

2014-Q1

MARKET REPORT

COMMERCIAL



**SUMITOMO**  
REAL ESTATE SALES



## <オフィスの分類>

### ■ Class A

Class Aのビルディングとは、総床面積が280,000Sf以上の物件です。  
非常に良い投資対象物件であり、他のクラスと比べ、高い売却価格と賃料が設定されています。  
新しいビルで、好立地に建ち、最新のオフィスシステムを設置しています。

### ■ Class B

Class Bのビルディングとは、総床面積が120,000Sf以上280,000Sf未満のビルディングです。  
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。Class Aと比べて比較的安価な売却価格と賃料が設定されており、比較的新しく、好立地に建っているため、実需としても魅力的な物件です。

### ■ Class C

Class Cのビルディングとは、総床面積が120,000Sf未満のビルディングです。  
多くの古い物件がこのクラスに属し、旧タイプのオフィスシステムが設置されています。  
そのため、安価な売却価格と賃料が設定されています。

## <米国の単位>

- 1 m = 3.28フィート (s)
- 1 坪 = 35.58スクエアフィート (Sf)



# 1. マンハッタンエリア別オフィスレポート



## 1. マンハッタンオフィス市場

全マンハッタンのClass A, B及びCビルの全体平均賃料は、2013年第4四半期の \$ 52.35/Sfから \$ 54.55/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、8.3%から8.3%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第4四半期の \$ 57.40/Sfから \$ 59.44/Sfへとわずかに上昇し、空室率は、10.1%から10.0%となっております。

## 2. ミッドタウンオフィス市場

ミッドタウンのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2013年第4四半期の \$ 58.78/Sfから \$ 60.12/Sfへと若干上昇しました。空室率は、7.9 %から7.8%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第4四半期の \$ 65.52/Sfから \$ 66.73/Sfへと上昇し、空室率は9.0%から8.7%となっております。

## 3. ミッドタウンサウスオフィス市場

ミッドタウンサウスのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2013年第4四半期の \$ 54.33/Sfから \$ 59.52/Sfへと上昇しました。空室率は、6.9%から6.9%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第4四半期の \$ 90.48/Sfから \$ 87.31/Sfと下降しました。空室率は7.7%から8.7%となっております。

## 4. ダウンタウンオフィス市場

ダウンタウンのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2013年第4四半期の \$ 41.98/Sfから \$ 43.01/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は10.9%から11.0%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2013年第4四半期の \$ 44.06/Sfから \$ 44.80/Sfへとわずかに上昇し、空室率は13.6%から13.7%となっております。

## 2. 米国年間賃料/Sf→日本月間賃料/坪の早見表



米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

以下の表は、米国の年間賃料/Sfを日本の月間賃料/坪に換算し、また為替レート別に（70円～120円）に表しました。

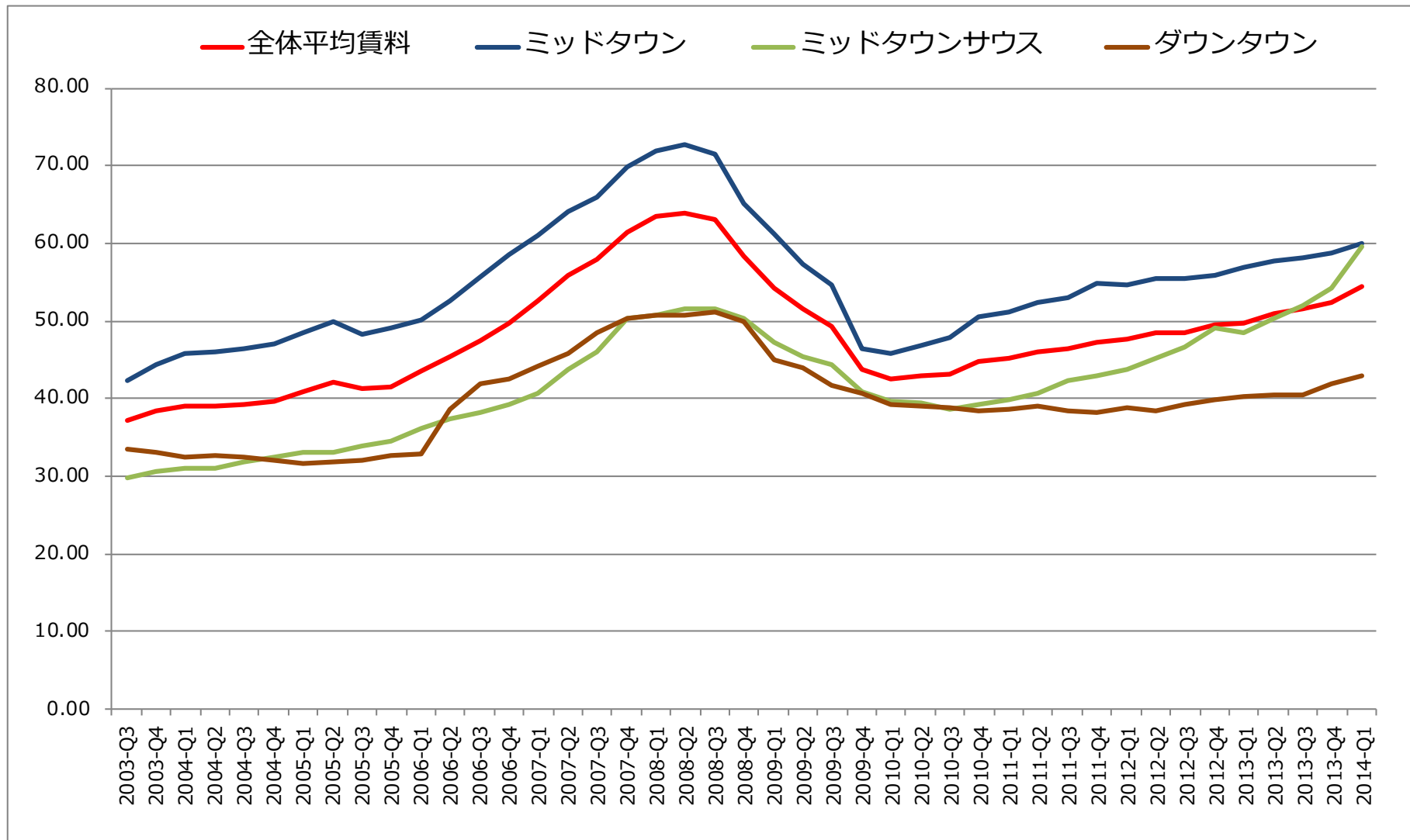
次ページの表のご参考資料としてお使いください。

米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料 (円/坪)					
	為替					
	70円	80円	90円	100円	110円	120円
\$20/Sf	4,152円	4,745円	5,338円	5,931円	6,524円	7,117円
\$30/Sf	6,228円	7,117円	8,007円	8,897円	9,786円	10,676円
\$40/Sf	8,303円	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円
\$50/Sf	10,379円	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円
\$60/Sf	12,455円	14,234円	16,014円	17,793円	19,572円	21,352円
\$70/Sf	14,531円	16,607円	18,683円	20,759円	22,834円	24,910円
\$80/Sf	16,607円	18,979円	21,352円	23,724円	26,096円	28,469円
\$90/Sf	18,683円	21,352円	24,021円	26,690円	29,358円	32,027円
\$100/Sf	20,759円	23,724円	26,690円	29,655円	32,621円	35,586円

### 3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



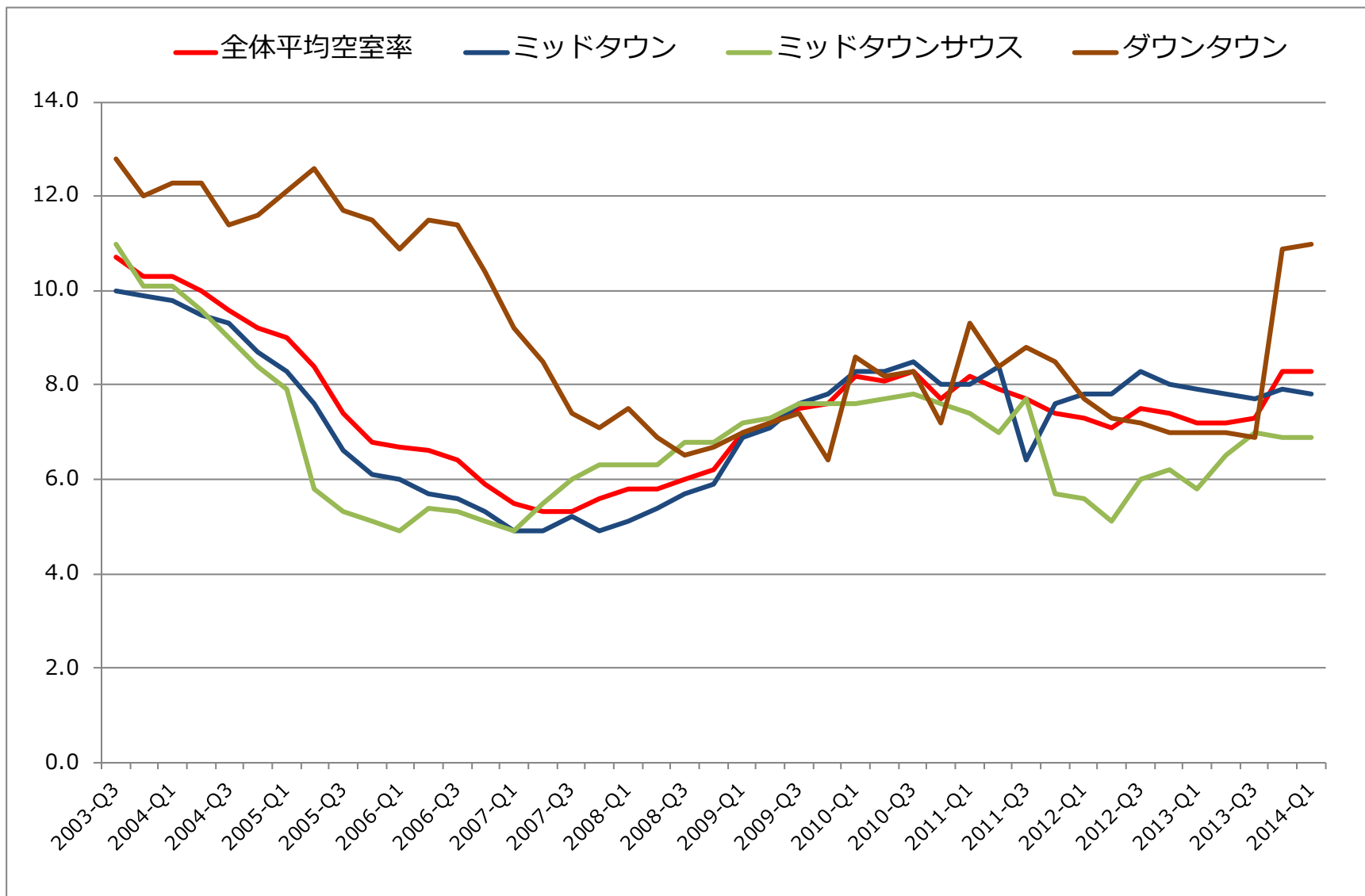
(\$)



## 4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)

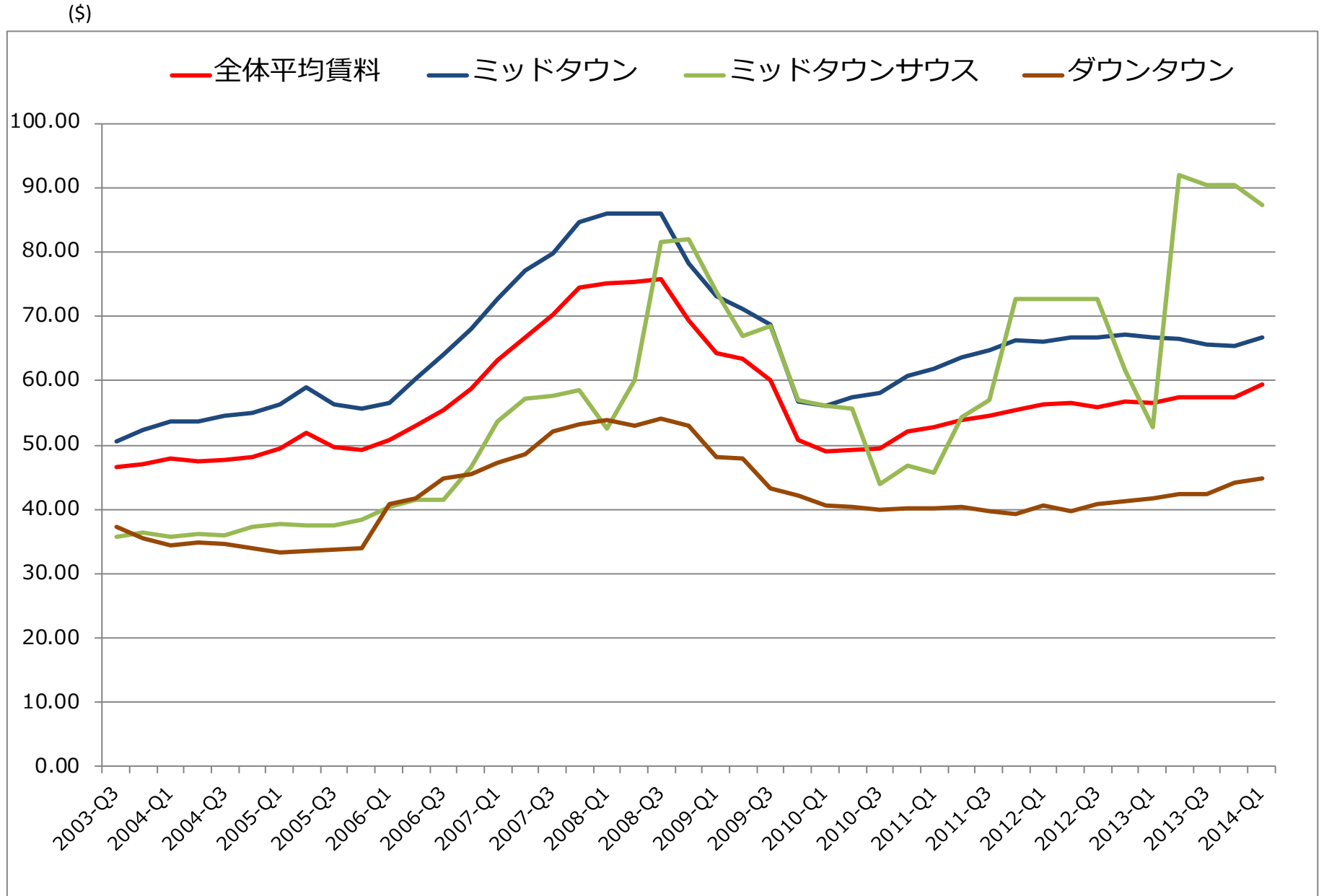


(%)



出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
(※平成26年4月1日現在)

# 5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



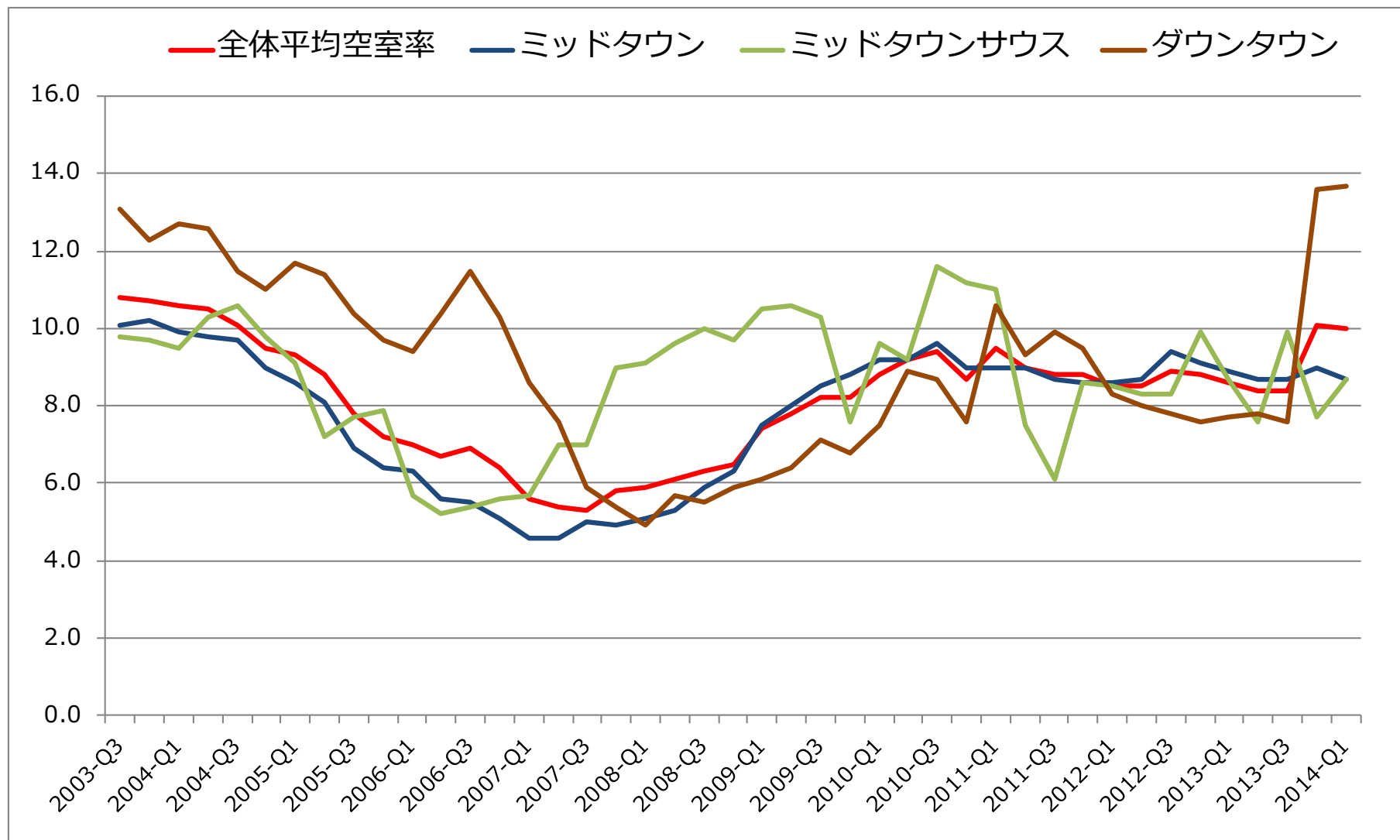
出所: The CoStar [New York City Office Market]

(※平成26年4月1日現在)

## 6. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



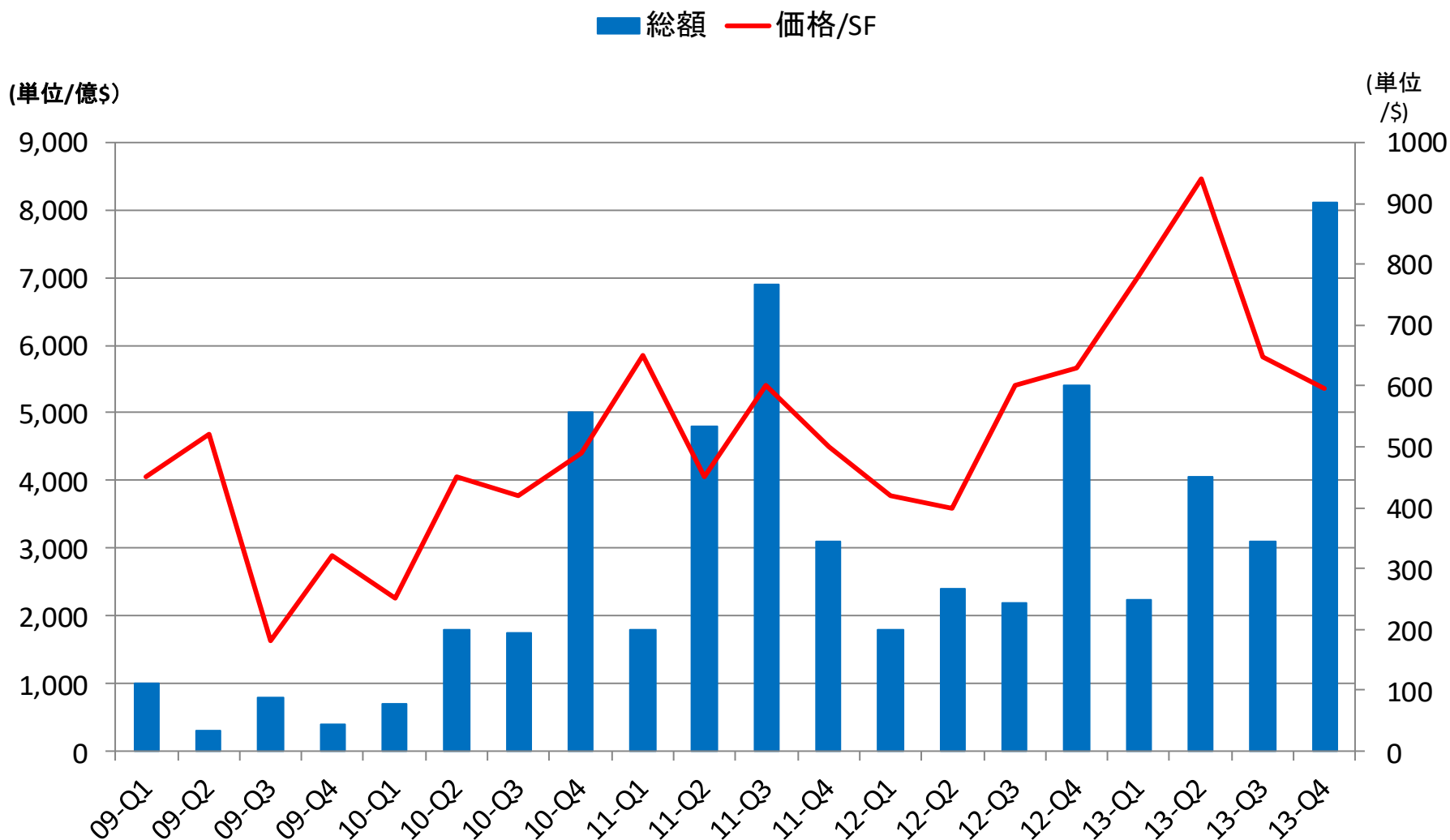
(%)



出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
(※平成26年4月1日現在)



# オフィスビルの売買取引総額の推移



出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
(※平成26年2月1日現在)