

2014-Q4

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、2014年第3四半期の \$ 55.69/Sfから \$ 55.91/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、8.1%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、2014年第3四半期の \$ 59.38/Sfから \$ 59.16/Sfへとわずかに下降し、空室率は、9.4%から9.2%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、2014年第3四半期の \$ 59.41/Sfから \$ 59.19/Sfへとわずかに下降しました。空室率は、7.6%から7.4%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第3四半期の \$ 65.09/Sfから \$ 65.13/Sfへとわずかに上昇し、空室率は8.4%から8.4%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、2014年第3四半期の \$ 62.09/Sfから \$ 61.05/Sfへとわずかに下降しました。空室率は、6.7%から6.3%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第3四半期の \$ 91.22/Sfから \$ 88.20/Sfへと下降しました。空室率は5.0%から4.1%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、2014年第3四半期の \$ 46.11/Sfから \$ 47.97/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は10.8%から10.4%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第3四半期の \$ 47.83/Sfから \$ 49.88/Sfへとわずかに上昇し、空室率は13.2%から12.3%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



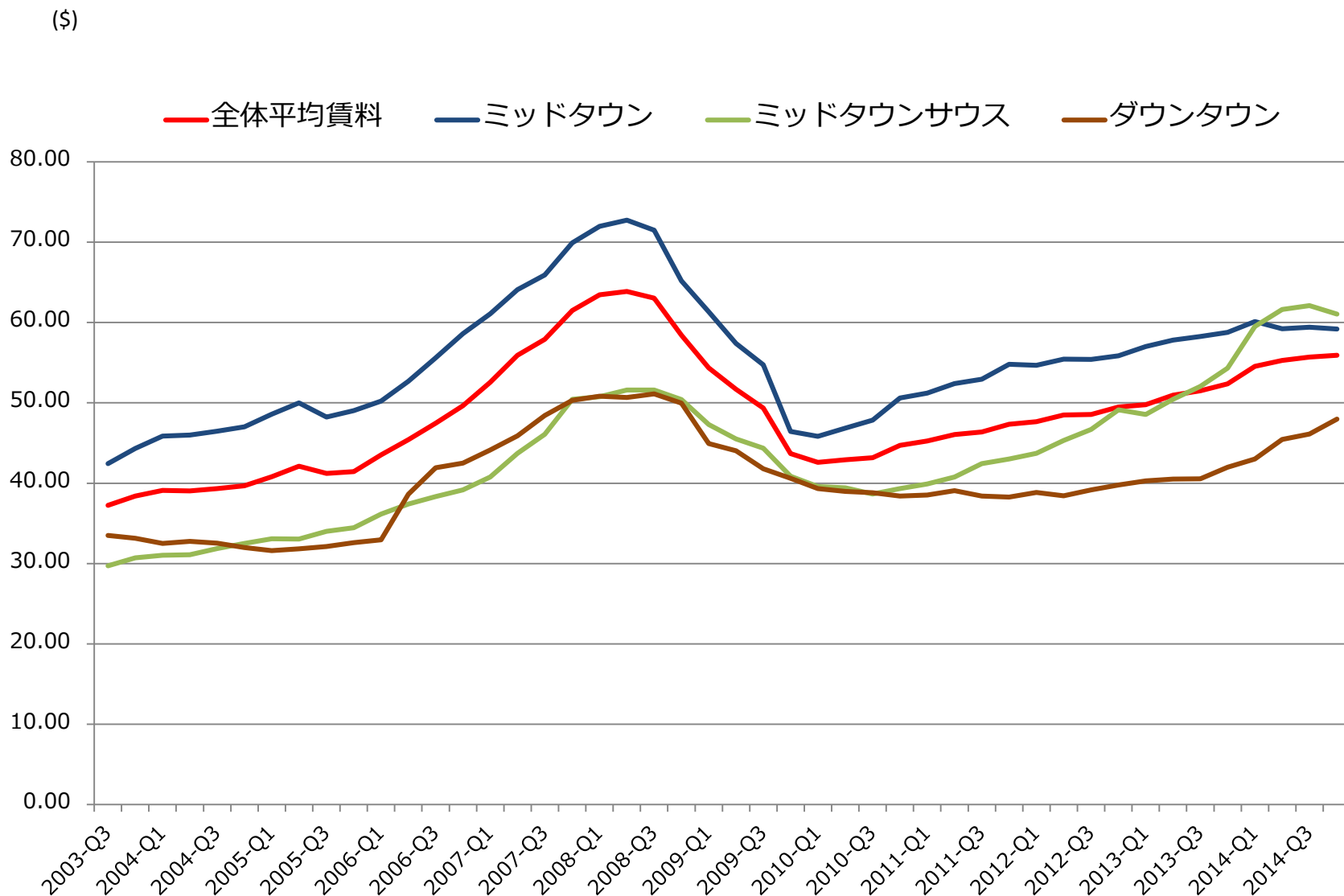
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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。

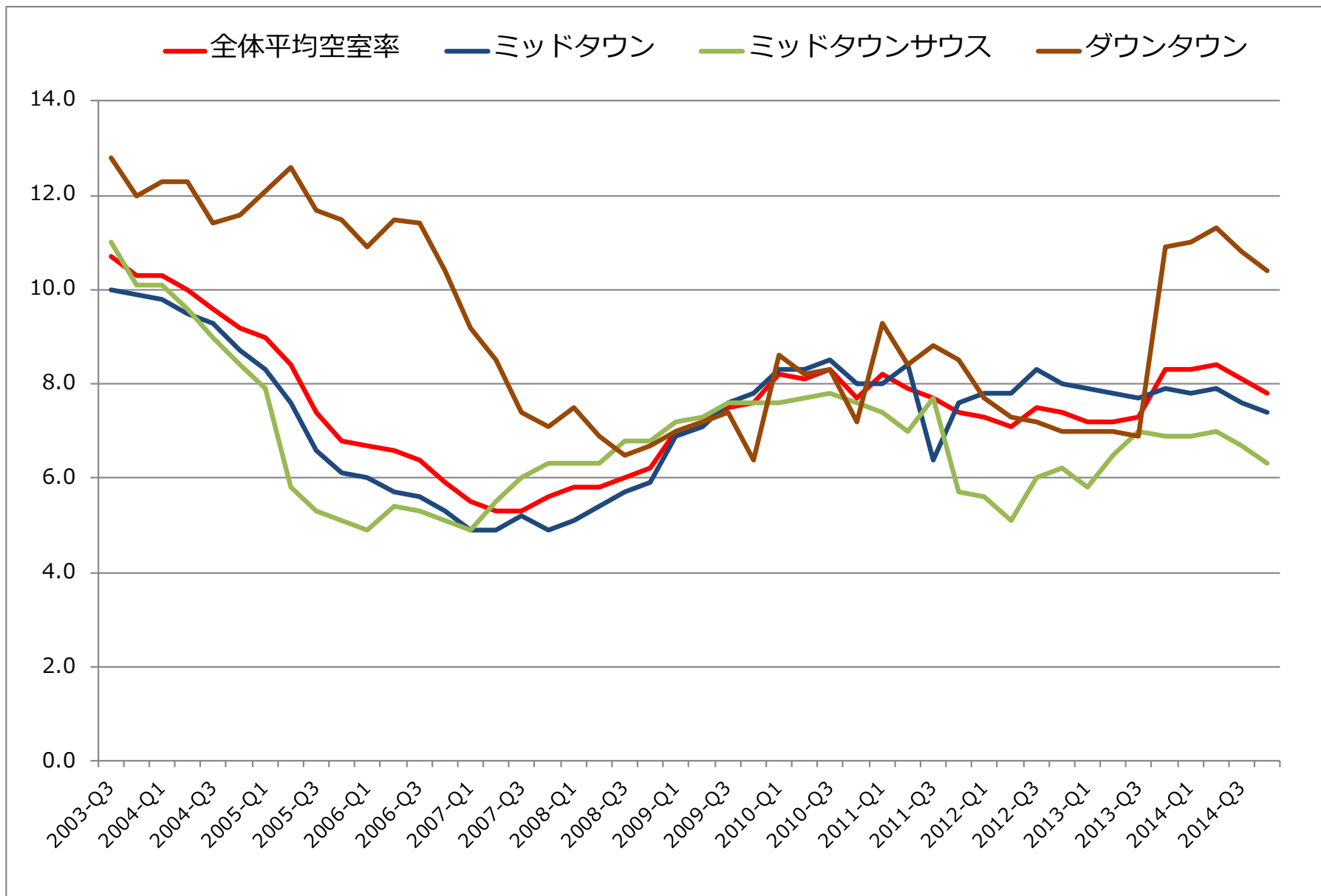
米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料 (円/坪)					
	為替					
	70円	80円	90円	100円	110円	120円
\$20/Sf	4,152円	4,745円	5,338円	5,931円	6,524円	7,117円
\$30/Sf	6,228円	7,117円	8,007円	8,897円	9,786円	10,676円
\$40/Sf	8,303円	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円
\$50/Sf	10,379円	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円
\$60/Sf	12,455円	14,234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）



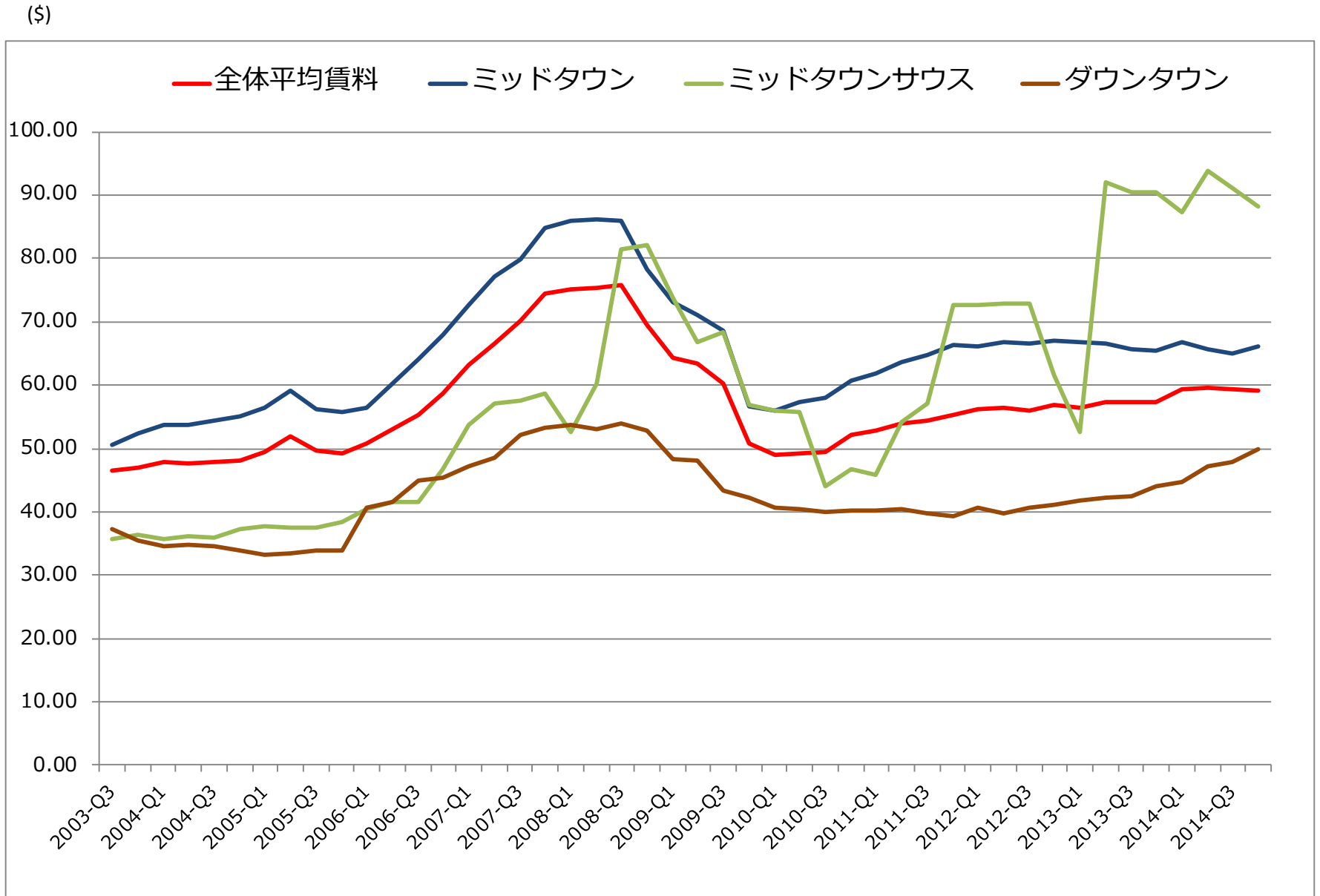
出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成27年3月1日現在)

4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



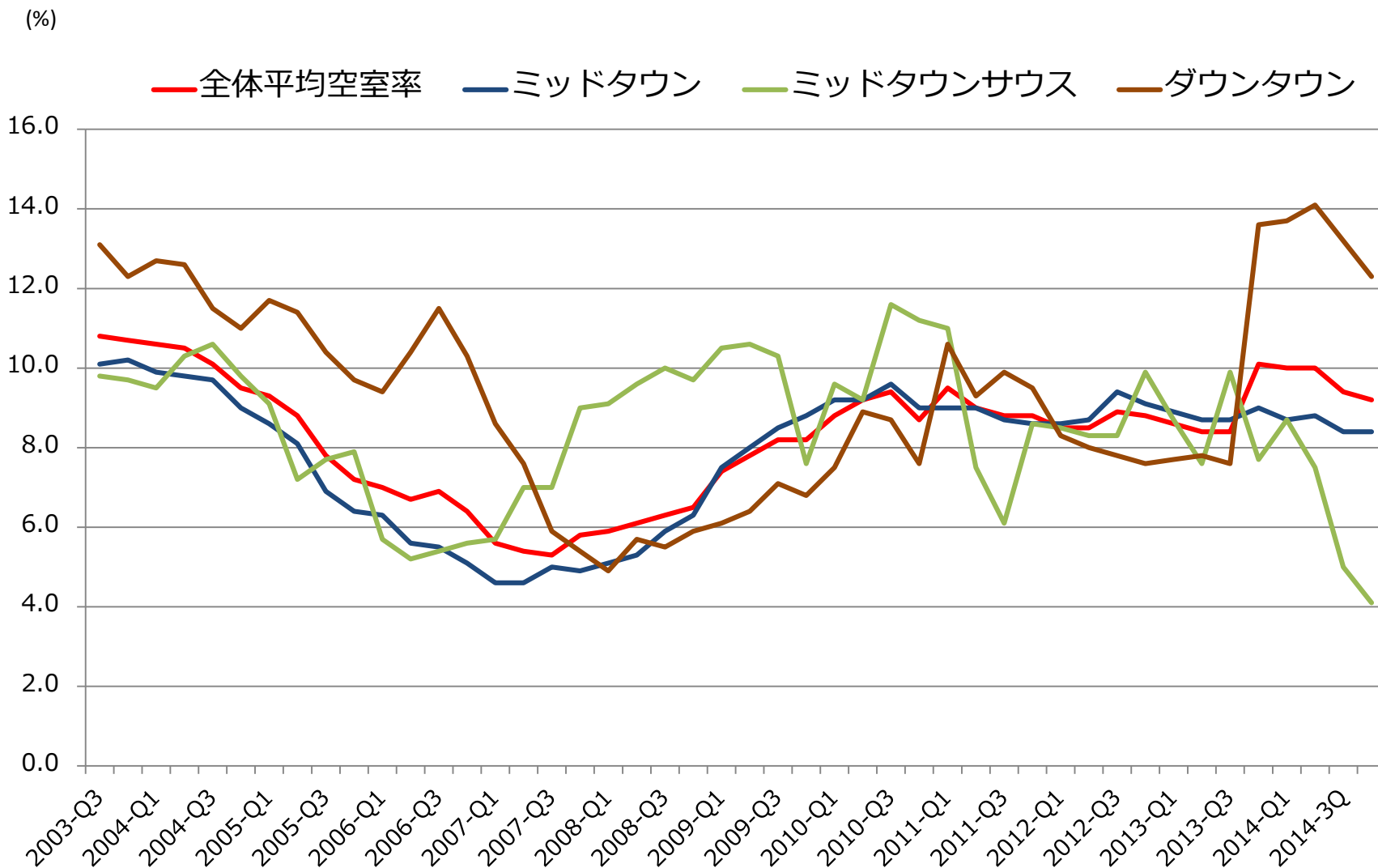
出所: The CoStar 「New York City Office Market」
(※平成27年3月1日現在)

5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）

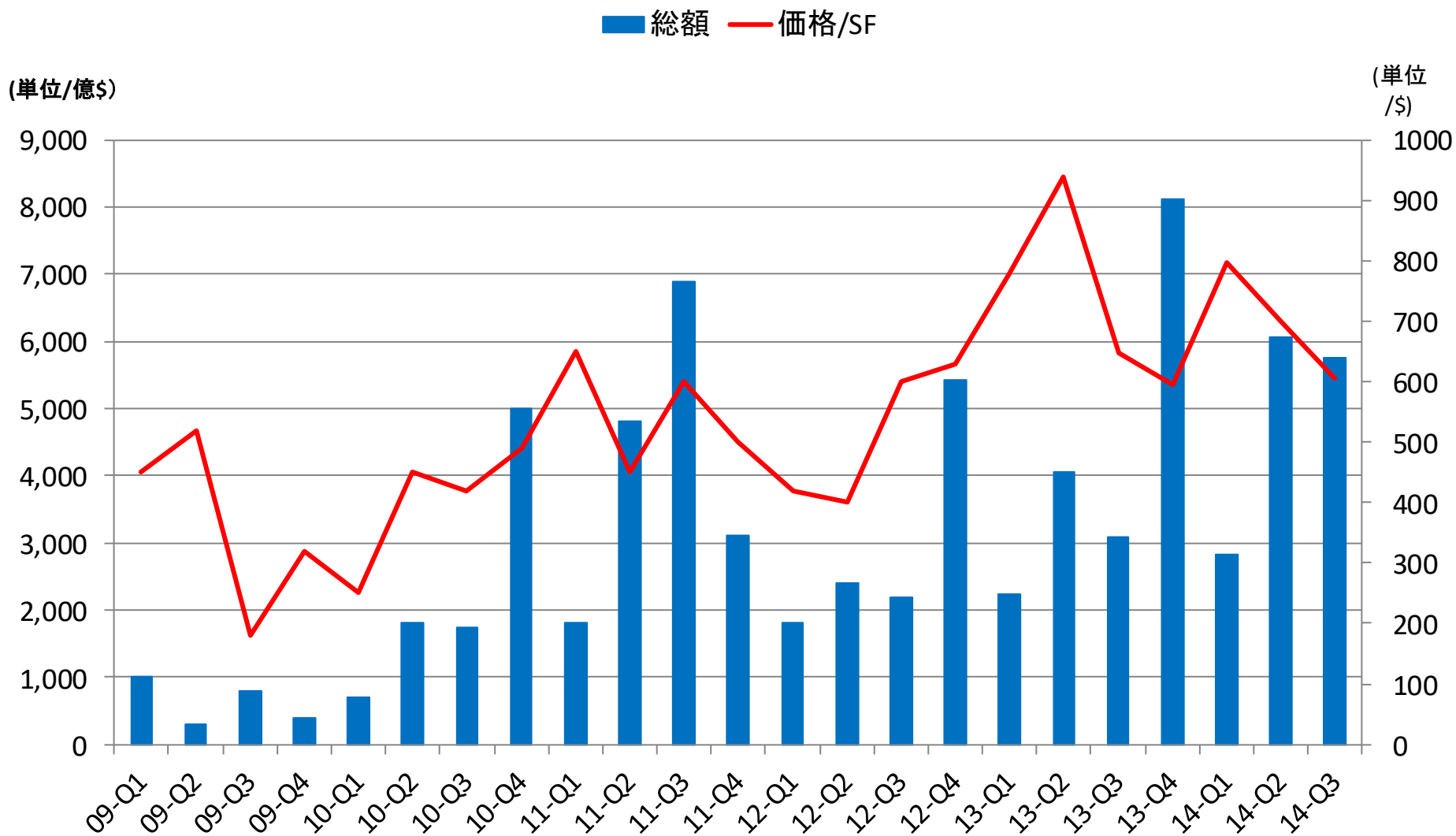


出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成27年3月1日現在)

6. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



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27年3月1日現在)