

2015 - 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、2014年第4四半期の \$ 55.91/Sfから \$ 57.00/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、7.8%から8.1%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第4四半期の \$ 59.16/Sfから \$ 60.14/Sfへとわずかに上昇し、空室率は、9.2%から9.8%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4四半期の \$ 59.19/Sfから \$ 59.64/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、7.4%から7.7%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第4四半期の \$ 66.13/Sfから \$ 66.87/Sfへとわずかに上昇し、空室率は8.4%から8.8%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4四半期の \$ 61.05/Sfから \$ 64.26/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、6.3%から6.1%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第4四半期の \$ 88.20/Sfから \$ 87.21/Sfと下降しました。空室率は4.1%から3.8%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4四半期の \$ 47.97/Sfから \$ 49.13/Sfへとわずかながら上昇しました。空室率は10.4%から11.2%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2014年第4四半期の \$ 49.88/Sfから \$ 50.79/Sfへとわずかに上昇し、空室率は12.3%から13.6%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



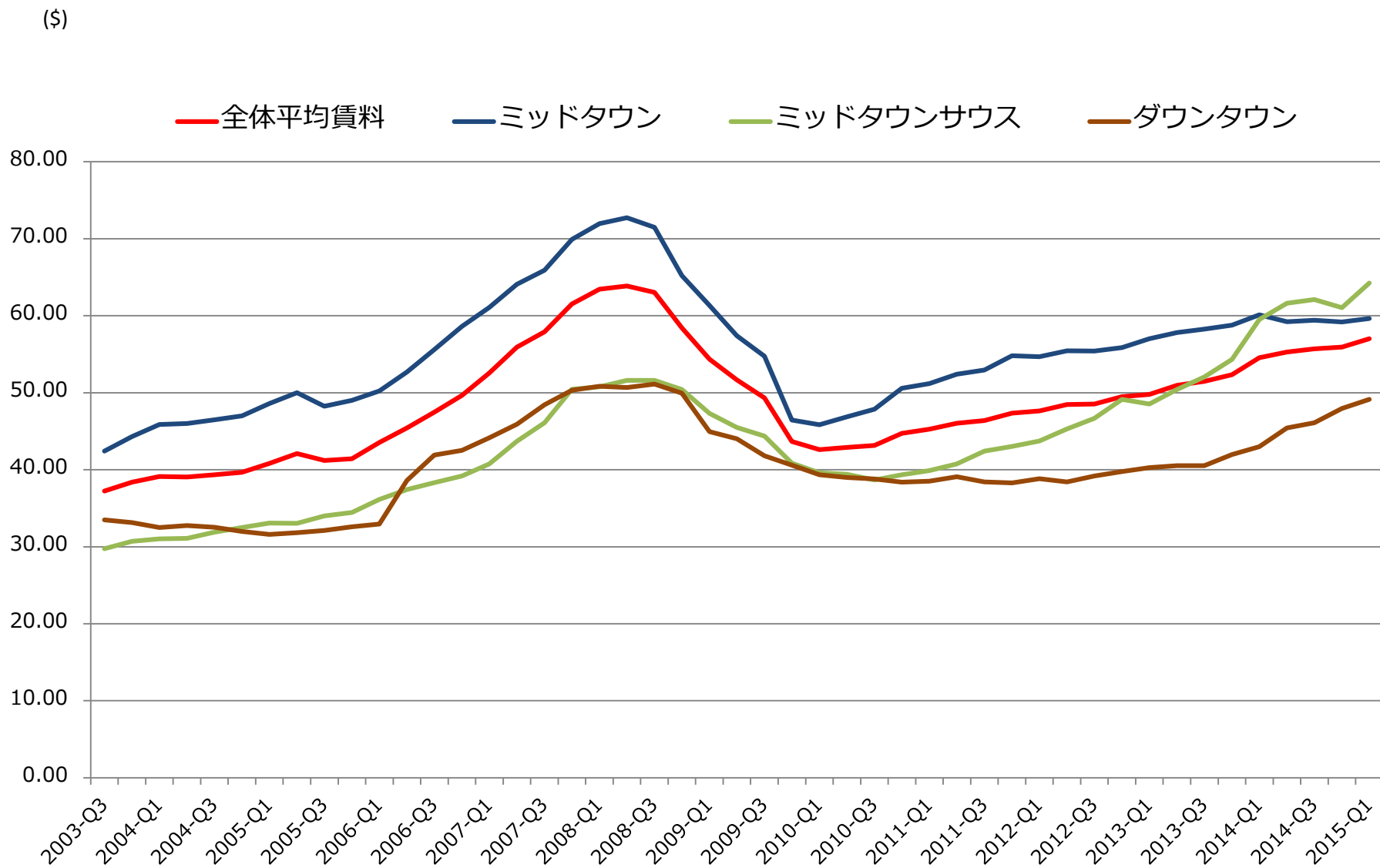
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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。

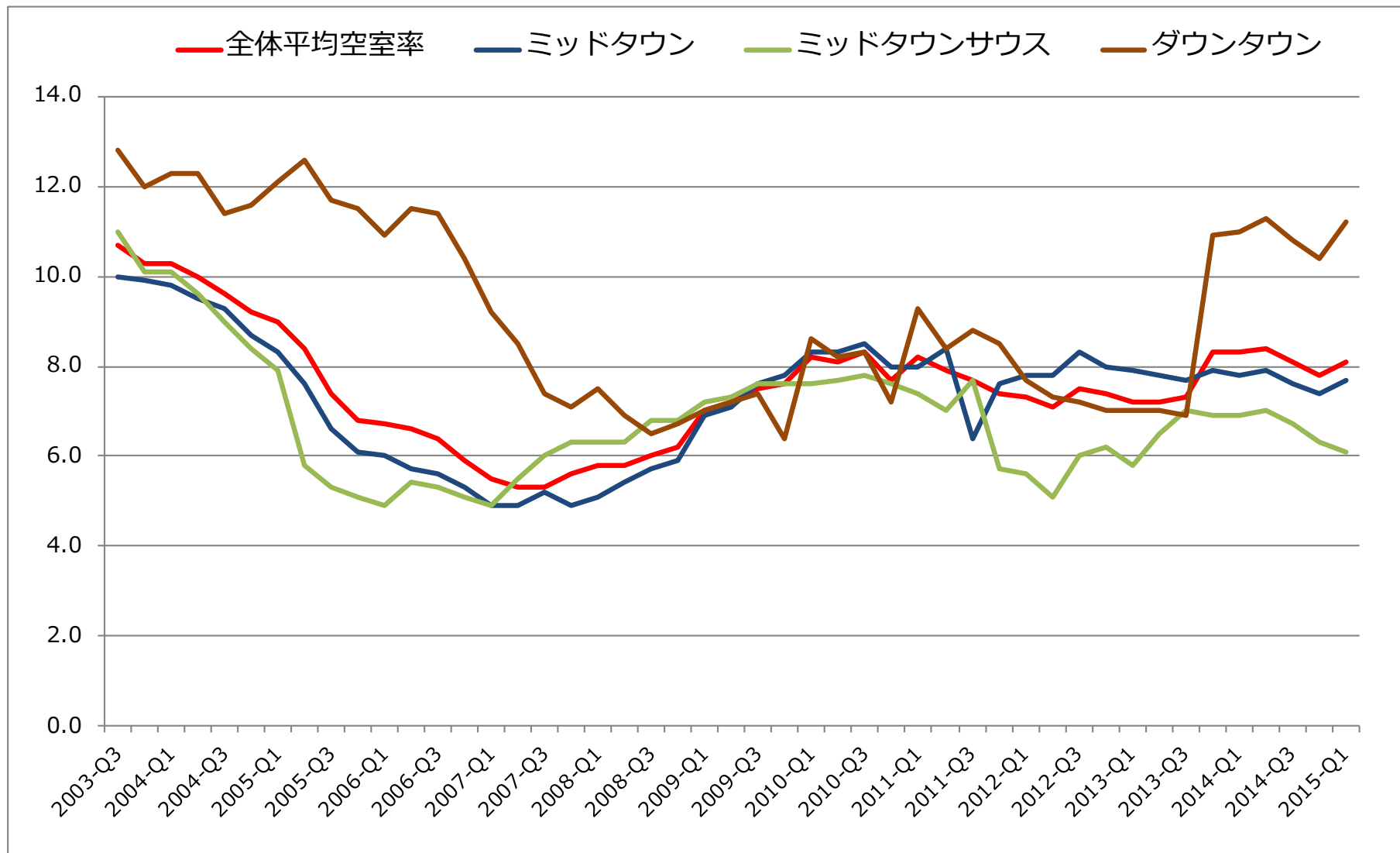
米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料 (円/坪)					
	為替					
	80円	90円	100円	110円	120円	130円
\$20/Sf	4,745円	5,338円	5,931円	6,524円	7,117円	7,710円
\$30/Sf	7,117円	8,007円	8,897円	9,786円	10,676円	11,566円
\$40/Sf	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円	15,421円
\$50/Sf	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円	19,276円
\$60/Sf	14,234円	16,014円	17,793円	19,572円	21,352円	23,131円
\$70/Sf	16,607円	18,683円	20,759円	22,834円	24,910円	26,987円
\$80/Sf	18,979円	21,352円	23,724円	26,096円	28,469円	30,841円
\$90/Sf	21,352円	24,021円	26,690円	29,358円	32,027円	34,697円
\$100/Sf	23,724円	26,690円	29,655円	32,621円	35,586円	38,552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4月1日現在)

## 4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



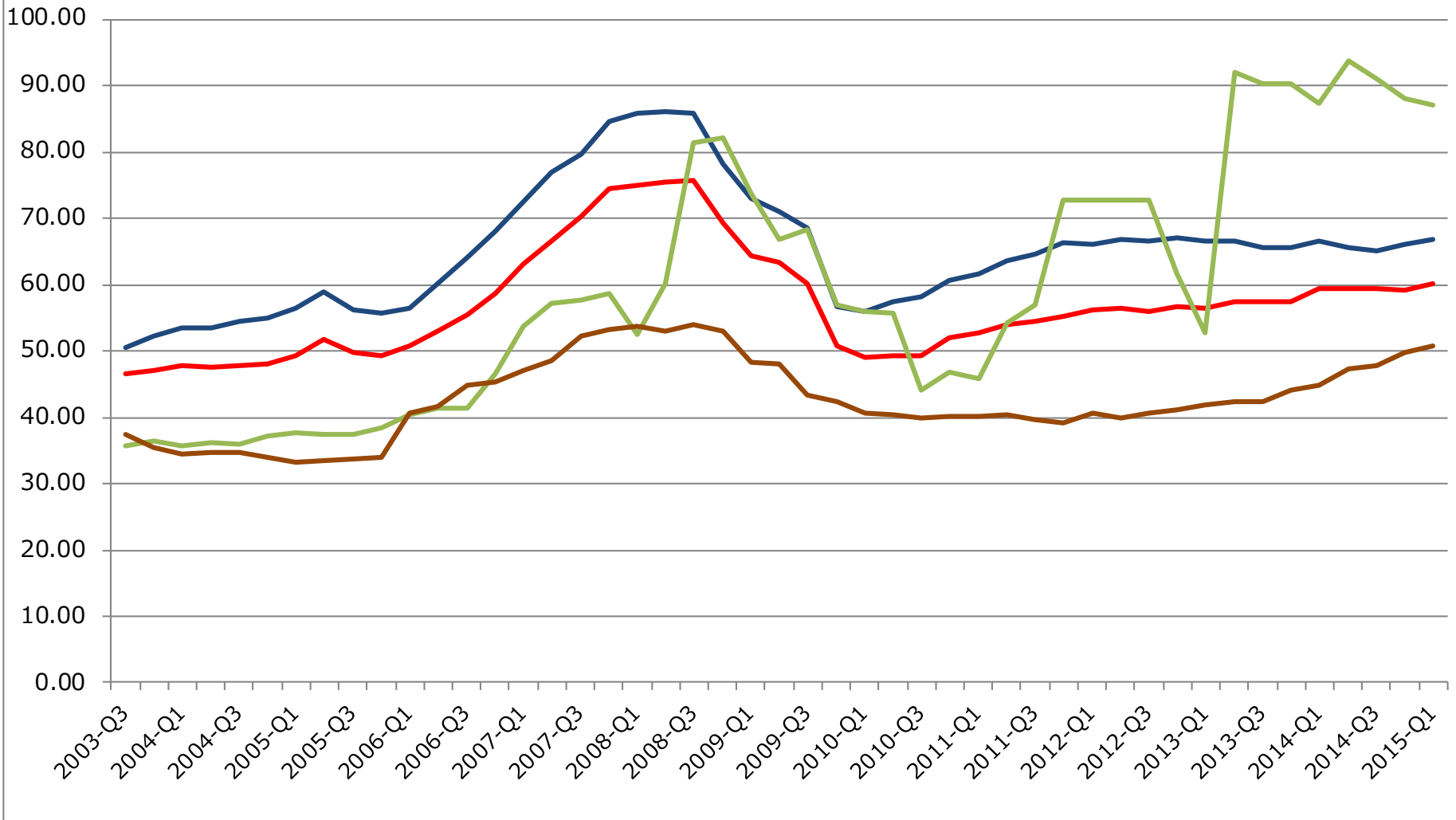
出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
(※平成27年4月1日現在)

# 5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



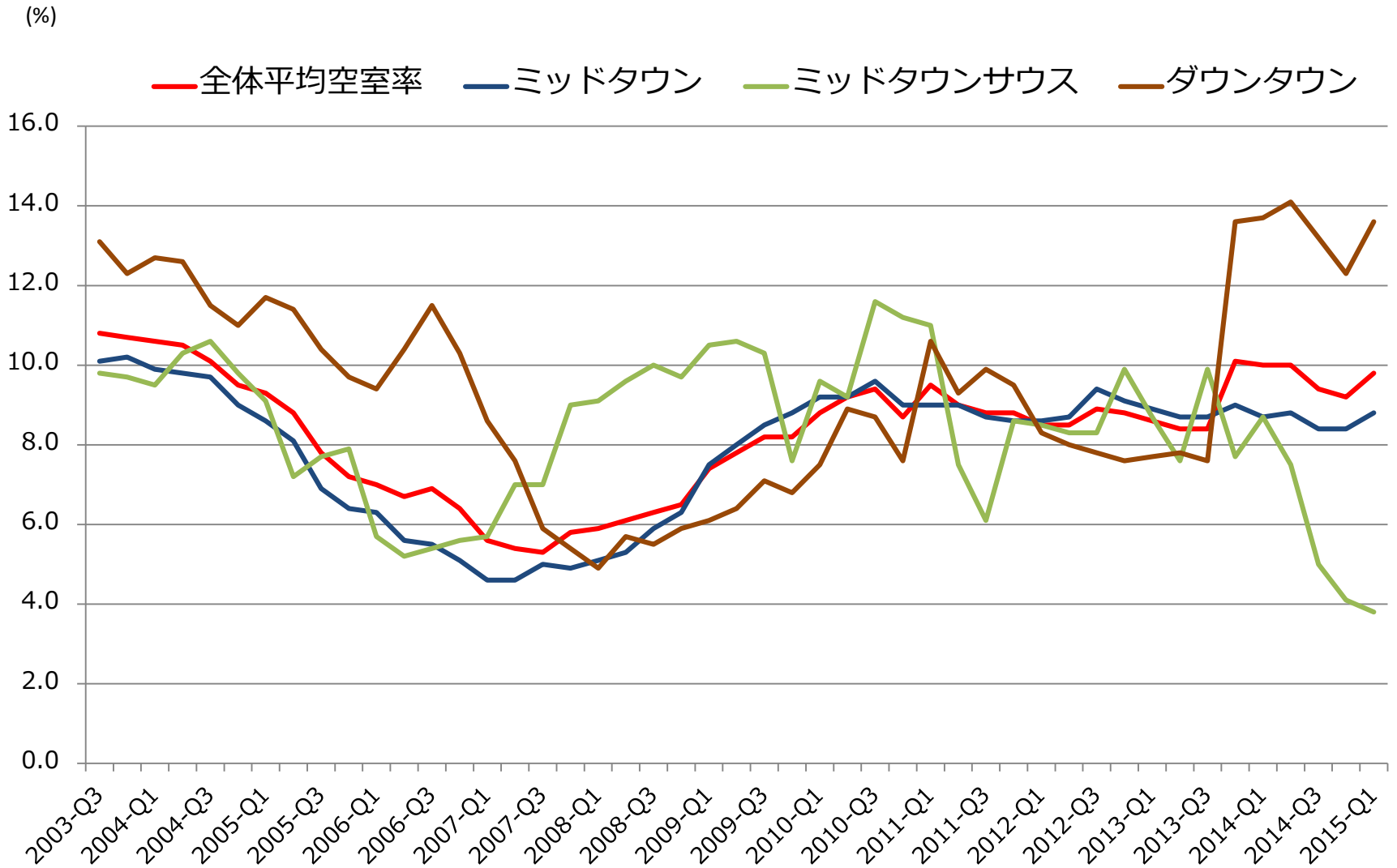
(\$)

— 全体平均賃料    — ミッドタウン    — ミッドタウンサウス    — ダウンタウン



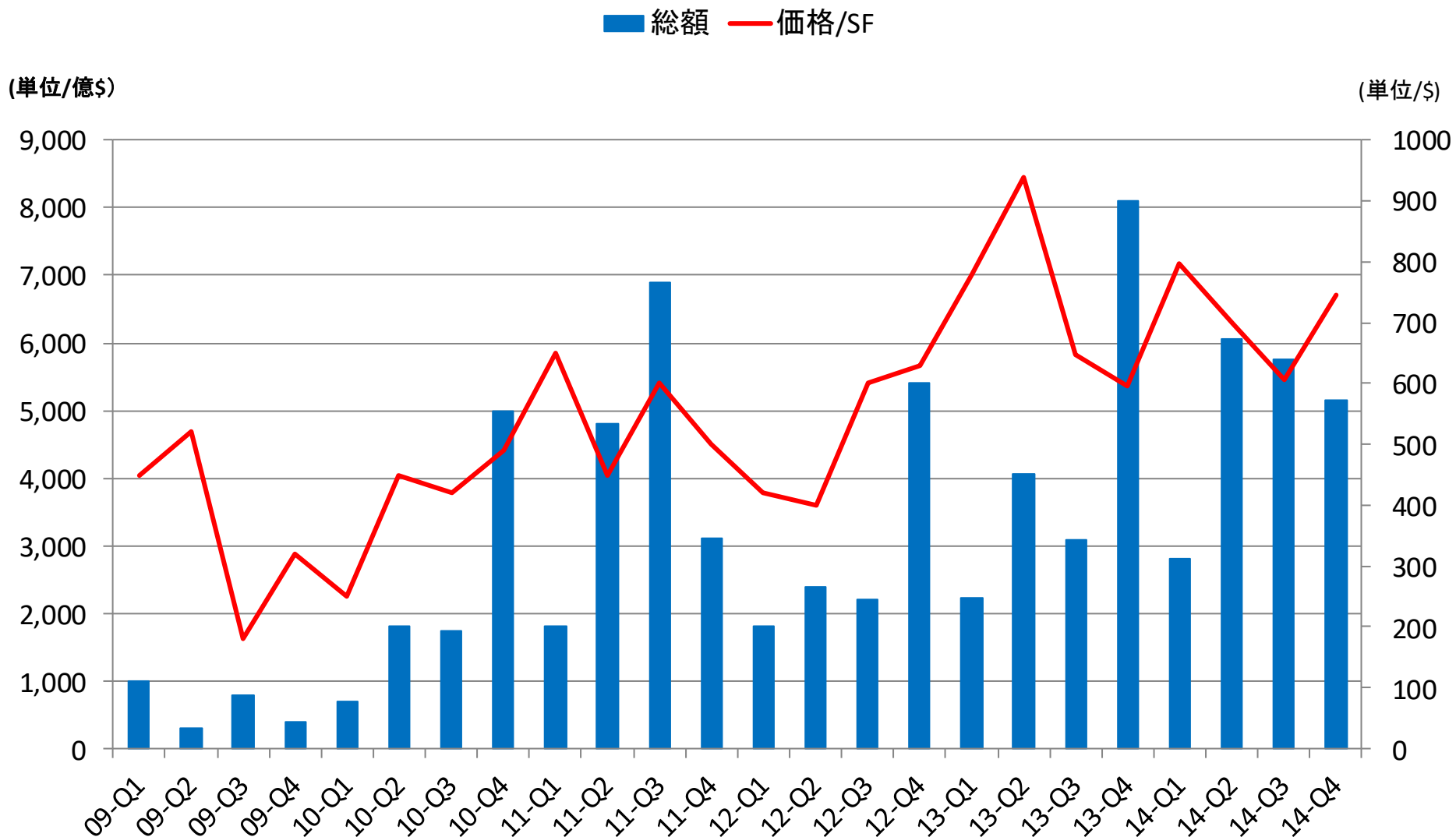
出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
 (※平成27年4月1日現在)

## 6. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)





# オフィスの売買取引総額の推移



出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
 (※平成27年4月1日現在)