

2016 - 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、2015年第4四半期の \$ 59.58/Sfから \$ 59.55/Sfへとわずかに下降しました。空室率は、7.5%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、2015年第4四半期の \$ 61.78/Sfから \$ 62.65/Sfへとわずかに上昇し、空室率は、8.7%から8.7%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、2015年第4四半期の \$ 61.71/Sfから \$ 61.95/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は、7.6%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、2015年第4四半期の \$ 68.63/Sfから \$ 70.29/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、2015年第4四半期の \$ 65.71/Sfから \$ 64.94/Sfへとわずかに下降しました。空室率は、5.8%から6.8%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2015年第4四半期の \$ 85.59/Sfから \$ 85.03/Sfとなっております。空室率は1.7%から2.1%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、2015年第4四半期の \$ 50.45/Sfから \$ 51.74/Sfへとわずかに上昇しました。空室率は9.1%から9.1%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2015年第4四半期の \$ 50.41/Sfから \$ 51.39/Sfへとわずかに下降し、空室率は10.8%から10.7%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



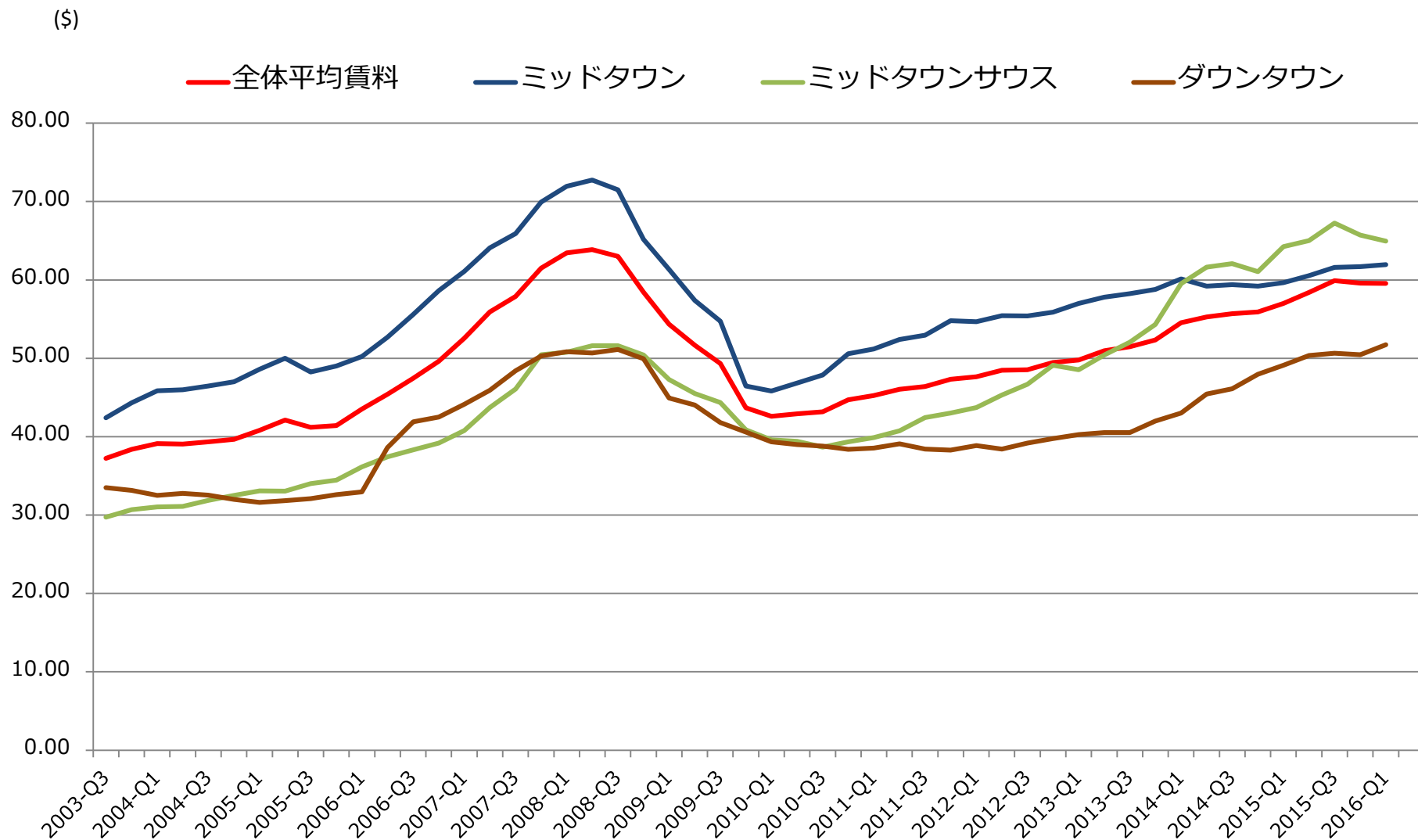
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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（80円～130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。

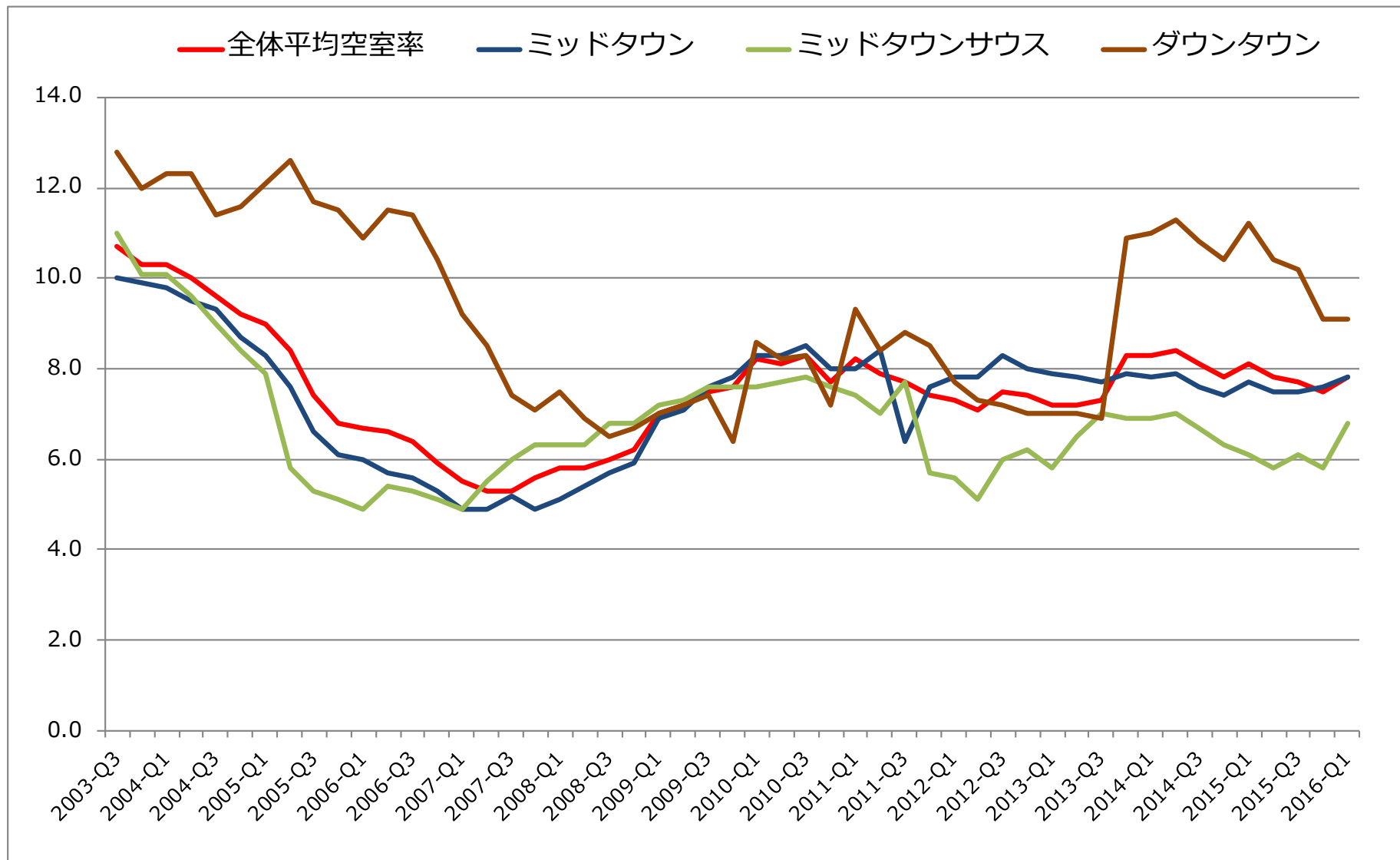
米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料（円/坪）					
	為替					
	80円	90円	100円	110円	120円	130円
\$40/Sf	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円	15,421円
\$50/Sf	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円	19,276円
\$60/Sf	14,234円	16,014円	17,793円	19,572円	21,352円	23,131円
\$70/Sf	16,607円	18,683円	20,759円	22,834円	24,910円	26,987円
\$80/Sf	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
\$110/Sf	26,097円	29,359円	32,621円	35,883円	39,145円	42,407円
\$120/Sf	28,469円	32,027円	35,586円	39,145円	42,703円	46,262円
\$130/Sf	30,842円	34,697円	38,552円	42,407円	46,262円	50,118円
\$140/Sf	33,214円	37,365円	41,517円	45,669円	49,820円	53,972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28年 2月16日現在）

4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)

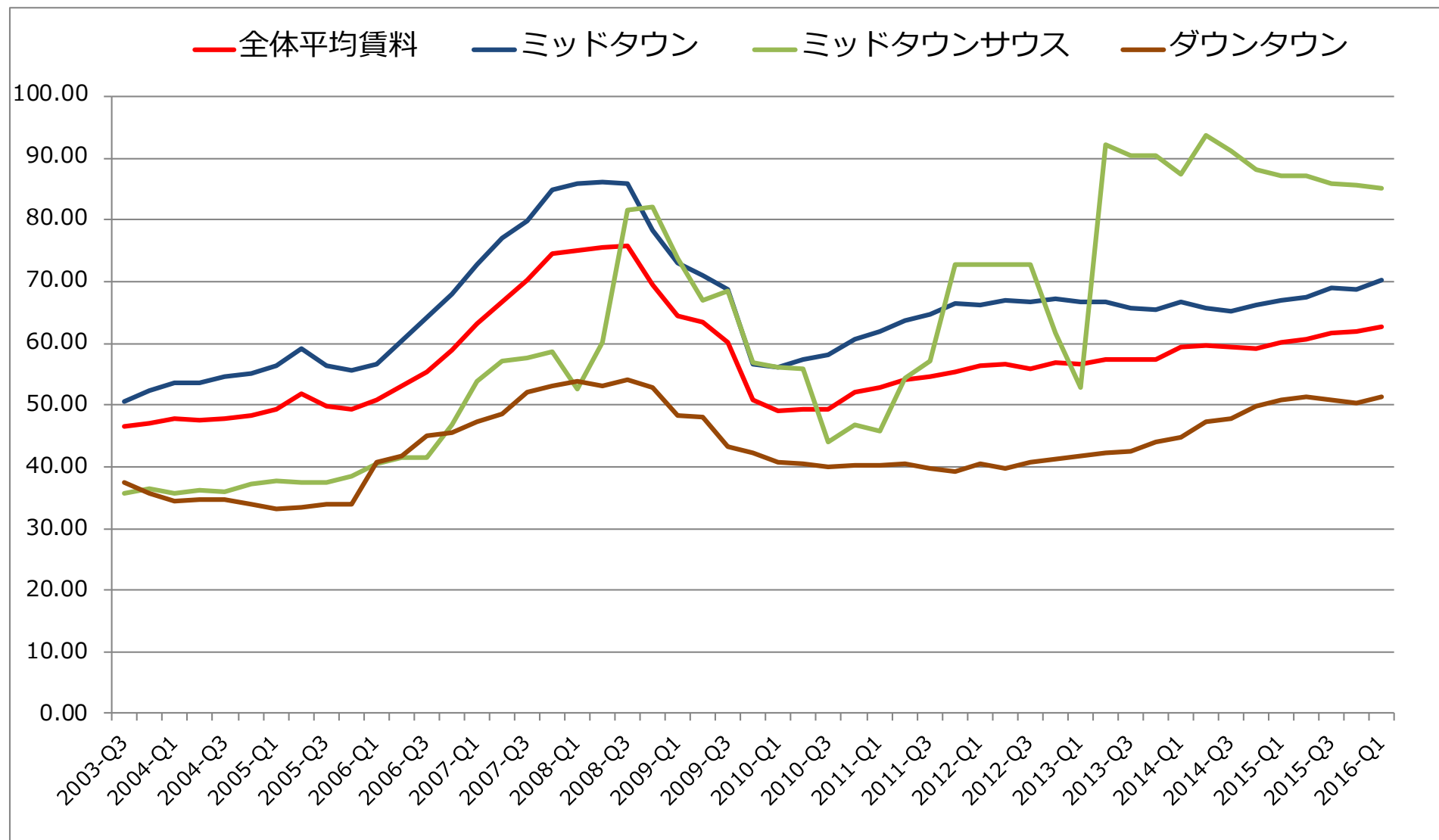


5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



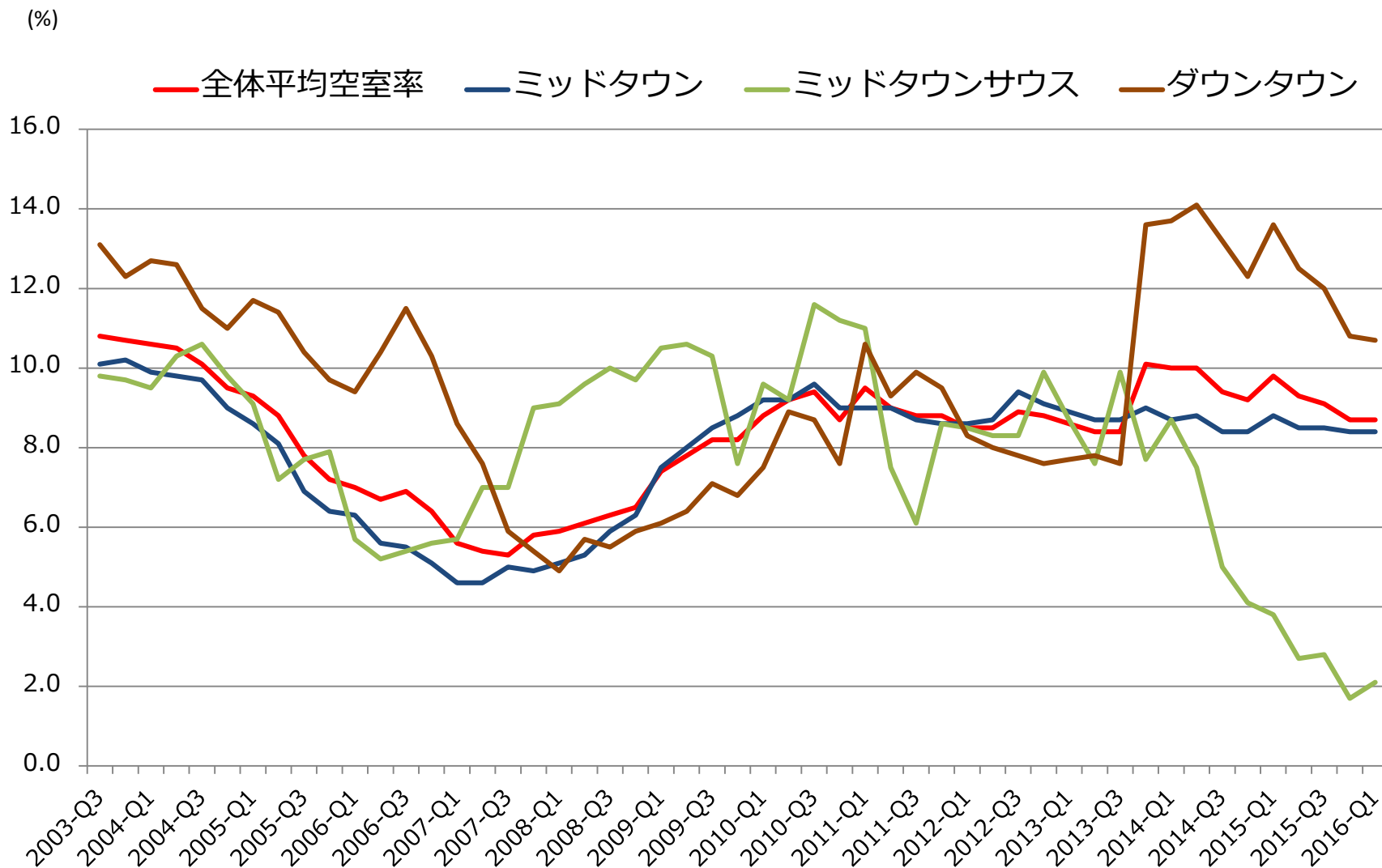
(\$)

— 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

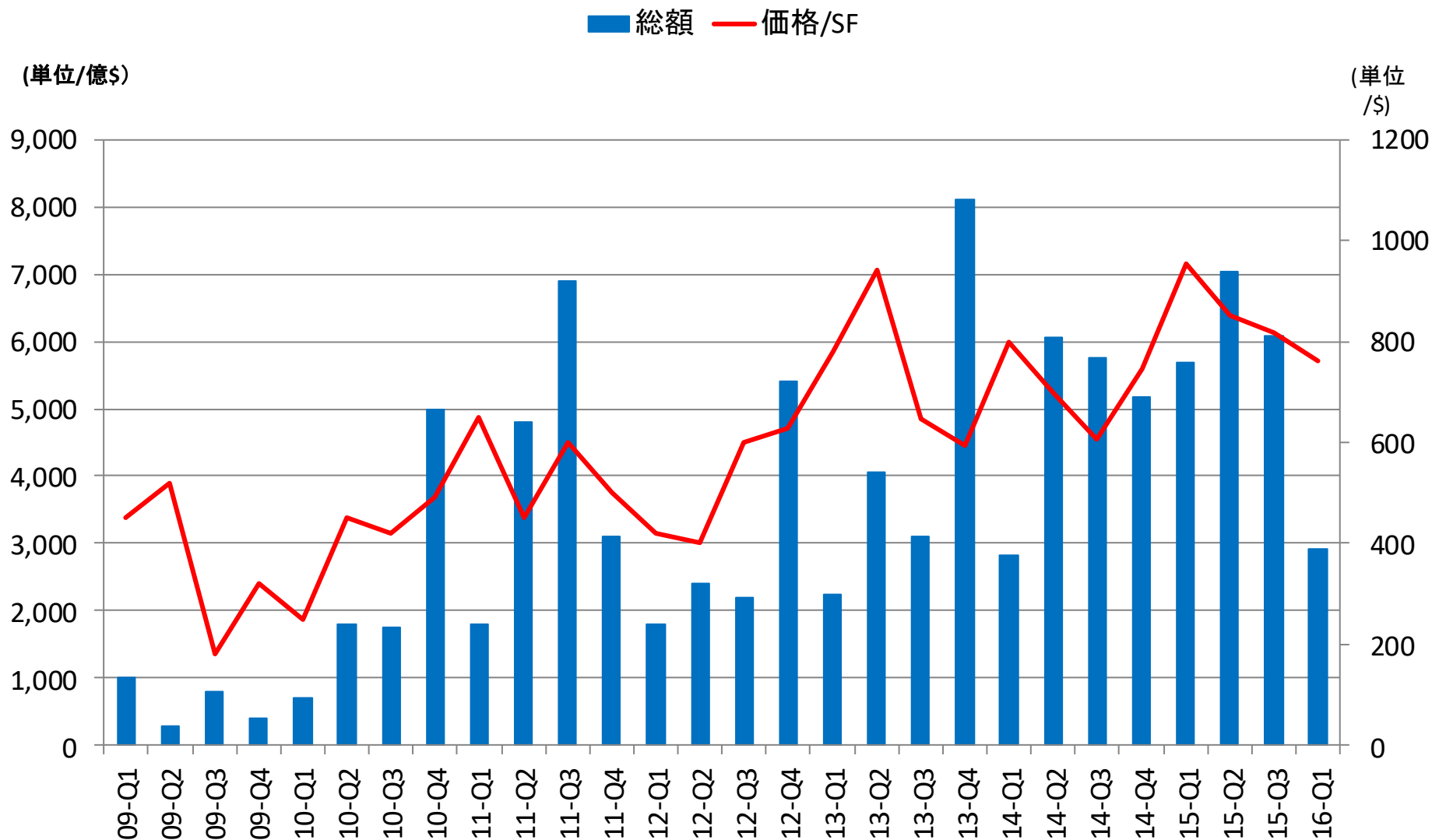


出所: The CoStar 「New York City Office Market」
 (※平成28年 2月16日現在)

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28年 2月16日現在)