

2017 - 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、2017年第3四半期の \$ 65.70/Sfから \$ 65.96/Sfへと上昇しました。空室率は、8.2%から8.1%とわずかに下降しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2017年第3四半期の \$72.66/Sfから \$74.01/Sfへと上昇し、空室率は9.1%から9.0%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、2017年第3四半期の \$ 70.11/Sfから \$ 70.34/Sfへと上昇しました。空室率は、8.7%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、2017年第3四半期の \$ 80.84/Sfから \$ 80.70/Sfへと下降し、空室率は9.3%から9.0%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、2017年第3四半期の \$62.71/Sfから \$ 65.34/Sfへと上昇しました。空室率は、7.3%から相変わらず7.3%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2017年第3四半期の \$ 79.63/Sfから \$ 82.58/Sfとなっております。空室率は4.0%から4.4%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、2017年第3四半期の \$ 55.41/Sfから \$ 54.47/Sfへと下降しました。空室率は8.4%から8.5%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2017年第3四半期の \$ 56.28/Sfから \$ 55.37/Sfへと下降し、空室率は9.9%から10.0%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



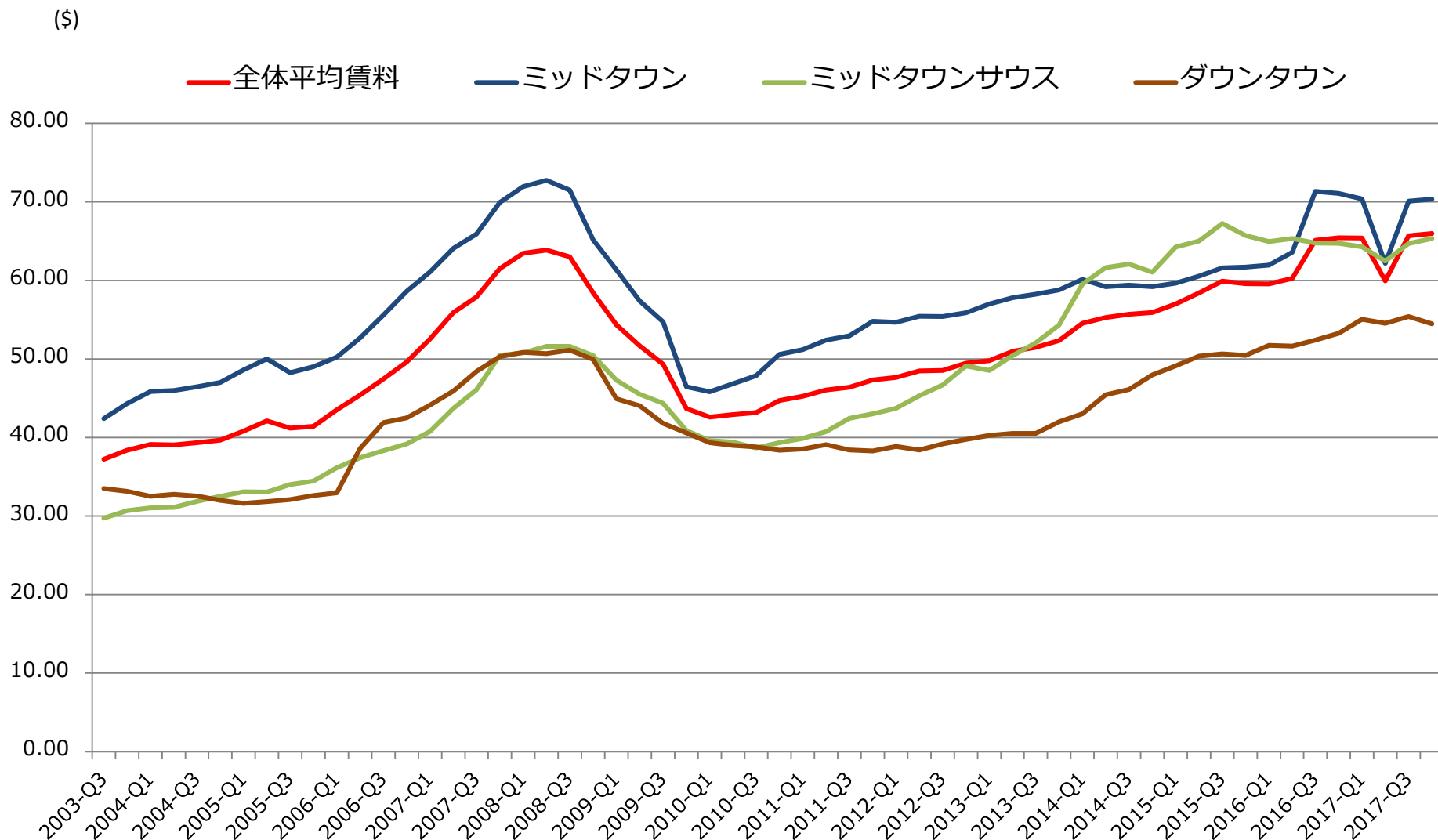
米国のオフィス賃料表記は、年間賃料/Sfであることが一般的です。

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。

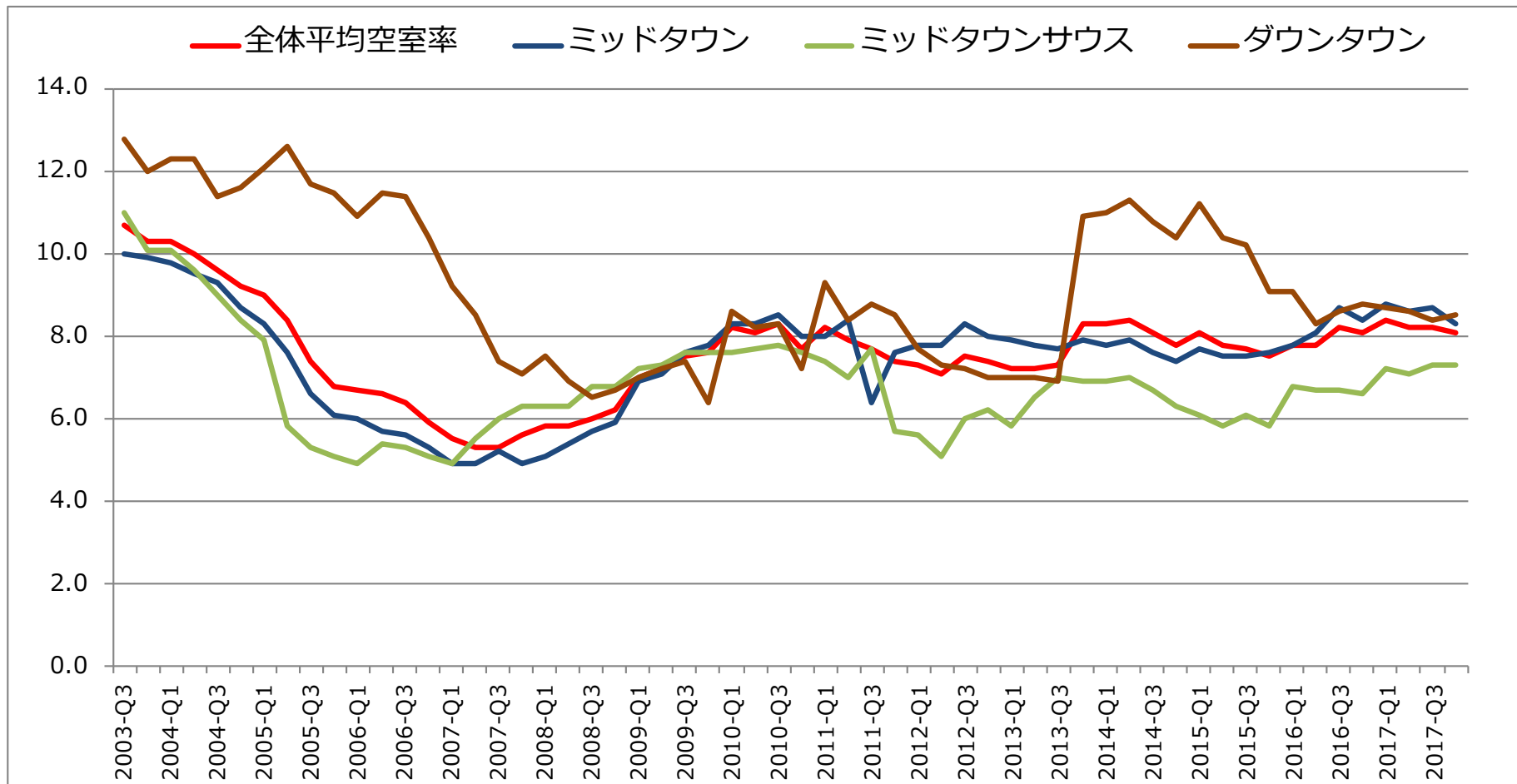
米国年間賃料 (\$/Sf)	坪当たりの月間賃料 (円/坪)					
	為替					
	80円	90円	100円	110円	120円	130円
\$40/Sf	9,490円	10,676円	11,862円	13,048円	14,234円	15,421円
\$50/Sf	11,862円	13,345円	14,828円	16,310円	17,793円	19,276円
\$60/Sf	14,234円	16,014円	17,793円	19,572円	21,352円	23,131円
\$70/Sf	16,607円	18,683円	20,759円	22,834円	24,910円	26,987円
\$80/Sf	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30年 1月25日現在）

## 4. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)

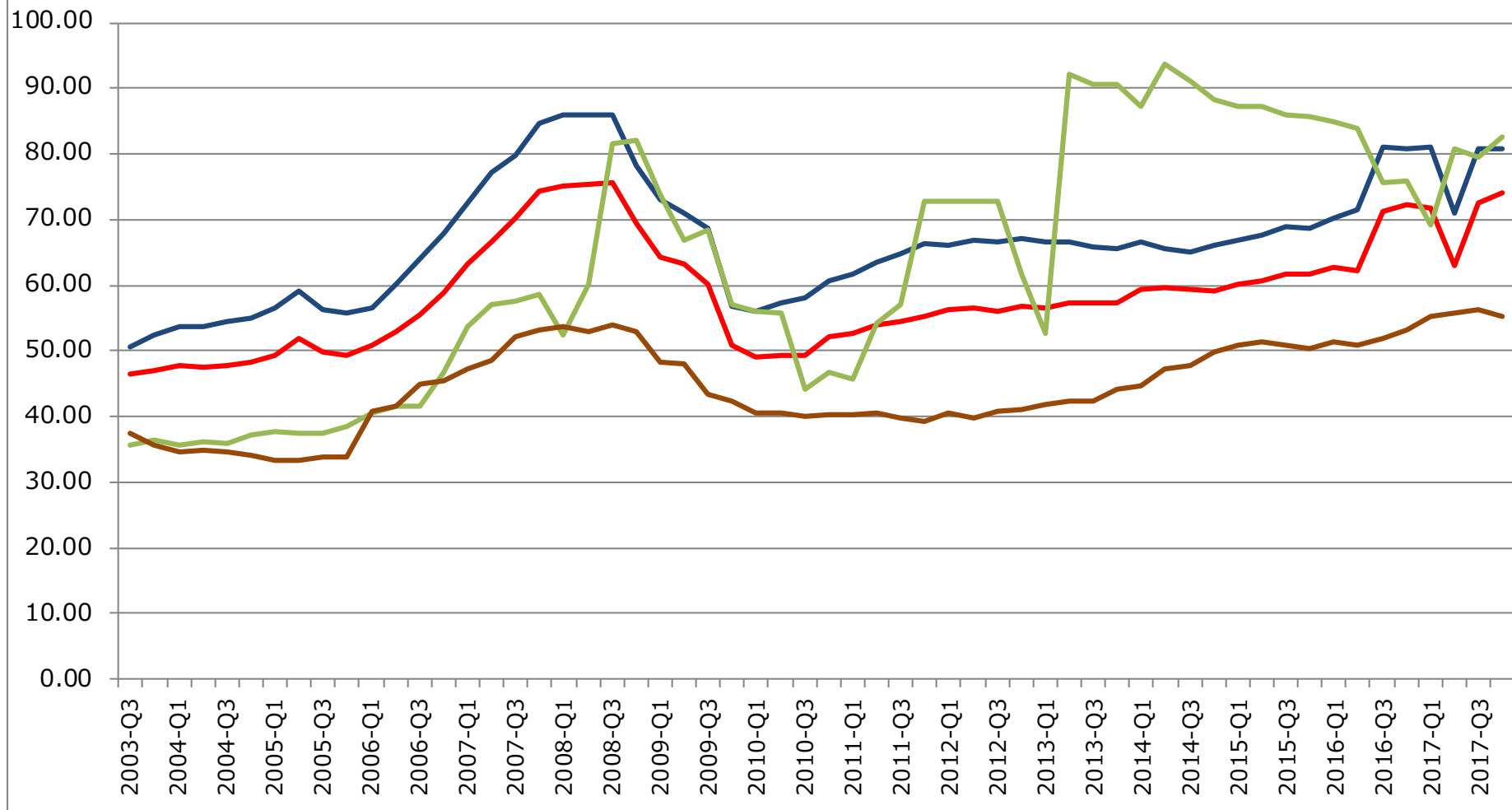


# 5. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



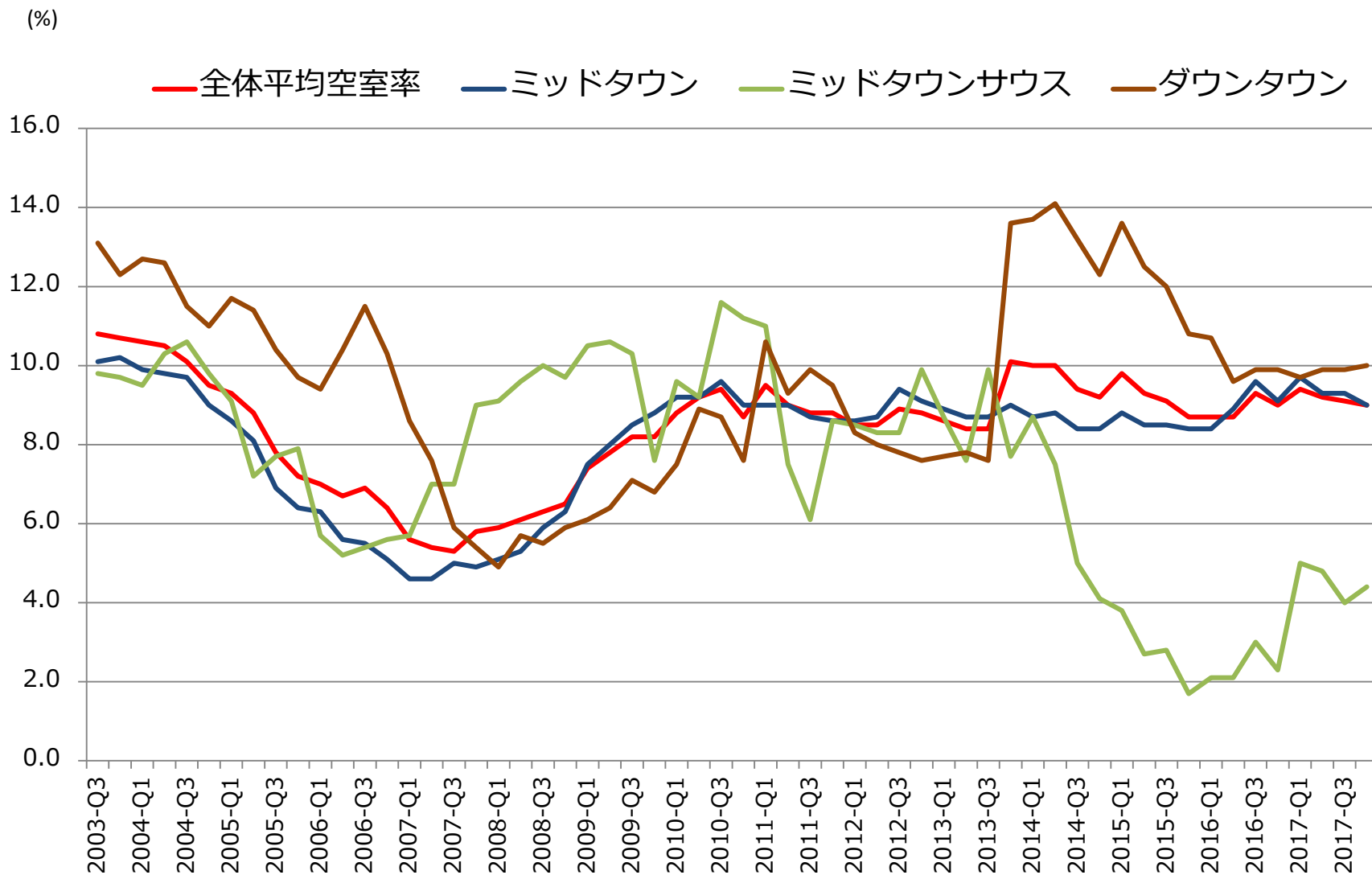
(\$)

— 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30年 1月25日現在)

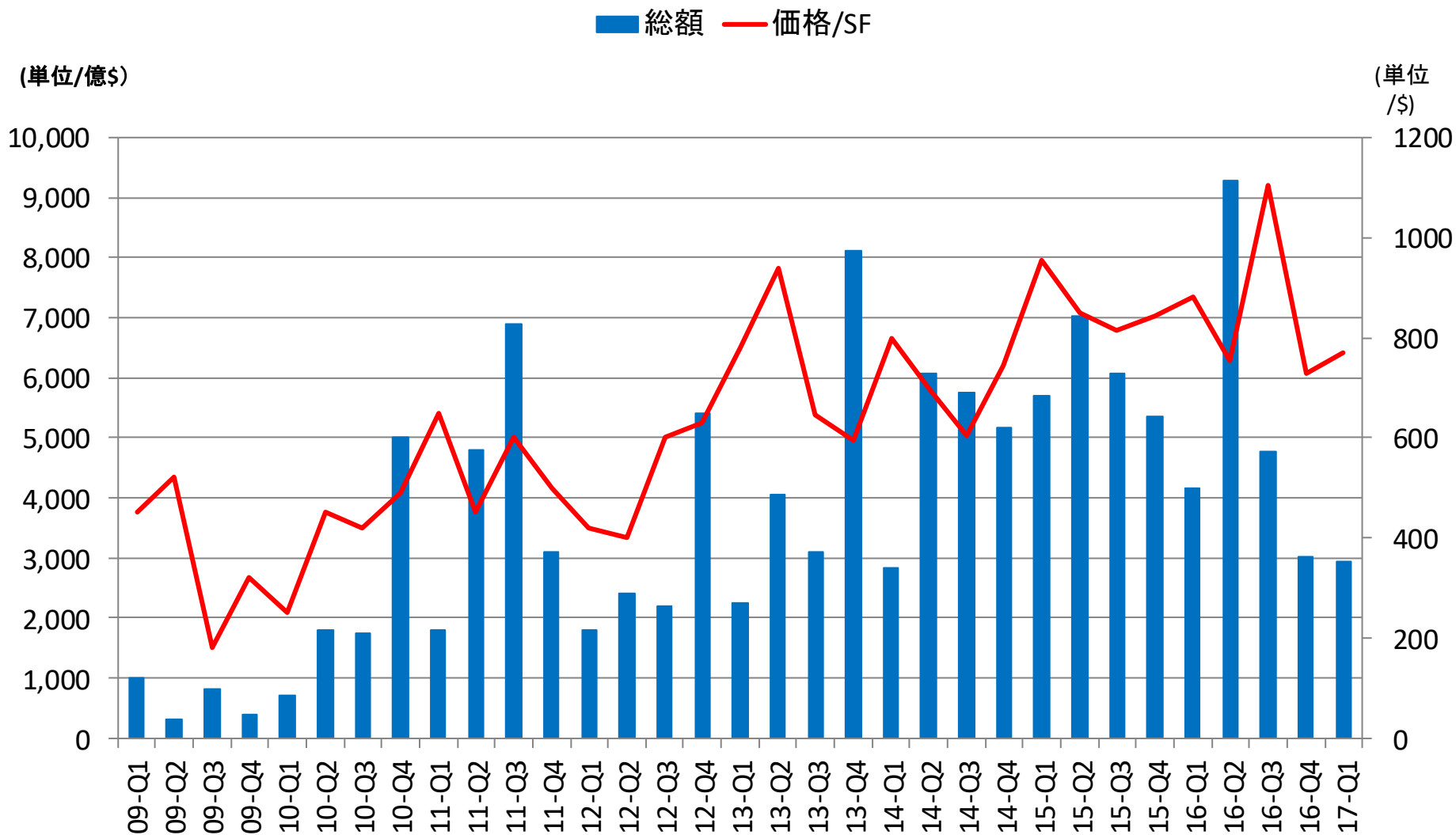
## 6. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
 (※平成30年 1月25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30年 1月25日現在)