

2018 - Q1

MARKET REPORT

COMMERCIAL



SUMITOMO
REAL ESTATE SALES

米国商業不動産の基礎知識 <オフィスの分類>

Class A+ and 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。

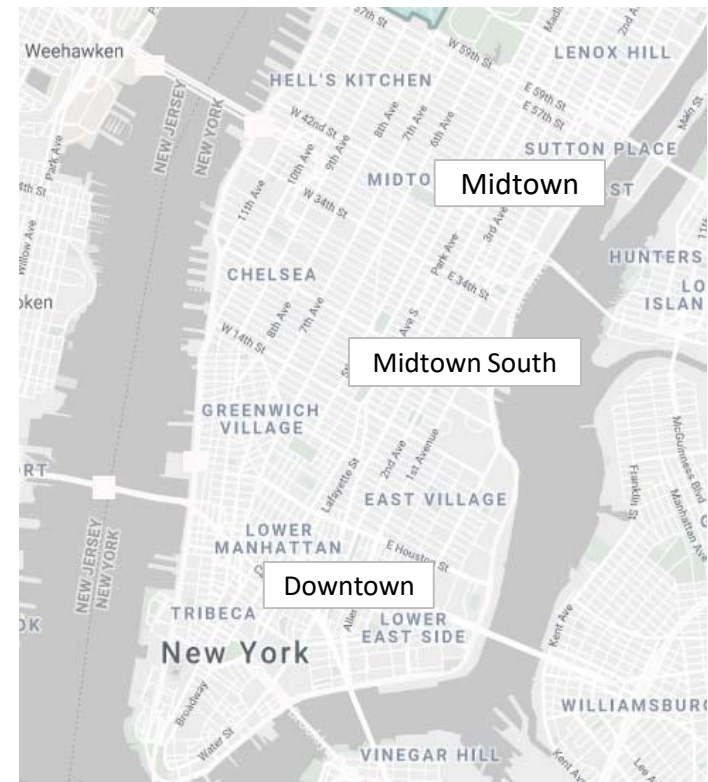
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。

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。



1. Manhattan Office Market Report

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4四半期の \$ 65.96/Sfから \$ 61.15/Sfへと下降しました。空室率は、8.1%から8.0%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4四半期の \$74.01/Sfから \$66.79/Sfへと下降し、空室率は9.0%から8.9%となっております。

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4四半期の \$ 70.34/Sfから \$ 62.97/Sfへと下降しました。空室率は、8.3%から8.2%となっております。
Class Aビルで見た場合の賃料は、2017年第4四半期の \$ 80.70/Sfから \$ 73.31/Sfへと下降し、空室率は9.0%から8.8%となっております。

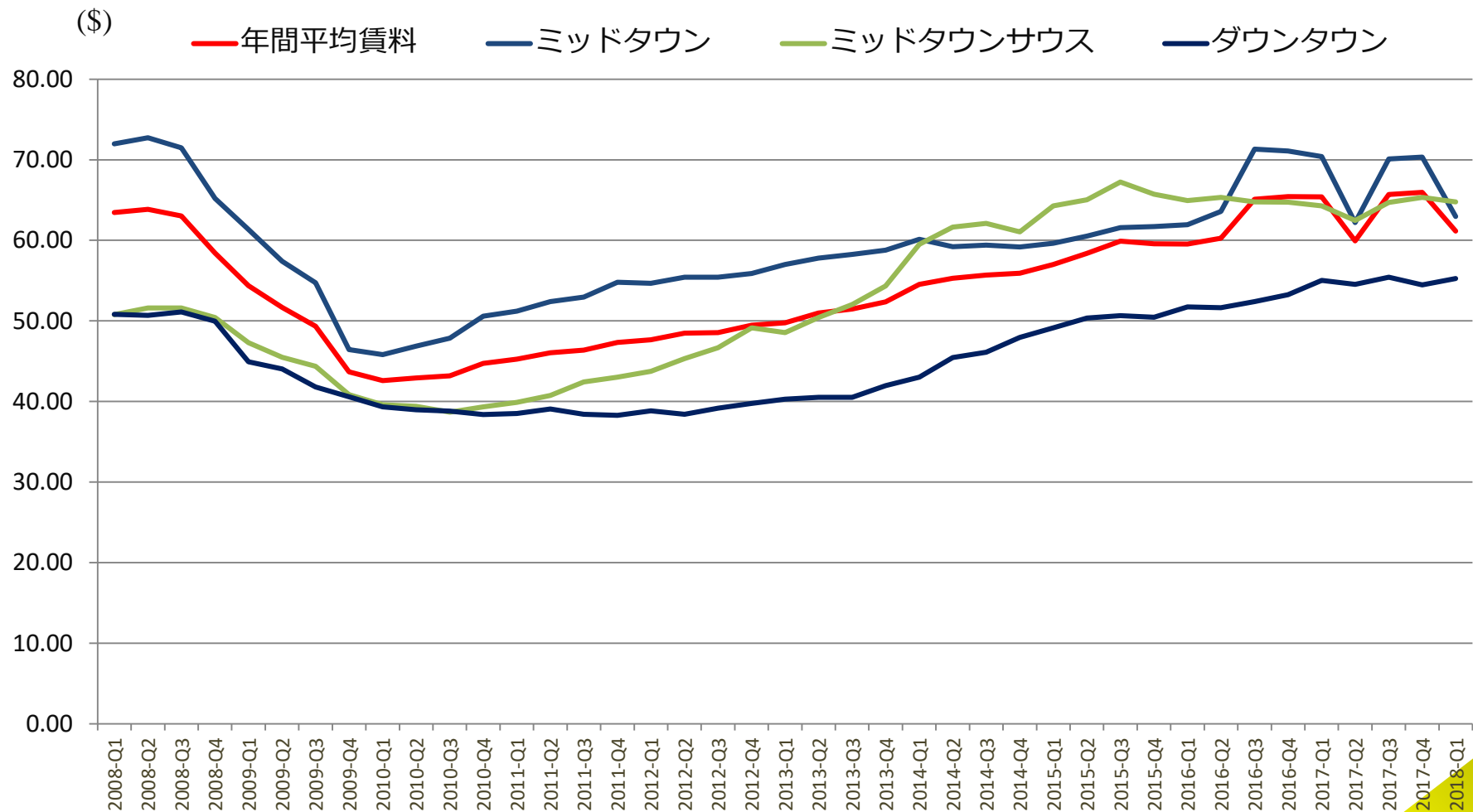
ミッドタウンサウスオフィス市場

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4四半期の \$65.34/Sfから \$ 64.76/Sfへと下降しました。空室率は、7.3%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、2017年第4四半期の \$ 82.58/Sfから \$ 83.04/Sfとなっております。空室率は4.4%から6.7%となっております。

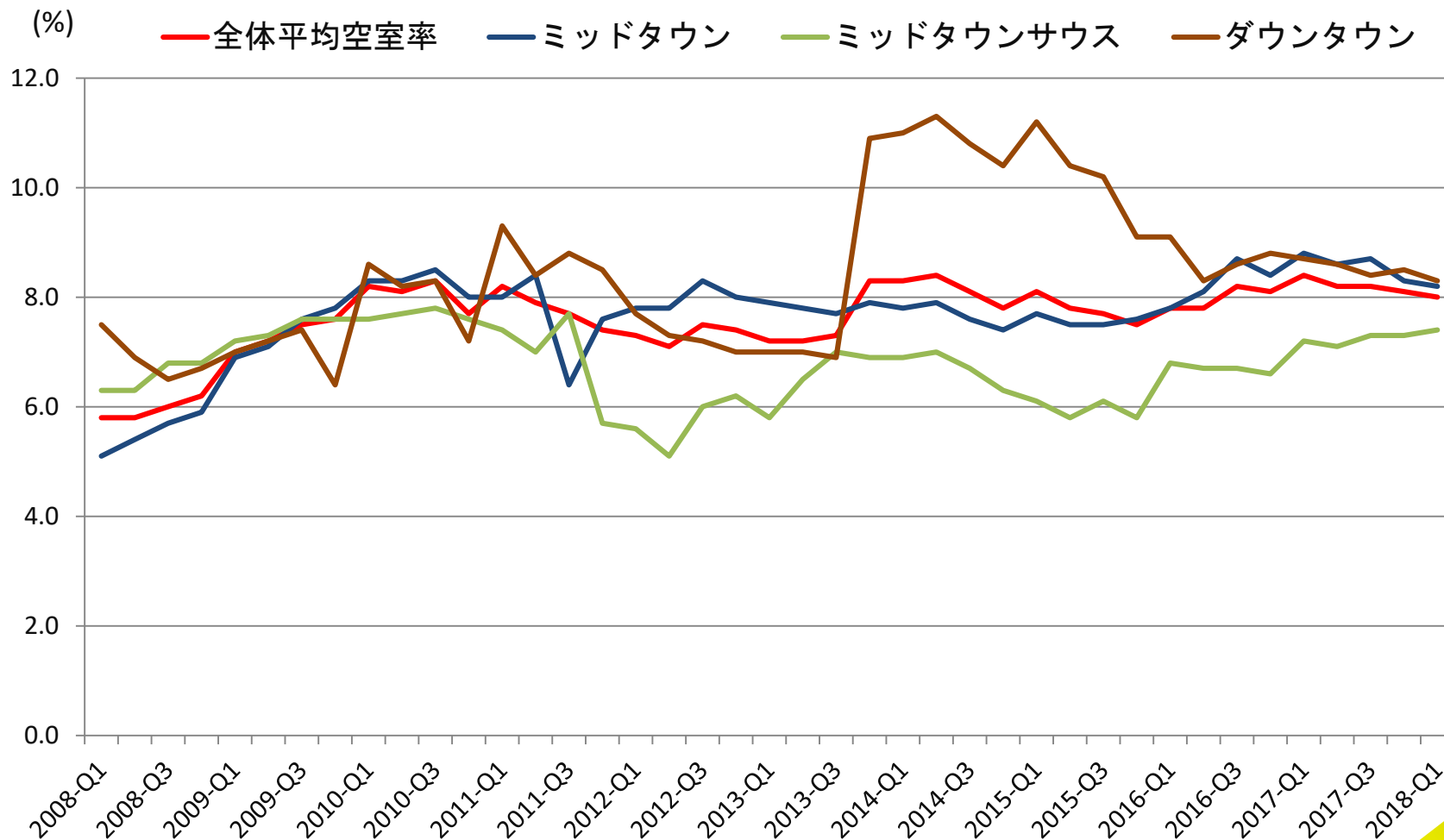
ダウントウンオフィス市場

ダウントウンの Class A,B及びCのビルでの賃料は、2017年第4四半期の \$ 54.47/Sfから \$ 55.26/Sfへと上昇しました。空室率は8.5%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4四半期の \$ 55.37/Sfから \$ 56.16/Sfへと上昇し、空室率は10.0%から9.6%となっております。

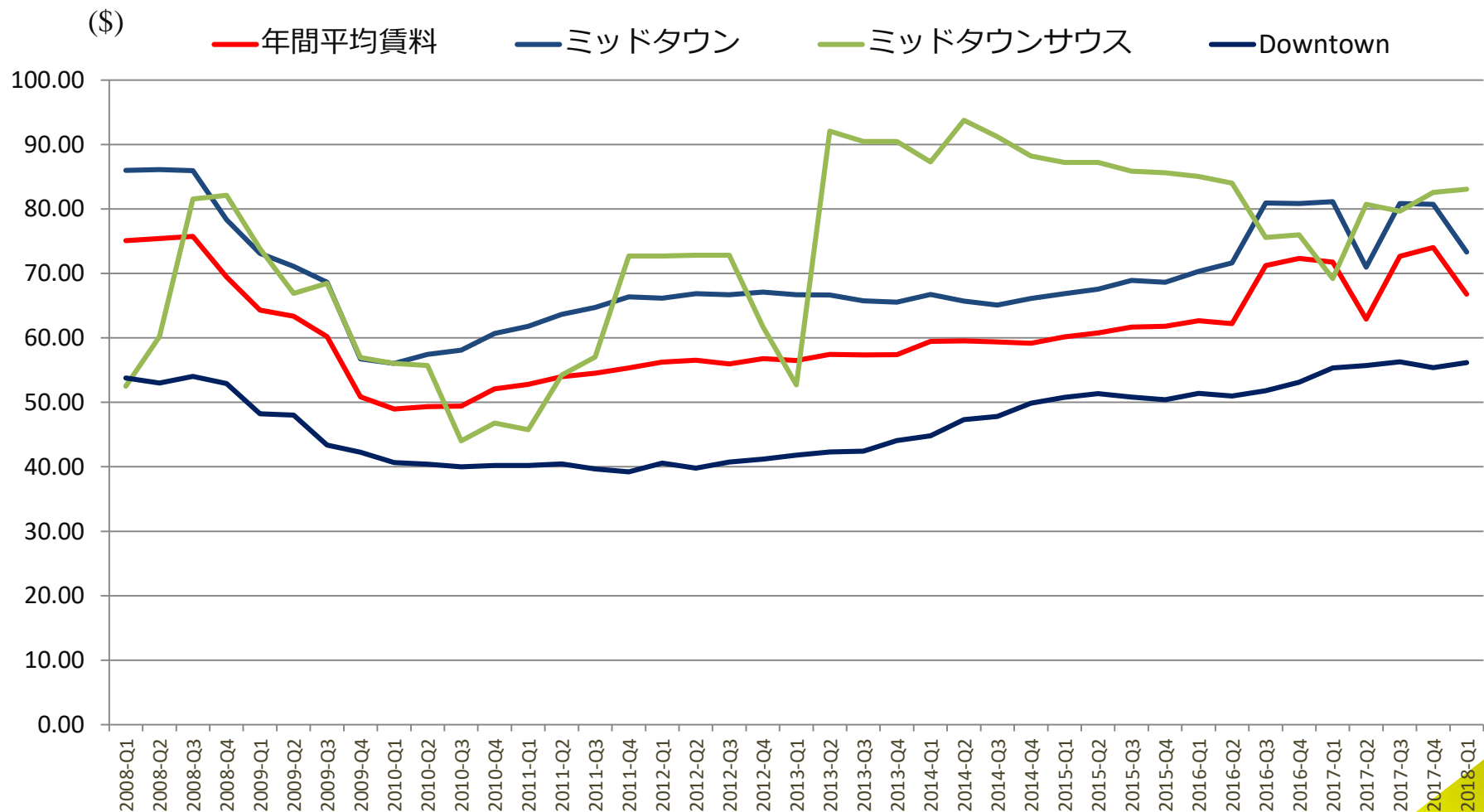
2. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



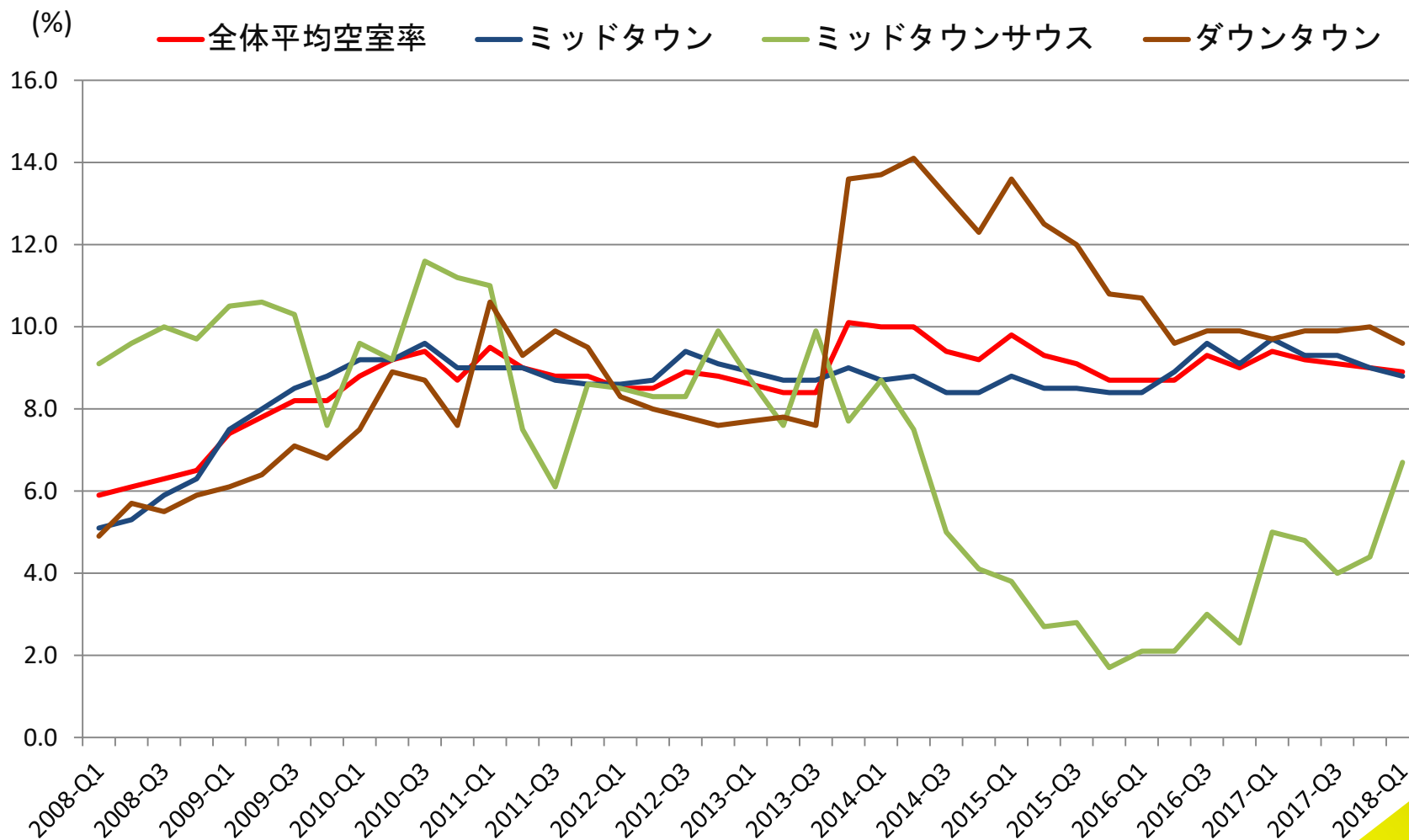
3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



4. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



5. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



6. オフィスビルの売買取引総額の推移

(Billion \$)

