

2018 - Q2

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。

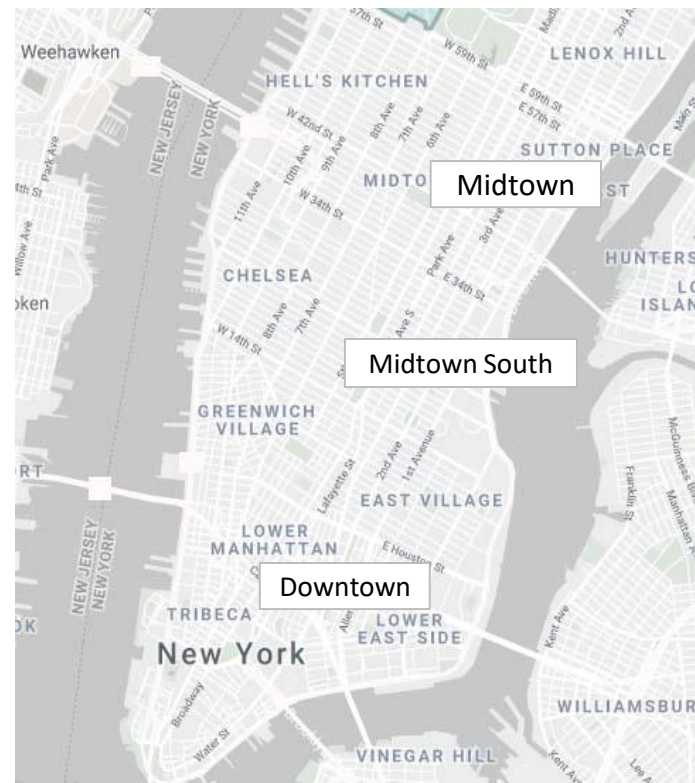
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。

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、2018年第1四半期の \$ 61.15 /Sfから \$ 60.26/Sfへと下降しました。空室率は、8.0%から8.1%とわずかに上昇しました。  
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$76.79/Sfから \$64.33/Sfへと下降し、空室率は8.9%から9.3%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、2018年第1四半期の \$ 62.97/Sfから \$ 60.86/Sfへと下降しました。空室率は、8.2%から8.0%となっております。  
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$ 73.31/Sfから \$ 70.27/Sfへと下降し、空室率は8.8%から8.6%となっております。

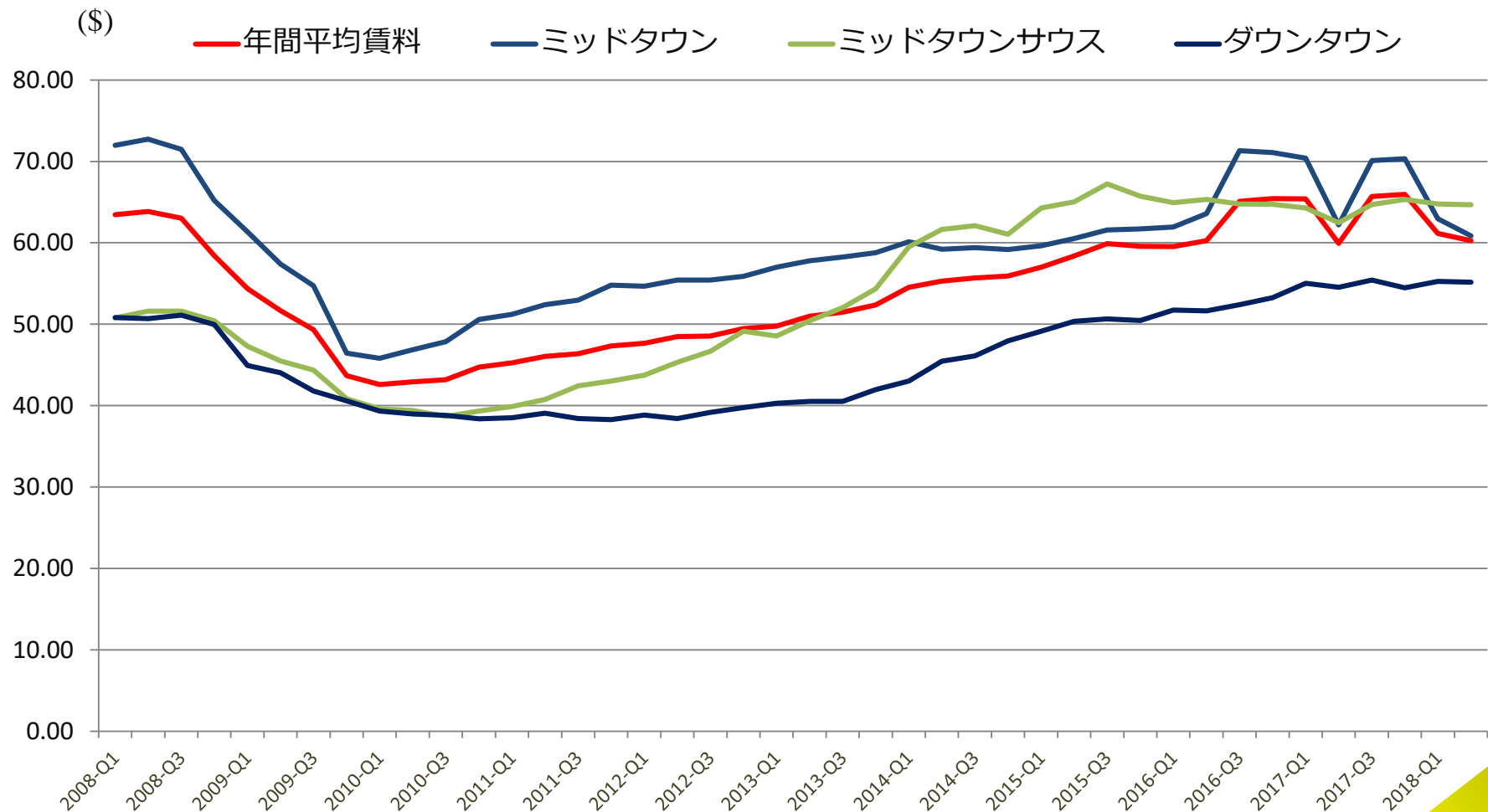
## ミッドタウンサウスオフィス市場

ミッドタウンサウスの Class A,B及びCのビルでの賃料は、2018年第1四半期の \$64.76/Sfから \$ 64.68/Sfへと下降しました。空室率は、7.4%から6.4%となっております。  
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$ 83.04/Sfから \$ 82.30/Sfとなっております。空室率は6.7%から4.6%となっております。

## ダウントウンオフィス市場

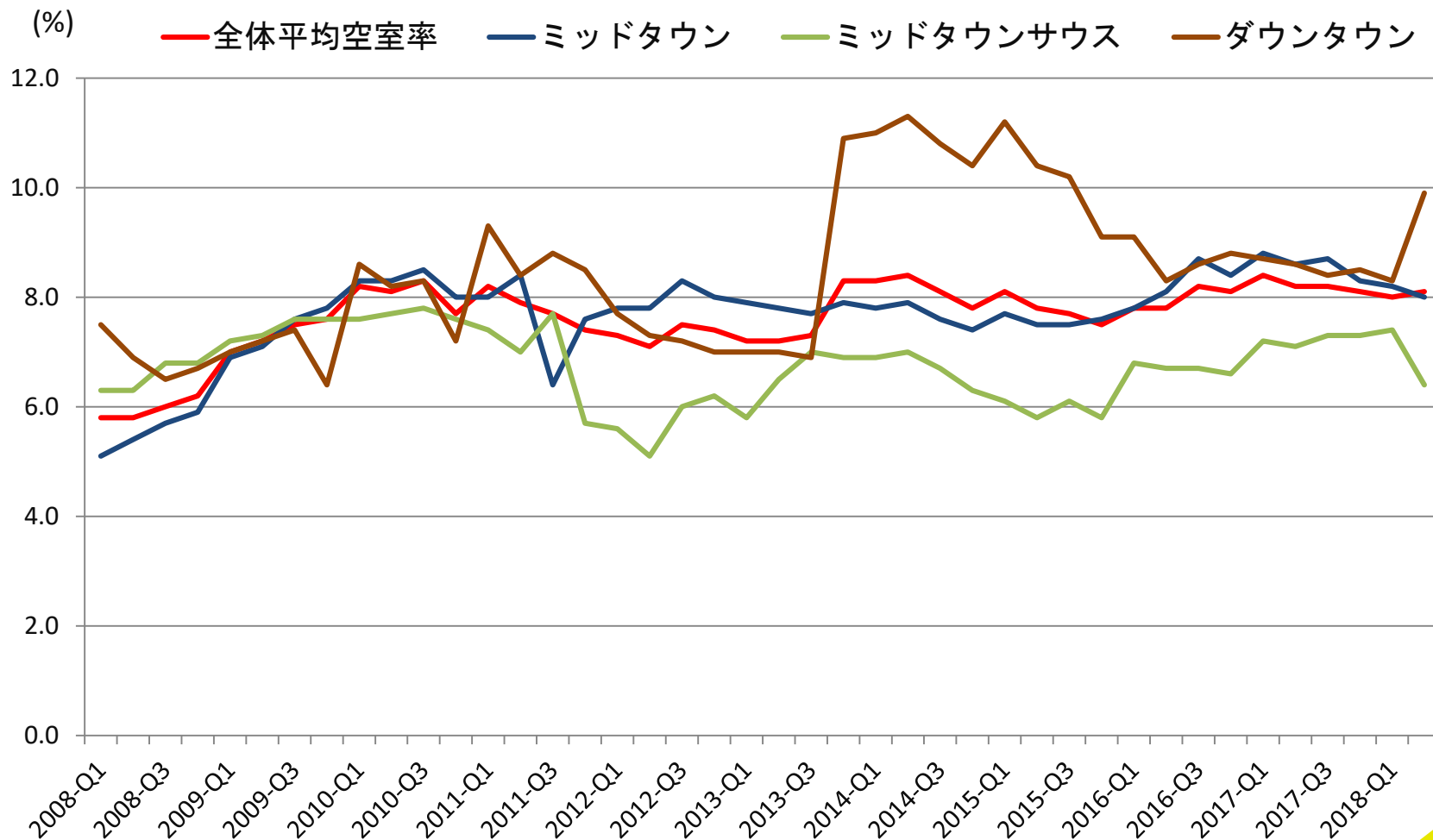
ダウントウンの Class A,B及びCのビルでの賃料は、2018年第1四半期の \$ 55.26/Sfから \$ 55.16/Sfへと下降しました。空室率は8.3%から9.9%となっております。  
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$ 56.16/Sfから \$ 56.15/Sfへとわずかに下降し、空室率は9.6%から12.0%となっております。

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

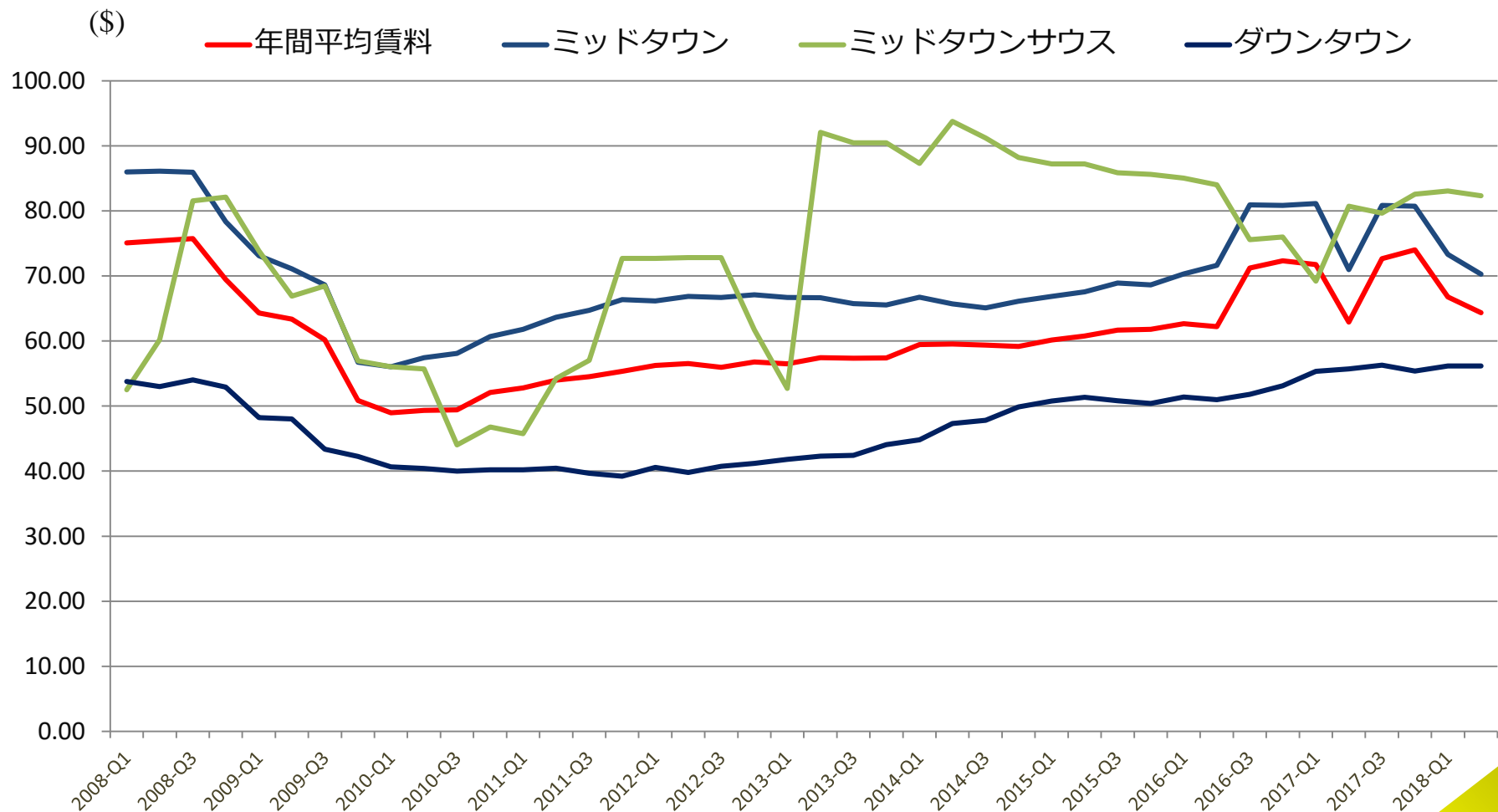


出所: The CoStar 「New York City Office Market」  
（※平成30年 7月10日現在）

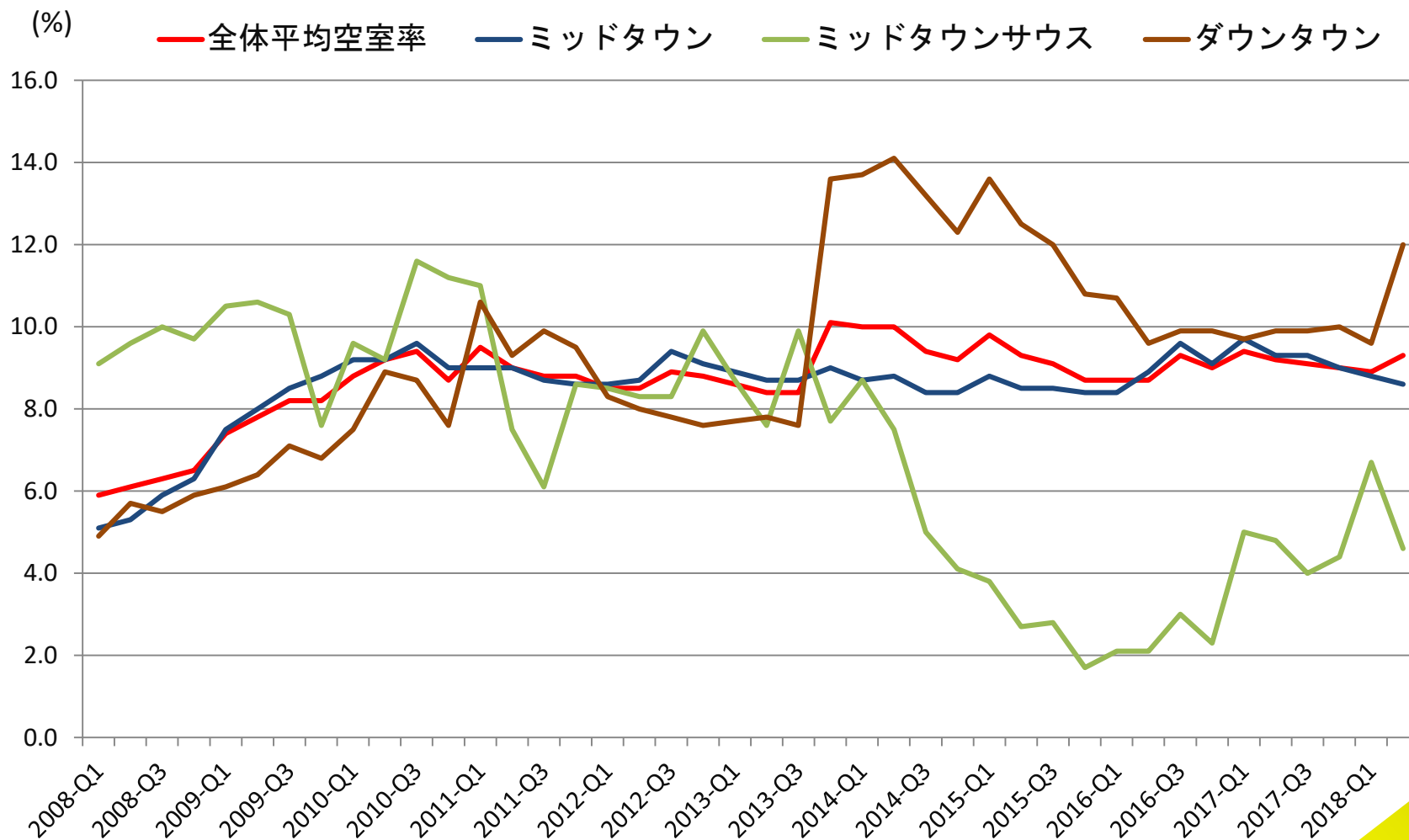
### 3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



## 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 \$)

