

2018 - Q3

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。

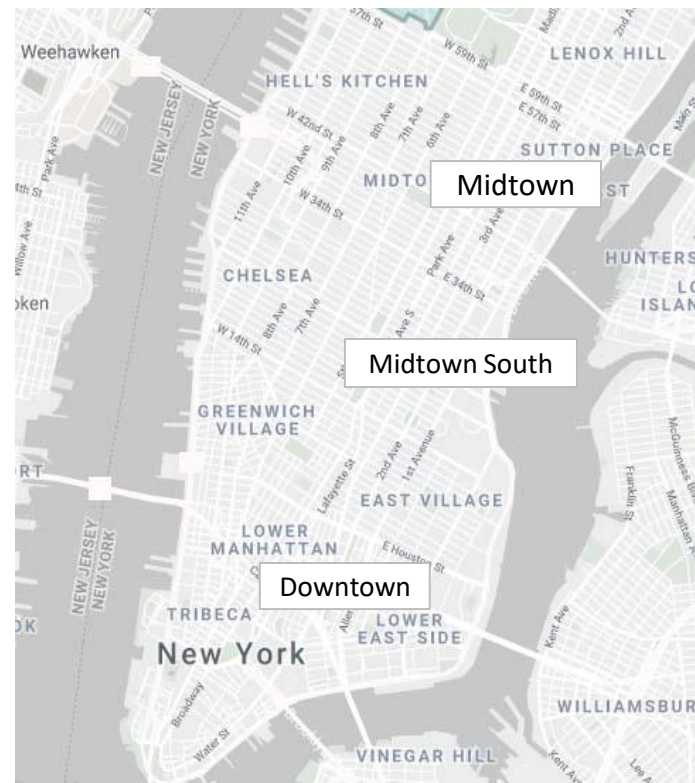
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。

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 \$ 60.26 /Sfから \$ 61.52/Sfへと上昇しました。空室率は、8.1%から7.7%に下降しました。
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$ 64.33/Sfから \$ 66.56/Sfへと上昇し、空室率は9.3%から8.7%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 \$ 60.86 /Sfから \$ 63.82/Sfへと上昇しました。空室率は、8.0%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、2018年第1四半期の \$ 70.27/Sfから \$ 73.28/Sfへと上昇し、空室率は8.6%から8.1%となっております。

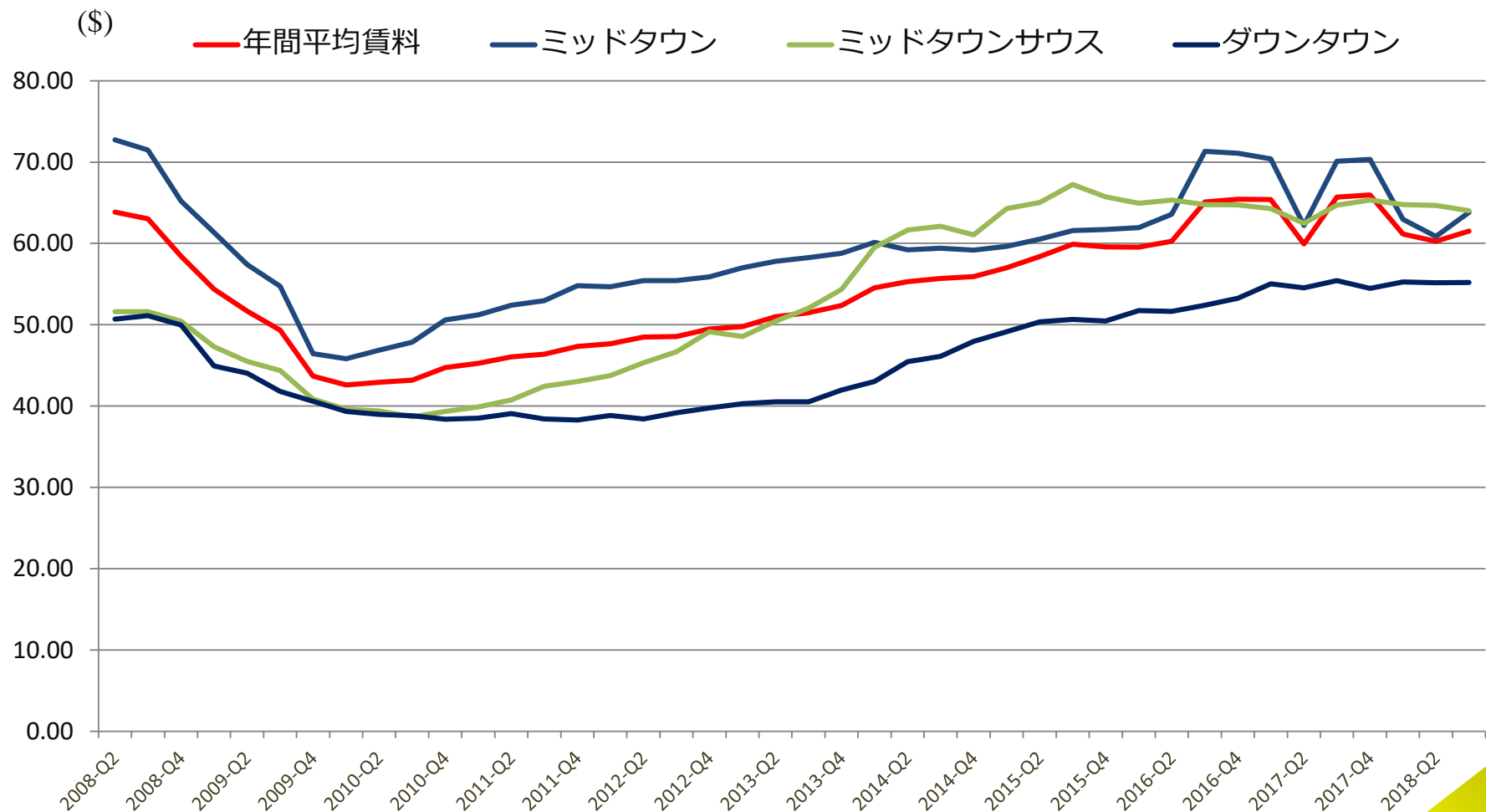
ミッドタウンサウスオフィス市場

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 \$ 64.68 /Sfから \$ 64.02/Sfへと下降しました。空室率は、6.4%のままとなっております。
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第1四半期の \$ 82.30 /Sfから \$ 82.51/Sfとなっております。空室率は4.6%から4.1%となっております。

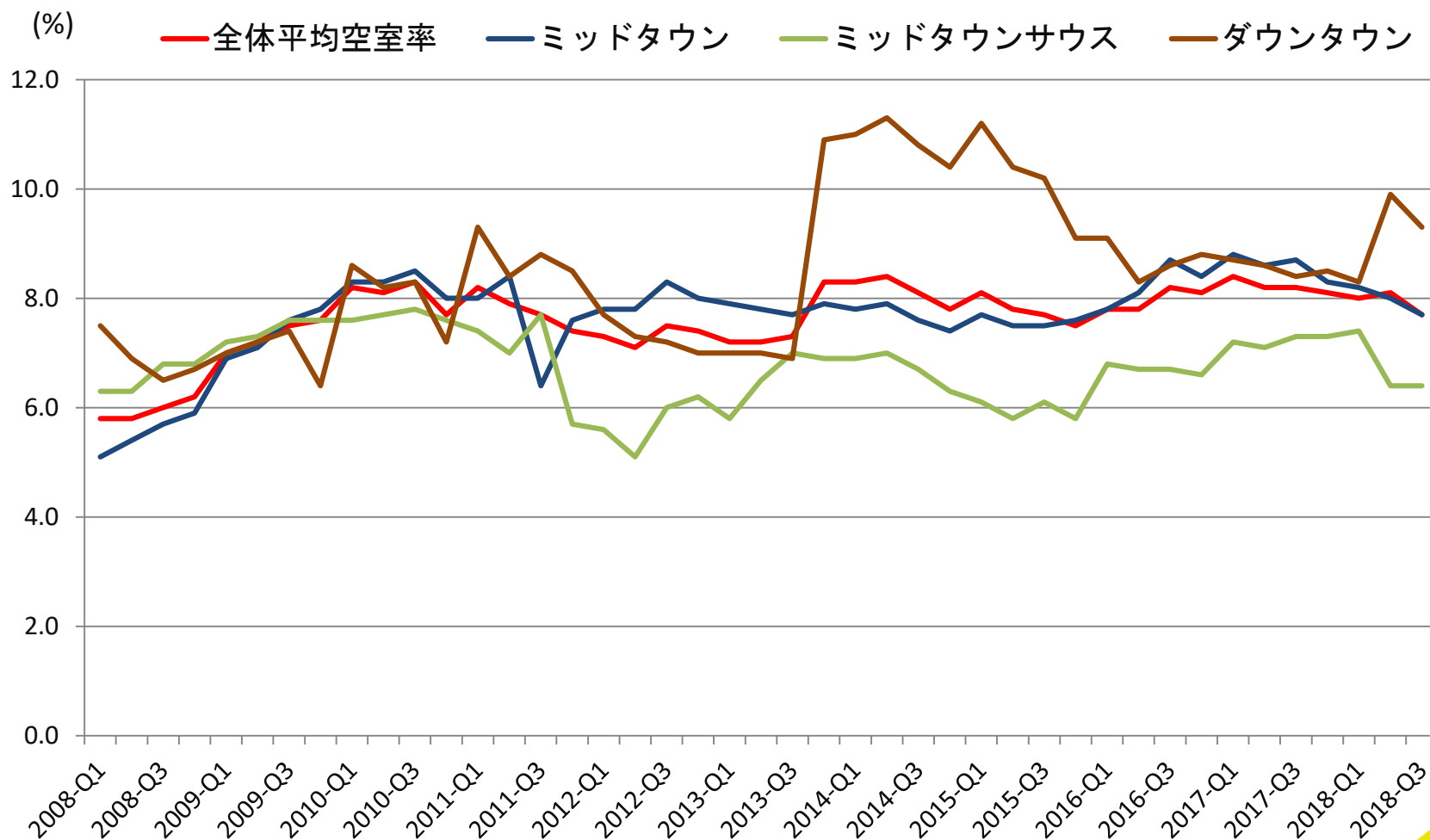
ダウントウンオフィス市場

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 \$ 55.16/Sfから \$ 55.21/Sfへと上昇しました。空室率は9.9%から9.3%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 \$ 56.15/Sfから \$ 55.99/Sfへと下降し、空室率は12.0%から11.0%となっております。

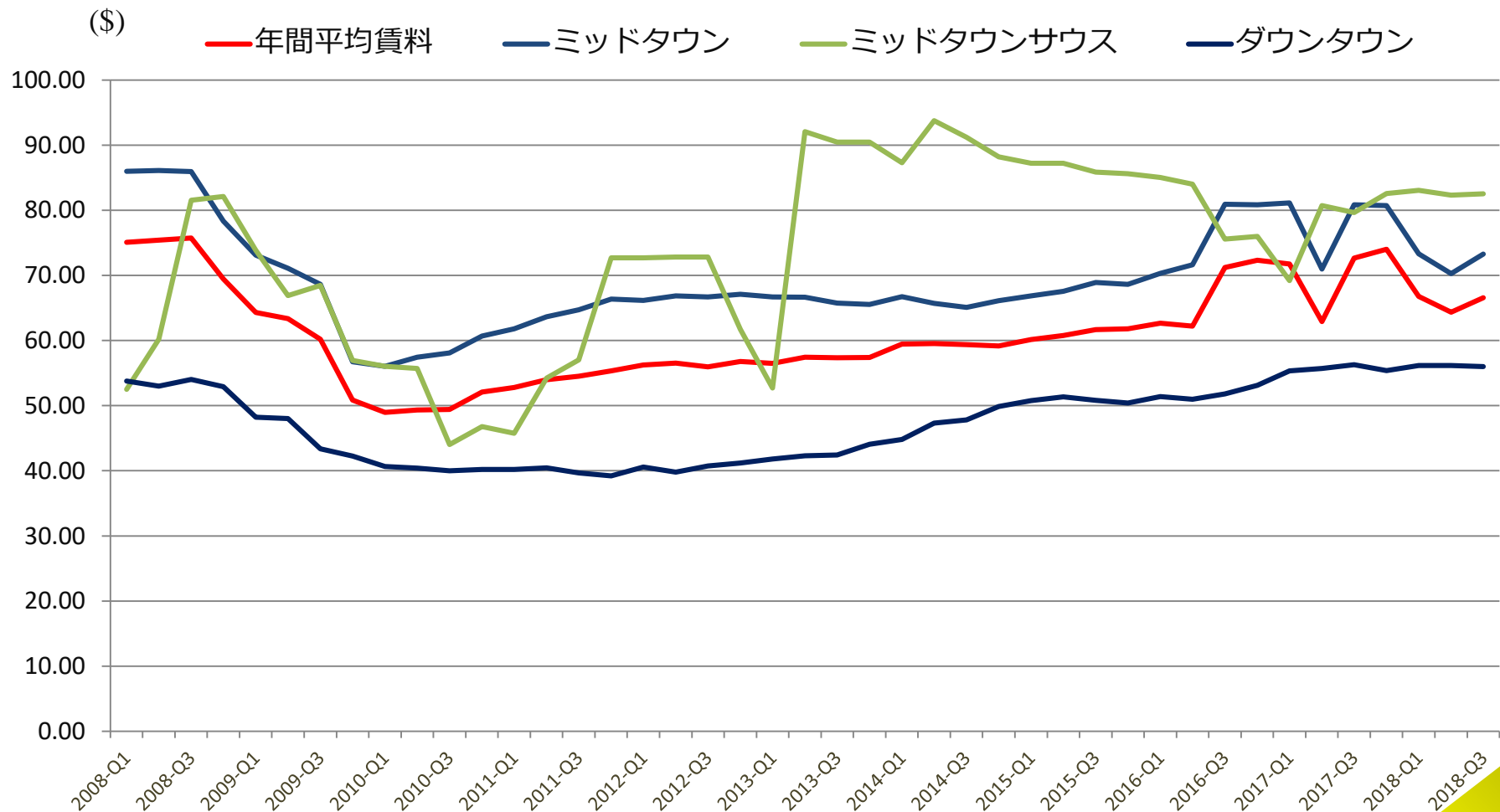
2. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



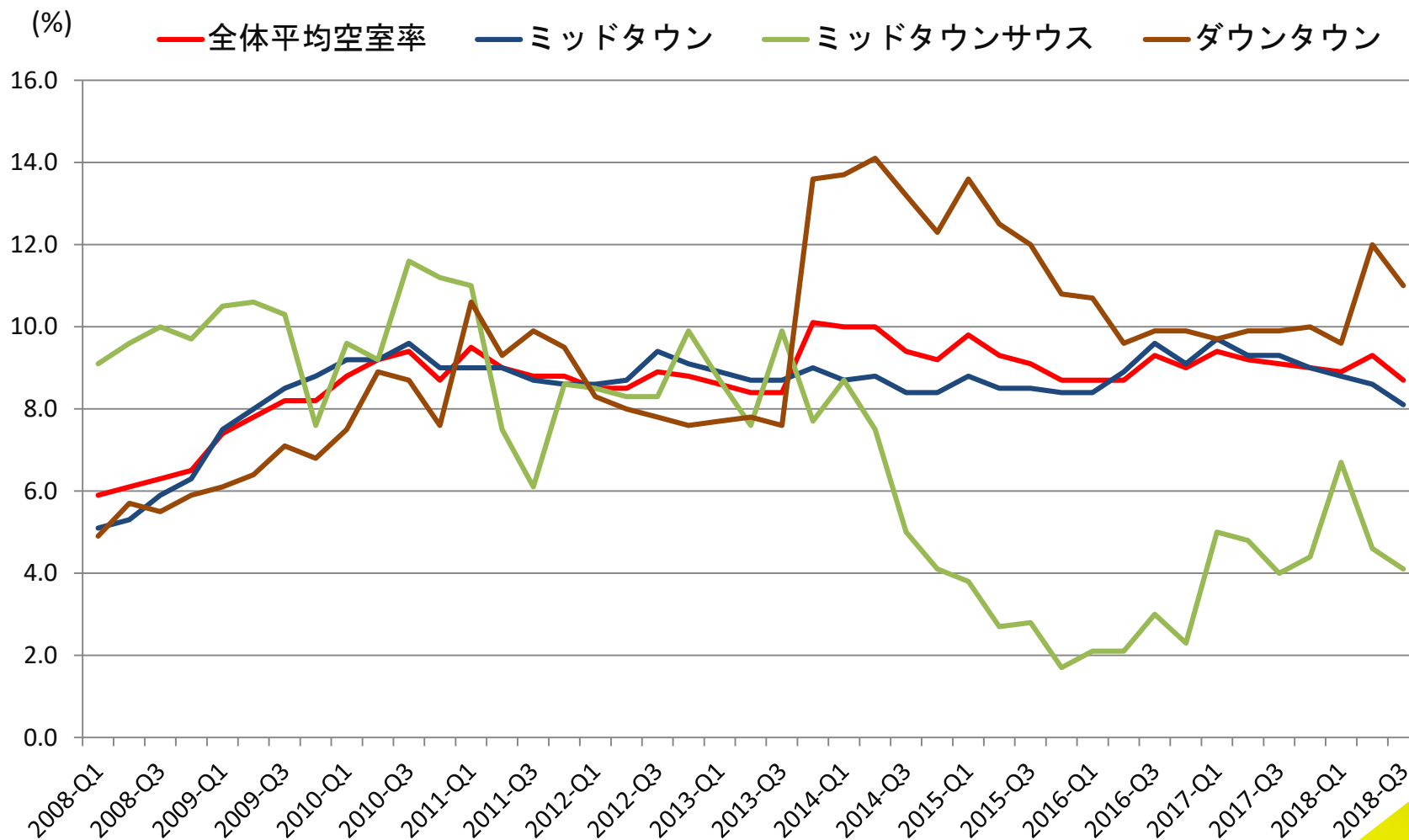
3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



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 \$)

