

2019 -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、2018年第4四半期の \$ 62.00/Sfから \$ 62.10/Sfへと上昇しました。空室率は、7.9%から7.7%と下降しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第4四半期の \$66.81/Sfから \$67.38/Sfへと上昇し、空室率は8.8%から8.5%に下降しました。

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4四半期の \$ 63.73/Sfから \$ 63.59/Sfへと下降しました。空室率も、8.0%から7.9%と下降しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第4四半期の \$ 72.85/Sfから \$ 73.33/Sfへと上昇し、空室率は8.1%から8.0%に下降しました。

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4四半期の \$64.54/Sfから \$ 64.63/Sfへと上昇しました。空室率は、6.3%から6.5%となっております。

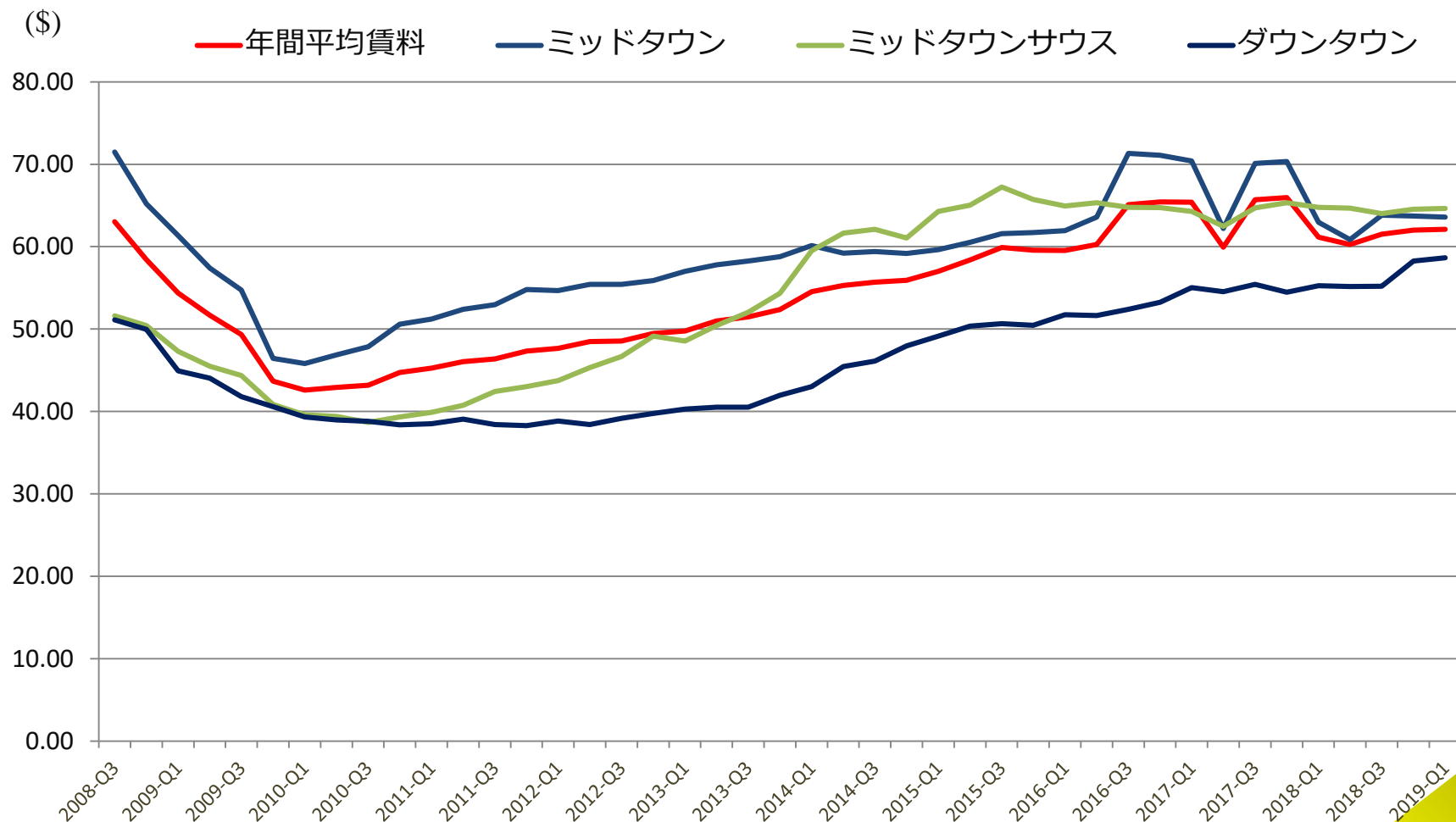
Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第4四半期の \$ 82.52/Sfから \$ 82.70/Sfへとやや上昇しました。空室率は5.4%から6.0%となっております。

ダウントウンオフィス市場

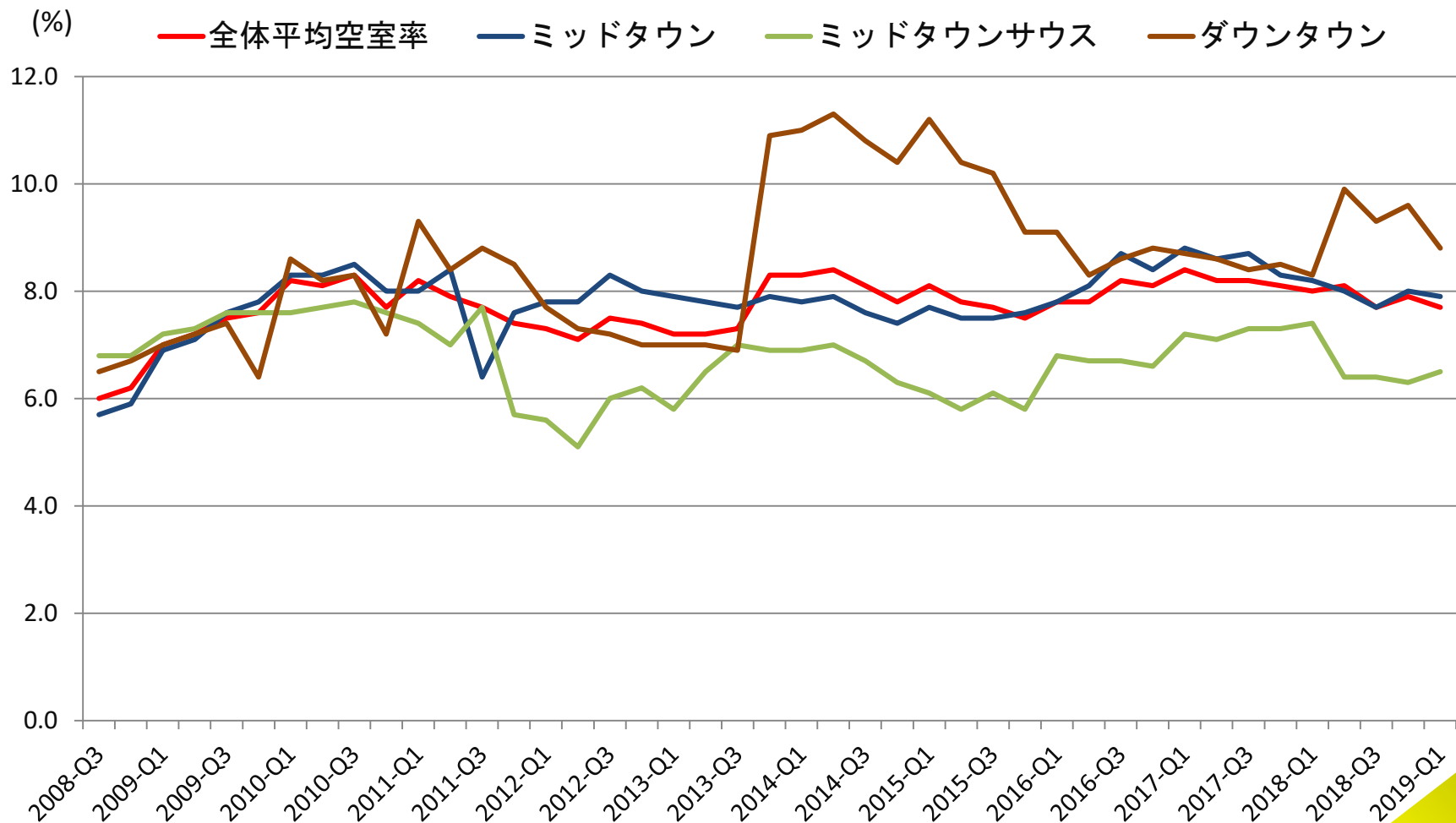
ダウントウンの Class A,B及びCのビルでの賃料は、2018年第4四半期の \$58.27/Sfから \$ 58.65/Sfと緩やかに上昇しました。空室率も9.6%から8.8%と下降しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2018年第4四半期の \$ 59.35/Sfから \$ 59.59/Sfへと上昇し、空室率は11.5%から10.2%となっております。

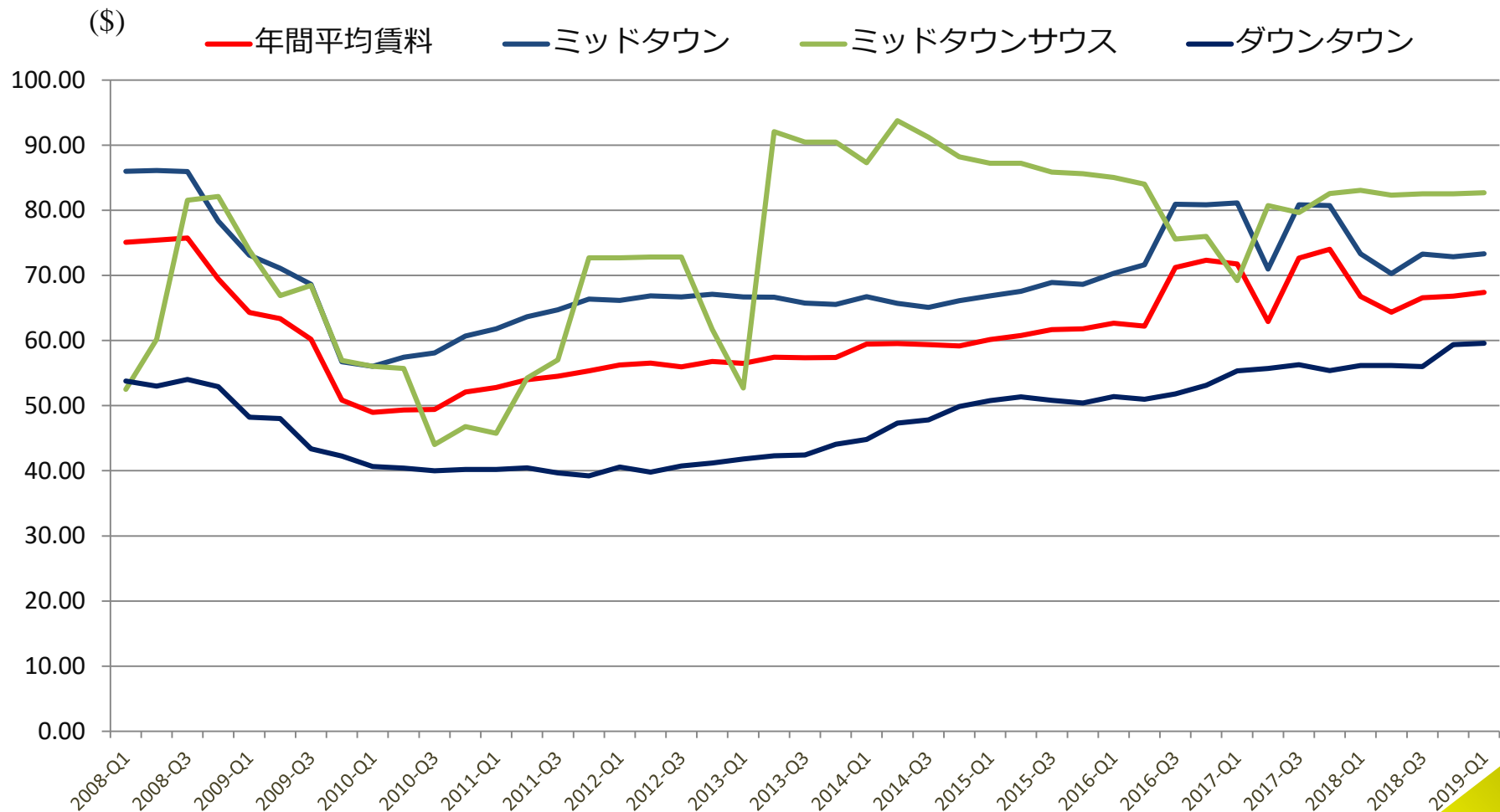
2. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）



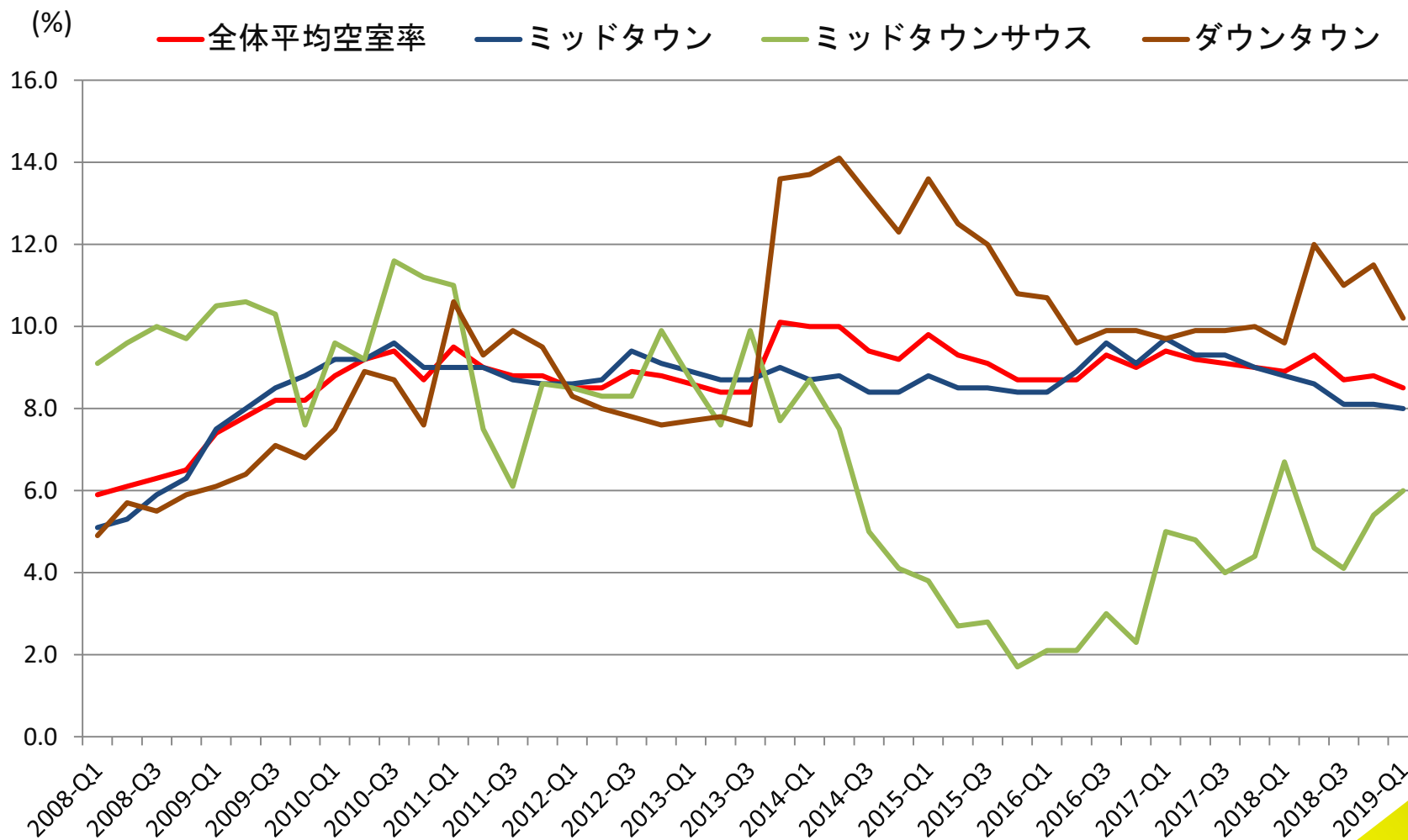
3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



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 \$)

