

2019-Q4

MARKET REPORT

COMMERCIAL

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、2019年第3四半期の \$ 62.07 /Sfから \$ 61.71/Sfへと下降しました。空室率は、7.5%から7.8%へと上昇しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第3四半期の \$ 68.01 /Sfから \$ 66.22/Sfへと下降し、空室率は8.2%から8.6%に上昇しました。

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、2019年第3四半期の \$ 61.61/Sfから \$ 62.21/Sfへと上昇しました。空室率は、7.6%から8.3%へと上昇しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第3四半期の \$ 73.02/Sfから \$ 73.16/Sfへと上昇し、空室率は7.9%から8.6%に上昇しました。

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、2019年第3四半期の \$ 66.27 /Sfから \$ 63.83/Sfへと下降しました。空室率も、7.3%から6.4%と下降しました。

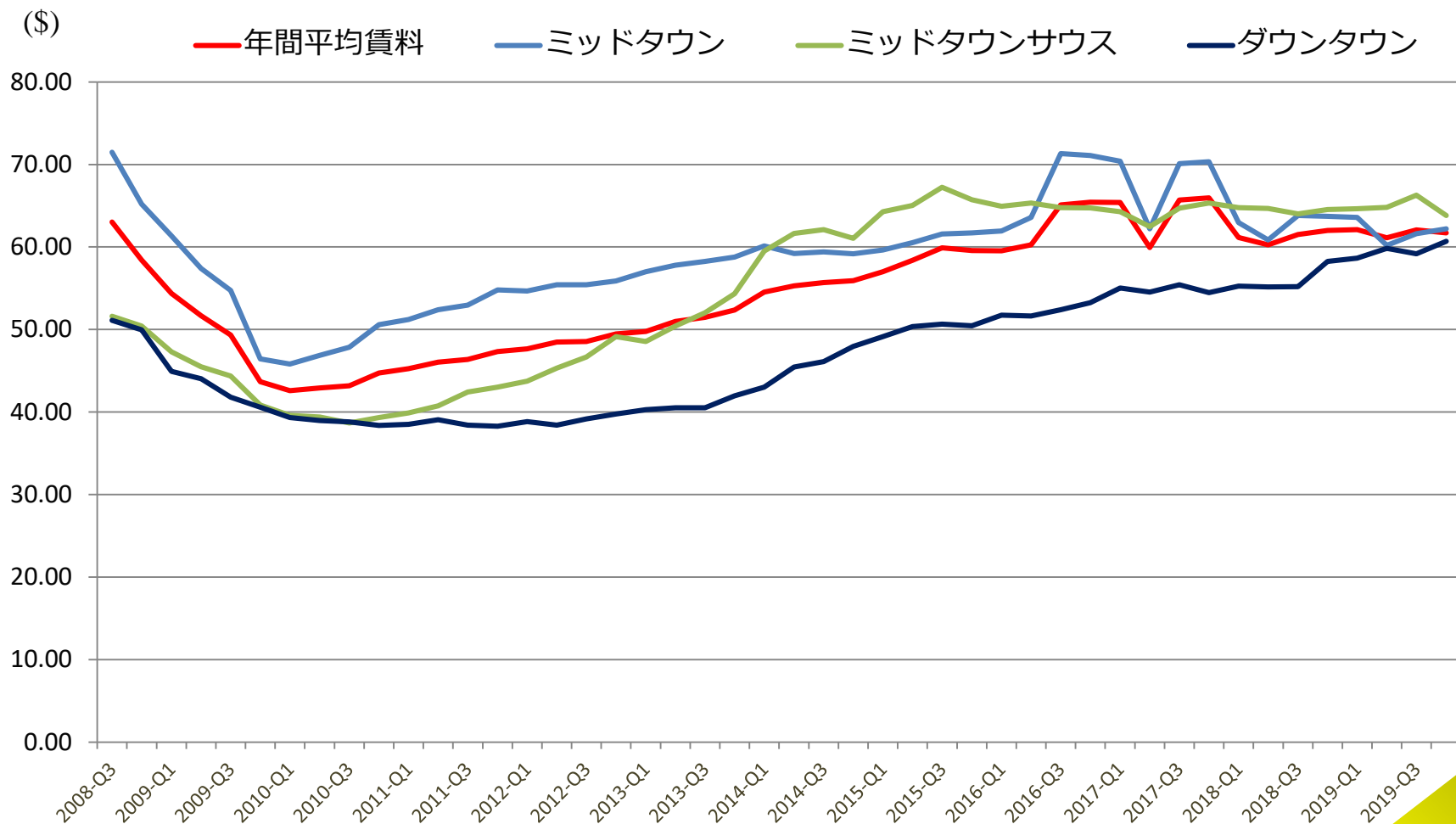
Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第3四半期の \$ 84.07/Sfから \$ 81.62/Sfへと下降しました。空室率は9.1%から7.7%と下降しました。

ダウントウンオフィス市場

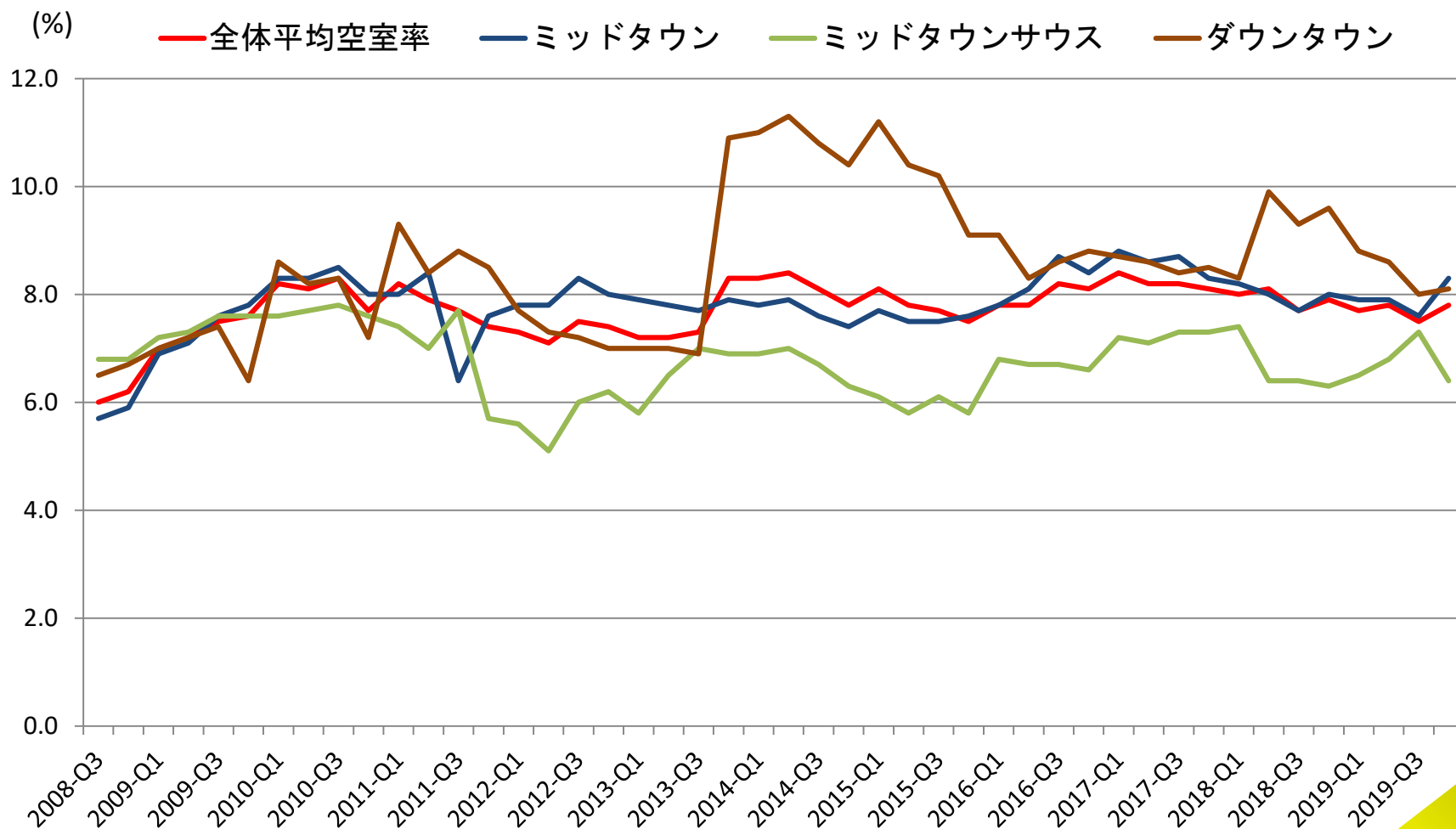
ダウントウンのClass A, B及びCのビルでの賃料は、2019年第3四半期の \$ 59.16 /Sfから \$ 60.69 /Sfへと上昇しました。空室率は8.0%から8.1%と上昇しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第3四半期の \$ 59.02/Sfから \$ 60.83/Sfへと上昇し、空室率は8.6%から8.8%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）



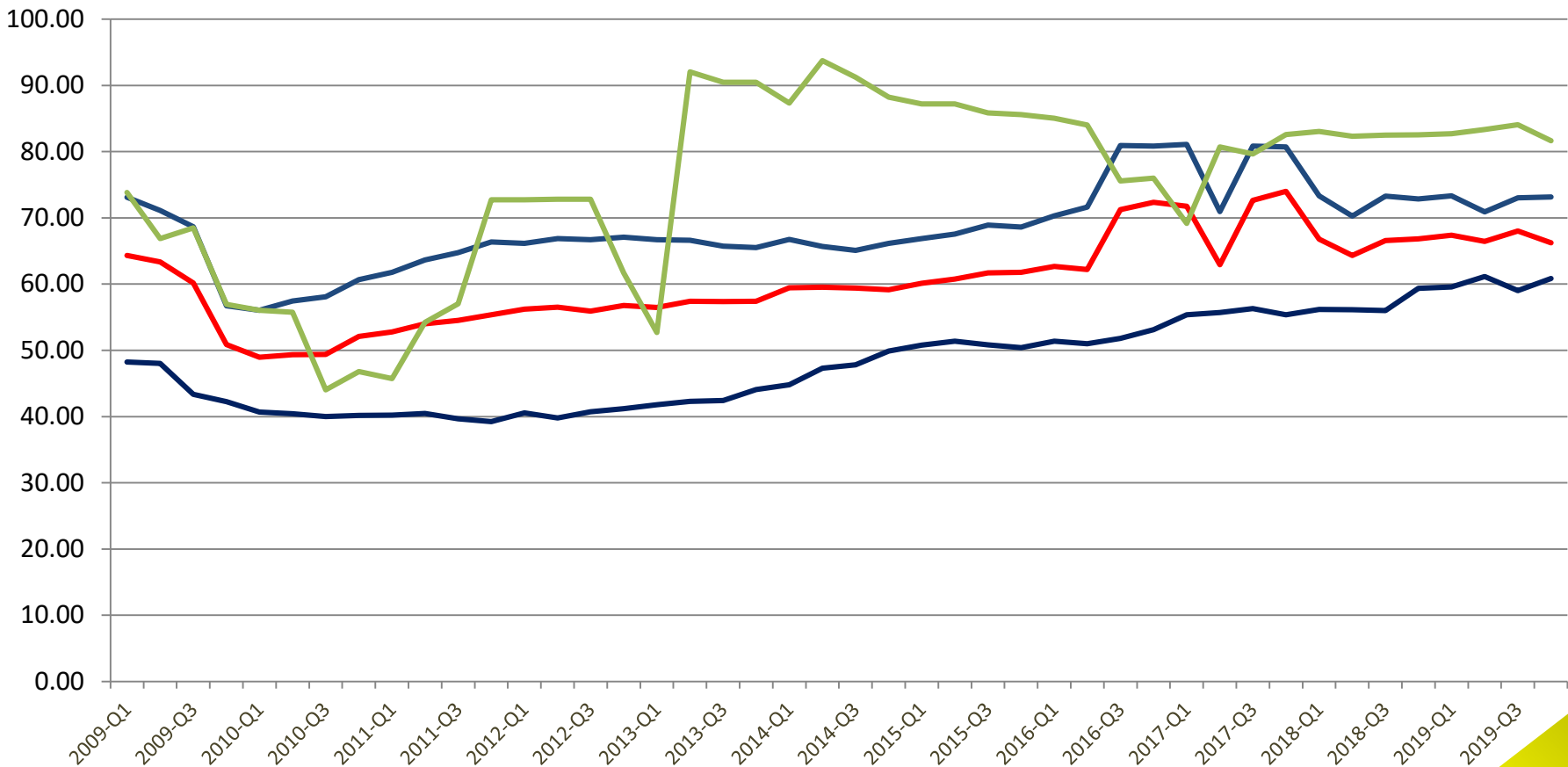
3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



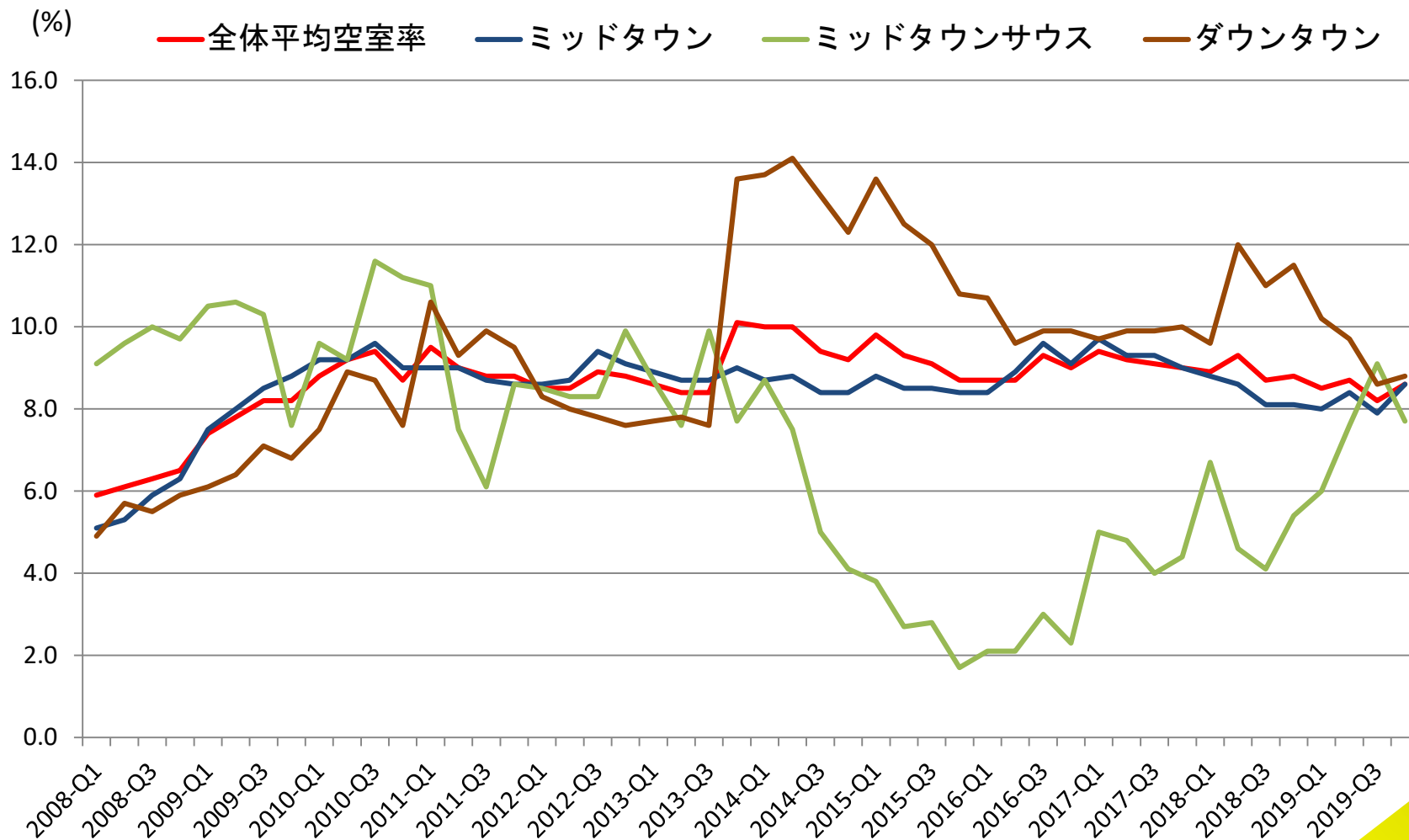
4. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）

(\$)

— 年間平均賃料 — ミッドタウン — ミッドタウンサウス — ダウンタウン



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 \$)

