

2020-Q1

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。

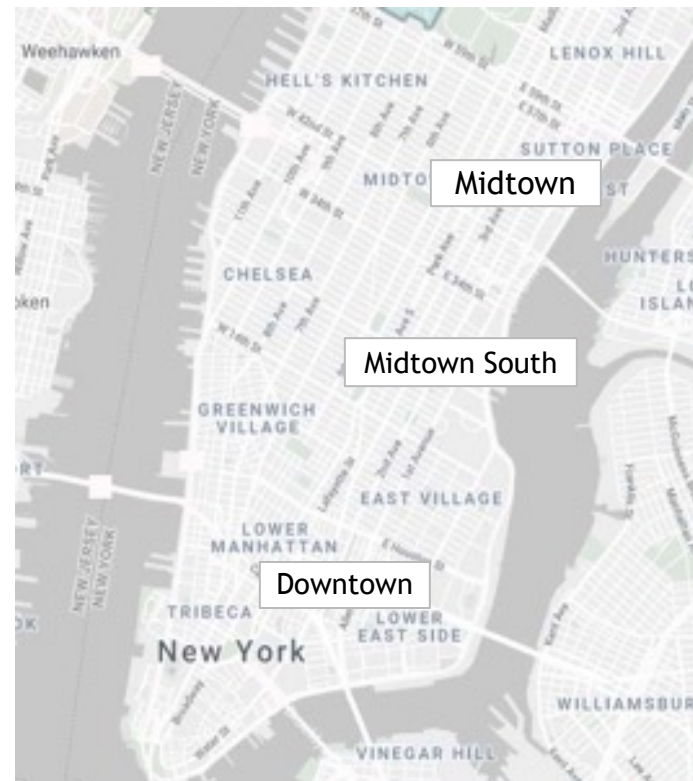
今後の立地場所の変化によって今後、価値が上昇する可能性を持つ物件です。

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4四半期の \$ 61.71/Sfから \$ 60.62/Sfへと下降しました。空室率は、7.8%から8.0%へと上昇しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第4四半期の \$66.22/Sfから \$64.44/Sfへと下降し、空室率も8.6%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、2019年第4四半期の \$ 62.21/Sfから \$ 60.38/Sfへと下降しました。空室率も、8.3%から8.2%へと下降しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第4四半期の \$ 73.16/Sfから \$ 71.40/Sfへと下降し、空室率は8.6%から8.1%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、2019年第4四半期の \$63.83/Sfから \$ 63.37/Sfへと緩やかに下降しました。空室率は、6.4%から7.0%となっております。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第4四半期の \$ 81.62/Sfから \$ 80.56/Sfへと下降しました。空室率は7.7%から7.3%となっております。

ダウントウンオフィス市場

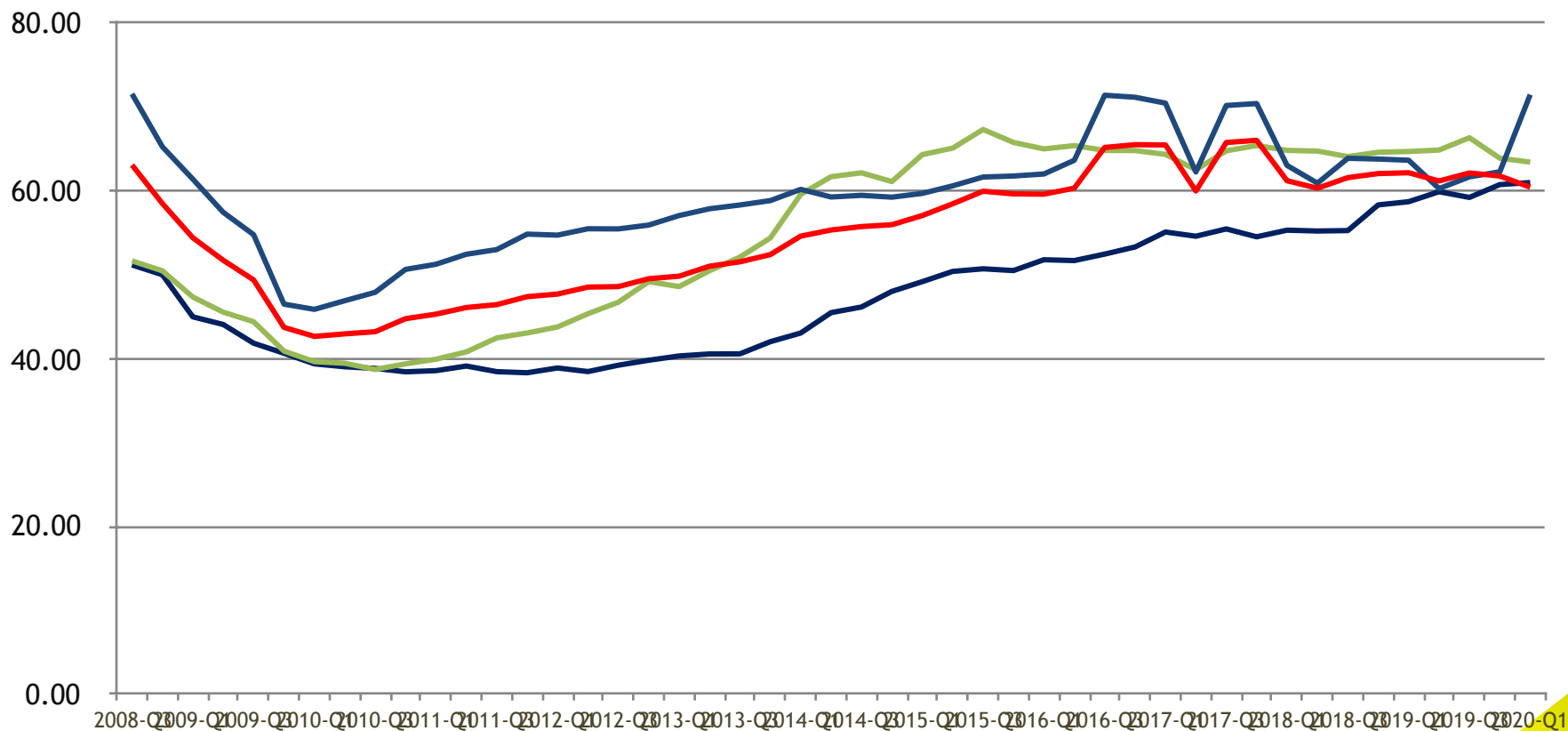
ダウントウンのClass A,B及びCのビルでの賃料は、2019年第4四半期の \$60.69/Sfから \$ 60.93/Sfとやや上昇しました。空室率は8.1%から8.9%と上昇しました。

Class Aビルで見た場合の賃料は、2019年第4四半期の \$ 60.83/Sfから \$ 60.66/Sfへと下降し、空室率は8.8%から10.0%と上昇しました。

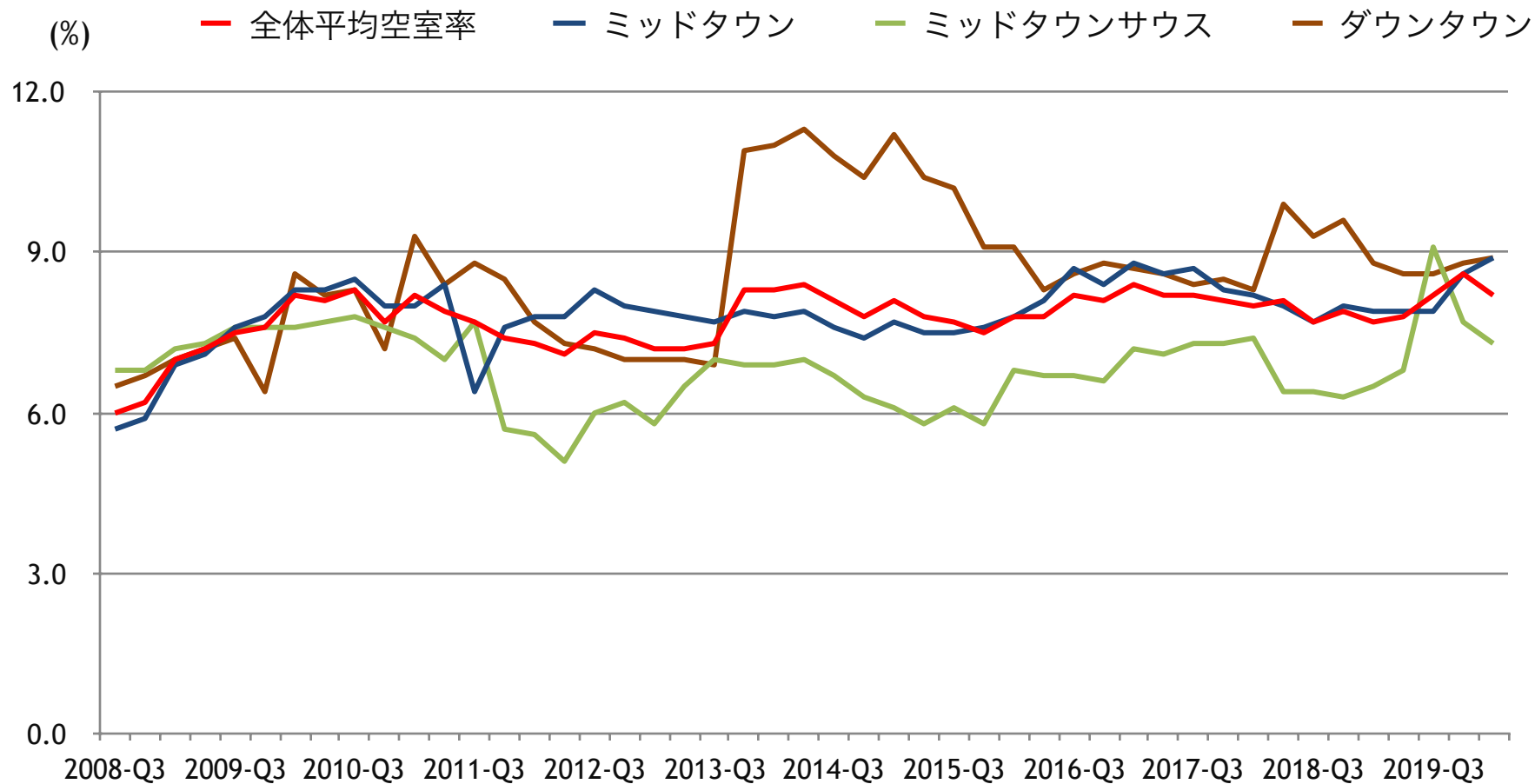
2. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）

（\$）

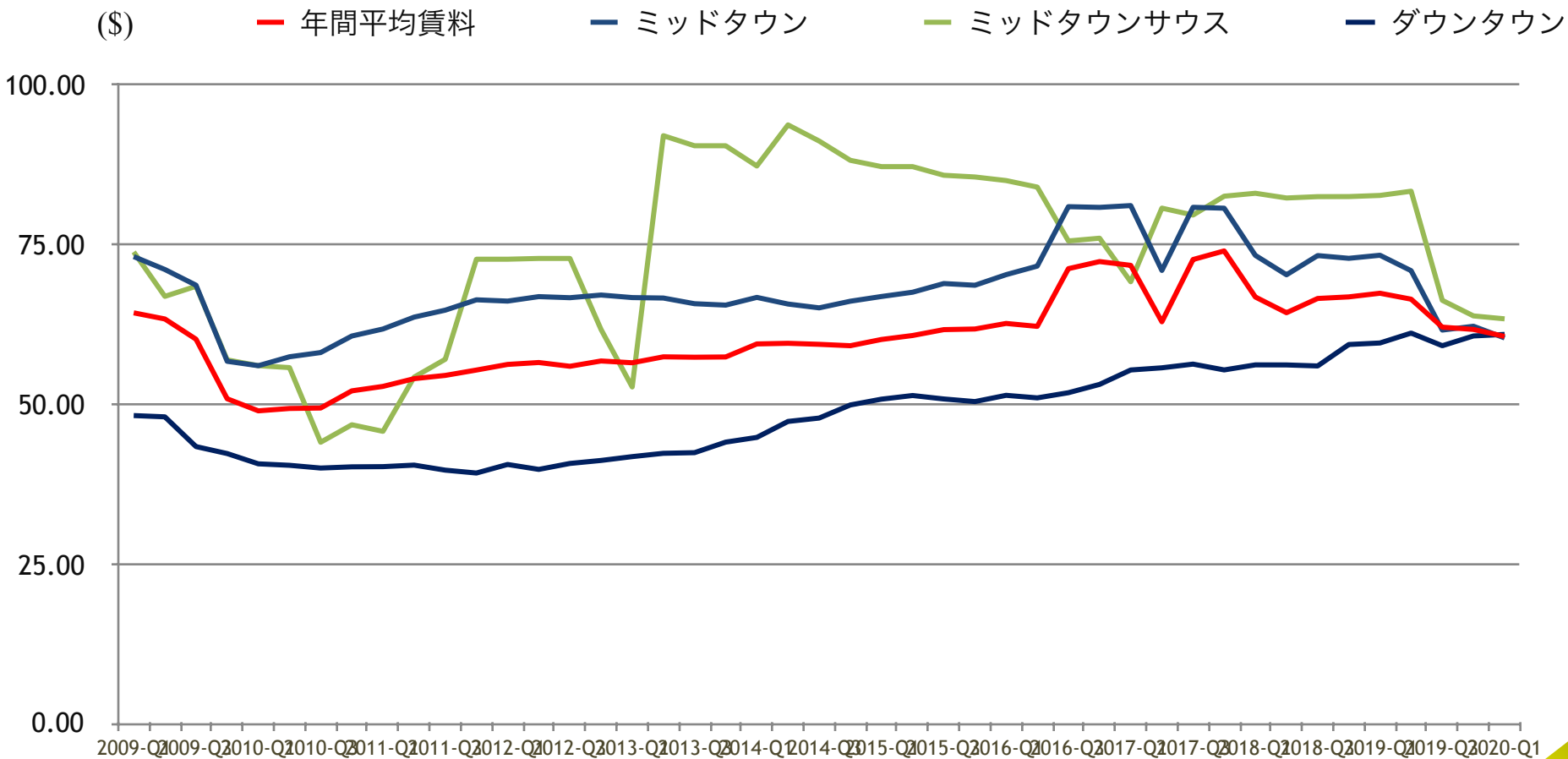
— 年間平均賃料 — ミッドタウン — ミッドタウンサウス — ダウンタウン



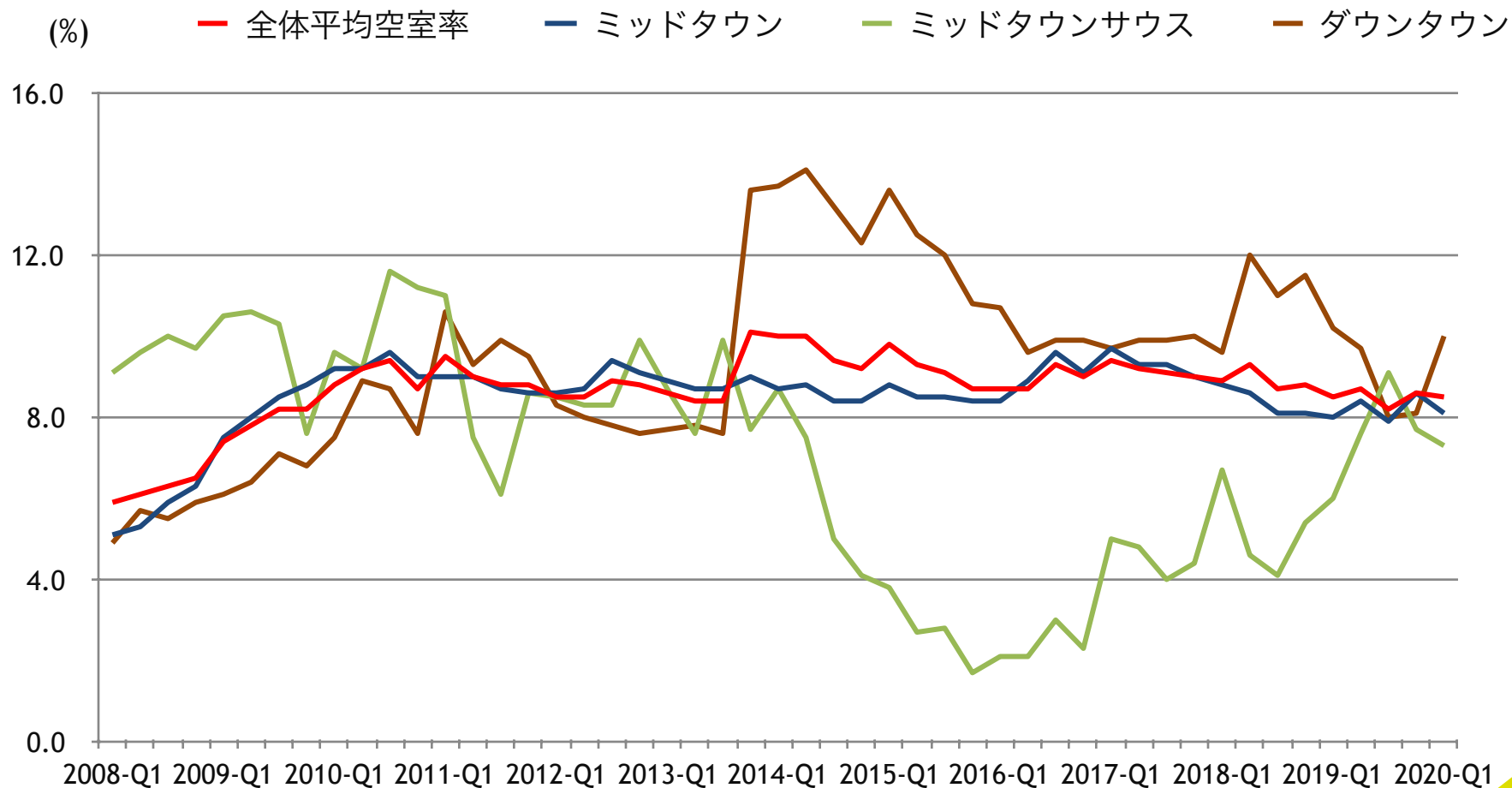
3. Class A, B, Cのマンハッタンオフィス空室率 (%)



4. Class Aのマンハッタンオフィス年間賃料（\$/Sf）

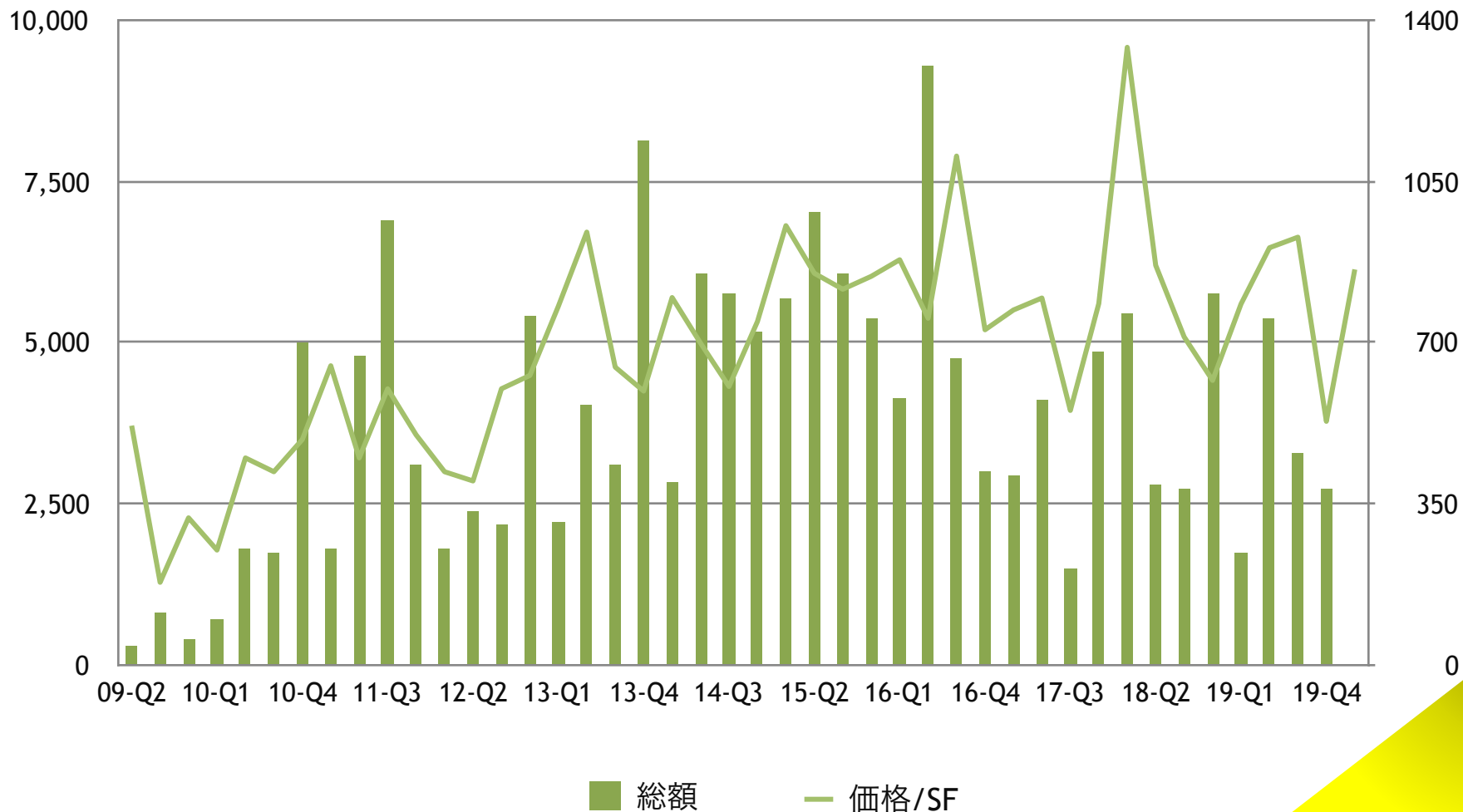


5. Class Aのマンハッタンオフィス空室率 (%)



6. オフィスビルの売買取引総額の推移

(Billion \$)



出所: The CoStar 「New York City Office Market」

(*令和2年 5月6日現在)