

# **RESIDENTIAL**

# **MARKET**

# **REPORT**

**3Q 2014**



**SUMITOMO REAL ESTATE SALES**

800 SECOND AVENUE, SUITE 300  
NEW YORK, NY 10017

(212) 596-0800 [WWW.SUMITOMO-NY.COM](http://WWW.SUMITOMO-NY.COM)

**RENTAL** 賃貸市場

**MANHATTAN**



# QUICK LOOK MH

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間賃料

△5.4%

VACANCY 空室率

▼0.9%

KEY POINT:

- ・ 7ヶ月連続の価格上昇(中間価格)
- ・ 空室率直近5年間で最低

	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$4,061	5.2%	\$3,862
Median Rental Price 中間賃料	\$3,262	5.4%	\$3,095
#of New Rentals 新築物件数	4,433	28.7%	3,445
Days on Market リスティング期間	44	-2.2%	45
Listing Discount 割引率	1.7%		3.9%
Listing Inventory 市場在庫	5,603	-1.5%	5,689
Vacancy Rate 空室率	1.76%		2.66%

## PROPERTY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Doorman ドアマン付き	\$3,777	4.9%	\$3,600
Non Doorman ドアマン無し	\$2,763	6.5%	\$2,595
New Development 新築	\$3,300	-22.8%	\$4,275

## BY PRICE 賃料別

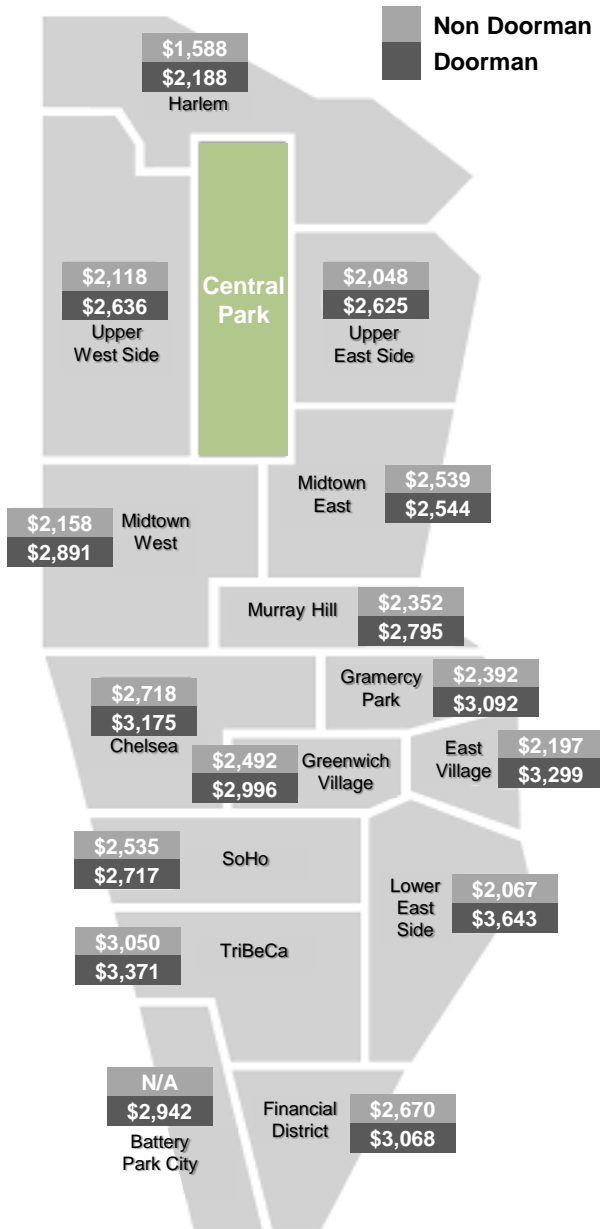
Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$6,426	-21.4%	\$8,178
Upper Tier (3 <sup>rd</sup> 30%) 上部層30%	\$3,750	-10.7%	\$4,200
Mid Tier (2 <sup>nd</sup> 30%) 中央層30%	\$3,173	7.6%	\$2,950
Entry Tier (1 <sup>st</sup> 30%) 下部層30%	\$2,395	11.7%	\$2,145

## BY LOCATION エリア別

Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Uptown	\$2,224	17.1%	\$1,900
East Side	\$3,005	8.1%	\$2,779
West Side	\$3,373	-0.6%	\$3,395
Downtown	\$3,510	1.7%	\$3,452

・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

# QUICK LOOK STUDIO MH



## Average Price

平均賃料

**\$ 2,352** Non Doorman

**\$ 2,932** Doorman

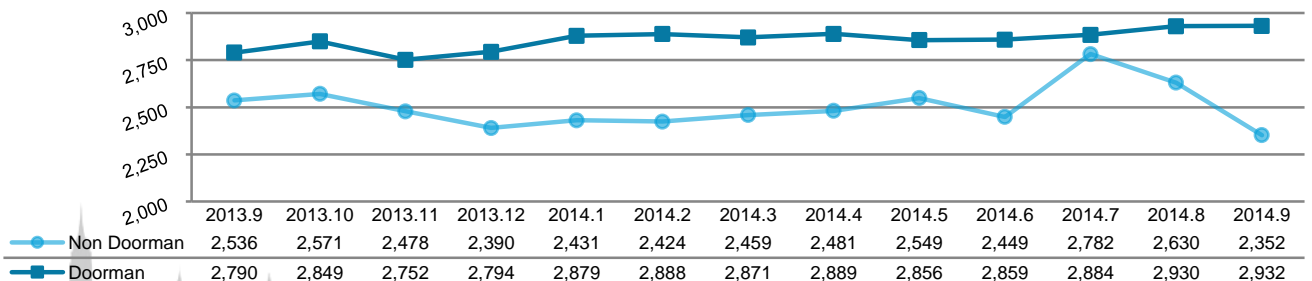
## Price Change YoY

前年比価格上昇率

**- 7.3%** (-\$184)

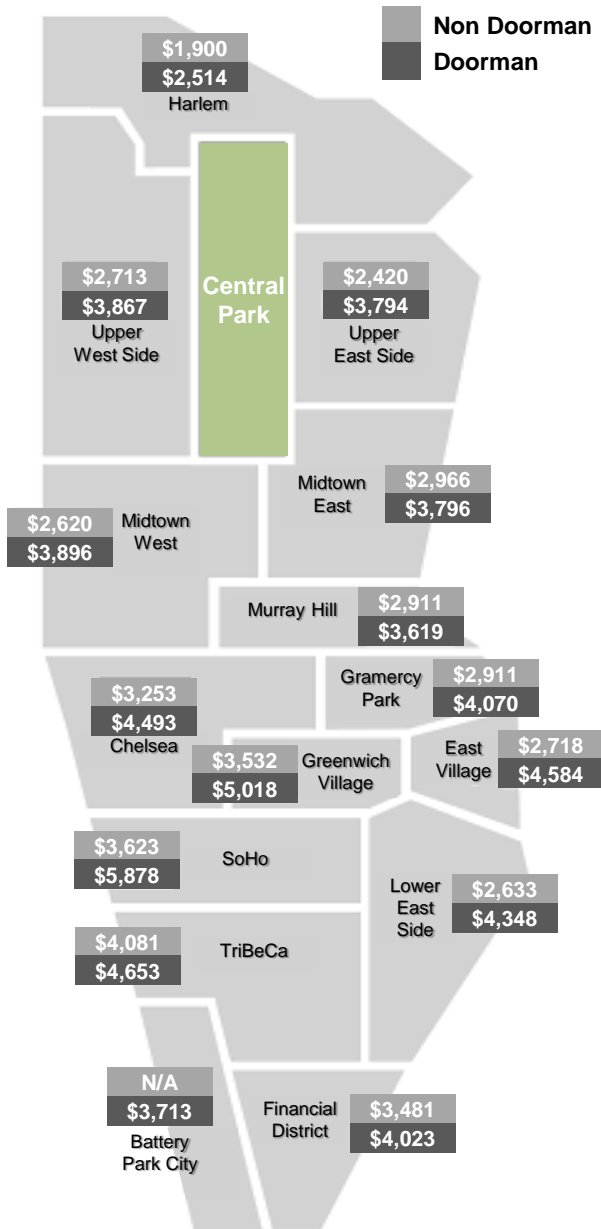
**+5.1%** (+\$142)

出所: MNS「Manhattan Rental Market Report」  
[http://www.mns.com/manhattan\\_rental\\_market\\_report](http://www.mns.com/manhattan_rental_market_report)



無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。

# QUICK LOOK 1BR MH



## Average Price

平均賃料

**\$ 2,983** Non Doorman

**\$ 4,151** Doorman

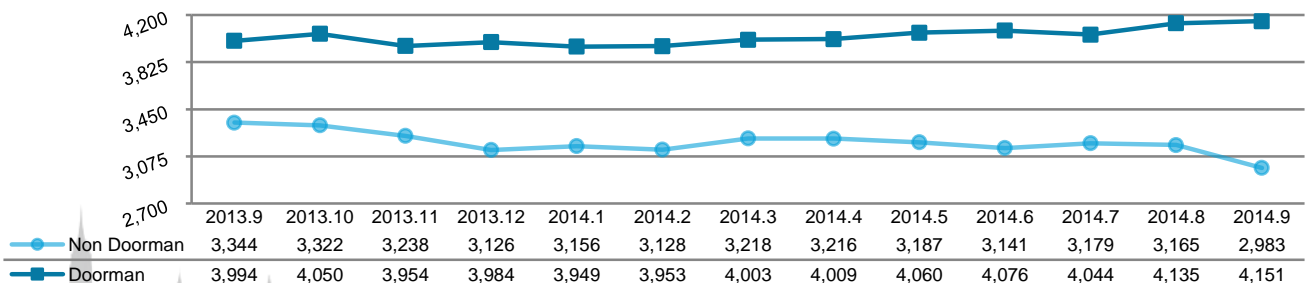
## Price Change YoY

前年比価格上昇率

**- 10.8%** (-\$361)

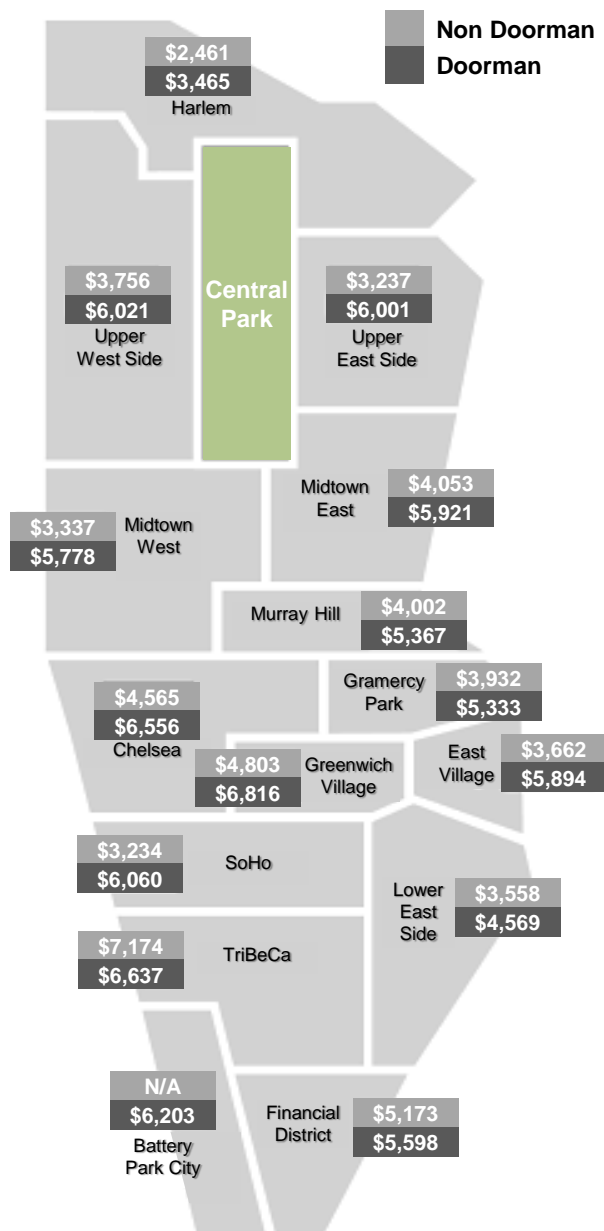
**+ 3.9%** (+\$157)

• 出所: MNS「Manhattan Rental Market Report」  
[http://www.mns.com/manhattan\\_rental\\_market\\_report](http://www.mns.com/manhattan_rental_market_report)



無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。

# QUICK LOOK 2BR MH



## Average Price

平均賃料

**\$ 4,139** Non Doorman

**\$ 5,748** Doorman

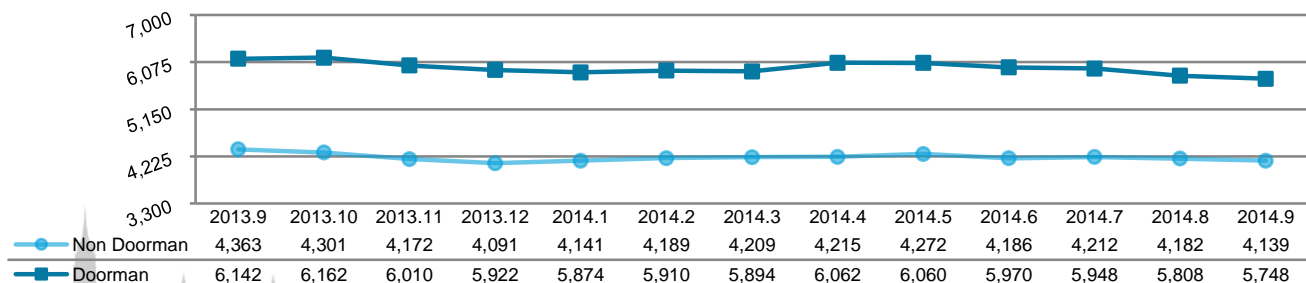
## Price Change YoY

前年比価格上昇率

**- 5.1%** (-\$224)

**- 6.4%** (-\$394)

出所: MNS「Manhattan Rental Market Report」  
[http://www.mns.com/manhattan\\_rental\\_market\\_report](http://www.mns.com/manhattan_rental_market_report)



無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。

**RENTAL** 賃貸市場

**BROOKLYN**

**QUEENS**



# QUICK LOOK BK

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間賃料

▼ 3.8%

INVENTORY 在庫

▼ 20.4%

KEY POINT:

- ・ 2ヶ月連続の価格下落(中間価格)
- ・ 市場在庫が20%以上低下し、超過供給調整

	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,049	-1.9%	\$3,109
Median Rental Price 中間賃料	\$2,743	-3.8%	\$2,850
#of New Rentals 新築物件数	736	32.9%	554
Days on Market リスティング期間	39	0.0%	39
Listing Discount 割引率	1.9%		5.5%
Listing Inventory 市場在庫	1,080	-20.4%	1,356

## BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Studio	\$2,200	9.9%	\$2,001
1 Bed Room	\$2,552	0.1%	\$2,550
2 Bed Room	\$2,895	-11.1%	\$3,257
3+ Bed Room	\$3,600	-11.1%	\$4,048

## BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,275	-3.9%	\$5,491
New Development 新築	\$3,435	12.7%	\$3,048

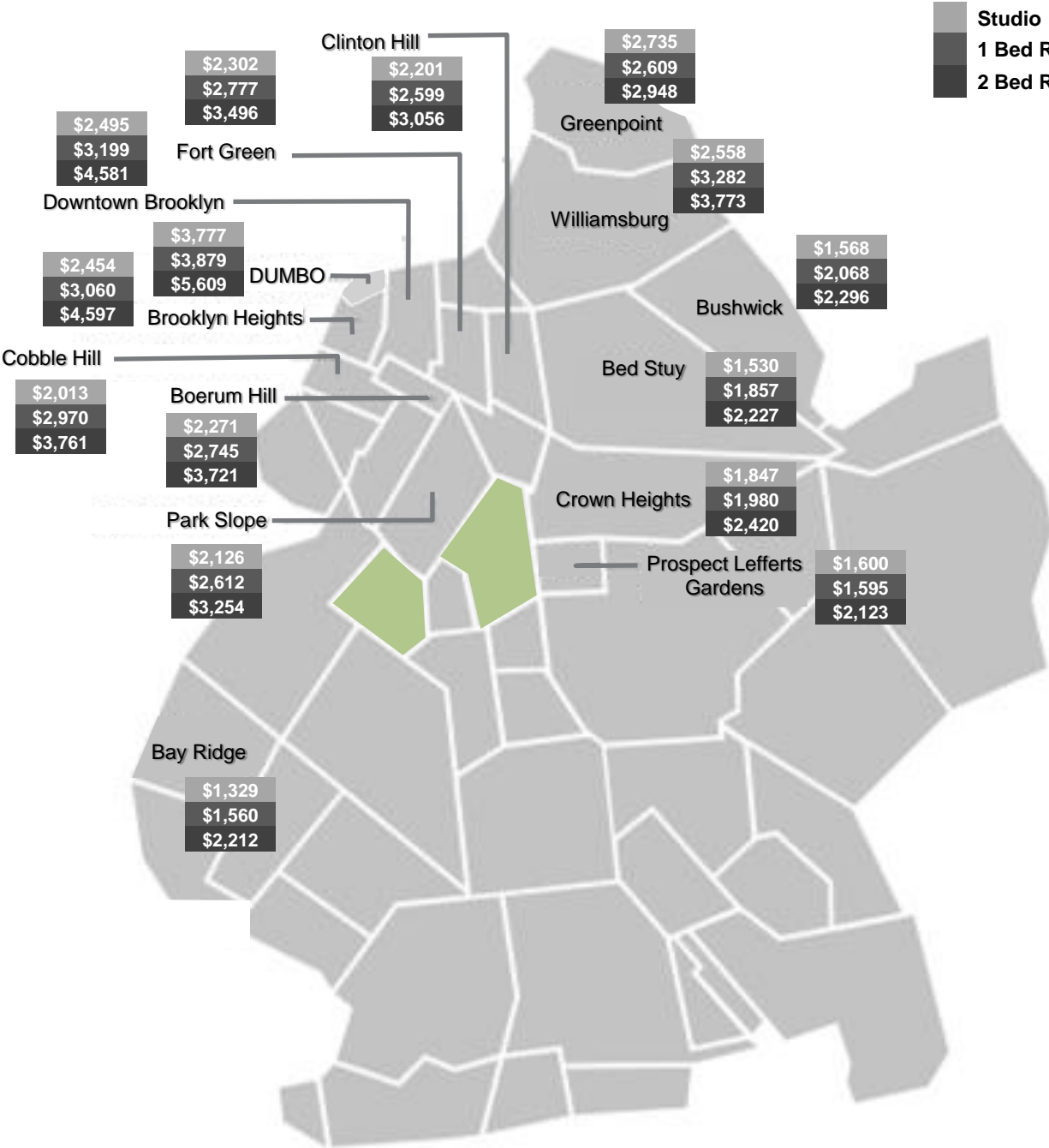
・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」



# QUICK LOOK RENT BK

## AVERAGE RENT BY NEIGHBORHOOD

Studio  
 1 Bed Room  
 2 Bed Room



• 出所: MNS「Brooklyn Rental Market Report」  
[http://www.mns.com/brooklyn\\_rental\\_market\\_report](http://www.mns.com/brooklyn_rental_market_report)

# QUICK LOOK QN

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間賃料

▼6.2%

INVENTORY 在庫

▼42.6%

KEY POINT:

- 1BR除く、全ての間取りにおいて賃貸価格上昇
- 上位10%の高級物件賃料が急激に上昇

	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$2,787	1.5%	\$2,746
Median Rental Price 中間賃料	\$2,495	-6.2%	\$2,661
#of New Rentals 新築物件数	213	113.0%	100
Days on Market リスティング期間	26	188.9%	9
Listing Discount 割引率	0.3%		0.5%
Listing Inventory 市場在庫	182		N/A

## BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Studio	\$2,375	5.0%	\$2,262
1 Bed Room	\$2,574	-3.6%	\$2,670
2 Bed Room	\$3,810	14.0%	\$3,342
3+ Bed Room	\$3,095	17.4%	\$2,637

## BY PRICE 賃料別

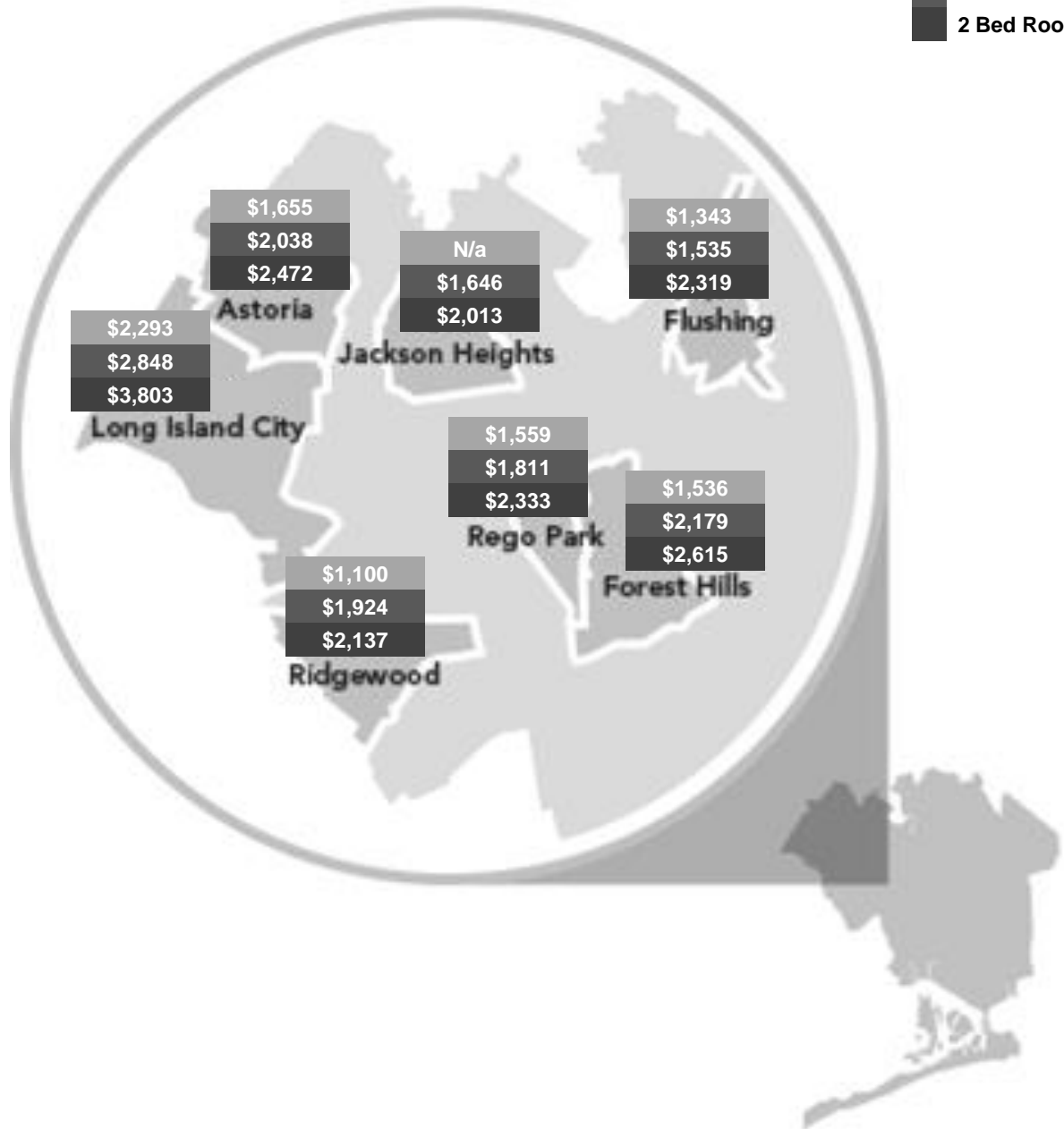
Median Rental Price 中間賃料	SEP 14	前年比変化率	SEP 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,073	35.2%	\$3,751
New Development 新築	\$2,395	2.8%	\$2,495

• 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

# QUICK LOOK RENT QN

## AVERAGE RENT BY NEIGHBORHOOD

Studio  
 1 Bed Room  
 2 Bed Room



**SALE** 売買市場

**MANHATTAN**

**BROOKLYN**

**QUEENS**

**WESTCHESTER**



# QUICK LOOK MH

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間価格

△7.1%

SALES 売買取引数

▼15.7%

INVENTORY 在庫

△52.5%

### KEY POINT:

- ・ 中古市場における平均・中間価格ともに上昇
- ・ 新築市場における平均・中間価格、市場在庫が、急激に上昇(新築市場への需要高まる)

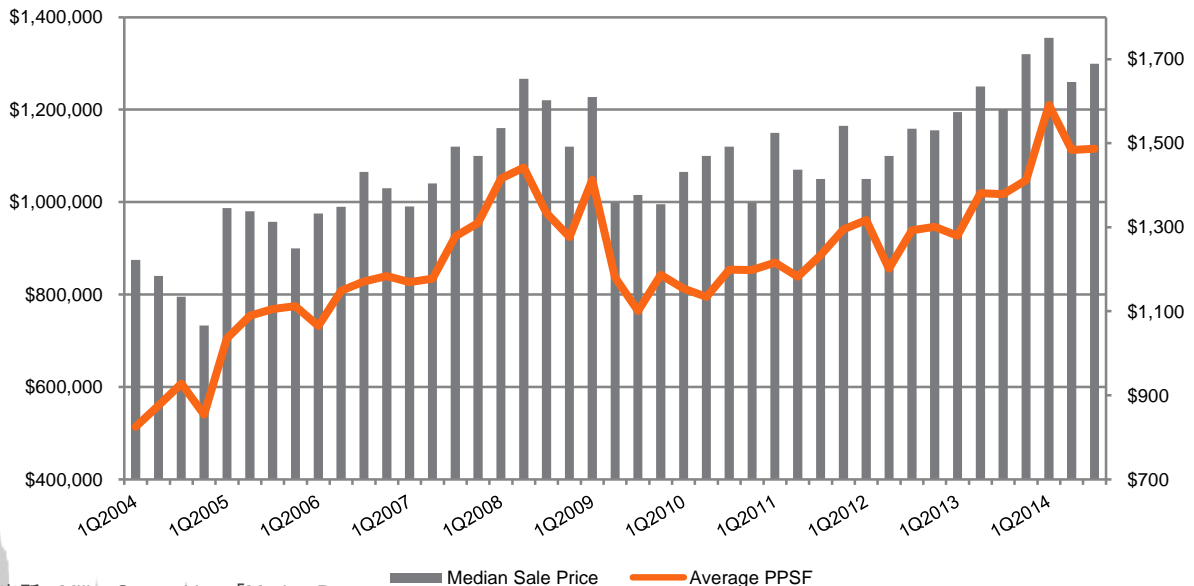
### CONDOMINIUM

	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$1,984,070	7.1%	\$1,852,943
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,487	7.8%	\$1,379
Median Sale Price 中間価格	\$1,299,000	8.2%	\$1,201,000
#of Sales (Closed) 売買取引数	1,230	-15.7%	1,459
Days on Market リスティング期間	95	23.4%	77
Listing Discount 割引率	2.2%		2.0%
Listing Inventory 市場在庫	2,987	52.5%	1,959

### NEW DEVELOPMENT

	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$3,235,848	47.6%	\$2,192,640
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,807	28.9%	\$1,402
Median Sale Price 中間価格	\$1,629,200	14.2%	\$1,426,250
#of Sales 売買取引数	242	2.5%	236
Days on Market リスティング期間	88	8.6%	81
Listing Inventory 市場在庫	1,473	98.5%	742

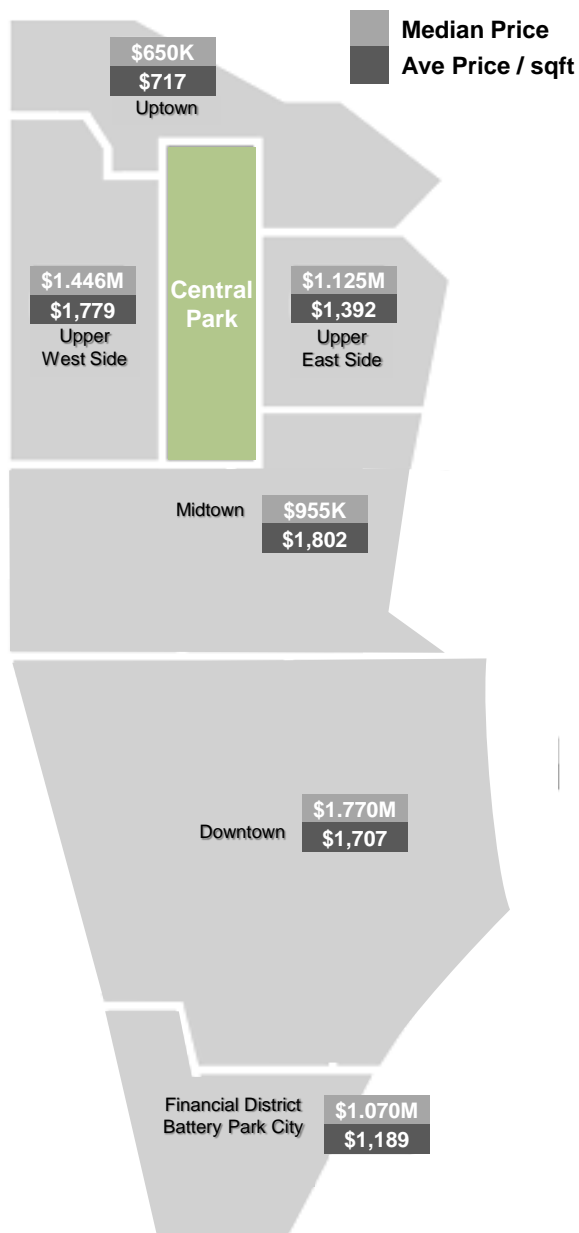
### RESALE CONDO HISTORICAL SALE PRICE



・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。

# QUICK LOOK PRICE



## Average Price

平均賃料

**\$ 1,895,000** Ave Price

**\$ 1,225,000** Median Price

**(\$ 1,464** Ave Price /sqft)

## Price Change YoY

前年比価格上昇率

**+ 8%** (\$1,748,000 3Q2013)

**+ 4%** (\$1,175,000 3Q2013)

**+ 7%** (\$1,364 3Q2013)

	Sales Share	Med Sale Price
Studio	9.1%	\$610,000
1 Bed	37.9%	\$940,000
2 Bed	34.1%	\$1,800,000
3 Bed	13.7%	\$3,000,000
4+ Bed	5.2%	\$5,625,000

• 出所: PropertyShark.com/maps

# QUICK LOOK BR

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間価格

▼1.4%

LISINTG DISCOUNT  
割引率

0.0%

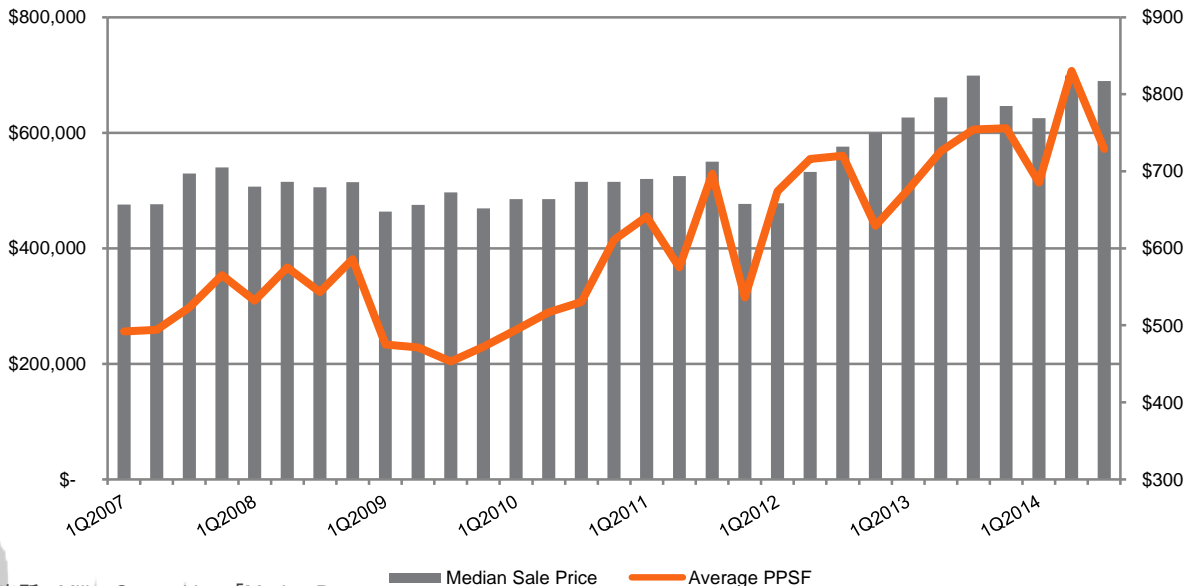
### KEY POINT:

- ・ 中古物件における中間価格は、微減に留まる一方で、新築物件においては上昇傾向継続
- ・ 売主・買主間における交渉余地は極めて低い

CONDOMINIUM	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$804,295	-2.7%	\$827,028
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$729	-3.3%	\$754
Median Sale Price 中間価格	\$689,500	-1.4%	\$699,000
#of Sales 売買取引数	684	11.4%	614
Days on Market リスティング期間	88	-20.0%	110
Listing Discount 割引率	0.0%		1.1%

NEW DEVELOPMENT	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$907,138	-3.8%	\$942,547
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$871	-1.0%	\$880
Median Sale Price 中間価格	\$799,000	6.5%	\$750,000
#of Sales 売買取引数	117	-40.6%	197
Days on Market リスティング期間	72	-30.8%	104

### RESALE CONDO HISTORICAL SALE PRICE



・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。

# QUICK LOOK QN

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間価格

▼5.6%

### KEY POINT:

- Co-opにおける平均・中間価格ともに上昇(Co-op選好の傾向)

CONDOMINIUM		3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格		\$517,641	5.8%	\$489,183
Ave Price / Sqft SFあたり単格		\$515	5.3%	\$489
Median Sale Price 中間価格		\$420,000	-5.6%	\$445,000
#of Sales 売買取引数		291	-14.9%	342

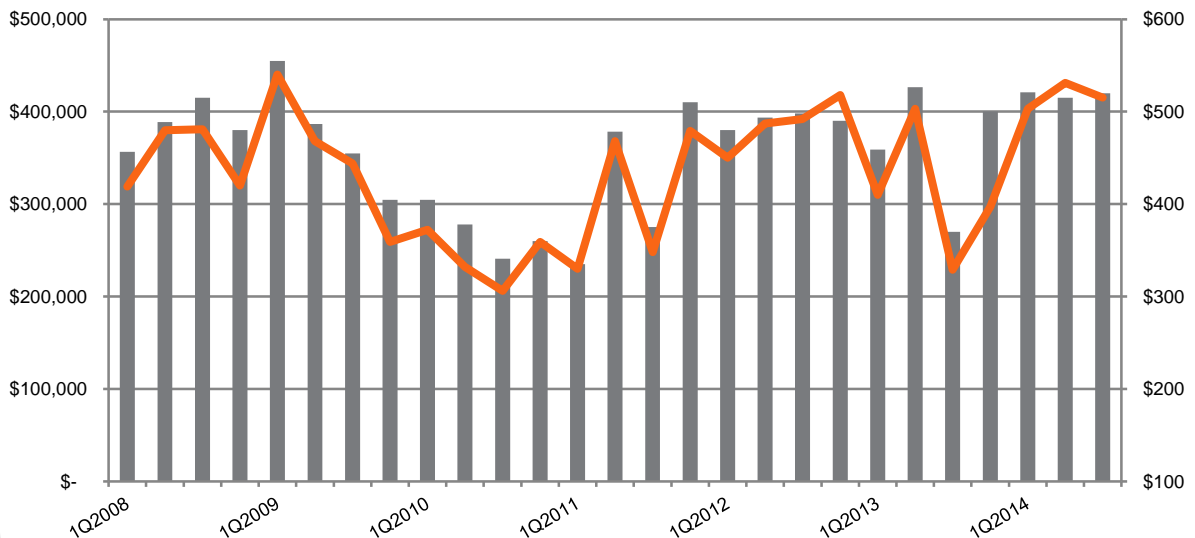
  

CO-OP		3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格		\$247,595	12.8%	\$219,479
Median Sale Price 中間価格		\$215,000	7.5%	\$200,000
#of Sales 売買取引数		730	-10.2%	813

NEW DEVELOPMENT		3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格		\$487,020	-25.6%	\$654,570
Ave Price / Sqft SFあたり単格		\$587	-10.2%	\$654
Median Sale Price 中間価格		\$420,000	-37.4%	\$671,023
#of Sales 売買取引数		59	-29.8%	84

RESALE CONDO HISTORICAL SALE PRICE



• 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

■ Median Sale Price    — Average PPSF

無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。



# QUICK LOOK WC

## OVERVIEW 概要

PRICE 中間価格

△6.5%

MARKETING TIME

リスティング期間

▼47.2%

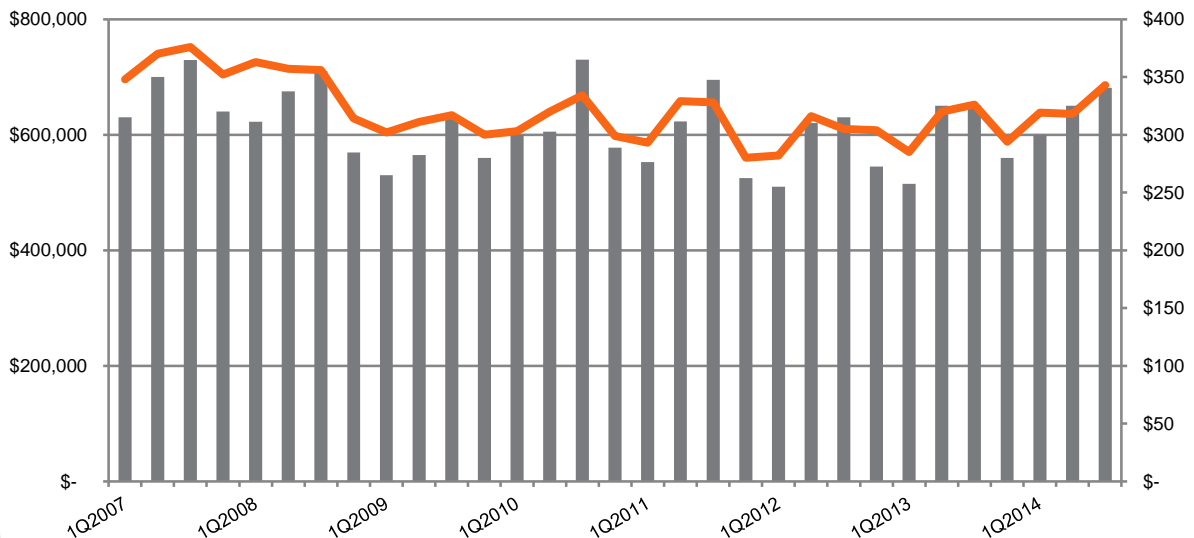
KEY POINT:

- 平均・中間価格ともに安定的な上昇

SINGLE FAMILY	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$917,686	6.5%	\$861,685
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$343	5.2%	\$326
Median Sale Price 中間価格	\$681,000	4.7%	\$650,500
#of Sales 売買取引数	1,947	-2.4%	1,994
Days on Market リスティング期間	85	-47.2%	161
Listing Discount 割引率	2.7%		8.7%
Listing Inventory 市場在庫	3,585	7.9%	3,348

AREA: Median Sale Price	3Q 2014	前年比変化率	3Q 2013
North East	\$833,500	-1.1%	\$842,500
North Central	\$620,000	11.2%	\$557,500
North West	\$394,500	-1.4%	\$400,000
River Towns	\$770,000	12.2%	\$686,000
Sound Communities	\$1,017,500	0.3%	\$1,014,444
South Central	\$850,000	21.0%	\$702,500
South	\$470,000	1.6%	\$462,500

RESALE SINGLE FAMILY HISTORICAL SALE PRICE



・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

■ Median Sale Price    — Average PPSF

無断転載・複写を禁止します。また使用者の本資料の利用に関して、当社は方法の如何を問わず、使用者が損失・損害を被った場合、使用者に対して一切の責任を負いません。