

RESIDENTIAL

MARKET

REPORT

4Q 2014



SUMITOMO REAL ESTATE SALES

800 SECOND AVENUE, SUITE 300
NEW YORK, NY 10017
(212) 596-0800 WWW.SUMITOMO-NY.COM

RENTAL 賃貸市場

MANHATTAN



QUICK LOOK MH

OVERVIEW 概要

PRICES 中間賃料

△4.8%

VACANCY 空室率

▼0.27%

KEY POINT:

- ・ 中間賃料過去10期連続上昇
- ・ 新規契約数の継続的増加、底堅い賃貸需要を反映

	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,960	-1.2%	\$4,009
Median Rental Price 中間賃料	\$3,250	4.8%	\$3,100
# of New Rentals 新規契約数	2,822	33.8%	2,109
Days on Market リスティング期間	51	-5.6%	54
Listing Discount 割引率	3.9%		5.1%
Listing Inventory 市場在庫	5,493	-14.3%	6,409
Vacancy Rate 空室率	2.52%		2.79%

PROPERTY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Doorman ドアマン付き	\$3,765	4.6%	\$3,600
Non Doorman ドアマン無し	\$2,678	6.4%	\$2,518
New Development 新築	\$3,840	-7.3%	\$4,142

BY PRICE 賃料別

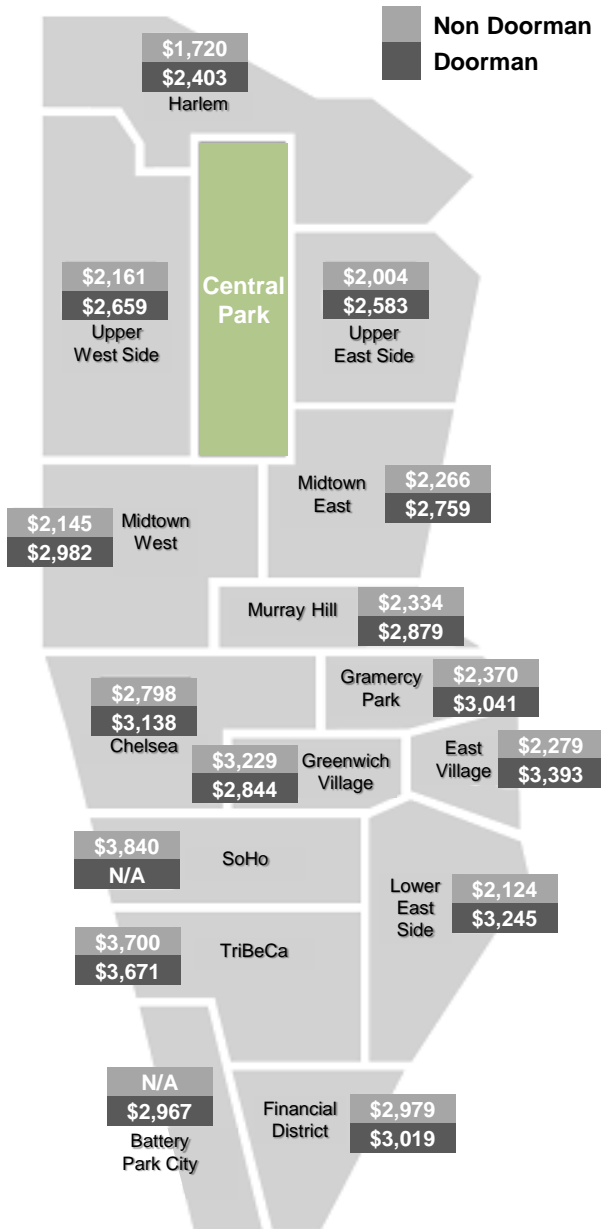
Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$8,495	-6.6%	\$9,095
Upper Tier (3 rd 30%) 上部層30%	\$4,395	0.3%	\$4,382
Mid Tier (2 nd 30%) 中央層30%	\$3,067	2.3%	\$2,997
Entry Tier (1 st 30%) 下部層30%	\$2,150	0.0%	\$2,150

BY LOCATION エリア別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Uptown	\$2,081	13.8%	\$1,828
East Side	\$2,900	6.9%	\$2,713
West Side	\$3,335	0.4%	\$3,322
Downtown	\$3,585	5.4%	\$3,400

・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

QUICK LOOK STUDIO MH



Average Price

平均賃料

\$ 2,366 Non Doorman

\$ 2,970 Doorman

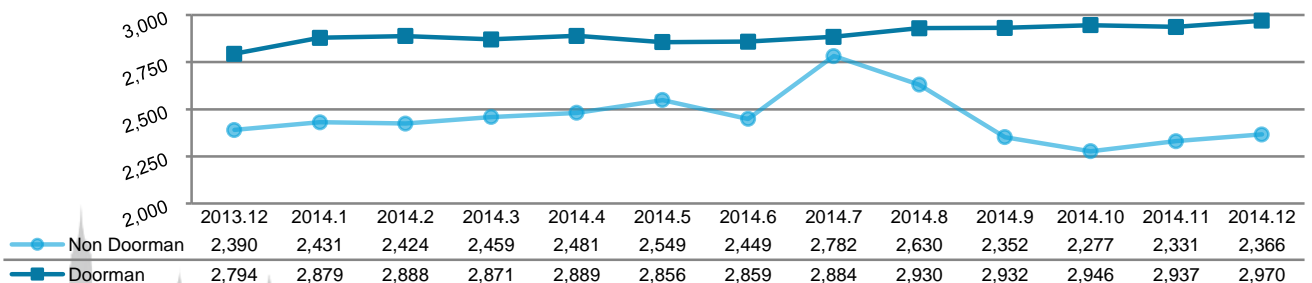
Price Change YoY

前年比価格上昇率

- 1.0% (-\$24)

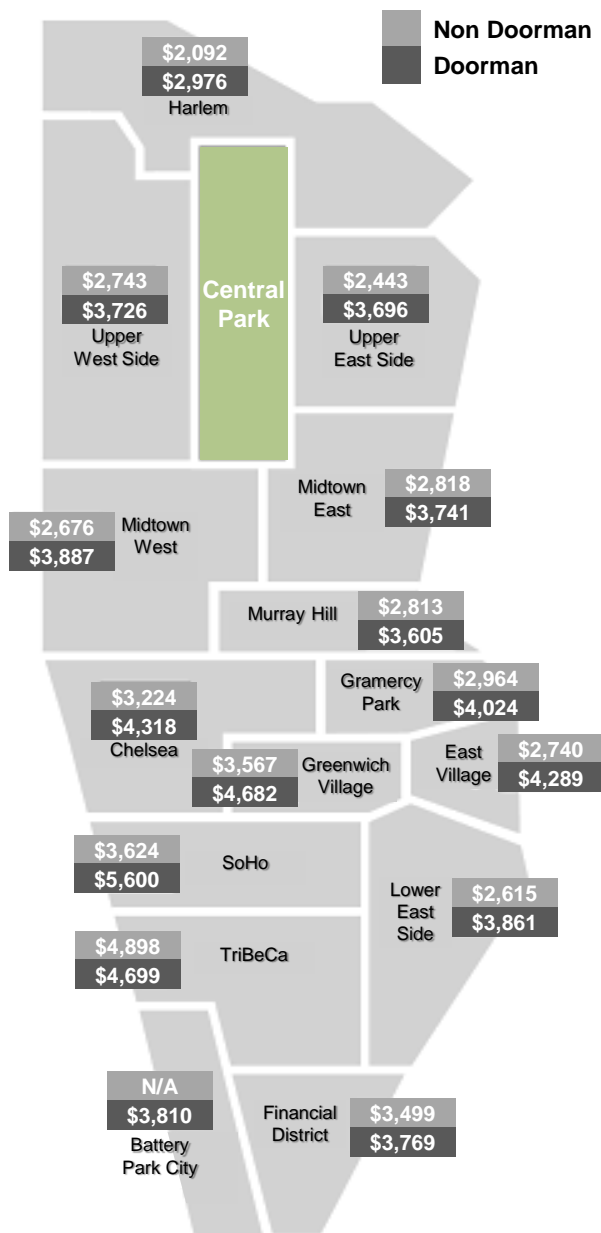
+6.3% (+\$176)

• 出所: MNS「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

\$ 3,051 Non Doorman

\$ 4,045 Doorman

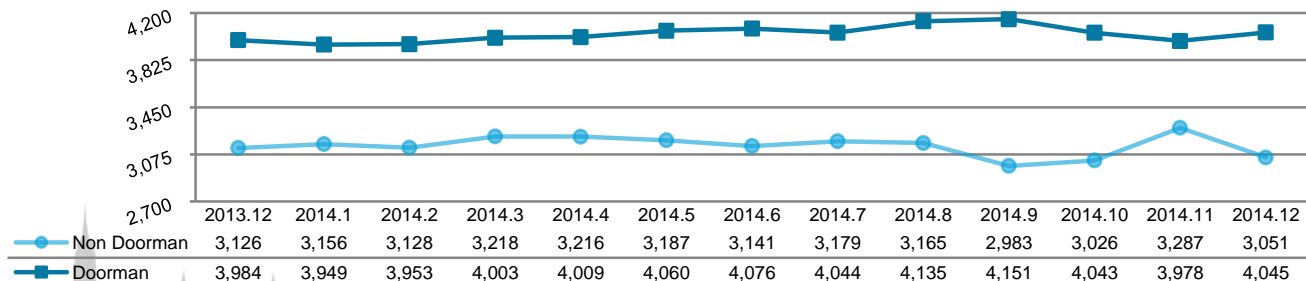
Price Change YoY

前年比価格上昇率

- 2.4% (-\$75)

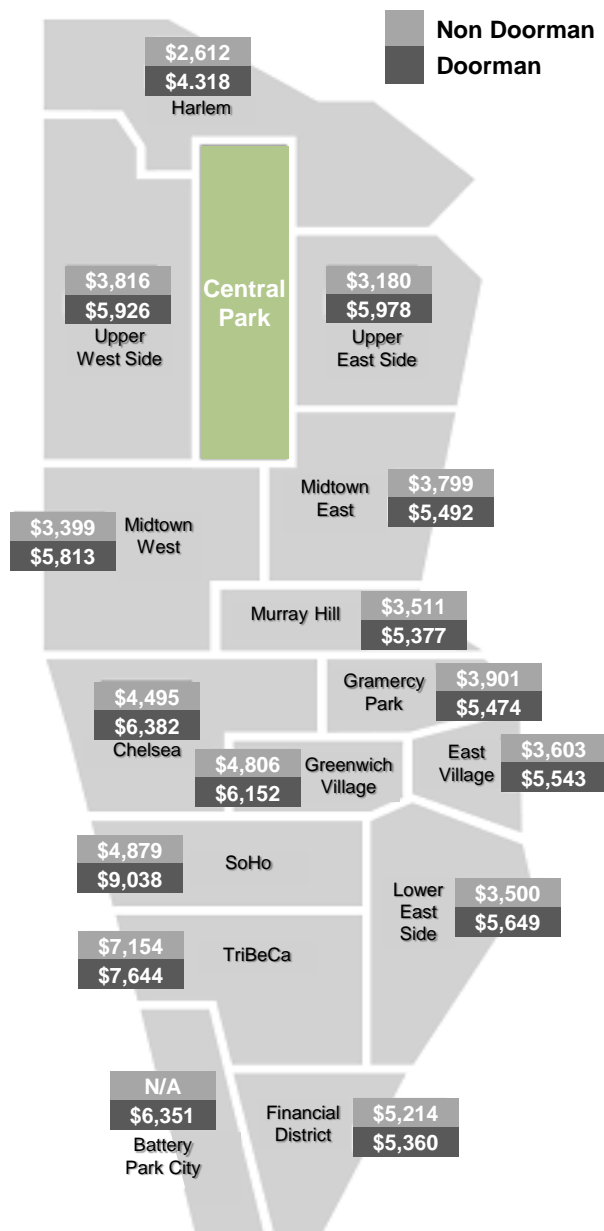
+ 1.5% (+\$61)

出所: MNS「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

\$ 4,133 Non Doorman

\$ 6,033 Doorman

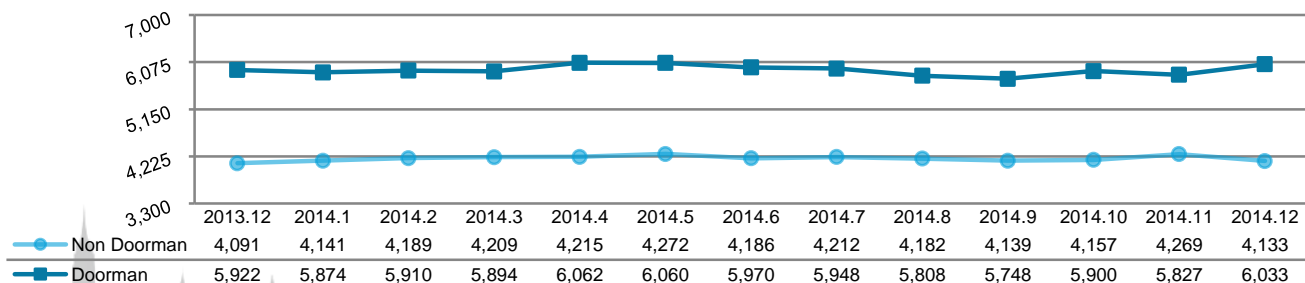
Price Change YoY

前年比価格上昇率

+ 1.0% (+\$42)

+ 1.9% (+\$111)

出所: MNS「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

PRICES 中間賃料

△ 9%

NEW RENTALS 新規契約

111%

KEY POINT:

- すべての間取りの中間賃料上昇
- 賃料上昇傾向続くも、マンハッタン比割安水準のため、新規契約旺盛(前年比111%上昇)

	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,139	-1.3%	\$3,181
Median Rental Price 中間賃料	\$2,900	9%	\$2,660
# of New Rentals 新規契約数	441	111.0%	209
Days on Market リスティング期間	55	7.8%	51
Listing Discount 割引率	3.9%		7.9%
Listing Inventory 市場在庫	1,893	17.5%	1,611

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Studio	\$2,310	15.6%	\$1,999
1 Bed Room	\$2,630	9.8%	\$2,395
2 Bed Room	\$3,210	2.1%	\$3,143
3+ Bed Room	\$4,091	8.4%	\$3,775

BY PRICE 賃料別

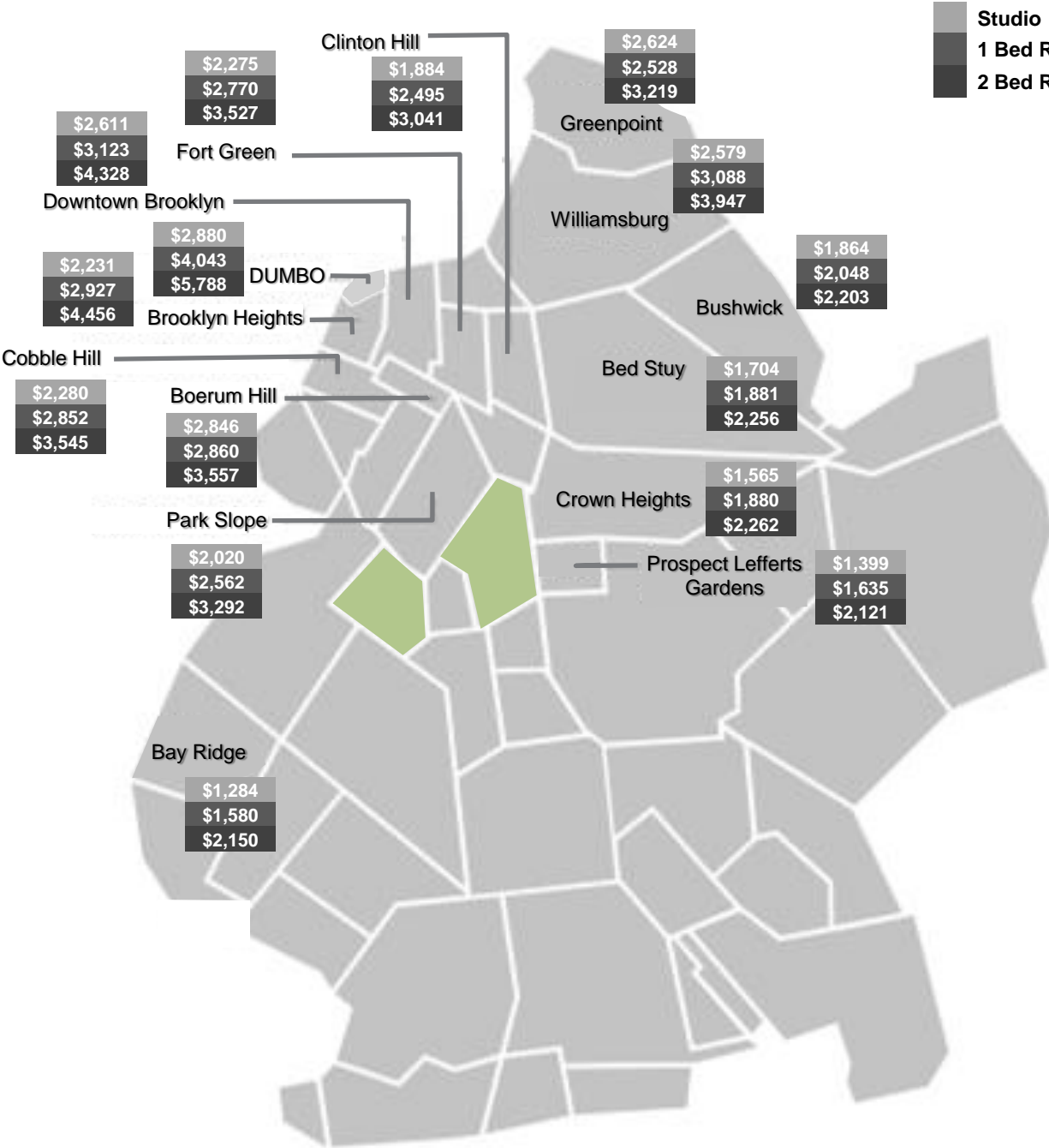
Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,245	-13.6%	\$6,073
New Development 新築	\$3,156	19.2%	\$2,648

• 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

QUICK LOOK QN

OVERVIEW 概要

PRICES 中間賃料

△5.9%

NEW RENTALS 新規契約

121%

KEY POINT:

- すべての価格形態にて賃料上昇
- 賃料上昇傾向続くも、マンハッタン比割安水準のため、新規契約旺盛(前年比121%上昇)

	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,015	4.9%	\$2,875
Median Rental Price 中間賃料	\$2,839	5.9%	\$2,680
#of New Rentals 新規契約数	137	121.0%	62
Days on Market リスティング期間	40	166.7%	15
Listing Discount 割引率	0.4%		0.1%
Listing Inventory 市場在庫	254	N/A	N/A

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Studio	\$2,325	8.5%	\$2,143
1 Bed Room	\$2,830	11.4%	\$2,540
2 Bed Room	\$4,292	26.2%	\$3,400
3+ Bed Room	\$3,484	-28.2%	\$4,850

BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 14	前年比変化率	DEC 13
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$4,895	7.3%	\$4,563
New Development 新築	\$2,995	0%	\$2,994

• 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

10

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

PRICES 中間価格

中古 $\Delta 8.4\%$

新築 $\Delta 3.5\%$

SALES 売買取引数

中古 $\nabla 13.0\%$

新築 $\nabla 16.8\%$

INVENTORY 在庫

中古 $\Delta 39.2\%$

新築 $\Delta 103.1\%$

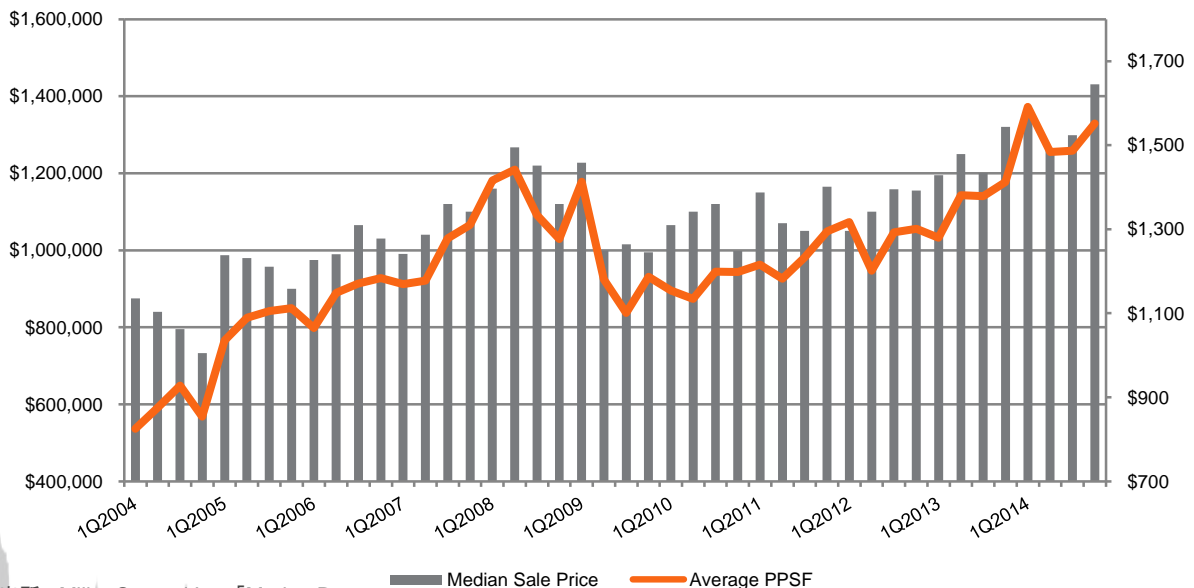
KEY POINT:

- 中古・新築市場における中間価格・SFあたり単価の上昇傾向継続
- 市況好転に伴う新築物件の建築ラッシュにより、市場供給増加するも、リスティング期間が長期化することなく、引続きの市場需要の強さが確認される

CONDOMINIUM	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$2,104,048	-0.5%	\$2,115,228
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,552	9.9%	\$1,412
Median Sale Price 中間価格	\$1,431,250	8.4%	\$1,320,000
#of Sales (Closed) 売買取引数	1,115	-13.0%	1,281
Days on Market リスティング期間	104	1.0%	103
Listing Discount 割引率	3.2%		6.0%
Listing Inventory 市場在庫	2,687	39.2%	1,930

NEW DEVELOPMENT	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$3,156,968	17.2%	\$2,694,436
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,871	17.8%	\$1,588
Median Sale Price 中間価格	\$1,785,000	3.5%	\$1,725,000
# of Sales 売買取引数	272	-16.8%	327
Days on Market リスティング期間	102	0.0%	102
Listing Inventory 市場在庫	1,440	103.1%	709

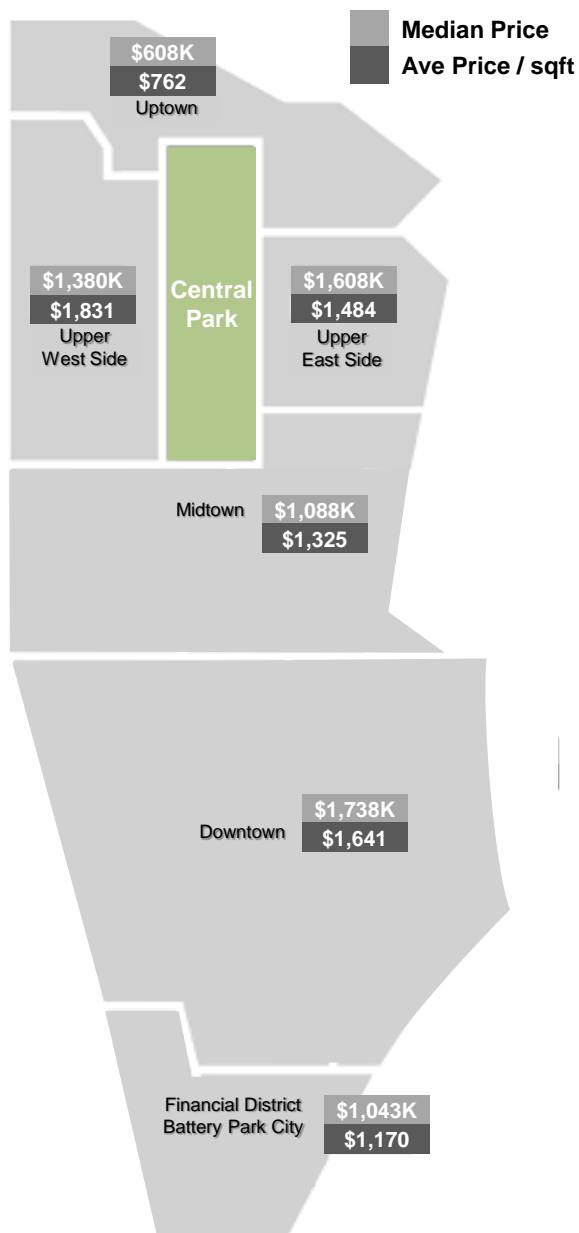
RESALE CONDO HISTORICAL SALE PRICE



・ 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 MN



Average Price

平均賃料

\$ 1,970,000 Ave Price

\$ 1,268,000 Median Price

(\$ 1,468 Ave Price /sqft)

Price Change YoY

前年比価格上昇率

+ 9% (\$1,811,000 4Q2014)

+ 8% (\$1,168,000 4Q2014)

+ 7% (\$1,375,000 4Q2014)

	Sales Share	Med Sale Price
Studio	0%	\$597,000
1 Bed	-6%	\$882,000
2 Bed	-2%	\$1,783,000
3+ Bed	11%	\$3,838,000

• 出所: PropertyShark.com/maps

QUICK LOOK BR

OVERVIEW 概要

PRICES 中間価格

中古 $\Delta 1.9\%$

新築 $\Delta 15.1\%$

MARKETING TIME

リスティング期間

中古 $\nabla 72.9\%$

新築 $\nabla 52.4\%$

KEY POINT:

- ブルックリン地区全体における中間価格過去9期連続上昇
- マンハッタン比における割安感を背景に、中古・新築市場のリスティング期間の大幅な縮小や割引率低下など市場需要の逼迫が顕著に見られる

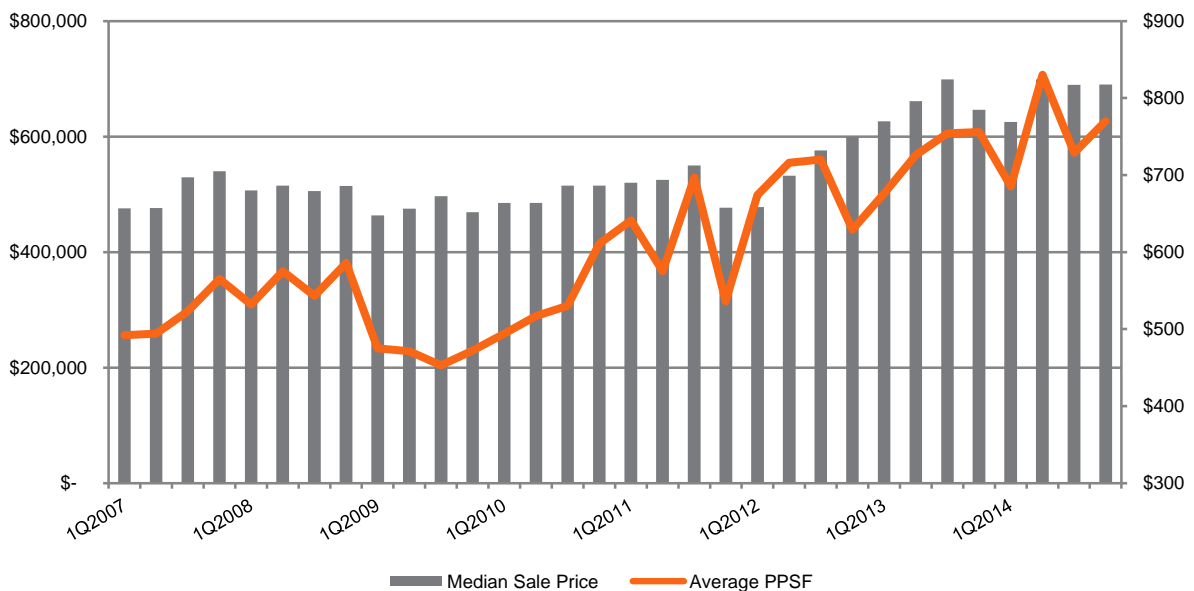
CONDOMINIUM

	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$826,470	6.8%	\$774,054
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$770	1.9%	\$756
Median Sale Price 中間価格	\$690,000	6.8%	\$646,250
#of Sales 売買取引数	611	19.8%	510
Days on Market リスティング期間	23	-72.9%	85
Listing Discount 割引率	5.2%		12.9%

NEW DEVELOPMENT

	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$927,209	8.3%	\$856,331
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$928	11.8%	\$830
Median Sale Price 中間価格	\$871,500	15.1%	\$757,000
#of Sales 売買取引数	68	-59.0%	166
Days on Market リスティング期間	30	-52.4%	63

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

PRICES 中間価格

CONDO $\Delta 6.1\%$

CO-OP $\Delta 5.4\%$

SALES 売買取引数

CONDO $\nabla 34.5\%$

CO-OP $\nabla 41.3\%$

KEY POINT:

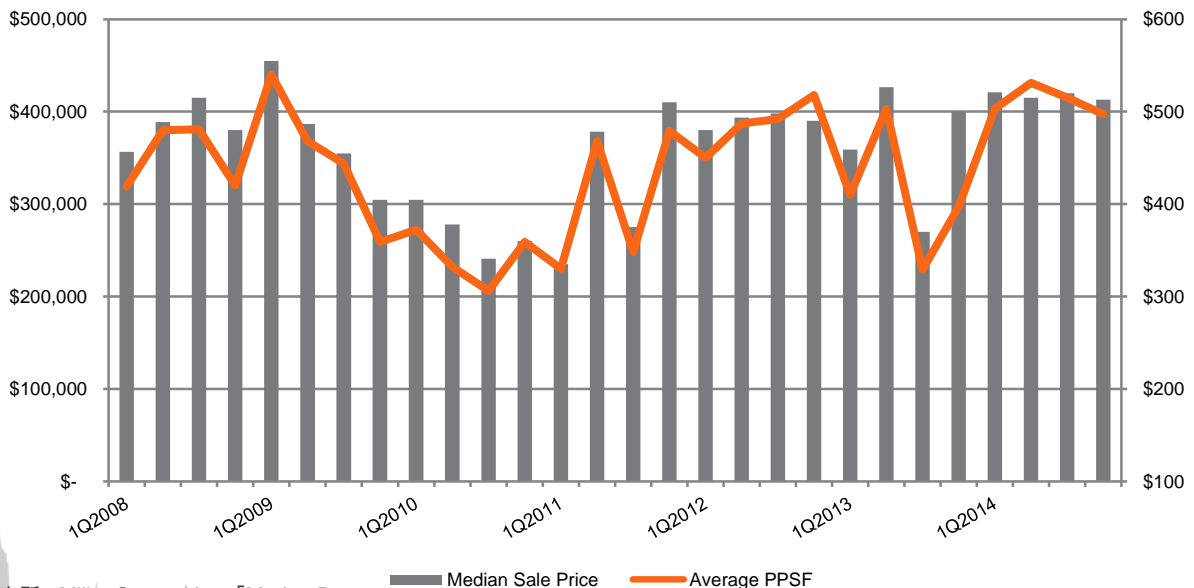
- クイーンズ地区全体における中間価格過去8期連続上昇
- 市場在庫の増加と売買取引数の減少より、市場バランスにやや供給多寡傾向が見られる

CONDOMINIUM	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$475,667	6.1%	\$448,369
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$497	25.2%	\$397
Median Sale Price 中間価格	\$412,856	3.2%	\$400,000
# of Sales 売買取引数	338	-34.5%	516

CO-OP	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$227,910	5.4%	\$216,303
Median Sale Price 中間価格	\$205,000	6.5%	\$192,500
# of Sales 売買取引数	663	-41.3%	1,129

NEW DEVELOPMENT	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$499,697	-22.5%	\$644,969
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$595	-3.1%	\$614
Median Sale Price 中間価格	\$446,160	-26.9%	\$610,000
# of Sales 売買取引数	107	0.0%	107

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 WC

OVERVIEW 概要

PRICES 中間価格

HOUSE $\Delta 3.6\%$

SALES 売買取引数

HOUSE $\Delta 2.1\%$

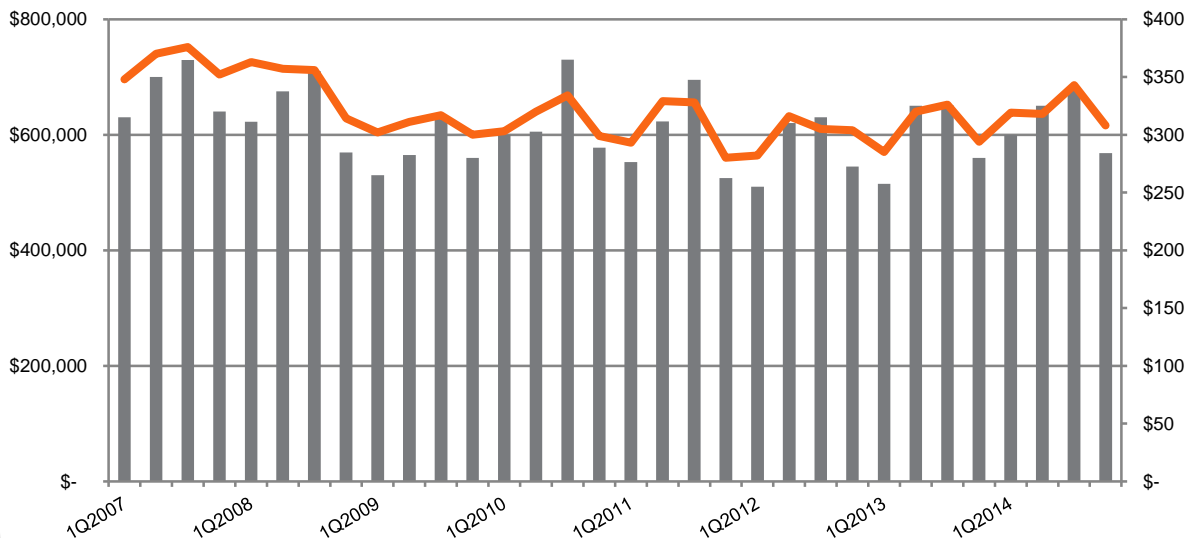
KEY POINT:

- 戸建て(Single Family House)中間価格に上昇は見られるものの、ウェストチェスター地区全体においては前年と変わらず、市場に緩和傾向が見られる
- リスティング期間の大幅な縮小は、2014年1QにおけるMLS(Multiple Listing Service)の計算方法変更によるもの

SINGLE FAMILY	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
Ave Sale Price 平均価格	\$769,899	3.6%	\$742,931
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$308	4.8%	\$294
Median Sale Price 中間価格	\$568,000	1.4%	\$560,000
#of Sales 売買取引数	1,245	2.1%	1,219
Days on Market リスティング期間	106	-39.4%	175
Listing Discount 割引率	4.3%		9.3%
Listing Inventory 市場在庫	2,231	0.2%	2,226

AREA: Median Sale Price	4Q 2014	前年比変化率	4Q 2013
North East	\$772,500	2.7%	\$752,500
North Central	\$528,250	-5.0%	\$556,250
North West	\$380,500	9.7%	\$347,000
River Towns	\$745,000	15.1%	\$647,000
Sound Communities	\$836,000	-6.6%	\$895,000
South Central	\$681,000	20.5%	\$565,000
South	\$438,011	1.9%	\$430,000

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。