

RESIDENTIAL

MARKET

REPORT

4Q 2015



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

↑ 3.1%

VACANCY 空室率

↑ 0.22%

KEY POINT:

- 中間賃料過去27ヶ月連続上昇
- 売買市場における継続的な強気基調により、緩和傾向にあるも底堅い賃貸需要が見られる

	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Avg Rental Price 平均賃料	\$4,149	4.8%	\$3,960
Median Rental Price 中間賃料	\$3,350	3.1%	\$3,250
# of New Rentals 新規契約数	2,525	-10.5%	2,822
Days on Market リスティング期間	56	9.8%	51
Listing Discount 割引率	3.3%		3.9%
Listing Inventory 市場在庫	5,745	4.6%	5,493
Vacancy Rate 空室率	2.74%		2.52%

PROPERTY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Doorman ドアマン付き	\$3,820	1.5%	\$3,765
Non Doorman ドアマン無し	\$2,725	1.8%	\$2,678
New Development 新築	\$4,484	16.8%	\$3,840

BY PRICE 賃料別

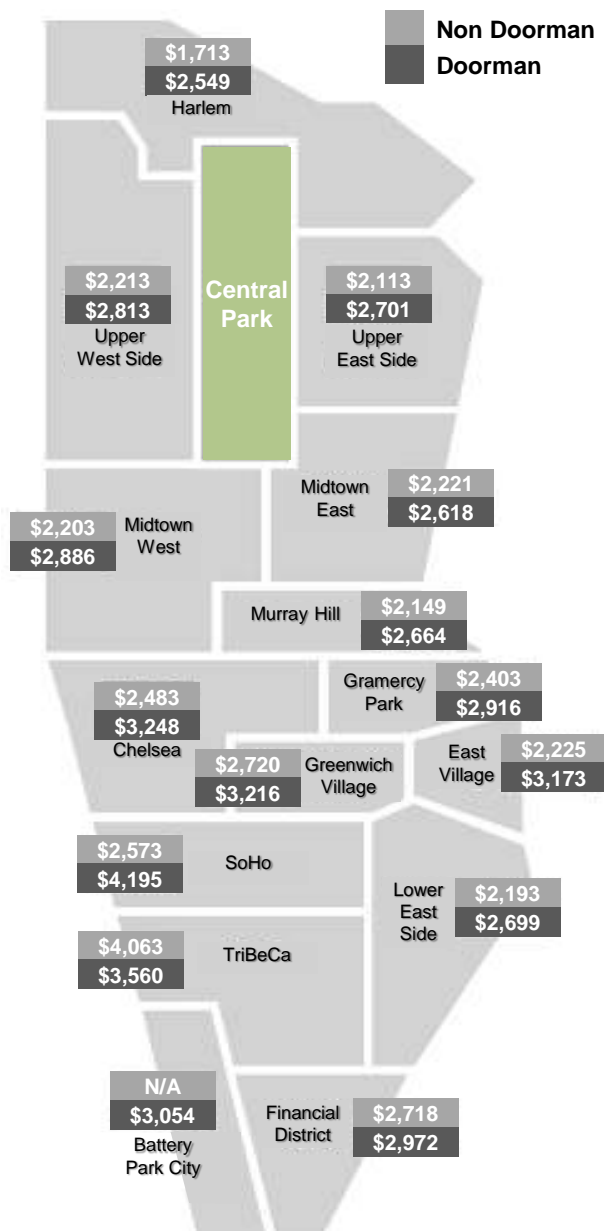
Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$8,500	0.1%	\$8,495
Upper Tier (3 rd 30%) 上部層30%	\$4,500	2.4%	\$4,395
Mid Tier (2 nd 30%) 中央層30%	\$3,163	3.1%	\$3,067
Entry Tier (1 st 30%) 下部層30%	\$2,240	4.2%	\$2,150

BY LOCATION エリア別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Uptown	\$2,200	5.7%	\$2,081
East Side	\$3,163	9.1%	\$2,900
West Side	\$3,450	3.4%	\$3,335
Downtown	\$3,596	0.3%	\$3,585

• 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

QUICK LOOK STUDIO MH



Average Price

平均賃料

\$ 2,428 Non Doorman

\$ 2,933 Doorman

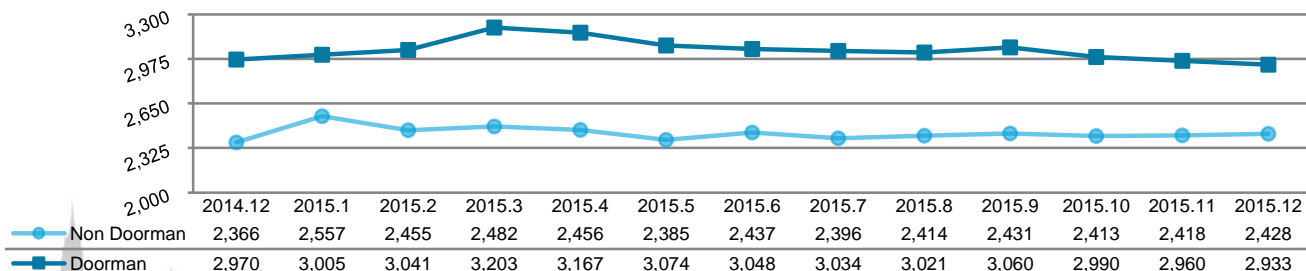
Price Change YoY

前年比価格上昇率

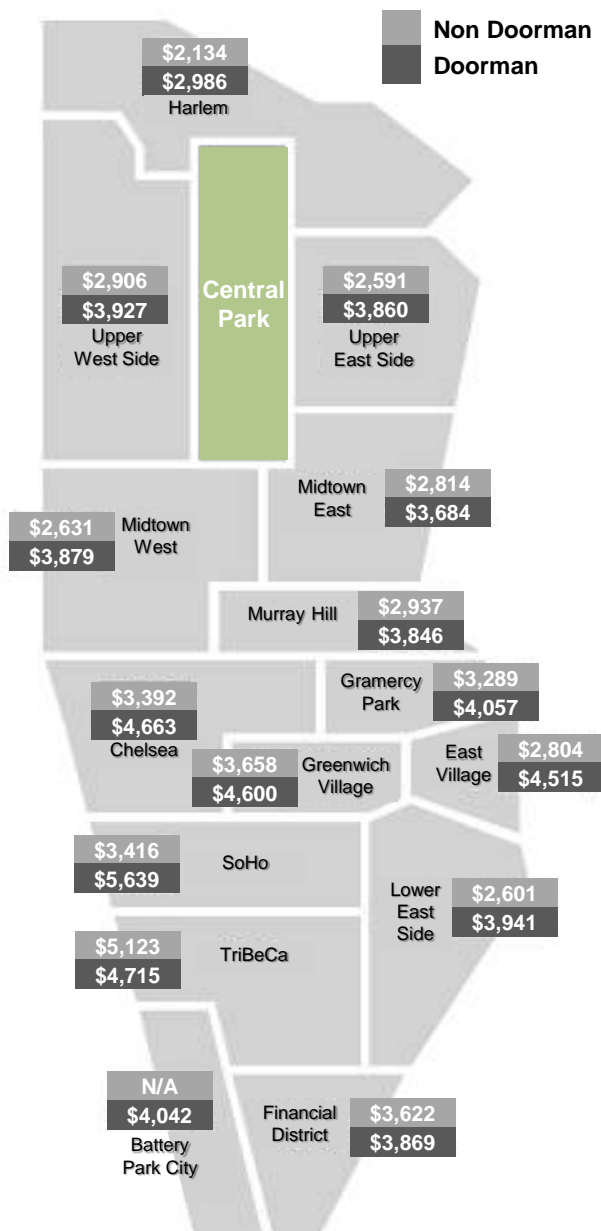
+ 2.6% (+\$62)

- 1.3% (-\$37)

出所: MNS「Manhattan Rental Market Report」
http://www.mns.com/manhattan_rental_market_report



QUICK LOOK 1BR MH



Average Price

平均賃料

\$ 3,137 Non Doorman

\$ 4,148 Doorman

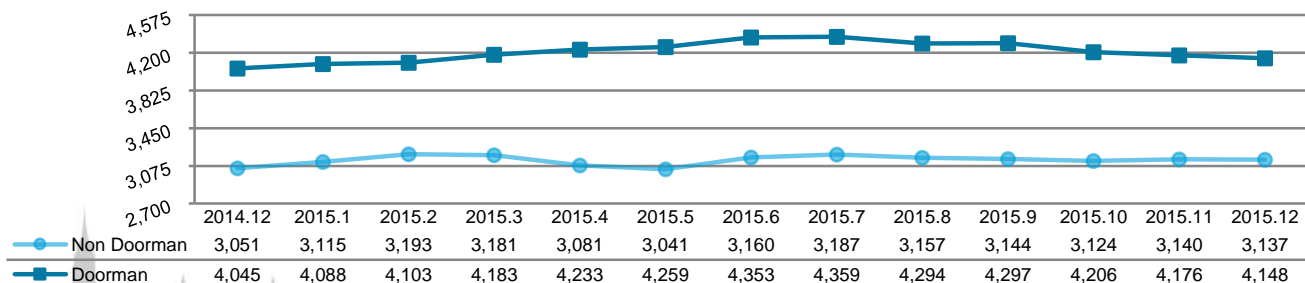
Price Change YoY

前年比価格上昇率

+ 2.8% (+\$86)

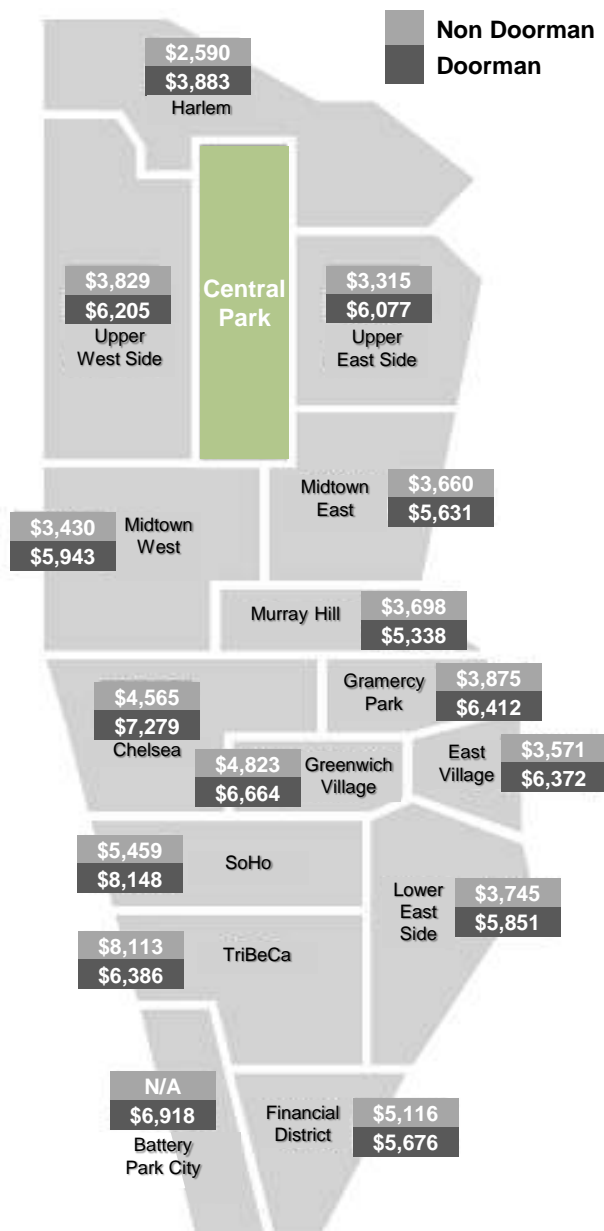
+ 2.5% (+\$103)

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

\$ 4,271 Non Doorman

\$ 6,186 Doorman

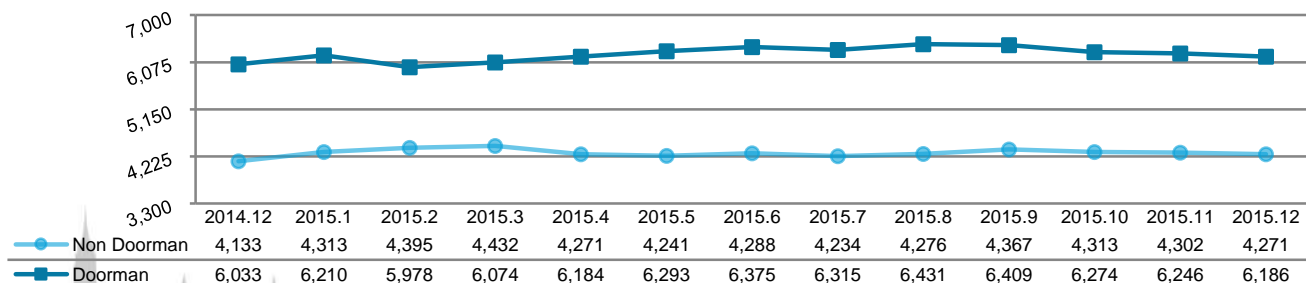
Price Change YoY

前年比価格上昇率

+ 3.3% (+\$138)

+ 2.5% (+\$153)

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

↑ 0.0%

INVENTORY 在庫

↑ 2.7%

KEY POINT:

- ・特に高額・大型物件における供給が活発化したため、賃料に若干の緩和基調が見られる
- ・一方、小型物件においては、底堅い強気基調が見られる

	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,206	2.1%	\$3,139
Median Rental Price 中間賃料	\$2,899	0.0%	\$2,900
# of New Rentals 新規契約数	565	28.1%	441
Days on Market リスティング期間	61	10.9%	55
Listing Discount 割引率	3.2%		3.9%
Listing Inventory 市場在庫	1,945	2.7%	1,893

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Studio	\$2,538	9.9%	\$2,310
1 Bed Room	\$2,856	8.6%	\$2,630
2 Bed Room	\$3,350	4.4%	\$3,210
3+ Bed Room	\$3,927	-4.0%	\$4,091

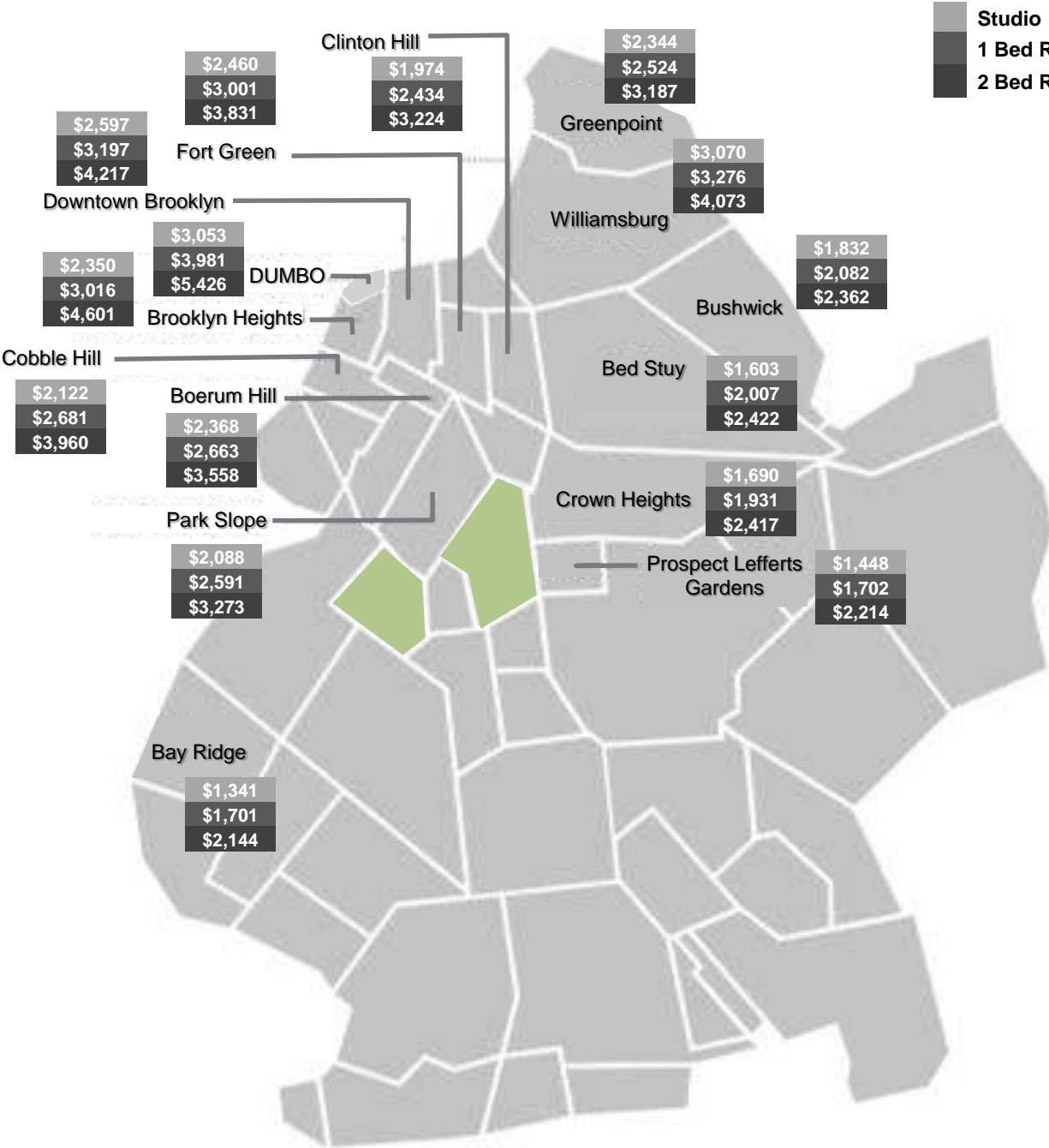
BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,203	-0.8%	\$5,245
New Development 新築	\$3,202	1.5%	\$3,156

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

↓ 10.1%

INVENTORY 在庫

↑ 75.6%

KEY POINT:

- ・ 物件購入需要の急激な増加により、賃貸需要に大幅な低下基調が表れる

	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Ave Rental Price 平均賃料	\$2,644	-12.3%	\$3,015
Median Rental Price 中間賃料	\$2,551	-10.1%	\$2,839
#of New Rentals 新規契約数	130	-5.1%	137
Days on Market リスティング期間	52	30.0%	40
Listing Discount 割引率	6.3%		0.4%
Listing Inventory 市場在庫	446	75.6%	254

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Studio	\$2,330	0.2%	\$2,325
1 Bed Room	\$2,663	-5.9%	\$2,830
2 Bed Room	\$2,551	-40.6%	\$4,292
3+ Bed Room	\$3,176	-8.8%	\$3,484

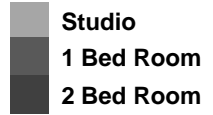
BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 15	前年比変化率	DEC 14
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$3,898	-20.4%	\$4,895
New Development 新築	\$2,613	-12.8%	\$2,995

・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

QUICK LOOK RENT QN

AVERAGE RENT BY NEIGHBORHOOD



SALE 売買市場

MANHATTAN

BROOKLYN

QUEENS

WESTCHESTER



QUICK LOOK MH

OVERVIEW 概要

PRICES 中間価格

中古 ↑ **21.3%**

新築 ↑ **15.4%**

SALES 売買取引数

中古 ↑ **28.6%**

新築 ↑ **102.9%**

INVENTORY 在庫

中古 ↑ **7.3%**

新築 ↓ **46.4%**

KEY POINT:

- ・中古・新築市場とも、中間価格が2008年以来最高値を更新
- ・中古物件の市場在庫が安定することにより、売買取引数増加
- ・新築物件の売買取引数が前年比の2倍を記録し、高額物件への底堅い需要が確認される

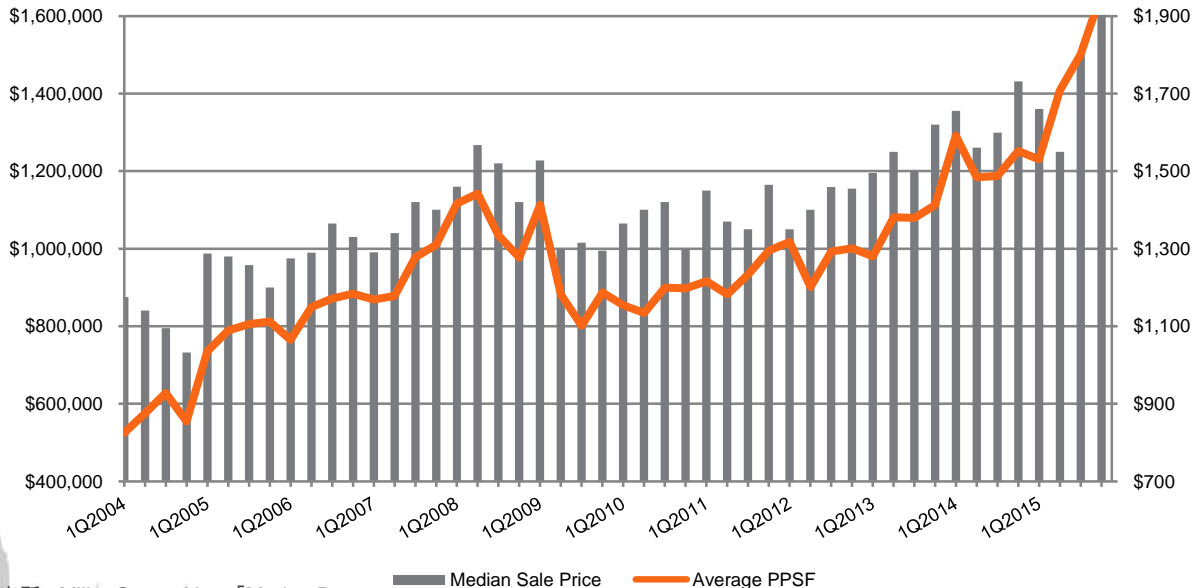
CONDOMINIUM

	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$2,662,100	26.5%	\$2,104,048
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$1,959	26.2%	\$1,552
Median Sale Price 中間価格	\$1,735,641	21.3%	\$1,431,250
#of Sales (Closed) 売買取引数	1,434	28.6%	1,115
Days on Market リスティング期間	96	-7.7%	104
Listing Discount 割引率	3.2%		3.2%
Listing Inventory 市場在庫	2,882	7.3%	2,687

NEW DEVELOPMENT

	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$3,293,411	4.3%	\$3,156,968
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$2,210	18.1%	\$1,871
Median Sale Price 中間価格	\$2,059,411	15.4%	\$1,785,000
# of Sales 売買取引数	552	102.9%	272
Days on Market リスティング期間	150	47.1%	102
Listing Inventory 市場在庫	772	-46.4%	1,440

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 BR

OVERVIEW 概要

PRICES 中間価格

中古 ↑ **5.1%**

新築 ↓ **9.2%**

MARKETING TIME

リスティング期間

中古 ↑ **147.8%**

新築 ↑ **100.0%**

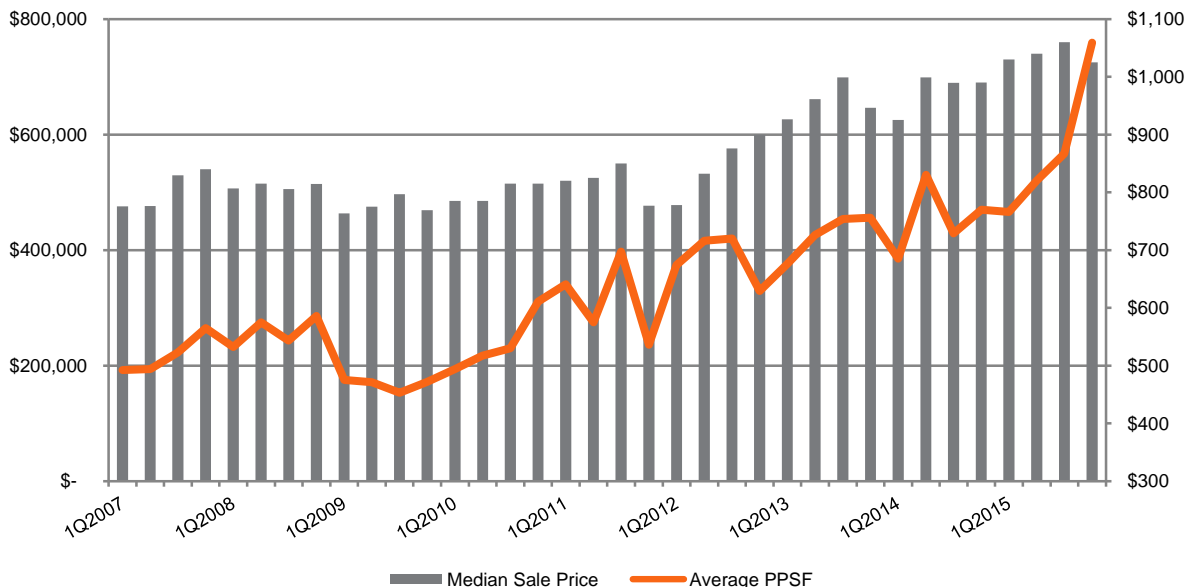
KEY POINT:

- ・中古市場では、中間価格の記録更新に及ばなかったが、高水準での強気基調が継続
- ・新築市場では、継続的な市場供給が続くも、活発な市場需要により、売買取引数において、急激な上昇が確認される

CONDOMINIUM	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$884,984	7.1%	\$826,470
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$1,059	37.5%	\$770
Median Sale Price 中間価格	\$725,000	5.1%	\$690,000
#of Sales 売買取引数	544	-11.0%	611
Days on Market リスティング期間	57	147.8%	23
Listing Discount 割引率	0.3%		5.2%

NEW DEVELOPMENT	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$1,119,703	20.8%	\$927,209
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$1,146	23.5%	\$928
Median Sale Price 中間価格	\$791,689	-9.2%	\$871,500
#of Sales 売買取引数	90	32.4%	68
Days on Market リスティング期間	60	100.0%	30

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 ↑ **15.8%**

CO-OP ↑ **12.2%**

SALES 売買取引数

CONDO ↓ **14.2%**

CO-OP ↑ **39.7%**

KEY POINT:

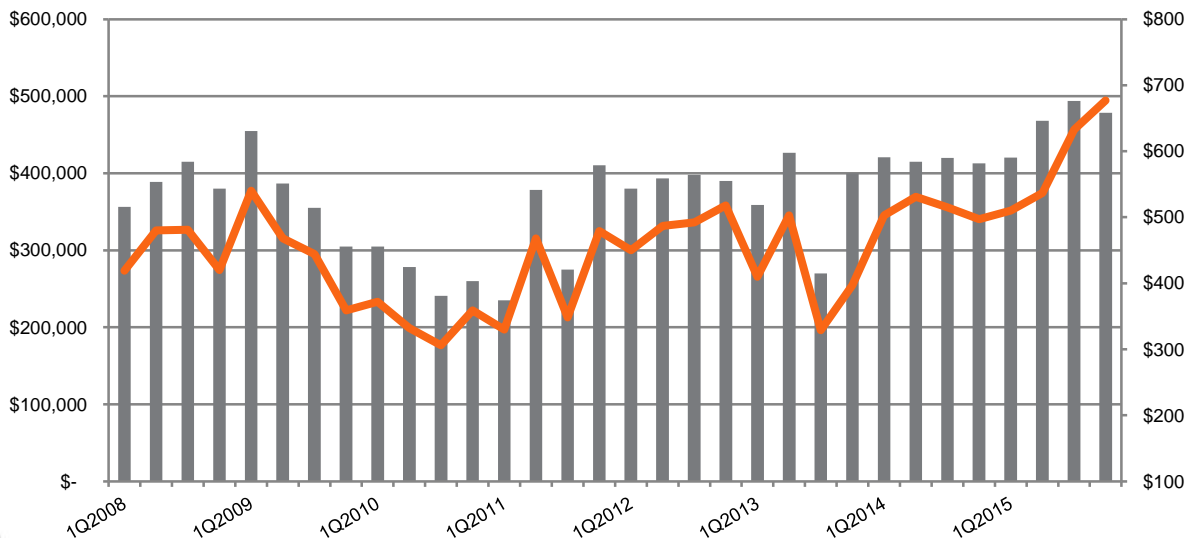
- 多くの指標で急激な上昇が続き、市場の強気姿勢が確認される
- 依然として、他エリアより価格割安感があり、特に現地住民の住宅として需要の高いCO-OP市場の活発化が価格や取引数等に顕著に表れる

CONDOMINIUM	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$538,707	13.3%	\$475,667
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$677	36.1%	\$497
Median Sale Price 中間価格	\$478,290	15.8%	\$412,856
# of Sales 売買取引数	290	-14.2%	338

CO-OP	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$258,417	13.4%	\$227,910
Median Sale Price 中間価格	\$230,000	12.2%	\$205,000
# of Sales 売買取引数	926	39.7%	663

NEW DEVELOPMENT	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$581,981	16.5%	\$499,697
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$708	19.0%	\$595
Median Sale Price 中間価格	\$564,110	26.4%	\$446,160
# of Sales 売買取引数	43	-59.8%	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 ↓ **0.5%**

SALES 売買取引数

HOUSE ↑ **12.5%**

KEY POINT:

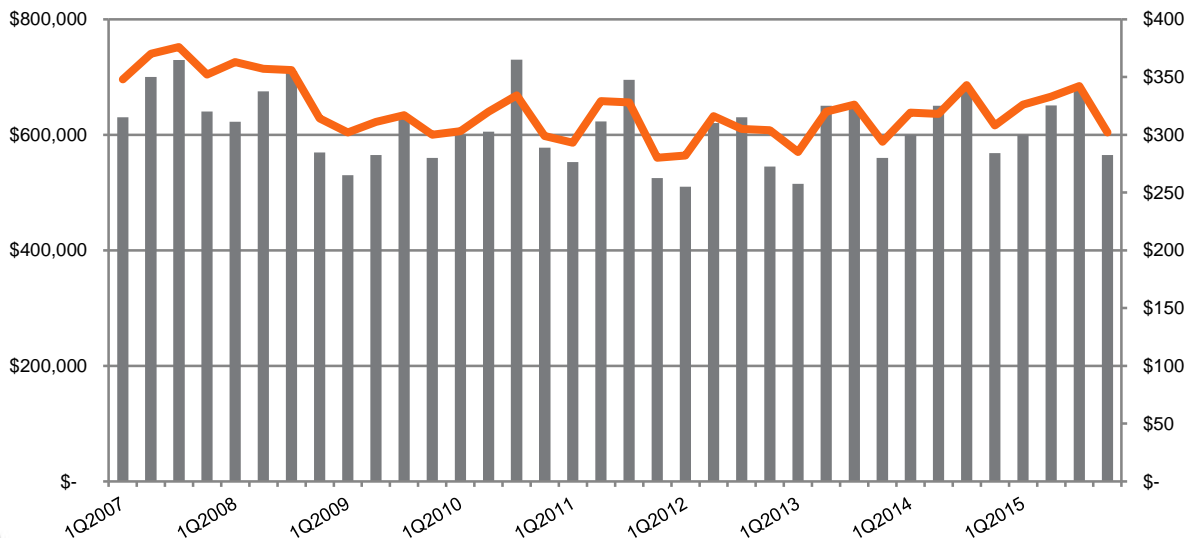
- 中間価格等が下落するも、経済環境の好転やNY市内の価格上昇を嫌気する購入需要が流入し、売買取引数の増加等、市場の活況が確認される

SINGLE FAMILY	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
Ave Sale Price 平均価格	\$733,291	-4.8%	\$769,899
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$302	-1.9%	\$308
Median Sale Price 中間価格	\$565,000	-0.5%	\$568,000
#of Sales 売買取引数	1,401	12.5%	1,245
Days on Market リスティング期間	94	-11.3%	106
Listing Discount 割引率	3.7%		4.3%
Listing Inventory 市場在庫	2,263	1.4%	2,231

AREA: Median Sale Price	4Q 2015	前年比変化率	4Q 2014
North East	\$665,000	0.9%	\$658,750
North West	\$383,750	2.3%	\$375,000
River Towns	\$587,000	4.9%	\$559,500
White Plains & Vicinity	\$849,000	1.6%	\$836,000
Sound Shore*	\$530,000	1.2%	\$523,750
Lower Market*	\$928,000	3.7%	\$895,000
South	\$476,250	-0.6%	\$479,000

* 駐在員を含む日本人に人気のエリア (Harrison, Rye, Scarsdale)は、Sound Shore, Lower Market エリアに位置します。

RESALE SINGLE FAMILY 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。