

RESIDENTIAL

MARKET

REPORT

1Q 2016

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

↓ -2.8%

VACANCY 空室率

↑ 0.43%

KEY POINT:

- ・ 24ヶ月ぶりの中間賃料減少
- ・ 昨年からの急激な価格上昇等により割高感が強まり、各種指標において、調整局面の兆候が見られる

	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Avg Rental Price 平均賃料	\$3,989	-3.3%	\$4,126
Median Rental Price 中間賃料	\$3,300	-2.8%	\$3,395
# of New Rentals 新規契約数	3,837	-1.6%	3,899
Days on Market リスティング期間	48	-7.7%	52
Listing Discount 割引率	2.2%		0.8%
Listing Inventory 市場在庫	6,186	20.9%	5,117
Vacancy Rate 空室率	2.42%		1.99%

PROPERTY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Doorman ドアマン付き	\$3,748	-1.6%	\$3,808
Non Doorman ドアマン無し	\$2,754	-0.9%	\$2,780
New Development 新築	\$4,350	0.4%	\$4,333

BY PRICE 賃料別

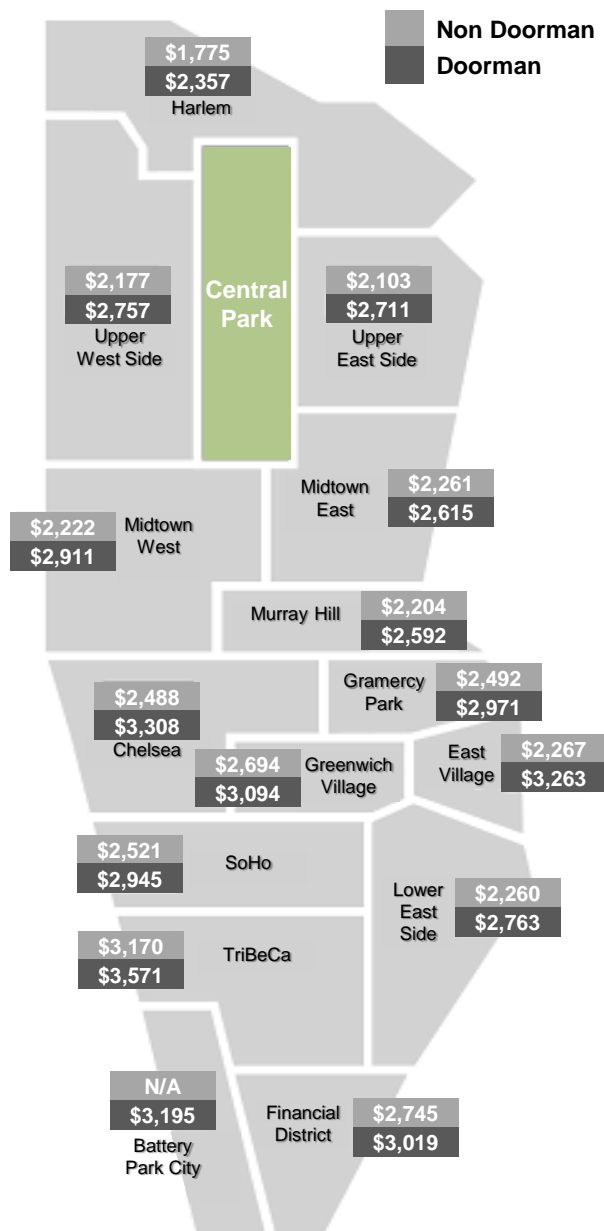
Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$8,228	-3.5%	\$8,530
Upper Tier (3 rd 30%) 上部層30%	\$4,400	-2.6%	\$4,516
Mid Tier (2 nd 30%) 中央層30%	\$3,148	-3.2%	\$3,253
Entry Tier (1 st 30%) 下部層30%	\$2,258	-2.2%	\$2,308

BY LOCATION エリア別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Uptown	\$2,275	-5.2%	\$2,400
East Side	\$3,143	-0.6%	\$3,161
West Side	\$3,297	-4.4%	\$3,450
Downtown	\$3,635	0.6%	\$3,613

・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

QUICK LOOK STUDIO MH



Average Price

平均賃料

\$ 2,384 Non Doorman

\$ 2,938 Doorman

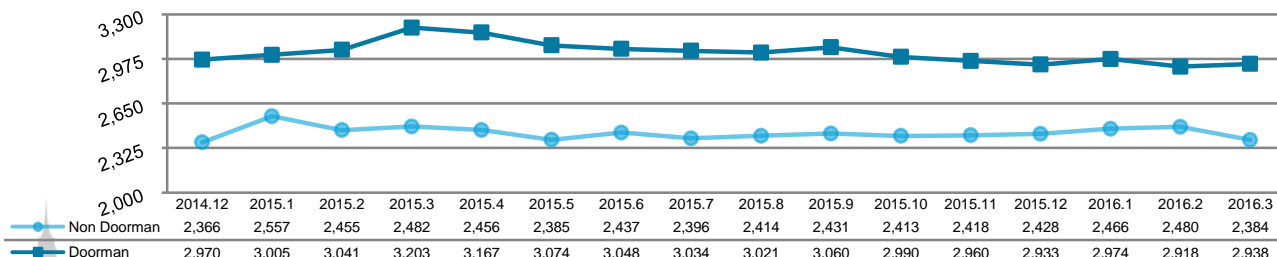
Price Change YoY

前年比価格上昇率

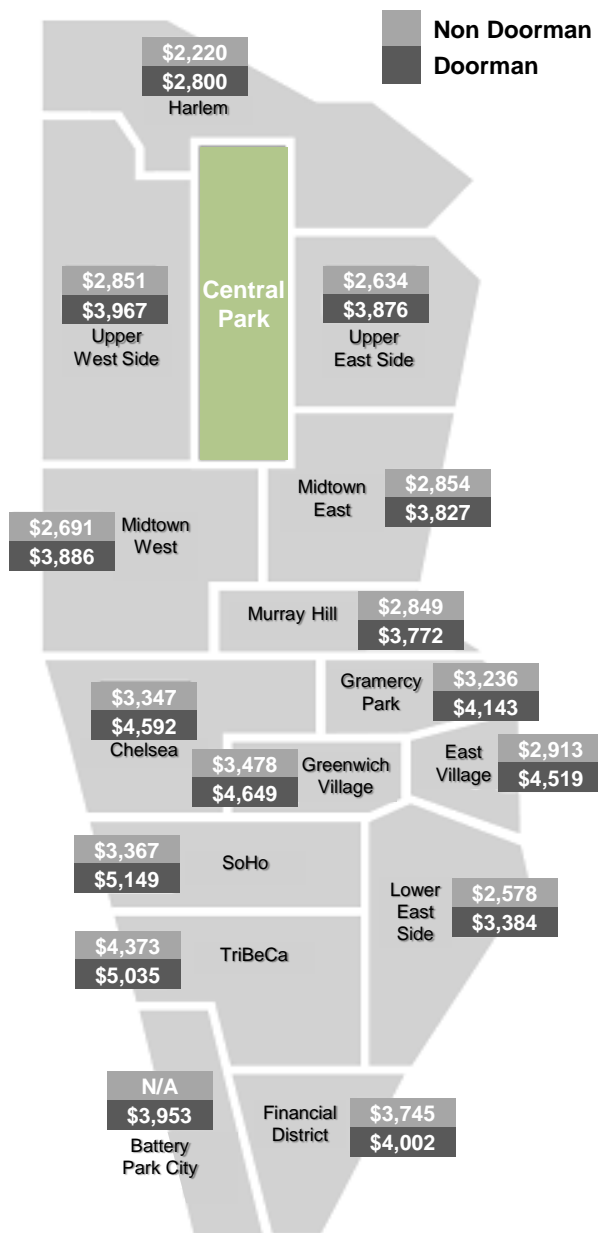
- 3.9% (-\$98)

- 8.3% (-\$265)

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

\$ 3,081 Non Doorman

\$ 4,104 Doorman

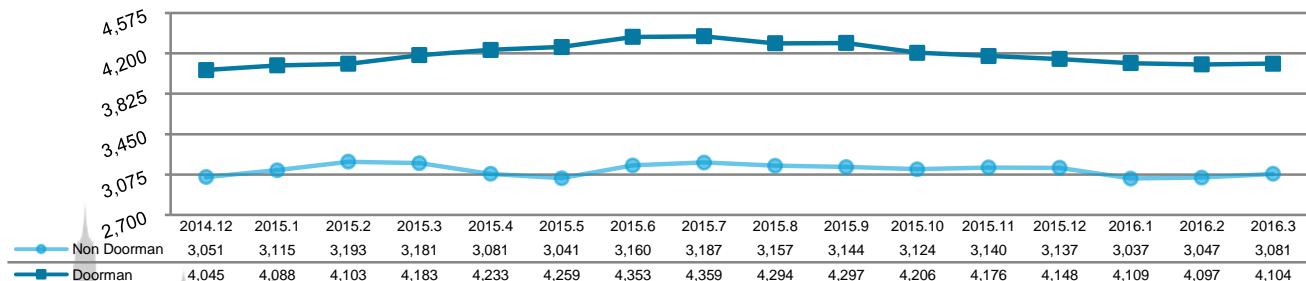
Price Change YoY

前年比価格上昇率

- 3.1% (-\$100)

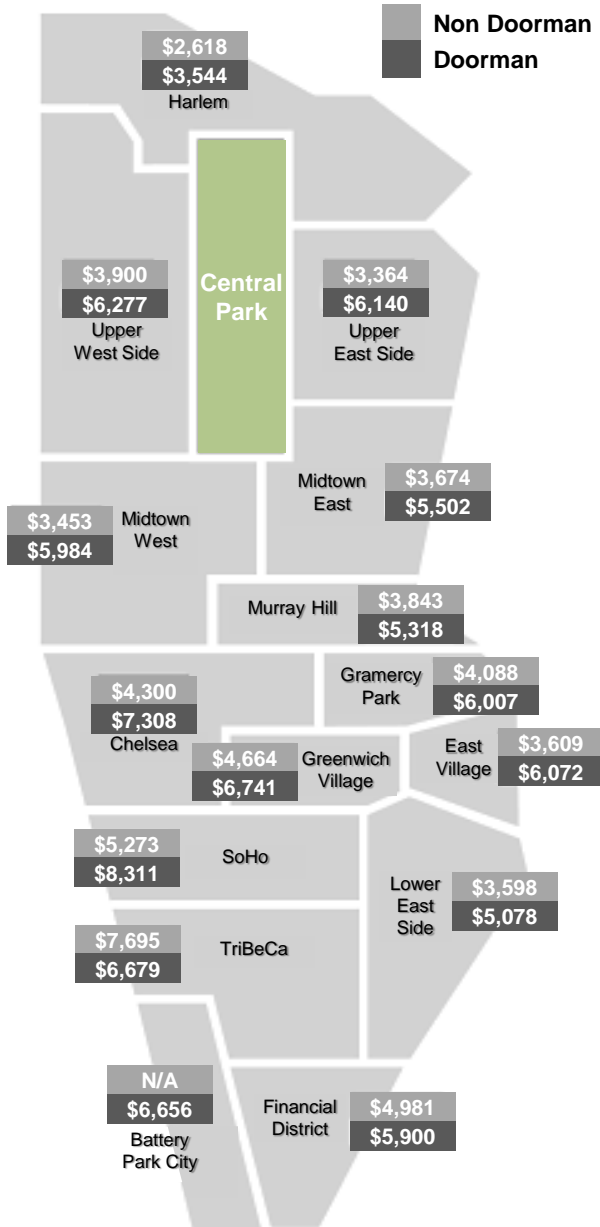
- 1.9% (-\$79)

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

\$ 4,218 Non Doorman

\$ 6,101 Doorman

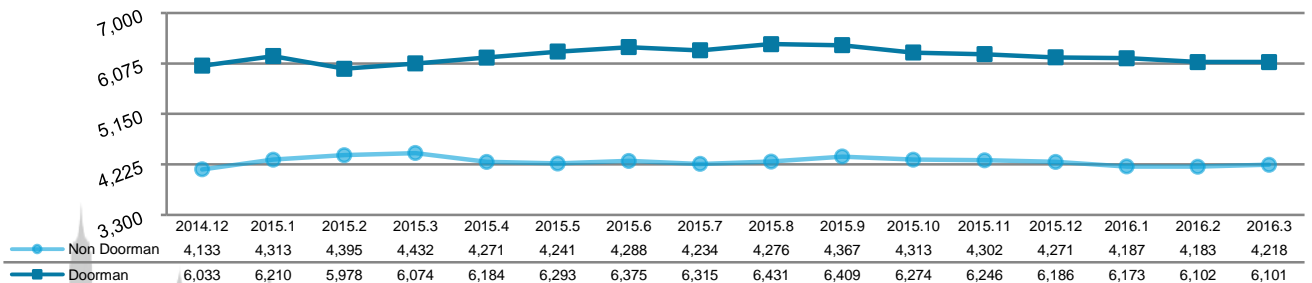
Price Change YoY

前年比価格上昇率

- 4.8 % (-\$214)

+ 0.4% (+\$27)

• 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

↑ 2.7%

INVENTORY 在庫

↑ 1.6%

KEY POINT:

- Brooklynの全エリアにおいて、賃料を含む各種指標の上昇が見られ、同エリアに対する需要の高さが確認される
- 中間賃料ベースでは、Manhattan比\$525安く、割安感が選好の要因

	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,065	0.2%	\$3,059
Median Rental Price 中間賃料	\$2,775	2.7%	\$2,703
# of New Rentals 新規契約数	907	36.6%	664
Days on Market リスティング期間	49	-12.5%	56
Listing Discount 割引率	1.1%		1.1%
Listing Inventory 市場在庫	1,882	1.6%	1,852

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Studio	\$2,284	4.4%	\$2,187
1 Bed Room	\$2,614	4.3%	\$2,507
2 Bed Room	\$3,200	1.4%	\$3,155
3+ Bed Room	\$3,575	-11.6%	\$4,043

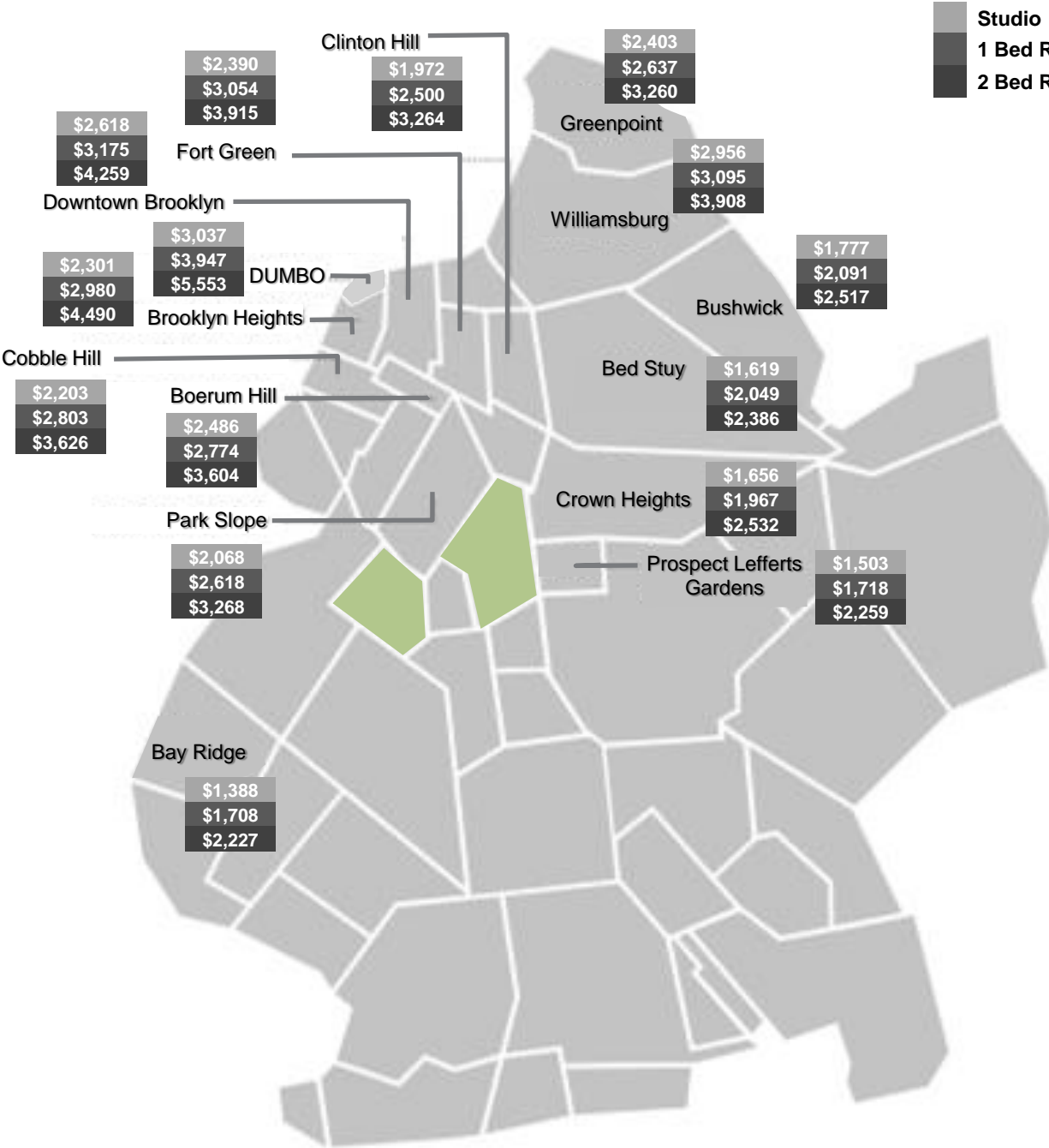
BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,227	-12.9%	\$6,000
New Development 新築	\$3,343	2.7%	\$3,254

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

↓ -5.2%

INVENTORY 在庫

↑ 42.1%

KEY POINT:

- Queensエリア全体における各種指標は、強気・弱気が混在し、方向性が定まらないものの、Manhattan比の割安感が、底堅い賃貸需要を促している

	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Ave Rental Price 平均賃料	\$2,927	-2.1%	\$2,989
Median Rental Price 中間賃料	\$2,799	-5.2%	\$2,952
#of New Rentals 新規契約数	188	19.0%	158
Days on Market リスティング期間	42	31.3%	32
Listing Discount 割引率	2.2%		-0.8%
Listing Inventory 市場在庫	439	42.1%	309

BY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Studio	\$2,415	-2.1%	\$2,468
1 Bed Room	\$2,725	-7.8%	\$2,957
2 Bed Room	\$3,600	-5.0%	\$3,790
3+ Bed Room	\$4,019	-26.9%	\$5,500

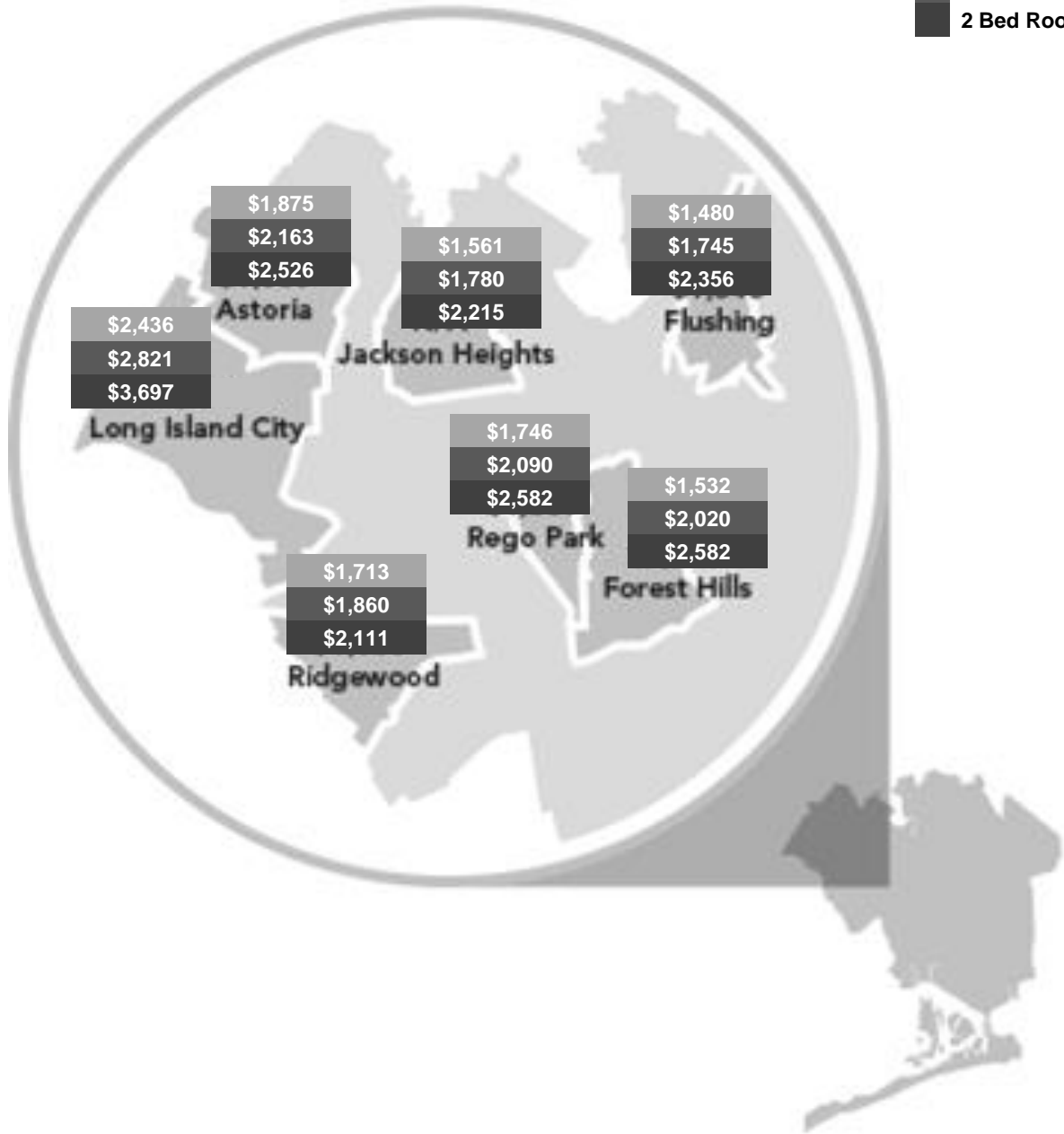
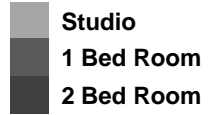
BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	MAR 16	前年比変化率	MAR 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$4,375	-10.8%	\$4,886
New Development 新築	\$3,017	-4.7%	\$3,166

• 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 ↑ **35.2%**

新築 ↑ **60.4%**

SALES 売買取引数

中古 ↑ **33.1%**

新築 ↑ **94.1%**

INVENTORY 在庫

中古 ↑ **11.9%**

新築 ↓ **-44.0%**

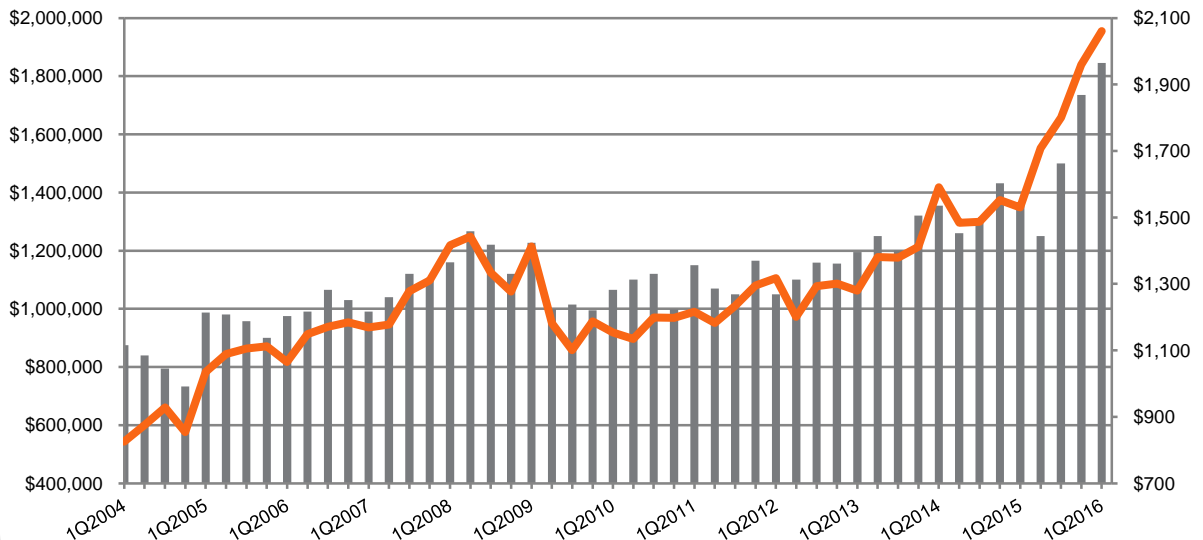
KEY POINT:

- ・ 前期に引続き、中古・新築市場とも、中間価格が最高値を更新
- ・ 本格的な景気上昇局面に転じ、建築ラッシュが続くなか、特に、新築・高額物件市場においては、各種指標に強気基調が確認される

CONDOMINIUM	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$2,887,440	33.9%	\$2,157,129
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$2,061	34.7%	\$1,530
Median Sale Price 中間価格	\$1,845,000	35.2%	\$1,365,000
#of Sales (Closed) 売買取引数	1,378	33.1%	1,035
Days on Market リスティング期間	110	-4.3%	115
Listing Discount 割引率	2.0%		9.7%
Listing Inventory 市場在庫	3,058	11.9%	2,734

NEW DEVELOPMENT	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$3,921,677	29.9%	\$3,018,596
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$2,360	27.1%	\$1,857
Median Sale Price 中間価格	\$2,606,720	60.4%	\$1,625,000
# of Sales 売買取引数	621	94.1%	320
Days on Market リスティング期間	162	11.0%	146
Listing Inventory 市場在庫	753	-44.0%	1,345

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 BR

OVERVIEW 概要

PRICES 中間価格

中古 ↑ **0.9%**

新築 ↓ **-9.2%**

SALES 売買取引数

中古 ↑ **32.4%**

新築 ↓ **-41.9%**

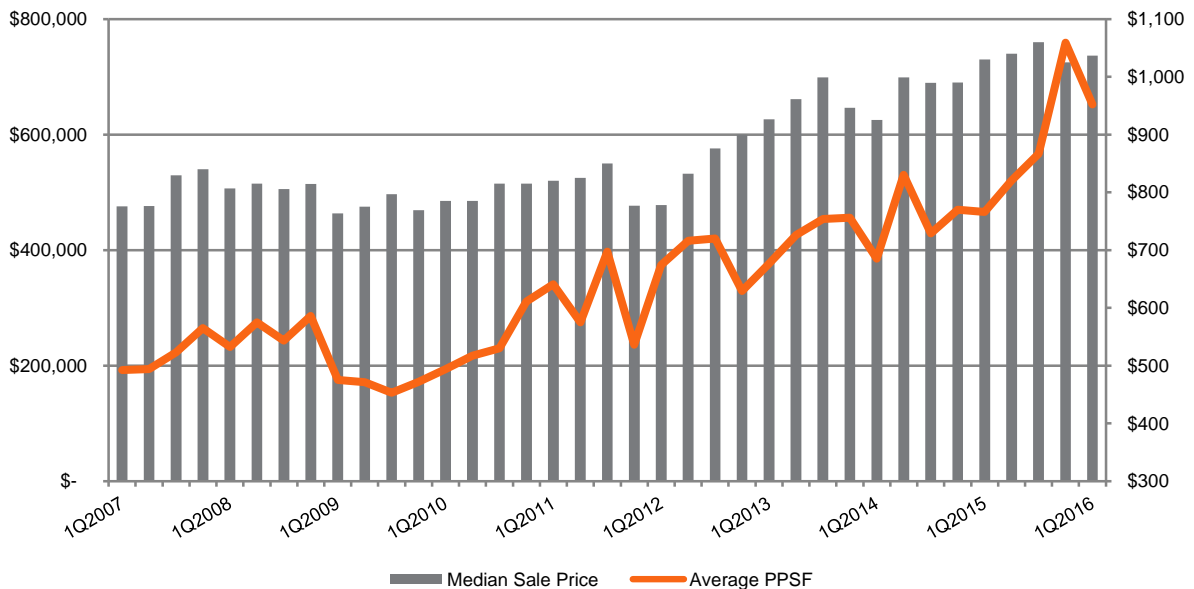
KEY POINT:

- 中古市場では、中間価格は横ばいながらも、取引件数は大幅に上昇し、高水準での強気基調の継続が確認される
- 割安感から中古市場が選好され、新築市場は、多くの指標において軟調基調

CONDOMINIUM	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$838,651	0.6%	\$833,952
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$952	24.3%	\$766
Median Sale Price 中間価格	\$736,616	0.9%	\$729,750
#of Sales 売買取引数	588	32.4%	444
Days on Market リスティング期間	75	8.7%	69
Listing Discount 割引率	0.2%		3.5%

NEW DEVELOPMENT	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$818,235	-11.4%	\$923,806
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$1,263	44.2%	\$876
Median Sale Price 中間価格	\$753,505	-9.2%	\$829,500
#of Sales 売買取引数	93	-41.9%	160
Days on Market リスティング期間	91	9.6%	83

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 ↑ **16.6%**

CO-OP ↑ **4.9%**

SALES 売買取引数

CONDO ↑ **19.4%**

CO-OP ↑ **25.5%**

KEY POINT:

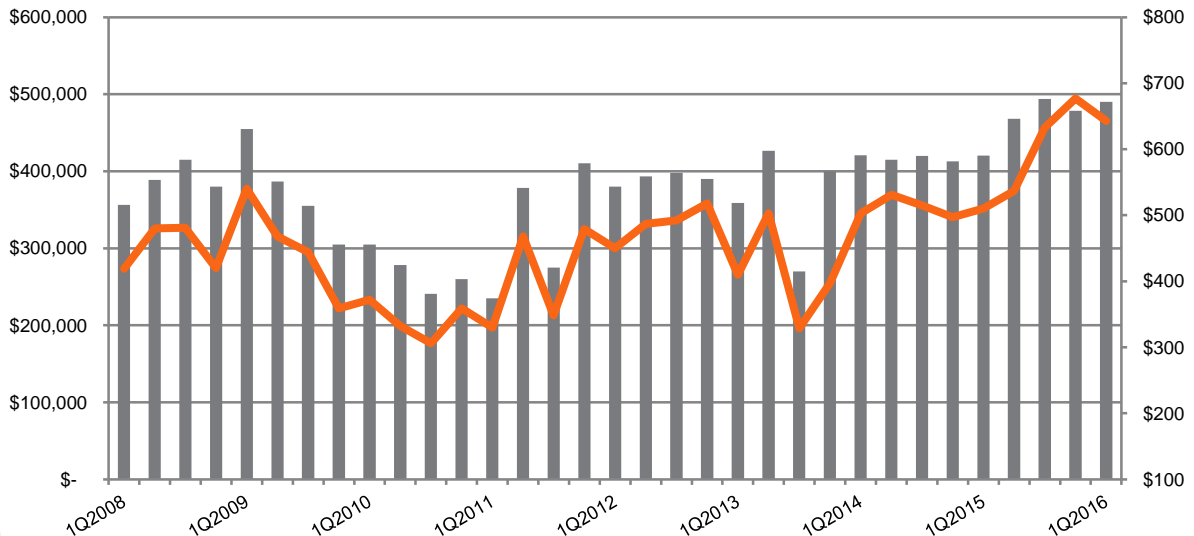
- 依然として、他エリアより価格割安感があり、特に現地住民の住居として、CONDO中古・CO-OP市場においては、各種指標で急激な上昇が続き、市場の強気姿勢が確認される
- 新築市場においては、直近の急激な価格上昇により、若干の調整局面に転じた様相

CONDOMINIUM	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$560,604	18.2%	\$474,412
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$643	26.1%	\$510
Median Sale Price 中間価格	\$490,000	16.6%	\$420,405
# of Sales 売買取引数	301	19.4%	252

CO-OP	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$273,230	10.0%	\$248,396
Median Sale Price 中間価格	\$228,777	4.9%	\$218,000
# of Sales 売買取引数	951	25.5%	758

NEW DEVELOPMENT	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$502,999	-3.4%	\$520,554
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$930	48.8%	\$625
Median Sale Price 中間価格	\$364,744	-28.2%	\$508,063
# of Sales 売買取引数	52	-21.2%	66

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

PRICES 中間価格

HOUSE ↓ **-5.7%**

SALES 売買取引数

HOUSE ↑ **0.0%**

KEY POINT:

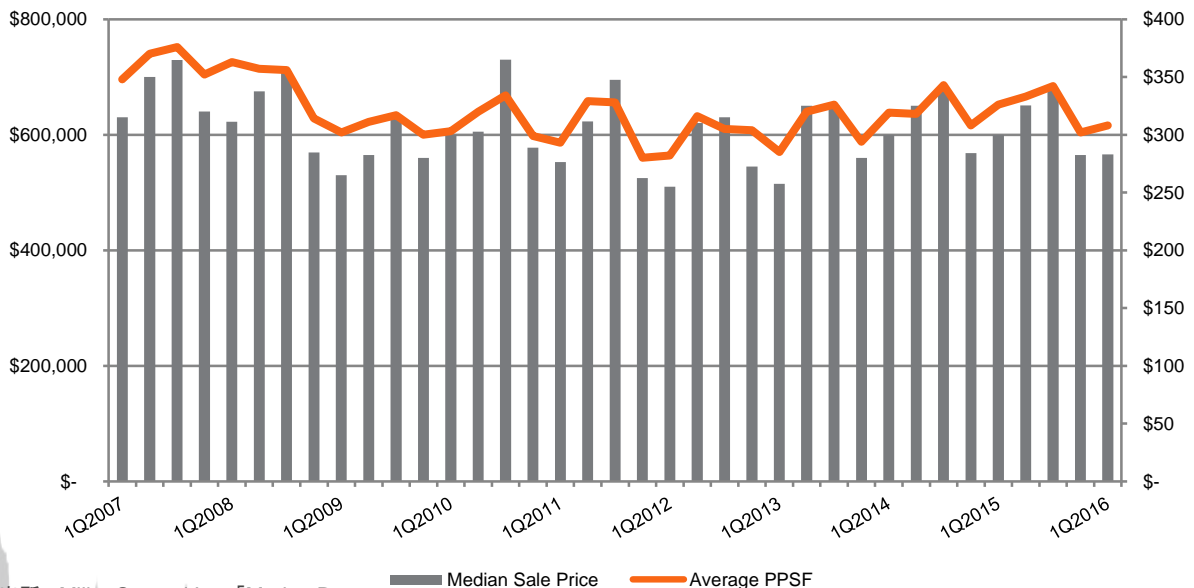
- 緩やかながらも、着実な景気拡大基調が続くなか、NY市内の価格上昇を嫌気する購入需要が継続的に流入し、売買取引数が高水準で推移

SINGLE FAMILY	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$769,654	-9.8%	\$853,596
Ave Price / Sqft SFあたり単格	\$308	-5.5%	\$326
Median Sale Price 中間価格	\$566,000	-5.7%	\$600,000
#of Sales 売買取引数	967	0.0%	967
Days on Market リスティング期間	106	-9.4%	117
Listing Discount 割引率	3.9%		4.0%
Listing Inventory 市場在庫	3,105	13.6%	2,734

AREA: Median Sale Price	1Q 2016	前年比変化率	1Q 2015
North East	\$625,000	-21.2%	\$793,000
North West	\$364,950	-9.9%	\$405,250
River Towns	\$565,000	6.6%	\$530,000
White Plains & Vicinity	\$998,888	3.5%	\$965,000
Sound Shore*	\$518,750	-4.1%	\$540,750
Lower Market*	\$1,095,000	0.0%	\$1,095,000
South	\$476,750	4.8%	\$455,000

* 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。