

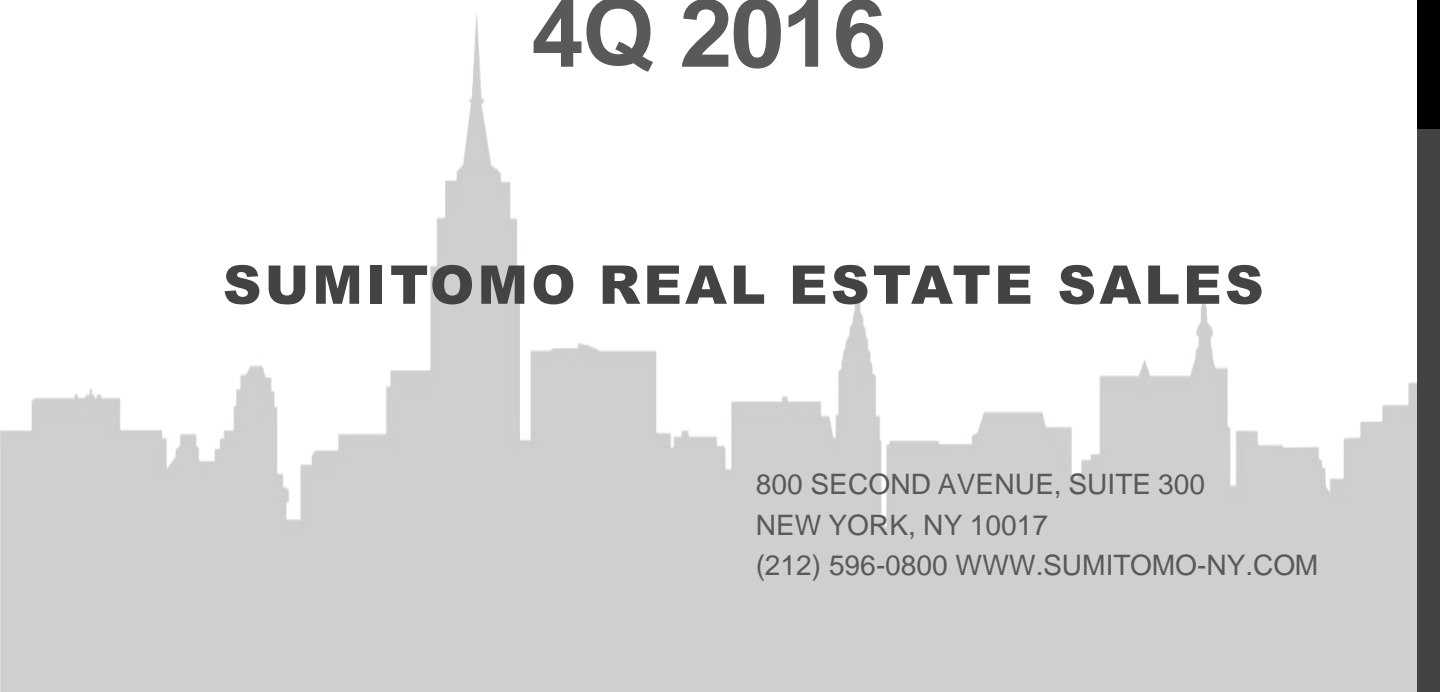
RESIDENTIAL

MARKET

REPORT

4Q 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

↑ 1.1%

RENTALS 新規契約数

↑ 40.7%

KEY POINT:

- 新規契約件数の大幅な増加より継続した強気基調が確認されるも、市場在庫やフリーレントの増加など、経済環境の先行き不透明感より緩和局面も見られる

	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Avg Rental Price 平均賃料	\$4,044	-2.5%	\$4,149
Median Rental Price 中間賃料	\$3,388	1.1%	\$3,350
# of New Rentals 新規契約数	3,553	40.7%	2,525
Days on Market リスティング期間	57	1.8%	56
Listing Discount 割引率	3.7%		3.3%
Listing Inventory 市場在庫	7,090	23.4%	5,745
Vacancy Rate 空室率	2.69%		2.74%

PROPERTY TYPE 物件種類別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Doorman ドアマン付き	\$3,795	-0.7%	\$3,820
Non Doorman ドアマン無し	\$2,800	2.8%	\$2,725
New Development 新築	\$4,050	-9.7%	\$4,484

BY PRICE 賃料別

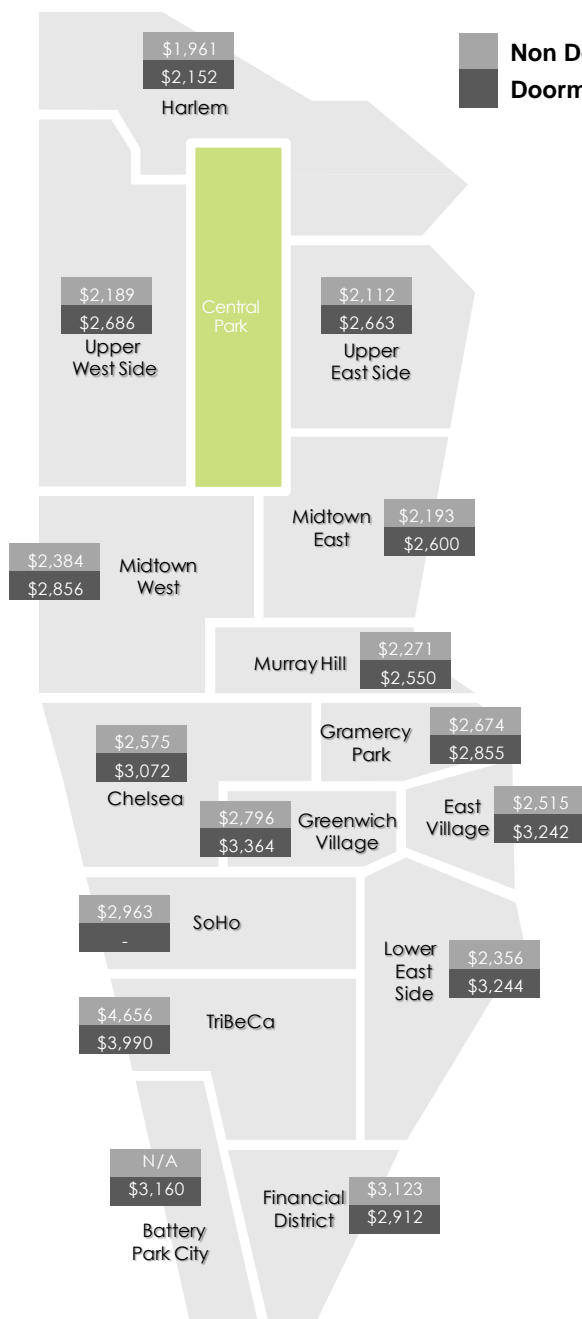
Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$8,000	-5.9%	\$8,500
Upper Tier (3 rd 30%) 上部層30%	\$4,450	-1.1%	\$4,500
Mid Tier (2 nd 30%) 中央層30%	\$3,200	1.2%	\$3,163
Entry Tier (1 st 30%) 下部層30%	\$2,300	2.7%	\$2,240

BY LOCATION エリア別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Uptown	\$2,250	2.3%	\$2,200
East Side	\$3,245	2.6%	\$3,163
West Side	\$3,300	-4.3%	\$3,450
Downtown	\$3,675	2.2%	\$3,596

・ 出所: Miller Samuel Inc. 「Market Report」

QUICK LOOK STUDIO MH



Non Doorman
Doorman

Average Price

平均賃料

\$ 2,626 Non Doorman

\$ 2,953 Doorman

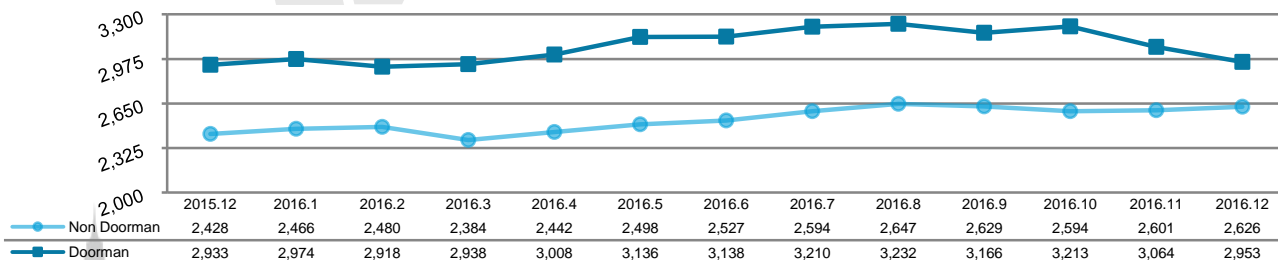
Price Change YoY

前年比価格上昇率

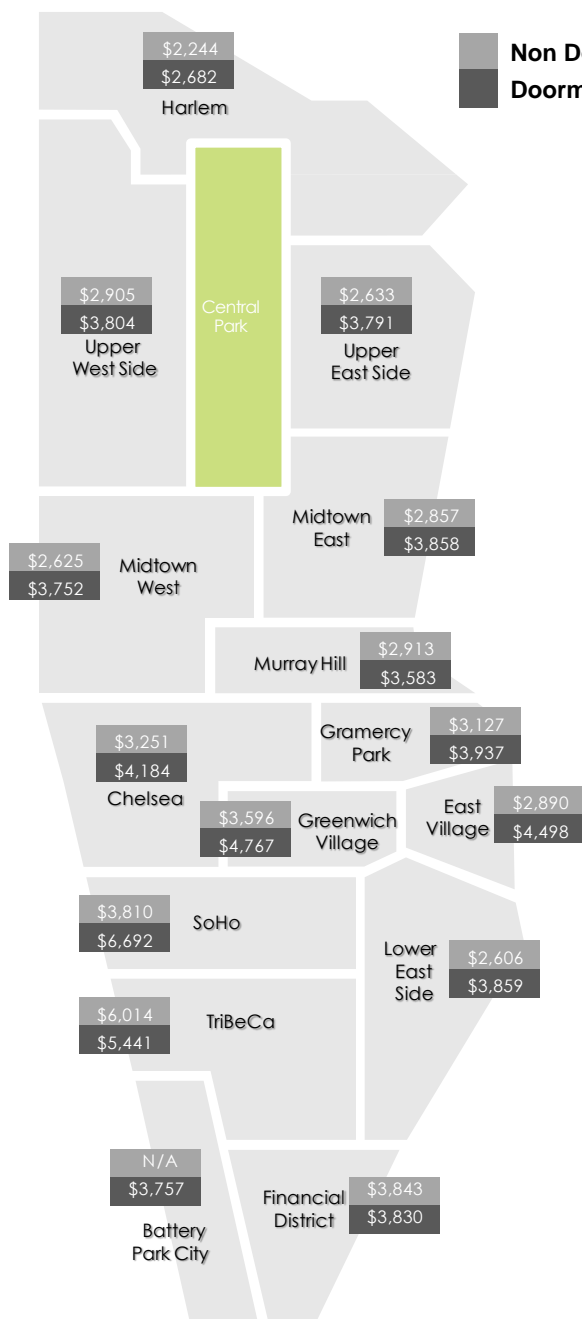
+ 8.2% (+\$198)

+ 0.7% (+\$20)

・ 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

\$ 3,237 Non Doorman

\$ 4,162 Doorman

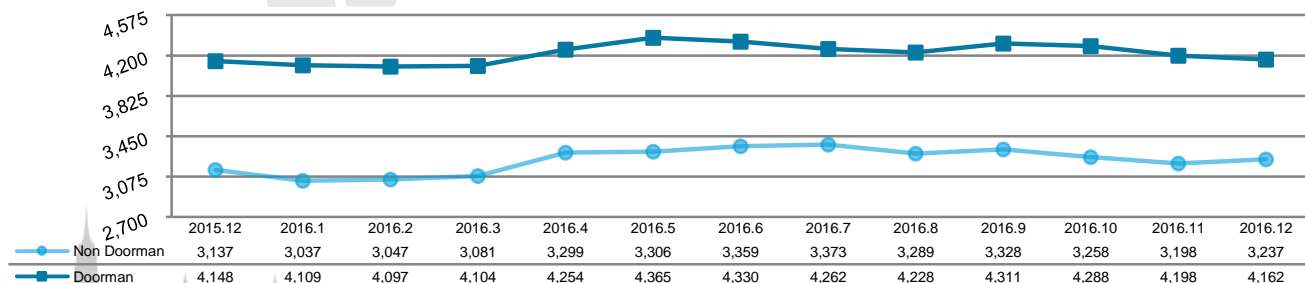
Price Change YoY

前年比価格上昇率

+ 3.2 % (+\$100)

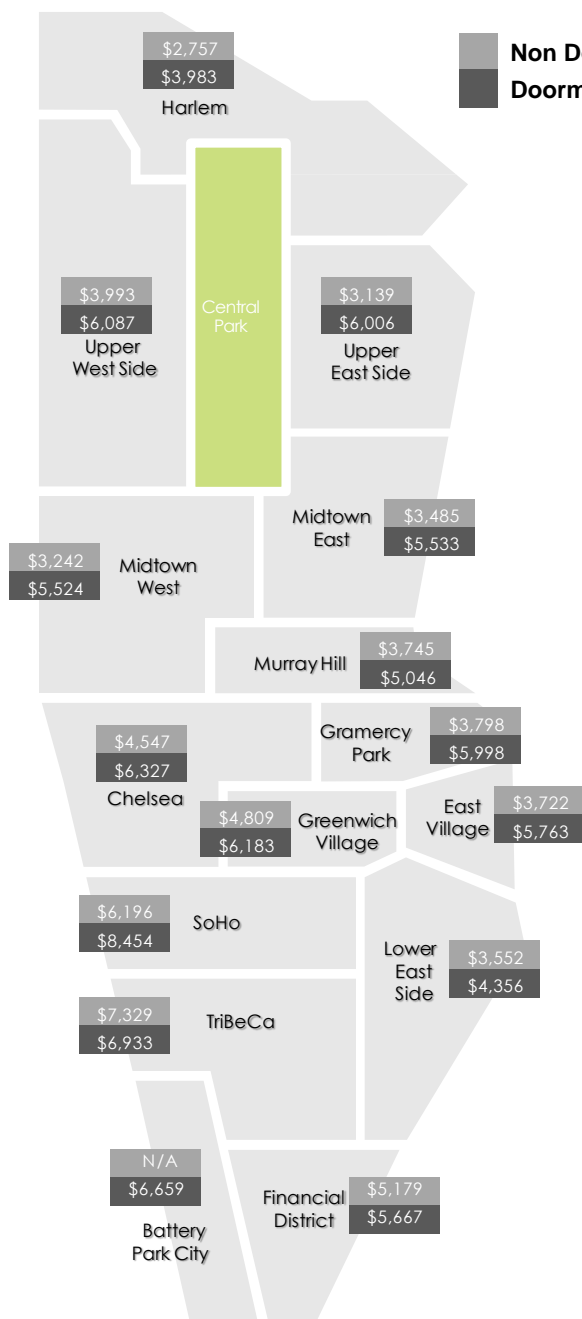
+ 0.3 % (+\$14)

・ 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

\$ 4,249 Non Doorman

\$ 5,901 Doorman

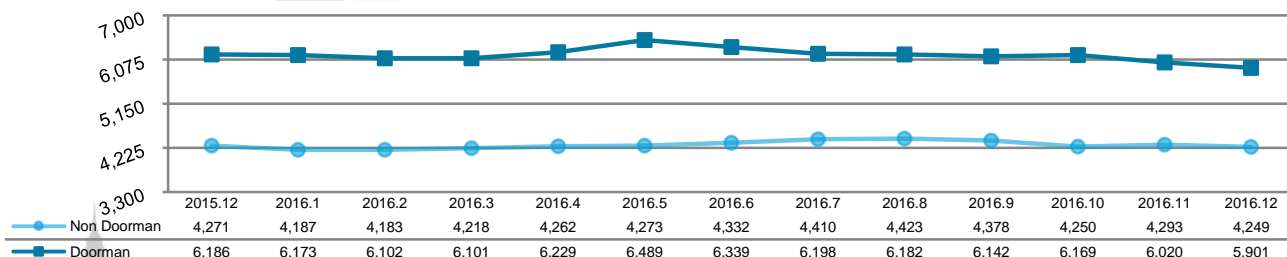
Price Change YoY

前年比価格上昇率

- 0.5% (-\$22)

- 4.6% (-\$285)

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



RENTAL 賃貸市場

BROOKLYN

QUEENS



QUICK LOOK BK

OVERVIEW 概要

PRICES 中間賃料

↓ 3.8%

RENTALS 新規契約数

↑ 52.5%

KEY POINT:

- 市場在庫の増加により、各種賃料指標において緩和局面が見られる一方、フリーレントなどの活用により、新規契約の活発化が図られる
- 中間賃料ベースでは、Manhattan 比\$688安く、割安感が選好の要因

	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Ave Rental Price 平均賃料	\$3,045	-0.5%	\$3,059
Median Rental Price 中間賃料	\$2,700	-3.8%	\$2,807
# of New Rentals 新規契約数	993	52.5%	651
Days on Market リスティング期間	52	-14.8%	61
Listing Discount 割引率	3.0%		3.1%
Listing Inventory 市場在庫	2,587	32.5%	1,945

BY TYPE 物件種類別

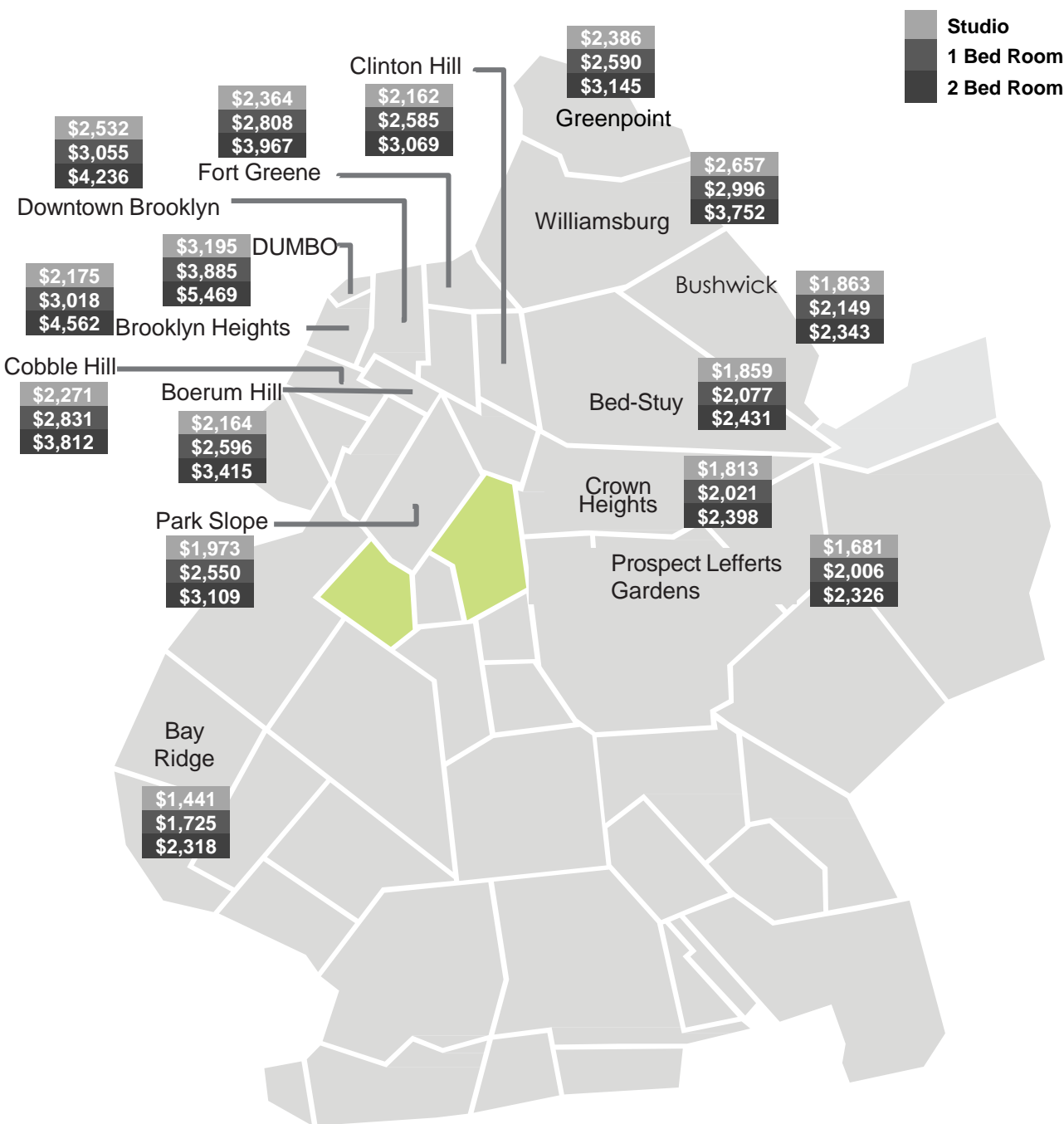
Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Studio	\$2,409	-3.3%	\$2,490
1 Bed Room	\$2,656	-2.0%	\$2,711
2 Bed Room	\$2,950	-4.8%	\$3,098
3+ Bed Room	\$3,498	-9.1%	\$3,848

BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$5,300	1.9%	\$5,202
New Development 新築	\$2,993	-6.5%	\$3,202

QUICK LOOK RENT BK

AVERAGE RENT BY NEIGHBORHOOD



• 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

↑ 11.7%

RENTALS 新規契約数

↑ 167.7%

KEY POINT:

- LIC近郊の新興エリアにおける新築物件ラッシュにより、新規契約・各種価格指標が急騰
- 中間賃料ベースでは、Brooklyn比\$150安く、割安感が選好の要因

	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Ave Rental Price 平均賃料	\$2,992	13.2%	\$2,644
Median Rental Price 中間賃料	\$2,850	11.7%	\$2,551
#of New Rentals 新規契約数	348	167.7%	130
Days on Market リスティング期間	44	-15.4%	52
Listing Discount 割引率	1.8%		6.3%
Listing Inventory 市場在庫	512	14.8%	446

BY TYPE 物件種類別

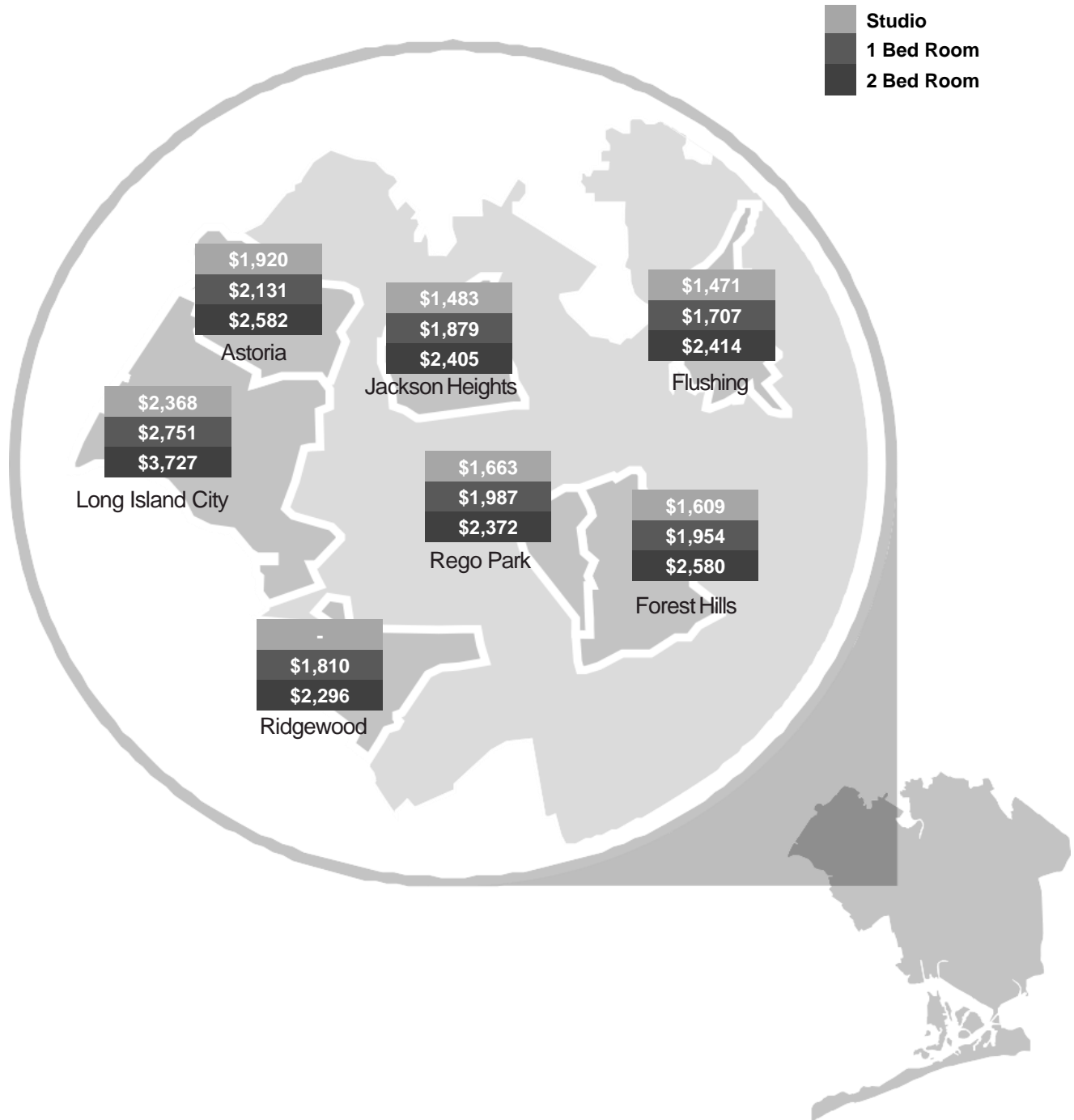
Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Studio	\$2,445	4.9%	\$2,330
1 Bed Room	\$2,862	7.5%	\$2,663
2 Bed Room	\$4,137	62.2%	\$2,551
3+ Bed Room	\$3,365	6.0%	\$3,176

BY PRICE 賃料別

Median Rental Price 中間賃料	DEC 16	前年比変化率	DEC 15
Luxury (Top 10%) 上位10%	\$4,838	24.1%	\$3,898
New Development 新築	\$2,973	13.8%	\$2,613

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 ↓ **-1.6%**

新築 ↑ **44.0%**

SALES 売買取引数

中古 ↓ **-5.0%**

新築 ↓ **-13.2%**

INVENTORY 在庫

中古 ↑ **5.3%**

新築 ↑ **33.7%**

KEY POINT:

- ・数年前の建設ラッシュ時に建築された新築物件が順次完成するなかで、市場供給が活発化し、新築市場・中間価格の急騰をもたらす
- ・新築市場への需要の高まりにより、中古市場における各種指標は、若干弱含み傾向(中間価格低下・リスティング期間長期化)となる

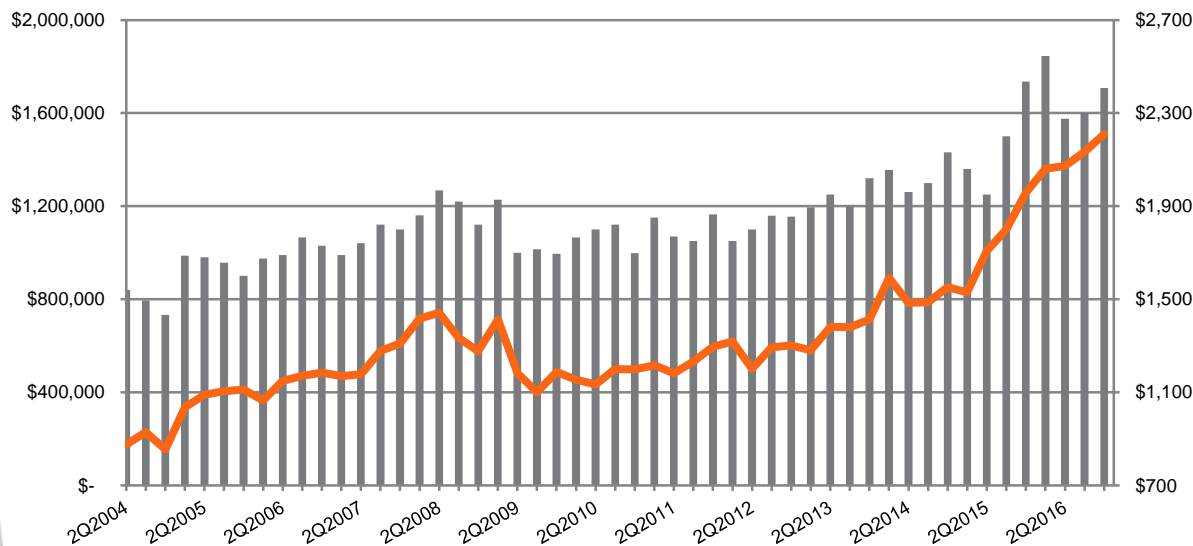
CONDOMINIUM

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$3,086,676	15.9%	\$2,662,100
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$2,209	12.8%	\$1,959
Median Sale Price 中間価格	\$1,707,500	-1.6%	\$1,735,641
#of Sales (Closed) 売買取引数	1,362	-5.0%	1,434
Days on Market リスティング期間	117	21.9%	96
Listing Discount 割引率	5.8%		3.2%
Listing Inventory 市場在庫	3,035	5.3%	2,882

NEW DEVELOPMENT

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$4,925,429	49.6%	\$3,293,411
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$2,811	27.2%	\$2,210
Median Sale Price 中間価格	\$2,965,000	44.0%	\$2,059,411
# of Sales 売買取引数	479	-13.2%	552
Days on Market リスティング期間	181	20.7%	150
Listing Inventory 市場在庫	1047	33.7%	783

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 ↑ **23.0%**

新築 ↑ **41.9%**

SALES 売買取引

中古 ↑ **44.3%**

新築 ↑ **98.9%**

KEY POINT:

- ・ 急激な価格上昇と供給の逼迫により、直近8年において最も市場の勢いが強まる
- ・ 中間価格における最高値更新や新築市場における売買件数の倍増などあらゆる指標より、Brooklynマーケットへの旺盛な需要流入が確認される

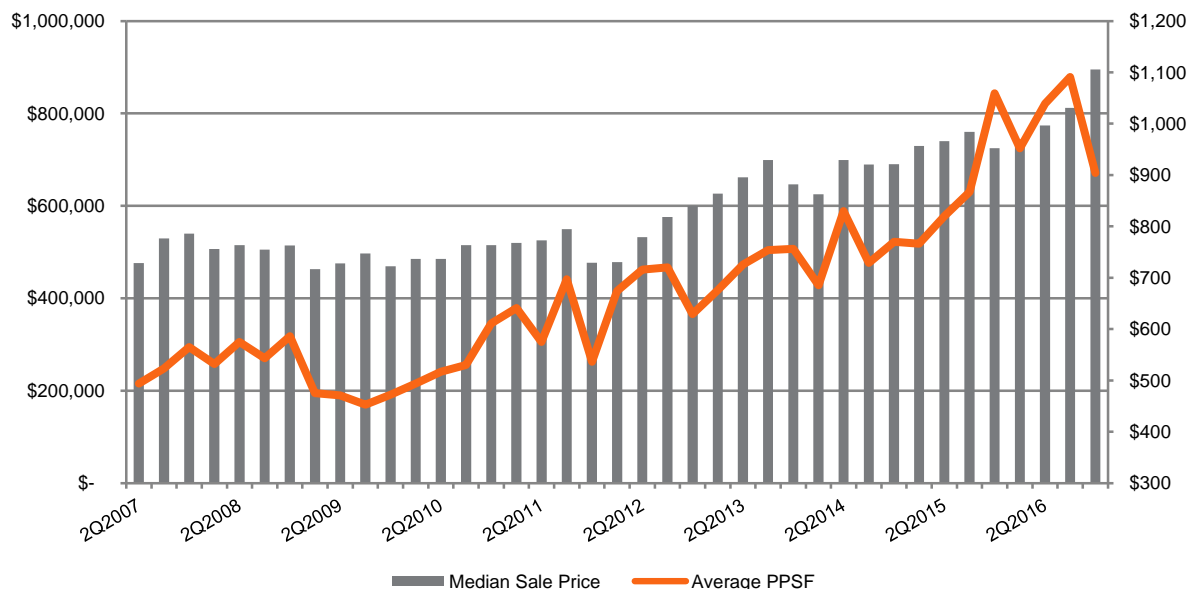
CONDOMINIUM

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$1,141,570	19.9%	\$952,380
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$904	-14.8%	\$1,061
Median Sale Price 中間価格	\$895,000	23.0%	\$727,500
#of Sales 売買取引数	791	44.3%	548
Days on Market リスティング期間	101	77.2%	57
Listing Discount 割引率	2.5%		0.3%

NEW DEVELOPMENT

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$1,580,741	41.2%	\$1,119,703
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,148	0.2%	\$1,146
Median Sale Price 中間価格	\$1,123,486	41.9%	\$791,689
#of Sales 売買取引数	179	98.9%	90
Days on Market リスティング期間	168	180.0%	60

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 ↑ **8.7%**

CO-OP ↑ **8.7%**

新築CONDO ↑ **61.2%**

SALES 売買取引数

CONDO ↑ **51.4%**

CO-OP ↑ **14.7%**

新築CONDO ↑ **97.7%**

KEY POINT:

- ・他エリア比の価格割安感より、継続的な選好が続いており、Condo・Co-opの中間価格は、前期に続き最高値を更新
- ・新築市場は、中間価格の大幅な上昇や取引件数の倍増にみられるよう急激な需要の流入が確認される

CONDOMINIUM

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$619,039	14.9%	\$538,707
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$918	35.6%	\$677
Median Sale Price 中間価格	\$520,000	8.7%	\$478,290
# of Sales 売買取引数	439	51.4%	290

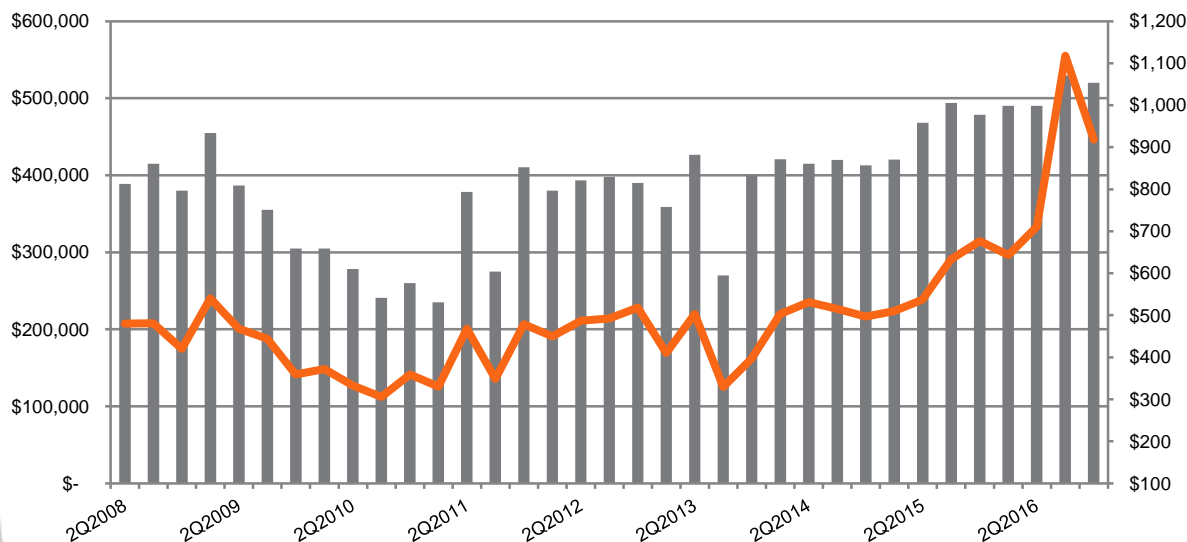
CO-OP

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$283,701	9.8%	\$258,417
Median Sale Price 中間価格	\$250,000	8.7%	\$230,000
# of Sales 売買取引数	1062	14.7%	926

NEW DEVELOPMENT

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$958,197	64.6%	\$581,981
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$1,337	88.8%	\$708
Median Sale Price 中間価格	\$909,297	61.2%	\$564,110
# of Sales 売買取引数	85	97.7%	43

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 → **0.0%**

SALES 売買取引数

HOUSE ↑ **2.1%**

KEY POINT:

- ・市場在庫の低下により、売買取引数が増加
- ・リスティング期間の短さや低水準の割引率に見られるように、郊外の高級住宅地としての底堅い、安定的なマーケットであることが確認される

* 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。

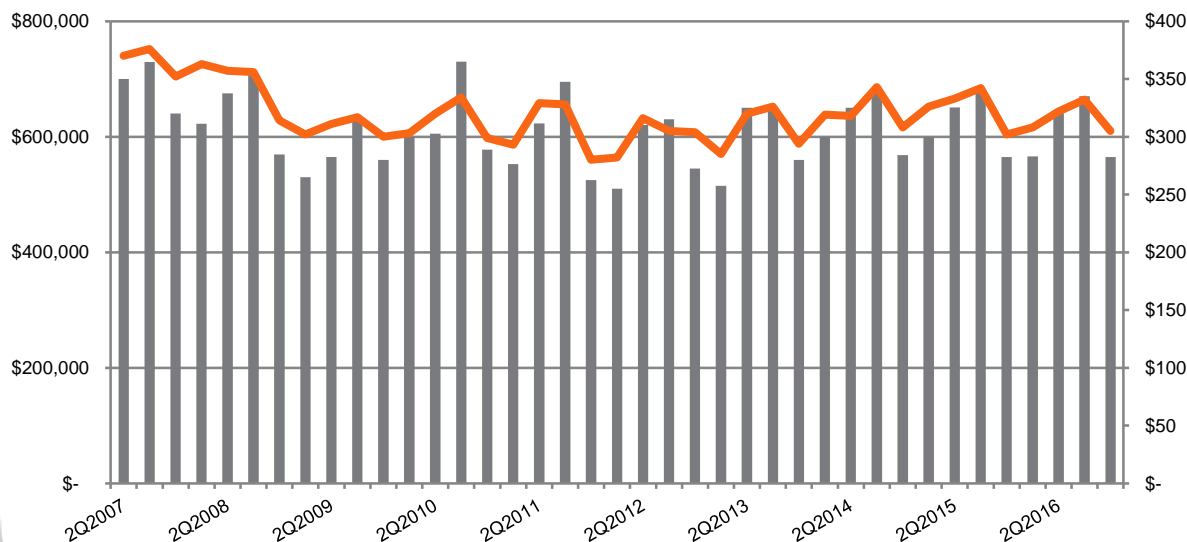
SINGLE FAMILY

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
Ave Sale Price 平均価格	\$754,395	2.9%	\$733,291
Ave Price / Sqft SFあたり単価	\$305	1.0%	\$302
Median Sale Price 中間価格	\$565,000	0.0%	\$565,000
#of Sales 売買取引数	1430	2.1%	1,401
Days on Market リスティング期間	90	-4.3%	94
Listing Discount 割引率	3.7%		3.7%
Listing Inventory 市場在庫	1,842	-18.6%	2,263

AREA: Median Sale Price

	4Q 2016	前年比変化率	4Q 2015
North East	\$605,500	-8.9%	\$665,000
North West	\$374,250	-2.5%	\$383,750
River Towns	\$582,250	-0.8%	\$587,000
White Plains & Vicinity	\$957,500	12.8%	\$849,000
Sound Shore*	\$537,500	1.4%	\$530,000
Lower Market*	\$1,155,500	24.5%	\$928,000
South	\$487,500	2.4%	\$476,250

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。