



# MANHATTAN OFFICE MARKET REPORT

3rd Quarter | 2011

# Introduction

## 概要

現在の世界的経済の混乱とは対照的にマンハッタンのオフィス市場は、引き続き安定した伸びを見せ、アメリカの他の都市と比較しても非常に健全な動きを示し、“Manhattan is a different animal”と、よく表現されるように、マンハッタンが世界の都市の中でも特別な地域であることを証明している。

特記すべき大きなリース契約は、Pearson PLC による269,105 SF (6 Hudson Square, Midtown South), Oppenheimer & Co. による269,105 SF (85 Broad Street, Downtown)、及びA & E による167,629 SF (685 Third Avenue, Midtown)などである。全般として、テクノロジーや情報産業関連企業の健全な成長がマンハッタンのオフィス市場の活発な動きに反映されている。

## 空室率

空室率は3期続けて減少の傾向にある。2011年度第3四半期のニューヨーク市における全クラスのビルディングのオフィス空室率は、第1期の8.2%、第2期の8.1から7.7%にさらに減少。この空室率は、ヒューストン15%、ダラス22%の高い空室率と比較して非常に低い数値である。Class Aビルディングの今期の空室率は、8.8%で今年第1期の9.5%、第2期の9.4%よりさらに減少。サブリース・スペースについても、第1期の4,186,374 SFと、第2期の3,995,701 SFより第3期は3,847,143 SFに減少。

## 賃貸家賃

第3四半期の賃貸家賃は、6期連続して上昇の傾向にあり、なだらかながら着実に伸びを示している。全クラスビルディングの平均家賃は、\$ 46.39で第2四半期の\$ 46.05よりも0.7%の上昇を示す。Class Aビルディングの平均家賃は、前期\$ 53.91から\$ 54.51に上昇。

## デリバリー

今年第3四半期において、建設完成ビルは一件あり、総面積 102,000 SFが市場に出された。

現在工事中のビルディングの総面積は9,141,158 SFで、その殆どはWorld Trade Center の建設工事である。

## ABSORPTION

2011年第3四半期における、純占有面積net absorption は、ポジティブの2,208,513 SFであった。

特記すべき大きなmove-in としては、Avon の271,150 SF (777 Third Avenue)、及びComcast/NBC Universal の250,000 SF (1221 Avenue of the Americas, McGraw-Hill Building)が挙げられる。反対に、大きなmove-outとしては、Tiffany の193,477 SF(600 Madison Avenue, New York Daily News の156,455 SF (450 W 33rd Street) 及びAmerican Red Cross の129,992 SF (520 W 49th Street)である。

## ビル売買

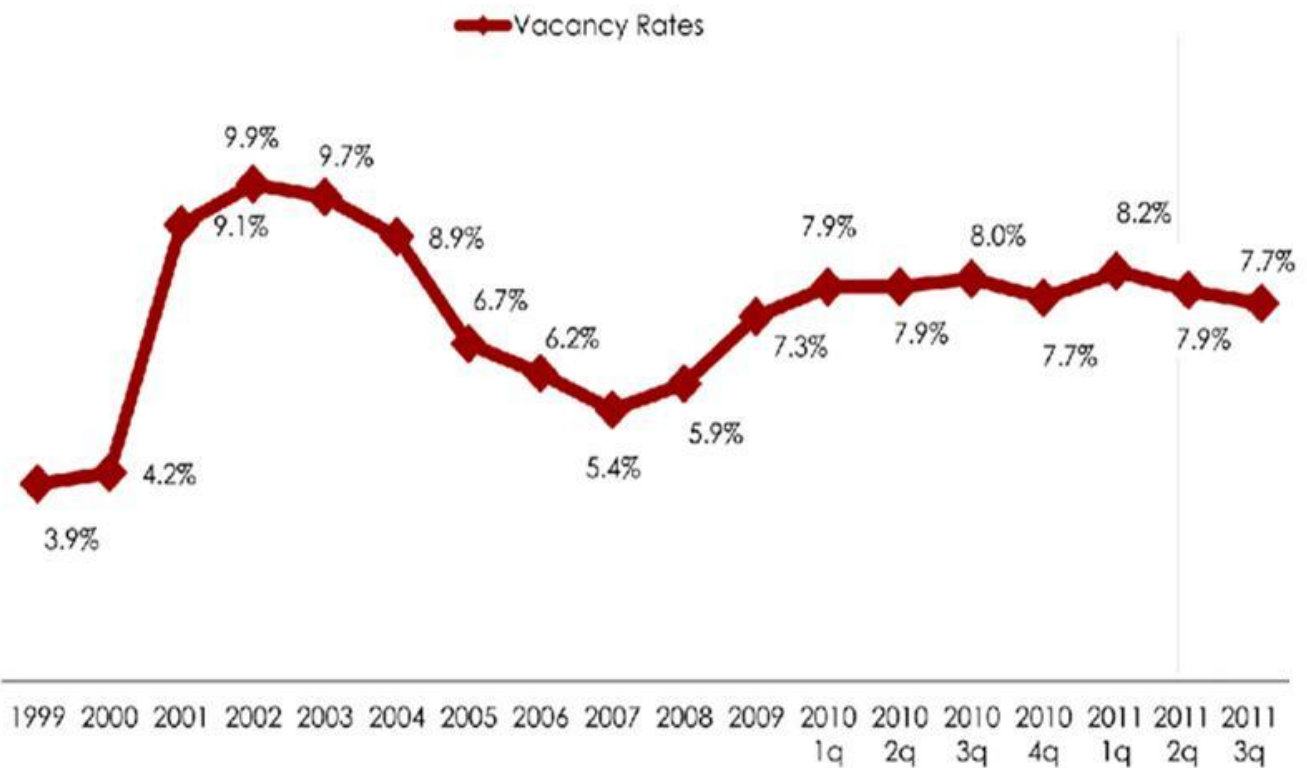
2011年の現在に至るオフィスビルディング売買は、前年度2010年に比べ活発である。今年前半6ヶ月間で、取引数が43件、total volume \$7,276,906,210、平均Per square foot \$ 473.82 であり、昨年2010度の前半6ヶ月間の取引数20件、total volume \$2,425,448,333、平均per square foot \$ 366.41と比較しても活発な取引を示している。



## Average Office Rental Rates



## Historical Vacancy Rates



## Class A Submarket Statistics

Third Quarter 2011

Market	Existing Inventory		Vacancy			YTD Net Absorption	YTD Deliveries	Under Const SF	Quoted Rates
	# Blds	Total RBA	Direct SF	Total SF	Vac %				
Chelsea	10	4,799,455	263,947	263,947	5.5%	429,055	102,000	0	\$69.01
City Hall	7	6,297,477	1,008,185	1,008,185	16.0%	(31,634)	0	0	\$37.91
Columbus Circle	27	23,002,930	1,565,683	2,156,376	9.4%	(200,395)	0	0	\$60.39
Financial District	37	36,230,548	4,082,717	4,430,981	12.2%	(663,809)	0	0	\$38.70
Gramercy Park	8	6,860,379	315,768	332,428	4.8%	107,801	0	0	\$46.97
Grand Central	74	48,308,064	4,053,036	4,621,077	9.6%	(434,226)	0	0	\$59.21
Greenwich Village	2	187,859	0	0	0.0%	6,492	0	0	\$0.00
Harlem/North Manhattan	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00
Hudson Square	4	2,175,922	271,998	271,998	12.5%	74,574	0	0	\$0.00
Insurance District	12	7,654,309	252,088	294,688	3.8%	62,735	0	0	\$36.79
Murray Hill	6	4,837,289	405,492	426,026	8.8%	25,096	0	0	\$50.21
Penn Plaza/Garment	23	19,377,366	1,540,480	1,559,055	8.0%	(279,495)	0	0	\$83.61
Plaza District	159	76,881,167	5,118,232	5,784,589	7.5%	997,430	0	0	\$73.18
Soho	1	144,000	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00
Times Square	36	37,127,388	3,087,112	3,683,257	9.9%	332,614	0	740,000	\$65.99
Tribeca	2	2,634,674	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00
U.N. Plaza	11	2,412,243	88,474	108,378	4.5%	(22,070)	0	0	\$43.06
Upper East Side	2	90,000	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00
Upper West Side	5	1,232,729	3,155	3,155	0.3%	0	0	0	\$0.00
World Trade Center	21	24,264,583	1,848,910	1,952,527	8.0%	(112,660)	0	8,265,630	\$42.37
<b>Totals</b>	<b>447</b>	<b>304,716,372</b>	<b>23,935,277</b>	<b>26,896,667</b>	<b>8.8%</b>	<b>298,496</b>	<b>102,000</b>	<b>9,005,630</b>	<b>\$54.51</b>

Source: CoStar Property®

## Class B Submarket Statistics

Third Quarter 2011

Market	Existing Inventory		Vacancy			YTD Net Absorption	YTD Deliveries	Under Const SF	Quoted Rates
	# Blds	Total RBA	Direct SF	Total SF	Vac %				
Chelsea	161	19,298,288	972,703	1,164,611	8.0%	370,883	0	54,025	\$41.47
City Hall	65	9,635,866	148,760	150,444	1.6%	51,580	0	44,003	\$34.38
Columbus Circle	70	9,982,165	268,641	284,025	2.8%	110,391	0	0	\$43.89
Financial District	25	6,774,864	493,018	559,467	8.3%	6,800	0	0	\$33.95
Gramercy Park	132	17,447,941	821,352	983,449	5.6%	(70,239)	0	0	\$46.29
Grand Central	53	5,206,857	284,782	300,041	5.8%	(4,515)	0	0	\$46.21
Greenwich Village	45	4,672,452	283,920	283,920	6.1%	(26,629)	0	0	\$41.94
Harlem/North Manhattan	40	1,794,406	353,685	353,685	19.7%	(87,295)	39,545	37,500	\$33.65
Hudson Square	31	6,583,868	229,042	238,544	3.6%	165,319	0	0	\$45.76
Insurance District	30	5,229,930	380,662	388,567	7.4%	32,631	0	0	\$32.26
Murray Hill	68	7,333,450	418,748	430,419	5.9%	(36,795)	0	0	\$39.47
Penn Plaza/Garment	127	29,482,865	1,787,994	1,917,444	6.5%	(24,617)	0	0	\$39.15
Plaza District	166	7,209,563	403,760	408,910	5.7%	58,141	0	0	\$51.08
Soho	114	5,960,338	166,507	202,758	3.4%	32,170	0	0	\$46.46
Times Square	87	7,953,616	344,590	392,406	4.9%	(4,394)	0	0	\$45.60
Tribeca	26	4,791,484	609,654	660,140	13.8%	125,908	0	0	\$47.06
U.N. Plaza	11	1,445,587	32,029	32,029	2.2%	15,709	0	0	\$47.19
Upper East Side	98	2,759,444	139,272	139,272	5.0%	(19,126)	0	0	\$54.17
Upper West Side	44	1,133,550	422	422	0.0%	2,307	0	0	\$54.79
World Trade Center	15	5,550,573	355,120	394,714	6.6%	(68,524)	0	0	\$34.09
<b>Totals</b>	<b>1,396</b>	<b>160,215,085</b>	<b>8,494,861</b>	<b>9,255,267</b>	<b>5.8%</b>	<b>627,516</b>	<b>39,545</b>	<b>135,529</b>	<b>\$41.23</b>

Source: CoStar Property®

### Class C Submarket Statistics

Third Quarter  
2011

Market	Existing Inventory		Vacancy			YTD Net Absorption	YTD Deliveries	Under Const SF	Quoted Rates
	# Bids	Total RBA	Direct SF	Total SF	Vac %				
Chelsea	354	18,620,398	1,302,605	1,324,485	7.0%	101,467	0	0	\$36.51
City Hall	110	5,092,298	82,075	92,440	1.8%	(16,484)	0	0	\$39.12
Columbus Circle	47	2,206,286	180,000	180,000	8.2%	(21,082)	0	0	\$41.78
Financial District	23	1,696,855	468,007	476,510	28.1%	8,992	0	0	\$26.41
Gramercy Park	119	2,856,982	79,220	80,820	2.8%	26,085	0	0	\$38.01
Grand Central	50	1,056,730	94,482	101,082	9.0%	(16,318)	0	0	\$42.28
Greenwich Village	66	1,619,762	257,570	263,570	16.3%	(33,620)	0	0	\$39.58
Harlem/North Manhattan	95	3,866,764	222,885	222,885	5.8%	52,042	0	0	\$36.61
Hudson Square	54	4,500,620	792,835	796,835	17.7%	(8,580)	0	0	\$38.23
Insurance District	51	992,011	8,783	10,813	1.1%	14,676	0	0	\$36.64
Murray Hill	78	2,816,280	78,570	85,070	3.0%	(44,625)	0	0	\$34.10
Penn Plaza/Garment	300	19,071,949	1,168,484	1,201,819	6.3%	75,712	0	0	\$31.10
Plaza District	120	1,536,307	40,929	40,929	2.7%	12,387	0	0	\$42.25
Soho	188	4,001,880	220,109	226,588	5.7%	(217)	0	0	\$45.78
Times Square	70	2,731,058	298,390	311,305	11.4%	(139,608)	0	0	\$31.49
Tribeca	67	1,985,292	197,262	198,262	10.0%	85,835	0	0	\$45.14
U.N. Plaza	8	192,837	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00
Upper East Side	92	1,466,994	48,486	48,788	3.3%	1,153	0	0	\$38.19
Upper West Side	31	569,298	4,330	4,330	0.8%	(1,072)	0	0	\$56.94
World Trade Center	13	791,593	8,700	10,700	1.4%	(2,500)	0	0	\$0.00
<b>Totals</b>	<b>1,936</b>	<b>77,868,952</b>	<b>5,551,882</b>	<b>5,677,209</b>	<b>7.3%</b>	<b>94,213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>\$36.63</b>

Source: CoStar Property®

### Total Office Submarket Statistics

Third Quarter  
2011

Market	Existing Inventory		Vacancy			YTD Net Absorption	YTD Deliveries	Under Const SF	Quoted Rates
	# Bids	Total RBA	Direct SF	Total SF	Vac %				
Chelsea	525	42,888,139	2,539,455	2,753,043	6.4%	898,195	102,000	54,025	\$38.95
City Hall	182	21,026,629	1,239,020	1,251,069	6.0%	3,482	0	44,003	\$36.41
Columbus Circle	144	36,190,381	2,044,524	2,620,401	7.4%	(111,088)	0	0	\$55.15
Financial District	86	44,701,067	5,043,742	5,466,958	12.2%	(648,017)	0	0	\$37.27
Gramercy Park	259	27,166,302	1,216,340	1,396,897	5.1%	63,628	0	0	\$45.15
Grand Central	177	54,569,641	4,432,280	5,022,180	9.2%	(456,059)	0	0	\$57.07
Greenwich Village	113	6,480,073	541,490	547,490	8.4%	(53,757)	0	0	\$41.41
Harlem/North Manhattan	136	5,660,170	576,570	576,570	10.2%	(35,253)	39,545	37,500	\$36.01
Hudson Square	89	13,260,410	1,293,875	1,307,377	9.6%	231,313	0	0	\$43.70
Insurance District	93	14,075,250	641,513	694,088	4.9%	110,042	0	0	\$34.04
Murray Hill	152	14,987,019	902,610	941,515	6.3%	(56,334)	0	0	\$40.66
Penn Plaza/Garment	450	67,932,180	4,494,958	4,878,318	6.9%	(228,400)	0	0	\$39.59
Plaza District	445	85,626,027	5,562,921	6,234,428	7.3%	1,085,958	0	0	\$69.81
Soho	303	10,106,218	388,616	429,348	4.2%	31,953	0	0	\$46.12
Times Square	193	47,812,062	3,730,092	4,396,968	9.2%	188,622	0	740,000	\$54.63
Tribeca	95	9,411,450	808,916	858,402	9.1%	211,743	0	0	\$48.29
U.N. Plaza	30	4,050,697	120,503	140,407	3.6%	(6,361)	0	0	\$44.28
Upper East Side	180	4,316,438	187,758	188,058	4.4%	(17,973)	0	0	\$50.86
Upper West Side	80	2,935,547	7,907	7,907	0.3%	1,235	0	0	\$55.34
World Trade Center	49	30,606,749	2,212,730	2,327,941	7.6%	(183,684)	0	8,265,630	\$40.51
<b>Totals</b>	<b>3,779</b>	<b>542,800,419</b>	<b>37,982,020</b>	<b>41,829,163</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,010,227</b>	<b>141,545</b>	<b>9,141,168</b>	<b>\$46.39</b>

Source: CoStar Property®



Okada & Company は  
総合的な一括サービスを提供する  
商業不動産会社です。

40年の経験と実績を誇り、  
ニューヨークのオフィス、店舗の賃貸、  
投資物件の売買などあらゆるサービス  
をご提供しています。

弊社の知識、経験、勤勉と独創性を  
活かし経営戦略的視点に立ち、  
企業の皆様の不動産アドバイザーとして  
最善の努力を致します。

**PREPARED BY**



**Christopher N. Okada**  
**President/CEO**  
cno@okadaco.com  
212.244.4240 ext.305



**Keiko Masubuchi**  
**Executive Director**  
keiko@okadaco.com  
212.244.4240 ext.302