

● 米加為替:	USD 1 = CDN 1.2486
● シアトルの失業率:	3.0%(2月、前月比-0.9%)
● アメリカ全国平均失業率:	3.6%(3月)
● シアトルのCPI:	8.1% (2月、前年同月比+6.4%)
● S&PアメリカREIT(2022/03/29) Index:	\$415.43 (前年同日比+24.42%)
● FRB of New York Overnight Rate:	0.32%(3月、前年12月比+0.25%)
● アメリカGDP(2021年Q4):	\$24,002 Billion (約3000兆円)
● ワシントン州GDP(2021年Q4):	\$696,748 Million (約88兆円)
1米ドル = 127円で換算	

ご意見・ご質問はKM Pacific Investments社の斎藤(tsaito@kmpacific.com)までご連絡下さい。

1. アメリカ中央銀行と国内経済

アメリカの中央銀行であるFRBは、インフレを抑えるため政策金利を0.25%引き上げ、誘導目標を0.25~0.50%の範囲にすることを発表しました。また、コロナ拡大により2020年3月以降から続けてきたゼロ金利政策を解除し、導入した量的緩和政策も2022年3月末で終了することになりました。加えて、ロシアのウクライナ侵攻による人的・経済的な被害は石油や小麦の価格高騰を引き起こし短期的にアメリカ経済にインフレをもたらす可能性があるとして発表しました。(FRB)

アメリカの国内総生産高(GDP)は、量的緩和政策が原動力となり前期(2021Q4)比年率6.9%上昇となりました。民間の在庫投資、輸出、個人消費支出、設備投資なども今回の成長に貢献したようです。一方で、政府支出となる防衛費の削減は、GDP成長を妨げる結果となりました。このようにアメリカ経済において、急速に需要が回復するに反し、今後生産サイドや人手不足などの要因による供給不足から大きなインフレが起き、金融政策の引き締めが進むことで、経済成長は鈍化するだろうと推測されています。(FRB)

2. ワシントン州経済状況

シアトルがあるワシントン州では、2022年3月12日から学校、レストラン、ジム、スーパーなどの屋内施設でのマスク着用義務が撤廃されました。(医療施設、介護施設、公共交通機関、タクシーなどでのマスク着用義務は継続。)

ワシントン州のホスピタリティ業では、2020年に前年に比べ、売上が約54億ドル減少、雇用が27%減少、訪問者数が27%減少しました。(Washington Tourism Alliance)特に、ホテル宿泊業界では売上が62%減少、外食産業では54%減少しました。(Washington Hospitality Association)こうした状況下、2021年3月連邦政府は、合計1.9兆円の予算をコロナの影響で苦境に瀕している飲食業者に補助すると発表しました。

最近になり、日常生活・旅行・国境往来等の規制が緩くなっており、今後ホスピタリティ業が再興し、ワシントン州の経済回復に大きく貢献することが期待されます。

シアトルの失業率経緯は、2020年の8.1%をピークに、2021年4.5%、今年2月には3.0%まで減少し、コロナ前の2019年の2.8%(過去最低)に近づくよう減少傾向にあります。(米労働省労働統計局)

3. 不動産市場状況

a. 住宅

シアトル圏における平均住宅価格は、昨年同時期に比べ16.4%上昇し、\$958,027となりました。(Zillow)こうした価格上昇の背景には、1)ミレニウム世代の市場参入、2)経済的に安定した軍雇用の居住者の多さ、3)郊外地域での新規物件不足、4)融資の低金利、5)大手IT企業従業員の高収入と快適なリモートワーク環境を求める需要等があります。特に、5)のAmazon・Microsoft・コンピューターソフト開発会社等の従業員の収入が高いことを売り手側もはっきりと認識しているため強気な姿勢での価格提示に繋がり、全体の住宅価格を高騰させています。そのため、中所得者層の世帯は比較的家賃が安い郊外地域に居住せざるを得ず、スーパー通勤者(通勤が90分以上)と呼ばれる労働者が増加しています。例えば、2019年の米国情勢調査によると、シアトルの南に接するタコマ市では、60分以上掛けて通勤する人が13.9%(米国平均9.4%)、90分以上掛ける人が5.3%(米国平均2.9%)の割合となっています。

b. 商業物件

i) オフィス

シアトル市のオフィス空室率は、昨年末に比べ0.2%減少し、17.9%となりました。(Colliers)

シアトルで多くのオフィス面積を占める企業は、完全オフィスワークまたはハイブリッドの労働環境へと変わりつつあります。先述の住宅の不動産市場において、大手IT企業の社員による快適なリモートワーク環境への需要増加をあげましたが、Amazon、Microsoft、Facebookは、今期(2022年第1四半期)でコロナ以前の通常のワークスタイルへ戻ることを発表しました。また、GoogleとAppleにおいても、今年第2四半期からオフィスへ戻る予定となっています。(Colliers)

ここ2年の間、テナント側はコロナ収束の不透明性とリモートワークの拡大・定着によって、長期の賃貸契約を行いませんでしたので、今後追加需要が見込まれます。追加需要は、各企業のリモートワークとオフィスワークとのバランス次第とはなりますが、オフィスへの需要は、テクノロジーやライフサイエンス分野の企業からの引き合いが増え続けており、全需要の55%以上を占めています。また、そのような企業は、質の高いオフィススペースを求めため、Aクラス以上の物件はコロナ渦においても他の物件と異なり需要や賃料が下がりにませんでした。(Colliers)

開発案件も進められており、現在19の主要なオフィス物件が着工中となっています。AmazonやMicrosoftも快適なオフィス勤務環境を整えるために、オフィスの改築・拡張に取り組んでいます。また、開発中物件の76%が既に予約賃貸契約済みとなっています。(Kidder Mathews)

コロナ渦を機にハイブリッドやリモートワークが急速に浸透しオフィス離れが起きましたが、世界経済をリードするGAFAMはオフィスへの巨額投資を行い、対面形式での勤務の重要性を明らかにしています。他の企業も彼らの流れに沿ってオフィスに戻る方向へ舵を切ることになり、オフィス需要は更に高まると予想されます。

ロシアのウクライナ侵攻、量的緩和政策の終了などアメリカ経済に大きく影響する逆風もありますが、オフィス需要の回復傾向を勘案すると、今後も賃料は上がっていくことが予想されます。

ii) インダストリアル

インダストリアル市場は、コロナによる生活制限の影響を受けてEコマースがより普及したため、関連する物流倉庫や梱包施設の需要が増加しました。

空室率は、昨年末に比べ0.4%減少し、3.9%となりました。(Kidder Mathews)そのため、テナント側は限られ

た物件の中からの選択を余儀なくされ、オーナー側はいっそう強い価格提示が出来、平均募集賃料は\$1.29/平方フィートから\$1.32/平方フィートへと上昇しました。(Kidder Mathews)

空室率の減少に大きく影響を与えているのは、大規模プロジェクトの着工です。例えば、コストコは、タムウォーター市(シアトルから南西に車で1時間)に110万平方フィート(サッカー場約14個分)の大型施設を建設しています。また、スノホミッシュ郡(シアトルから北に40分)では、2022年第2四半期に63万平方フィートの開発の開始が予定されています。(Colliers)このように、シアトル近郊の地域が、ますます建設用地として取り上げられています。

シアトル近郊地域が建設用地として取り上げられた背景には、シアトルCBD周辺の土地不足にあります。しかし、人口の多いCBD地域へ、Eコマースの商品をいち早く届けるために、発送のための梱包施設や商品保管倉庫の需要が続いており、今後もその需要は衰えないであろうと予想されます。(Colliers)

一方、ライフサイエンスやIT分野のテナントは、研究施設としてのスペースを必要としており、品質の高い空間を備えた物件の開発を要望しています。

インダストリアル市場では、コロナ収束後も、Eコマースの利便性の波に乗った成長によって、物流施設や梱包施設への需要や成長著しいIT・ライフサイエンスから研究施設として使えるハイクラス物件への需要等が更に続く予想されます。

4. まとめの一言

シアトルを含めアメリカでは、未だコロナは収束していませんが、コロナ前の経済状態に戻りつつあります。今後、FRBの金融政策によってインフレも収まり、緩やかな経済成長が予想されます。また、DXの推進や国境を越えた往来や生活制限の緩和・撤廃により、場所に囚われることのないオンラインと対面でのコミュニケーションの双方が持つメリットを組み合わせた新しいビジネススタイルの時代が到来すると考えられます。

不動産事業においては、Eコマース、IT、ライフサイエンス等の成長産業からの後押しを受け、質の高いオフィスやインダストリアル物件の需要が高まっています。また、シアトルの商業物件は、バンクーバーやポートランドをも商圏にしており、シリコンバレーとは時差がないという地理的メリットがあることやアメリカ経

済に大きく貢献している成長産業(ITやライフサイエンス)の拠点多く集まっていることから今後も物件の需要増加や優良物件の建設が見込まれ、今後の不動産事業は、更に拡大するものと予想されます。