

## 2022年第2四半期シアトル 不動産市場レポート

● 米加為替:	USD 1 = CAD 1.3018
● シアトルの失業率:	2.3% (5月、前期比-0.7%)
● アメリカ全国平均失業率:	3.6% (5月、前期比±0.0%)
● シアトルのCPI:	9.1% (4月、前年同月比+5.7%)
● S&Pアメリカ REIT(2022/07/11) Index:	\$336.19 (前年同日比-11.49%)
● FRB of New York Overnight Rate:	1.57% (6月、前期比+1.25%)
● アメリカGDP年間成長率:	-0.9% (2022Q2、前期比+0.6%)
● ワシントン州GDP年間成長率:	-3.3% (2022Q1、前期比-11.0%)

ご意見・ご質問はKM Pacific Investments社の齋藤 ([tsaito@kmpacific.com](mailto:tsaito@kmpacific.com)) までご連絡下さい。

### 1. アメリカの中央銀行と国内経済

アメリカの中央銀行であるFRBは、急激なインフレの影響から政策金利を0.75% (1994年以来) 引き上げ、誘導目標を1.50-1.75%にすることを発表しました。大幅な利上げによって、経済成長の鈍化や失業率上昇の懸念も出て来ますが、それら以上に急速に進むインフレを抑制することが優先とされました。しかし、ロシアのウクライナ侵攻による人的・経済的な被害や中国がコロナ対策として行った厳格な都市封鎖による供給網の混乱は、更なるインフレをもたらす可能性があること示唆しています。(FRB)

アメリカの国内総生産高 (GDP) は、前期(2022年Q1) 比年率0.9%減少となりました。(2022年Q1は、年率1.6%減少) 特に、民間の在庫投資・輸出・連邦政府支出・州および地方自治体支出は、GDP減少に大きく影響したようです。一方で、個人消費支出・設備投資・住宅投資は増加しています。(アメリカ商務省経済分析局) 今四半期からの個人消費や投資の成長が、金利上昇によって景気が冷えこんでいくことが予測される中、今後、GDPに如何に効果を与えることができるかが経済成長の鍵となりそうです。

### 2. ワシントン州経済状況

アメリカ政府は、6月12日、コロナワクチンの普及や効果的な治療法の確立により重症化リスクが軽減されたことを受けて、国外から空路で入国する渡航者に対し陰性証明書の提示を撤廃しました。また、シアトル・タコマ国際空港では、観光客の受け入れ体制を整えるため新国際ターミナルが完成しました。一時間あたりの対応可能な旅客数は、1200人から2600人へと大幅に増加し、国際線のゲート数も12から20箇所となりました。これらによって、海外からの観光・ビジネスの往来がより活発になり、経済の活性化や雇用の創出が期待されます。

ワシントン州の失業率は、4.4% (1月) から3.9% (5月) まで減少しました。(アメリカ労働省労働統計局) 州内では、ハイテク産業で働く割合が約8%、STEM (科学、技術、工学、数学) 産業が10%以上とIT系が雇用を支えています。IT産業の成長は著しく今年1月

から4月にかけて約44,000 (昨年比40%増加) の求人広告が出されました。(IT trade association CompTIA) 一方で、ホテル業は、労働力不足に陥っており、コロナ前の労働力人口と比べ21%減少しています。また、外食産業においても、他州がコロナ以前の状況まで回復しているにも関わらず、依然労働力人口は11%減少に留まっています。これらの業界では、クルーズ多忙期を含めた観光シーズンである今夏に、この2年間におけるコロナ影響下の損失を取り戻したいところ、どれだけの人材を確保できるかが復活の鍵となっています。(Washington Hospitality Association)

### 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、\$982,604となりました。これは、昨年同時期と比べ14.5%上昇しており、前四半期(2022年Q1)と比較すると約2万5千ドルの上昇となります。四半期や年単位での平均価格は上昇していますが、月単位の変動において5月から6月にかけての平均価格は、住宅ローン上昇の影響を受け、需要が下がったことで、約6万ドル下落しました。(Zillow)

冒頭で述べましたように、FRBは政策金利をこれまで以上に大幅な引き上げを目論み、景気を落ち着かせ、インフレを抑制しようとしています。それに伴い、住宅ローンも急上昇し、年間利益の減少、キャップレートの上昇等が起こることで、不動産価格が下落する傾向が出てきています。加えて、シアトルに本社を構えるMicrosoftやAmazonなどのIT系大手企業が、完全リモートワークからハイブリッド式業務へ移行を表明していることで郊外地域への不動産需要にも落ち着きを取り戻すものと予想されます。

これまで人口増加による高い需要・ローンの低金利・快適なリモートワークの普及などの追い風によって、住宅価格は上昇を続けましたが、住宅ローンの金利上昇に伴い住宅購入のハードルが高くなったこ

## 2022年第2四半期シアトル 不動産市場レポート

とにより、売り手側は強気な価格提示が難しくなり、買い手市場へと傾きつつあります。

### b. 商業物件

#### i) オフィス

シアトル圏のオフィス空室率は、前四半期に比べて1.0%上昇し、18.9%となりました。市場の需要の増減を示す指標となる実質吸収量(期初空室面積+新規供給面積-期末空室面積)においても前四半期より約69万平方フィートの減少となりました。(Colliers)

シアトルでは、入国規制の緩和や空港の改築により観光業や娯楽業が活発となり、全体的な経済回復が期待されていましたが、今四半期におきましては昨今のコロナ終焉の不透明性から予想よりもオフィス回帰が遅れ、オフィス需要が伸びませんでした。また、ガソリンの高騰やIT系の高い退職率による不安定性も加わりリモートワークの継続を助長しました。(Cushman&Wakefield)

オフィス需要が伸び悩んでいる一方、サプライチェーンの混乱による材料費高騰によって建築費は値上がり傾向にあります。継続的な新規開発や賃貸期間の更新も要因となり平均募集賃料(クラスA)は、\$58.95/平方フィートから\$59.61/平方フィートへと値上がりしています。(Colliers)

新規の賃貸契約では、従来通りIT系が強い存在感を発揮しており、150万平方フィート以上の契約が結ばれました。金融系、医療系、バイオテックは、それぞれ各約60万平方フィートでした(CBRE) 今四半期の特筆すべき新規物件として、Googleがシアトル市に約34万平方フィート(サッカー場4.5個分)、イーストサイドに約13万平方フィートのオフィスを完成させました。また、Amazonはイーストサイドに約100万平方フィートの大規模物件を三件着工中です。加えて、Microsoftも約250万平方フィートのオフィス増築に取り組んでいます。これらも含めた新規開発物件の76%が既に予約済みとなっています。(Kidder Mathews) 地域別に着工物件割合見ると、61%がイーストサイド、35%がシアトル・ダウンタウンとなっています。(CBRE)

オフィス市場においては、コロナ、インフレ、ロシアのウクライナ侵攻、The Great Resignation(大量自主退職)等により経済的不確実性が以前よりも増幅していることから、コロナ渦で業績を伸ばしたIT・ライフサイエンスを除いて、大規模物件への長期契約は慎重となり空室率は横這いになると予想されます。経済が安定するまでテナントはリスクヘッジとして短期契約を好む傾向にあります。そのため、所有者は、長期契約を結びたい場合、無料賃料期間やTI(テナントインプループメント)などを組み合わせることが必要とされます。(Colliers) また、成長産業であるライフサイ

エンス仕様への改築もテナント誘致に役に立つと推測されます。(Cushman&Wakefield)

#### ii) インダストリアル

インダストリアル市場では、ここ2年間で急成長を遂げてきましたが、政策金利の引き上げ、インフレ、サプライチェーン混乱等の逆風により、空室率は前四半期と比べ0.5%上昇し、5.2%となりました。また、実質吸収量も約12万平方フィートのマイナスとなっており(前四半期比約2万平方フィートの減少)、加熱していた市場が少々落ち着きを取り戻した結果となりました。(Colliers)

しかしながら、空室率の上昇や実質吸収量の減少は、決してテナント需要の減少を意味するわけではありません。昨今の経済的不確実性の高まりが、過去2年間よりも契約をより慎重にさせ、遅らせていることが起因しています。そのため、テナント需要は依然旺盛であり、シアトル市の平均賃料はトリプルネット(NNN)で1.32/平方フィートから\$1.34/平方フィートへと上昇しています。特に、IT系企業が多く集まるイーストサイドでは、倉庫の平均賃料が、前四半期から13.6%上昇し、\$1.26/平方フィートとなりました。(Colliers)

将来的な需要を予測して新規開発も着々と進められています。シアトル圏では、2022年の半年間で240万平方フィートの新規開発が行われました。(Cushman&Wakefield) また、約840万平方フィートが着工中であり、その45%が既に予約済みとなっています。(Kidder Mathews)

6月の政策金利大幅引き上げの影響がどのくらいに及ぶのか不透明ですが、取引が長い間低調である可能性は低いと予想されます。特に、3PLやEコマースは成長産業であり、今後も更に市場を引っ張っていくと予想されます。(Cushman&Wakefield)

賃料は、低い空室率・新規開発・テナントの需要を考慮すると今後も上昇すると考えられます。実質吸収量についても、予約済みの契約状況からプラスへ移行する可能性が多いにあります。投資的側面では、商業不動産投資は、株式投資やビットコイン投資に比べて、インフレのヘッジ策としてリスクが少なく需要が増えると予想されます。(Colliers)

### 4. まとめの一言

アメリカ経済は、FRBによる金融政策によって記録的なインフレを抑制することをプライオリティとされました。その後、追従するようにカナダ・イギリス・オーストラリア・韓国等の先進国も金利を引き上げを表明しました。また、新興国においても自国通貨の流出を阻止するために金利を上昇せざるを得ませんでした。しかし、利上げには経済成長の鈍化や失業率上昇の副作用を伴います。既にアメリカ国内では住宅

## 2022年第2四半期シアトル 不動産市場レポート

ローンの高騰が始まり、住宅市場の冷え込みが見られてきました。今回の異例の利上げは、アメリカを含めグローバル経済に重大な影響を及ぼすと予想され、それに対し個人・企業・国が耐えることができるのか注視していく必要があると考えられます。

不動産事業においては、コロナ・インフレ・ロシアのウクライナ侵攻等によって経済的不確実性が高まり、今四半期には大きな成長は見られませんでした。しかしながら、シアトルではアメリカ経済の成長産業であるIT・ライフサイエンス系企業が集い、不動産への需要は旺盛なため、今後も賃料は上昇していくと予想されます。シアトル市場は、高いポテンシャルと懐の深さを秘めており、オフィス・インダストリアル共に一層の成長をしていくと考えられます。