



22Q3 シアトル 不動産市場レポート



- ✓ 最大限の雇用とインフレ率2%を長期的に達成する目標
- ✓ オフィス平均募集賃料(クラスA)は、前四半期の\$59.61/平方フィートから\$58.01/平方フィートへと値下がり
- ✓ インダストリアル実質吸収量は250万平方フィート超、平均賃料は前期比6.5%増
- ✓ シアトル南部でのインダストリアル市場の大規模な開発が進行中



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3766



シアトルのCPI：
9.0%
(8月、前年同月比-0.1%)



FRB of New York
Overnight Rate：
3.08%
(10月、前期比+1.51%)



シアトル失業率：
2.8%
(8月、前期比+0.5%)



GDPアメリカ2022Q2：
25,248.476
Billions of Dollars
(前期比+507.996)



S&Pアメリカ
REIT(2022/10/19) Index：
\$292.47
(前年同日比-24.73%)

アメリカ全国失業率：
3.7%
(8月、前期比+0.1%)

GDPワシントン州2022Q2：
717,336.2
Billions of Dollars
(前期比+119,27.7)

結論

パンデミックと戦争によるインフレには依然として大きな課題となっていますが、雇用の最大化とインフレ率を抑える金融政策が目標とされており、経済状況が安定した暁には不動産業界をはじめ、グローバル経済が大きく動き始めると予測できます。オフィス市場では、リモートワークと出勤のハイブリット形式はこの先主流になっていくと予想される一方で、マスク着用条件はないに等しくなり、室内人口密度は徐々に高くなり始めています。インダストリアル市場では、ピュージェットサウンドにおける航空宇宙と物流産業の活動がさらに活発になっており、大規模な開発が始まっています。全体として投資家の売買意欲が減退しており、今年は世界的に売却活動が減少する見込みがある一方で、不動産市場の活性化の片鱗がすでに見え始めているため、遅れを取らぬよう前向きに綿密な情報収集を始めるのが吉と考えられます。

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、最大限の雇用とインフレ率2%を長期的に達成することを目標に、基金金利の目標レンジを3~3-1/4%に引き上げることを決定したと発表しました。インフレ率は、パンデミックの影響による食品・エネルギー価格の上昇により、依然として高い水準にあります。さらにロシアの対ウクライナ戦争による甚大な人的・経済的苦難は、世界的な経済活動の重荷となっています。しかし、ここ数ヶ月、消費と生産が緩やかに増加しており、雇用の増加は堅調で、失業率は低水準にとどまっています。

ワシントン州経済状況

ワシントン州では、過去10年間で、IT部門の雇用は約34%増加しており、技術職の新規雇用の純増率は全米一位となっています。この部門は州経済の20%強を占める1,035億ドルとなっており、米国で最も高い割合を占めています。

不動産市場状況



シアトル圏における平均住宅価格は、\$358,283となりました。これは、昨年同時期と比べ0.3%上昇しています。全米不動産協会によると、2022年9月末の住宅総在庫は125万戸で、先月より2.3%減、1年前より0.8%減と発表されました。



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、170万平方フィート近くの契約が結ばれました。金融系は全四半期に比べ約20万平方フィート増加した一方で、医療系は変わらず約60万平方フィート、バイオテックは約30万平方フィートまで落ち込みました。シアトルの地域別に着工物件割合見ると、72%がイーストサイド・17%がダウンタウンとなっています。失業率は極めて低い水準に留まる一方で、在宅勤務と出社のハイブリッドモデルの働き方が採用されることで、オフィス市場の需要は今後も不安定な状況が続くと見られます。しかし、オフィス従業員の雇用需要は引き続き増加しているため、**出社稼働率**は第3四半期まで上昇しました。また、大手テナントがリース期限切れや拠点縮小を続ける中、より割安でプレミアムなスペースを求める**中小テナントの選択肢**はより豊富になってきています。インフレによってプロジェクトを保留しているデベロッパーが多数存在しているため、今後テナントの需要が満たされるため不動産オフィス市場の**急成長**が見込めることが予測されます。



シアトル南部での倉庫の平均賃料は前期比6.5%増の19.3%上昇し、現在トリプルネット (NNN) で月0.99ドルとなっています。賃貸に対する需要はかなりありますが、昨年よりも契約できる候補が少なくなっています。また物件売買においては2019年より**18%減少**、2021年より**24%減少**しています。着工物件量は、前四半期の約2倍となっており、タコマ（シアトル南部）がその割合を大きく占めています。しかし、インフレと金利/建築コスト上昇により、着工は減速し、パイプラインはパンデミック前の水準まで縮小する見込みです。一方でインダストリアル不動産市場の**需要は高水準**を保ったままで、短中期的には低い空室率が続くと予測されます。

	オフィス	インダストリアル
空室率	19.9% ▲	3.9% ▲
実質吸収量 <small>期初空室面積+新規供給面積-期末空室面積</small>	- 624,000平方フィート ▼	2,500,000平方フィート ▲
平均募集賃料 (クラスA)	\$58.01/平方フィート ▼	\$0.99/平方フィート ▼
総合床面積の供給量	6,410,000平方フィート ▲	32,970,000平方フィート ▲

参考: Colliers, CBRE, Zillow, JLL, Kidder Mathews, FRB, Washington State Department of Commerce