



- ✓ 金利上昇からの不安上昇
- ✓ オフィスは規模縮小、新規物件竣工やリモートワークで空室増加
- ✓ インダストリアル需要は継続。
- ✓ 供給不足で賃料上昇



米加為替：  
USD 1 = CAD 1.3558



シアトルのCPI：  
**8.9%**  
(12月、前年同月比-0.1%)



FRB of New York  
Overnight Target Rate：  
**4.25~4.5%**  
(12月、前期比+1.17%)



シアトル失業率：  
**2.6%**  
(12月、前期比 -0.2%)



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



S&P US REIT(2022/12/30)  
Index：  
**\$310.67**  
(YTD: -26.60%)

アメリカ全国失業率：  
**3.5%**  
(12月、前期比 -0.2%)

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

## 今後の市場予想

シアトルの現状：

1. 経済は連邦準備銀行の金利上昇により、一時的な調整に突入。
  - a. 貿易コンテナ量の低下（前四半期比: -5%; YTD: -24%）
  - b. ガソリン価格及び賃料の高騰
  - c. 建築資材の高騰

今後の予測：

1. 金利の上昇もインフレ操作を目的としているため、長期的な継続性はないと予測
2. 新規宇宙航空産業が今後さらに活発化する模様

## アメリカの中央銀行

継続的に上昇してきた目標金利に関して、12月14日の発表では75ポイントずつ上がってきた金利は50ポイントの上昇に留まり、減速傾向を見せ始めています。巷の読みでは、2023年に1~2度の上昇があると予測される一方、その後は継続すると言われてています。ただ私見では、2023年中頃または下半期には、生活コストの上昇が消費者動向の安定をもたらす、国内要因としては多少の利下げが可能な状況が整うと考えます。しかし、ウクライナ戦争や中国の成長維持政策を含む国外要因が、どれだけ国内経済の安定化に影響するかがポイントです。ウクライナ戦争は文化と歴史的要因が混在しているため、残念ながら短期解決はないと予想します。生活費の高騰が継続する中、準備銀行は所得格差の増幅を許してでもインフレ抑えに入るのか、もしくは中間層の生活救済にシフトするかで、今後の米経済も大きく変化すると思います。

## ワシントン州経済状況

金利上昇により、住宅を含める高級商品への需要が冷え込み、食料品をはじめとする日用品の価格高騰が各家庭に圧迫をかけています。ウクライナ戦争によるガソリン価格の上昇や餌代（種子油、とうもろこし、小麦粉等）などの仕入れの高騰が食品価格に影響しています。収入面の格差も依然存在しており、金利のみならず、家賃の高騰も生活を圧迫しています。Redfinによると、月々\$2,500の住宅ローン支払いによる、購入可能額はここ一年で\$283,000（約3,700万円）低下しました。ワシントン州全体の失業者率は国平均を若干上回りますが、シアトル市の雇用市場は今後の不安を懸念して転職が大幅に減速している事もあり、失業率も国内平均以下の水準で継続しています。ただ、ハイテク企業による大型解雇は今後の経済不況に対する予告と見られており、今後の精神的不安要素を煽る要因になると考えます。しかし、シアトルの幅広い地元産業において宇宙航空産業や医療研究などの業界や、依然として活発な物流業界が地元産業の促進に貢献しています。



オフィス市場はスペースの有効利用が優先され、新規賃貸借契約も締結される一方、全体的には退去（移転）するテナントが目立ち、マイナス床吸収量になっています。現在移転するテナント企業は今後のRTO（リターンツーオフィス）の程度が不明瞭であるとし、賃貸スペースを縮小し、さらに新しい設備が整った物件に移転する傾向にあります。同時に物件内覧件数は多いものの、多くの賃貸判断は2023年に持ち越され、RTOの行方を確認してからの決断が主流になっています。米ビル協会の調査では、86%のテナントはRTOは重要としつつ、70%が必要性的見直しをしており、29%が部分的なリモートワークは今後も継続すると予測します。CBREの報告では、シアトルダウンタウン市場の空室率は18.2%まで上昇し、JLLによるとこれは過去10年間の最高値です。ただ、Q4のRTO率も前四半期の約20%から35-60%まで回復しているため、今後さらなる回復があるかもしれません。Colliersによると、現在のテナント有利市場では柔軟な賃貸期間、賃料無償期間、テナント工事負担などがクラスB・C物件では大きな交渉ポイントになっており、ベンチャーや若手企業は今まで手が出せなかったオフィスビルへの入居が可能になっています。クラスAオフィスビルでは募集賃料も前年度比で約5%上昇していますが、シアトルCBDでは、クラスAであっても18.7%の空室率に直面しています。(JLL) また、サブリースなども含めると、空室率は25.4%まで上昇しています。今後のRTOの不明瞭さが今後もオフィス業界の見通しを迷わせ、業界の回復には時間がかかると予想されます。



インダストリアル業界の需要は依然として健全で、主要3群平均募集賃料も月\$1.15 (年\$13.8)まで上昇。ベルビューでは記録的な\$1.87 (年\$22.44)まで高騰しています。\$22はシアトルSODOのフレックスインダストリアル物件より高い価格になりますが、CBREは今後もクラスA物件の賃貸は上昇し続けるだろうと話しています。空室率も同主要3群では4%に留まり、実質的に満床状況です。またダウンタウン近郊の開発可能用地が不足していることから、現在の開発地区はさらに南北へ拡張しシアトル中心地から50kmも離れたエリア（ArlingtonやTacoma）が注目されています。Arlingtonは物流倉庫としての需要が盛んであり、Tacomaは3PL業者によるTacoma港利用から人気を集めています。シアトル地区では過去40年で最大の供給量（地域供給量の2%）をもたらし、多くが事前契約のないスペック状態で開発されています。しかし、賃貸可能スペースは5.7 million sfに留まり、2022年からの吸収を参考にしても12.3 million sfが締結されているため、逼迫した需要は今後も継続する見込みです。また、シアトル市内における多くの空室物件は1950-60年代に竣工されており、今後はこれらの再開発が進むと予測されます。

売買面では金利の高騰により、多くの投資家が購入判断を先延ばしにしています。CBREによると、合計売買出来高は\$617.5 million (約802億円)でしたが、前四半期比では約390億円低い数字となりました。平均キャップレートも5.0%から4.7%まで低下し、平均価格は\$265/sfまで上昇しています。

	オフィス (Puget Soundエリア)	インダストリアル (Puget Soundエリア)
空室率	18.2% ▼	3.3% ▼
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>	- 712,357 平方フィート ▼	1,853,000平方フィート ▼
平均募集賃料 (クラスA)	\$49.57/平方フィート ▼	\$1.11/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	118,255,000 平方フィート ▼	313,646,000平方フィート ▲

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