



- ✓ 金融不安定と経済状況（人材不足とIT解雇、資材価格）が経済へ警鐘
- ✓ シアトルの一人当たりのGDPが国内3位にランクイン
- ✓ インダストリアル需要は継続。
- ✓ 経済の不安定からの不信継続

23Q1 シアトル 不動産市場レポート



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3530



シアトルのCPI：
7.7%
(2月、前年同月比6.0%)



FRB of New York
Overnight Target Rate：
4.75 - 5.00%
(3月、前期比+0.5%)



シアトル市失業率：
2.5%
(3月、前期比 -0.1%)



GDPアメリカ2022Q4：
26,137.9
Billions of Dollars
(前期比+414.00B)



S&P US REIT(2022/3/31)
Index：
\$315.79
(YTD: 1.65%)

アメリカ全国失業率：
3.5%
(3月、前期比 -0.0%)

GDPワシントン州2022Q4：
747.6
Billions of Dollars
(前期比+15.93B)

今後の市場予想

シアトルの現状：

1. 銀行倒産（シリコンバレー銀行、シグネチャー銀行、ファーストリパブリック(救済)）による金融不安が経済全体にマイナス影響
 - a. 信用審査の厳格化及び銀行与信の不安で融資厳格化
 - b. 人材不足が表面化。同時にIT業界の大型解雇も継続中

今後の予測：

1. 金融の安定化による金利引き下げではなく、警戒維持。しかし2024年H1には改善する見込み
2. オフィス業界は今後も困難な状況が継続。特にCBD高層ビルは高額住宅化で更に家賃市場以下！？

アメリカの中央銀行

FOMCの3月の議事録にはロシアのウクライナ戦略についての参照がなくなりましたが、今四半期は銀行の破綻や救済によるマイナス要因が経済全体に影響し、安定から金利引き下げに向かう筈の金利政策が延期した形になりました。今後は現状維持のままインフレ低下に努める必要がありますが、夏休みの旅行シーズンになり、個人消費が予測される為、インフレ圧縮を試みながらの経済コントロールが焦点になります。ただ、高金利が住宅ローン支払いに既に影響している為、今後の個人破産が懸念されます。

FOMCは今後の更なる「金利引上げなし」は断言しないと、今後の更なる金利上昇も示唆しています。

ワシントン州経済状況

- ベンチャー投資やスタートアップ業界がシアトルの地域経済になっている中、今回のシリコンバレー銀行を始めとする倒産は大きく警鐘。また、GAFa等大手IT業界では、2023年の新規大規模解雇が始まり、大手4社だけでも70万人の解雇を予定。同時にUS国内VCファンディングも第3四半期から第4四半期間で12%ダウン。
- 現地経済新聞紙（Puget Sound Business Journal）はコロナ禍対応における経費高騰と人材不足からの人件費高騰で地域病院で著しいサービスの低下を報告。州内地方病院は30日間分の予備運転資金すら確保出来ていないほどの深刻な状態と報告。
- シアトル地区の短大生徒数が著しく低下中。金銭的支援、事務的問題を指摘。在学生数も2010年より37%減数。バブル経済で学生が教育の必要性を再検討している事も原因の一つとして長期的影響への警鐘を促しています。
- 国内ダウンタウン回復順位でシアトル市は42都市中36位。宿泊率はトップ10%。在籍企業件数はボトム20%



「おそろおそろ」がオフィス市場を表す最も適した言葉になっています。市場空室率が19.1%(Colliersは22.0%)を示す中、テナントも「Right Sizing (スペース適切化)」を重要視し、減少したスペースでの契約更新、若しくは移転が目立っています。新規賃借人においては、建築費高騰で建築工事費導入を渋り、既存の利用可能スペースやサービスオフィスなどの柔軟性重視スペースが注目を浴びています。賃貸側もテナント確保の為に共有スペースのアップグレードや契約期間の柔軟化、テナント工事費負担(8%増)やフリーレント(25%増)が去年の平均契約内容比で増えています。(CBRE) また、ハイテク企業の大型解雇により、ダウンタウン及び近郊では中小の金融や専門職企業における賃貸活動が主になり、賃貸契約床面積もコロナ禍以前の数値まで減少、昨年度比では32%ダウンしています。(CBRE) コロナ禍時代の短期契約の満了により、今年は更なる移動が予測され、Colliersはダウンタウンの空室率は30%近くまで上昇するかもしれないと警告しています。更に約1.9Msfが今後1年間で竣工予定となっていますが、うち1.43Msf(約15.4万平米)においては予約契約が全くない状況です。(Colliers)

売買においても高金利と建築費が逼迫して締結締結数が極減しています。機関投資家間の売買単価も\$303psfと安価に終わっています。(CBRE)



今四半期のインダストリアル業界はインフレ、金利と一般消費の不透明さから一時的に頭打ちした状況です。(CBRE) 空室率も歴代平均値以下に止まっているものの、前四半期の3.3%より4.8%まで上昇しました。(CBRE、Colliers: 3.7%) 平均賃貸募集価格に於いては前四半期の\$1.15psfから若干落ち、\$1.14psfに収まっています。(CBRE) しかし、ColliersはPuget Sound地区の賃貸は1年間で26.7%上昇し、需要は依然伸び続けていると報告しています。実際、東側のベルビュー市場では、宇宙航空産業、3PLや製造業からの需要が増加しており、大型テック企業も市場内で増床しています。

市場は全体的にも賃貸借契約の末日を迎えた複数の大型テナントが新規竣工物件への移転や他新規スペック倉庫の完成から吸収率が約50万sfマイナスになりました。建築資材と地価の高騰により、新規開発は南北地区に集中しており、南部のタコマ地区では竣工物件数も大きく増えています。インフィルのシアトルSODO地区に於いても、新規賃貸借契約が継続する中、新規複階数式物流倉庫が竣工しました。地価の上昇だけでなく、建築資材価格の高騰が平均賃貸価格を\$1.43psfまで押し上げています。同時にColliersは同地域の安全性を取り上げ、今後流出するテナントが増えるかもしれないと示唆しています。売買面に於いては、今後の方向性を見張る傾向が出ており、金利及び建築資材の高騰がネックになっています。しかし、契約価格帯は高値を維持しています。

	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	19.1% ▲	4.8% ▲
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>	-718,600 平方フィート ▲	-422,700平方フィート ▼
平均募集賃料 (クラスA)	\$51.18/平方フィート ▲	\$1.14/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	118,624,000 平方フィート ▲	315,551,000平方フィート ▲

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