



- ✓ アマゾンのRTOでシアトルダウンタウン経済回復傾向？
- ✓ 大型ハイテク企業はスリム化により新規物件でも全棟サブリース決断
- ✓ インダストリアルは竣工数現需要を上回るが賃料は上昇中
- ✓ マクロ経済的不安は依然として存在



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3248



シアトルのCPI：
6.9%
(4月、前年同月比-2.1%)



FRB of New York
Overnight Target Rate：
5.00-5.25%
(6月、前期比+0.5%)



シアトル市失業率：
3.3%
(5月、前年比 -0.8%)



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



S&P US REIT(2022/6/30)
Index：
162.27
(YTD: -0.02%)

アメリカ全国失業率：
3.7%
(5月、前年比 -0.1%)

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

この度、弊社ではカナダ・バンクーバーにて投資活動を継続していく事に致しました。よって、アメリカの市場レポートは今回のシアトルを最終盤とし、再度アメリカ市場での投資を行う際に、レポートを再開致します。

アメリカの中央銀行

- FOMCは現在のターゲットレートを維持する事で今後の状況を観察すると発表しています。同時に国債の買戻額は継続して減額しています。
- 経済成長は安定。雇用率は活発的に上がっており、失業者率は約3~4%で緩やかな推移。
- FOMCは年内に再度金利上昇を示唆しており、経済リスクに対して継続的に金利政策を用いる事を発表。
- アメリカ版の銀行用ストレステストでは、大型23銀行が合格。同時に大型地方銀行などは及第点で、今後もまだ目が離せない状況。

ワシントン州経済状況

- Seattle経済圏であるPuget Soundは大学卒業後の優良就職候補地として全国で#2にランクイン。雇用機会（#1）と居住環境（#4）が決め手となる。ただ物価水準の高止まりは弱点と評価。
- クルーズによる観光業が活発になるとともに、Seattle寄港船舶からの観光客数は145万人と去年より12%の上昇を見込んでおり、Seattleへの経済効果も上昇すると予測。
- ワシントン州のみならず経済不況への不安は継続して増しており、3人に1人は今後1年以内での転職を検討中。他にも給料の再交渉や他の働き方を検討していると調査で判明。



米オフィス市場ではCBRE調査返答企業の約65%が部分的なRTOを実施している中、Amazonが5月1日付けでRTOを開始したことにより、DocuSign、Google、Metaを始めとするシアトル地区の大企業間でも部分的RTOが開始されています。これにより企業内再編成による内覧活動も復活していますが、多くでは余剰スペースを抱えており、サブリースに出しながら契約期間の満了を待っている状況です。平均サブリース締結期間は399日と現在のサブリース期間の4分の1を占めています。(CBRE) Bellevueを始めとする東側地区に於いてもMicrosoftの退去を含め空室率は12.3%へ急上昇し、過去1.5年間分の吸収を一気に撤回した状況になりました。(Colliers) 東側オフィスセグメントはハイテク業界が占めており、多くは部分的RTOに対して柔軟な対策を用いています。(Colliers) しかし、Bellevueでは11棟の着工中物件のうち9棟（東側地区の合計既存供給量の15%）は既に事前予約契約で満床になっている中、Seattleでは6棟中4棟が満床に近い状況です（Colliers）新規契約においても品質への逃避が目立ち、A+物件では契約が促進していますが、中古物件では空室が目立っています。ダウンタウンシアトルでは30.6%が賃貸可能スペースとして残っており、Puget Sound全体の空室率の20.7%を大きく上回っています。(CBRE) よって、CBRE曰く今後のトレンドは全く予想が付き、ドットコムバブル後を思い出させると報告しています。



需要は継続しており、高効率物件への需要が賃料を押し上げています。Kent Valleyでは1年で24%上昇し、北部Pierce Countyでも20%上昇しました。(Colliers) 結果、Puget Sound地域での平均賃料は\$1.10 (Colliers; CBRE: \$1.19/sf/月)まで上昇。しかし、SODOエリアでは築年数や物件効率、同地域の安全が疑問視され、賃料の成長も一桁に終わり吸収率もマイナスに転落しました。Puget Soundでは竣工物件の29%が予約賃貸借契約として締結しており、やや落ち着き始めた需要を上回る竣工物件数が空室率を5.5% (CBRE; Colliers 5.0%)まで押し上げています。ただ、依然として将来的必要性を見計った需要が存在しています。(CBRE) 今四半期も1.5Msf (約14万平米)が竣工、8.3Msf (約77万平米)が着工中で、35Msf (約325万平米)が建設予定になっています。(CBRE) しかし、Kentからの需要は高効率物件を求めて依然南部に流出しており、Pierce Countyでは航空関連事業や新エネルギー開発業界からの需要が建築ラッシュに油を注いでいます。同時に、売買においてはマクロ経済の影響が依然強く、前年同時期（及び前々年）の出来高額を79%下回っています。ここ四四半期の平均購入Capレートは5.0%と数値としても妥当と言える範囲です。(CBRE) 価格も\$185~205/sfが主な売買範囲で終わっています。

	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	20.7% ▲	5.5% ▲
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>	-1,527,000 平方フィート ▼	-49,000平方フィート ▲
平均募集賃料 (クラスA)	\$51.07/平方フィート ▼	\$1.19/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	119,018,000 平方フィート ▲	316,067,000平方フィート ▲

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