



Q3 2012

VANCOUVER, BC

バンクーバーについて

バンクーバー市及び近隣地区は、別名メトロバンクーバーと呼ばれ、ブリティッシュ・コロンビア州の経済的首都にあたります。エリアは 2,877 平方キロメートルにあたり、230 万の人口が住んでいます(2011 年国民調査)。

メトロバンクーバーは 22 の地区から構成されており、ダウンタウン北部にある西バンクーバーや北バンクーバーを始め、ダウンタウンのあるバンクーバー、南部に位置するリッチモンドやデルタ、東部のバーナビー、そして南東部のサリー、ラングリー等の地区があります。

メトロバンクーバーは、グレーターバンクーバーとも呼ばれ、一人当たりの GDP は\$35,000 (2011 年国民調査)で、2001 年の\$31,200 から増加しています。林業と鉱業が、主とした経済としてあげられますが、近年ではバイオテクノロジー、コンピューター関連企業(ソフト、ゲーム、アニメ製作)及び映画、テレビ製作等のシェアが増加しています。

バンクーバー港とバンクーバー国際空港はともにアジアへの玄関口であり、カナダ国内で最大の港湾事業になっています。バンクーバー港の 2011 年のコンテナ年間取り扱い量は 122 万トンで、2010 年から 3.4%の取扱量増加になっています。バンクーバー港の港湾管理局の最新の経済効果報告書(2009 年)によると、バンクーバー国際空港とバンクーバー港は合計で 105 億ドルの GDP と、220 億ドルの経済生産高を計上しました。

2011 年の国民調査によると、バンクーバー市の人口は過去 10 年間で 11%の飛躍的増加を遂げ、今では 60 万人が生活の拠点としています。また、78.6%の人口が英語を第一母国語としてあげる中、21%の市民がフランス語、中国語(マンダリンと広東語)、ヒンズー語、タカロゴ語等を日常生活語としています。

バンクーバー不動産レポート

ヨーロッパやアメリカを始めとする世界的経済の低迷は、安定した金融業界を誇るカナダにも、安定を求めた膨大な資産逃避という形で影響を及ぼしました。不動産業界への影響も例外ではありません。

過去の 8%強のキャップレートも今では 3~5% (オフィス、インダストリアル) が当たり前になっています。それでも機関投資家や株式市場に嫌気を感じた資産の流れ込みは継続しています。CBD (Central Business District) のオフィス部門では空室率も 3% 台に留まり、AAA クラスでは過去 20 年間最低の 0.7% まで下がりました (CBRE)。近隣エリアにおいても、空室率は 5% 程で留まっています。しかし、2013~14 年においては新たに 11 万平米程の AAA クラスの床面積が CBD に導入される予定で、今後はその動向に注目する必要があります。CBD 以外のエリアでも同床面積が同時期に完成する予定です。

インダストリアル部門においても、新規物件不足と限定したテナントの動きにより、メトロ地区の空室率は 3.81% に留まりました (DTZ)。特に大きな床面積を必要とする企業にとっては、選択の余地がない厳しい状況です。また、複雑化して行くロジスティック業界の需要に見合った物件も現在は著しく不足しています。しかし、バンクーバー市は工業用地の生産性向上を図る為にも、現在インフラ整備を遂行中です。売買においては売上額は去年に比べ減少したものの、オーナーユーザーを中心とした小規模物件の売買が増加しました (CBRE)。

住宅市場では中国本土から安全性を求めた資産が大量に流れ込み、価格の崩壊に近い状態で高騰してきました。2012 年第三四半期の住宅販売指数は継続して 160% の価格上昇を示しています (2005 年ベース、バンクーバー不動産協会)。しかし、金融庁の融資基準の見直しや、中国経済の低迷および同国からの投資先の変更等入り混ざった現状では、2012 年の戸建て売上高は 2011 年の同期に比べ、約 25% の減額です (同協会報告指数)。戸建て市場の変動は常に 1 年程遅れて、商業物件市場に反映する為、今後の動向に注目する必要があります。

金融面では国外の影響を受け、国内の主要銀行は当初の 2012 年第四四半期での金利見直し予定を変更し、2013 年度中は貸し出し金利の据え置き (3%) を発表しています。

弊社物件(704 Alexander Street)での活動

本年7月の売買取引完了から、約3ヶ月が経ちました。現在は物件管理を主に、今後の改築工事の為に準備を進めています。

現在は図面との擦り合わせ中で、終わり次第デザインの構成に進んで行く予定です。

また、現テナント様は早期退去の意向を示されたので、今後は契約変更についての協議を始める事になります。

本物件の特徴:

704 Alexander Street は築約40年の3階建て倉庫です。床面積は約1900平米です。現在は一社のテナント様に一棟お借り頂き倉庫としてお使いいただいておりますが、今後の本物件の有効利用方法は、倉庫としてご利用いただくのではなく、**Flex Industrial Space** として、保管スペースを含めた、仕事場兼事務所スペースとしてご利用いただく方が、現在存在する需要に叶った活用方法と考えています。

物件所在地は CBD から東へ徒歩15分、車で2分の所にあり、地理的に制限されているバンクーバー市(南にはアメリカとの国境、西には太平洋、北には山脈が存在するため、東方面への拡張しか選択肢が無い)の今後の成長路線延長上に位置していると考えます。

弊社としては今後更なる需要が見込めると考えています。

ご質問、お問い合わせは
KM Pacific Investments Inc.
柘田 耕治, CPM, CCIM
kojim@kmpacific.com
+1-778-386-8050
まで、ご連絡ください。