



Q2 2013

VANCOUVER, BC

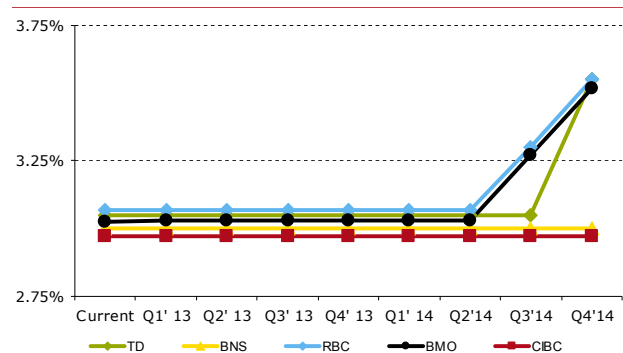
カナダ全体と BC 州での経済上の温度差をさらに感じる四半期だったと思います。カナダ全体では未だに世界経済の不況と、アメリカの回復しつつあるスローな経済に振り回されているようです。BC 州では前四半期に引き続き資源や機械部品の輸出が好調で、2013年は約1.6%の経済成長を成し遂げる予測です。

バンクーバー関連の主なニュース:


2013 年第 2 四半期の主なニュースは下記の通りです:

1. 新カナダ中央銀行総裁ポーロズ氏着任 この6月から着任をした Stephen Poloz 氏。カナダ国内ではこの抜擢に少々驚きの声も出ていますが、前輸出開発機構(Export Development Agency)の CEO、カナダ銀行の調査部責任者など、経済学者というバックグラウンドを軸に、公民の両セクターの経験を兼ね備えています。(Bank of Canada)

着任早々、オーバーナイトレートの 1% 継続を発表し、市場に安心と安定をもたらしました。それにより、2013 年末までのレート変更はないと市場では見ており、これにより、各主要銀行も金利の据え置きを発表しました。今後のプライムレートの変動予測は右記グラフの通りです。(CIBC)



2. BC 州選挙リベラル党が過半数勝利 5月に行われた州総選挙において経済重視のリベラル党が奇跡的巻き返しを演じ、過半数の 59% の議席を獲得。(Vancouver Sun) 現在の経済重視の政策は今後も継続されると市場は見ています。リベラル党の主な政策は: 1) 経済政策重視 (LNG 発掘、ビジネス税の軽減)、2) 職業訓練の増加、3) 生活レベルの向上 (医療改革、減税、犯罪防止)、4) 予算のバランス化、5) 負債削除 です。(BC 州リベラル党 HP)


- 
3. 前半期 GDP は 1.6% BC 州の経済は不安定な株式市場と多数の資源価格の低下などにより、2013 年の中間地点では 1.6%の成長を示しています。(Business Council of BC) 同機関は 2013 年はこのまま継続し、2014 年には 2.5%の成長まで回復するとの予測を立てています。
  3. BC 州失業者率は 6.3% 今四半期における総雇用者数は 247.7 万人でした。前四半期末の 7.0%の失業者率に比べ、今回の増加は全て正社員職の雇用で、その数約 21,600 人。(BC Stats) その中でもきわめて目立った卸売業では、この増加数の半分を占めました。また民間では約 24,000 人の増加だったのに対し、公共では約 17,000 人の雇用が減少しました。

#### バンクーバー不動産レポート:

1. 住宅不動産業界は回復中 住宅の売買契約額は前四半期に比べ 15%の増加でした。在庫物件数も 5%減少しました。BC 州不動産協会は 6 月末に、ここ 4 ヶ月間継続して上昇している総売上の数値からバンクーバーの住宅市場は健全な回復モードにあると発表。


この現象の裏には、巣立ちした子供達を持つベビーブーマーが、一軒家を売りマンションへダウンサイズする傾向が目立っています。若年層のファミリーは自分たちの貯金と銀行融資だけでは購入できないバンクーバーの住宅状況を踏まえ、親から資金を借りて、自分たちの住居を購入する例が増えています。また、現在は中国からの資金もアメリカに流れてしまいましたが、現地投資家達のマンション購入意欲は衰える事なく未だ活発です。

2. 建築: 商業向けは若干減少 前四半期に比べ発注額は 1.8%(季節調整済)ダウン。しかし前年度と比べると 23%アップ。(Vancouver Regional Construction Association) 2014 年から最近着工した複数の高層ビル建築で発注額は益々増加すると予想。
3. Trump Hotel & Spa の建設発表 ドナルド・トランプ氏がこのたびバンクーバーにて同氏ブランドのホテルチェーンのオープンを発表しました。(Vancouver Sun) 今回はホテルの運営には参加しないものの、バンクーバーの世界的知名度と高品質のホテルブランド参入の可能性があるとトランプ氏は説明。

- 
4. インダストリアルの高品質物件の需要継続 現在売りに出ている物件数が減少していることから、成立した契約は前四半期に比べ 40% 減少。62 件の完了契約数のうち、61%が一億円以下の物件でした。仲介では、殆どの契約は高品質な物件(天井高28ft 以上で高速出入り口近辺)に集中しましたが、CBRE の四半期市場報告書によると 750,000 平米の全空室物件中、2,500 平米以上の物件で天井高が 28ft を超える物は 20%しかない事から、殆どの物件が大型ロジスティックス用には向いていない事を指摘。よってロジスティックス物件に対しての需要は、この先も高い需要が続くと予想されます。
  5. オフィスの空室アップ CBRE はバンクーバーのダウンタウンの空室率が 4.6%に達したと第二四半期市場レポートで発表。この数値はは全クラスの物件を含むため、市場的には未だ健全な状況を保っています。この空室率の上昇には一般企業の賃貸スペースの見直しや、**Junior Resource Company** (小規模で高リスクの資源発掘会社)が資源価格の低迷や、不安定な株式市場の状況により、資金繰りが困難になっているのが理由。その一方で、IT やデジタルメディア系の企業や、建築・技術系の企業からの拡張を含めた賃貸スペースの需要が目立ちました。一例として、facebook, Amazon や Twitter の新規参入があります。(Colliers)

#### 弊社(704 Alexander Street)の活動:

1. 現テナント様と早期退去の合意が出来ました。退去は今年の10月末を予定しています。
2. 現在は11月から予定している改築工事に向けて準備中です。現在は外観イメージの最終調整を行っています。



その他の東バンクーバー地区の市場状況では、

1. 弊社物件から3ブロック内で1棟の新規マンション計画が発表され、2件のインダストリアル物件が売却されました。
2. 近隣 10 ブロック内で 8 件の改築工事が近日着工予定です。全て弊社のプロジェクト同様、中古物件の改築工事です。
3. 東方面徒歩 8 分の所では 3 棟の大型高層マンションの建設が発表されました。

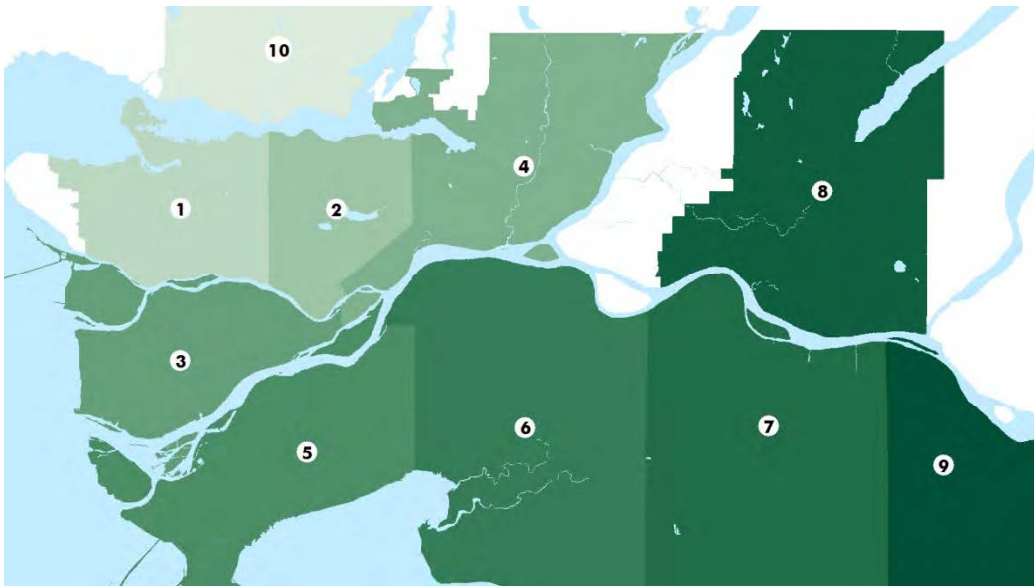
弊社物件のある東バンクーバー地区へのダウンタウンの拡張にはまだ数年かかると考えていましたが、このように路線価が上がり、改築を含めた建築が始まると、東バンクーバー地区の需要上昇は考えていた以上の早さで現実するのではないかと考えています。

なお、別紙にてバンクーバーの関連地図を添付しましたので、ご参照ください。

このニュースレターはバンクーバー地区の経済関連ニュースと不動産市場についてバードアイレベルで御伝えしております。詳細情報につきましては、個別にご提供させていただきますので、ご興味のある方は下記までご連絡ください。

ご質問、お問い合わせは  
KM Pacific Investments Inc.  
栢田 耕治  
[kojim@kmpacific.com](mailto:kojim@kmpacific.com)  
+1-778-386-8050  
までよろしくお願ひ致します。

## メトロバンクーバー市場概要



### メトロバンクーバー市場詳細

- 1) バンクーバー
- 2) バーナビー
- 3) リッチモンド
- 4) トライシティーズ/ニューウエストミンスター
- 5) デルタ
- 6) サリー
- 7) ラングレー
- 8) メープルリッジ
- 9) アビッツフォード
- 10) ノースバンクーバー

資料: CBRE

バンクーバー ダウンタウン

