

Vancouver, BC 2013 年第四四半期市場ニュースレター

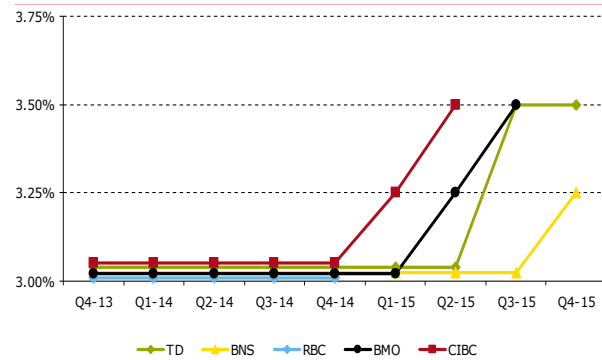
2013 年は、カナダ国内各地で経済低迷に対するコメントが多い年でしたが、バンクーバーにおける第四四半期は、統計的にも各予測を上回る結果となりました。2014 年への更なる成長の火種になった四半期です。

2013 年第四四半期の主なニュース:

1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を1%に据え置き

米連邦銀行が QE(量的金融緩和) 買い戻しを発表しましたが、カナダ中央銀行はレート据え置きを発表しました。主な理由としては、貿易赤字の調整(特に対アジアへの資源と対米貿易)、国内経済の回復(特に東部の製造業)や個人の借り入れ比率が未だ 164%ほど(カナダ平均)であること、インフレがないこと等が挙げられています。(The Vancouver Sun 紙、RBC 銀行)

インフレについては、カナダ中央銀行はターゲットを2%に設定していますが、燃料費の上昇により、物価価格は 4.7%に達しました。しかし、燃料費を除いたインフレ率は 1.1%で、特に BC 州については、2013 年中に消費税や住宅ローンの改正等で物価が実質的には安くなり、インフレ率の上昇はありませんでした。(The Vancouver Sun 紙)



各主要銀行の金利プライムレートの変動予測は、上記グラフの通りです。(CIBC 銀行) 主要銀行は、レートの引き上げを 2015 年半ばまで先送りしました。CIBC 銀行も、2014 年1月に、金利変動時期の予想を 2015 年第二四半期へ延期しました。

2. カナダドル対米ドル

12月の時点で、米ドルに対するカナダドルは\$0.93でした。米経済状況が上向きである事と、カナダのプライムレートが据え置かれた事により、現地経済誌等では、\$0.80程度まで下がるのではないかと予測しています。ちなみに、対日本円でも1ドル100円まで上がりましたが、最近では95円まで下がっています。対日本円においても、カナダドル安状況が継続し、カナダは投資先として益々魅力を増すと思われれます。

3. BC州失業率 6.6%

2013年は就業者の変動が激しく、安定した雇用の確保が困難な一年だったと思います。今四半期においては、公共部門の雇用が民間部門を上回り、前期比較で2.0%の上昇でした。(BC Statistics) 民間部門も第三四半期に比べ減速したものの、年間で0.9%の緩やかな上昇を記録しました。(BC Statistics) BC州経済局は、米経済の更なる回復と資源輸出の拡張から、2014年の失業率は6.5%になり、2015年には6.0%まで回復すると予測しています。2013年第四四半期の国内平均値は7.2%であった事から、BC州はカナダの中でも経済が安定していると考えられます。(DTZ社)

バンクーバー不動産レポート:

1. 住宅は脅威的な伸び

2013年10月では前年度比137%の戸数が売却されました。(The Vancouver Sun紙) 総売り上げ額では、前年比44.2%の増額で、1,425億円(\$1=95円)でした。C1Credit Unionは、4月に導入された新しい融資規制が浸透してきたことや、米国のQE政策の終了により、カナダ国内の住宅融資金利が多少上昇し、事前承認されていた融資が実行されたことが増加の背景にあると説明しています。グレーターバンクーバーでは、2040年までには更に140万人の人口増加が予測されており、住宅への需要は今後も継続すると考えられます。

2. リテール:海外投資家の活発な投資

前四半期には、大型デパート等の運営会社の進出について書きましたが、現在は中国や中近東(イランやドバイ)を中心とした資金が、ロブソン通り、アルバーニ通り等の主要ショッピング街の中小店舗不動産を活発に買収しています。(Business In Vancouver紙) また投資戦略としても、長期ホールド型で近日中の再開発等はせず、20~30年後の地価上昇を狙っているため、購入価格も前代未聞の価格で契約されています。今四半期に売却された物件価格は、\$5,140(平米当たり)まで上昇しました。この価格の比較として、ダウンタウンのAAAグレードのオフィス開発物件の最高値は約\$4,500(平米あたり)でした。(Business In Vancouver紙)

4. インダストリアル:需要満たされず

グレーターバンクーバーにおいての、効率の高い新規ロジスティック施設需要は引き続き好調ですが、土地の高騰が開発を妨げ、今後12ヶ月間においての新規物件の投入は予定されていません。バンクーバーでは、従来経済の流れから、農地の安定した供給を重要視していて、Agricultural Land Reserve(ALR:農業限定地)を始めとする、経済発展に妨げになる制度が未だ存在します。これにより、戦略的ロジスティック施設の新規開発は困難な状況が続いています。この土地不足と経済的需要から、売り主側も継続した価格の高騰を見込み、売却

された物件は 2012 年の 74 物件から 60 物件に減少しました。(Avison Young 社) しかし、バンクーバーは今後も発展の見込みが大きいと、高価格水準は継続すると思われ、現地市場に乏しい投資家にはキャブレットをベースとした売り出し価格は理解しがたいだろうと Avison Young 社は説明しています。市内の非効率的で古い小さな倉庫等においても、現在のロジスティック施設仕様には適しておらず、ロフト的研究施設や IT 企業施設と店舗等を含めた新しい利用方法が注目を浴びています。(Avison Young 社)

弊社の 704 Alexander Street 物件もまさにこのトレンドを追う一施設です。

よって、今後はインフラ整備の一環としての高速道路の延長も兼ね、インダストリアル施設や製造業者も郊外へ移り、インダストリアル業界マップも大きく変わると予測されます。

空室率面では、前四半期の 4.2%で継続。しかし、バンクーバー市内においては、2.4%と殆ど満床状態が続いています。(Colliers 社) また、上記の新規物件不足も重なり、賃料も上昇傾向にあり、現在バンクーバー市内では平方フィート当たり \$ 10.04(平米当たり約 10,000 円)が平均価格です。2012 年同期の平均賃料は \$ 9.25 でした。(Colliers 社)

3. オフィス:サブリース空室アップ、IT 拡張中

グレーターバンクーバーでの空室率は 8.4%まで上昇しました。主な原因としては、サブリース用スペースの増加、および政府機関の 8,600 平米の減床です。(Colliers 社) このサブリース用スペースの増加は、ダウンタウンの新規高層ビルへの入居準備、不透明な中長期経済状況への不安、および金利上昇の予測に基づく「待機状態」を含めていると思われます。前四半期までは、優良サブリース用スペースの需要の見込みもありましたが、現在は供給の増加と賃貸側の財務リスクから、サブリースへの需要は全体的に著しく減少しています。(Colliers 社) しかし、IT・デジタルメディア業界は衰えを知らず、未だ拡張中です。バンクーバー市長の Gregory Robertson 氏は、「市内には 80,000 を超える IT・デジタルメディア関連職が存在する」とドキュメンタリー「Grow Inc.」で発表しています。これはバンクーバー市全体の約 36.4%のオフィススペースを意味することになります(150 平方フィート x 80,000 人)。ダウンタウンだけに限定すると約 50%に上ります。また、世界的に有名な TED も、30 周年記念コンファレンスを、バンクーバーで 2014 年に開催することを発表しました。(Pulse 紙) これらはバンクーバーにおいて、IT・デジタルメディア業界の更なる発展と成長を示す前兆と思われます。

また、今四半期に最も注目を浴びた賃貸契約は、来年竣工予定の高層ビルで、アマゾンが締結した 15 万平米の契約です。(DTZ 社) その他に、IT・デジタルメディアに続き、前四半期同様、建築家、エンジニアリング、法律事務所等が拡張を進めています。これらは全て、現在進行中の建築ラッシュに由来するものと思われます。平均要求賃貸金額は上記サブリース用スペースの増加の理由等から、平方フィート当たり \$ 26.93 から平方フィート当たり \$ 26.15 に降下しました。

弊社(704 Alexander Street)の活動:

- 改築用のデザインが決まりました。



改築前



ALEXANDER ST ELEVATION

改築後完成予定図

この外観以外にも耐震性の補強と設備のリニューアルを行ないます。

耐震性: 屋根の張り替え、耐震柱の設置

設備: 窓や外観のアップデート、防災・防犯設備の設置、HVAC と電気配線のリニューアル等

- 現在工事許可書の申請中です。(2014年1月20日に承諾されました。)
- この工事は2014年1月下旬より3ヶ月間の予定です。
- この物件はインダストリアルという事もあり、梁下6メートルのクリエイティブなスペースの使用手法と構造柱のないオープンなレイアウトの提供が可能です。

弊社としては、近代的設備を備えながらレイアウトの柔軟性を求める、IT や、デジタルメディア系のクリエイティブ企業の誘致を重視して行く予定です。

弊社ビル近隣の変動:

近隣で行なわれている建設・改築工事一覧です。弊社物件の住所は 704 Alexander Street です。

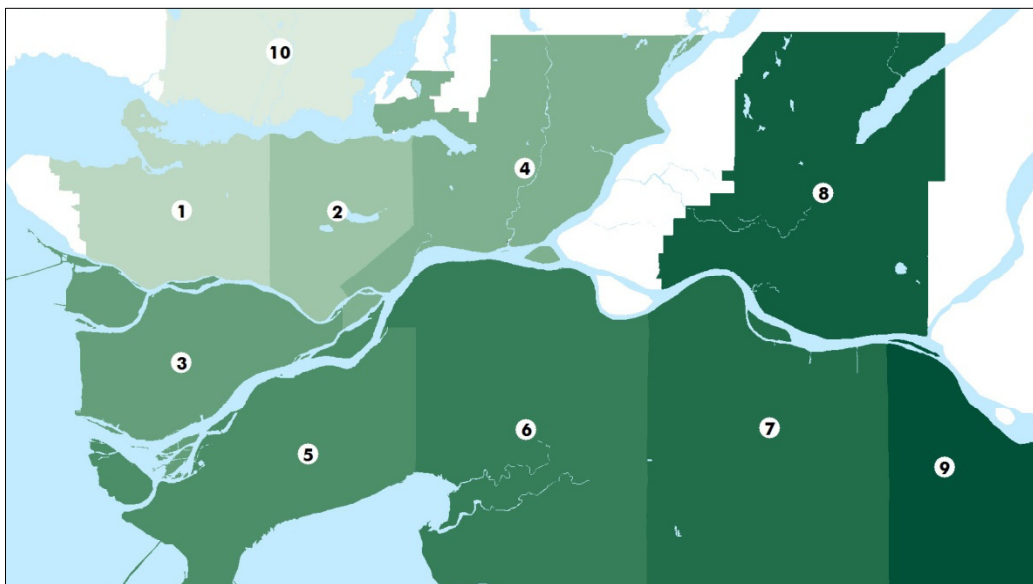
1. 600 ブロック Alexander Street (1 ブロック西方面) インダストリアルビルからマンションの再開発申請中
2. 600 ブロック Alexander Street 新築タウンハウス完成
3. 500 ブロック E Cordova (2 ブロック南西方面)で 28 居の新築マンション建設。25 居は工事着工前に売却済。
4. 686 E Cordova リテールと住居ビル売却
5. 600 ブロック E Corvoda 低所得者用中層マンション建設中
6. 700 E Corvoda インダストリアルビル売却
7. 700 E Corvoda インダストリアル/店舗ビル売却
8. 600 Powell 低所得女性専用中層マンション建設中
9. 748 E Hastings (2 ブロック南方面) 店舗ビル売却
10. 700 ブロック E Hastings アパート改築中
11. 800 ブロック E Hastings アパート改築中
12. これらに加え、弊社の改築工事請負業者も四件の改築工事をこのエリアで受注しているとの事です。

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お伝えしております。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.
栞田 耕治
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

資料提供: CBRE

バンクーバー ダウンタウン

