



2014 年は好調に滑り出しました。昨年までの回復に本腰が入らない状況とは一変し、2014 年の年間 GDP は 2.1% (Royal Bank of Canada, (RBC 銀行)) を予測しています。また第一四半期の雇用統計は、12 月時から既に 0.3% 上昇しました。(WPCG) 各金融機関も、2014 年は更なる成長を予測しています。

2014 年第一四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

今期の経済指標は、カナダ中央銀行の予測を上回る結果になりましたが、超過在庫とリテールセグメントの激戦化は 2016 年前半まで継続し、消費者物価指数 (CPI) の上昇を限定させると発表。しかし、消費者レベルでのエネルギー価格の高騰と、対米ドルでの為替安により、一時的に 2% 近くまで引き上がると表明。さらに、今年に入ってから貿易の増加、住宅業界の回復と個人の借り入れ率の安定化は、今後の成長を促すとし、2014 年の年間成長率を約 2.5% と予測しています。また、この成長率は、2015 年に入っても継続すると見られています。(カナダ中央銀行)

カナダ中央銀行のオーバーナイトレート据え置きにより、各主要銀行の金利プライムレートに動きはなく、今後のレート変化予測は、右記グラフの通りになっています。(CIBC 銀行)

しかし、今後の更なるレートの引き下げが懸念されているため、レートの引き上げは、2015 年半ば以降になる可能性も出て来ています。



2. カナダドル対米ドル：引き続き格安

対米ドル為替は、引き続きカナダドルの割安値で取り引きされており、3月末時点で\$0.90でした。(2013年年末時で\$0.93)しかし、カナダ中央銀行の市場介入がないことが明らかになる中、更なる金利値下げが噂され、US経済の好調な回復と、コモディティ価格の低迷により、今後、更に為替レートは低下する見込みです。(RBC銀行) RBCは、対米ドル為替が2014年末までには\$0.85まで値下げされ、2015年年末には\$0.82まで下落すると予測しています。

対日本円については、年末時で98.7円だったドルは、3月末時で92.92円に終わっています。

3. BC州経済順調な駆け出し：輸出増加

Central 1 Credit Unionのチーフエコノミストであり、BC州経済予測協議委員会のHelmut Pastrick氏は、昨年12月の協議会で、2014年は「高成長を告げる変化の年」と報告。(BusinessInVancouver) RBC銀行は、2014年のGDPを年率2.1%と予測するなか(カナダ中央銀行は2.5%)、BC統計局は、3月の失業者率が5.8%で、カナダの国平均の6.9%を大幅に下回ったと発表しました。その上、BC州原産品の輸出は、昨年2月時に比べ10.5%上昇しました。主な製品の輸出増加率の内訳は、下記の通りです:(季節調整前 BC Statistics)

• 木材	19.3%
• 非金属鉱物	17.6%
• 銅	37.6%
• 加工貴金属	21.3%
• 農作物(水産物を除く)	19.3%
• 天然ガス	19.6%

アメリカ経済の更なる回復による輸出量の増加と、中国等アジアとの貿易増加により、更なる資源をベースとした輸出の増加が見込まれ、BC州の経済成長に貢献すると思われます。また、BC州政府は、LNG生産・輸出施設の建築等により、2020年までに100万人の雇用の増大(現州人口は460万人)を推定しています。どの施設も建設の目処はまだ立っていませんが、実現すれば深刻な雇用不足が問題になることは明らかで、経済成長政策とともに、複数の問題が出てくると考えられます。

バンクーバー不動産レポート：

1. 住宅は脅威的な伸び

バンクーバーの住宅業界は、依然として伸び続けています。昨年の12月時より2月までで、価格は1.1%上がり、昨年の同時期に比べ、7.5%上昇しました。(BusinessInVancouver) また、住宅仲介会社大手のRe/Maxの報告書によれば、2014年の契約件数は、去年と比べ約2%伸びると予想しています。この健康的な状況には、やはりアジアからの資産の流入と、バンクーバーの自然と立地条件にあると思います。

Jones Lang LaSalle社(JLL)のレポートによれば、バンクーバーは世界で2番目に生活費が高い都市でありながらも、この生活環境がパシフィック・アジアからの新移民を呼び込み、在住するバンクーバー市民とのシナジーにより、起業し易い環境を生み出していると説明。さらに、これが街の成長に貢献しているとしています。

同レポートでは、アジア人の継続的な購買意欲が引き金となり、高級マンションや高額一軒家市場は、引き続き活潑な状況が見込まれています。また、今後導入されるベンチャーキャピタル投資家ビザ(今までの投資家ビザの後発)により、更なる富裕層の移住が予測されるとし、ハイエンド住宅業界の活気に拍車をかけることになるだろうと報告しています。しかし、RBC銀行も、「価格の手頃さ」は低下していく傾向にあるが、今後2年間で、複数の大型マンションの施工により、価格上昇にもプレッシャーがかかると予測しています。これらマンションにも高級物件は存在するものの、全体的には手頃な物件が多く、今後は価格面で更に二極化が進むと思われる。

2. インダストリアル：需要と供給合わず

グレーターバンクーバー地区の全体的空室率は、4.1%に終わりました。(Colliers) これは3四半期続けた空室率低下になります。(CBRE) 今四半期は、e-コマースや大型ユーザーの拡張が軽減されると同時に、売買物件が限定されたため、25,000平方フィート(2,500平米)以下の中小ユーザーによる拡張が目立ちました。(CBRE) 経済低迷時に素早い対応策を示した企業(特に製造業)は、既に生産量の増加を実現し、このような増床や移転を可能にしました。しかし、高品質物件の選択余地が乏しいため、殆どの新規移転先は、BクラスやCクラスの物件からの選択になりました。(CBRE) CBREは継続した雇用成長、資産投資、およびカナダドル安状況は、引き続き高レベルの需要をもたらすだろうと報告しています。

投資セグメントにおいては、限られた投資向け物件の売り出しにより、少数の売買結果になりました。また、2012年から続いている売買用物件数の減少で、今後も平方フィート当りの価格上昇は継続する見込みです。(Colliers) 区分所有物件においても、現在の低金利が後押しし、購入需要は存在するものの、供給物件数が乏しいため、今四半期出来高は前四半期の半額程度に収まっています。

弊社の競合物件（小規模インダストリアル）が多く存在する、Mt. Pleasant サブマーケット（Cambie-Main & W Boradway-W 2nd Ave エリア、下記地図参照）においては、用途変更による拡張と建ぺい率の増加により、住宅やリテールを兼ねたミックスユーズ物件が複数再開発されています。これにより、以前は一般住宅地区には適していなかった東バンクーバーでも区画整理が始まり、既に住宅地区としても注目を浴びています。

3. オフィス：サブリース空室、IT 拡張中

グレーターバンクーバーにおける空室率は、前四半期の 8.4%から 8.7%まで上昇しました。これは去年同時期に比べると 1.5%の上昇になります。(Colliers) その主な原因として、企業のオフィス需要の効率化や、ジュニア鉱山発掘業界における抜本的な再編成や倒産が考えられます。(Colliers) またコリアースは、サブリース用スペースは賃貸されているものの、同種スペースの新規供給がより多いことから、サブリースの空室率には変化がないと報告しています。

ダウンタウンのサブマーケットにおいても、今後 2 年間にかけて、7 棟で合計約 200 万平方フィート（約 20 万平米）の新規 AAA・A クラス物件の供給に伴い、既存物件の間では、既に活潑なテナント確保競争が繰り広げられています。特に B クラスを除く物件では、抜本的資本の投入により、物件の競合性の見直しが行われ、ダウンタウンでは空室率も 6.2%まで低下しました。(CBRE) B クラス物件においての同数値は 7.0%でした。

また前四半期に続き、今四半期においても、ハイテク業界やデジタルメディア業界からの需要が目立っており、合計賃貸需要の 1,454,000 平方フィート（約 145,000 平米）のうち、42%は同業種からの需要でした。(Colliers) その他では前期に引き続き、コンサルティング会社等のプロフェッショナル業界からの需要が上位を占めています。

弊社（704 Alexander Street）の活動：



改築前



ALEXANDER ST ELEVATION

改築後完成予定図

現在このプロジェクトも終盤を迎え、5月後半頃には完成する予定です。現在は工事を完了させるとともに、仲介活動を行なっていますが、このエリアを求めるテナントは、ダウンタウンのテナントと異なるため、新築物件の影響を受けることもなく、継続的に内覧も行なわれています。

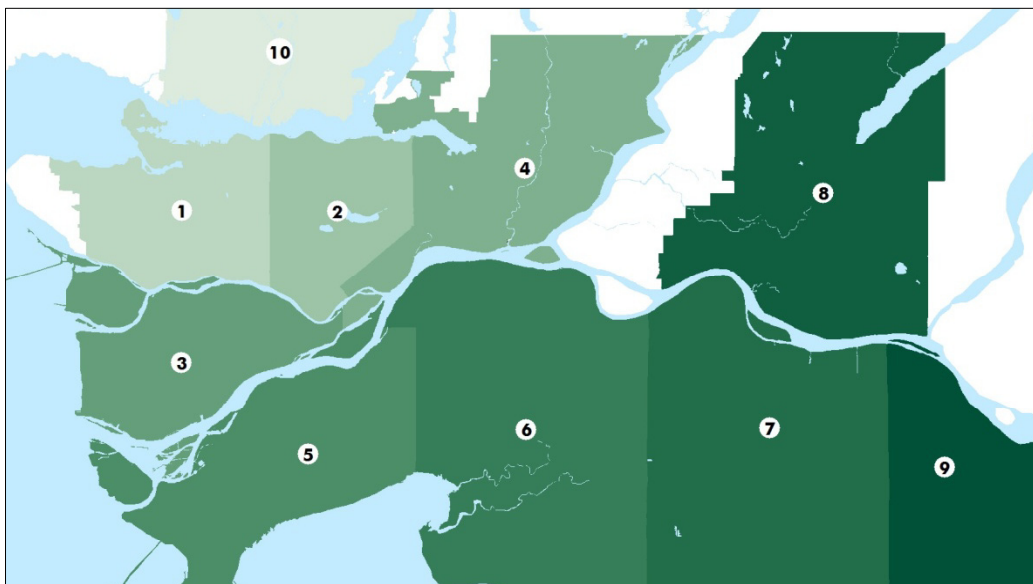
ターゲットは、やはりハイテク、デジタルメディア業界としており、現在、医療研究企業、ハイテク、映画制作会社等の複数企業から興味を示す問い合わせを頂いています。

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ボ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.
柘田 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

