



カナダ S&P/TSX Capped Real Estate Index (^TTRE): YTDリターン: 9.86%
カナダ中央銀行プライムレート: 3.00%
カナダ GDP(2012年): \$1,819 Billion (約 171.0 兆円)
BC州 GDP(2012年): \$220 Billion (約 20.7 兆円)
失業者率: 6.40%

今四半期のまとめ:

米経済の回復と加ドル安政策に後押しされて、輸出は好調。これにより内部需要への影響も多々あり、更なる経済成長が予測される。不動産面では住宅は好調だが、商業は投資物件不足が問題。

今四半期のピックアップ:

- YTD 貿易成長率は 6%。米経済の回復と貿易量の増加で、取り扱い荷物量アップ。
- 住宅建築着工許可数は 4 月より 12%アップ。昨年同月比では 30%アップ。
- BC 州の失業者率は 6.1%。

カナダに於いての不動産投資の仕組み: 賃貸契約について

今期から、定期的にカナダ不動産市場についての仕組みをご紹介していこうと思っております。これにより、皆様がカナダ不動産市場についてご理解を少しでも得られ、身近なものに感じていただければと思っております。その上でご質問などありましたら、ニュースレター内にて返答させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

では、第一回目は、「オフィス賃貸契約」についてお話しします。こちらの賃貸契約条項は

ほとんど日本で使われている契約書と同じです。私が日本で取り扱った契約書との主な違いは、日本ではグロス・リースが主流ですが、こちらではネット・リース（もしくは、トリプルネット・リース）で、全経費が基本家賃に加算される方法が主流です。大型物件においてもトリプルネット・リースが主流です。基本契約期間は5年ですが、大型テナントになると10年を超えるものも増えてきます。また、テナント工事等を含まない場合や更新等では、3年程の期間でも契約が締結されています。複年数の賃貸には、通常、インフレヘッジのための賃料の増額が織り込まれています。また、中途解約については、契約にもよりますが、未払い期間の代金を現在価値で一括払いとし、テナント工事や仲介料の未消却分も上乗せされます。しかし、現時点では金利も低いことから、現在価格も高くなり、解約せずに又貸しするテナントが大半です。

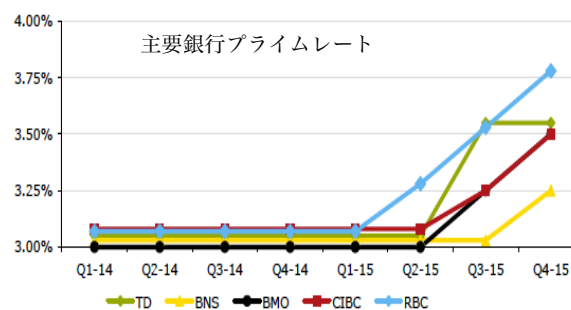
オーナー負担分のテナント工事費用（TI）の減価償却も、通常は物件所有者に帰属します。しかし、現在はオーナー市場ということもあり、TIやフリーレントも新規物件やサブリース以外では限られています。通常の平方フィート当りのTI金額は、一ヶ月分の平方フィート当りの家賃に相当します。

テナント主体の工事においても行政の許可が必要で、最終検査には市や消防の立ち入り検査が行なわれます。すべての場合において、建築家の承諾が必要とされ、建築家に最終的な責任が課されます。最近では、耐震強度や環境保護を重視した建築基準法が追加され、建築許可発行までの日数が長くなり、工事の仕上げにも行政の対応が厳しくなっています。これらはすべて、バンクーバー市が、2020年までに世界で最も「グリーンな街」を目指しているためだと思われます。

1. オーバーナイト金利は1%

カナダ中央銀行は、一定の経済成長を認めながらも、これを一時的資源セクターの動向や為替の変動による効果と看做し、全体的な経済の成長の要因にはなっていないとして、6月のレートを据え置きました。また、世界経済の回復が遅れ、長期国債のイールドが落ち続ける中、完全なリスクからは抜け出せていないとして、近日中の世界的経済の回復の兆しはないと発表。カナダの経済については、上記の一時的追い風が国内投資等に繋がり、輸出の増加によって、経済成長を促すと予測。

右表は、CIBC銀行が発表した今後のプライム金利変動時期の予測です。前四半期からの大きな変動は無く、唯一CIBC銀行が、金利引き上げの予定を一四半期分のQ3-15まで延期しました。



2. 順調な BC 州経済継続

Central 1 Credit Union (C1CU) は、経済は順調に成長していると発表。雇用率は 0.3%アップと微々たる数字に終わりましたが、全国平均がマイナス 0.1%の状況の中では、明るい兆しを示していると思われまます。その中でも、前四半期比の自営業者の起業率は 1.1%上昇。フルタイム雇用は 0.4%の成長を遂げました。

Global Entrepreneurship Monitor (GEM) は、各国の起業家活動の要因を理解し、その経済成長や雇用への影響を判断する機関 (GEM Japan レポート) として活動しています。同機関は、カナダの起業家率を 12.2 と発表。因みに、BC 州は 12.6、世界で最も高いアメリカのスコアは 12.7 でした。GEM は、高数値は長期経済の繁栄を促す上でも重要な役割を持つと説明。ここで数値の計算方法を説明するのは不可能ですので、他の経済主要国の数値と比べますと、英国が 7.1、ドイツが 5.0、日本が 3.7 となっています。これらの数値から、カナダおよび BC 州の水準が世界比でも高く位置していることが伺われ、今後の長期に渡る経済発展の可能性を秘めていると言えます。

貿易においては、前四半期の港湾トラック運転手のストの反動、米経済の回復や加ドル安政策の影響で、物資の移動が著しく増加しています。C1CU によると、4月から5月までの一ヶ月で 2,870 億円相当の取扱量が増加しました。これは、前年度の同月比で 3.4%の伸びに値し、この増額は価格変動等による上昇ではなく、物理的な取扱貨物の増量の結果です。5月時点で YTD の貿易成長率は 6%を記録しています。(C1CU)

バンクーバー不動産レポート：

1. 住宅は継続的な成長

昨年同時期と比較すると、2014 年は既に 5%の価格上昇が見られ、売約済み件数でも 10.5%増率しています。(BC 不動産業界) 同協会は、年度末までに、バンクーバーの平均住宅価格は約\$808,000 (7,600 万円相当) まで上がると予想しています。2015 年は更に 1.1%の成長を見込んでおり、価格も\$817,000 (7,670 万円) まで上がる予想です。

しかし、Re/Max 住宅仲介会社によると、一般的な戸建一軒家が\$1,360,000 (約 12,800 万円) するため、多くのバイヤーには価格面で高いハードルとなっています。このような状況から、400 平方フィートのワンルームマンションが\$150,000 (約 1,400 万円) で出回るようになり、初回購入者や若年購入者にも希望の兆しを与えています。

賃貸物件と比較してみますと、バンクーバーの 2 ベッドルームアパートの一ヶ月の平均家賃は\$1,274 (119,700 円)、カナダ国内平均では\$930 (87,400 円) です。(BusinessInVancouver 紙) これを所有物件価格に 3%のキャプレートで変換すると

\$509,600 (4,7900 万円) に値し、賃貸のほうが断然経済的になります。また空室率においては、国内平均は 2.7%ですが、バンクーバーは 1.7%とほとんど満室の状況です。(Western Investor)

2. インダストリアル： 需要>供給の継続

グレーターバンクーバー地区の全体的空室率は、前四半期同様 4.1%に終わりました。(Colliers) 需要は継続して存在するものの、高品質で大きなフロアプランや、新規物件不足に悩まされるバンクーバー市場では、今四半期も賃料の伸びはありませんでした。(CBRE) バンクーバー市のサブマーケットにおいては、空室率は 2.1%で、これも前四半期から変化はありませんでした(昨年同時期は 3.0%)。(Colliers) 特に 5,000 平方フィートから 10,000 平方フィートのテナント需要が市場を占めている中、この需要に見合う物件数は 11 件のみでした。(CBRE) テナントとしても、移転決断前に数四半期間に及ぶ経済の上昇がなければ、拡張を含めた移転は不可能としており、現状としては動きがまだ限られています。(Colliers) しかし、微速ながらも賃料は継続的に上昇しており、空室率は減少状態にあるため、家主の間でも長期契約を買い戻す傾向が見受けられ、新規テナントの斡旋に動き出しています。(Colliers)

投資サイドにおいても、多い所では、購入需要が売り出し件数を 10 対 1 で上回る状態です。(Colliers) また、Colliers は、弊社の 704 Alexander Street 物件が位置する東バンクーバーや、同じサブマーケットである Mt. Pleasant (下記地図内の Broadway Street エリア) 地域では、25%ほどのプレミアムがつき、ロフト的オフィススペースを好むテナントからの需要やダウンタウンへの高アクセスが注目を集めていると報告。現在のキャップレートは 5.25%前後です。

3. オフィス： 新規物件で空室率アップ

グレーターバンクーバーにおける空室率は、前四半期の 8.7%から 9.3% まで上昇しました。一般的な原因としては、ダウンタウンで 0.2%上昇した上に、郊外では 0.9%の変動が挙げられます。(Colliers) グレーターバンクーバー全体で、360 万平方フィートの新規物件が供給されている中、ダウンタウンでは 200 万平方フィートが供給される予定です。仲介業者の DTZ によれば、新規ダウンタウン物件の約 75%は既に契約済ですが、郊外においては、バーナビーに竣工した 41 万平方フィートの物件のうち、30 万平方フィートは未だ空室状態です。

前四半期同様、今四半期も IT やテック業界(映画編集、アニメーション、特撮等)が、オフィス賃貸需要を牽引しています。例えば、マイクロソフトやソニー・ピクチャーズ・イメージワークスは、ダウンタウンの新規オフィスビルを新拠点に選びました。しかし、テック業界は通常ロフト的な環境を好むため、インダストリアル物件が多く存在するダウンタウン周辺エリア(Yaletown、Gastown、Railtown (704 Alexander 所在地)、Mt. Pleasant)では、選択の余地が極めて少ない状況になっています。今四半期のダウンタウンの空室率は 5.8%でした。(Colliers)

CBRE ブローカーの話によりますと、投資市場においても、前四半期から変わることなく、投資家の購入意欲は高く、バイヤーの数がセラーを上回る状況が継続しています。主なバイヤーは、現地の富裕層個人や不動産業を営む同族会社となっており、機関投資家達はひとつの市場に拘ることがないため、現在は他の市場に重点を置いているとのこと。現在売りに出されている物件は極めて少なく、ほとんどが unsolicited offer (未承諾の申し込み) とのこと。キャップレートは、5%前後で取り引きされており、この先もこの状況は継続すると思われま。

弊社 (704 Alexander Street) の活動：



改築前



完成図

行政とのやり取りで多少の遅れは出ましたが、この改築プロジェクトも 6月下旬に無事完成しました。新聞広告、ネット上の募集や仲介業者用のオープンハウスイベントにおいても反応は良く、現在、数社のテナント候補様とお話しさせていただいております。立地条件と物件の特徴を活かし、IT やテック業界、広告会社や、医療研究所等を中心に営業を行っています。また、元はインダストリアル物件であったため、複数の地ビール製造会社からも興味を持っていただいております。

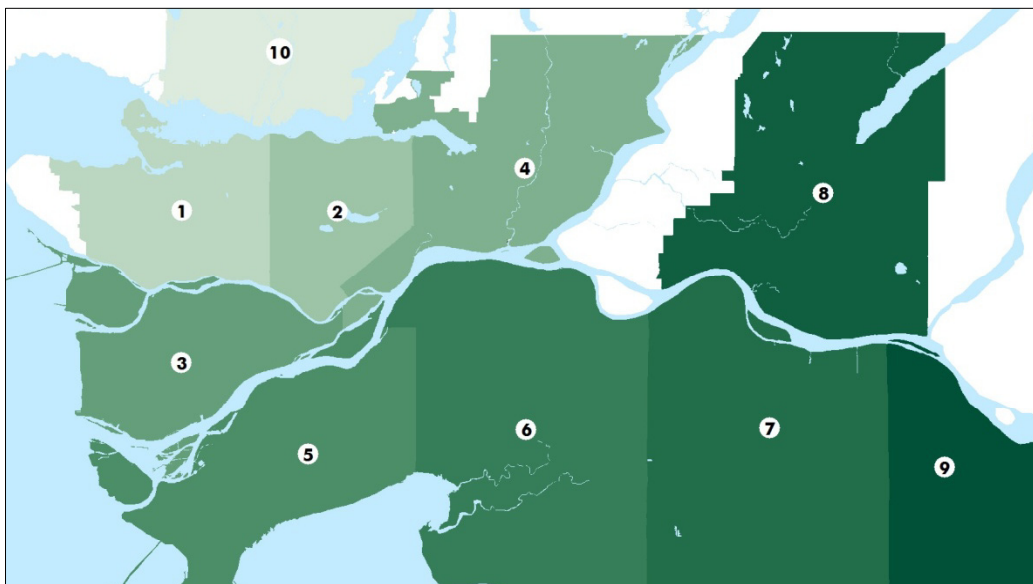
既に、近未来映画の撮影協力要請もあり、近隣ではこのような変化を遂げた物件はないため、現在「話題の物件」になっています。

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.
栴田 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

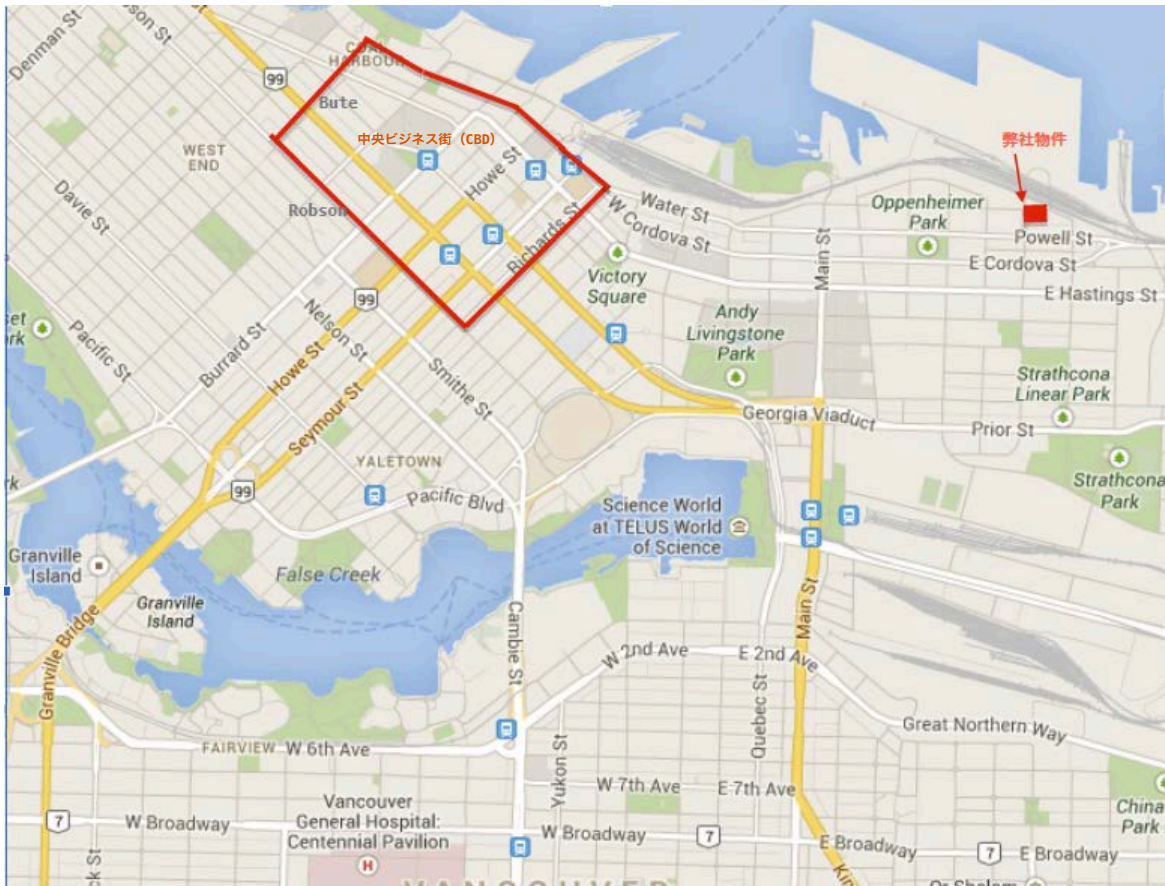


メトロバンクーバー市場詳細

- 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



CBD から弊社物件迄は車で約 3 分、徒歩で約 20 分です。