



カナダ S&P/TSX キャップト・REIT・インデックス (^GSPRTRE): YTD チェンジ: 4.4% Index: 158.49

カナダ中央銀行プライムレート: 3.00%

カナダ GDP (2013年): \$1,893,759 Million (約 189.3 兆円)

BC州 GDP (2013年): \$229.7 Million (約 23.0 兆円)

#### 今四半期のまとめ:

経済の成長は低速ながらも順調。継続的な成長を成し遂げた四半期だったと思います。

#### 今四半期のピックアップ:

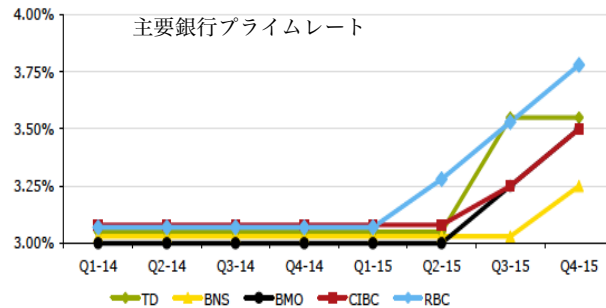
- YTD 輸出成長率は 8%強。特に農作物、資源、加工製品が目立ちました。
- 住宅建築着工件数は前四半期より 11%アップ。
- YTD 平均雇用者成長率は 0.6%。年間平均成長率は 0.8%を予測。
- BC 州の人口成長率は前年同時期比で 1.1%。海外からの新移民者数は前年比で 16%アップ。バンクーバーは、新移民者居住地候補地として国内トップ 6 都市に挙げられました。

### 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

カナダ中央銀行総裁 Mark Poloz 氏は、9月の月例政策会議で、インフレターゲットの 2%を持続するために、中央銀行は市場動向をサポートすると発表。(Bank of Canada) 継続してカナダドル安のポジションをサポートするとともに、市場介入はマイナス影響の方が大きいとして、非常時以外に於いての介入を否定。また、同ホームページの発表で、総裁は為替レートへの「exchange market verbal guidance (口頭ガイダンス)」についても否定。

また、今後の貿易の回復と企業投資が、現状の経済の主導力である個人消費と入れ替わり、安定した経済の成長に繋がっていくと説明。Poloz氏は、世界経済は未だに先行きが不透明であるが、アメリカでは先行企業投資等も始まっており、その結果カナダからの輸出が増大していくだろうと説明。

なお、前四半期からプライムレート上昇予測に変化はありませんでした。



## 2. カナダドル対米ドル：一時的な上昇

対米ドル為替は、季節的な一時的資源価格の高騰により、9月末時点で\$0.98まで値上がりしました。しかし、カナダ中央銀行の市場介入否定のコメントや、米経済の順調な回復により、今後、再びカナダドルのレートが下がると考えられます。その他の要因としては、米連邦準備銀行の量的緩和の終了や、カナダのGDP成長率が予測を下回った事などがあげられます。(ForexCrunch.com)

## 3. 順調なBC州経済継続：

カナダロイヤル銀行(RBC)は、BC州の好調な輸出市場が州のGDPに貢献し、2014年の年間経済成長率予測を以前の2.1%から2.5%に修正。2015年には、更なる米経済からの需要増加で、経済成長率は2.8%に達すると発表しました。(RBC) この裏付けとして、同銀行は州経済予測報告書の中で、2014年9月時点において、輸出が前年比で約10%増大し、特にエネルギー、鉱金属、産業機械、食料品や消費財が好調だった事を挙げています。またCentral 1 Credit Union(CICU)のレポートによれば、新移民による年間人口増加率も1.1%に達し、うち7割以上がアジア圏からの移民であると説明。RBCは、これらの人口増加が住宅や個人消費の需要増加を産み、地元経済成長に大きく貢献していると説明しています。

企業のトップによる今後の経済動向を纏めた指標、景況感指数[Business Confidence Index]、も継続して70.9%を記録して、国平均の65.6%を上回っています。65%以上の景況指数は今後の経済成長を指しするブレイクイーブン数値とされています。(Canadian Federation of Independent Business) 小売り業界でも個人の消費が目立ちました。BC州においては5.8%のYTD成長率を見せ、前年比では7.3%の増加、また、広域バンクーバーでは、6.5%のYTDの成長を達成しました。(CICU)

雇用面において、YTDの成長率は0.6%のみで終わっていますが、春期の港湾トラック運転手による労働スト、春から夏にかけての長期に渡る教職員の労働スト、および常に不安定な若年層の雇用状況を考慮すれば、健康的な成長だと考えます。また、景況感指数の数値や米経済の回復による輸出等が原動力となり、今後の雇用の増加に繋がると考えられます。第3四半期の失業率は、前四半期と同じ6.1%でした。

## バンクーバー不動産レポート：

### 1. 住宅は依然として脅威的な伸び

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。YTD 売買総額は\$20.99 Billion (2.1 兆円) で、契約済み件数では前年比 18%の上昇になりました。9月時の売買総額は昨年同時期を 25%上回り、\$2.48 Billion (2,480 億円) に達成しました。(BusinessInVancouver) 8月の住宅価格と比べると、0.3%の上昇になります。(Real Estate Board of Greater Vancouver; REBGV) 売買件数では、リーマンショック後で最も高い数値になりました。(BCREA)

夏季は通常でも最も売買が行われる季節であるうえに、継続された低金利政策、子供の巣立ちによる引っ越し、国内外からの意欲的投資、および外国人新卒生の父兄による子供達のための住居購入が主な原動力になっていると考えます。

住宅融資の面では、昨年から規制が多少厳しくなったものの、金利 2%後半の 30 年固定金利ローンもあり、購入価格の 85%程が借り入れできます。

以前、弊社のフェースブックでご紹介しましたが、子供達の独立に際して、親が子供の住宅購入頭金を用意する目的で、長年住み慣れた家売り、ダウNTOWNなどのマンションへ移り住む傾向が多く見受けられます。しかし、住み慣れた一戸建から狭いマンションへの入居は抵抗があるようで、多くの富裕層は、建設中のマンションの隣り合わせたユニットを複数購入し、カスタムマンションを作っているようです。また子供達は、親からの借り入れ等を住宅購入準備金に充てています。9月時点での広域バンクーバーの平均住宅売買価格は\$812,000 (BusinessInVancouver) でしたが、バンクーバー市内の平均価格は\$1.2 Million から\$1.3 Million (1.3 億円)が相場です。

一方で BusinessInVancouver 紙は Vancity 組合銀行の調査結果を取り上げ、23%の回答者は生活のために自分が好まない仕事に就いており、86%はマイホーム所有を望んでいるが、買えない、という現状に直面していることも取り上げました。また 26%の回答者が老後への貯蓄を削減し、うち 22%については老後への貯蓄を完全に辞めてしまったことを掲載。「バンクーバーは住む価値があるのか？」という問いかけには、61%の回答者は「価値ある犠牲」と回答しています。

バンクーバーは現在、田舎町から世界的都市に移り変わろうとしている最中だと思われます。市の行政システムの効率化や、街のインフラ整備、市民のマインドセット等からくるコストが非常に多方面で見受けられます。しかし、今後これらの問題点を克服するための方向性が整ったバンクーバー市は、魅力的な環境を持つ世界的経済都市になると考えます。

## 2. インダストリアル：スペック物件の供給で郊外市場が活発化

今四半期においては、主要サブマーケットのバンクーバー、デルタおよびリッチモンドでの吸収が目立ちました。特にデルタにおいては、インフラ整備による新しい幹線道路の開通や、国内主要高速への乗り入れ易さから、現在建設中の複数のスペック物件が注目を浴びています。(CBRE) 同時に、広域バンクーバーにおいて、大規模インダストリアル用用地が著しく不足していることによる新規物件への需要や、急上昇しているオンライン・ショッピング関連のオーダー配送センターへの需要に、どのように対応していくかが課題となっています。デルタなどの郊外市場では、一般的に古い物件が多く、大型物流施設が殆どを占めています。

また、現状では売りに出される物件も殆どなく、Colliers は、売り出し価格を上回る即売取引も頻繁に行われており、また前四半期に引き続き、現在の低金利政策の影響で、ストラタ区分所有物件の購入が盛んだと報告しています。Colliers は大型物流施設を除いた物件では、今後もプレミアム価格での売買が継続する傾向にあると纏めています。

## 3. オフィス：新規物件供給で空室率上昇

広域バンクーバーのオフィス市場は、郊外の新規物件の供給に伴い、空室率が上昇。第 3 四半期は 9.6%まで増し、前四半期の 9.3%をさらに押し上げました。(Colliers) 郊外市場では、プレリース契約の影響で、吸収率も上がりましたが、ダウンタウンでは、クラス B 及び C クラス物件における空室率の上昇が目立ちました。(CBRE) 同時にダウンタウンのサブリースは 22.9%から 10.4%まで急下落しました。しかし、これは一時的な流れと考えられ、これらサブリーススペースに転居した企業は来年から導入される新規物件竣工に伴って出てくる、既存物件内の空室スペースに移転するのではないかと思われれます。

また、ダウンタウン内のオフィスビルでは、今後竣工する新規物件やそれに関連するテナント移動の影響で、さらなる賃料の低下とオーナーからの奨励金の増額が起るだろうと Colliers の市場報告書は説明しています。

現在 Colliers が抱えている 16.4 万平米分の仲介アサインメントを業種別にみると、34%がハイテク、10%が専門職（弁護士、建築家等）、9%が保険業界です。依然としてハイテク業界からの依頼は多く、今後この業界のさらなる成長により、引き続き需要は継続して存在すると思われれます。

投資面においては、市場の過熱化が懸念されている中、世界的な不確定要素が多い現状では、今後もカナダ（特にバンクーバー）への資産の流入は継続すると思われれます。現在、バンクーバーのクラス A 及び B のダウンタウンオフィスのキャップレートは 4.75%から 5.25%で取引されています。(CBRE)



では、何がそこまでカナダおよびバンクーバーを魅力的投資先市場にしているのか？それには以下の要素が考えられます。カナダという国レベルでは、1) 資源、農作物を中心とした輸出産業、2) 安定した政治、3) AAA クレジットレーティング、4) アメリカとの位置関係。バンクーバーとしては、1) 行政の AA レーティング、2) 素晴らしい自然環境、3) アジアへの最短距離の貿易港、4) 他民族性（特にアジア人も受け入れられ易い）、5) 積極的な起業家思考などが挙げられると思います。そして、すでに取り上げましたが、今まで一田舎街でしかなかったバンクーバーは、現在、世界都市に移り変わろうとしていることも挙げられます。

#### 弊社（704 Alexander Street）の活動：



改築前



改築後

現在、仲介活動中ですが、各企業の夏休み等により、内覧のペースが例年通り著しく低下しています。しかし、704 Alexander Street 物件では、閑散期である8月中も毎週内覧が行なわれていました。

物件の評判は良く、品質にも高い評価を頂いております。問題は立地条件で、現在の IT 業界が密集する Gaswotn や Railltown の東端に位置することや、近隣においての飲食店等の少なさが、今までの内覧で指摘されています。しかし、既存の近隣企業は、移動販売車等で利便性を確保しているため、懸念案件ではないと考えています。よって、今後も弊社の仲介戦略（実績のあるハイテク企業、医療リサーチ会社を中心として仲介斡旋）を継続して行く予定です。

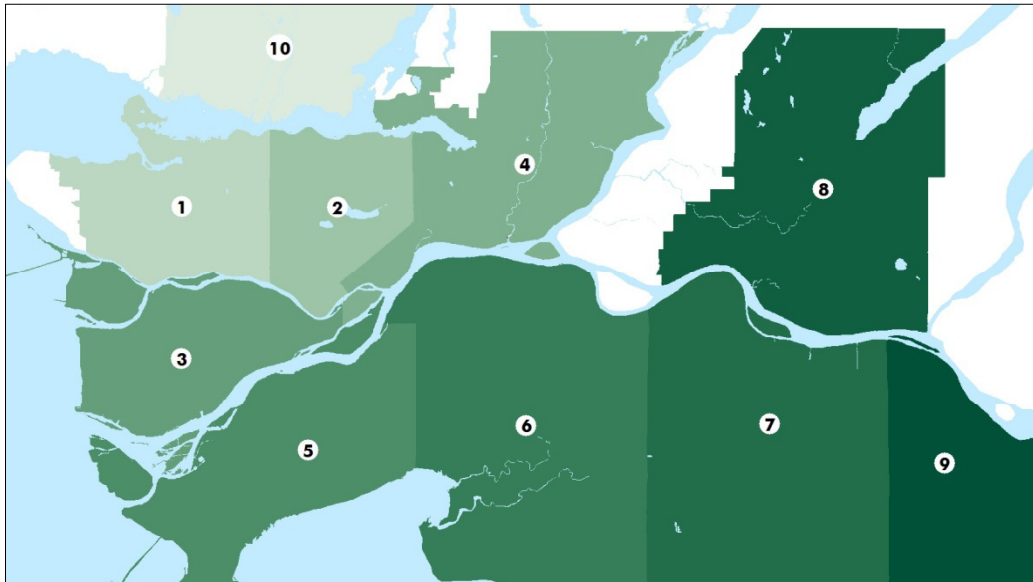
ちなみに本日11月初旬時点では、1階は仮契約が完了し、2階部分に於いても現在将来テナント様と交渉中です。

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](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

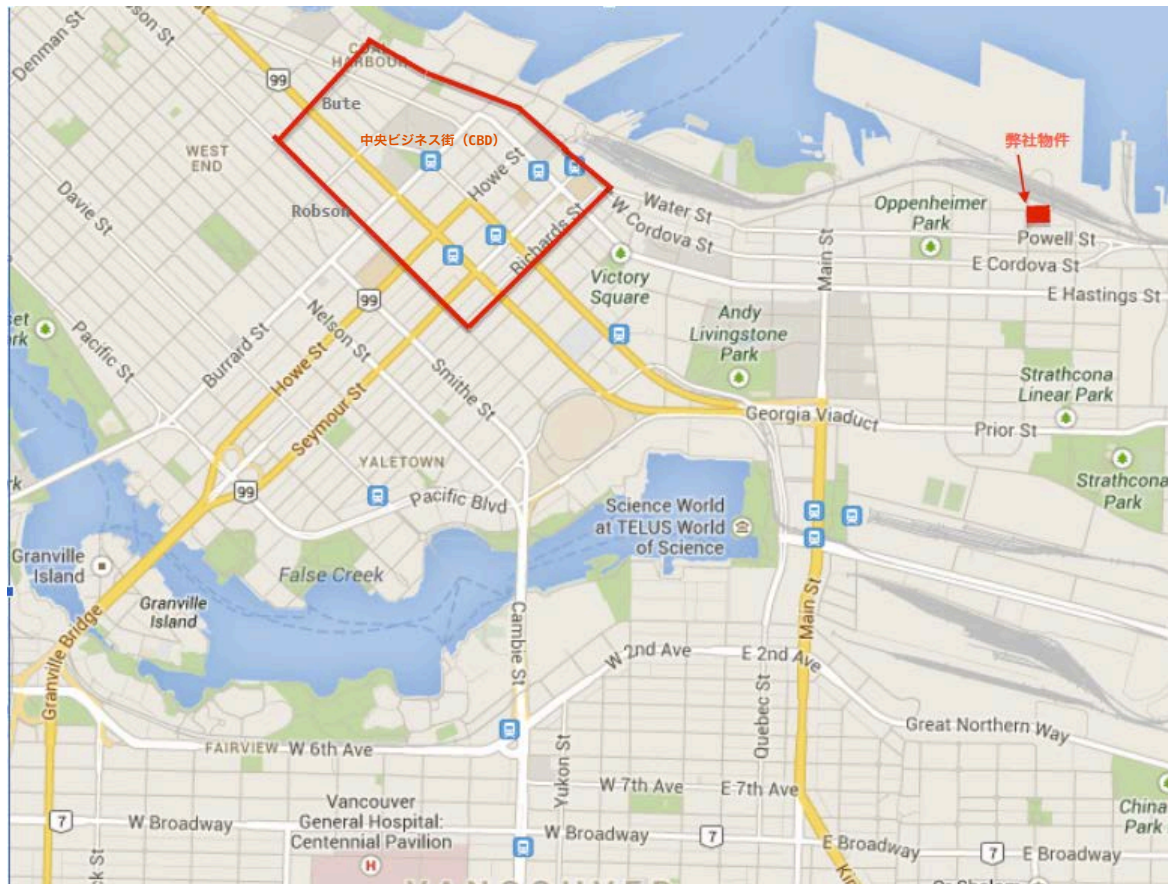


### メトロバンクーバー市場詳細

- 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

資料提供: CBRE

バンクーバー ダウンタウン



CBD から弊社物件まで車で 5 分、徒歩 20 分です。