



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: 4.08% Index: 158.18

カナダ中央銀行プライムレート: 3.00% (2015年1月21日に2.75%へ下降修正)

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:

BC州の経済は輸出と住宅への内部需要で伸びました。

今四半期のピックアップ:

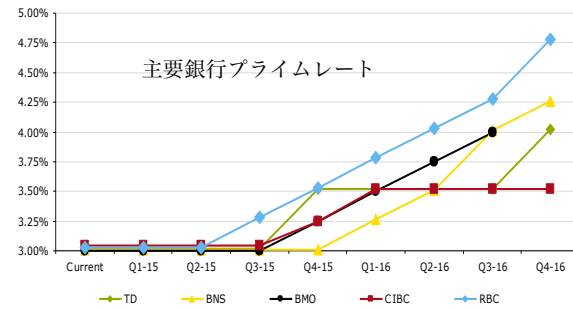
- BC州の2014年の年間GDPは2%強。
- 年間雇用者成長率は0.9%。
- BC州の家族の平均収入は\$72,200で国内第4位。
- 非住宅建設額は対前四半期で1.1%上昇。
- BC州の12月のCPIは1.1%。

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

12月の月例政策会議で、Polez 総裁はインフレ率も2%近くまで回復しているが、限られた分野においての上昇が原因で、全体的にはまだ弱いとして、レート維持を発表。(Bank of Canada) また、米経済の確かな回復は、カナダ国内の経済回復の動力になるとコメント。これにより、国内需要も上がりつつあり、雇用とビジネス投資への明るい兆しが見えるとしています。しかし、石油価格が今後もリスク要因として存在するとして、原油価格の不安定性を懸念。

しかし、2015年1月21日の会議では、オーバーナイトレートを25ポイント下げ、0.75%へのレートカットを執行しました。それにより、12月末時点の対米ドル相場のUS\$0.86から、更にUS\$0.80まで下落しました。各主要銀行は、2016年まで加ドルの格安状況は継続すると予測しています。

なお、右表は12月時点のものです。1月21日のカナダ中央銀行のレート変更発表後、RBC（青）が既に変更予測時をQ3-15に延期しており、CIBC（赤）もレート上昇期をQ2-16まで延長しています。数行の主要銀行（TD、CIBC）も各ホームページで、今後も更なるレートカットが行われることを予測しています。



2. 順調なBC州経済継続：

カナダロイヤル銀行（RBC）は、BC州の経済は米経済の回復により、輸出が伸び、州の成長に貢献していると発表。具体的には、米経済の回復に伴った住宅建築の促進から、木材の輸出が目立っていると同時に、安定した天然ガス価格も、米国への輸出増加に繋がっているとしています。対米輸出が最も経済効果をもたらすとしながらも、最近のアジア諸国との経済的友好関係から、金属的鉱物や木材の輸出も上昇傾向にあると発表。さらに同銀行は、10月に閣議決定されたLNGに関する税制優遇策が、エネルギーの輸出だけでなく、内部投資促進に繋がり、今後の経済促進に貢献すると発表しました。Central 1 Credit Union（C1CU）は、12月のCPIは原油価格の下落により0.9%に留まったが、原油以外では、1.4%の成長率を達成したと発表。ちなみに食料品においては2.8%の上昇を記録しています。

雇用面では、前四半期に対する第4四半期の合計就業時間は1.9%増加、合計雇用率も0.4%上昇しました。（Stats Canada）RBCは、11月時点での新規年間雇用者は36,000人（12月時点での全雇用者数：2,462,000人）で、2010年の経済不況以降の最高値と発表。対前年同時期では1.4%の雇用成長という結果になりました。（BC Stats）失業率も、2013年末には6.7%でしたが、2014年末では6.1%まで回復しました。（BC Stats）C1CUは今後の経済の更なる成長から、失業率も5.7%まで回復すると予測しています。

2015年の経済成長予測として、各銀行のホームページでは、RBCが12月時点で2.9%とし、BC州の経済予測委員会（Business Council of BC）は2.6%としています。またトロント・ドミニオン銀行（TD）は2.4%を予測する中、カナダ帝国商業銀行（CIBC）は1.5%とし、翌2016年は約2%の成長になると予測しています。継続したプラス成長が予測されていますが、その勢いについては不透明のようです。また上述の2015年1月のレート切り下げは、BC州、特にバンクーバー、の過熱気味の経済（特に不動産投資）に油を注ぐような結果になると思われれます。

バンクーバー不動産レポート：

現在、世界的に中国マネーが出回っていることは皆様もご存知だと思います。中でも、BC 州やバンクーバー市への資本の流入は一際目立っており、PwC/Urban Land Institute の報告書では、バンクーバーは国内第 4 位の「注目市場」としていますが、同時に「Hedge City (リスク回避市場)」と定義しています。Colliers の調査によると、過去 3 年間において、\$10 Million (約 10 億円) 以上の物件購入者の 15%は外国人投資家で、\$3 Million から\$10 Million の物件では、約 30%が外国人投資だったそうです。(BusinessInVancouver) また、最短永住権獲得方法とされる、Immigrant Investor Venture Capital Program や新規の Provincial Nominee Program も起動し、この目的で投資を行う外国人投資家 (特に中国系投資家) が既に目立ってきています。

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。BC 州不動産協会 (BCREA) によれば、売買総額は\$47.8 Billion (4.78 兆円) で、前年比で 21.9%の上昇になりました。売り上げ戸数は 84,000 戸で、前年比で 15.2%の増加になります。(BCREA) 同協会のチーフエコノミストは 2009 年以來の「著しい住宅需要の増加」と説明しています。バンクーバー市内の戸建て住宅が一億円を超えをしている事は、既に何度か説明しましたが、BusinessInVancouver 紙によれば、その平均価格は約 \$1.575 Million (1.575 億円) に達しており、低所得者が多い東部地区の物件においても、戸建て住宅は\$993,000 (9,930 万円) まで上昇しています。ダウンタウンから徒歩圏内の市内西部の 2 ベッドルームマンションでは、\$616,000 (6,160 万円) が平均価格になっています。

この状況がバンクーバー市民の日常生活を圧迫し、金銭面では住みづらい街になってきているのも事実です。Demographia 社の調査によれば、バンクーバーは香港に続き世界で 2 番目に住みづらい街にランクインされています。特に土地利用の制限がコスト高騰の原因となり、マンションの再開発などにも影響し、販売価格の高騰に繋がっています。しかし、一部の住宅販売の専門家は、住宅購入者の 35%は初回購入者であることや、現在建設中の 9,600 戸の新規マンションの 80%は既に売約済であることを踏まえ、市場は安定しているとし、加熱状態説を否定しています。(BusinessInVancouver) 住宅需要については、毎年流入する約 39,000 人の新移民者からの需要も存在するため、今後も衰えることはなさそうです。

2. インダストリアル：土地と物件が引き続き不足

現在、バンクーバー地区のインダストリアル部門が直面している問題は、引き続き、用途の制限に起因する土地不足です。これにより、経済的に効率の良い地域では新しい開発がほとんど不可能であり、現在の開発候補地区は、ディストリビューションセンター (DC) には適さない、広域バンクーバー南部の Surrey に位置する

Campbell Heights 地区に限られています。National Association of Industrial and Office Property (NAIOP) は、今後 35%の DC 開発は同エリアからくると説明したうえで、このエリアの選択は「唯一開発可能な場所」として選ばれると付け足しています。

更に Colliers のリサーチでは、2012 年から 2014 年の 2 年間で、土地を含めた建設費用が約 33%上昇したと報告しています。それにより、約 6,500 平米の土地に 3,300 平米（オフィス込）の消火システム付き天井下 2.2 米の倉庫を、ベンチマークとした場合の、平均建設費は \$4.82 Million（約 4.82 億円）と試算しています。このような A-/B+クラスの新築物件においての賃料は、1 平方フィート当たり \$7.25 で、ROI も 10% 以下になる為、決して手頃なプロジェクトとは言えない状況です。

一般的インダストリアル物件の需要は、バンクーバー市内に位置する中小サイズの物件に集中しています。その主な理由は、同日配送を目的とした配送時間の短縮のための需要と、現状の低金利を利用したオーナーユーザーからの需要が重なったことによります。その上、新築物件や物件不足から移動するテナントも殆どなく、供給が間に合っていない状況です。よって、バンクーバー市内の空室率は前四半期から 0.6%増えたものの、3.0%に留まっています。(Colliers)

売買においても、土地不足と全体的不動産への資産の流れの結果、1 平方フィート当たり約 \$200 から \$240（平米 20 万から 24 万）で取引されており、キャップレートも 5.25%から 5.75%でトレードされています。(Colliers)

3. オフィス：新規物件供給にも関わらず空室率低下

広域バンクーバーのオフィス市場は、約 1.2 百万平方フィートの新規物件の供給にも関わらず、0.6%のみの空室率上昇となり、結果 9.0%の空室率になりました。(DTZ) 主な需要は郊外物件での吸収で、市内物件（特にダウントウン）では B クラス物件の空室増加から、第 4 四半期の空室率は前四半期より 1.6%上昇した 7.0%でした。(Colliers) しかし、CBRE によれば、今四半期の総合吸収は 7,121 平方フィートに留まりました。またダウントウンでは、サブリース物件の空室が目立ち、全供給スペースの 19%がサブリースとして出されています。(DTZ)

また CBRE は現在建設中の 210 万平方フィートの新築物件中、63%が既に契約済と報告。DTZ は、これら企業の新規物件への移動により、更なる 60 万平方フィートの吸収が既に決まっていると報告。このことから、同社は現在のマイナス傾向にある空室率の増加は、一旦の終止符を打つと予測しています。また、広域バンクーバー全体での 2015 年の合計供給量は、174 万平方フィートと予測されており、DTZ は更なる 15 万平方フィートの吸収の末、年末時の空室率は 12.4%になると見込んでいます。

同時に、2015 年の新規物件供給に対し、オーナーサイドでは既存テナントへの手厚い誘致交渉が継続しており、DTZ によれば、新規供給物件の影響（殆どの新規供給物件は AAA クラス）は、A クラス物件の賃料を \$1.06 引き下げざる結果になっています。

現在、Colliers が抱えている 186 万平方フィートの仲介アサインメントを業種別にみると、前四半期に続き、34%がハイテク、23%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、DTZ は今後 5 年間でハイテク業界の成長率は 16%に達成すると予測しています。

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も多い現状では、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ます。現在、バンクーバーのクラス A 及び B のダウタウンオフィスのキャップレートは、4.75%から 5.25%で取り引きされています。（CBRE）

弊社（704 Alexander Street）の活動：



改築前



改築後

1 階部分は 12 月に賃貸契約が締結されました。現在、2 階部分の仲介活動を継続して行っております。年が明けると共に、1 階のテナント工事などによる現地活動からも、更なる注目を浴びると思われます。現在も複数の企業様に内覧を行っていただき、前向きに検討していただいております。

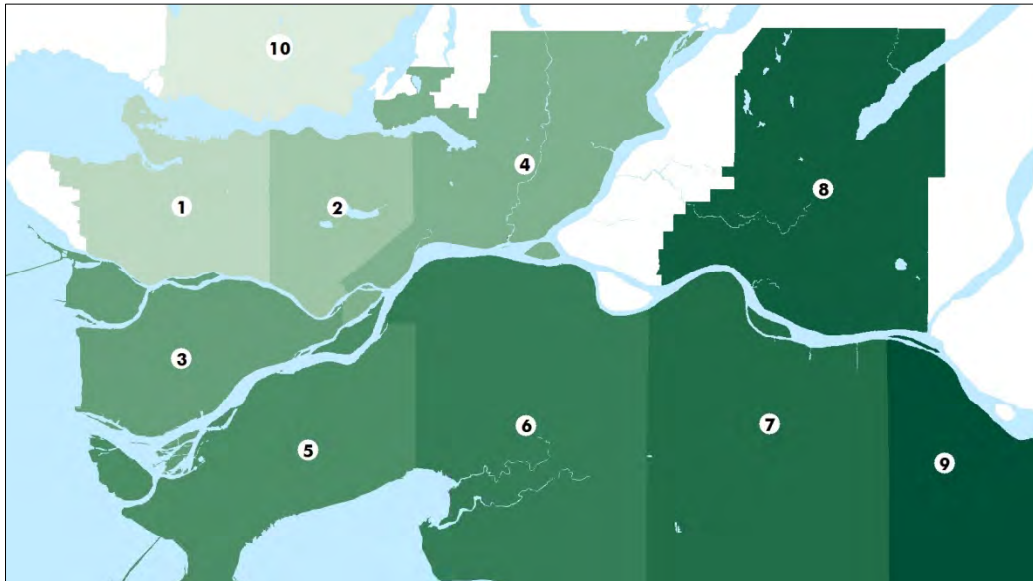
1 階部のテナント様は新規設立のバンクーバー地区に特化されたラジオ局になります。10 年契約を締結させていただき、新規賃貸契約としては、今までの市場価格を平方フィートベースで年間数ドル上回る結果になりました。2 階部においても高品質なスペースを前面に売り出し、市場価格を塗り替える賃貸契約を行なっていく予定です。

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

