



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: 5.72% Index: 171.74

カナダ中央銀行プライムレート: 2.75%

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

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

今四半期のまとめ:

経済の見通しはアップ、住宅とインダストリアル投資は加熱状態。オフィスは新規物件導入で一時的に減速。

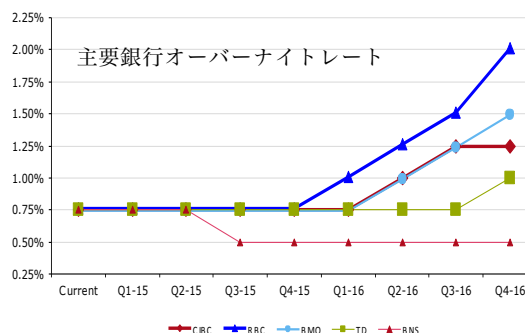
今四半期のピックアップ:

- カナダ中央銀行がオーバーナイトレートを 0.75%に降下。
- 2015年 BC州の予算は 284 億円相当の黒字予測。
- 2015年 BC州の GDP 予測は年率 2.3%
- 失業率 5.8% (3月)
- BC州の CPI は 1.0%。(対前年同時期比)
- カナダの貿易赤字は 3,000 億円 (3月末)

1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を 0.75%に据え置き

1月21日に、カナダ中央銀行はオーバーナイトレートを 1.00%から 0.75%に引き下げています。この金利の引き下げからくる加ドル安は、原油価格の低下に拍車をかけ、国内の経済促進につながっています。カナダ中央銀行総裁は3月の月例政策会議において、今年下半期頃から原油価格の降下による経済への影響が現れ、今後は資源以外の分野での成長につながると発表。(カナダ中央銀行)

Central 1 Credit Union (C1CU：図内記載なし)とカナダ帝国商業銀行(CIBC：右図の赤線)は、今後更なるオーバーナイトレートの方修正があると予測していますが、他の主要銀行においては、年内は現状維持を予測しています。(CIBC)現在の中央銀行のスタンスは、1月のオーバーナイトレートの修正と原油価格変動の影響を確認する事を先決と考えているため、年内の更なるレート変更はないものと思われます。ただ、今後も米経済の回復が予測を下回る場合には、更なる介入の可能性もあると思われます。



2. BC 州の経済は更なる成長の兆し：

原油価格の低下により、非資源業界の業績は向上し、中小企業の景況感も 71.5 (1 から 100 で、フル成長潜在力時で 65 から 70) を記録し、2013 年後半から 70 ポイントを維持しています。(Canadian Federation of Independent Business: CFIB) 今後は、米経済の回復と共に、加ドル安による輸出増加により、さらなる経済成長が見込まれます。(C1CU) また原油価格の低下が継続し、消費者のマインドセットにも余裕ができ、個人消費の上昇に繋がっています。C1CU の報告では昨年同時期比で車関連業界では 14.8%、家具業界では 12%の売上増加を記録しています。

雇用面では、対前四半期での合計就業時間には変化がなかったものの、平均時間給は 2.2%上昇しました。(Stat Canada) また C1CU は失業率も前四半期の 6.0%から 5.8%まで減少したと報告。しかし、3月期ではパートタイムの雇用は 2.4%上昇しましたが、フルタイム雇用が 0.3%下落しました。フルタイム雇用においては、去年の 11 月からの最低値となりましたが、昨年同時期比では 2.6%の上昇になっています。(C1CU) 業界別の雇用としては、3月時で製造業は去年同時期より約 10%の増加を記録し、農業関連に於いては 5.6%の成長を築きました。(C1CU) サービス業界においても、交通・ロジスティックで 3.7% (年率 7.6%)、金融業で 2.2%、ハイテクで 2.6% (年率 8.1%) の成長を記録しています。(C1CU)

海外からの人口流入はこの先も見込まれ、C1CU は今後 2 年間の人口成長率を年率 1.1%と予測し、2017 年には 1.2%まで上昇すると予測。さらに、資源頼りのアルバータ州などからの、国内の人口移動も見込まれ、今後は BC 州の危機的技術職の希薄を補う形になるのではないかと考えられます。C1CU は今後の雇用人口の成長率を 1.3% (2015)、1.6% (2016)、1.8% (2017)と予測すると同時に、失業率は今後も 5.9%にとどまる見込みです。よって、C1CU は、2015 年の実質 GDP を 2.7%になると予測しています。因みに BC 州の Economic Forecast Council は 2015 年の実質 GDP 予測を 2.6%、Royal Bank of Canada は 3.1%と、各ホームページで発表しています。

バンクーバー不動産レポート：

前四半期に引き続き、バンクーバーへの投資資産の流入は未だ終わりを知りません。住宅では、中国本土から資産が多く流れ込み、商業物件では、希薄な投資物件の需要が継続して活発です。

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、第 1 四半期の売買総額は \$12.7 Billion (1.27 兆円) で、月 5% の増加に値し、前年比では、33.2% の上昇になります。売り上げ戸数は 20,100 戸で、前年比で 22.5% の増加になります。(BCREA) 同協会のチーフエコノミストは低金利と高景況感が状況を促し、2007 年の 3 月以来で、最も高い売り上げを記録した 3 月期になったと発表。

販売価格の高騰が継続する中、仲介業者の間では、更なるバリュウクリエーションに注目し、一軒ずつ売るのではなく、各ブロック (道から道の間の区画) ごとの住民に一齐販売提案を持ちかけ、複合住宅開発業者などに特化した販売展開を行う傾向も目立っています。この纏め売りにより、\$1.7 Million (1.7 億円) だった一戸建ても \$3.7 Million (3.7 億円) まで価格を生み出すことに成功しています。(BusinessInVancouver; BIV) これにより、バンクーバー市が提案してきた住宅の高層化が進み、今まで戸建が主だった住宅街が急速に高層マンション地区に変わってきています。これらの高層住宅は、ダウンタウンから 20 分以内の住宅地に多く、交通の利便性が高い地域に纏まって見られます。

また、このような急激なマイホームの価値上昇を追い風に受けたベビーブーマー達は、ジェネレーション Y 世代である子供達の初回マイホーム購入のために、「第二の銀行」として資金援助をしています。親からの住宅購入用の平均資金援助率は、カナダ全体で 22% ですが、バンクーバーでは 40% がまず親からの援助に頼り、更に銀行からの融資を受けて購入しています。(BIV)

しかし VanCity Credit Union 銀行の報告書によると、2030 年までに広域バンクーバーの一戸建て平均価格は \$2.1 Million に達するだろうと予測。従って、現在でも中央値給料では、一戸建てを購入した場合、給料の手取り 80% 程を毎月のローン支払いに払う必要があるのに対し、2030 年には給料の 100% 以上を返済に充てる計算になります。(VancouverSun) よって、これからもマイホームの購入は可能であっても、一戸建ての購入は、一般庶民には益々高嶺の花で終わる可能性が高くなっています。

2. インダストリアル：

低金利と購入物件の希薄状態が続く中、多くのオーナーユーザーは賃貸をやめ、

分譲所有物件（ストラタ）購入に意欲的です。(Colliers) 特に賃貸物件の場合には質に問題があり、購入意欲は金銭的な影響と運営の効率化を図る理由からきていている模様です。しかし、Colliers は新規物件の希薄状況はストラタ物件でも同じで、需要が供給を大幅に上回る状況から、値段も平方フィート当たり\$210 から\$230 まで高騰しています。ちなみに、賃貸での同等家賃は平方フィート当たり約\$7.50 から\$8.50 です。

また、Mt. Pleasant (Broadway エリア；下記地図参照) では、用途変更等による密度化が可能になり、弊社物件が所在する East Vancouver 同様、注目を浴びています。しかし、既に賃料の高騰が懸念されており、ベンチャーレベルのハイテク企業は、引き続き Railtown や East Vancouver に進出すると思われまます。

同時に典型的なディストリビューションセンター (20 万平米強)やインダストリアル物件 (その他サイズ) は、物件不足や営業コストの高騰などから、郊外の Burnaby や Delta に移転する傾向にあります。(CBRE)

Colliers によれば、現在のバンクーバーのインダストリアル物件の空室率は 3.7%。キャップレートは、シングルテナント物件で 4.75%から 5.50%。複合物件では、5.25%から 6.00%でトレードされています。

3. オフィス：新規物件供給により一時的に減速

2015 年内に、竣工する新規オフィス・スペースは合計で 210 万平方フィート (21 万平米) ですが、約 81%は既に契約済です。(CBRE) また、直接空室率 (Direct Vacancy) は 7.2%で、前四半期より 0.2%のみの上昇になりました。(Colliers) しかし、新規物件の影響は大きく、市場内での移動の影響も大きく出ています。よって、サブリースを含めると、バンクーバー市内の賃貸可能スペースは 9.6%まで上がります。(Colliers) 広域バンクーバー全体では、500 平方フィートから 89,000 平方フィートまでの幅広い選択肢が在り、合計賃貸可能スペースは 13.1%まで上昇します。(Colliers) また、契約の満了から決断を迫られていても、多くのテナントは「状況を見据える」形をとっており、新規物件においての契約以外では、テナント誘致活動は一時的に困難な状況です。

広域バンクーバーで Colliers に出ている、仲介委任数は 82 件あり、前四半期の 88 件から、若干減少しました。しかし、市場の合計供給量が 54,925,000 平方フィートに対して、需要は 2,322,000 平方フィートです。5 社においては、100,000 平方フィートから 300,000 平方フィートの大型スペースを探しています。しかし、以前にも申し上げた通り、バンクーバーは本社都市ではないため、これらの大きなアサイメントは稀だと思われまます。内訳ではハイテク企業からの需要は依然として多いですが、消費財セクターの需要も、前四半期の 14.87%より 22.44%まで拡大しました。(Colliers)

売買市場においても、バンクーバーは依然として投資家の熱い信頼を受けており、水面下での売買活動は大変活発です。弊社物件の 704 Alexander Street においても、ここ数ヶ月間で相当な数の問い合わせを受けました。

Colliers のキャップレートの報告書では、ダウンタウンのクラス A オフィスで 4.25%から 5.00%、クラス B 物件においては、4.50%から 5.75%で取引されているとのことです。弊社でも現在融資を取り付けようとしていますが、メインバンクの CIBC 銀行からは、5.00%（若しくは 4.00%後半）でバリュー設定した融資が可能との返事を受けています。

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います。しかし、上記オフィスの項目内でも申し上げたように、新規物件からの影響は、思った以上に早く市場に出ており、現在弊社物件のようなダウンタウンコアから外れた物件では、誘致に時間を要しています。

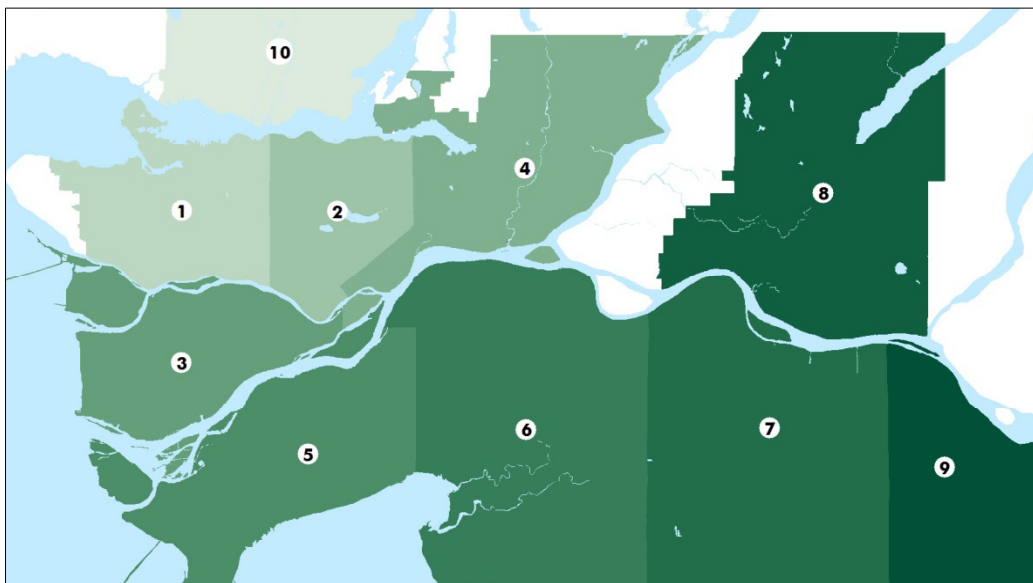
特に新規物件の供給拡大により、テナント市場になっているため、多くのテナントはダウンタウンから出る必要もなく、ランクを上げたオフィススペースを求めることが可能になっています。よって、弊社のような物件は、将来性を見据えた「自社ビル」環境を求める企業向けになります。現在は IT ハイテク企業数社に検討していただき、今後の展開に向けて準備を進めているところです。

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

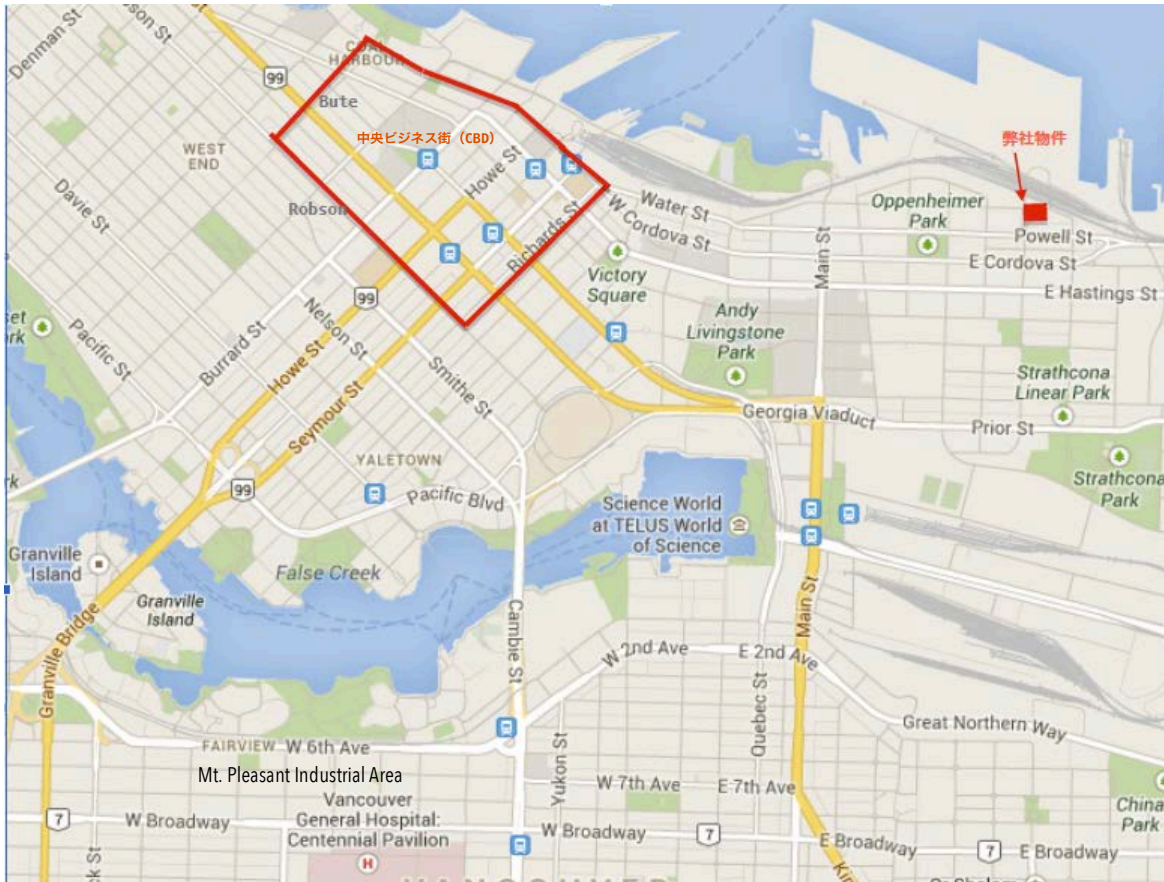


メトロバンクーバー市場詳細

- 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/ニューウエストミニスター
- 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。