



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: 0.2% Index: 157.87

カナダ中央銀行オーバーナイトレート: 0.75%

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:

アップ、アップ、アップ! 不動産の景気はこの一言です!

今四半期のピックアップ:

- カナダドルは継続して安値。USD1 = CND0.80
- 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 2.6%
- 失業率 5.8% (6月)
- BC州の CPI は 0.8%。(対前年同時期比)
- カナダの貿易赤字は 3,339 億円 (5月末)

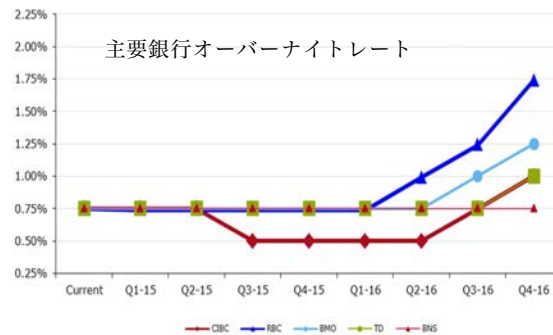
1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を 0.75% に据え置き

前四半期のレート下げからの変化はなく、オーバーナイトレートは 0.75% に定着しています。これにより、引き続きカナダドル安状態が続いており、3 月末時点で 3,000 億円相当だった貿易赤字額が更新されました。カナダ中央銀行総裁は、6 月の会合で、エネルギー業界の低迷による失業率の上昇と個人収入の減少（および家庭の負債額増加）について懸念。しかし、これは資源生産州に関わることで、その他の州には影響していないため、今後の経済回復で、払拭されるだろうと発表。(カナダ中央

銀行)

また、カナダ統計局の主任経済統計学者は、国全体では、2010年から2014年までの一般家計負債は21% (180兆円) 上昇したが、家庭資産は31% (1,000兆円) 成長したことを挙げ、今後も家庭負債で経済が崩壊する可能性は低いことを説明。(BusinessInVancouver: BIV)

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25bptsのオーバーナイトレートの引き下げがあると予測しています。C1CUもCIBC同様、来年の第2四半期以降の0.25bptsの上方修正を機に、0.75%まで戻ると予測していますが、C1CUにおいては、2017年の第2四半期まで0.75%が継続すると見えています。(C1CU)



では、カナダ経済は現在不況かという、そうではないと思います。C1CUのチーフエコノミスト曰く、カナダの不況は外部要因で起こること。 (C1CU) 原油の価格の低下により、カナダ経済にもある程度の影響を及ぼしましたが、不況には至っていません。現在の経済の一次的減速は、東海岸の製造業と資源業界に限られており、それ以外の産業は順調です。それ以上に、この価格降下は世界経済にプラス要因として働き、カナダ経済にも加ドル安というプラス要因として経済効果をもたらしています。(C1CU)

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、BC州の中小企業の景況感も前四半期に続き71.8 (1から100で、フル成長潜在力時で65から70) を記録しました。(Canadian Federation of Independent Business: CFIB) これはカナダ国内でも一番高い数値となり、カナダ平均の59.4%を大幅に上回る結果になりました。

貿易面では、カナダドル安の影響で、資源の輸出に影響が出て、貿易価格は先月同時期と比べ、26.9%の低下となりました。(C1CU) 加工貴金属と非鉄鋼資源においては、それぞれ9%の上昇を記録しています。今年5月までの季節的価格調整後の輸出成長率は約2~3%に留まっていますが、実質輸出成長率は輸入成長率を超えており、C1CUは今後の経済成長の引き金になるだろうと見込んでいます。

雇用面では、4月の一時的な雇用低下から、5~6月には一時的ロスも回復し、雇用増加状態が続いています。(C1CU) 5月時では起業者による雇用数の上昇が見受けられましたが、6月期では公共セクターによる2%増しのフルタイム雇用を記録していま

す。(C1CU) また、6 月には大学も卒業したため、大学生による短期就業を中心とした雇用も上昇の要因になっています。(BC 州統計局: BC Stats) 前四半期比の業界別雇用では、農業の 10.74%の上昇が唯一の増加でした。(BC Stats) 製造及び建築では-1%以内の低下でしたが、水産林業と公益事業では、それぞれ 14.71%と 21.65%の低下を記録しています。しかし、ハイテク業界や専門職においては、依然として雇用成長が続いています。

映画産業においては、2014-2015 年期中で 2,000 億円相当の生産を記録しました。これは、2 年前に達成した記録を更に 500 億円程上回った数字になります。(BIV) バンクーバーの映画産業は次の 3 点 (業界のインフラ、税的優遇、レベルの高いスタッフ) から成っており、過去 25 年の経験が評価された結果だと言われています。(BIV) 更に関係者は、今後も米ドル為替が\$0.83 から\$0.85 レベルであれば、この業界のさらなる成長が期待できるとコメントしています。(BIV)

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、引き続き海外からの資産が多く流れ込み、商業物件では、賃貸市場の向上と共に、投資物件探しが厳しい状況になっています。

1. 住宅： 販売記録を日々更新中

バンクーバーの住宅業界は記録を日々塗り替えています。6 月末の販売戸数は 2005 年 5 月以来の記録を更新し、4,375 戸に達しました。(BIV) これは前年同時期比で 28.4%の増加になると同時に、一ヶ月の販売戸数が 4,000 軒を超える継続記録月数を更新する結果になりました。(BIV) この 4,000 戸とは過去 10 年間の平均販売戸数を約 30%上回ることになります。(広域バンクーバー不動産協会: REBGV) 同時に、BC 州全体においても、販売戸数は 5 ヶ月間連続して上昇し、6 月末では昨年同時期比で 18.4%上昇した 8,550 戸に達成しました。(C1CU)

これらの記録的販売結果は、消費者の経済に対する信頼感の現れと、住宅販売会社大手の Royal LePage 社社長は話しています。(同社 HP) また、バンクーバーにおいては、二階建て一軒家の平均販売価格が前年同時期より 13.6%上昇し、平均価格を \$1,368,000 (1.36 億円) まで押し上げたと同時に、マンション価格においても、\$521,000 (5,210 万円) まで値上がりしたと報告しています。経済への信頼回復とともに、金利の値下げや住宅在庫数の減少は、市場の加熱状態が継続することを裏付けており、同社は年末までの価格上昇率を 9.4%と予測しています。

同時に今後の安定した人口増加で、賃貸物件への需要も継続して増えると、Canada Mortgage Housing Corporation (CMHC)のレポートは説明しています。同レポートでは、年 1%程の人口増加に対して、BC 州全体の建築着工件数の増加率は、ほぼ同じ 1.0%から 1.2%で、件数にして約 30,000 戸前後としています。余談になりますが、一

着工物件につき、5人のフルタイム雇用に繋がるそうです。(VancouverSun) また、これら雇用の平均給与が\$50,000とすると、この30,000件のプロジェクト着工だけでも、7,500億円相当の経済効果につながる計算になります。

2. インダストリアル：最新型 DC が高需要

インダストリアルは前四半期同様、質の高い物件への需要が継続しています。例えば、天井高が28ft (9.3m) 以下の物件においては、在庫物件数が前年同時期より71%増していますが、28ft以上の物件については昨年より41.5%減っています。(CBRE) 因みに、現在の最大需要は36ft (12m) にあり、5段積みは当たり前の状況です。よって、製造業(高天井高が必要ない) = インダストリアルというコンセプトは今後も減少し続け、インダストリアル = ディストリビューションという考えが浸透していくと思われます。では「今までの製造業は何処へいくのか?」「どのような物件を求めるのか?」という問題に対しては、やはり郊外の賃金が安い中古物件エリアだと思います。作業上必要な天井高は決まっていて、余分な天井高からは生産性を生み出せないうえ、市内では賃料の高騰が続いているため、賃貸者であれば、総体費用を比較して、もっと経済的に安い場所を選ぶと思います。自社物件を所有している企業は、資産売却を行い、自社の成長と業績向上を選ぶのではないのでしょうか。事実このトレンドが、バンクーバーの中小企業の製造業中心地である東バンクーバーで起こっています。その一例として、現在の東バンクーバーの賃料は、ここ4年間の平均を10%上回っています。(CBRE) そして、これらテナントは、南方面へ移転し、フレーザー川沿岸や、フレーザー川を越えた、今まで農業地区として考えられていたエリアに移っています。(Colliers)

また、賃貸面では、経済回復への信頼が増していると同時に、業績成長からくるスペース需要が、主要なドライバーになっています。(Colliers) 特にe-コマースでは継続した成長が著しく、今四半期の総賃貸契約数の25.3%を、この領域が占めています。主だった例として、amazon.comが200,000ft (約20,000平米)の物件をニュー・ウエストミンスターで新規に契約、地元リテールがリッチモンドで147,000sfを契約、そしてサリーで110,000ftと、デルタでも103,000ftの新規契約が締結されています。(CBRE) 全て天井高が高い、新規物件での賃貸契約締結です。

バンクーバーの特徴は、各ロットサイズが小さく、30,000sf位が一般的需要サイズになっています。なおバンクーバー全体の市場サイズは193,000,000sf (1,930万平米)です。

開発面では、土地不足と高スペックの物件不足から、各地で開発が進んでいます。サリーでは、現在、Campbell Heightsの600,000sfを含む、786,000sf (78,000平米)のディストリビューション・センター建築が進んでおり、デルタでは768,000sf (76,000平米)の建設が進んでいます。(Real Estate Bisnow) しかし、市場全体では、高品質の物件不足、開発用地不足、そして加ドル安による建築資材のコスト高騰が問題視されています。それでも、過大な需要から、賃料が2008年以来の最高額に達しても、今後さらに開発は続いていくものと思われます。(CBRE)

因みに、現在のキャップレートは、カナダ平均の 5.50%から 6.00%ほどに比べ、バンクーバーでは 5.00%が平均になっています。(CBRE・Colliers)

3. オフィス： 新規 AAA 物件が 90%満室

今四半期中には 1,300,000sf (13 万平米) の新規オフィスが供給され、822,000sf が吸収されましたが、空室率も 0.70%上がり、10.9%まで上昇しました。(CBRE) その中でも、まだ契約が締結されていないスペースを含め、クラス A・AAA 物件では、空室率が 23.6%まで上がっています。(CBRE) また、CBRE の市場レポートは、これら新規物件では、提示賃料も 10%上昇したと報告しています。この現象の裏には、未だに新規物件への入居希望を示しているオフィステナントは多いものの、既に 90%のスペースが埋まっているため、供給できるスペースがないという現状があります。よって、需要と供給の原理で、最高質物件の価格が伸び続けているということです。また、下四半期には、さらに 1,100,000sf の新築オフィスが導入される予定で、この過大需要もある程度補われると思われれます。

Colliers の賃貸委託件数は、5,000sf から 10,000sf のスペース要望が増え、88 件から 92 件になりました。(Colliers) 今四半期においても、ハイテク企業からの依頼が依然として多く、全体の 34%を占めています。その後に消費財企業が 21%、専門職は大幅に減少し 9%でした。総需要は 2,320,000sf (23.2 万平米) と依然として高い数値です。

投資市場においては、依然として高需要が続いており、殆どがオフマーケットでの取り引きになっており、既に切り詰められているキャップレートを、更に厳しくしています。(Colliers) また同時に、低金利だけでなく、財務上の理由等から、ストラタ物件を好むオーナーユーザーも増え、需要が集まっています。

CBRE と Colliers 両社によるキャップレート調査では、ダウンタウンの A/AAA オフィスビルでは 4.25%から 5.00%で取引されており、B クラスでは CBRE が 4.50%から 5.00%、Colliers では 4.50%から 5.75%の幅を報告しています。

弊社（704 Alexander Street）の活動：



改築前



改築後

上記で申し上げたとおり、ダウンタウンのオフィス市場の影響で、仲介活動は予想以上に時間を要しています。今回のプロジェクトより学んだことは、バンクーバー市場の需要は一般的に小さく、大きなフロアプレートへの需要はあるものの、総体的に対応しきれない場合が多く、この東バンクーバーエリアについても、まだ良く知られていないということです。

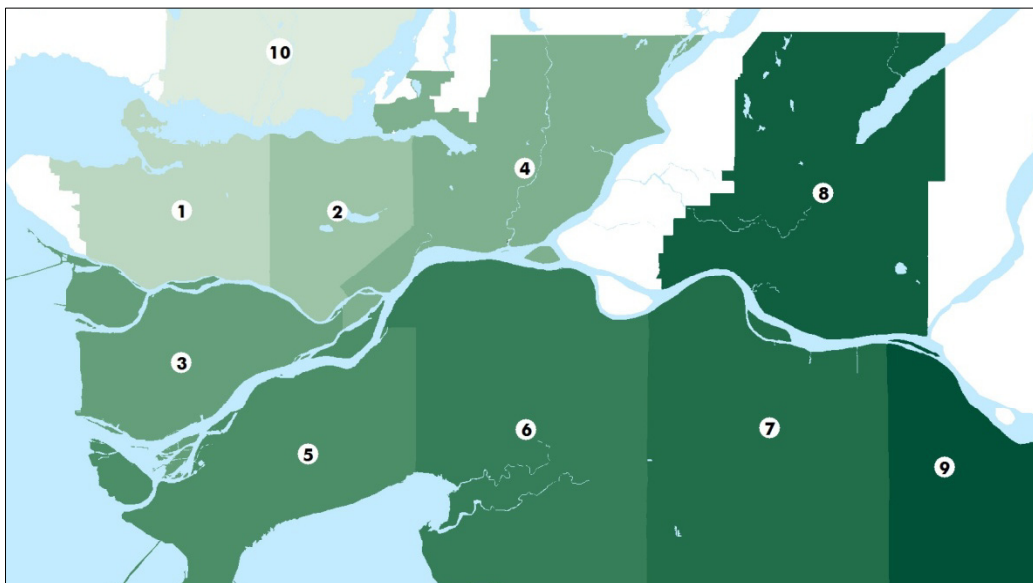
市場状況は未だダウンタウンからの影響が大きいのが現実です。しかし、一社からのオファーがあり、現在賃貸の折衝中です。また、もう一社からのオファーも近日中に入ってくる予定です。次回のレポートで、詳しくご報告できればと思います。

また、この度、日本の投資家グループとの共同投資プロジェクトを検討中です。詳細は未定ですが、これも 704 Alexander Street 物件同様、インダストリアル物件の改築、若くは再開発を想定しています。今後、セミナーや投資家のヒアリングを通して、詳細を詰めていく予定ですが、現在の目標としては、年内の設立と来年早々の活動開始を目処に準備中です。

詳細についてのご質問は、下記連絡先までお問い合わせください。

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

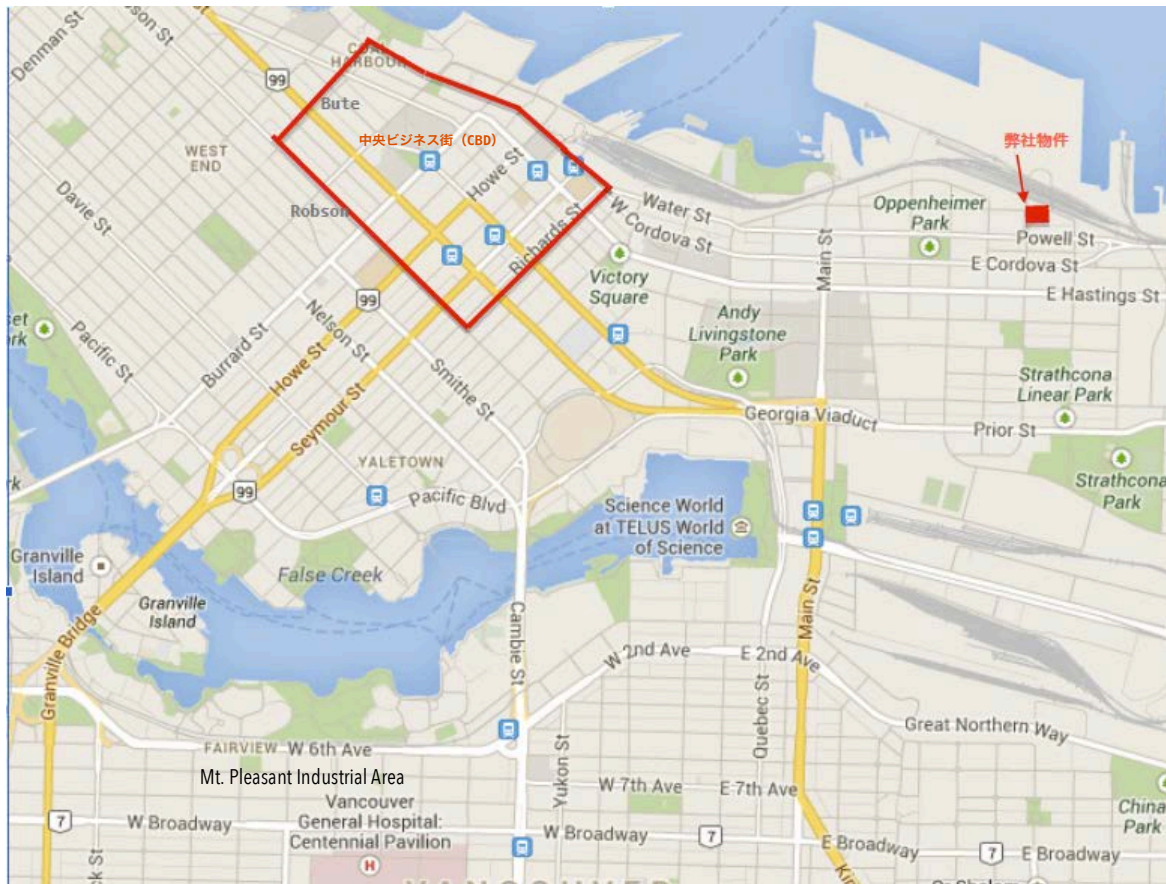


メトロバンクーバー市場詳細

- 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



CBD から弊社物件まで車で 5 分、徒歩 20 分です。