



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: -7.79% Index: 149.99

カナダ中央銀行オーバーナイトレート: 0.50%

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:

いまだ不安定な世界経済の中、BC州の経済は好調に成長しています。

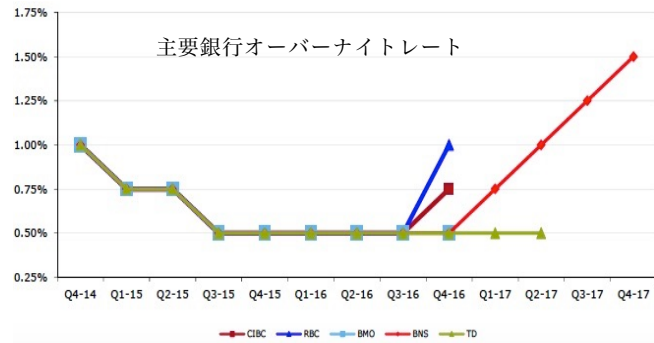
今四半期のピックアップ:

- オーバーナイトレートは0.5%
- カナダドルは継続して安値。USD1 = CND0.74.6
- 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2.9% (RBC)
- 失業率6.0% (8月)
- BC州のCPIは1.2%。(対前年同時期比)
- カナダの貿易赤字は約1,700億円 (9月末) (CND1=JPN100)

1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を0.50%へ値下げ

カナダ中央銀行は、7月の定例会議で、市場関係者の予測通り、オーバーナイトレートを25bps下げ、0.5%としました。モントリオール銀行によると、今年1月の率下げは、原油価格の下落を踏まえた「保険」で、今回の率下げは原油価格に起因する経済への影響に対する処置だったと話しています。(BusinessInVancouver: BIV)

また、カナダ中央銀行総督の Poloz 氏は、9月の定例会議で、「個人消費と米経済の回復からくる経済成長は存在する」としながらも、今後の中国の経済状況を不安定要素として、懸念を明らかにしています。(Vancouver Sun) このコメントは右のオーバーナイト金利変動予想表にも反映しており、どの主要銀行も近日中のレート変動は予測しておらず、来年の第3四半期が最も早い時期と予測しています。



カナダ全体の経済状況においては、原油を含む資源価格の停滞と世界経済の低速な回復を考慮すると、このような流れは確実な経済回復を促すと思われます。例えば、米国の経済回復と加ドル安政策により、カナダの貿易赤字も、\$811million (6月期) から\$593million (7月期) まで下がりました。(BIV) 統計上では米国への輸出が2.1%増加すると同時に、アジア(特に中国)への輸出は11.7%増加しました。(BIV) GDPも市場の予測通り若干の成長を続け、第3四半期の7月と8月で0.4%の成長を記録しました。(Canada統計局)

2. 継続するBC州の経済成長モード

Royal Bank of Canada (RBC) は9月の報告書でBC州の経済成長について、1) 住宅価格の上昇、2) 資源価格の低下、および3) 好融資環境を主な理由に挙げた上で、個人消費が上昇し続け、2015年は国内で最高の2.9%の経済成長を記録するだろうと発表しました。また同報告書は、2016年の経済成長予測を3.1%と発表しています。カナダビジネス連合(Canadian Federation of Independent Business)も、各会員からの統計による景気指標を、BC州では65.7と発表。(CFIB Economics) カナダ平均では58.9としています。50以上の指数を「前向きな成長を予測」と説明していますので、BC州においては、今後も継続した経済状況が見込まれています。Central 1 Credit Union (C1CU) は、中小企業は特に低金利と加ドル安を追い風に受け、米経済の回復とともに、経済効果を受けているとコメント。上記RBCの予測よりは多少低いものの、C1CUも7月末の報告書で2015年の経済成長率を2.6%とし、国内平均の1.4%を大幅に上回ると発表しています。

BC州の統計局は、BC州からの輸出は、2015年の第3四半期で前年比0.7%上昇したと発表。(BC stats) BC州の最大輸出先である米国向けの輸出は5.0%アップしたものの、アジア方面への輸出減少が原因で、数値的には好ましくない状況に終わりました。特に資源の輸出が減少しましたが、機械機器や設備機器の輸出は9月までの時点で18.4%上昇。農作物や食料品では22.8%、水産物では17.3%の成長が見られました。(BC Stats: BC州統計局)

雇用面においては、原油を含む資源業界の低迷と国外（特にアジア）からの人口流入の結果、雇用希望者数は 3.2%上昇し、人口の 63.7%に達しました。(CICU) 総人口の上昇に伴い、失業率も 6.0%に落ちついています。(BC Stats) CICU は 2015 年の雇用成長率は同年前半の人口流出が影響し、0.7%と予測していますが、2016 年には、1.4%まで上昇すると予測しています。(CICU)

第 3 四半期で目立った雇用率の変化は、農業の 12.1%、建設業の 4.1%、情報・文化・娯楽産業の 8.3%でした。(CICU) 農業の上昇は、すでに述べた食品産業の輸出増加に伴う上昇と思われる。また情報・文化・娯楽業界においては、経済成長に伴う個人消費の増加によるものと考えられます。

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、内外からの需要により、平均取引価格の上昇が継続しています。商業不動産では、引き続き、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では、価格の上昇が続く中、個人の月収に対する占める戸建て住宅関連費用（Affordability Index）は、8 月時点で 90.6%に達しました。(CICU) これは第 1 四半期より更なる 3.7%の上昇となり、需要と供給が釣り合わない状況に加え、価格的に購入不可能な状況が依然として継続していることを示しています。RBC 銀行はこれを、「史上最悪に近い状況」としていますが、依然として需要が満たされていない事も補足しています。(Vancouver Sun)

バンクーバー市内の戸建て住宅の価格は、一時的な下落を見せましたが、依然として前年比では 13.2%の価格上昇を記録し、今四半期の平均売買価格は\$1,224,000（1.22 億円）に達成しました。マンション価格は前四半期の\$521,000 から\$463,000 まで一時的に下落しました。(BIV、Royal LePage) しかし、Royal LePage 仲介会社は、この一連の価格変動について、リタイア組と海外資産の流入を理由の一つとして説明しています。(BIV) さらに同社の報告では、バンクーバー中央地区（ダウンタウンおよびその近辺）の平均住宅価格は\$1,100,000 ですが、2 階建については、前年比で 17.3%の上昇を記録し、\$1,925,000 に達しました。同じように、高級住宅地で有名な北バンクーバー地区（North Vancouver）では、2 階建戸建て住宅の平均価格は、前年比で 13.8%上昇し、\$2,051,000 でした。同報告書での、カナダ平均価格は前年度比で 9.9%上昇し、\$615,000 でした。

これらの価格の上昇から、通勤圏の郊外へ引っ越す若年層も増えています。しかし、Bing Thom Architects が行った調査では、これらベッドタウンへの転居により直接的な住宅コストは節約出来るものの、単なる転居の場合、通勤関連の金銭的成本や時間的ロス、車依存のベッドタウン生活における新しいコストなどを考慮すると、郊外の総生活コストも\$1,000,000 を超える計算になりました。(Vancouver Sun)

よって、バンクーバーで生活を営む場合、高額の生活維持費は間逃れない状況から、最近の郊外への転居は、転職を含めた完全な生活スタイルの変化を伴っているようです。その良い例が、近年の Surrey 市と Langley 市の一際目立つ成長です。

2. インダストリアル： 総吸収率が継続してアップ

インダストリアル物件への需要は継続して供給を上回っており、広域バンクーバーの平均直接空室率 (Head Lease Vacancy) は 2.4%に留まっています。(Colliers) しかし、空室率を、全賃貸可能率と比較すると、5.7%まで上昇します。(Colliers) この違いは、主に又貸し、転売による一時的空室が主な原因になっている上、また、これらスペースのスペックが需要を満たしていない事も象徴しています。CBRE の調査では、全賃貸可能率を分母にして比較した場合、前回にもご説明した 28 フィートの天井高に満たない物件率は、全体の 86%に達すると報告しています。よって、高スペックな物件では、賃料も上昇傾向にあります。ロジスティックス需要に満たない物件が多く残っている現状では、それらの物件での賃料の値下げやフリーレント等のアメニティー増加が、市場全体の賃料伸び悩みに繋がっています。

ロジスティックス関連の大型スペースにおいては、第3四半期中の吸収量は 2,408,000 平方フィート (24 万平米) でした。(Colliers) YTD では、全インベントリーの 196,418,000 平方フィートに対して (また YTD の竣工物件面積の 2,390,000 平方フィートを含め)、5,048,000 平方フィートまで達しています。この吸収は広域バンクーバーの中心を流れる Fraser 川の両岸で盛んで、Richmond、Delta、Surrey、Burnaby エリアにおいて人気を集めています。(CBRE) 以前にもお話ししましたが、この地域の人気は、川だけでなく、川沿いに東西・南北への新規インフラ整備が整ってきていることが挙げられます。また、今後竣工される予測物件面積は 4,680,000 平方フィートとなっています。(Colliers)

投資観点から見ますと、売り出し物件の極端な減少から、物件数も激減すると同時に、キャップレートの低下などの条件も悪化しています。Colliers はインダストリアル用キャップレートの場合、シングルテナントの A グレード物件では 4.75%から 5.50%、複数テナントの B グレード物件では 5.25%から 6.00%で取り引きされていると纏めています。トレンドとしては、A/B 両クラスにおいて安定しています。(Colliers)

現在、通販業界では、今まですべてがバーチャルで取り引きされてきましたが、ここに来て、実店舗を構える傾向が出てきています。(BIV) 以前にも取り上げた、オンラインスーパーの Spud.ca、オンライン眼鏡店の Clearly.ca、「働いている間に靴を買おう」というキャッチコピーで流行った Shoes.com、カスタムスーツメーカーの Indochino 等が主なトレンドセッターとして、実店舗の拡大に乗り出しています。ここに挙げた企業すべてが、オンラインでの販売が主流と話していますが、実店舗との相乗効果は貴重な資産になっているようです。(BIV)

3. オフィス： 高スペックのオフィス需要高し

Colliers によれば、広域バンクーバーエリアでは、1,730,000 平方フィートの新規物件が竣工しました。しかし、テナントの需要や新規企業の市場参入により、空室率の上昇は最低限に抑えられ、前四半期の 10.0%から今四半期の 10.3% に終わりました。一般的な動きとしては、ダウンタウン・バンクーバーでは新規物件への需要が高く、テナントの移動が盛んに行われています。しかし、郊外のスペック新規物件ではそれ程の動きは見られず、逆に契約更新の傾向が目立っており、最終的な郊外の吸収量は若干のマイナスに終わっています。(CBRE)

賃貸需要面から見てみると、広域バンクーバーでは、現在 1,971,000 平方フィートの需要がありますが、同エリアでの賃貸可能面積は 6,450,000 平方フィートで、需要と供給には相当のギャップがあるように思えます。(Colliers) また、業界別に見てみると、消費財業界からの 26.18%の需要が近四半期の状況を塗り替え、ハイテク業界からの 25.16%を超えています。(Colliers) 同 Colliers の報告によると、消費財業界の需要は合計で 520,000 平方フィートになりました。また、新規竣工物件のうち、25,000 強平方フィートは、米ハイテク企業による契約締結です。(Colliers)

ダウンタウン・バンクーバーでは、柔軟なレイアウトを可能にする新規物件が特に注目を浴びており、AAA/A クラスでは、前四半期でもご説明した通り、殆どの新規物件が既に予約契約を終えています。ただし、B/C クラスにおいては、スペックの高い物件への流れにより、今まで以上に賃料の減額やアメニティーの増加に迫られています。B/C クラスの空室率は、統計を左右する程の賃貸契約が一件行われたこともあり、8.11%に留まっています。(Colliers) ダウンタウン全体の空室率は前四半期より 120 bpts 下がり、8.9%になりました。(CBRE ; Colliers の情報では 9.9%でした。この差は、物件インベントリー数の差と、統計計測時の時差的要素から来るものと思われれます。)

投資面では、近日のキャップレート低下により、中国からの投資家達による買収が目立っています。(CBRE) Vancouver Sun 紙によると、この現象はバンクーバー市場だけでなく、カナダ全体で進んでいるとの事です。しかし、同紙では、米国バウンドの中国資金額が\$10,000,000,000 (約 1 兆円相当) であるのに対し、カナダバウンドの投資額は\$198,000,000 (約 198 億円相当) でした。よって、中国からのインバウンド資産はまだ始まったばかりであると思われれます。

家賃面では、CBRE はバンクーバーが北米におけるハイテクハブの中で、5 番目に最も高い都市だと報告しています。その調査によると、2013 年の第 2 四半期から、2015 年の第 2 四半期の間、バンクーバーの家賃は 18.4%の上昇しました。因みに、第 1 位はサンフランシスコで、同時期上昇率は 30.7%、次にシリコンバレーで、28.1%でした。

4. 弊社 (704 Alexander Street) の活動 :



改築前



改築後

今回のこのセクションのご報告は、第3四半期の期間を超えてしまいますが、長く掛かった賃貸契約交渉も、10月に契約が締結され、現在704 Alexander Street物件は満床になりました。今回のテナント様は、インターネット関連のサービス・プロバイダーのベンチャー企業です。近年、凄まじい成長を遂げ、今後も更に成長が見込まれる企業です。また、今回の契約では、このエリアにおいての最高平均賃貸料金獲得に成功いたしました。弊社の物件以上に立地条件も良い物件がある中、最高額が獲得出来た事は、我々の投資戦略（高品質物件の提供とサービス）が市場で認められた証だと思います。

現在は金融機関と融資交渉を行っており、これから第二プロジェクトの準備に入ろうとしています。

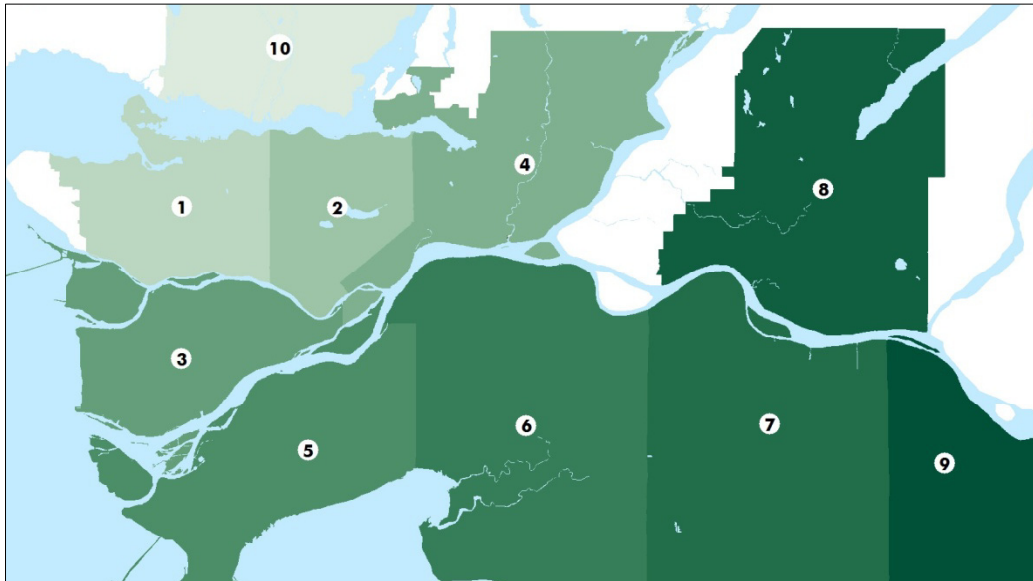
5. まとめの一言 :

以前にも申し上げたと思いますが、私見では、バンクーバーは市場最大のグローバル化のプロセス真っ最中だと思っています。今後10年から15年の間に、現在のバンクーバーは世界でも唯一のハブになり、その地理的立地条件及び、コンサバティブな金融政策が、規模は小さいながらも、安定した金融のオアシスを世界に提供すると思っています。特に、バンクーバーの知的産業をメインとした発展が、今後バンクーバー及びカナダを世界地図に載せるものになると見えています。よって、バンクーバーという市場は、短期間のホライズンで見えるのではなく、人生の資産形成と同じく、10年若しくは20~30年のスパンで、将来的ポテンシャルを図るべきだと思います。その上で、我々はバンクーバーはまだまだ買いだと思っています。

ご質問、お問い合わせは
KM Pacific Investments Inc.
栢田 耕治
kojim@kmpacific.com
+1-778-386-8050
までよろしくご願ひ致します。

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。

メトロバンクーバー市場概要

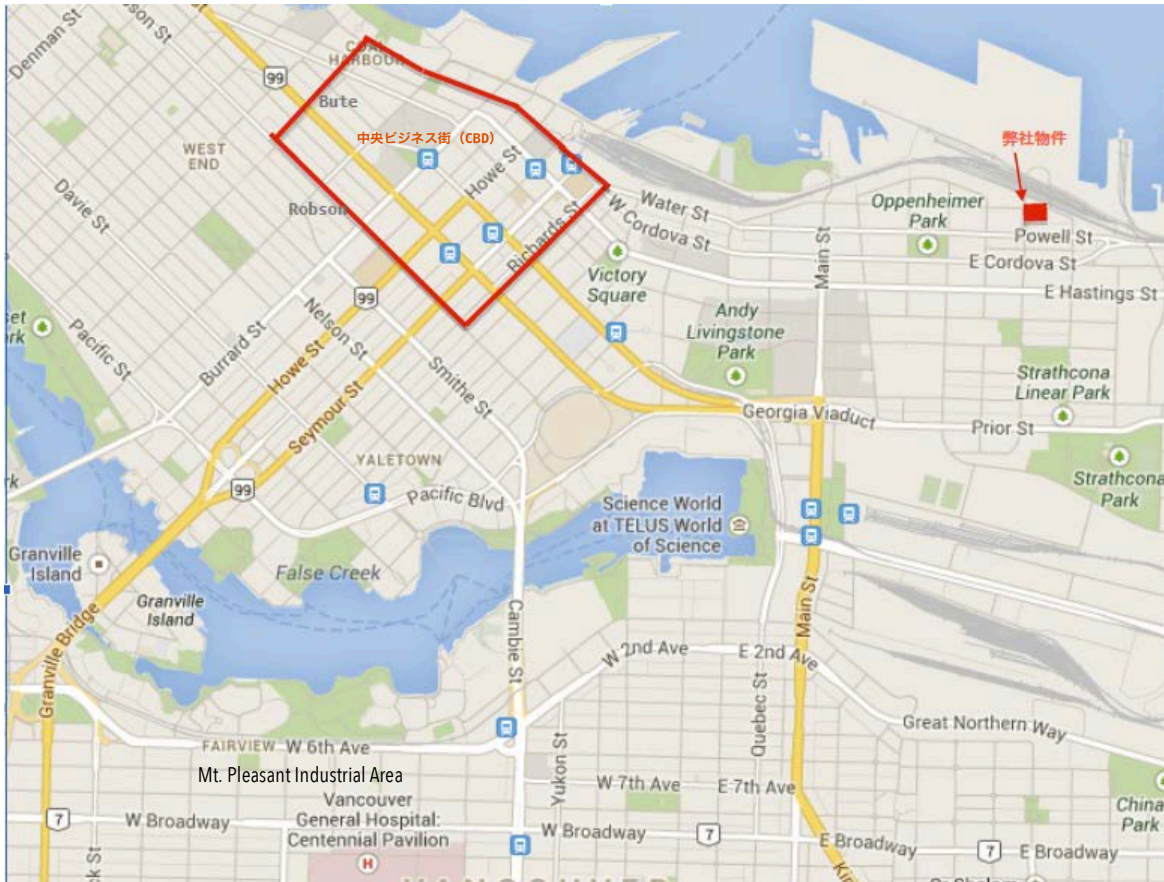


メトロバンクーバー市場詳細

- 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。