



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: -10.80% Index: 142.15

カナダ中央銀行オーバーナイトレート: 0.50%

カナダ GDP(2014年): \$1,785 Billion (約 178.5 兆円)

BC州 GDP(2014年): \$237.1 Billion (約 23.7 兆円)

#### 今四半期のまとめ:

BC州の経済はカナダ経済の牽引役としてトップを走り続けています。

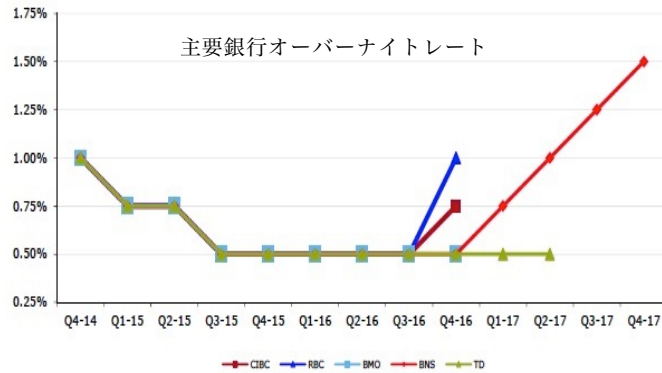
#### 今四半期のピックアップ:

- 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 = CND0.7209
- 2015年BC州のGDP成長率は4.7%
- BC州の失業率6.8% (12月) カナダ国平均7.1% (12月)
- BC州のCPIは1.7%。(対前年同時期比)
- カナダの貿易赤字は584.9 Million (584.9 億円) (CND1=JPN100)

### 1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を0.50%で継続

12月のカナダ中央銀行政策会議では、オーバーナイトレートを現状の0.5%で継続することが決まりました。米国の経済は回復しているものの、米国内のプライベートセクターでの消費の伸び悩みと、資源価格の更なる低下が、カナダの貿易赤字状況を招いていると発表。(カナダ中央銀行) しかし、カナダ国内で、複雑で長期的な調整が継続して行われる中、米経済の回復、加ドル安と、カナダの金融政策が、この貿易セクターの調整をうまく牽引していると報告。さらに、資源関連業界の雇用は減少し

ているものの、国全体では安定していると報告。よって、2015年第4四半期の経済成長は穏やかなレベルで終わるであろうと予測した上で、2016年は予測を上回る状況になるのではないかと付け足しました。また、インフレ・レベルも安定していることから、現状の経済リスクは限られているとして、オーバーナイトレートを0.5%に据え置きました。



カナダ全体の経済状況においては、米経済の回復とは裏腹に、原油を含む資源価格の停滞が「カナダ経済の回復を減速」させた理由とカナダ中央銀行は説明しています。しかし、数値は小さいものの、10月時のゼロ成長から、11月時には0.3%まで回復し、9月時の-0.5%から順調な回復経路をたどっている模様です。(BusinessInVancouver: BIV) ただ残念なことに、モントリオール銀行のチーフエコノミストも説明するように、回復の兆しはあるものの、成長評価をするだけの数値には達していないのが現状です。(BIV)

## 2. 継続する BC 州の経済成長モード

前四半期同様、BC 州の経済成長は安定しており、その主な理由として、1) 住宅価格の上昇、2) 資源価格の低下、および 3) 好融資環境が上げられています。その上、米経済の回復と加ドルの著しい安値により、輸出量は増加しています。BIV によると、住宅不動産の売買が占める経済貢献額は、どの業界と比べても断トツの \$38.6 Billion (3 兆 8,600 億円相当) と報告。原油・天然ガスにおいても、\$6.8 Billion (6,800 億円相当) に留まっており、鉱山資源発掘においては \$4 Billion (4,000 億円相当) ということです。その結果、不動産以外のこれらの産業の年間 GDP は \$12.7 Billion (1 兆 2,700 億円) で、住宅売買の数カ月分の売り上げに留まる結果となります。(BIV) BC 州不動産業協会の発表では、2015 年の年間販売価格は \$64.5 Billion (6 兆 4,500 億円) を予測しています。

個人レベルでは、一人当たりの収入も継続的に伸び続けてきてはいるものの、2013 年の数値では、全国平均の \$76,550 (約 765 万円) を下回る、\$73,390 に終わっています。同時に、カナダ平均ではありますが、第 4 四半期始まり時の一人当たりの平均負債総額は 163.7% でした。これは住宅融資を含めた数値ですが、依然として、負債比率は高いレベルで、BC 州 (特にバンクーバー) の場合、伸び悩む収入と同時に、高い住宅関連コストが、個人の家計を圧迫しています。

RBC 銀行の 2016 年経済予測においても、BC 州は継続した経済成長が予測されていますが (3.1%)、前年同様、住宅コストの高騰、および予測される財務政策の

## 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続いています。今後は新規財務政策などの導入で、この高騰を防ぐ動きが入ってくる模様です。商業不動産でも、価格の高騰が続いており、投資物件探しは厳しい状況です。

### 1. 住宅： 販売記録を日々更新中

バンクーバーの住宅状況は、依然として強い兆候を見せています。2014年との価格比では、2015年は11.5%上昇し、昨年12月時比での合計販売価格では、60.1%の増額の\$2.85 Billion (2,850億円)になりました。(BIV) ちなみに、カナダ全体の年間平均価格変動率は8.4%でした。バンクーバーにおける販売個数は、前年同時期比で33.7%の上昇が見られ、平均価格についても19.7%上昇し、\$980,974 (9,800万円相当)に達しました。(BIV)

Vancouver Sun 紙によると、2018年までに竣工予定の鉄筋コンクリートマンション、計21,600戸の87%は、既に売買確約済みとのこと。一つの例として、同記事は、ダウンタウンの高層鉄筋マンション、Burrard Placeを取り上げ、350世帯中の88.7%が予約販売開始の一ヶ月以内に売れたと報告しています。しかし、350戸の5割ほどは\$1 Million以下の物件で投資家が占めており、残りの5割は平均価格が約\$2 Millionで、これらは居住目的で購入されたということです。(Vancouver Sun)

これにより、広域バンクーバーの全住宅不動産の合計査定額は2015年の\$546.7 Billion (54.7兆円)から、\$636.3 Billion (63.6兆円)まで大幅な上昇を見せる結果となりました。(BIV) その上、Canadian Real Estate Association (CREA)の発表では、2016年には更に21.4%の販売個数の上昇を予測しており、この状況は継続するものと思われます。

ただ、注意点として、バンクーバーには住宅事情を細かく示すデータが乏しく、売買物件のうち、どれだけの人が投資(転売を含む)を目的として購入しているかが不明です。よって、現在、契約前の転売(契約日を数ヶ月先に延長)や、悪徳仲介業者による転売契約の横領によるコミッションの不正が深刻な問題となっています。2016年には多数の法改正が行われるとのこと。

また、BC Assessment (BC州の路線価査定機関)は、これら価値の上昇は広域バンクーバーに限られており、他の地域においては、0%から10%の上昇に留まったと発表しています。私事になりますが、バンクーバー島のビクトリア市内に所有していた一戸建ての物件で、2015年の査定では-3%を記録し、今年はほぼ0%とのことでした。

## 2. インダストリアル： 継続した過度の需要に対応できず

カナダ全体でも e コマースや関連配送の需要により、インダストリアル物件への需要は伸び続け、空室率も 5.6%で終わりました。(CBRE) 広域バンクーバーにおいても、順調な需要の伸びにより、今四半期は 1,450,000 平方フィート (145,000 平米) の吸収となり、空室率も前年同時期の 3.9%から 2.1%まで低下しています。

(Colliers) CBRE は、その主な理由として、バンクーバー港の輸入増加に伴う物資の荷捌き場の需要増大と、加ドル安と映画制作助成金を追い風にした、米映画制作業界による撮影活動の活発化からきていると説明しています。また、Colliers は、今四半期に 800,000 平方フィート (約 80,000 平米) の新規物件が導入され、来四半期には更に 5,000,000 平方フィート (約 500,000 平米) が竣工予定であると説明していますが、同時に、これだけでは現在の需要を賄いきれないだろうとも説明しています。

(Colliers) よって、オーナーサイドは、低金利状況を活用したテナント誘致活動を盛んに行なっており、選択肢のないテナントは、求める条件以下の物件に入居せざるを得ない結果となっています。(Colliers)

投資面においても、依然として需要は高いものの、価格の高騰がキャブレートを押し下げ、投資リターンが見合わなくなっています。(Colliers) さらに、同レポートでは、現在の物件売買パターンは、将来の資産上昇を見越した購入、および建造物から土地購入へ移っていると説明しています。

しかし、過去にも説明した土地不足は一向に解消されておらず、年間平均で約 100 エーカー強の土地が開発されている中、現時点で残っている開発可能用地は、約 1,000 エーカーにすぎません。(Vancouver Board of Trade: VBT) また、同協会は、バンクーバー港湾は、今後 5 年から 10 年の間に、現状の経済成長を支えるために 1,500 エーカーから 3,000 エーカーの土地が最低限必要であるとしています。広域バンクーバーの土地設計担当者は、現状のまま進めば、2020 年から 2024 年の間に、バンクーバー地区のインダストリアル用地はすべてなくなる計算であると深刻な警告を発しています。(BIV)

さらに、VBT は、開発された土地 100 エーカー毎にもたらされる直接・間接的経済効果は、約\$1.9 Billion (約 1,900 億円) と推測しており、この土地不足問題が、将来的経済成長にどれほどのインパクトを及ぼすかが明らかになります。また、輸入物資の 20%がバンクーバー港から全国に配送されているため、この土地不足問題は地元バンクーバーの問題のみならず、カナダの将来的経済発展にも深刻な影響を及ぼすと思われる。

## 3. オフィス： 家賃の二極化進む

今四半期の広域バンクーバーでは、2,100,000 平方フィート強 (210,000 平米) の新規物件の竣工とともに、テナントの増床や新規参入を含めた移動もほぼ定着しています。広域バンクーバー全体の空室率も 10.3%から 10.4%への僅かな上昇で終わりました。(Colliers) CBRE によれば、これら増床は、ダウンタウン、Broadway Corridor、バーナビー・エリアを中心とした、ハイテク業界による拡張と米ハイテク企

業の新規参入が主な要因と説明しています。また、テナントのスペース需要にも変化が起きていると思われます。バンクーバーは本店所在地ではないため、スペースの需要は平均して少なめでした。しかし、現在はさらに大きなスペースの需要が増えています。今まで主流だった 5,000 平方フィートから 10,000 平方フィートのオフィス・スペースは、去年から 1 年間で 24%の減少を見せる一方で、40,000 平方フィート以上のスペースに対しては、昨年同時期から 50%の上昇傾向にあります。(Colliers) また、香港上海銀行がロンドンからバンクーバーへ本店所在地を移転するという話も出ています。未だに最終的決論は出ていないようですが、これが実現すると、約 60,000 人の新規雇用がバンクーバー・エリアで発生すると推測されています。

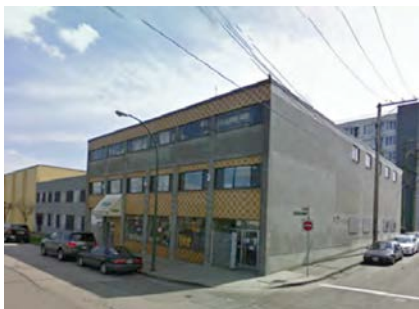
ダウンタウンに参入するハイテク企業は、マイクロソフトやソニー・ピクチャーズ・イメージワークスのような世界的に知名度を確立した企業がほとんどですが、多くは、Broadway Corridor や Mt. Pleasant、Railtown などに集中して進出しています。今までは、ダウンタウンに隣接していた Yaletown などの需要が続いていましたが、賃料と固定資産税を含む賃貸関連経費の高騰により、新規エリアに目が向けられているのが現状です。

Mt. Pleasant エリア (Broadway Corridor を含む北部周辺エリア) においては、建ぺい率の増加と共に、地価の著しい高騰が今もなお続いています。しかし、このエリアは元インダストリアル地区だったため、1 階建ての平屋が多く、それを再開発目的で購入する投資家が目立っています。現在では、1 平方フィート約\$450 から\$550 の値段が付いています。これを再開発のシナリオで説明すると、建ぺい率 500%の土地においては、1 平方フィートの建設可能エリアの価格は\$110 となります。加えて、オフィスビルとしての再開発工事費が平方フィートあたり約\$285 となり、総再開発コストは\$395 に達します。このようなスペースは、通常\$25 ほどで賃貸可能になりますが、テナント工事コストとして約\$30 から \$35 が必要と、更に仲介料がかかります。よって、典型的な 10 年契約ですと、\$20 から \$21 ほどが純利益となり、それを価格で割ると年率リターンは約 5%から 6%となります。このエリアではまだ着工された物件はありませんが、このリターンでは相当なリスクを背負うものと考えます。

また、現在、東バンクーバー地区の更に東の Woodland エリア (ダウンタウンより車で約 10 分から 15 分ほど東の地域) が、今後の Mt. Pleasant 地区として賑いを見せており、近年までは平方フィート単価で\$150 から \$180 で取り引きされていたエリアが、最近では\$330 から \$375 位で取り引きされています。また、東バンクーバー地区全体において、現在の平均購入価格は平方フィート\$300 まで上昇しています。比較例として、704 Alexander Street 物件は、3 年前に平方フィート価格\$155 で購入しています。

新規投資家と世界各国からの資金が引き続き流入するバンクーバー不動産市場ですが、今後は、いかにリスクとリターンの調和をとりながら投資を行っていくかが、最大の課題だと思われます。

#### 4. 弊社（704 Alexander Street）の活動：



改築前



改築後

前回のニュースレターでご報告させて頂いた通り、704 Alexander 物件は満床となりました。賃料においても、市場内で最高額をマークする価格が達成できました。現在、銀行との融資折衝の大詰めを迎えており、市場平均 LTV（Loan to Value, 融資可能率）65%で借り入れすることが出来るようになりました。金利は5年間固定で約3%です。

次期プロジェクトについても、物件の目処がつき、これから購入折衝に入るところです。弊社としては、今後も東バンクーバー地区を拠点に改築・再開発物件を手がけていく予定です。

バンクーバーへ旅行を兼ねてお立ち寄りの際には、ご一報いただければ、704 Alexander Street を含め、弊社物件を喜んでご紹介いたします。

#### 5. まとめの一言：

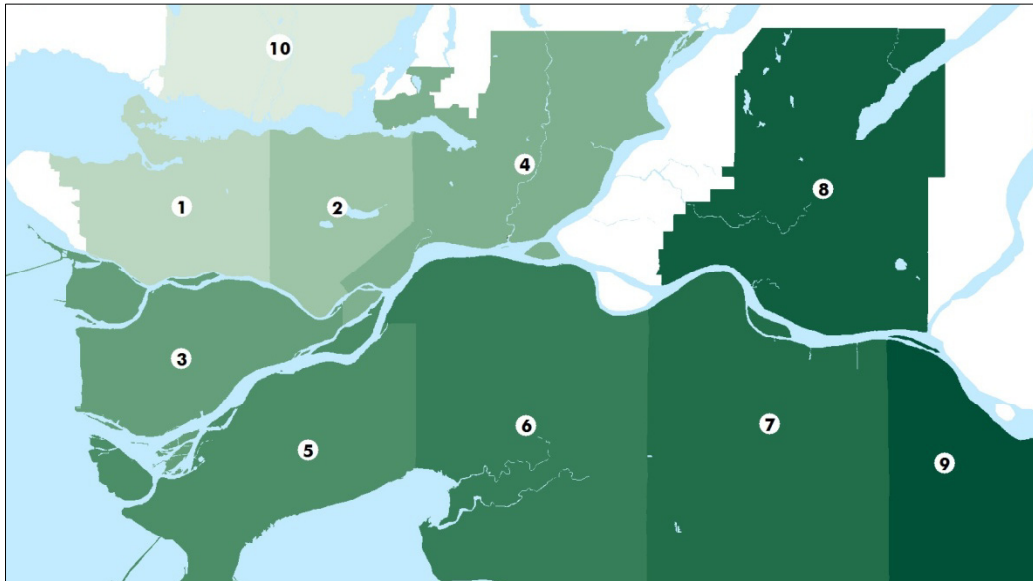
以前にも申し上げましたが、バンクーバーは今後もグローバル化を促進し、貴重な存在をアピールしていくと思っています。地球の温暖化に伴う北米の異常気象、政治・財政的安定、雇用重視の移民政策の継続が、今後もカナダへの人口流入を盛んにさせると考えられます。

バンクーバーという市場は、短期的なインフラ面での問題を抱えていますが、人生の資産形成と同じ20～30年の長期スパンで考える投資先市場だと思います。よって、今後も全ての面における価格の上昇は（一時的調整はあると思われませんが）、やむ終えないと考えます。この難しい状況で、如何に価値を生み出すかが、今後の課題、そしてチャレンジになると思います。

ご質問、お問い合わせは  
KM Pacific Investments Inc.  
栢田 耕治  
[kojim@kmpacific.com](mailto:kojim@kmpacific.com)  
+1-778-386-8050  
まで、よろしく願い致します。

詳細についてのご質問は、左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

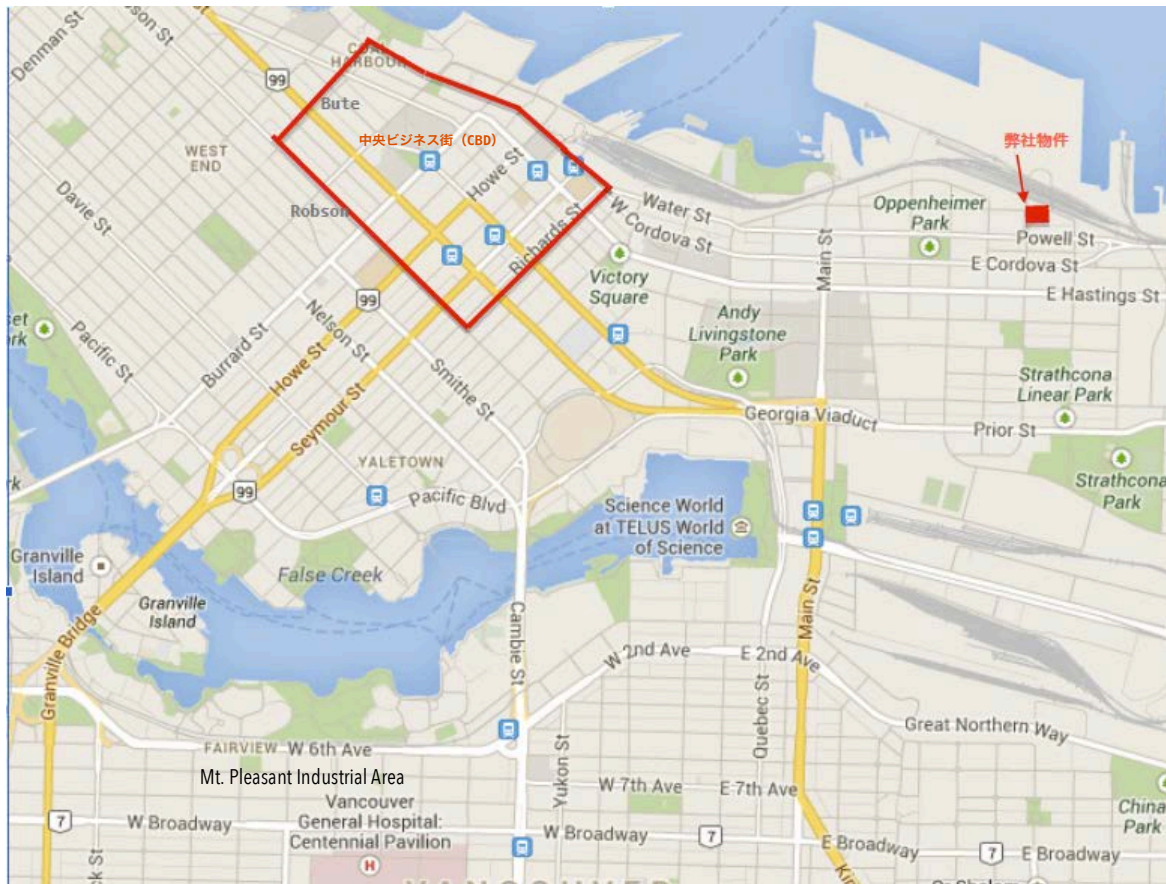


### メトロバンクーバー市場詳細

- 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。