



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD 変化: 17.77% Index: 167.56

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州の経済は依然として前進中、しかし住宅価格の高騰に危険信号

#### 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 = CND0.7718
- BC州の失業率5.8% (6月) カナダ国平均 6.8% (6月)
- BC州のCPIは2.0%。(対前年同時期比)
- BC州中小企業景気指数は69.3 (6月)
- カナダの6月時の貿易赤字は3.6 Billion (3,600 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

6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0.5%で継続することを決定。このレート継続の主な理由として、1) 企業による事業投資の低迷、2) 輸出の低下、3) 米国の内部投資の低下としています。(Bank of Canada) しかし、同中央銀行は、今後の輸出増加傾向から、企業投資も増えるだろうと説明すると同時に、原油価格の上昇がエネルギー業界に安定をもたらし、それが個人消費につながっているとも発表しました。(Bank of Canada)

カナダ全体の経済状況は、第1四半期に成長した2.4%のGDPも第2四半期では1) 不安定な貿易、2) 個人消費の低下、3) アルバータ州原油採掘所近郊での火災という大惨事により、1%低下したと発表しました。(Bank of Canada) しかし、第3四半期には、上記アルバータ州原油採掘所の操業再開に伴い、GDPも3.5%まで上昇すると予測。リアルGDPも2016には1.3%に収まり、引き続き2.2% (2017) と2.1% (2018) まで上昇すると付け足し発表しています。

結論として、全体的なリスクレベルは現在の金融政策の予測範囲内とし、現状レートを維持と発表しました。

## 2. BC州経済：カナダ経済を継続牽引

Conference Board of Canada (CBC) は、BC州が今後も継続して国内経済の牽引役になると発表。(BIV) 同協会は、BC州が2014年より年率3%の経済成長を記録していることを挙げ、今後2年間も3%の成長率を予測。因みに、トロントを擁するオンタリオ州の経済成長率は2.8%と予測されています。カナダ・ロイヤル銀行(RBC)もCBCと同率の経済成長を予測しており、小売業(YTDで7%上昇)、サービス業、住宅業の各業界において活発な経済活動が行われることで、企業の資本投資も増加し(非エネルギーのYTDで0.3%)、州経済全体の成長が見込めると説明。(RBC) しかし、RBC銀行は、2017年の予測経済成長率を2.7%に留めています。

また、雇用面では、6月の一ヶ月間で前月より0.7%上昇しました。(Central 1 Credit Union: C1CU) これにより、失業率も5.9%と国内最低を記録しています。(C1CU) そして、BC州からの国外輸出も、加ドル安の影響で4月時より6.3%増額しましたが、C1CU銀行は、貿易額の変化は少ないものの、資源価格の低下により、実際の貿易伸び率は約10%ほどになると説明しています。

Conference Board of Canada と Greater Vancouver Board of Trade は“Vancouver Economic Score Board”で、バンクーバーの生活水準を世界9位と発表しました。8位はサンフランシスコで、1位はシンガポールでした。報告書は、バンクーバーの自然と住み易さを挙げた上で、インフラ整備の遅れと住宅コストの高さを主なランクダウンの理由としています。(VancouverSun) さらに、このVancouverSun新聞の記事では、バンクーバーでは、毎年約20万世帯分のマンション建設が進んでいるものの、その殆どは投資グレードの高級物件で、庶民の生活需要を満たしていないと説明し、バンクーバー市の空洞化を警告しました。

しかし、依然として不動産からの税収入は増加し、州財政の大幅な黒字化を助けています。BC州政府は、その増収をインフラ整備などに充てており、今決算期の税収入による州GDP比率は17.4%と発表しました。(BusinessInVancouver: BIV)

## バンクーバー不動産レポート：

中国マネーの流入は未だに衰えることを知りません。同時に、住宅以外の物件においても、内外からの需要は過熱化し、価格の高騰及び、需要に供給が追いつかない状況が発生しています。この流れは、今まで住宅投資を行ってきた投資家達が、その他の不動産に流れてきたことや、近年のベンチャー成功者が、不動産価格の高騰の流れに乗る勢いで、不動産業界に参入してきたことが挙げられます。バンクーバーの起業成功者の一人である、Lululemon 社（スポーツウェア製造販売）の創業者は、この先 10 年間で、バンクーバーを中心とした 1,500 億円相当の不動産投資を行うと発表。（BIV） また、Altus Group 社（不動産コンサルティング）のエコノミストは、加ドル安により巨額の建設資金が海外から流れ込んでいることを強調し、需要を過熱化させている海外投資家はごく一部と説明しました。（Financial Post）

全体のキャップレートを見てみますと、前四半期より数字も下がっており、CBD オフィスで 3.50%から 4.50%、インダストリアルで 4.25 から 5.50%、アパートで 2.25%から 3.00%という数字が出ています。（Colliers）

### 1. 住宅： 金融機関が危険信号を発令

BC 州不動産協会は、1 年間で住宅価格が 30%以上高騰しているバンクーバー市場は常軌を逸しており、住宅事情の変化を促す要因に敏感になってきているとし、住宅業界の不安定な状況を表明しました。（BIV） カナダ中央銀行の 6 月時のニュース・リリースにおいても、住宅業界の現状の継続を否定しているものの、米経済の継続的成長からくるカナダ国内経済の成長と、順応性のある金融情勢と財務状況が 2016 年後半の適度な経済成長につながると説明。（Bank of Canada） また、連邦政府の予算拡張も成長を促す要因とした上で、継続的な輸出成長が企業投資と個人消費の適度な増大につながると説明。よって、急激な不況突入は免れ、金利の急上昇もないだろうと説明しています。

しかし、バンクーバーでは、現在家庭を持つ若年層の郊外への州内移住が大きな問題になっています。（VancouverSun） 以前にもご説明しましたが、エンプティーネスト化する家族用住宅は、子供たちの独立後、売り出され、親夫婦はマンション等へダウンサイズする傾向にあります。しかし、現在 4 億円以上する戸建ての購入は子供達の世代には不可能な状態です。従って、若年層の家族はコストパフォーマンスの良い郊外住宅へ移り住む傾向が多くなっています。また、この流出と教員組合の長期ストライキも原因に拍車をかける状況となり、市内公立学校では生徒の人数割れが心配されています。

売買では、依然として価格が上昇し続ける一方で、販売戸数は減速し始めています。販売戸数については、3 月より約 15%下回っていますが、ウエスト・バンクーバーなどの高級住宅地域の販売価格は、一戸建てが約 4.5 億円相当まで高騰しています。これは、需要の増加と著しい供給の低下が、現在の価格を生み出していると思われる。広域バンクーバーの購入平均価格は 1 億 980 万円相当で、住宅不動産の仲介

会社 Royal LePage によれば、これは昨年同時期より 24.6%の上昇に値するという事です。(BIV)

バンクーバー市内の賃貸では、空室率は未だ 1%以下の状態が続き、家賃も月額\$1,144 (11 万円相当) に達しています。(BIV)

## 2. インダストリアル： 空室率の低下で新記録更新

広域バンクーバーのインダストリアル物件は、継続する需要により、空室率は 2%まで下がりました。(CBRE) Colliersn の統計では、空室率は、昨年同時期の 3.3%から 1.5%まで低下しました。(Colliers) この現象は、一般的経済の成長からくる需要の増加もさることながら、港湾関連の継続する需要と映画製作業界の短期的賃貸需要が原因と思われます。CBRE によると、映画製作関連の賃貸率は 2015 年より継続的に上昇し、現在では、昨年同時期より 30%の増床となっています。また、賃貸経費も前年比で 6%増額しており、現在の揭示賃料価格は前四半期の\$8.01 から\$8.64 まで跳ね上がりました。(CBRE) さらに、オーナーユーザーは、将来的賃貸の上昇へのヘッジと現在の記録的低金利を利用し、物件購入に集中していますが、売り出し物件が市場に出ることは少なく、多くがオフマーケット状態の売買になっています。

供給面においても、現在建築中の物件は 530 万平方フィート (53 万平米) になり、市場全体の供給量の 2.71%に当たります。(Colliers) また、今四半期には 48 の新規物件が着工していました。これは前年同時期の 295 万平方フィートから 180%の建設上昇率に値します。(Colliers)

各サブマーケットにおいても、需要は著しく、バンクーバーでは提示賃料が前四半期の\$9.77 から\$13.10 まで上昇し、北バンクーバー地域においても、提示賃料は\$13.05 から\$14.41 まで上がっています。(Colliers) バンクーバーにおいては、弊社物件の 704 Alexander Street 同様、特に東バンクーバー地区で、フレックスオフィスへのコンバージョンが目立っています。また、ニッチマーケットとして知られる北バンクーバーでは、ストラタ物件が\$480/平方フィートから\$500/平方フィートの価格で販売されています。(Colliers) これは、2.8%と 3%という驚異的なキャップレートです。また、ロジスティックスのハブとして更に注目を浴びているバーナビーでも、賃貸関連経費が一年で 21%上昇し、今後も更に増大すると思われます。(CBRE) 現在、バーナビー市場の全供給量の 1.6%に当たる、43.4 万平方フィートの新規物件が着工中ですが、そのうち 80%は既に契約済みとなっており、需要の軽減にはまだ当分時間がかかるものと思われます。(CBRE)

今後 10 年で建設可能地がなくなると言われているバンクーバーですが、一向に現在の需要が満たされる状況ではありません。逆に、継続した貿易の増大と映画産業やフレックスオフィスの需要により、インダストリアル物件の需要は伸びるばかりです。よって、今後さらなる激しい競争と賃料の上昇が見込まれます。



### 3. オフィス： 将来的再開発に賭けた投資戦略

継続するグローバル経済の不透明な先行きは、オフィスセグメントにも影響しており、今四半期中では急激な拡張や移転は見られませんでした。(Colliers) 広域バンクーバーの今四半期の空室率は、若干ですが、前四半期より 0.2%上がり、10.0%になりました。(Colliers) 因みに、CBRE の統計では、空室率は 11.6%から 11.2%まで低下しましたが、これらは郊外を主とした吸収でした。(CBRE) ダウンタウン・バンクーバー (CBD) では、両社ともに米テクノロジー関連会社の、急なシフトダウンによる賃貸計画修正などが見られ、空室率がアップしたと報告しています。さらに、170 万平方フィートの新規物件が去年と今年で竣工しましたが、その 42%がテクノロジー業界からの需要でした。(Colliers)

世界的に人材確保が困難な状況の中、ハイテク企業では自社オフィスをリクルート材料の一環として取り入れる傾向があり、社員の意欲を高める環境作りをする企業が増えています。弊社のテナントでも見受けられますが、和気藹々な環境を提供するキッチンや、会社負担の昼食ケータリング、ビールサーバー、自転車置き場にシャワーやピンボールマシン (バスケットボールコート) 等が当たり前になっています。よって、CBRE の報告書でも書かれていますが、価格よりもスペースのレイアウトや近隣のアメニティーへのアクセスが、賃貸の判断ポイントとして重要視されています。(CBRE)

投資面では、今年 6 月までの時点で、2,000 億円相当の海外資金がカナダ国内に流れ込みました。(CBRE) これは、1 兆 600 億円相当という国内市場全体の 19%に当たる膨大な数値となります。(CBRE) バンクーバーには、このうち約 72%が流入したとされています。(CBRE) また、現在 10 年債券と不動産キャップレートには 489 ベースポイントの差があり、CBRE は、債券価格の現状が保たれる場合には、これからもキャップレートの圧縮は間違えないだろうと報告しています。その結果、今四半期のバンクーバーダウンタウンのキャップレートは 3.50%から 4.75% (クラス B 物件) となっています。(Colliers)

海外投資の典型的な例が、中国の保険会社による、4 棟のビルからなる Bentall Towers の買収です。合計床面積は 147 万平方フィートですが、これらが今回は 1,000 億円強の値段で取り引きされました。また、ドイツの大富豪はバンクーバー市内一等地のオフィスビル (床面積 59 万平方フィート) を約 400 億円相当で購入しています。(VancouverSun) これらの価格からも明確ですが、海外投資家の場合、賃貸イールドよりも、市場の将来的価値上昇のポテンシャルを見据えた購入判断をしています。

CBRE 社の副社長は VancouverSun 紙に対してのインタビューで、バンクーバーは安定した資産の停留所として、チューリッヒやサンフランシスコと同レベルの信頼性を得たと話しています。

#### 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いただいた通り、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。

現在は、現地投資家グループとの共同投資プロジェクトを立ち上げ、購入物件を探しているところです。弊社としては、共同投資案件も含め、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。

#### 5. まとめの一言：

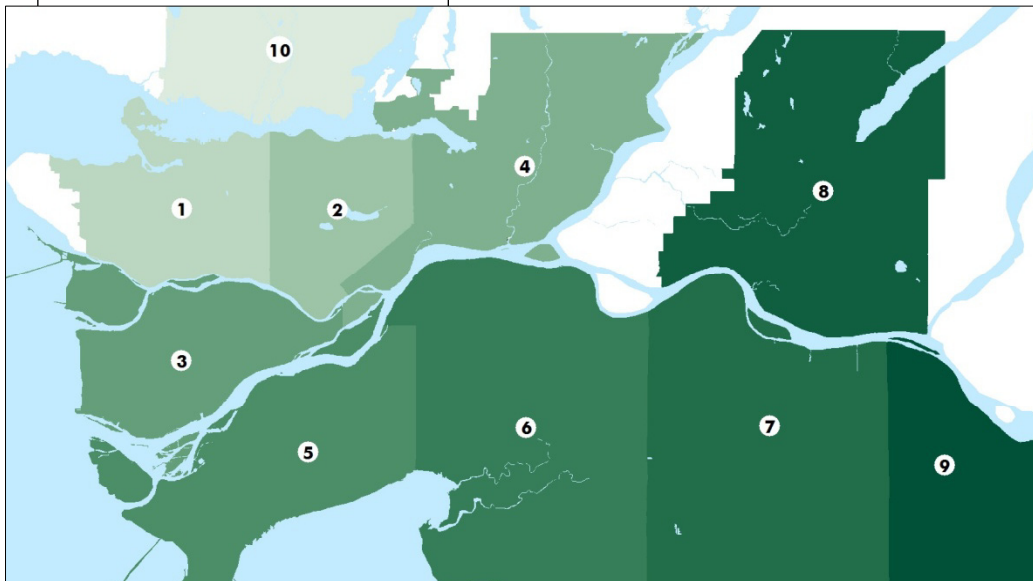
バンクーバーの経済は現在も順調ですが、マクロ及びマイクロ経済を見る限り、この好調な経済にも調整が起こるのではないかと思います。住宅価格の高騰で、投資市場としては世界的知名度を上げましたが、今後は、若年層社員の流出をはじめ、生活コストの高騰による経済生産率の低下なども考えられます。また、遅れているインフラ投資や、人々のメンタル的な調整も益々表面化してくると思います。しかし、これらは、バンクーバーや BC 州が、実質的なグローバル経済都市の一つになることを望む以上、避けては通れない経済成長過程だと思えます。

よって、我々は一時的な調整に備え、これからも需要から生まれる物件価値のプレミアム（キャピタルゲイン）には重点を置かず、各プロジェクトが内部生産可能投資リターンを基本投資判断材料として、プロジェクトを進めていきたいと考えています。

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

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

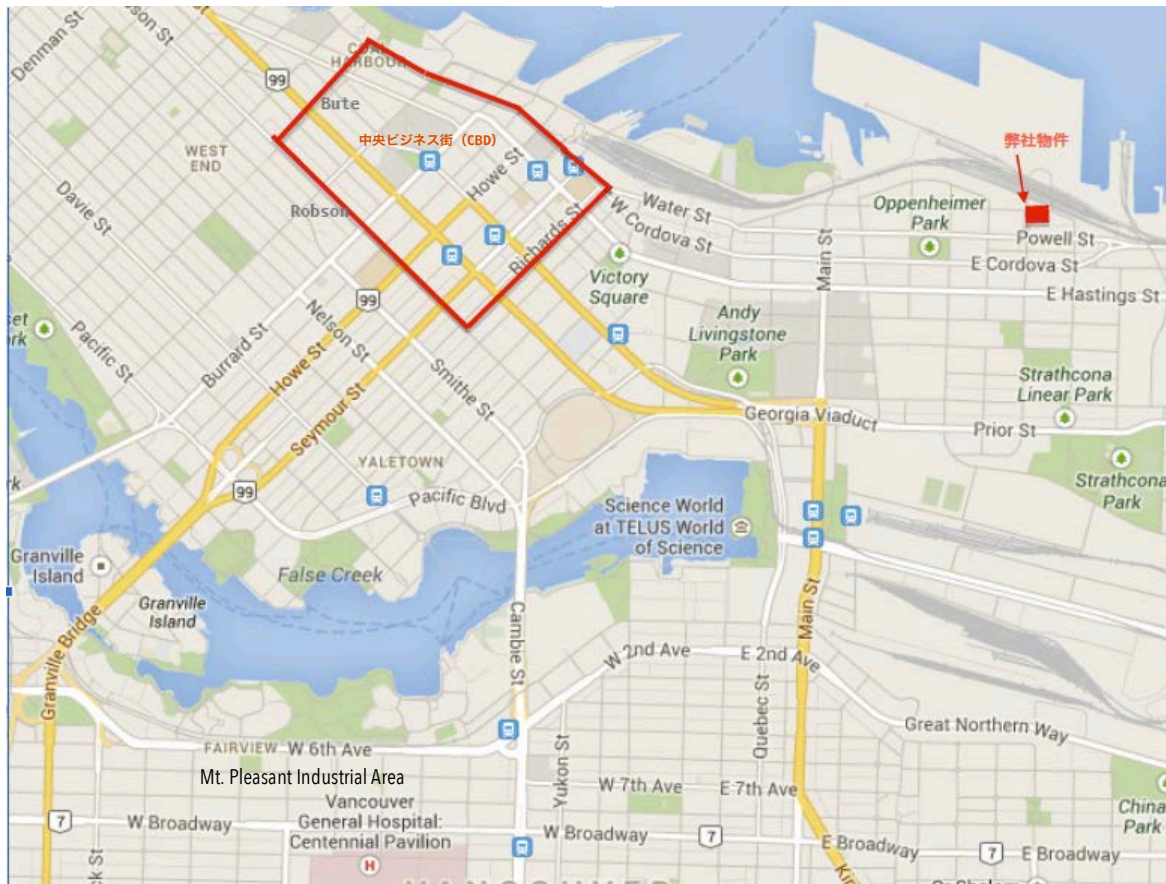


### メトロバンクーバー市場詳細

- 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。