



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change: 11.97% Index: 159.16

Bank of Canada Overnight Rate: 0.50%

Canada GDP (2016年8月): \$1,996 Billion (約 199.6 兆円)

BC州 GDP (2015年): \$249.9 Billion (約 24.9 兆円)

Quarterly Summary: (日本語は次のページから始まります)

The Bank of Canada maintains its over night rate at 0.5% with a weak Canadian dollar policy. This continues to flood the Vancouver market with foreign capital searching for investment yields. With low real estate products supply and extremely high demand in all sectors of the market, the prices for investment properties are continuously increasing.

Despite the 15 percent tax on the foreigner property acquisition in residential market, while it cooled the residential market temporarily, its effect is believed to be short-lived due to Vancouver's inherent quality of life and abundant global equity continue seeking a stable destination. As for the commercial leasing front, even though new products are coming in for both the industrial and office, due to previous short-supply, in combination with additional new demands – from tech sectors for the offices and from film/TV companies and logistical companies for the industrial segment – the newly supplied products are not satisfying the current demands.

With a steady economic growth of about 1.8%, a stable market will likely to continue and further investment equities are likely to enter the market. This is also providing positive psychological sentiment among consumers for higher consumption, leading to further growth of the economy. As a result, the bullish sentiment for the Vancouver market, despite its temporary slowness on the residential front, is likely to continue on all markets.

今四半期のまとめ：

カナダ中央銀行の継続的な低金利政策と加ドル安により、BC 州の経済は輸出と消費が増加し、経済成長が進行中。しかし、平均インフレ率は、依然として、中央銀行のターゲットレートの 2.0% を下回った 1.8% で終わっています。さらに、中央銀行が今後の国内全体の経済見通しを下げたおかげで、現状の低金利状態はこの先も継続するものと思われます。

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 = CND0.7608
- BC 州の失業率 5.7% (9 月) カナダ国平均 7.0% (9 月)
- BC 州の CPI は 1.8%。(9 月時対前年同時期比)
- BC 州中小企業景気確信指数は 63.3 (8 月)

1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を 0.50% で継続

9 月のカナダ中央銀行政策会議では、オーバーナイト金利を 0.5% で継続することを決定。その主な理由として、1) アルバータ州の野火が予想以上に広域に影響したこと、および 2) 輸出の減少の二点により、経済のリバウンドが遅れているとしています。(Bank of Canada) しかし、同中央銀行は、アルバータ州の石油供給量のリバウンドによる同州の経済回復や、国全体における子育て支援金の増額から、2016 年の後半は経済回復に向かうであろうと予測。また、国のインフラ整備予算の支給による、経済の活性化も結果を出してくると見えています。(Bank of Canada)

インフレ率をベースとした政策を遂行しているカナダ中央銀行としては、現在のインフレ率は、同銀行の政策許容範囲にあり、順調としており、政策を変える必要はないと表明。よって、現在の金利率を継続すると発表しました。

2. BC 州経済： カナダ経済を継続牽引

今四半期は、建設業と製造業が BC 州の経済成長を牽引する形になりました。建設業では、一戸建ての建築ペースが衰える中、非住宅建設においては、約 822 億円（1 カナダドル=100 円）のグリティッシュ・コロンビア大学による寄宿舎を含むインフラ投資や、約 1,180 億円のバンクーバー国際空港の拡張工事や行政主導のインフラ建設が目立ちました。製造業では、継続する加ドル安と米国経済の回復による需要で、約 4.7% の経済成長をもたらす見込みです。(Colliers) その一方で、Asia Pacific Gateway Skills Table によると、建設業や交通業界では 2023 年まで約 6% の雇用伸び率が予想されているものの、雇用者の必要技術不足を理由に満たせないだろうと予測しています。具体的には、このうち 47% は新規求職者から来るものです。(移民：17%、転職者：25%、残りは他州からの転入)

9 月の前年度比インフレ率は 1.8% でした。8 月の 2.0% から下がりましたが、国内平均の 1.3% を上回っています。(カナダ統計局)

バンクーバー不動産レポート：

中国マネーを筆頭とする、世界的投資資産の流入は未だに衰えることを知りません。特に、中国からの資金については、同国投資家からのカナダへの投資の96%が、バンクーバーに投入されています。(CBRE) オフィスやインダストリアル部門においても、上昇する内部需要に対する供給が見合わないという現状で、価格の高騰は続いています。

住宅セグメントでは、外国人による住宅購入に対して、15%の特別購入税を導入し、価格の高騰を防ぐ政策が発表されました。

全体のキャップレートを見てみますと、前四半期より数字が下がっており、バンクーバーのダウンタウン・オフィスで3.75%から4.50%、インダストリアルで4.50%から5.50%、アパートで2.50%から4.25%という数字が出ています。(CBRE)

1. 住宅：外国人購入税金の導入で一時的にクールダウン

外国人に対する特別購入税の導入により(8月2日導入)、一戸建て高級住宅の売買(特に中国人による購入)には急ブレーキがかかり、8月の一ヶ月間の契約件数は、広域バンクーバー全体で33.6%低下し、バンクーバー市内では43.5%低下しました。(広域バンクーバー不動産協会：REBGV) また、中国人に人気があるリッチモンド地域においては、50.4%低下しました。(REBGV) 前年比では、約80%の下落になります。

(VancouverSun) 9月時の広域バンクーバーの平均売買件数は、さらに9.5%低下し、価格においては、8月時で16.7%下落しました。(REBGV) さらには、今後の価格下落攻防として、確実な売却契約を求め、売り出し価格より数千万円ほど安い価格で売買される物件も出ています。

Royal Bank of Canada 銀行や Central 1 Credit Union 銀行は、この税金の影響は一時的なものとして、住宅市場の回復と更なる成長を予測していますが、カナダ連邦政府はさらなる過剰状態を抑えるための新規住宅ローンのルールを導入。また、BC 州政府は投資目的の空き家に対して、価格の1%の特別税の導入予定も発表しました。これら特別税導入による長期影響には、まだ時間がかかるものと思われます。

更には、BC 州最高裁判所は、中国国内の銀行から契約違反による中国人の資金の国外持ち出しに対する訴えを認め、約款違反で購入したバンクーバー物件に対する売買凍結を認める「Mareva Injunction」の適応を認めました。(VancouverSun) これに関わったバンクーバーの弁護士事務所では、すでに中国の銀行や企業からの膨大な数の依頼が殺到しており、今後もこのような訴えは増えるだろうと言われています。(VancouverSun) 今回の判決は、今後の本土中国人による購入に大きく影響することが予想されると同時に、約款違法で持ち出された融資金の取り戻しを、中国側がどのように行なっていくのかが、注目されるどころだと思えます。

2. インダストリアル：さらなる空室率の低下

広域バンクーバーのインダストリアル物件の空室率は、新規スペキュレィティブ建設による導入により、一時的に2.4%まで下がりました。(CBRE) しかし、Colliers の統計では、空室率は、昨年同時期の2.4%から1.6%まで低下しており、どちらの場合にも、95%以上の満床状況を示しています。(Colliers) これら需要は、映画・テレビ制作業界や、加ドル安から来る輸出増

加現象による増床需要です。(CBRE) また、投資サイドでは、ストラタ (区分所有) が目立っており、特に低金利状況を利用したオーナーユーザーによる需要が増えています。

バンクーバー市内の物件においては、3.1%だった前四半期の空室率が、今四半期は 1.2%まで低下し、提示賃料も前四半期より約\$3.30/平方フィート上昇しています。(Colliers) ストラタ販売の平均価格は 1 平方フィートあたり\$386 ですが、賃料においては平方フィート当り\$10 から \$12 で、Avison Young によるとカナダ西部市場では最低価格とのこと。(BusinessInVancouver: BIV。記中の平均賃料は、\$8.01) よって、賃料上昇の可能性も、今後大いに期待できると思われます。

National Association of Office and Industrial Properties (NAIOP) は、今後の開発可能地不足から、日本ではお馴染みの自走式複階数大型倉庫の登場の可能性も挿しました。しかし、これらデистриビューション・センターの建築コストに見合うためには、日本の建築コストに基づいて分析しても、相当な賃料の上昇が必要とされると思われます。

3. オフィス： ハイテク企業が需要を押し続ける

広域バンクーバーにおける空室率は、9.3%まで上昇しました。(Colliers) 同時にダウンタウン・バンクーバーの空室率は、Colliers では 6.9%、CBRE の数字では、8.9%でした。(注：これら数字の違いには、新規物件をデータに含むタイミングや、物件所有形態による誤差が出ています。) 最近の新規物件導入による移行で、これら空室も時間もともに吸収されていくと思われます。ダウンタウン・バンクーバーにおいては、クラス AAA 物件内での吸収が最も多かったと、CBRE のレポートは報告しています。

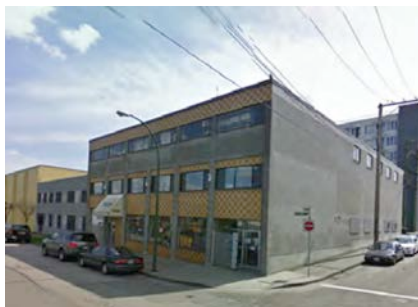
CBRE の報告では、2015 年以降、260 万平方フィートの新規物件が広域バンクーバーに導入されましたが、うち 99 万平方フィート (約 39%) はハイテク企業による賃貸でした。9 月の全エリアにおける賃貸要件件数は 2,183,500 平方フィートでしたが、うち 33% の 725,500 平方フィートが、ハイテク企業によるものでした。(Colliers)

ハイテク企業は、引き続きロフトタイプの旧倉庫型物件を好み、これら物件の多いダウンタウン外れの Yaletown, Gastown, Mt. Pleasant 地区に集中しています。(Colliers) しかし、将来的企業の成長路が見えづらいハイテク業界では、ベンチャー的要素を取り入れた賃貸契約要望が多く、入居までの時間が短縮できるサブリース物件を候補に入れるとともに、ヘッドリースでは、短期間の賃貸や一定期間後の退去オプションなど、オーナーにとっては苦しい要望が求められています。

近日では、テナントがオフィスを企業のブランドや雇用イメージの一環として取り扱う傾向があり、それにより、新規物件および利便性や近隣サービスなどを含めたトータルパッケージとして、新拠点を選ぶ傾向にあります。よって、ビル運営効率の良い建物に入ること、高賃料を節約する動きがあります。(Colliers)

東バンクーバーでは、再開発案件として、区分所有化された、フレックス・オフィス (インダストリアル物件の構造を用いたオフィス物件) の導入が注目を浴びています。特に、現在の低金利と低空室率環境においては、オーナーユーザーによる所有傾向が目立っています。

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。

前四半期中に、共同投資の一環として、東バンクーバーのインダストリアル物件の仮契約をしましたが、購入を断念しました。我々は、引き続き次の物件を探していくとともに、ROIC 100%をターゲットとする再開発プロジェクトを、今後も手がけて行く予定です。

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、マクロ経済及びミクロ経済を見る限り、ある程度の調整が起こるのではないかと思います。それが、今回導入された外国人の住宅購入に対する特別税であり、バンクーバー市を拠点とする業種の自然な篩い分けだと思います。住宅価格の高騰を始め、一般的生活コストも上がっていますが、今後は、現在のコスト高にも対応可能な、高生産性を維持できる知的財産重視の産業へ視点が、今以上にシフトされていくと思います。よって、今後は、バンクーバーが持つ高質な生活環境を考慮した、更なる国際教育の斡旋や富裕層対象の資産管理業務などが、ハイテクなどの知的財産産業と並び、益々強調されていくのではないかと考えます。

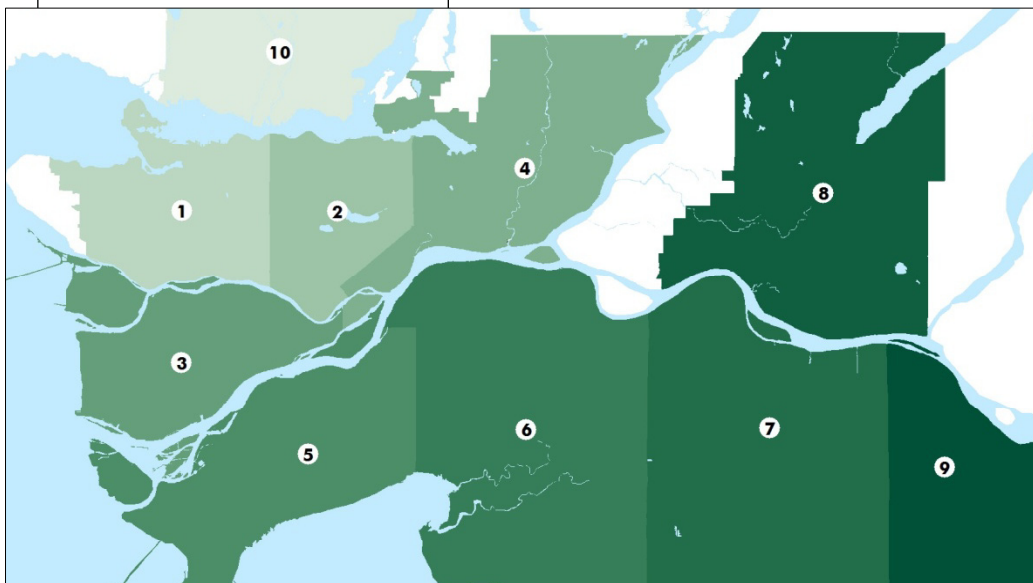
バンクーバーは、今までが静かな田舎町であったために、これからは、ここ 10 年間で起きた変化以上に激しく変化していくのではないかと考えています。今後はハード面での変化もさることながら、人々の生き方に影響するマインドセット等のソフト面での変化が大きくなると考えます。

本当の意味でバンクーバーが国際化されるのは、これからだと考えます。しかし、田舎町だからこそ作り出せる国際都市は、これまでになかった、人間性のあふれた国際社会をリードする都市になるのではないかと考えており、この意味でも、我々はバンクーバーの将来に大きく期待しています。

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。

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

メトロバンクーバー市場概要

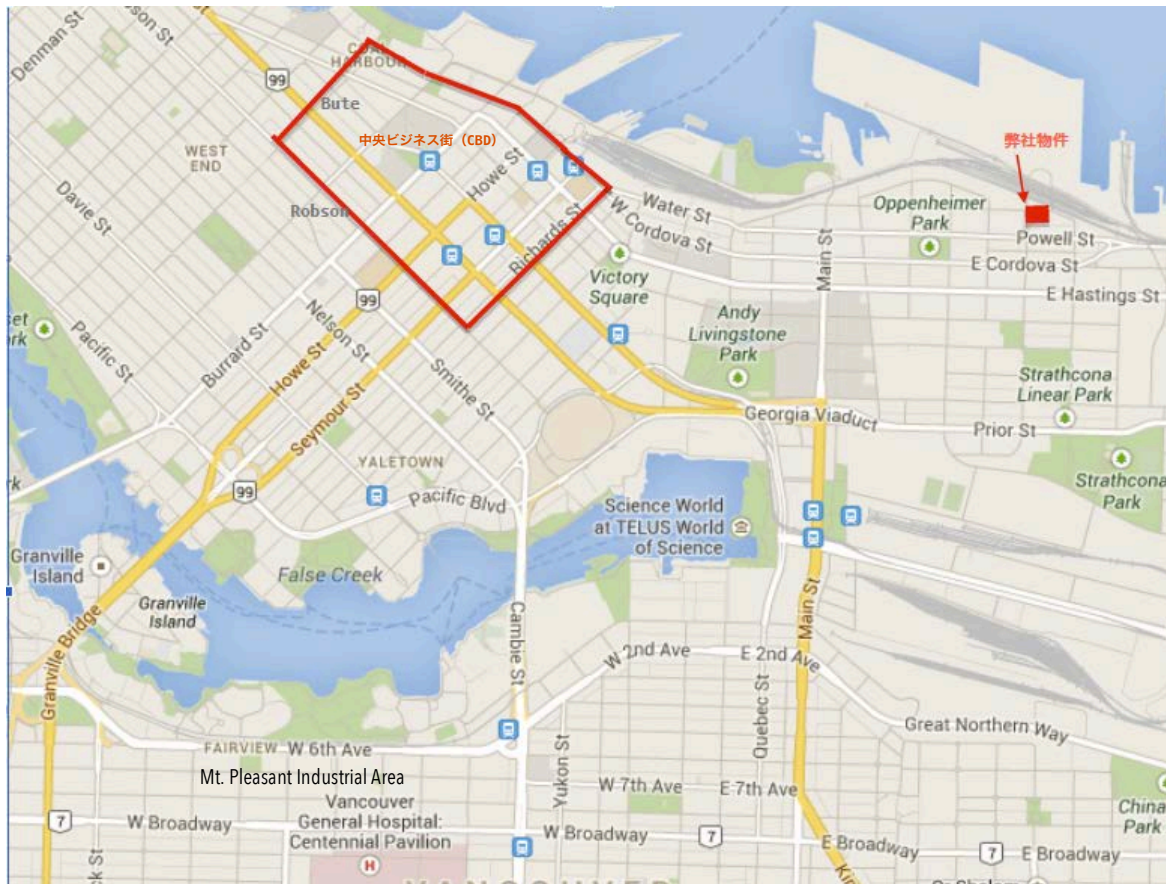


メトロバンクーバー市場詳細

- 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。