



Creating Wealth Through Real Estate Partnership Investments
カナダへの分散投資でクリエイトする、ハイ・イールド不動産組合投資

カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change: -0.18% Index: 161.28

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)

A Quarterly Summary: (日本語は次のページから始まります)

The Bank of Canada's overnight rate remained at 0.5%. The Bank in its March meeting points out the "material excess capacity in the economy" due to sluggish exports as well as "subdued growth in wages and hours worked." (Bank of Canada)

The BC's unemployment rate, even though increased from 5.1% in January due to more employable people entering the market, ended at 5.4%, which is significantly better than the national average of 6.7%. (BC Stats) The BC's export also grew year-to-date to February by 15.8% from that of 2016. (Stat BC) By destination according to the BC Statistics, the US only grew by 13.3%, while the EU grew by 59.8%, Korea by 61.5% and Taiwan by 93.4%.

The residential real estate is still somewhat sluggish due to higher average price and significantly less inventory for sale. Many locals are hesitant in selling as they fear for not being able to find a replacement home.

In the commercial front, industrial products are still in huge demand due to lack of new supply. The market continues to demonstrate one of the most constrained market situations. In the office, international tech companies continue to make presence in Vancouver, while large blocks of spaces are rare. Rents are continue increasing among unique and innovative tech-preferred Class B and C properties.

今四半期のまとめ：

トランプ新米大統領の登場以来、カナダもやや慎重に状況を見守ってきましたが、第一四半期終了とともにハネムーン期間も終了し、これからが本番と言えると思います。カナダもアメリカのみに頼る経済政策から、ヨーロッパやアジアとの貿易関係に矛先を向けています。しかし、カナダ国内では依然として地域間での温度差があり、中央銀行の低金利策や加ドル安政策は、BC州経済の加熱状態を継続させる結果となっています。

今四半期のピックアップ：

- オーバーナイト金利は 0.5%
- カナダドルは継続して安値。USD1 = CND0.7502
- BC州の失業率 5.4% (3月) カナダ国平均 6.7% (3月)
- BC州のCPIは 2.0%。(3月時対前年同時期比)
- BC州中小企業景気確信指数は 64.9 ポイント (3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

3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%で維持することが決定しました。今回の主な理由は、1) 物資の過剰生産、2) 貿易競争の過激化や、3) 賃金と職務時間の伸び悩みをあげています。よって、今後もこれら深刻な不確実性を考慮し、モニターしていくと発表。(Bank of Canada)

その一方で、ダーハム大学で行われたカナダ連邦成立150周年記念祝典で、Poloz中央銀行総裁は、カナダの成長は開かれた市場、海外投資と移民政策で成り立っていると発表し、貿易、人材と投資の開かれた環境が国づくりに重要であることを宣言。(Bank of Canada) これは、米保守主義政策に対抗する呼びかけになると同時に、今後も加ドル安と中央銀行の市場無関与への意思表示と思われる。よって、今後もBC州の経済成長は右肩上がりで、投資市場の過熱化は継続するものと思われる。

2. BC州経済の成長は継続して右肩上がり

3月の失業率は 5.4%で、求人が増加したことも伴い、2月の 5.1%から若干上昇しました。(BC Statistics: Stat BC) プライベートセクターのパートタイム雇用が著しく増加しており、特に、資源発掘業 (7.7%)、観光業関係 (9.3%)、小売等の販売業 (4.6%) が目立っています。(Stat BC) しかし、Central 1 Credit Union のレポートでは、パートタイム雇用増加は、仕事の質の弱さを証明すると説明。しかし、フルタイム雇用も、前年同時期比では 4.4%の成長を遂げているため、今回のパートタイム雇用増加について懸念する必要はないとのコメントを添えています。(C1CU) この結果、前年同時期比では、3.5%の雇用成長率となっており、国平均の 1.5%を大幅に上回っています。(C1CU) 景気指数上では、BC州は引き続き、国平均の 62.9%を上回る 64.9%を記録。(カナダ独立企業連盟: CFIB) 所得面でも前年度比で 3.6%の増額を記録したと同時に、資源やハイテク業界における継続的な雇用成長が、この数字をさらに押し上げるものと思われる。(C1CU) また、この所得上昇により、消費需要もさらに増大し、インフレを伴った経済のさらなる成長が続くと思われます。貿易面では、季節上、資源の輸出が記録的に上昇しましたが (前年同時期比+98.3%)、季節調節された数字では、全体的貿易額は 14.8%の減額で終わっています。(Stat BC)

バンクーバー不動産レポート：

バンクーバーの不動産市場は、相変わらず加熱状態にあり、カナダ中央銀行の政策の継続により、今後もこの加熱状態は続くものと思われまます。ただし、今年5月のBC州の選挙の最終的な結果次第では、特に住宅において、増税などの新規政策により、市場調整が起こる可能性もあります。

1. 住宅： 有識者「システムの失敗」と指摘

昨年導入された外国人購入税により、下降気味だった一軒家も、2017年に入り上昇が続き、前年3月時比では12.2%上昇し、今四半期中で2.6%回復しました。(BusinessInVancouver: BIV) しかし、新築着工件数は、昨年外国人購入税を牽制してか、80%が複合住宅に集中。(BIV) モントリオール銀行が、年金貯蓄を取り崩した1,500人に対して行なったアンケートによると、約半数が住宅購入を理由とし、その次に日々の生活費のためと回答。(VancouverSun: VS) 以前にも説明した、郊外への生活拠点移動の上に、このような年金取り崩しは、現在のバンクーバーでの生活の厳しさを物語っています。

さらに、有名な建築家で有識者のAndy Yan氏は、バンクーバーの住宅市場は市民の収入に見合わない、システムの失敗と指摘。(VS) 同氏は、供給されている物件はスペック過剰で、「フェラーリばかりで、ホンダが足りない」と警告を促し、物件売買のシステムと税制度の改革により、利益目的の転売や空屋状況を防ぎ、価格の安定を促進すると説明。(VS) しかし、主要外国人投資家である中国人には、常に北米西海岸が人気があり、その中でもバンクーバーの豊かな自然、安定した教育環境、比較的短い渡航距離、および人口の20%を占める中国人社会の存在が、根強い人気の理由とされています。(VS) 昨年導入された購入税は、この根強さに一時的な冷却効果を及ぼしたものの、中国人による住宅バブルに風穴を開けることはできませんでした。(VS)

またその反面、中国政府は国の資産を横領し夜逃げした国民や、海外へ逃亡した犯罪者の取り締まりを始め、元中国人犯罪グループの確信犯にカナダ政府が投資家移民ビザを発行したことを厳しく批判。(BIV) 前四半期も、BC州裁判所が中国国内銀行の告訴を受け入れ、カナダ在住中国人への支払いを命じたばかりです。今後、さらなる中国政府からの圧力がかかると考えられ、中国の真剣さが問われるところだと思われまます。中国政府の態度により、今後のバンクーバーの住宅市場にも大きな影響が出てくるかもしれません。

2. インダストリアル： 区分所有と大型スペースの需要増加

インダストリアルでは、今四半期中に広域バンクーバー市場供給量の全体の1%に値する、19万平米の賃貸契約が締結され、その殆どがロジスティック関連会社によるものでした。(CBRE) 継続する高需要とクラスAレベルの供給不足から、新規物件は竣工時には全て賃貸が決まり、市場から外されている状況です。(CBRE) 今四半期の空室率は2.2%に終わりましたが、過去10年間の平均は2.9%で、中央値は3.3%でした。(Colliers) この数字からも、インダストリアル市場の厳しい状況が理解できると思います。また、バンクーバーに変わりロジスティックのハブのひとつになっているバーナビーでは、新規物件の63%が、竣工前に仮契約または売買契約が締結されています。(CBRE)

前四半期同様、低金利と選択可能な物件不足が重なり、区分所有物件は引き続き人気があり、東バンクーバーの新規区分所有物件では、竣工前に85%が売約済み、もしくは契約締結済みの状

態です。(Cushman & Wakefield: CW) もうひとつの Ironworks というバンクーバー市内の区分所有物件では、売買価格の記録が更新されるほど人気が殺到しています。(CW) 今後もさらなる区分所有物件の開発が予定されている中、一般的な賃貸を目的とした再開発プロジェクトの開発工事が間に合わず、賃貸用プロジェクトの延滞が目立っています。(Colliers)

投資家にとっても、購入可能物件が不足しているデメリットは同じで、今まで以上に購入リスクに対する許容範囲が広がり、短期賃貸契約付き物件でも、ロケーションを最優先条件として購入判断を下す投資家が増えています。(Colliers) また、地価も急激に上昇しており、今年1年間での容積ベースでは、1平米あたり3万5千円ほど上昇すると予測されています。現在、弊社物件が所在するレールタウンでは、1平米あたり17万円(1カナダドル=85円換算)で売買されています。2012年の購入当時は、容積ベースで約11万円でした。

物流施設においては、バンクーバー市内には大型フロアプレートの物件が存在しないうえに、高品質物件への需要から、郊外に流れる傾向が続いています。(CW)

よって、インダストリアル物件への需要は、今後も質への集中と区分所有物件への流れから、規模に関わらず厳しい状況が続くと思われまます。

3. オフィス： 新規供給が需要に追いつかず

広域バンクーバーの空室率は、前四半期の7.9%から7.5%まで低下。(Colliers. CBREの数字では10.1%) インダストリアル物件同様、大型スペースへの需要が高く、今後供給される第二派の新規スペースも、早々に賃貸される見込みです。特に、今四半期は既存のサービス・オフィスの拡張と、新規サービス・オフィス企業の大規模な市場参入から、シェアオフィスの新規トレンドの到来と呼ばれています。(Colliers, CBRE) このトレンドは、多くの企業が5人以下の零細企業である実態を裏付けると同時に、起業傾向と今後の経済成長を裏付けるものと思われ、ハイテク事業のスタートアップ拠点として、バンクーバー市が世界的な位置付けにあることにも繋がると思われます。(CBRE) また、クラスB・Cの間でも、ハイテク業界からのオンリーワンのスペースを求める傾向で、空室率は継続して減少傾向にあり、賃料も過去1年間上昇が続いています。

(CBRE) また、最近、新規ハイテク・エリアとして名を挙げているBroadway周辺のMt. Pleasantでは、地域使用用途が拡大され、今後は軽製造業界とハイテク業界の共存を狙ったエリアに拡張されていくことになり、新規再開発物件が益々増えると思われまます。(Colliers) CBRE曰く、現在Mt. Pleasantエリアでは、50万平米強の需要がある中、着工中のプロジェクトだけでは供給量が40万平米弱に留まる予想とのこと。このギャップは、今後も引き続き需要がある見通しを物語っています。

郊外オフィスにおいては、交通アクセスが重要視され、ダウンタウン同様に質への集中が目立ち、サレーやバーナビーなどは、過去12ヶ月間に供給された新規高効率オフィスビルの90%がすでに契約済みです。(CBRE) また、郊外の交通アクセスがよい物件では、多種多様の業界から注目を浴びており、サレー地区ではこの1年で4%もテナント需要が増加しました。(Colliers)

今四半期のオフィススペース需要は、広域バンクーバー市場供給量の全体の3.7%に当たる21万平米から成り立ち、内訳も依然としてハイテクや情報産業からが29%、一般専門職業界からが18%と、約半数を占める状況でした。(Colliers) 良質な生活環境を提供できる利点とハイテク産業の拡大で、バンクーバーのオフィス市場の成長は、今後も継続すると思われまます。

4. まとめの一言：

国策として継続する低金利と加ドル安状況が、カナダ経済の牽引役を演じる中、BC 州経済にとっては、過剰なまでの投資と経済意欲を掻き立てています。不動産への影響もさることながら、今まで考えられなかった価格レベルが日常となり、未だ留まることを知りません。しかし、BC 州内においても、消費者物価指数上では、カナダ中央銀行が目安としている年率 2%以下に留まっており、複雑な経済状況になっているのは間違いありません。

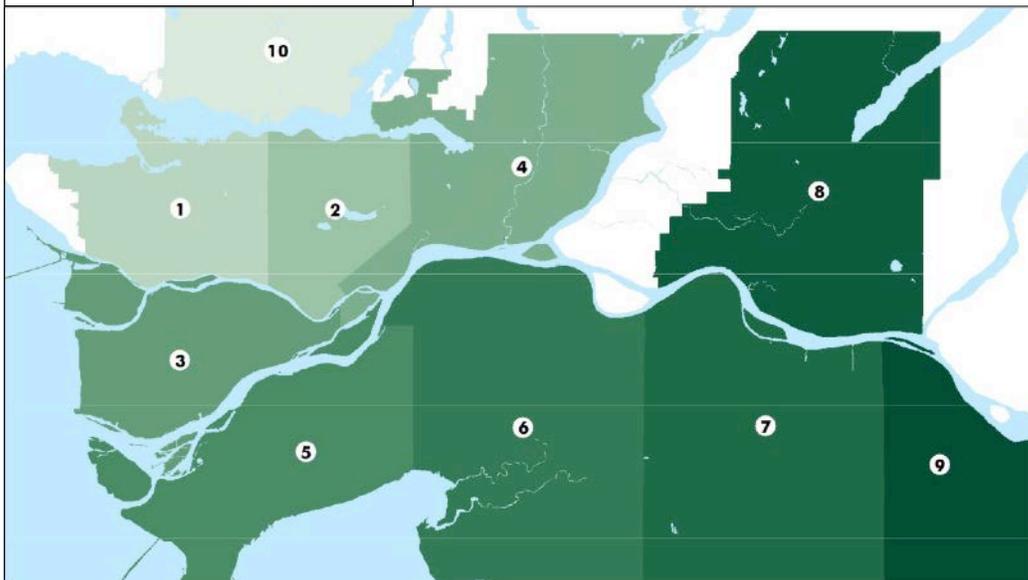
商業用不動産業界としても、土地不足や新規物件不足状況が続いており、短期的な改善策が見出せないのが現状です。地価の高騰が継続する中、それが新しい一般基準になり、新経済状況が生まれています。そして、市場及び市場参入者にとって、それが習慣化してきているのも事実です。この考えを後押ししているのは、やはりバンクーバーの好立地状況だと思います。サイズ、自然・生活環境、教育、交通手段、起業習慣、世界的位置など、どれを取っても、他の北米都市に勝っており、「一番住みたい街」に何年も続けて選ばれています。

我々、不動産投資家・デベロッパーとしても、この新しい一般基準を受け入れて、将来的展望に満ち溢れるバンクーバーで、現在も新規プロジェクトに携わっています。バンクーバーはますます発展し、今後 10-15 年ほどで、経済面でも誰もが知る世界都市になると確信しています。

詳細についてのご質問は、下記連絡先までお問い合わせ下さい。

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

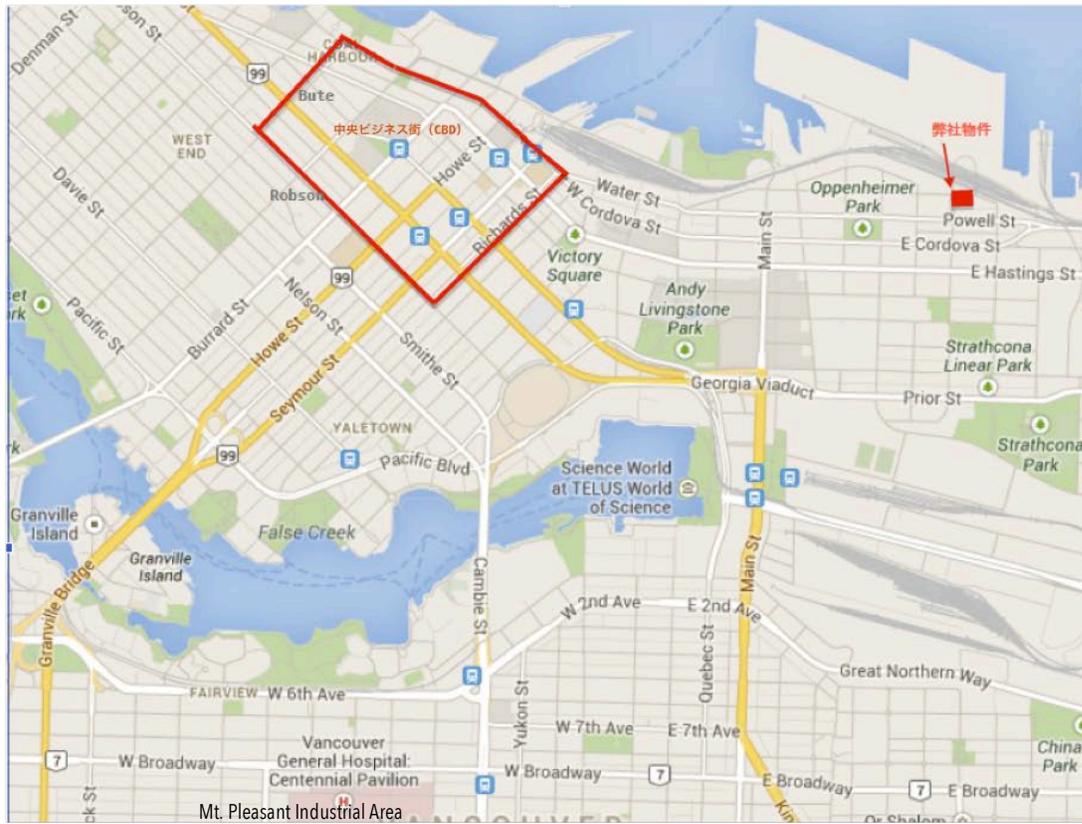


メトロバンクーバー市場詳細

- 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。