



Creating Wealth Through Real Estate Partnership Investments
カナダへの分散投資でクリエートする、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: -2.60% Index: 158.96

Bank of Canada Overnight Rate: 0.75%

Canada GDP (2016年8月): \$1,996 Billion (約179.6兆円)

BC州 GDP (2015年): \$249.9 Billion (約22.4兆円)

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

The Bank of Canada is said to tighten the rate soon (they have tightened it in July to 0.75%) as the global economy has been strengthening and the US economy is “growing at a solid pace.” The US economy is backed by a robust labour market and stronger investments. The Bank of Canada’s homepage also cites “above-potential growth” with the euro area leading this case.

The Canadian economy is said to continue its strong growth. However, the bank projects slower economic growth in the coming years. While the Canadian economy is expected to post 2.9% for 2017, according to the Conference Board of Canada, the BC economy still does not seem to know the end to this hot streak of economy.

In the real estates, the average home sales price in the Greater Vancouver region has reached \$1,053,655 for single detached homes. In the office segment, the vacancy remains low, even after the 2.3 million square feet of new supply, at 3.7%. The newly supplied Vancouver downtown AAA assets are reporting 100% occupancy. Even the Class B products are reporting lower vacancy and there is pent-up demands for large spaces. The demands for strata spaces are also strong as more than 70% spec strata products are already sold before the completion. These demands are likely to remain as already existing demands have not yet been met.

今四半期のまとめ：

今四半期のレポートの発信が遅れたうえ、7月には、注目に値する様々な出来事があったため、このレポートでは、7月も含めて記載します。

国内の安定した経済成長のもと、BC州ではバブル的経済状況が続いています。その結果、中央銀行はオーバーナイト金利を0.25%引き上げる（7月時）ことで、今後の過熱した状況に対して予測した対処を始めています。不動産についても、需要と供給のアンバランスな状況は続いており、今後も厳しい状況が全てのセグメントで継続すると思われれます。

今四半期のピックアップ：

- オーバーナイト金利は0.75%（7月）
- カナダドルは継続して安値。USD1 = CND0.7702
- BC州の失業率4.7%（6月） カナダ国平均 6.5%（6月）
- BC州のCPIは1.7%。（6月時対前年同時期比）
- BC州中小企業景気確信指数は69.5ポイント（6月）
- このニューズレターでは1カナダドル = 90円で換算

1. カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を0.25%引き上げ

カナダ中央銀行は、世界的に安定した経済の回復と、国内経済の今後の「潜在的な可能性を上回る成長」に確信を持ち、7月の定例会議で、オーバーナイト金利を0.25%引き上げ、0.75%に設定しました。（Bank of Canada）しかし、市場はこの動きを予測しており、大きな変動はありませんでした。また、国内の経済状況にも、継続的な成長を予測しており、年内の国内総生産（GDP）を2.8%としています。（Bank of Canada）

カナダ経済についても、活発な成長を記した第一次四半期の3.7%から、年末までは落ち着いたペースで調整されると報告すると同時に、これは潜在可能性を上回る成長になるだろうと説明しました。インフレについては、2017年統計として1.7%を予測する中、今四半期は1.6%を記録しました。（Central 1 Credit Union: C1CU）しかし、Conference Board of Canada（CBC）は、米国の保護貿易的政策が、今後も貿易出来高の減額要素になるだろうと懸念。しかし、カナダの新軍事防衛政策とその支出により、経済的貢献が大きくなると見込んでいます。

6月時の貿易収支は、36億ドル（3,240億円）の赤字で、先月の14億ドル（1,260億円）の赤字から激増。第二四半期については、資源などの貿易減額をその主な理由に挙げています。（Bank of Canada）

2. BC州経済の成長は継続して右肩上がり

6月の失業率は4.7%で、フルタイム雇用が0.4%増えると同時に、パートタイム雇用が2.3%減りました。（BusinessInVancouver: BIV）RBC銀行は、BC州が国内経済を牽引していることを説明し、2017年の経済成長予測率を3.0%まで上方修正し、今後もこの経済状況が続くことを説明しました。（RBC銀行）さらに、同銀行は、国内のBC州への人口流入にも注目し、雇用成長率が3.6%で国内一という状況であることを説明しています。（RBC銀行）

BC州への観光目的の訪問者数も、2016年の6月時より、1年間で5.3%増加。(BIV) ブラジルからの訪問客増加率が最も上昇していますが、BC州全体の増加率は、国内平均の7.9%には達しませんでした。(BIV) 同時に、Campsey社のレポートでは、バンクーバーのホテル宿泊費は世界で11番目に高いと報告。(BIV) しかし、ホテルの部屋の予約は困難なことも多く、完売するホテルも多く出ている様子です。バンクーバーの人気度の高さは、エコノミスト社が出版する“The Global Livability Report”で世界140都市中、3位に入ったことでも理解できると思います。(The Economist) バンクーバーの生活環境は申し分がないものの、生活費(住宅コストを含む)の高さは、今後も大きな問題となります。

バンクーバー不動産レポート：

月並みのコメントになりつつありますが、バンクーバーの不動産市場は、相変わらず加熱状態で、住宅、インダストリアル、オフィスの全てのセグメントで、需要と供給が見合っていない状況です。また、低金利からくる国内需要と、安加ドルによる安定したイールドを求める海外資産の流入は、今なお続いています。

1. 住宅：平均戸建価格100万ドル(約9,000万円)を突破

外国人購入税が導入され、一時的に売買件数が低迷しましたが、今四半期中の販売件数は毎月伸びを見せ、BC州不動産協会によると、6月時では去年に比べ7.6%の件数増加となりました。

(BIV) 広域バンクーバーでの平均戸建価格も、\$1,053,655(約9,000万円)まで上昇しました。(BIV) これは、6月時から続く\$100万ドル以上の平均価格となり、RBC銀行のレポートでは、「Affordability Measure(1ヶ月の収入に対して住宅コストが占める割合)」は、バンクーバー市内で79.7%にまで達したと発表。(BIV) BIV誌は、この数値は国内平均の45.9%を大きく上回ると説明し、45.1%以上は「危険な数値」と注意を促しています。ちなみに、州全体の戸建平均価格は\$725,778(約6,532万円)です。また、4月/5月時のビジネス記事では、価格が高騰する状況下で、平均建設費も1平方フィート\$225を上回っていると報告しています。(BIV) しかし、実感としては、現市場の平均建設コストは\$240から\$250は必要なのではないかと感じています。また、同記事は、投資用の物件として購入する場合、コストの高騰から、最低必要賃料も1平方フィート当り\$4であろうと説明しています。これは、約600平方フィート(約54平米)の1ベッドルームにして、月\$2,400の家賃に相当します。下記の平均賃貸価格からすると、これでは投資として成り立ちませんが、現状の空室率では、選択の余地がない賃貸者がその代償を払う形になっています。

現在のバンクーバー市内の賃貸マンション賃料は、1LDKで\$1,490(約13.4万円;前年比で1.6%増)で、2LDKでは\$3,240(約29.2万円)です。(BIV) 空室率も、前四半期時点では、バンクーバーで1.81%、広域バンクーバーで0.72%と、需要と供給のバランスが壊れていることは明らかです。(Urban Land Institute) ちなみに、BIV誌は、トロント市内での賃貸価格は1LDKで\$1,750、2LDKで\$2,250と報告しています。

2. インダストリアル：需要と供給のアンバランスが継続

広域バンクーバーエリアのインダストリアルでは、安定した経済状況による収入と個人消費の増加と、低金利の継続から、依然として、ユーザーと投資家の両セグメントからの需要が多い状況です。売買では、複数の同時オファーが出されたり、軒並み異常な程の価格設定がなされています。7月に売買契約が成立した、弊社の704 Alexander Street物件においても、4件のオファー

が競り合い、高額設定した売り出し価格に対しても満額オファーが複数件出ました。キャップレートでは、現在の平均貸出金利が2.5%から3.0%の中、約3.45%でした。よって、5年間保有した物件価格は3倍以上に跳ね上がりました。(改築費用を考慮しても倍以上) 一般の売買物件の状況を見ても、契約キャップレートは4%前後を示しており、通常のバイ・アンド・ホールド戦略は通用しない状況にあります。また、供給第一波がすでに終わった後に竣工予定のスペック再開発物件においても、70%ほどがプレセールで完売しています。(CBRE) また、今四半期に上がった金利からの影響は、未だ満たされていない需要があることで、最小限に留められています。(CBRE)

ITのメッカになっているRailtownでも、IT業界への配慮をした用途制限の変更があり、容積率が300%から500%に上昇しました。これにより、IT業界による同エリアへの参入は今以上に増すとともに、再開発を見据えた不動産売買件数は、更に増加すると思われます。

賃貸面では、過剰な需要が継続して存在し、空室率は引き続き満床を意味する3%以下の1.9%をマークしています。(Colliers; CBREの統計では1.8%) 賃貸吸収率は、プラス状況が過去4年以上継続していると説明しており、依然として物件不足からくる過大需要を示しています。(CBRE) この満たされない需要が、賃料の上昇に繋がっています。

今後も、IT業界を始めとするクリエイティブ業界の順調な成長が、フレックス・インダストリアル物件への需要を伸ばし、更に賃料の上昇に繋がると考えられます。また、この現象が、投資家の再開発と購買意欲へ油を注ぐ結果になるため、今後も物件不足のうえに、所有への需要は継続すると思われます。

3. オフィス： 供給後も空室率は6.3%に低下

2015年の新規物件供給時に、空室率が一時的に10.0%を超えたものの、既に269万平方フィート(約27万平米)の需要が広域バンクーバー全体で存在しています。(Colliers) 空室率も前四半期の7.5%より低下して約6.3%となっています。(Colliers) CBREの統計では今四半期の空室率は9.9% 今後3年間で、約230万平方フィートの新規物件が供給されていく予定ですが、それでも現在の全需要は満たされません。(Colliers) 、TAMI(テクノロジー、広告、メディア、情報)業界からの需要が全体の36.9%を占めており、その次に需要が多いのが、教育関連の11.6%です。(Colliers)

Colliersの統計では、バンクーバー市内の空室率は5.7%(CBREは6.9%)まで低下しており、42の企業がそれぞれ最低5,000平方フィートを必要とし、合計で125万平方フィート(12.5万平米)のスペースを求めています。(Colliers) ダウンタウンでは、バンクーバーの一般的な小規模経営の会社体系に着目したオフィスシェアリング会社が、オフィスビル1棟分に値する、270,000平方フィート(27,000平米)を丸ごと賃貸しました。(CBRE)

現在、ITや医療関係で注目を浴びているBroadwayでも、新規物件の竣工がないうへ、国税局がダウンタウンから同エリアに移ってきたことで、前四半期の5.6%という空室率は、約\$1.50/平方フィートの平均賃料の値上げに繋がり、2.5%(CBREでは4.0%)まで低下しました。

(Colliers) このエリアは、東西を結ぶライトレールの導入と容積率の増加で、今後も引き続き注目を集めるエリアだと思われます。しかし、Yaletownのトレンドの変化同様、急激な固定資産税の上昇に妨げられ、今後の成長への大きな経済的プレッシャーとなっています。

そういった状況でも、上記インダストリアルでも説明した通り、東バンクーバーエリアは今後も目が離せないエリアだと思います。このBroadwayエリア(Mt. Pleasant)は、サブマーケットとしては東バンクーバーと同じサブエリアに位置し、比較の対象になっていますが、東バンクーバー

エリアの「これから発展」するエリアとでは固定資産税の差も大きく、発展の伸びしろが大きいエリアだと思っています。

4. まとめの一言：

前四半期同様、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 州には、引き続き、世界中から行き先を失った冒険心満々でちょっと危険な投資資金が流れ込んできています。しかし、雰囲気としては、ここへ来れば何かあるという安心感を求めるだけの、確定した投資戦略やプランを持たないものも多く感じられます。とりわけ、住宅では、この現象は今に始まったものではありません。最近漸く、再開発も流行語のひとつになった感がありますが、一般的な戦略は、まずは購入して、今後の流れを見ようというものが多いためと思われまます。ですので、個人のレガシーファンド（遺産相続を念頭に入れた 100 億円単位の個人信託ファンド）などでも、投資リターンが3%前後の購入をしています。

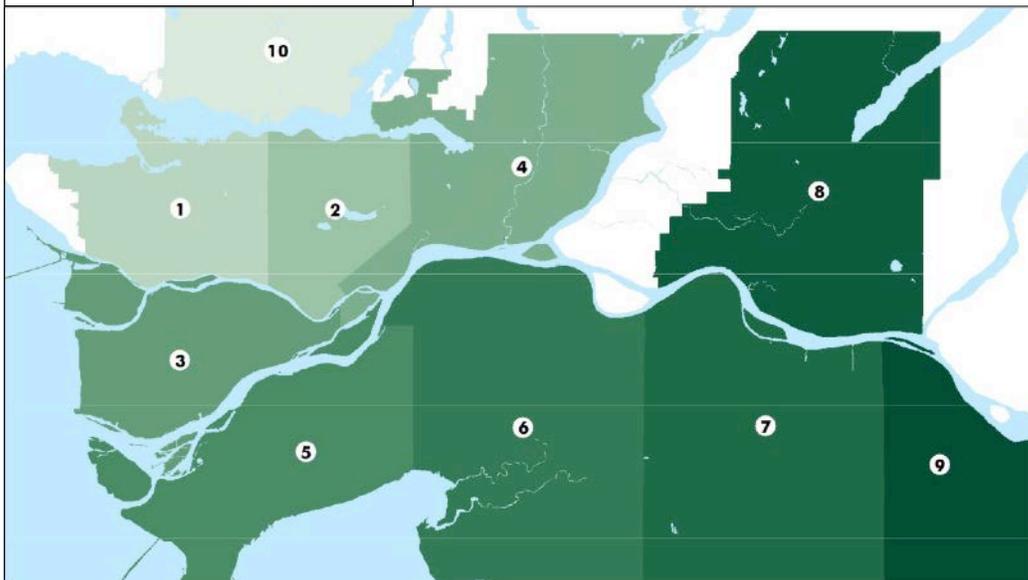
現在の商業不動産では、投資リターンが 3%しか得られない中、5%という数値は過去のものになっています。そのような中で、これだけ世界的に経済が回復すると、今後、更に金利が引き上げられ、価格の調整が行われると思います。そうなった場合、賃貸の調整が間に合わず、多少の市場の調整も行われると思います。

今後は、物件の潜在的な可能性の見極めが問われると同時に、考え抜かれた投資戦略のみが成功に繋がると思われます。よって、バンクーバーにおいても、不動産投資はプロが行うことになると思います。

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

