



カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 4.05% Index: 171.37
Bank of Canada Overnight Rate : 1.50%
Canada GDP (2016 年 12 月) : \$1,739 Billion (約 148.0 兆円) 注 : 今四半期より基準価格表示に変更
BC 州 GDP (2016 年 12 月) : \$228.2 Billion (約 19.4 兆円) しました。
失業者率/Unemployment BC : 5.20%

English Summary:

The Canadian prime rate has notched up to 1.50% in July, based on the assumption that the global economy will grow at 3.75% for 2018 and 3.5% in 2019, according to the Bank of Canada. The Bank also stated that the US economy is “proving stronger than expected.” It was only recently that the bank felt the need to see through the private sector’s capital infrastructure investments. With another booming tourist season, even though the housing sales has dipped due to the revised mortgage rules and the new taxation, the economy still seem vibrant. On the commercial real estate front, the vacancy and the available products for sale and lease are still limited. The office vacancy for the Metropolitan Vancouver was at 6.1%, while the same rate stood at 4.7% for the downtown Vancouver. The continued high demand still comes from hi-tech, financial and business services sectors. Meanwhile, the top asking office rental rate escalated from the average of \$32 to \$41.65 this quarter for the AAA class products. The industrial front is more severe as it continues to face limited land supply. The average sales figure jumped from \$218 to \$291 psf from the previous quarter.

今四半期のまとめ：

長らく予測されていたオーバーナイト金利（翌日物金利）の上昇が7月に発表され、金利は1.50%まで上がりました。（Bank of Canada） これによる経済への影響は、活発な観光業とITセグメント等の牽引により、まだ限定的です。不動産においても、新融資基準と税金制度の改正により、住宅業界は多少の調整が図られていますが、商業不動産では相変わらず需要が高く、オフィス空室率も6.1%（CBRE社；Colliers社では5.4%）と、ほとんど満床状態が継続しています。インダストリアルについては、土地不足が依然と続いており、大幅な需要と供給のアンバランスが、売買価格の記録を塗り替えています。

今四半期のピックアップ：

- カナダドルは安値： USD 1 = CND 0.7609
- BC州の失業率： 5.2%（6月） カナダ全国平均 6.0%（6月）
- BC州のCPI： 2.2%（6月時対前年同時期比）
- BC州中小企業景気確信指数： 61.4ポイント（6月）
- このニュースレターでは1カナダドル = 85円で換算しています。

1. カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は、今後の世界経済の成長予測（3.75% -- 2018年、3.50% -- 2019年）と米経済の予測以上の成長を踏まえ、7月に翌日物金利（オーバーナイト金利）を1.25%から1.50%まで引き上げました。（カナダ中央銀行） 原油価格が上昇する中、カナダの国内経済は限界ギリギリで成長を続け、今四半期は年率2.80%、そして来四半期は1.50%で継続した成長を見せると予測しています。（カナダ中央銀行） その上、プライベートセクターにおける、設備投資も需要とキャパシティの限度から順調に定着していると発表、今年年度末の経済成長率も約2.00%を達成すると見込んでいます。

また、中央銀行は、現在の米国の保護的スタンスから来る貿易摩擦とその対抗戦略の影響は、上記数値に反映していると説明した上で、国内経済の成長率とインフレ率への影響は限定されると発表しています。（カナダ中央銀行） 中央銀行執行部は、インフレレベルをターゲットの2.00%に抑える為にも、今回の金利上昇は必要と説明しています。（カナダ中央銀行）

しかし、RBC銀行のレポートでは、低失業率と住宅業界の減速が国内経済の成長を抑え、2017年までの平均3.0%という成長率は達成不可能で、金利変動に関係なく今年末で2.0%、来年末には1.8%まで減速するだろうと予測しています。（RBC銀行）

2. BC経済状況

BC州の経済は依然減速することを知りません。安カナダドルと国際線の増便や230隻以上の大型クルーズシップの寄港により、年間観光客数は去年の1,030万人を更新するだろうと予測されています。（バンクーバー観光局） また、街全体を取り込んでしまう、33の大型コンベンションも、現地経済の成長に貢献しています。

しかし、国際通貨基金（IMF）は、生活コストの高騰と平均人口年齢の上昇により、今後中長期において、従業員の生産性の伸び悩みが原因で、経済に問題をもたらす可能性がある、警告を促しています。（Financial Post） 現在においても、従業員の確保は深刻な問題になってきており（失業者率は5.20%）、これは専門的技術を要するハイテク業界のみの問題では無くなっていま

す。BusinessInVancouver 紙によると、今後 10 年間で、約 20 万人の雇用可能人口が BC 州から流出すると予測しており、約 247 万人の現在雇用可能者数の約 8%に当たり、問題は深刻です。(BusinessInVancouver: BIV)

貿易面では、取り扱いコンテナ数が上半期で前年より 5%上昇し、164 百万 TEU (20 フィートコンテナ数) に達しました。(VancouverSun) 同時に上半期では、6.6%の輸出量が増量したのに対し、輸入は 3.7%増量しています。(VancouverSun)

3. 不動産市場状況

a. 住宅

バンクーバーの住宅業界は、今年から導入された、外国人不動産購入税、空家税、高額不動産購入税、及び融資申請条件の改正により、BC 州不動産協会の発表では、6 月時点での前年同時期比で売却物件数は 37.6%低下し、同時に、上半期中の前年同時期比の売り上げ件数は、25.5%ダウンしました。(BIV) 上半期内だけでも、外国人購入税は、当初の 15%から 20%へ増率され、空家税は 0.5%から 2%に上昇。(Globe and Mail) 高額不動産購入税とは、300 万ドル以上の住宅購入に対して、0.2-0.3%の購入税が適応されます。(www.savvynewcanadians.com) そして、この中でも一番の影響を及ぼしているのが、融資申請条件制度の改正です。今までは金融機関が提示した金利が支払い可能であれば、融資が得られたのですが、今年の 1 月からの制度では、金融機関の提示金利プラス 2%若しくは、カナダ中央銀行の提示金利が支払えないと、カナダ金融庁の規制傘下にある金融機関からは借り入れが出来なくなりました。新規購入者のうち 5 人に 1 人は、借入不可能になり、今後 2 年間だけでも約 20 万人が融資更新不可能になると予測されています。(www.savvynewcanadians.com)

例えば、バンクーバーの平均住宅価格は、6 月時点で \$1,084,000 (9,214 万円) ですが、5 年固定金利の融資を 2.99%の金利で借り入れるためには、最低頭金の 20%の \$216,800 (1,843 万円) と \$175,000 (約 1,480 万円) の年収が必要になる計算になります。(Globe and Mail) バンクーバーの 2016 年における所得中央値は約 \$72,000 で、過半数が条件に合わない計算になります。また、RBC 銀行のレポートでは、所得中央値をベースにすると、収入の 87.8%が毎月の融資支払いに必要とコメントしています。(Royal Bank Corporation : RBC) また、Point2 Homes 社の調査では、国内の平均住宅価格は、\$500,000 で約 3.3 ベッドルームの一戸建てが購入可能と説明。(BIV) しかし、バンクーバーでは、\$500,000 (4,250 万円) の大金でも、一軒家の中の一部屋しか買えないだろうと、皮肉的なコメントを漏らしています。(BIV)

上記でも記載した、将来的人口の流出が懸念される中、住居の購入が不可能な若人層等は、賃貸に頼る事になります。しかし、6 月時点でのバンクーバー市内の賃貸空室率は約 1.0%で、1 ベッドルームアパートの月額は \$2,090 (17 万 7 千円) と、購入同様とても高い値段がついています。(BIV) これが 2 ベッドルームになると、\$3,250 (27 万 6 千円) になります。(BIV)

b. オフィス

広域バンクーバーの空室率は、前四半期から変更なく、5.4% (CBRE では 6.1%) でした。(Colliers) ダウンタウンでの吸収率が上昇する中で、郊外のサブ市場における空室率の上昇が、状況維持の理由でした。(Colliers) しかし、広域バンクーバー全体では、未だに全体供給量の 3%に値する、2,436,000 平方フィートのテナント需要が存在しており (広域バンクーバーの市場サイズは 67,206,000 平方フィート)、2019 年ごろから始まる次期供給時には、約 2,800,000 平方フィートの新築物件が導入される予定です。(Colliers)

ダウンタウン市場においては、空室率は、前四半期の 4.6%から、4.1% (CBRE は 4.7%) まで

低下しました。(Colliers) しかし、JLLはこの数値には、すでに契約済の空室スペースも含まれている事が多い為、実質的な空室率は3.5%程だろうと話しています。(VancouverSun) 着工中の物件については、ダウンタウンだけでも、2,100,000平方フィートが2021年までに見込まれており、これは現在のバンクーバーの既存高層ビル約5棟分に匹敵します。(BOMA BC) しかし、Amazonなどの大手IT企業の拡張に伴い、WeWorkなどの新規IT業界の進出に的を絞ったシェアリングオフィス会社の著しい拡張により、次の供給も竣工前には殆どが、賃貸契約済みになると予想されます。バンクーバー市はAmazon社のHQ2には選考漏れしましたが、Amazonは2022年までに、合計で5,000人の従業員を配置する予定を発表しています。(BIV) これにより、同社の合計床面積は、自社用倉庫の他に約1,000,000フィート(100,000平米)のオフィススペースを確保する事になると予想されます。(同市内の総供給量の1.5%)

このような需要と平行に、オフィス入居コストが高騰しているのも事実です。CBREの世界オフィスコスト比較調査では、香港が世界的一位でUSD306.57/平米/年でした。(BIV) ニューヨークのミッドタウンは、USD183.78で6位についています。(BIV) トップ10には入らなかったものの、バンクーバーは、全体の71位でUSD47.95でした。(BIV) しかし、前年一年間でバンクーバーのトップレベルのオフィス賃貸コストは、16.1%上昇し、北米で最も上昇した都市と報告されています。(BIV) また、同レポートでは、数年内に新規賃貸物件が供給され、需要面では多少の救済になると説明した上で、賃料は今後も継続的に上昇する見込みなので、それに対する予算を組む必要があると、警告をポテンシャル・テナント層に促しています。(BIV)

同時に、世界的ハイテク業界の人材不足でも深刻な状況になっている中、現地大学数行がコラボで作り上げたCenter for Digital Mediaでは、Burnabyに所在するSamsungとコラボレーションを発表し、修士レベル生徒の育成に力を入れて行くと説明。(VancouverSun) 同研究所は以前にもBandai Namcoなどともコラボをしており、人材発育と卒業生の雇用先提供により、大学の世界的知名度上昇を目指して行くと話しています。(VancouverSun)

また、銀行の知名度だけではないと思いますが、Credit SuisseのExchangeタワーの竣工により、同タワーの賃貸仲介会社であるJLLは、複数の海外著名ブランドや企業が進出を計画しており、バンクーバーが国際的注目を浴びて来ている事を示唆しています。(VancouverSun)

c. インダストリアル

広域バンクーバーのインダストリアル市場は相変わらず需要が高く、空室率も1.4%(CBREでは1.5%)と依然として満床状況を継続しています。(Colliers) 賃貸への需要は相変わらず高く、現在の公募賃貸価格は\$11.81/平方フィート/年で、前四半期比では\$1.00の増額になります。(Lee & Associates) これはネットベースですので、この上に約\$6.00程の共益費がかさむ事になります。今後6ヶ月間でも約2,000,000平方フィートの新規スペースが供給される予定ですが、現在の需要を満たすのが精一杯で、Lee & Associatesは今後更に空室率は低下すると予測しています。(Lee & Associates) また、広域バンクーバーでの売却件数は前四半期の131物件から86物件と下回りましたが、平方フィート価格は前四半期の\$218.06から、今四半期の\$291.44まで上昇しています。(CBRE) 例えば、バンクーバー市から車で約一時間ほど東に行ったPitt Meadowでは、市場平均キャップレートが4.8%に対し、49,000平方フィート(約5,000平米)の区分所有物件は、4.1%というプレミアムで売却されました。(Colliers) しかも、今後も売却モメンタムは継続すると見込まれており、前年度の出来高を更新すると予測されています。(Lee & Associates)

バンクーバー市内の状況も依然として厳しい状態です。現在は、大型ベイ用の土地が不足している事と、膨大な購入価格がロジスティックの賃貸をサポート出来ない状況にある為、市内の用途はフレックス・オフィス(ロフトタイプ)に変わってきています。主な入居者は、このような価格を負担できるハイテク企業、医療研究施設や建設業界の恩恵を受けた下請け業者などです。今四半

期の賃貸空室率は、前四半期の 1.7%から、南バンクーバーエリアでの新規供給により、若干上がり、2.0% (Colliers は 1.5%) でした。(CBRE)

ブログでもお伝えしましたが、弊社も東バンクーバーで物件を今四半期に購入しました。前回のプロジェクト購入から、たった 3 年ですが、価格は約 190%上昇しました。多くの物件が \$1,000/平方フィートを超える価格で取引された前四半期は、市場平均価格を記録的な \$515/平方フィートまで上昇させましたが、今四半期の平均売却価格は若干減少し、\$438/平方フィートで終わっています。(Lee & Associates) しかし、この上昇傾向は、明らかに今後も継続し、市内の不動産はさらなる変化を遂げると思います。弊社においても、今回購入した物件は、将来的には区分所有物件として再開発し、売却を出口とした戦略を取っていく予定です。

4. まとめの一言

バンクーバーが、世界的に注目を浴び出しているのは明らかです。今までカナダの田舎町とされていたこの街も、これからの成長が著しいペースで更に進んでいくと思います。これにより、国内ベースの人口流出も懸念される中、国外からの人口流入が更に増すのではないかと思います。海外からの移民は、手に職を持たない限り移住が不可能な為、高給取りの専門職人が増えていくと思われます。その中で、日々の生活を補う労働者層やチップなどの時給以外で生計を立てている人材の減少は、今後のバンクーバーの発展の妨げになる深刻な問題です。

しかし、同時に、投資先としてのバンクーバーの魅力は今後も耐える事なく継続し、逆に需要は速度を増して進んでいくと思います。国内外の機関投資家や個人投資家からの注目は、今後更に熱くなると思います。そして、新規人口の流入と生活上の需要から、バンクーバーは今後も変化し続け、新しい役を担っていくものと、私共は考えています。私共は、カナダの税法を取り入れた資産管理業が、その鍵だと思っています。

このレポートやバンクーバーについてのご質問やお問い合わせは、KM Pacific Investments 社の 栞田 (kojim@kmpacific.com、もしくは電話+1-778-386-8050) まで、ご連絡下さい。

広域バンクーバー市場概要



CBRE