

2019年第二四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7636
- BC州の失業率： 4.5% (6月) カナダ全国平均 5.5% (6月)
- BC州のCPI： 2.6% (6月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 58.8ポイント (6月)
1カナダドル = 85円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 11.63% Index: 186.25
- Bank of Canada Overnight Rate : 1.75%
- Canada GDP (2018年12月): \$2.043 Billion (約173.7兆円)
- BC州 GDP (2018年12月): \$246.5 Billion (約20.9兆円)

1. カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は5月の会合において、4月の金融政策白書で予測された通りの経済展開になっていると報告し、オーバーナイトレートもそれまでの1.75%を据え置きしました。(Bank of Canada) 特に世界的に米中貿易摩擦によるリスクは上昇したものの、継続している堅調な国内雇用市場や消費者動向の上昇と輸出増加は、全体的に経済が安定している要因と説明しています。(Bank of Canada) 但し、中国への輸出においては、米中貿易摩擦の影響を受けるため、引き続き監視が必要と注意を促しています。

6月の発表では、副総督のWilkins氏はカナダのベンチマーク率はインフレ率より低い事を示唆し、結果的に実質金利がマイナスである事を再強調しました。

(VancouverSun) また、同氏は近年の経済成長が企業内投資から来ているものではなく、移民者数の増加から来るものである事も指摘した上で、企業投資なしでは、継続的な経済成長には限界があると説明しました。

(VancouverSun)

このレポート期間より多少後である7月10日の会合では、現在の米中貿易摩擦が予想以上にカナダの経済へ影響を及ぼしており、製造業界やビジネス投資においては減速が見られ、原料物産価格の値下がりが目立ち始めているとの報告もあります。(Bank of Canada) しかし、2019年初めの一時的な経済低迷はすっかり安定した経済状況に戻っており、2019年の第2四半期以降の経済状況は当初の予測数値を上回るだろうと、中央銀行は予想しています。その上で、好調な雇用市場が引き続き個人消費を増加させており、下がった長期住宅融資率は、今後更に住宅販売動向を後押しするだろうと予測しています。しかしながら、7月のレポートでも米中貿易摩擦に対

しては十分な注意を促しています。

2. BC 経済状況

Central 1 Credit Union の報告では、BC州の低失業率は続いており、6月の失業率は5月の4.3%から若干上昇したものの、4.5%だったと公表しました。(Central 1 Credit Union: C1CU) また、同銀行は、パートタイムとフルタイム雇用の面で若干の動きがあったものの、全体的にはフル雇用状態が継続しているとも発表しました。また、バンクーバー圏は依然として州内で最も高い就業率で、6月の失業率は4.1%でした。(5月の3.9%よりも州同様に若干の上昇となりました。)しかしこれは、適材雇用が出来ていない結果であり、経済の仕組みの問題ではないと説明しています。同時に、パートタイムの時間給は去年同時期より1.7%上昇しており、これは平均年間インフレ率とほぼ同じ割合であることから、実質的な賃金の上昇はないものと考えられます。

そのような中、バンクーバー圏内での人口流動がダウンタウンの西側に位置するウエストエンドに向かっており、2011年から2018年の間での同地区の人口増加率は12.4% (バンクーバー圏では4.6%)だった事をVancouverSun紙は掲載しました。(VancouverSun) また、多くのダウンタウン居住の人々が徒歩や自転車、もしくは公共交通を使い始めており、環境保全にも役立っていると評価しています。(注：バンクーバー市内のバスは全て電気バスです)

2019年第二四半期バンクーバー不動産市場レポート

3. 不動産市場状況

a. 住宅

現四半期も住宅不動産業界は減速と低迷を続けています。カナダの四大銀行の一つである CIBC は、2018 年 1 月に導入された B-20 Stress Test (住宅購入支払い審査) の影響で \$13 Billion から \$15 Billion (10 兆円から 12 兆円) の新規融資が蒸発したと発表しました。

(BusinessInVancouver: BIV) この影響は建築業界へも深刻な打撃となり、新規マンションの販売価格は全盛期より約 70%急降下しました。よって、Vancouver West 地区では、地区一戸建平均価格であった \$2.9MM (約 2 億 5 千万円) が \$2.0MM (1 億 7 千万円) 以下まで下落しています。販売件数も同時に激減しており、住宅開発業者は、販売促進のために、初年度の住宅融資の金利を負担したり、販売価格の 3%を内部装飾費に充てたりして実質的なボーナス値下げを購入者に還元しています。

(VancouverSun) 小規模の住宅開発業者の間では、採算が著しく厳しくなったために、プロジェクトの継続を断念し、土地を売る決断に迫られています。

(VanouverSun) しかし、販売価格の下落は空室率 1% 以下の賃貸市場にはまだ影響しておらず、公共の低所得者用賃貸物件では、未だ月々の家賃が \$2,675 (2 ベッドルーム) にて広告掲載されています。この賃貸には約 \$100,000 (850 万円) の収入が必要で、低所得の定義と矛盾する状況が続いています。(VancouverSun)

b. オフィス

継続的な供給制限と旺盛な需要により、バンクーバー圏の空室率は 3.6%まで減少しています。(Colliers; CBRE は 4.3%) ダウンタウンにおいては 2.5% (Colliers; CBRE は 2.6%) で、前四半期と殆ど同じレベルとなりましたが、入居可能物件の不足と季節的な要因が主な理由と CBRE の四半期レポートでは説明しており、地域賃貸市場の問題ではない事を引き続き強調しています。(CBRE; Colliers) さらに、今四半期においても IT やハイテク業界からの需要が特に多く、需要全体の 39.4%を占め、次に教育業界からが 15.4%、ヘルスケアからが 8.1%と続いており、割合に差はあるものの、BC 州における新経済傾向を物語っています。(Colliers) その結果、賃料も 2018 年 Q2 の \$25.29 から 2019 年 Q2 の \$27.48 と値上がりが続いています。(Colliers) ダウンタウンにおいては、ネ

ット賃料も同時期で約 34%上昇しており、BIV が引用した CBRE の報告によると、ダウンタウンの AAA 物件は \$69.83 というニューヨーク並みの賃料が提示されています。(Colliers; BIV) CBRE の数値では、地域全体における上記間の増額率は 10%ほどと報告しています。(CBRE) よって、今まで一般的であった 5 年賃貸契約 (契約期間中の賃貸料変動は殆どなし) が、現在では 10 年契約が主流となり、賃料も毎年調整されるのが一般的となっています。(CBRE)

新規物件においては、2020 年竣工予定物件は完売しており、2024 年までに竣工する物件においても 48.5%が売約もしくは賃貸予約済みとなっています。(CBRE) BusinessInVancouver 紙の特別レポートでは、2023 年までに 460 万平方フィート (約 13 万坪) の新規スペースが供給される予定で、これは現在の総供給スペースの 20.1%にあたります。(BIV) よって、今注目を浴びている WeWork 社では、50 人から 250 人の社員数を抱えた企業に対して、更なるオフィスの流動化を進める一環として、オフィス供給不足と短期入居希望を満たすサービス提供を検討中との事です。(VancouverSun)

引き続き建築費用やプロジェクト自体の価格も上昇していますが、開放的な市場環境と緩和な移民政策は、バンクーバー市場に継続的な価値と安定を齎し、投資先市場としては引き続き魅力的であると Vancouver Real Estate Forum は纏めています。(Financial Post) 同フォーラムでは、今後は知的経済 (Knowledge Economy) が主体となり、インテリによる創造重視の経済活動が活発になるであろうと予想しており、カナダやバンクーバーの政治や立法面の安定が、海外からの移住者を取り込む重要な要因であると話しています。(Financial Post)

c. インダストリアル

インダストリアル物件への需要は継続して旺盛で、2% 以下の空室率は今期で 9 四半期目となりますが、減速する兆候は全く見られません。(Colliers) CBRE は、第 2 四半期の空室率が 1.4% (Colliers は 1.5%) であったと報告しており、Colliers の報告書では、地価と賃貸料および売買価格は更に高騰傾向にあると報告しています。(CBRE; Colliers) Q2 の提示賃貸料は \$12.62 まで上昇しており、2016 年 Q2 の提示賃貸料と比較すると、3 年間で約 46%

2019年第二四半期バンクーバー不動産市場レポート

上昇した事になります。(2016年Q2は\$8.64;CBRE) 補足ですが、以前にもご説明しました様に、カナダの賃貸契約はトリプルネット形式で、借主は、賃貸料に加え、固定資産税、賃貸物件への保険料、共益費等を支払う必要がある為、実質的な賃貸費用は\$15.00を大幅に超える事になります。

その様な中、建築着工数は歴代記録の600万平方フィート(約18万坪)を書き換え、625万平方フィートになりました。(CBRE; Colliersは540万平方フィート) この供給量は現市場トータルの3.2%に及ぶとCBREは説明しています。Colliersは、現在着工中のプロジェクトの23%は区分所有物件として建設されていると話しています。(Colliers) また、区分所有の購入意欲は、今までの様に投資資産の一環と考えると同時に、不動産コストを自主的に管理する目的で購入する企業が増えています。今後の金利低下政策は、この需要を更に加熱するものと思われる。

バンクーバー市内の新築物件契約では、驚くことに、96.1%がプロジェクト竣工前に売却済みとなっており、新築物件による市場空室率上昇はほとんどありません。

(CBRE) 第2四半期中の契約件数は147件あり、そのうち129物件は区分所有の契約だったとCBREは報告しています。(CBRE) e-コマースの活発化と共に物流会社では、ハブ・スポーク・システムによって最終拠点を市内に持つ必要があることから、e-コマースが今後更に成長するのに合わせて、高値でも市内の物件への需要が増加していくものと予想されます。ハイテク業界や食品業界からの需要も旺盛なことから(特に、行政は、ハイテク・ハブ都市として誘致・促進に力を入れている)、供給が厳しい現状は、火に油を注ぐことになるだろうと仲介業者のAvison Young社は説明しています。

(VancouverSun) 同時に、Vancouver Economic Commission(バンクーバー経済機構)の調査では、市内の物流関連会社の40%はコスト上昇を理由に、近年中に

移転を迫られる状況にあると報告しています。(VancouverSun)

4. 弊社プロジェクト 1270 Frances Street

今後は弊社プロジェクトの状況も報告していきます。この1270 Frances Streetプロジェクトは、現在2段構成になっている建築申請の最初の申請(外観と構造)に対し、認可を取得致しました。また、8月から第2建築申請(内装や設備)作成作業に入りました。10月頃からは建築融資のヒアリングを始め、同時期に投資家募集活動を始める予定です。11月までには全ての予定と予算を確定させる見込みですので、区分所有スペースの販売も始める予定です。この物件は行政も、地域の先例となる物件として位置付けている為、意欲的な協力を得られています。メディアでも活発に取り上げられており、既に3新聞社で取り上げられました。現在、全ての行程は予定通りに進められており、2020年6月の着工を予定していません。

5. まとめの一言

バンクーバーの不動産市場は引き続き、凄まじい勢いで成長しています。オフィス・インダストリアル不動産マーケットは、現在の経済状況に沿った需要と必要性によって成長していると同時に、今後更に変化を遂げていくものと思われます。今までのレポートでも報告しています様に、バンクーバーは今後10~15年をかけて、インフラ整備と住民の意識改革によって世界都市化が進むものと予想されます。同時に、安定した金融政策は今後も投資資本の流入を促し、不動産市場は引き続き、更に多くの需要を得ると思われます。よって、バンクーバーの不動産市場は今後も安定した成長をするものと予想されます。

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 Inc.社の柘田(kojijm@kmpacific.com、もしくは電話+1-778-386-8050)まで連絡下さい。