

2019年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.75531 (9月)
- BC州の失業率： 4.8% (9月) ※カナダ全国平均 5.5% (9月)
- BC州のCPI： 2.4% (9月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 53.1 ポイント (9月)
1カナダドル = 85円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE)： YTD Change： 14.41% Index： 195.34
- 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10月の会合で、オーバーナイトレートを1.75%に据え置くことを決定しました。第2四半期で大きく回復したカナダ経済ではありますが、下半期には予想成長率を下回るような減速があると予想されています。これは、先行きが不透明な米中貿易の行方、エネルギー分野の継続的な下方修正、および第2四半期の成長を後押ししていた一時的な要因が排除されるからです。これらのことから、理事会は現在のオーバーナイトレートの位置付けが適切であると判断しました。(Bank of Canada)

一方、サービス部門（不動産、教育、メディア、IT、通信等）の成長は堅調であり、雇用の拡大と賃金の上昇、そしてそれに伴い賃貸住宅市場も活発な動きがあると報告されています。(Bank of Canada) この様な状況からも現在の金融政策が適切なものであり、今後の金融政策推進においても世界的な景気変動を見据えて（特に消費者支出と住宅変動と財政政策の展開）いくと発表しています。(Bank of Canada)

また Business Council of BC は、2019~20年の GDP 成長率が1.5~1.6%に留まると予想しており、一人当たりの経済成長率が横這いであるものの、移民増加による量的成長が今後の成長に繋がると考えています。

(Business Council of BC: BCBC)

カナダ国内需要は、雇用増加、賃金引上げと低金利によって上昇傾向にあります。しかし、米中貿易摩擦によってカナダ経済が大きな影響を受ける可能性があること懸念しており、カナダ中央銀行は妥当な金融政策を検討するにあたり、製造業や投資分野の枠を超えて、今後の世界的な景気減速がどのような広がりを見せるかを注視しています。(Bank of Canada)

2. BC 経済状況

BC州の経済は一時的な調整期に突入しました。2019年のGDP成長率は、年初2.0%と予想されていましたが、1.8%になると下方修正されています。要因として人口の増加とインフレ率の上昇の割に消費が伸び悩んでいることや、林産業の低迷等が挙げられます。(BCBC) 急速な人口の増加、非居住者の建築投資の増加が今までBC州経済成長を後押ししてきましたが、今年初期に導入された複数の住宅政策が未だに大きく影響を及ぼしています。

雇用面では、民間での雇用は減少したものの、公共雇用の増加により失業率は前四半期の5%から4.8%に低下しました。(BusinessInVancouver: BIV) 労働市場は依然として厳しい状況が続いていますが、平均賃金は改善されており、賃金上昇率はインフレ率を大きく上回っています。(BIV) Vancouver Sun 紙は、昨今の有利な住宅ローン率は住宅市場において買い手に複数の選択肢と十分な時間をもたらしており、現状のような低い失業率と賃金の上昇は更に多くの購入者を生み出し、今後数ヶ月で市場は大きく回復に向かうだろうと予想しています。(VancouverSun)

3. 不動産市場状況

a. 住宅

今まで減速していた住宅業界は既に回復の兆しを見せており、住宅販売会社のSothebyは7月期と8月期の販売件数では前年同月比で23.5%と15.7%の増加があったと発表しています。(BIV) また、\$100万から\$200万ドルの価格帯の物件が著しく回復していると同時に、バンクーバー市内では\$100万ドル以上の住宅の販売件数が前年度同時期比で25%増加した事を補足しています。(BIV) 同時に、地価の上昇と建築申請期間の長期化により、デベ

2019年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

ロッパー負担の申請費用の回収が長引く事に変化はなく、開発業者は、この様な上昇する費用を吸収出来る高級物件の開発に傾注している為、初回住宅購入者などは依然として、購入困難な状況に直面しています。(BIV)

また、賃貸物件の開発を目的とする不動産売買による住民への強制退去を防ぐ為、行政では退去通知を行う上で、住民の移転費用に対する負担金の増額や、通知期間の延長、開発後の新規物件に対しての優先拒否権利などを与える条項等を付け加えて、賃貸法を改訂しています。(VancouverSun)

b. オフィス

バンクーバー圏のオフィス業界は引き続き好景気状況にあり、空室率も過去最低レベルの 3.8%まで低下しました。(CBRE ; Colliers では 3.1%) 新規供給もない状況と低空室状況が続いている為、更なる賃貸料の上昇が予測されます。新規企業の市場参入や事業を拡張する既存企業からの需要も大きく影響しているとCBREは説明しています。(CBRE)

結果として、バンクーバーダウンタウンの空室率は更に減少し 2.4%となり、北米市場でも二番目に選択肢の無い市場となりました。(CBRE ; Colliers は 2.1%) CBREの空室率情報によると北米で最も空室率が少ない市場はトロント圏であり、バンクーバー圏との差は僅か 10 ポイントの 0.1%でした。(CBRE) Avison Young の第3四半期テナント・プロファイル・レポートでは、今後6か月以内に中堅企業用の移転先候補地がダウンタウン内で3カ所ほど出てきますが、6ヶ月前のダウンタウン賃貸料より1平方フィートあたり約\$6 上昇し、平均提示賃貸料はCND47.74 (トリプルネット) まで上昇したと発表しています。(Avison Young) 更に次の新規物件の供給の波はこの先2年ほど無い中、2021年度後半まで現状が続くだろうと予測されています。(Avison Young) また、この賃貸料に加え共益費約 CND26~32 が上乘せされる事になりますので、これら AAA (A) クラス物件の賃貸料は合計で約\$73~79 程となり、為替の変動を考慮しなければ、この価格はニューヨーク市内の価格レベルに相当します。(CBRE) 借主の移転先選択条件は、1) 場所、2) サービス、3) 環境的ベネフィット、4) 公共交通へのアクセス、5) 床サイズ、6) IT インフラ、7) ビル全体のセキュリティー、8) 賃貸コストの順だそうです。

(Avison Young) 数年前までは常に賃貸コストが場所の次に重要なポイントでしたが、今は8番目まで下がっています。これは借主が価格面の値下げを期待出来ないと同市場状況を理解した結果だと考えられます。

また、需要順位としては、IT セグメントが依然として突出しています。次に今までは3位に位置していた教育業界からの需要が増加し、2位となりました。一例としては、米ボストン市にある Northeastern 大学はバンクーバー経済に沿ったコンピューター学部を新設する為にダウンタウンに 15,000 平方フィート (約 400 坪) のキャンパスを構えました。(Colliers) IT の需要がダウンタウンに集中している中、教育業界は市街地で公共交通の便が良い場所を中心に進出しています。(Colliers) 郊外でも、インターネット普及の結果、空室率が 5.2% (過去5年の平均は 11.1%) まで降下しました。(CBRE)

供給の面では、4物件の新規オフィスビルの内3物件は竣工時前に満床となりました。(CBRE) テナント割合では、51.9%がハイテク業界で、次にシェアオフィスが 20.9%を占めました。(CBRE) WeWork の現在の財務的問題は市場に一定の不安を齎していますが、バンクーバーの約 75%の企業は従業員5名以下である事などから、今後もシェアオフィスへの需要は継続するものと見られています。

c. インダストリアル

国内的にも活発なインダストリアル業界では、空室とサブリースを含め 2.9%のみが賃貸可能となっています。

(CBRE) 全国的にロジスティック・スペースのニーズが増加している中、施設内のオートメーション化と最先端技術化が需要を更に多くしていますが、これらテナントは従来の施設技術ではなく、カスタム物件を望む傾向にあります。(CBRE) 全国的の平均希望賃貸料は\$8.63 となっており、これは年間上昇率の 15.7%に値します。

(CBRE) これらはカナダの第2四半期 GDP が中央銀行の予想成長率である 2.0%を大きく上回り、3.7%まで上昇したことを反映しています。(CBRE)

バンクーバー圏での 2%以下の空室率は今期で連続 10 四半期連続となりますが、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%

2019年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

(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述べています。(CBRE; Colliers) また、空室率の低下は第3四半期で26四半期目に入っており、供給が全く追いついていません。(Colliers) その結果、提示賃貸料も今四半期に\$12.94 まで上昇しましたが、これは2016年第2四半期の提示賃貸料と比較すると、3年間で約49.7%上昇した事になります。(CBRE; 2016年第2四半期の提示賃貸料は\$8.64) 補足ですが、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、賃貸物件の保険料、共益費等を支払う義務を負う為、実質的な賃貸費用は\$17.00程になります。

供給が追いつかない理由の一つとして、経済の継続的成長と新規事業者の参入により、83%の新規物件が竣工時には既に賃貸契約済みとなっており、賃貸市場における現需要を和らげる効果を齎していません。(colliers) 新規参入者には映画・テレビ・プロダクション業界が含まれ、物流企業顔負けの100,000平方フィート以上(約3,000坪以上)の大きなスペースの賃貸引き合いが活発となっています。(CBRE)

更に新規物件を建築する場所も不足しており、物流用大型物件用にはダウンタウン・バンクーバーから東に約1時間から1時間半ほど走ったFraser Valley 地域にしか、新規建設用地が残されていません。価格的原因も存在する中、バンクーバー市内の物件は床面積の縮小に伴い、複数階建物件が新規建設の傾向となっており、多くの借主がこの様な物件では事業を行うのが困難と考えています。(VancouverSun) 価格面ではバンクーバー市内の賃貸価格が\$17.00/平方フィートであるのに対し、Fraser Valley の Abbotsford では、平均賃貸価格が\$10.79/平方フィートと大幅な費用削減となります。(BIV) しかし、地域全体のマクロ経済状況としては、この様な価格費用の上昇は、最終的には消費者の生活費に負担をかける事になり、今後もバンクーバーの価格帯が高い水準で継続する事を裏付けています。

4. 弊社プロジェクト 1270 Frances Street

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。行政からの書面での通知到着が遅れておりますが、第2段階目の内装のデザインを既に進めております。

投資家および融資用のパッケージの準備も進んでおり、販売、投資家斡旋などは年末期を避けて、来年1月から始める予定です。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す。

5. まとめの一言

世界的やカナダ国内での他の地域では、市場調整が行われつつある中、バンクーバー市場だけはその様な兆候もなく、依然として活発な動きとなっています。今期間中に噂された中央銀行の金利引き下げもなく、GDP 成長は予想を大幅に超えて成長を続けています。

不動産業界でも、今後更に安全市場を求めて流れ込んでくると思われるグローバル資産が、不動産市場に引き続き大きな影響を齎すものと思われます。オフィス及びインダストリアルセグメントにおいても、供給難状況が継続しており、行政の建築申請期間の著しい短縮などが無い限り、当分はこの状況が継続するものと思われます。また、供給難の結果、賃貸料(及び区分所有の購入価格)の上昇から逃れる事はできず、これが今後もバンクーバーのハイコスト生活スタイルの継続要素に繋がっていくと思います。よって、以前にもご説明しましたように、バンクーバーは小さなヨーロッパ諸国の街同様、払える人の生活拠点になり、多面における行政サービスなども、市民の権利に対し与えられるのではなく、住む事に対する名誉として提供されることになると考えられます。結果、「住民」＝「払える人」＝高生活費コンセプトが当たり前になると思われます。今後は、コスト上昇と共に生活の利便性を図るインフラ整備を進めていく必要と、高コスト生活をサポートするサービス提供産業人口を何処から供給出来るかなどの問題に直面する事になると考えられます。

2019年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

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. 社の栢田 (kojim@kmpacific.com、もしくは電話+1-778-386-4600) まで連絡下さい。