

2019年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7682 (12月)
- BC州の失業率： 4.9% (12月) ※カナダ全国平均 5.6% (12月)
- BC州のCPI： 2.1% (12月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 56.4 ポイント (12月)
1カナダドル = 85円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 15.01% Index: 193.88
- 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12月の会合で、オーバーナイトレートを1.75%に据え置くことが決定されました。これにより、カナダのオーバーナイトレートが先進国の中で最も高いレートとなりましたが、世界経済の変化に対する警戒姿勢を保つ事で、非常時の対応が速やかになるであろうとエコノミスト達はカナダ中央銀行の方針に対してコメントをしています。(Vancouver Sun) Poloz 総裁はインフレ率が今後2年間継続してターゲット率に近いレベルで高騰する(2020年が1.6%; 2021年が2%予測)と予想されることや消費者負債額が著しく高いことを理由に、金利の据置を決めたと説明しています。

(Bank of Canada)

また、2019年の経済の成長率は1.6%(第4四半期は0.3%)と10月時の会合時の予測より下回った事について、ストライキや悪天候や在庫調整などが主な国内における原因であると同時に、世界的経済の低迷からの影響や消費者が今後に備えた貯蓄を増し始めたことで成長が低迷したものと説明しています。(Bank of Canada)

2. BC 経済状況

11月時には5.0%だった失業者率は、12月時には更に低下し4.9%となりました。(BC統計局) この割合は国内でも最も低く、BC州の好調な経済状況を表しています。高雇用率、安定したGDP、人口増加は2.4%のGDP成長率を促しました。(CBRE) ITにおいてはバンクーバーが北米市場でトップとなり、雇用者数も年間で30%伸びました(CBRE) BC州は2020年においても引き続きカナダ国内で最も成長が見込める州に挙げられています。(Business Council of BC (BC州経済評議会)) 同時に、大きな公共工事が州のGDPを後押しし、2019年のBC州年率GDPは2.4%を達成しまし

た。その結果、バンクーバー圏における年間GDP成長率も2.8%を記録しました。(CBRE)

中小企業連盟による11月の経済安定指数は52.3%と第1四半期の55.9%より若干低下しました。前年同時期と比較すると63%からの下降となり、経済の不安定が上昇したと言っても過言ではないと考えられます。

(BusinessInVancouver : BIV) しかし、弊社のメインバンク担当者(CIBC銀行)のコメントでは、一般中小企業では記録的な増益となっており、ビジネス拡張や設備増資などにおいても前向きであるそうです。ただし、建築関係は警戒的で新規の物件購入や開発事業に対して注意深く見守っているそうです。

3. 不動産市場状況

a. 住宅

前四半期同様、住宅業界のマーケットは回復の兆しを見せており、11月から12月にかけての1ヶ月間で契約成立軒数が2.5%の増加が見られ、昨年同時期に比べ49%の上昇となりました。(Central 1 Credit Union : CICU) 売買額も継続して約13%増加するとされており、現時点では低金利と継続的人口の増加により2020年いっぱい続く予想されます。(CICU) その根拠に12月時のBC州のマンション・タウンハウス平均販売価格が前年同時期比で8.7%の上昇を見せ、\$746,832(約6,124万円)となりました。(CICU) 販売の増加、不動産在庫薄、好景気と人口の増加が2020年も続くと考えられており、不動産価格の上昇につながると予想されています。(CICU) 近年の政策と世界の経済状況から、高級戸建て住宅の価格は4.7%下落し、平均で\$1.4MM(約1億1千万円)に留まっています。(Vancouver Sun) 戸建て住宅のマーケットは今後も向い風を受け、困難が予想されます。

賃貸マーケットでは、バンクーバーの1ベッドルームア

2019年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

パートの月々の平均家賃は\$1,850 (2ベッドルームの平均家賃は\$2,480) でした。(RentFast.ca) BC州では賃貸料上昇率に制限が設けられており、需要と供給に沿った値上がり価格とはなっておらず、複雑な住宅事情となっています。このような中、バンクーバー圏は今後10年間の住宅事情改善案として、合計で1億9千万ドル(約156億円)相当の新築及び既存物件の改築案を提示し、内30%の物件では収入の30%に賃貸料が納まる賃貸料設定を導入すると発表しました。(Vancouver Sun) 賃貸料だけでなく経済的影響を伴うこの計画は大きな注目を浴びています。バンクーバー圏では人口増加に伴い、毎年5,400軒の新規住宅が必要とされていますが、この案計画によって1,340軒を供給出来ると予想されています。(Vancouver Sun)

b. オフィス

低金利と世界中から流入する資金がバンクーバーの不動産市場を潤す中、特に郊外やセコンダリー市場物件への投資家からの興味が再度湧き上がり、バンクーバー圏の空室率は3.7%(Colliersでは2.9%。Avison Youngでは4.4%)となりました。(CBRE) ダウンタウンでは2.3%と言う歴史的に低空室率で前四半期の2.4%(Colliersは2.6%)から更に低下しました。(CBRE) 同時に、テナント募集価格は前年同時期比で6.2%上昇しています。(CBRE) AAAクラスでは、2019年の1年間で5.0%、Aクラスでは10.2%の賃貸料値上りを記録しています。結果、Aクラス物件における平均基本賃貸料は\$44.98まで上昇しました。(CBRE) 同時に固定資産税は上昇する一方ですので、上記の昨年同時期比6.2%の値上がりもあり、一年間の賃貸上昇率は10%を超えるものと予測されます。よって、現在の一般的共益費は約\$23-\$28ですので、合計賃貸料は約\$70(約189,000円/坪)となります。

また、次供給の波は2020年から2023年に到来する予定ですが、67.0%については既に賃貸予約契約済みとなっています。(CBRE) 2020年中に供給予定の物件である約671,000平方フィート(約20万坪)は全て予約契約済みとなっています。(CBRE) この様に需要が既に次の供給に対し波をかき立てており、2023-2024年には新たなバブルの到来が予測されています。(Avison Young)

郊外のマーケットでも投資リターンの上昇で、注目を浴びています。空室率は前四半期同様の5.2%となりましたが、過去10年間の供給と需要は大幅に増加しており、2010年の募集賃貸料に比べ28.0%上昇し、空室率は59.4%も下降しました。(CBRE)

バンクーバーで現在ホットピックとして出ているのは、将来のバンクーバーの姿です。既に何度か報告したように、建築申請の長期化や柔軟性に欠けた行政の対応は、今後のバンクーバーの成長の妨げとなり、世界的な第一線都市にとっては不十分とのクレームが多く上がっています。今後ますます拡大するハイテク業界からの需要の為に、更に5,000万平方フィートの新規オフィススペースが2050年までに必要とされている中、現在の押しつけ型行政では、需要には到底追いつかないと不動産業界から非難の声が出ています。(BIV)

2023年までの次期供給で約500万平方フィートが供給予定となっていますが、バンクーバーでの高層ビル建設には約6年から8年ほどの期間が建築竣工までに要する現状では、2050年までのあと30年間に5,000万平方フィートの供給は不可能と予想されます。また、関連して、これら新規業種の人材の流入による住宅確保についても課題が山積みになっており、オフィス・住宅・店舗複合ビル建設などの合理性と共存性を兼ね備えた先進リブ・ワーク都市設計の方針を見失った状況にあります。

c. インダストリアル

バンクーバー圏のインダストリアル物件は、不足した状況が続いています。地域全体での空室率とサブリースを合わせた賃貸可能率は2.4%と前四半期より10ポイント更に低下しました。(CBRE) 一般的に言う満床状態は継続しており、100,000平方フィート(約3,000坪)以上のスペースがあるのはバンクーバー圏全体では3カ所しかありません。(CBRE) 同地域では、2019年の一年間で賃貸料が10.9%上昇し、過去10年では75.2%の上昇を記録しました。(CBRE) 平均募集賃貸料は3年前の2016年の\$9.00/平方フィートから、2019年の\$13.15/平方フィートまで上昇しており、販売価格でも2019年の一年間で約10%上昇しました。(CBRE) しかし、この様な状況でも2019年中には約490万平方フィート(約15万坪。CBREのデータでは630万平方フィート)の新規スペースが供給されたにも拘わらず、この価格上昇からは過剰的な供給不足な状況が伺えます。(Colliers)

この様な賃貸料の急上昇には幾つかの理由を説明することが出来ます：1) 市場が今まで成熟していなかった為に、需要に供給が追いつかず、賃貸料が上昇した、2) 元々市場サイズが極小であったのに、いくつかの理由で需要(地域性を含め)が急上昇し供給が追いつかない、3) 限られた立地条件等によって市場における供給と需要がアンバランスになった。バンクーバーの現状は1)

2019年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

と3)の混ざり合いだと思われます。今まで、インダストリアル的重要性が議論されず、バンクーバー港なども現状ほど重要なロジスティック港として活用されて来ませんでした。しかし、世界貿易の拡大と共にアジア貿易の門戸であったバンクーバー港の役割と取り扱い数量は大幅に増加しました。そのような状況下、多くのインダストリアル用地が農業専用地に指定された為、インダストリアル用地が限界に差し掛かっています。結果現在の供給が需要に追いついていない状況が生まれてしまいました。

バンクーバー圏における新規供給面では、2019年第4四半期に103万平方フィートが竣工しましたが、うち79%は予約販売、もしくは予約賃貸契約が締結されており、需要を満たすことは出来ませんでした。(Colliers) これにより、現在は建築ラッシュではありますが、ロジスティック物件用の大きな用地確保が困難になっているため、新規物件供給が難しくなっています。(Colliers)

一方バンクーバー市内では空室率(2.0%)とサブリース(3.6%)の合計で5.6%のサプライが可能な状況となっています。今までの状況からは一変していますが、老朽化した低グレード物件の空室が進む傾向にある為、今後も賃貸料の下落が進むと予測されます。(CBRE) 地価が急上昇しているMt. Pleasantなどの平屋倉庫地区ではより有効な土地利用を行う為に、複階数のロフト的フレックスインダストリアルなどの開発が進んでいますが、

高額な土地購入に合わせた開発が従来の物流施設としての条件を満たしていない為、建築事前販売や賃貸契約が締結されないことで売れ残り、空室率の上昇に向かうとCBREは冷静な解説をしています。(CBRE)

4. まとめの一言

世界的な経済不況は免れたものの、経済の低迷や貿易摩擦による世界情勢の不透明性は継続しており、カナダは警戒した姿勢をとっています。その様な中、バンクーバー地区は内需をベースとした(雇用水準、公共事業、IT企業業績)好景気を記録しています。不動産業界では住宅以外において継続して需要が供給を上回り、賃貸料などの上昇を含めた、明るい兆しを示しています。よって、基本的には市場も強く今後も成長軌道に乗って向上していくものと予想されます。

行政の長期的未来像構築の未経験性や方向性の不透明性が不安要素として残るものの、バンクーバーの立地的魅力と経済的・財政的(税的面を含めた)魅力と可能性は引き続き世界から資産を招くに値すると考えられます。カナダ(バンクーバー)のアドバンテージはこれからも世界の必要性を満たし、ニッチ市場として存在していくと思います。

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