

2020年第1四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7056 (3月)
- BC州の失業率： 7.2% (3月) ※カナダ全国平均 7.8% (3月)
- BC州のCPI： 1.2% (3月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 28.8ポイント (3月)
1カナダドル = 85円で換算

- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : -26.03% Index: 140.63
- Bank of Canada Overnight Rate : 0.25%
- 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

2020年1月時には1.75%だったオーバーナイトレートもコロナの影響を受け、連続的な景気刺激策を導入した結果、第1四半期終盤には0.25%まで急落しました。カナダ中央銀行は金利を下げる事によって、借入れコストの低下を与え、経済へのショックを和らげていると説明する上で、継続的な融資枠の確保が第一の任務と考え、国債、州債、住宅融資債権を始めとする、コマーシャルペーパーやセコンダリー市場での債権買取りを発表しています。(Bank of Canada) 既に\$250 Billion (約21兆円)相当のプログラムが導入しており、新規政策を含めると\$350 Billion (約30兆円)を超えると想定されています。(CBRE) この他にもカナダ開発銀行主導の経済支援融資やカナダ中央政府からのプログラムも並行して遂行しており、カナダ連邦政府主導の支援策だけでも\$817 Billion (約70兆円)を超えるとCBCは報告しています。(CBC: Canada Broadcasting corporation)

3月の中央銀行理事会は、今後の状況に応じてさらなる金融政策の導入を惜しまないと発表しています。(Bank of Canada)

2. BC 経済状況

3月に入り COVID-19 の影響が明らかになると同時に、州及び市の一斉閉鎖発表があり、失業率や GDP は一気に悪化しました。特に小売やレストラン業界を含めるサービス業界での失業が目立ち、2019年の年末時には4.9%だった失業者率は3月で7.2%まで上昇しています。(StatsBC: BC州統計局) カナダ連邦政府は解雇者支援策や雇用維持政策などを打ち出して経済の崩壊を防いでいる状況です。

最新の BC 州政府の発表では、今後段階的な再開が始まり、5月中旬からレストランなどが再開可能になりま

すが、必要物資運搬以外の国境アクセスは閉鎖された状況です。(VancouverSun)

中小企業連盟による3月のコンセンサスは28.8%と最悪な状況になっており、BusinessInVancouver社は約1,300の小規模企業に調査した結果、約53%のみが事業継続可能と報道しています。(BusinessInVancouver: BIV)

3月の1ヶ月間でBC州は132,000の雇用が失われ、これは過去3年間の雇用成長率に値します。(StatsCanada: カナダ統計局) 2009年の世界的不況では合計で58,000職が失われたのと比べると、今回の壮絶さが理解できると思います。(Business Council of BC: BCBC) BCBCでは2020年の失業率は2019年の好状況を継続する事が出来ても約11%まで上昇するとみえています。

現在 BC 州政府は段階的な閉鎖解除を5月中旬から開始する予定です。

3. 不動産市場状況

a. 住宅

カナダ全国の3月に於ける YTD (年始からの合計) 平均販売価格インデックスは1月から6.9%上昇し、実質売却価格は12.5%上昇しました。(カナダ不動産協会) これら数値は3月上旬までの活発的だった市場状況の影響が強く、3月後半からの各都市閉鎖による市場影響は各都市によって大きな差が出ています。不動産協会の発表では、トロント圏とバンクーバー圏を平均販売価格から外すと、同平均は\$130,000 (約110万円) ほど下落し、国内平均価格は\$410,000 になるとの事です。

バンクーバー市場に於いても、3月の戸建て住宅の販売件数は2019年3月より46.1%上昇しましたが、その裏に

2020年第1四半期バンクーバー不動産市場レポート

は去年の3月が1986年より最低の出来高月で過去10年間の3月平均と比較しても46.3%の低迷でした。

(BusinessInVancouver: BIV) また、現在のオーバーナイト金利は0.25%で購入には好ましい環境ですが、短期賃貸(Airbnbなど)市場の短期的蒸発や突然の解雇などへの危機感が、売買意欲を幻滅させています。現在のバンクーバーの平均住宅価格は\$1,020,600とBC州不動産協会は発表しています。(BIV)

複合住宅市場についてはカナダ国内でも安定して需要の高いセグメントの一つです。(AvisonYoung: AY) 家賃の未収入や居住率の低下なども懸念されていますが、業界では短期的と見ており、家賃の未収入率上昇も通常の1%から3%ほどに上がる程度と見られています。

b. オフィス

CB Richard Ellis社(CBRE)によると、国内のファンダメンタルは安定しており、COVID-19回復後も依然として成長するセグメントであると報告しています。(CBRE)バンクーバー市場に於いてColliers社は、COVID-19の影響が存在していても、オフィス市場は依然として安定していると報告しています。(Colliers)バンクーバー圏の空室率は2.7%と前四半期より20bpts低下し、ダウンタウンにおいては1.3%と驚異的な数値を依然として出しています。(Colliers)去年発表された大型建築プロジェクトは順調に進んでおり、Amazonは以前ここでも書いたThe Postプロジェクトのツインタワー両棟の賃貸を決め、新規賃貸のみでも1.3MM(約13万平米)のスペース吸収を発表しています。Shopifyにおいても76,000平方フィートの吸収を発表しています。(Colliers)同時に、COVID-19により、リモートワークが導入された事により、以前同様の床面積が必要なくなったテナントも多く、今後の必要性について再確認するテナントが増えています。同時に、契約更新などは今まで以上に時間を要しています。(AY)中小サイズテナントでは従業員の解雇や事業戦略の見直しを迫られ、2020年後半から2021年にかけて契約更新があるテナントは契約するタイミング上、厳しい選択を迫られています。(AY)

Jones Lang LaSalle社(JLL)によると、バンクーバー市場に於いては、2019年だけでも\$6.3 Billion(5,000億円)相当の\$5 Million(4.25億円)以上の投資物件が売買されたと報告しています。(BIV)うち53%はプライベート投資家から成り立っており、このトレンドは2020年以降も継続するとCBRE社は話しています。(BIV)今までは海外の機関投資家からの投資ファンドが多かつ

た中、近年ではカナダ国内やアメリカからの機関投資家がバンクーバー市場に参入しています。(BIV)バンクーバー市行政のCOVID-19に対する速やかで安定した対応が功を生ま、バンクーバーの魅力はナショナルテナント内でさらに上昇しており、キャップレートで見てもバンクーバーのClass A オフィスは3.50-4.50%でトレードされています。

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全国同様、依然として需要が高く安定したセグメントで、空室率は歴史的な1.1%に止まっています。(CBRE)提示賃料の上昇率は下がっているものの、前四半期より3.8%上昇した\$13.65/平方フィートを達成しており、今後もこの上昇トレンドには変化がないだろうと説明しています。

(Western Investor)3月中旬にバンクーバー圏の行政が一斉に街の封鎖を発表した際には、家賃支払いの延期などの申し入れがあった様ですが、85-90%のテナントが4月の家賃を支払っています。(AY)そしてインダストリアル物件や土地への需要は相変わらず高く、全ての建築プロジェクトは順調です。(AY)Colliers社に於いてもCOVID-19関連の影響は短期的で、第1四半期中には明らかな影響はなかったと報告しています。(Colliers)ただ、新規購入や賃貸契約については、現在は待機状態になっています。(Colliers)

また既存のテナントにおける業績も入り混ざっており、リテールや観光業関係の業績は低迷しているものの、食糧配送、梱包、ecommerceなどの業績は右肩上がりを示しています。(Colliers)一番の問題は配送センターから住宅への配送施設や在庫保管場所の確保です。(CBRE)これらでは価格のセンシティブティより物件確保の重要性が強調され、今までの許容価格帯を上回った需要が存在しています。(CBRE)

550万平方フィート(55万平米)の新規物件の建築が進む中、通常の状態では過剰供給の恐れが存在しますが、セグメントの強いファンダメンタルや新規供給物件の60%は既に契約済になっている事から、供給難を凌ぐ策は立っていません。(CBRE)

バンクーバー市内の空室率は2.0%にとどまり、全体賃貸可能スペースも3.6%と依然として低い状況です。現時点の新規供給物件は継続した区分所有物件が全体の83.6%を占めており、2021年までこの様な供給が予測されています。(CBRE)隣接しているBurnaby市においても鉄道などの交通網に隣接した土地の確保は非常に困

2020年第1四半期バンクーバー不動産市場レポート

難で、新規物件においての提示賃料は\$14.00 を超えています。(CBRE) 今四半期のキャップレートでは、一棟貸しが 3.50-4.75%、複合テナントインダストリアルに於いても 3.75-5.00%と圧縮されています。(Colliers)

4. まとめ一言

COVID-19 関連の将来的経済への影響規模はまだ明確ではありませんが、バンクーバーの経済都市としての魅力は今後も継続すると思います。今回の行政の敏速な対応は、安心に繋がり、確実な飛躍をもたら

すと思います。この COVID-19 の今後の流行性が確実でない現状では、今後の感染予測が立ちませんが、経済や生活への影響はコントロール管理出来るのではないかと個人的には感じています。

同時に、弊社を含めオフィスや不動産へのニーズや考え方も今後は変わると思います。我々の事業としても、継続してテナント需要を上回る物件を提供し続ける事が、ポスト COVID-19 を生き残る戦略だと思っています。

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 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。