

2020年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7330 (6月)
- BC州の失業率： 13.0% (6月) ※カナダ全国平均 12.3% (6月)
- BC州のCPI： 0.5% (6月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： N/A 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 : -21.77% Index: 148.73
- Bank of Canada Overnight Rate : 0.25%
- Canada GDP (2018年12月) : \$1.987 Billion (約168.9兆円)
- BC州 GDP (2018年12月) : \$253.0 Billion (約21.5兆円)

今レポートより、平方フィートから平米への換算単位を 0.1 から 0.093 に変更して表記しています。

1. カナダ中央銀行と国内経済

COVID-19 (コロナウイルス) 蔓延下、経済の急停止と急激に増加する失業率を踏まえ、カナダ中央銀行は継続した量的・質的な金融緩和を行っています。既に\$200 Billion (約17兆円) 相当の国債買い戻しを行い、現在も毎週約\$5 Billion (約4000億円) の買い戻しを継続しています。(Bank of Canada) 同時にオーバーナイト金利は前四半期に設定した0.25%で継続、買い付け限度を緩めることで経済の活性化を計ろうと努めています。外出禁止令による在宅増加の影響でガソリンの消費が激減し、CPIは0.5%と低迷しています。

国内経済状況としては、第2四半期の経済レベルは2019年末時に比べ約15%低下し、大不況時から最悪な状況を記録しています。(Bank of Canada) しかし、既に経済活動の再開と共に消費も改善に向かいつつあり、経済に明るい兆しが見られると中央銀行は発表しました。現失業率である約40%は第3四半期には吸収されるだろうと予想され、GDPについても2020年は7.8%のマイナス成長となるものの、2021年には3.7%のプラス成長を見込んでいます。(Bank of Canada) ただ、今回のCOVID-19の影響は根が深く、中央銀行は消費者動向が活発になるまでにはまだ時間が掛かるだろうと示唆しています。

カナダ中央銀行としては、インフレレベルが2%に到達するまでは、現状の金利緩和政策を継続し、金利引き上げは行わないと発表しています。(Bank of Canada)

2. BC 経済状況

BC州の人口510万人に対して、現合計雇用数は約250万人となっていますが、COVID-19の影響で約35.3万人が6月初めまでに職を失いました。(BC Stats: BC

州統計局とCTV News) その中でも若年層への影響は大きく、35.3万人中約11.5万人の若者が失業したとCTV局は報道しています。(CTV) しかし、コロナ感染対策の4段階中の3段階目になった6月からはサービス業界の雇用も戻り始め、合計で約11万人の雇用が記録されました。(BusinessInVancouver: BIV) これにより4月中旬時に13.4%であった失業率も、6月末には13%まで回復したとBC州統計局は発表しました。(BIV) 因みに7月の失業率は11.1%まで回復したとの統計が公表されています。(WorkBC)

ただ、今後の問題としては、秋から冬にかけて感染拡大の第二波の到来が懸念される中、政府提供の支援政策が打ち切られることで、中小企業がどの様に継続した回復を見せられるかが重要な点になっています。約6割の事業者が政府支援策に申請しており、その内の28%の企業が政府支援終了後にはコロナ以前の営業に戻る予定ではありますが、雇用人数の削減や時間の短縮、融資申請の検討に迫られています。(BIV)

よって、カナダ国内で最も順調な回復の兆しを見せているBC州でさえも、完全な経済回復までにはまだ時間がかかるものと予想されます。

3. 不動産市場状況

a. 住宅

BC州不動産協会の発表では、6月のBC州における住宅販売はCOVID-19感染拡大前までに回復しており、8,200軒が取引され、前年同時期に比べ17%増加しました。(BIV) 1ヶ月間の合計取引金額も\$6.1 Billion (約5,200億円) に到達し、前年6月比で27.5%も上昇したと報告されています。(BIV) しかし、売り出し物件数がCOVID-19の影響で約20%減少している為、その分販売

2020年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

価格が上昇していると報告されています。(BIV)

バンクーバー市内の2020年6月の販売価格においても、前年同時期に比べ17.6%上昇しており、先月5月比では64.5%も上昇しました。(BIV) バンクーバー圏の平均住宅価格は、5月で\$1,041,380で、BC州の6月平均価格である\$748,000を大幅に上回るものでした。これが一軒家の平均価格の場合には、\$1,464,200となり、さらに上幅は大きく、COVID-19の影響があるとは言え、一軒家の所有は更に難しくなっています。(BIV)

6月の1BRアパートの平均賃貸料金は\$2,070で、2BRでは\$2,870となっており、両間取り共に第1四半期と比べ5.9%と10.3%の値下がりとなりました。(BIV)

b. オフィス

北米を代表するほどのバンクーバー圏のオフィス市場の空室率は、COVID-19の影響で2.9%(CBRE: 4.6%)まで急上昇しました。(Colliers) バンクーバーのダウンタウンでは2.2%から3.3%に上昇しましたが、いまだ満床状態は継続しています。(CBRE; Colliersは2.1%) ダウンタウンの空室率の42%がSubleaseであるとCBRE社は説明しており、この数値がダウンタウンの合計供給量の1.4%に値すると補足の説明をしています。(CBRE) 賃貸人(大家)や賃借人(テナント)は今後の動向を見据える状態を続けていますが、市場関係者の見解は明るく、今後もハイテク企業からの需要(現賃貸需要の37%)が北米を代表する市場として引き続き牽引していくとみられています。(CBRE)

バンクーバー圏の合計供給面積の71,952,000平方フィート(669万平米)の内5,920,000平方フィート(55万平米)は新規物件として現在開発中で、全て概ね計画通りに進んでいます。これら新規物件における基本賃貸料は約\$65/平方フィート/年(59,000円/平米/年)で、これに加え約\$28から\$35/平方フィートの共益費が足されることとなります。共益費は物件の質、場所、設備などによって異なります。

しかし、リモート勤務状況が今後も継続することは明らかで、今後のオフィスの利用方法に大きな影響を与えていると考えています。短期的な打撃はすでに大きく出ていますが、中長期の影響については予測が困難と思われる。ハイテク業界を中心として完全在宅勤務に移行する企業が増え、契約を解約(またはサブリース)してオフィスコストを削減しようとする企業もある一方、頻度は減っても出社は必須との考えから従業員削減後も物理的

間隔を保ちながらオフィスワークに従事させることで減床より増床を迫られている企業も複数出ています。また、今後はオフィス=働く場所ではなく、もっと具体的な費用対効果を目指すオフィスの役割が問われてくると考えています。例えば、通常の勤務は在宅で行われ、オフィスはアイデアの協議やコラボレーションが行われる重要なスペースになると思います。

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への需要は今四半期も依然として好調な引き合いを維持しました。CBREによれば、バンクーバー圏における空室率は2.9%(Colliersは1.7%)まで増えたものの、75,000平方フィート(6,975平米)以上の物件では60%が契約済みとなっており、残りの床面積についても年内中には契約締結されるものと予想されています。(CBRE) 更に250万平方フィート(23万平米; Colliersでは約31万平米)の新規物件が年末までに竣工予定となっていますが、既に64.1%が予約契約済みとなっています。(CBRE) Colliersのデータによるバンクーバー圏の今年の総供給量面積が212百万平方フィート(約1,971万平米)になるであろうと予想されることから、この新規物件は年間合計供給面積の1.2%におよぶものとなります。(Colliers)

Colliersは急激なe-commerceの拡大がインダストリアル物件への需要を後押ししていると説明すると共に、Prologis社のe-commerceが店舗販売の3倍の物流設備を必要としているという調査結果を基に、物流センターやラストマイル(末端集配地)用として大小全てのインダストリアル物件への需要が継続すると示唆しています。(Colliers)

物流施設の平均基本賃貸料は\$12から\$13/平方フィート/年ですが、ラストマイル(末端集配地)用の小規模倉庫においては\$18が相場となっています。更に共益費の平均が\$4.33/平方フィート/年と決して安くはありません。(Colliers)

バンクーバーの土地不足とインダストリアル物件への過剰な需要を解決する為に、Oxford Property社はBurnaby市内にカナダ初となる2階建の大型トラック乗り入れ可能なディストリビューションセンターの開発を着工しました。(Oxford) この70万平方フィート(6.5万平米)の乗り入れ式倉庫は日本ではお馴染みですが、カナダでは前例がなく、今後の需要を賄うものになると考えられます。

2020年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

4. まとめの一言

COVID-19の本格的な影響を感じた四半期でしたが、バンクーバーの経済の底強さを同時に感じました。もちろん、雇用面や街の閉鎖を思えば打撃は大きいものでした。そして、第二波の到来を考えれば、再度経済減速も起こると思いますが、これもワクチン開発と接種開始までの短期間限定ではないかと思えます。それ以上に今後の生活・仕事スタイルの変革やオフィスの必要性と使用方法を再考することで、オフィスの賃貸価格の調整になると同時に、インダストリアル物件においても供給物流施設

の変革で更なる効率と供給量増加につながるのではないかと希望的です。

この経済停滞期が将来に向けたバンクーバーの立ち位置や存在を明確にする機会になり、グローバル経済の中で更なる役割とチャンスを見出すことが可能になるのではないかと思います。

将来に向けた希望と可能性が溢れている街だと再認識しています。

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