

2020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 0.7482
- BC州の失業率 : 8.4% (9月) カナダ全国平均 9.0% (9月)
- BC州のCPI : 2.3% (12月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数 : 58.2 ポイント (8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 : 0.25%
- Canada GDP (2019年12月) : \$1,987 Billion (約168.9兆円)
- BC州GDP (2019年12月) : \$253.1 Billion (約21.5兆円)

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

カナダ中央銀行は「COVID-19 (コロナウイルス) が経済に与えた影響は予想以上に大きかった。(国の) 経済再起は長期に及び、回復は夫々の職種により異なるであろう」とし、中央銀行の政策が今後の回復成功の鍵を握ると発表しました。(Bank of Canada) 第3四半期の回復は7月時の予測よりも早く、全ての資金調達市場も順調に動いており、金融政策は借入金利の引き下げを行っており、家計支出と企業投資をサポートする体制をとっています。(Bank of Canada)

家計支出では消費先がなかった状況から反転し、消費需要と支出が増加しましたが、企業の景気確信や(再・追加)投資については不確実な将来と経済構造の変化により、依然として回復には時間がかかると予測されます。(Bank of Canada) 例えば、カナダ統計局の調査では飲食・宿泊施設の29%は現在のフィジカル・ディスタンス条項下では生き残りが不可能、さらに31%が今後90日間の営業が最長と答えており、合計で約60%のサービス産業が倒産へと追い込まれそうです。(BusinessInVancouver: BIV)

中央銀行は9月の定例会議でインフレターゲット率の2%を達成する為にコロナ発生当初に発表した毎週4,250億円相当の国債やその他の債券購入を継続することを再度確認し、安定した政策を掲げています。(Bank of Canada)

2020-2021年度の赤字は\$343 Billion (29.1兆円)まで増加すると試算されていますが(前年度は\$34 Billion)、DBRS Morningstar社はカナダの9月時の信用評価をAAAに据え置きしており、底力の強さを認めています。(VancouverSun) Fitch社が6月に信用評価をAAAからAA+へ下げたあとの結果だった為、これは信任を得たようなものであるとVancouverSun紙は報じ

ています。(VancouverSun) Moody's社とS&P社は最高格付けを継続しています。(VancouverSun)

2. BC経済状況

RBC銀行は消費動向の上昇が予測以上として条件付きでコロナ禍の「峠は越した」と報告書で発表しており、GDP成長率は2019年: 2.8%、2020年: -5.6% (予測)、2021年: 4.9% (予測)と公表しました。(RBC銀行) 2020年は雇用市場への影響が予測以上であったと説明するも、今後のインフラ投資が州経済を伸ばしていくだろうと予想しています。

また、バンクーバー圏商工会議所 (Greater Vancouver Board of Trade) の調査によると約40%のビジネスのみがコロナ後において通常営業の再開が可能と回答しており、さらに65%の回答者が現在の政府支援策に対し不満を抱いています。(Urbanized)

9月の失業率は8.4%まで回復し、8月より2.3%、前年同時期比で3.6%低下しており、全国平均失業率の9.0%より低い結果となりました。(BC Stats: BC州統計局)

BC州の財務政状況は\$59.8 Billion (約5兆円)の債務合計を予測しており、コロナ禍前の\$227 Million (約190.3億円)の黒字財政は\$12.8 Billion (1.1兆円)の赤字になる見込みです。(BIV)

3. 不動産市場状況

a. 住宅

2020年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

コロナ禍の影響で住宅業界も一時的な停止状態に追い込まれましたが、第3四半期の住宅業界は盛況でした。9月時の売却件数も前年同時期より56.2%上昇した3,643件になり、過去10年間平均を44.8%上回りました（バンクーバー圏不動産協会） 要因としては、低金利環境とコロナ禍による住宅状況の変化にあると同協会は説明しています。（BIV）ただ、供給件数は上昇しているものの、依然として需要には追いついておらず、価格上昇に油を注いでいる状況です。

1ベッドルームアパートの賃貸価格は先月に比べ0.5%下がり、前年同時期との比較ではマイナス6.4%と若干の値下げ傾向にありました。2ベッドルームアパートではさらに値下げが大きく、先月比ではマイナス2.4%、前年同時期比ではマイナス9.4%となりました。（PadMapper）

商業物件

b. オフィス

殆どの国内市場においては空室率が上昇し、平均CBD（ダウタウンビジネス街）空室率は11.5%まで上がる中、バンクーバーCBDの空室率は市場の底堅さにより4.6%に留まっており、北米内でも「トップに位置しており、継続的に逼迫」した市場となっています。（CBRE）また、平均賃貸料についても1平方フィートあたり\$44.74ととても健全な数値を維持しています。（CBRE）Avison Young社によれば、AAAグレードのオフィスビル内で30,000平方フィート（2,790平米）以上の床面積を求めるテナントにとっては賃貸物件の選択肢がなく、フルフロアテナント向けとして7箇所のみが残っているそうです。AAAビルでは家賃も1平方フィートあたり\$50半ばから\$60半ばまで上っています。

Amazonは新たに3,000人の雇用を発表し、以前報告したThe Postビル（680,000平方フィート）の借り上げを再度発表しました。（Renx.ca）さらに、巷ではバンクーバーのコロナ禍に対する健康的環境の維持、政治の安定や充実した居住環境等から、今後さらに大規模ハイテク企業が市場に参入する予定と話しています。

開発面では既存在庫の9.9%となる、480万平方フィート（45万平米）が現在着工しています。

c. インダストリアル

前四半期に続きバンクーバーの不動産市場を牽引しているのはインダストリアルです。バンクーバー圏の賃貸可能率は2.8%（Colliersは4.8%。また空室率は1.3%）とコロナ禍前の状況まで戻っており、引き続き需要が供給を上回っています。（CBRE）100,000平方フィート以上のディストリビューションセンター用の物件（DC）ではe-commerceの拡大と商品在庫増量の見論から需要が増加しており、賃貸活動は特に活発になっていますが、希望に合う移転先候補が見つからないのが現状です。（Colliers）最も影響を受けやすい5,000平方フィート以下の小規模物件においての空室率低下は、今後の経済成長への確信とColliersは説明しています。（Colliers）

バンクーバーの様な特別市場における「健全な空室率」というのは3~4%が巷の見解ですが、賃貸選択基準として賃貸料と市場への利便性を比べると利便性が断然優先され、全体コストの5~7%しか占めない不動産経費は今後も高騰を辿ると思われます。（NAIOP）現在のグロス賃料は\$10後半から\$20前半です。

不動産売買においても、需要は旺盛で活発な動きを見せており、世界中から資金が流れ込んでいますが、購入基準に見合う物件がありません。開発においては年内竣工予定物件の約80.0%は既に予約賃貸契約が締結されています。（CBRE）

4. まとめの一言

バンクーバーの経済は強い復活力により、コロナ禍の影響を既に乗り越えた様相を見せています。不動産においても、多少の調整は残っていますが、既に回復しているというのが業界内の意見です。カナダやバンクーバーは全体的に左派的政府ですが、その社会的思考がこの状況乗り越えさせる要因になったと考えられます。多くの企業はリモートワークを継続していますが、マスクを着用していない人たちも数多く見られ（店舗内などは別）、日常生活も変化なく過ごしています。政府も過去9ヶ月で既に十分に学んだと説明しており、今後新たな対策が必要な場合には更に前向きな手段で対応するものと予想されます。

2020年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

よって、社会的にも安定を維持し業界でも既に回復を見せているバンクーバー不動産の活発な動きは今後も継続すると思われます。

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