

## 2021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 0.8066
- BC州の失業率： 6.6% (6月) カナダ全国平均 7.8% (6月)
- BC州のCPI： 2.4% (3月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数： 70.1 ポイント (6月)  
1カナダドル = 80円で換算
  
- カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 20.85% Index: 190.20
- 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。

ご意見・ご質問は KM Pacific Investments 社の 柘田 ([kojim@kmpacific.com](mailto:kojim@kmpacific.com)) までご連絡下さい。

### 1. カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は世界的なコロナ拡散の衰えを認め、世界経済が回復の兆しを見せているものの、回復度合が各地域によって大きく異なっている事を理由に、オーバーナイトレートを前四半期同様の 0.25% に据え置くこととしました。(カナダ中央銀行) 銀行は週約 2,400 万円の量的緩和政策を継続する事も再確認しています。

カナダの国内経済が予想以上の高いワクチン接種率、国内需要拡大、住宅業界活況、海外需要増加やコモディティ価格の上昇によって、著しい回復が見込めると公表しました。ただ過剰在庫商品の処分には長い時間を要するであろうと懸念しており、レート normally はインフレ率が約 2% へ戻ると予想される 2022 年後半になるであろうと説明し、政策に軌道修正がない旨を再度確認しました。

同時に 4 月末には住宅購入のため融資審査 (stress test) を厳しくすることを推奨し、現在、過熱状態にある住宅産業に対し、締め付け政策を行いました。

(FinancialPost 紙)

### 2. BC 経済状況

RBC 銀行は木材と鉱山物資の輸出と不動産取引によって、2021 年の BC 州経済は年率 6.4% の成長が見込まれると報告しています。(RBC 銀行: RBC) 前年同時期比では、木材の輸出額が 72% 上昇しており、鉱山資源の輸出額についても 40% を超える成長となっています。(BusinessInVancouver 紙: BIV)

さらに約 1 兆円の公共投資も予定されており、更なる雇用の増加と経済活動の活性化を促すものと考えられています。州の現負債に対する GDP 比率は 4.5% とな

りますが、5 月より 0.4% 回復し 6.6% となった失業率を更に緩和させる要因になると予想されます。(RBC)

バンクーバーでは従来の林産業や鉱山業は引き続き存続して行くものと考えられるものの、雇用数ではハイテク業界が従来の業種を上回って来ています。(VancouverSun 紙) CBRE 社の Tech Talent 調査ではバンクーバーが北米で 11 番目にランクインし、IT 人材育成だけでなく、為替でも米国市場より価格競争力があり「ベストバリュー」と報告されました。(BIV) しかし、アマゾン社のように去年秋に 3,000 人を雇したばかりにも拘わらず、6 月初旬には更に 1,800 人の新規雇用を発表しており、人材確保が切迫した状況となっています。(BIV) 現在ではハイテク求人数が移民者数を含めた人口成長数を上回っており、ハイテク産業が今後のバンクーバーの象徴となる事は明らかです。(VancouverSun)

資産価値 1,000 億円台のベンチャー企業も複数誕生しており、第 2 四半期の国内投資総額は過去最高の \$3.79 Billion (約 3,000 億円) に達しました。(Globe and Mail 紙) このトレンドにはカナダの税法改定や政府からの支援、低金利環境、世界的な余剰投資資産や経済のデジタル化などが影響していると考えられます。

### 3. 不動産市場状況

#### a. 住宅

バンクーバーのダウンタウン住宅市場はコロナの影響を始めとする公営住宅政策の変更や所有者に対しての税金政策の変更 (2018 年) により大きな打撃を受け、2 月時は記録的販売件数であったものの全体的には膠着状態となりました。5 月時の住宅販売件数は前月に比べ 8.8% 下落し、6 月には更に 11.9% 下降しました。(Posthaste 誌) 季節的要因もさる事ながら、行政政策

## 2021年第2四半期バンクーバー不動産市場レポート

による税法改正や厳しくなった融資申請条件が原因と思われる。

G7 諸国の中では、カナダの住宅供給量は最も少なく、G7 の平均住宅供給数量は人口 1,000 人あたり 471 戸となっています。これに対し、カナダは 424 戸に止まっており、建築申請の複雑や期間の長さ、販売において低所得者向けに価格が手頃な新築物件の増加や賃貸契約における年間賃料値上げ幅上限規制などが開発を引き止める原因になっています。(Scotia Bank) よって、需要と供給に対する行政的なブレーキが過熱していた住宅マーケットを一時的にクールダウンさせることにつながりました。

賃貸価格では、5月の2ベッドルームの国内平均価格は\$1,708 でしたが、バンクーバーでは\$2,760 と言う記録的な価格に達しました。(BIV)

### 商業物件

#### b. オフィス

バンクーバー圏の空室率は全国平均の 14.9%に比べ大きく下回る 6.6%に止まり、程よい回復を見せています。(CBRE; Colliers 6.5%; Avison Young 3.4%) しかし、大型テナント用スペースは無く、この供給は新規物件からのもののみと CBRE は説明しています。(CBRE) 同時に、クオリティの高いスペースへの需要は継続しており、AAA や A クラス物件の空室率は 2.0% と 5.7%に留まっています。(Colliers) サブリースは全入居可能スペースの 35%を占めていますが(Colliers 26%)、20%はダウンタウンの B クラススペースからなっており、テナントの柔軟性を活かしたスペースの使い方が目立っています。(CBRE) CBRE はバンクーバーが依然として北米で最もタイトなオフィス市場であると報告しています。(CBRE) これには Avison Young も同声明を発表しています。(Avison Young)

リターンツーオフィス (RTO) では社員と雇用者の間で考え方の違いが明らかになっており、BC 州内の 79%の従業員が在宅勤務を歓迎しています。雇用者はオフィスが如何に業務遂行に最適で住宅より生産性が高い環境であるかを示す必要に迫られています。この様な中、バンクーバーの RTO 率は 25%に留まっています。(BIV)

#### c. インダストリアル

コロナ禍の元、未だ e-コマースと物流業界からの賃貸物件に対する需要が著しく高く、第2四半期のバンクーバー圏に於ける空室率は 0.6%まで下がりました。

(CBRE; Lee 1.55%; Colliers 0.7%) 同時に募集賃料は1四半期間で7.2%上昇した1平方フィートあたり\$15.01 となっており、インダストリアル物件としては前代未聞の高騰が継続しています。(CBRE; Lee \$14.91; Colliers\$14.88)

この空室率の低下と賃料の高騰は需要と供給の大きなギャップから来ています。今四半期中に竣工した 1.2MM 平方フィート(約 11 万平米)の物件についても竣工前に 100%契約完了となっており、現在着工中の約 5.5MM 平方フィート(51 万平米)の物件においても 68%が既に契約済みとなっています。(CBRE) その中でもアマゾンの存在は大きく、既に過去一年で 100 万平方フィートを契約し、全吸収率の 20.6%を占めています。(Colliers) それに加え、バンクーバー初の約 72 万平方フィートに及ぶ立体(複数階)物流センターでも賃貸契約を締結したとの情報があります。(Lee)

投資面でもインダストリアル物件への需要は依然として高く、キャップレートも 3.25%から 4.00%範囲に達し、売買価格では1平方フィート\$400(1平米約 344 千円)になっていると公表されています。(CBRE; Colliers \$441)

### 4. まとめの一言

カナダ(特にバンクーバー)は未だ田舎町で、世界都市へと変革している最中です。変革の終了までにはまだ数年かかると予測しています。変化に伴う需要と供給のギャップが、国際経済や対外貿易の影響を受けて、目まぐるしい変化を見せています。しかし、毎回お伝えします様にファンダメンタルは強く、将来的にバンクーバーの魅力は継続すると考えています。

現在は不動産購入価格が歴史的な高騰を見せていますが、今後インフラや土地利用政策の更新と経済全体の成長により、賃料を始めとする収入面でも適正な投資利益が生み出される様になると予測されます。

バンクーバーの経済成長及び投資の安定化により、街の魅力と将来性はさらに増すものと確信しています。