

## 2021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 0.7850
- BC州の失業率: 5.9% (9月) カナダ全国平均 6.9% (9月)
- BC州のCPI: 3.5% (8月 前年同月比)
- BC州中小企業景気確信指数: 54.9 ポイント (9月)
  
- カナダS&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change: 22.80% Index: 193.27
- Bank of Canada Overnight Rate: 0.25%
- Canada GDP (2020年12月): \$1,988 Billion (約159.1兆円)
- BC州GDP (2020年12月): \$258.8 Billion (約20.7兆円)
- 1カナダドル = 80円で換算 (前四半期までは85円で換算)

ご意見・ご質問はKM Pacific Investments社の栢田 ([kojima@kmpacific.com](mailto:kojima@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、1) 米国の先行による順調な経済回復の中、2) 取引供給量が下限に達し (特に海運業界) 3) コロナ禍における感染数の再増加を理由に、現オーバーナイトレート: 0.25%を据え置きとしました。(Bank of Canada: BoC) さらに国債買入れを毎週\$2 Billion (約1,600億円) で継続すると発表しました。(BoC)

国内経済では港湾業務の停滞により、国内総生産は約1%減少しましたが、個人、ビジネスや公共消費が継続的に回復したことで約3%の経済成長となりました。(BoC) また、コロナ関連の規制も緩和され、雇用率も順調な回復を見せています。(BoC) その結果、2021年のGDPは年率6%の成長になるであろうと中央銀行は予測しています。ただし、雇用上のスキルと募集職務が一致するまでは、しばらく時間がかかると予想されるとも補足説明も行っています。

同時に3割以上の企業がコロナ関連の特別助成金を申請した事で倒産社数も35年間で最低を記録しました。しかし乍ら、これら助成金が終了した後に倒産社数が急上昇するのではないかと懸念されており、今後の変動が注目されています。(VancouverSun: VSun)

### 2. BC経済状況

9月時の州内失業者率は5.9%まで回復し、その多くの採用はプライベートセクターによる正社員雇用でした。(BC Stats: BC統計局) 雇用者指数は9月で2020年2月のコロナ禍当初を上回る結果でしたが、自営業では同時期比で-8.4%の減少となっており、感覚的な不安定要素を示しています。また、全体的に合計勤務時間は1.1%増加しましたが、コロナ流行当初に比べ1.5%の減少となりました。(CanadaStats: カナダ統計局)

カナダ独立企業連盟の調査による中小企業の国内景気回復感については9月時に7月時の割合より約13.9%下落し43.2%となりました。(Canadian Federation of

Independent Businesses: CFIB) BC州のこの先3ヶ月間の予想景気指数は54.9%と国内で最も高い数値となりましたが、冒頭で掲げた物流の混乱 (雇用、船、コンテナ不足) が今後の不確かな要素を招いています。(BusinessInVancouver: BIV) 国内の長期的予想景気見通しは57.8%と上向きとなっています。(CFIB)

### 3. 不動産市場状況

#### a. 住宅

バンクーバー圏における全種類の平均住宅価格は昨年同時期に比べ約14%上昇し、\$1,186,000を記録しました。(VSun) バンクーバー市内では更なる上昇傾向にあり、去年9月時と比べ20%も上昇し、\$1,828,000 (約1.46億円) に到達し、完全な売り手市場となっています。(VSun) 継続する人口増加現象、リモート就労継続による郊外への住居移転、渡航者受け入れ再開による短期宿泊施設需要増加を見越した購入意欲が価格上昇の原因になったとCICU (Central 1 Credit Union) の経済レポートは説明しています。しかし、この価格レベルでは購入候補者が更に限定され、今後予測される金利上昇によって、複数のオファーがあっても、最終的な契約価格はそれ程上がらないのではないかと不動産協会は予測しています。(VSun)

カナダ住宅ローン公社は国内における住宅価格の急激な高騰に対し、顕著な価格調整の可能性を警告しています。(VSun) 同時に同レポートは、バンクーバー住宅市場の危機度を「中」から「低」へ緩め、現在の高騰価格帯が許容範囲であると受け容れています。

#### 商業物件

#### b. オフィス

リターンツーオフィス (RTO) も、コロナ禍第4波の到来により感染者数が増加した為延期され、全国の平均空室率は12.3% (Colliers: CBRE: 15.7%) まで上昇、リーマンショック時より悪い結果となりました。(Colliers; CBRE) しかし、吸収率は継続して上向きで

## 2021年第3四半期バンクーバー不動産市場レポート

あり、サブリーススペースも全空室率の20.5%に留まっています。(CBRE) サブリーススペースは既契約全体の内の「転貸されたスペース」を示しているため、このサブリーススペースの減少は、企業の経済回復への期待が高まっていることを示しています。

バンクーバー圏においては、人口密集地を避け駐車場を完備した交通の利便性が良い郊外物件が継続して人気を呼んでおり、空室率は5.6%で維持されています。(Colliers) 同時にダウンタウンでは、AAAとA物件の空室率が1.4%及び5.1%でしたが、Cクラスが12.5%と高く、全体の空室率を押し上げた結果、第3四半期は6.2%となりました。(Colliers; CBRE: 7.4%)

バンクーバー圏の賃貸価格は前年同時期に比べ12.7%上昇し、一平方フィート当たり (psf) \$29.92 (NNN)、もしくはグロスリースでは\$47.21となっており、最高価格を更新しました。(Colliers) ダウンタウンの中央ビジネス地区 (CBD) の平均トリプルネット賃貸価格は\$36.25でしたが、AAAでは\$52.00に達しており、「品質重視の流れ」が定着しています。

また、賃貸料の上昇の著しさを現実的に理解出来るものとして、弊社が手掛けた704 Alexander Street物件における2015年時の賃貸料は約\$20.50psfでしたが、現在の同サブ市場では平均提示価格は\$30.97になっており、6年間で51%の上昇となっています。

上記は商業物件市場に於ける大きな変化を示しており、新規物件では開発プロセスの短期化・コスト削減・柔軟な使用に対応した設計・高賃貸料等が今後のオフィス市場の成長を促す課題になります。

### c. インダストリアル

インダストリアル物件の需要は記録的な更新を続けており、全国の平均賃貸価格は\$10.03psfに達し、空室率においても2.0%と前四半期の2.3%より更に低下しました。(CBRE) 長期的な解決策は更なる開発ですが、CBREは、バンクーバーを含む主要都市における開発可能用地比率が0.9%以下である事から、今後は複数階物件の開発が必須と話しています。CBREは更に現時点での新規着工物件数は合計供給量の僅か1.8%に過ぎず、その約63%は既に予約契約済みであるとの報告をしています。(CBRE)

バンクーバー圏においても依然状況は変わらず、空室率は0.5%に達しており、全賃貸可能スペースを含めても僅か0.9%にしかありません。(Colliers; CBRE) 賃貸料も\$15.50psfを記録しました。(Colliers; CBRE \$15.37) 更に着工中の物件の74%が既に予約契約済みとなっており、残りにおいても殆どが商談中であるとCBREは発表しています。現在の主な需要はe-コマース、

保管・配送の物流関係であり、同日配送を可能にしよとする目論見があります。(Colliers)

Colliersの調査では、100,000平方フィート以上の賃貸倉庫はこの6四半期間中存在せず、50,000平方フィート以上の物件についてもこの2四半期間不足が続いていると発表しました。(Colliers) よって、テナント企業は区分所有物件の購入に対し注目していますが、既に高騰している区分所有物件の価格はバンクーバー圏で2016年より110%上昇し、バンクーバー市内でも2016年より98%上昇しています。(Colliers)

この状況の中で、弊社が扱うフレックスインダストリアル物件の開発を例にバンクーバー市場の現状と採算を説明しますと、地価が約\$480psf (容積率300%)に加え、建築費用が\$350から\$425psf掛かり、合計費用は\$510から\$585psfとなります。現時点の平均賃貸料を\$20psfと想定しますと、投資リターンは年率約3.4%から3.9%となります。これに加えテナント誘致費が追加されますが、レバレッジをかけることで、投資リターンの向上が見込まれる計算となります。

### 4. まとめの一言

コロナ禍の影響で先がまだ見えない現状ではありますが、不動産業界においては今後に向けた投資が始まっています。不動産業界を好況に保つことが経済全体の活性と成長につながる為、継続した政策の改善や業界の進展が必須です。世界的に建築資材価格の高騰が起っていますが、バンクーバーでの不動産開発にとって最も足枷となっていた行政の申請・認可プロセスも少しずつ改善が見られ、今後の不動産業の見通しは更なる成長が予想されます。