

## 2021 年第 4 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 0.7874
  - BC 州の失業率： 5.3% (12 月) カナダ全国平均 5.9% (12 月)
  - BC 州の CPI： 3.6% (11 月 前年同月比)
  - BC 州中小企業景気確信指数： 短期 44.8 ポイント (12 月)  
長期 63.7 ポイント (12 月)
  
  - カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : 7.7% Index: 207.73
  - 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

ご意見・ご質問は KM Pacific Investments 社の栞田 ([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、1) COVID-19 の変異株であるオミクロン株感染拡大の影響、2) 物流の行き詰まりと 3) 雇用の回復遅延状況等によって、今後も中央銀行主体の金融政策が必要と判断し、現オーバーナイトレート (0.25%) の据え置きを発表しました。(Bank of Canada : BoC) また、国債買戻は行わず、今後は満期債権分のみを買入することも発表しました。(BoC)

カナダの国内総生産高 (GDP) は 6 ヶ月連続して上昇しており、10 月の前年同月比で 3.8% 上昇となりました。中央銀行は 2022 年の経済成長予測を 5.0% とみています。また、雇用回復、個人とビジネス消費の向上や、米経済回復による資源輸出増加が主な経済成長の原動力になると考えています。住宅業界では依然として価格の高騰が続いていますが、徐々に落ち着き始めていると報告しています。(BoC) 同時に、供給サイドにおいて、製造原料の欠如、物流の停滞、雇用マッチングの不調が経済成長を妨げる要因になっていると公表しています。しかし、2022 年半ばには目標インフレ率である 2% を達成できると予測しています。(BoC)

### 2. BC 経済状況

サービス業界では回復の兆しを見せ始めていましたが、オミクロン変異株の感染拡大により勢いは喪失されました。特にクリスマス時のイベントや会合は殆どキャンセルされ、店頭での年末商戦は人の流れが抑制され、低調でした。

BC 州中小企業の景気短期回復感は 12 月時で 44.8% に留まり (9 月時 43.2%)、国内平均の 45.1% より若干下回りました。長期展望については分岐点となる 50% を大きく超え 63.7% となっています。(Central 1 Credit Union (C1CU) )

また、BC 州の失業率は前四半期末の 5.9% から 5.3% まで減少し、中でもフルタイム雇用が著しい増加を記録しました。国内平均は 5.9% で、国内雇用に BC 州が牽引する形となっています。(BCStats; StasCanada)

### 3. 不動産市場状況

#### a. 住宅

バンクーバー圏における平均住宅価格は昨年同時期に比べ約 17.3% 上昇し、記録上初めて \$1,230,000 となりました。(VancouverSun: VSun) この価格は 12 年前の平均価格の倍以上に値します。(VSun) この価格上昇は主に 1) 居住と投資目的から来る需要と供給のギャップ; 2) 融資の低金利; 3) 世界的割安感に由来します。(C1CU) しかし、3) の割安感が価格高騰によって無くなる事で需要は減少し、1) のギャップは改善され価格面でも落ち着くと予測されています。(ロイター調査) 同時に 2022 年内には金利の上昇が見込まれており、投資目的とした需要も減少すると予想されます。

更に現在のコロナ禍における在宅勤務傾向は市外都市住宅への需要を増加させ、バンクーバーから東へ一時間ほどに位置する Fraser Valley エリア、内陸のコロナ地区、ビクトリア市を除くバンクーバー島市場に於ける需要が旺盛となっています。

同時に集合住宅棟 (Multifamily 物件) の売買も活発な動きを見せており、2021 年の上半期の売買額は既に 2019 年と 2020 年の合計額を越えており、年間合計額は歴史的レベルに達すると予測されています。(BIV) 2021 年 12 月時に計上された一部屋 (1 ベッドルーム) の価格は \$491,000 (約 \$3,900 万円) でした。(BIV)

#### b. 商業物件

##### i) オフィス

## 2021年第4四半期バンクーバー不動産市場レポート

国内の平均オフィス空室率は15.8%でしたが、吸収率はドットコムバブル時を超えています。(CBRE)

バンクーバーダウンタウンでは新規AAAビルの竣工により、一時的に空室率は上昇しましたが、全てのクラスの空室率は吸収率が上回り5.9%(CBREは7.0%)となっています。(Colliers) 良質物件に対する需要は継続的にありますが、今四半期は特に医療、ハイテク、教育、専門職等の業界からの需要が多く、クラスBとC物件の吸収はクラスA物件の吸収を上回る結果となり、賃貸料もダウンタウンでは昨年と比べ10.9%(CBREは12%)上昇しました。(CBRE; Colliers)

しかし、オミクロン変異株の発生・蔓延により、オフィス復帰を予定していた企業は一時的に保留を余儀なくされることとなりました。

2021年初旬に40.1%あったサブリース物件は、年末時には25.5%まで低下しており、うち78.5%はバンクーバーダウンタウン以外に集中しています。(Colliers)

開発案件も継続的に活発で、ダウンタウンでは在庫床面積の11.7%が建設中であり、開発中物件の67.7%が既に予約賃貸契約済みとなっています。郊外物件においては在庫の3.2%が開発中となっており、44.2%が予約賃貸契約済みとなっています。(CBRE) コロナ禍当初は郊外への移転が目立ちましたが、郊外物件に対する本質的な需要は未確定なのかもしれません。上記サブリース物件の減少、コロナ禍の鎮火やオフィス復帰が進むことで、ダウンタウンのオフィス需要は再度上昇すると思えます。

売買平均価格は一平方フィート当たり\$756まで上昇しており、これは昨年比26.6%の上昇になります。(Colliers)

今後のオフィス市場の回復はコロナ禍変異株の感染動向に大きく影響されると思われ、現時点では多くの企業が静観をしています。

### ii) インダストリアル

国内のインダストリアル不動産動向も加熱状態にあり、空室率は記録的な1.8%で、賃貸料も一年で10.9%上昇しました。売買価格は年間27.9%も上昇しました。(CBRE)

バンクーバーの空室率は0.9%(Colliers: 0.4%)を記録しています。(CBRE) これは昨年と比べ0.8%低下していると同時に、CBREの報告では今四半期に全体供給量の0.5%に当たる床面積が竣工されたにも関わら

ず、空室率はさらに低下したそうです。賃貸料は一平方フィート\$16.31(CBRE: \$16.33)まで上昇し、前四半期の\$15.50を更新しました。これは前年同時期比で18.8%の上昇となります。(CBRE)

今後懸念される金利上昇にも関わらず、低金利の現状と満床市場状態は区分所有物件に対する大きな需要を生み出しています。

この様な状況での大きなニュースはバンクーバー市の南東にあるSurrey市で、農業特区の一部を雇用地区へ変更する動きがあります。現在、新規建築中物件の42%がSurrey市内に所在していますが、この地区変更により約330エーカーの経済用途地域が新たに生み出され、約85万平米(皇居が約115万平米)の新規物流倉庫床面積が供給される事になります。(Colliers) Surrey市の試みは物流停滞を幾分解消するだけでなく、自走式複階数物流倉庫の建築を可能にし、新たな物流市場マップを作り上げていく事になると推測されます。

バンクーバーの大手住宅デベロッパーであるWesgroup社も東へ約50分に位置するCoquitlam市において自走式複階数物流倉庫の建築に着手するそうです。

## 4. まとめ

コロナ禍もまだ完全に峠を越えたわけではなく、国内経済も未だ回復・成長期に入った訳ではありませんが、バンクーバー地区は港や米ハイテク経済との密接な関係から潤いが感じられます。私見ではありますが、現在のインフレは一部の商品と季節的なものに限定しており、中央銀行の金利引き上げも下半期になるものと推察されます。

不動産事業においても、継続的な不動産供給が多くの企業へ影響を与えることで経済成長を後押しすることが見込まれます。コロナ禍においてオフィス需要も幾分変化し、今後はホテリングや会議用集合場所と言った利用方法が増えて来るものと予想されます。よって、今までの様なオフィス利用は起こらないと予想されます。物流産業も今後増加する需要によって成長を続けると予測されます。雇用者の賃金上昇が賃貸料の上昇に繋がり、今後のバンクーバーの経済発展の鍵を握ると考えます。