



## 22Q3バンクーバー 不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ オーバーナイトレート3.25%、更なる上昇予測
- ✓ インフレ率6.9%、2023年末には3%達成
- ✓ オフィスでは在宅と通勤のハイブリッド勤務体制が促進
- ✓ インダストリアルは全てで記録更新、賃料上昇は年30%



米加為替：  
USD 1 = CAD 1.3739



カナダのCPI：  
6.9%  
(Q3期比-1.2%)



カナダ中央銀行  
Overnight Rate：  
3.25%  
(7月比+1.75%)



BC州失業率：4.6%  
(9月、前期比-0.2%)



GDP カナダ2021Q4：  
**\$2,017 Billion**  
(211.8兆円)



S&P/TSX Capped REIT  
Index (2022/9/30): \$152.98  
(YTD-24.44%)

カナダ全国失業率：5.2%  
(9月、前期比+0.3%)

GDP BC州2020Q2：  
**\$262.2 Billion**  
(27.5兆円)

## 結論と今後の市場予測

弊社のアセマネが予測するバンクーバー市場の今後：

1年間の短期的予測：

- ロシア・ウクライナ戦争とサプライチェーンの影響で物資の価格高騰の継続
- コロナ禍、雇用市場参加者の減少によるサービスの質の低下、経済ロスの増加
- 2023年夏頃までに金利の引き下げが開始

3年スパンで見た長期的予測：

- 経済回復後に経済システム変化から需要の高まり（高齢化、若年層の労働者数、資産の更なる二極化等）、安定して一層魅力ある市場への変化

## カナダ中央銀行と国内経済

カナダ中央銀行は、インフレは降下の兆しを見せているものの、全体的な価格の高騰とタイトな雇用市場が、継続した経済の過熱状況をもたらしていると警告しています。引き続き、金利の上昇予定を発表しました。しかし、CPIも2023年末には3%まで下落し、2024年にはターゲットレートである2%を達成すると予測しています。GDPも2022年末には3.25%を達成するも、2024年には1%まで下落する見込みです。2024年からはまた安定した成長軌道に戻ると予測しています。

## BC州経済状況

観光業は戻り、企業の資産投資は継続的に活発ですが、記録的な低失業者数による雇用のミスマッチが、経済にブレーキをかけています。個人消費も雇用需要から継続するも、経済停滞による雇用減速を加味すると、継続的な賃料増加は終了し、GDP成長も減速すると報告されています。急成長を見せていた住宅業界も金利の高騰により、約40%程の価値調整が起きているとRBC銀行は報告しています。

しかし、移民による人口増加も2022年では1.4%予測され、来年には1.6%の上昇が見込まれています。この継続的な移民が雇用のミスマッチを補い、成長維持補足になるかが注目されています。

中小企業経済予測指数では短期長期共に50ポイントを下回り、それぞれ48.2と48.8となっており、一般的に経済の減速ムードが漂っています。



バンクーバー市場では全国に先駆け、在宅とオフィス勤務のハイブリッド式勤務を実行する為に、オフィス環境の「品質への逃避」が目立っています。バンクーバー圏の空室率は6.6%（CBRE; Colliersは5.9%）と全国トップの低さです。空室率では郊外の方が未だ若干リードしていますが、ダウンタウンの高品質なオフィスへの需要は継続しています。新築物件においても、ダウンタウンだと83.8%が予約賃貸契約からになります。郊外では26.9%に留まっています。また、ストックに対しての建設比率もダウンタウン物件は11.7%と郊外の一桁指数を倍近く上回っています。

しかし、建築コストの急激な高騰、インフレ、雇用状況により、数件の大規模建設の竣工時期が来年に持ち越されました。その様な中でも募集賃料は前年度比で17.4%上昇しており、ハイテク業界からの需要は依然トップを走り、全体の34%を占めています。その後医療や専門職業界からの需要が21%と23%を占めています。

一方で売買セグメントでは、売り出し物件数の減少もあり、一平方フィートあたりの平均売買価格は前年度比で12.9%下落しています。私見ですが、価格の値下げが目立つようになり、売主から買主市場に転換してきているように推測します。弊社のように改築を主な投資手法とする場合、竣工まで数年かかるので、この変化は好都合です。



全国的な過剰需要は継続し、使用可能床面積率は全国で前代未聞の1.5%を達成しました。賃料も全国平均数値で対前年比では29.4%高騰し、歴史上初の\$12.89を記録しています。

バンクーバーでも状況は変わらず、使用可能床面積率は0.8%まで低下する中、空室率は0.2%（Colliers）に終わっています。この空室率は400,000平方フィート以下の床面積が50以上の物件に散らばっている為、現実的な需要対応になるかは疑問です。また、平均募集賃料も一平方フィートあたり前代未聞の\$20.44（Colliers; CBREは\$20.67）に達しています。Colliersによると、物件への需要もさる事ながら、建築コストの高騰や労働者賃金の高騰も影響しています。この傾向は今後も継続する見込みです。例年のごとく、全体供給量の約5%が新規物件として竣工していますが、ほとんどは予約売買契約、もしくは予約賃貸借契約を締結しており、市場へは各物件の20%程しか出回りません。また、年々の賃料増加率も30%（CBRE）を超えています。Colliersの統計においても四半期毎に7%の賃料上昇が発生し、年23%の賃料上昇が報告されています。よって、売買価格も一平方フィートあたり\$680（CBRE; Colliersは\$682）に達しており、これはキャップレートにすると3.03%に当たります。よって、融資を用いた投資では成り立たない計算です。

バンクーバーにおいても、カナダ初の自走式二階建ての物流倉庫が今四半期竣工されました。このアマゾン社の二階建て倉庫は、今後の「常識」になるかどうかで注目を浴びています。

	オフィス	インダストリアル
空室率	5.9% ▼	0.2% ▼
実質吸収量 <small>期初空室面積+新規供給面積-期末空室面積</small>	78,840平方フィート ▲	1,900,000平方フィート ▲
平均募集賃料（全クラス）	\$34.04/平方フィート ▲	\$20.44/平方フィート ▲
総合床面積の供給量	75,178,790平方フィート ▲	220,995,259平方フィート ▲

参考: Colliers, CBRE, VancouverSun, BIV, Bank of Canada, Stats Canada, BC Stats