



23Q2 バンクーバー

不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ カナダ中央銀行がプライムレートを4.75%に上昇
- ✓ 事業継続コストが高騰し、企業の成長を圧迫
- ✓ オフィスのRTOは約66%で品質への逃避が目立つ
- ✓ インダストリアルな空室率は0.6%



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3248



カナダのCPI：
3.4%
(5月、前年比較-4.3%)



カナダ中央銀行
Overnight Target Rate：
4.75%
(前期比+0.25%)



BC州失業率：
5.0%
(5月、前年比+0.5%)
カナダ全国失業率：
5.2%
(5月、前年比 0.0%)



GDP カナダ2021Q4：
\$2,509 Billion
(251.3兆円)
GDP BC州 2021Q4：
\$350 Billion
(35.1兆円)



S&P/TSX Capped REIT
Index (2023/6/30):
\$162.27
(YTD +0.01%)

今後の市場予想

バンクーバーの現状：

- RTOが進んでおり、ダウンタウンのオフィスビルでは約7割のテナントが部分的にオフィス業務へ復帰。
- インダストリアルは継続した需要が存在するも、品質への逃避が優先されている。
- 品質への逃避はオフィスでも同じ。
- 著しい販売用住宅物件数の減少から、価格が10%以上上昇。平均販売価格も著しく高騰中。

今後の予測：

- カナダ中央銀行は7月に金利を再度上昇させるという予測。現在のインフレに積極的に対応する目的。
- 金利上昇で投資目的での不動産物件の売買が更に減速すると思われる（オフィス、インダストリアル）
- 2024年には住宅用建築基準法の大きな改正が予定されており、大幅な供給上昇が予測される。地価上昇も予測。

カナダ中央銀行と国内経済

- 継続的なインフレの上昇に伴いカナダ中央銀行は利上げを6月に決行。現在のプライムレートは4.75%。更なる上昇を示唆している。
- 消費インフレはエネルギー価格の値下げにより低下。しかし、経済面でのインフレ変動がない為、利率上昇に踏み切ったと説明。
- カナダ中央銀行は、生活必需品の消費量は利率変動に影響されず依然消費者の家計を圧迫しており、金利変動に敏感な住宅業界も活発化していると説明。
- 4月時のCPI (4.4%) も夏には3%まで下落すると予測。カナダのインフレターゲットは2%。
- 移民による人口増加が逼迫した雇用不足を幾分和らげているが、雇用に対する需要は依然として高い。
- 移民局は熟練労働者の優先的移民政策を発表。雇用市場の回復へ努める事を明確に提示。
- 政府のCOVID-19救済融資の返済期が近づく中、約72%の小企業は返済が不可能と調査に返答。当面の倒産はないとするが、78%が1~2年の返済期限の延長を希望。

BC州経済状況

- S&PはBC州の信用格付けをAA+からAAへ格下げ。（4月）
- 42%の企業は経済の不安定及び金銭的負担が原因で更なる融資申請に悲観的。前四半期の同数値は17%。
- 一方で、短期中小企業信頼感指数は先月から0.4%下落したものの、54.4%と経済への信頼を示しています。長期においては0.1%アップの58%。企業成長の隔たりは熟練労働者不足が最も多く、雇用コスト、資源費や税金が最大経費。
- 高金利からの消費動向は国内で一番打撃が大きく、2023年のGDP成長率を0.6%と予測。（RBC銀行）

不動産市場状況



現在オフィス市場はマイナス感情が充満しています。新ノーマルとされているRTO状況が原因とされていますが、CBREカナダの会長であるPaul Morassuttiは1) ハイテク業界の成長調整、2) 経済の一般的不安と3) 過剰供給が最大の原因と説明しています。同時にカナダの不動産状況は頻りに米国状況と連動して考えられるが、性質が全く異なる為に状況は比例しないことが多いと説明し、完全な回復前には更なる調整があるだろうと話しています。

バンクーバーでは特にハイテク業界の調整と過去最大級の新規竣工物件数が影響を与えていますが、空室率は過去5年間最高の9%(CBRE; Colliers: 7.4%)まで上昇、ダウンタウンにおいては11.5%(CBRE; Colliers: 10.4%)まで急上昇しています。しかし、Colliers曰く、バンクーバーは国内主要都市内では最も空室率が低く終わっています。着工中物件の予約賃貸借契約率は98.6%と殆ど満床状態で、RTOを優先したいテナント企業からの品質への逃避は明らかで、アメニティーや高品質設備を備えた最新ビルへの需要が後を立ちません。逆にサブリースは全体の賃貸可能物件数の30%を占め、この品質への逃避を証明する形になっています。現在の平均RTO率は66%とColliersが報告する中、今後もRTOを念頭にした品質への逃避は継続し、オフィスビルの利用方法や目的が変化する中、既存ビルの更なる「新規化」が求められていく模様です。



最近国内全体での供給が増加する中、トロントやエドモントンにおける吸収はバンクーバーの10~15倍にまで上がりました。トロントは東海岸の立地的な需要があり、価格高騰によりバンクーバーからエドモントンへ物流拠点が移動した結果と察します。Availability (賃貸可能床) は供給増加により、2.1%まで上昇しましたが (Colliers: 1.7%)、未だ過去15年間平均の4.8%を大きく下回っています。

(CBRE)

バンクーバーの今四半期の空室率も0.6%と満床状態を継続する中、全国の新規供給量の15.9%は同市が依然として占めています。しかし、売買価格において国内平均が\$273 per square foot (psf)である中、バンクーバーの\$575psf (CBRE; Colliers: \$599psf) は最高額で、テナント内にも品質への逃避が見受けられ、モダンな設備や利用条件に見合う新規竣工物件を厳密に選ぶ傾向が出ています。今後は立地条件などが厳しいバンクーバーの物流市場は冒頭のエドモントンなど内陸部低価格地域へ移行していくと思われ、バンクーバーは同地域内物流配送、Life Scienceや映画撮影スタジオ、ハイテク等のインテリ系テナントの需要が占めると見えます。その証拠に、賃貸価格は依然安定して上昇しており、国内平均賃貸は\$16.35psf (19.3%アップ)ですが、バンクーバーの平均はその上をいく\$22.09を記録しています。弊社物件のあった東バンクーバーの中型倉庫スペースでは、\$30psfが平均一般募集価格になっています。(CBRE)

	オフィス	インダストリアル
空室率	7.4% ▲	0.6% ±0
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>	-150,000平方フィート ▼	771,000平方フィート ▲
平均募集賃料 (全クラス)	\$34.79/平方フィート ▲	\$22.05/平方フィート ▼
総合床面積の供給量	74,686,000平方フィート ▲	223,801,000平方フィート ▲

参考: Colliers, CBRE, VancouverSun, Bank of Canada, RBC, Government of Canada, Government of British Columbia, BC Stats