



23Q3バンクーバー 不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ カナダ中央銀行ではプライムレートが5.00%に上昇
- ✓ 住宅では建築基準法の改正により、11月より一筆最高8宅が建設可能になる予定
- ✓ オフィスの吸収率が悪化し、初めて供給量が超過。クラスB・C物件においては住宅へのコンバージョンが進む
- ✓ インダストリアルにおいても物流施設以外の物件で需要が低下。質への逃避が目立つ。



米加為替：
USD 1 = CAD 1.3577



カナダのCPI：4.0%
(8月、前月比0.4%)



カナダ中央銀行 Overnight Rate：5.00%
(前期比+0.25%)



BC州失業率：4.9%
(9月、前年比+1.0%)
カナダ全国失業率：5.2%
(9月、前年比0.0%)



GDP 国内 2021Q4：
(季節変動調整後数値)
\$2,378 Billion
(変更前数値\$2,509B；251.3兆円)
GDP BC州 2021Q4：
\$350 Billion (35.1兆円)



S&P/TSX Capped REIT Index (2023/9/29)：
\$149.48
(YTD -11.31%)

今後の市場予想

- カナダ中央銀行はインフレの鈍化により政策の効果ありと示唆する中、消費者傾向は大きな買い物（住宅）から手頃な消費（旅行、日常消費）等に変化していると思われ、年内に再度金利が上昇する可能性あり。
- 不動産業界に於いても、クラスB・C物件所有者の中には債務超過になる者も出てくる可能性があり、回復の前に更なる調整が予測される。

カナダ中央銀行と経済

- 国内の経済成長も減速。主に消費の低下、住宅業界の減速、および大規模な山火事が原因。（カナダ中央銀行）
- オーバーナイトレートは5.00%を維持。
- 債券イールドは過去16年間の最高である4.00%強で取引されており、不動産への影響は継続する模様。（CBRE）
- RBC銀行は、インフレターゲットの2%達成には現在の金利レベルが2024年も継続すると説明。

BC州経済状況

- BC州住民の負債率は国内でも高く、金利上昇で一人当たりの個人消費は昨年同月比2.4%低下。しかし州GDPは人口増加により上昇。（BusinessInVancouver紙：BIV）
- RBC銀行は国内GDP成長順位でBC州を最下位に位置づけ。
- 短期中小企業信頼感指数は殆どの州で下落傾向を見せる中、BC州では8月から2.0%上昇。長期指数は56.6%に終わり、前四半期指数より1.4%低下。企業成長の隔たりは熟練労働者不足が最も多く、国内需要不足と運転資金不足が続く。雇用コスト、燃料代や税金が最大経費。（カナダ中小企業協会）

現プロジェクト： 2995 Adanac Street, Vancouver.



- プロジェクトは現在、建築申請用のデザインが完了、9月末には申請書をバンクーバー市に提出しました。
- 約5ヶ月で行政審査が完了すると思われ、その後建築許可書が発行される予定です。
- 並行して内装のデザインに着手しました。
- 申請書を基に、これから建築コストの見積もりを立てます。
- デザインを含む詳細は、弊社ホームページにて近日中に掲載予定です。



バンクーバーの高額住宅の中では最も購入しやすい分譲型マンションですが、金利の高騰と融資審査の条件が厳しくなった事で販売が著しく低下しています。同時に、インフレに連動して価格は継続して上昇し、益々大衆層には手が出せない価格になってきています。以前は親からの贈与（融資）があった事で、若人の初回購入も可能でしたが、金利上昇で親の生活も圧迫され、「パパママ銀行」は過去のものになってしまいました。（VancouverSun紙：VS）また、6月時にはマンション販売件数が、戸建てとタウンハウスの合計を2倍ほど上回ったにもかかわらず、6・7月の金利上昇でその勢いが一気に失われ、8月の販売件数は更に約7%低下しました。（VS）金利上昇による今後の月々返済額は、2022年の支払いに対して、2025年には20%上昇する計算になり、2026年には約25%を超える算です。（BIV）

賃貸面では供給不足から賃料上昇が継続。バンクーバーでは国内最高値を更新し続け、9月時点では月々の家賃が1BRで平均\$2,802、ダウントウンの2BRで\$4,650に達しました。



リモート環境からオフィスのニーズを再査定しているテナント企業は未だ多く、ダウンサイズと質への逃避が全国的に目立っています。結果、全国空室平均値は18.2%に達したとCBREは報告しています。また、2022年からの1年間で約0.6%にあたる在庫床面積が住宅へ用途変更されています。カナダ市場には米国市場ほどの悪影響は出ていないものの、再開発オフィス物件に於いては平均50%が事前予約契約済み、着工床面積も近年の供給波以前の2017年レベルまで低下しています。

国内で最もRTOが進んでいるバンクーバー市場においても、テナント企業によるオフィスニーズの精査と質への逃避は進み、バンクーバー圏の空室率は11.0%（CBRE；Colliers：8.6%）に達しました。ダウントウンの空室率は過去20年間で最高の11.8%ですが、依然人気は高く、募集賃料は継続して上昇しています。ダウントウンのプレリースが90.0%に達する一方で、郊外は21.0%に留まっています。（CBRE）しかし、ダウントウンでは29.1%（郊外は23.9%）の空室率に対する過剰スペースがサブリースとして市場に戻された事により、吸収率はマイナスに終わっています。（CBRE、Colliers）クラスAオフィスへの需要が集中する中、それ以外の賃貸主は賃貸借条件に対して交渉の意を見せており、賃借人有利な市場の到来を示唆しています。（Colliers）これまでハイテク企業がメインでしたが、今四半期初めてヘルスケア業界がハイテク業界を需要面で追い抜き、全体の2%弱のスペースを探しています。ハイテク、専門職業界とライフサイエンスからの需要も依然として強く、合計で2.3%の需要が存在しています。



インダストリアル業界では、今四半期において吸収より竣工床面積が上回り、募集物件数も前四半期に比べて2.5%上昇しました。また、賃料成長率もやや落ち着き、前年比11.8%に終わっています。（CBRE）国内のプレリース平均値は54%に終わり、バンクーバーでは94.8%でした。（CBRE）

バンクーバーでも物流施設の需要は依然として高く床不足ですが、現在の空室スペースが需要にマッチしていない為に、賃料は前年度比5.5%上昇しているものの、第1四半期にピークを迎えてからは低下圧力がかかり平均総賃料は前四半期の\$22.09psfから\$21.80psfに低下しました。（CBRE）さらに経費が高騰する環境のもと、テナント企業は過剰スペースを市場にサブリースで戻しています（特にコロナ禍で余分に床を確保したテナント）。結果、空室率も過去3年間で一番高い1.2%（Colliers）に達し、CBREはサブリースを含めた全賃貸可能スペースが3.0%まで上昇したと報告しています。賃貸人の中には賃貸条件交渉に応じる人たちも出始め、この先の深刻さが窺えます。（Colliers）分譲施設の売買においては高騰する現金利状況では融資返済額が高額過ぎるあまり、契約成立数は45%ダウンしています。（Colliers）さらに、バンクーバー圏貿易団体はインダストリアル用地不足が原因で、隣州のアルバーターに\$500Million（約540億円）相当の経済利益が移行してしまったと警告を発しています。同団体はインダストリアルからのGDP効果は50Billion（約5.5兆円）であるとし、用地の必要性を促しています。

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	11.0% ↓	1.2% ↑
実質吸収率	NA	-1.03% ↑	0.29% ↓
平均募集賃料	2BR \$4,650/月 ↑	\$34.49 ↓	\$21.80 ↓
平均売却価格	\$1,250psf	NA	\$575.00 ↓
供給面積	NA	72,792,000sf ↓	225,646,000sf ↑

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