



## 23Q4バンクーバー 不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

- ✓ カナダ中央銀行は経済の過剰需要が無くなり、マネタリーポリシーの効果を示唆
- ✓ 新建築基準法が導入され、Adanacプロジェクトでは3棟の複合住宅を建設
- ✓ オフィスの総合吸収率は横ばい。ハイブリッド勤務スタイルが今後の鍵を握る
- ✓ インダストリアル需要は継続。しかし、需要と供給は安定しバランスを達成



米加為替：  
USD 1 = CAD 1.3246



カナダのCPI：3.4%  
(12月、前年比-0.6%)



カナダ中央銀行 Overnight Rate：5.00%  
(前期比0.00%)



BC州失業率：5.0%  
(12月、前年比+1.3%)  
カナダ全国失業率：5.3%  
(12月、前年比0.8%)



GDP 国内 2022Q4：  
(季節変動調整後 2017年ベース)  
\$2,181 Billion (205.0兆円)  
\$2,140 Billion (2022 Dec)\*  
GDP BC州 2022Q4：  
(季節変動調整後 2017年ベース)  
\$299 Billion (28.1兆円)  
\$288 Billion (2022 Dec)\*  
\*データ数値修正後数値



S&P/TSX Capped REIT Index (2023/12/31)：  
\$161.04 (YTD -4.28%)

### 今後の市場予想

- 金利は2024年夏Q3初期に下降し始め、2025年Q1頃を目処に3.5%ぐらいまで下降すると予測。
- 住宅はH2に回復。オフィスは依然として低迷。フリーアドレス化とB/Cクラスにおける設備向上を予測。

### カナダ中央銀行と経済

- 経済の過剰需要は無くなり減速。住宅コスト（融資金利と賃貸料）の上昇がインフレ要因に。
- オーバーナイトレートは5.00%を維持。
- RBC銀行を始めとする巷の予測では金利カットは春から。（RBC）

### BC州経済状況

- 金利引き上げの影響と食料品（年率5%）と燃料費上昇から消費成長率なし。組合の労働条件交渉等から人件費が上昇し、12月のインフレ率は3.4%。（カナダ統計局）
- 経済低迷により求人募集も減り、失業者率は0.8%上昇。職人（技術保有者）確保が困難な状況が継続。
- 企業もコロナ禍中の供給や物流ではなく、需要不足、不透明な先行きや融資枠不足等の基本的経済問題に悩む。

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



- Multiplex建築基準法の導入により、3棟建設に方向性を調整。
- 新基準法を基に、現在デザイン構成中。
- 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。



2023年1月から2年間導入される「外国人による不動産所有及び投資禁止法」は、現地在住のカナダ人に住宅所有の機会を与える目的で導入されましたが、効果が出ておらず、政治的目論見が多いと批判を呼んでいます。12月の住宅平均販売価格は前年度同時期比では5%上昇し、\$1,168,700（約1.1億円）に達しましたが、バンクーバー市民の平均手取り額の\$79,000（約742万円）では月々の支払いをする事も不可能な状態が続いています。（BIV）バンクーバーでは継続して住宅賃貸国内最高値を記録し、12月時点ではダウンタウンの月々の家賃は1BRで平均\$2,627、2BRで\$3,610でしたが、先月比では5%安価となりました。

（Liv.rent）（訂正：前四半期レポートでの2BRの賃貸価格が誤っていました。\$4,650ではなく、正しくは\$3,835でした。）

2024年1月から住宅用一般駐車場の設置義務が排除されます。排気ガス削減だけでなく、建築費の削減で更に多くの住宅建設を促す目的です。賛否両論ありますが、2030年までに交通手段の66%を個人車両以外で補うという目標を掲げる市政策として注目されています。



ハイブリッド勤務の雛形が未完成な中、オフィス不動産の将来性は未だ不明です。バンクーバーにおける従業員の平均出勤日は3.6日と週の半分以上出勤しており（世界平均は3.1日）、物件選びでも品質への逃避が最優先され、新アメニティーの提供がないB/C物件への需要は「蒸発」しました。（RENX、CBRE）テナント優勢市場に変化する中、企業は「ホテリング（2番目の我が家）」コンセプトを打ち出し、会議室、電話専用室、「集中部屋」からコラボで想像力を掻き出すレイアウトに社交の場など「オフィス+@」な環境に力を入れ、社員のオフィス復帰を促しています。（BIV）

サブリース率もコロナ禍の最高時（37%）から26%まで低減し、柔軟な対応や整った設備がある即入居可能な又借りスペースに関しては、コスト面や計画面でも効率が良くその需要は存続しています。（Colliers）同時に、過剰床を抱えたテナントについては、面積の減少と期間の延長で賃貸借契約の見直しに迫られる企業が増えています。（CBRE）これらの並行進行によりサブリース供給率は継続して減少しています。（Colliers）

床需要ではハイテク（23%）とライフサイエンス（21%）が引き続き大きな需要を占めており、次に健康業界や弁護士などの専門職業界の需要率が12%となっています。（Colliers）テクノロジー企業がダウンタウンやBroadway沿線を好む一方で、ライフサイエンス業界は整った研究施設を設置できる郊外の大きな敷地を好む為、バランスの取れた需要が存在しています。（Colliers）



限界は存在しないとまで言われた近年のインダストリアル業界ですが、需要は継続するものの（CBRE曰く、新築物件の88%は事前予約済み）、物流ボトルネックや床不足回避の為の床増し時代は、経済の減速と金利上昇により終期を迎えました。（Colliers）それに伴い、空室率も10年間平均の1.5%（CBRE: 3.2%）まで回復し、サブリースを含めた全供給可能スペースも3.0%まで回復しています。（Colliers）スペック建設物件は新規供給物件の53.7%を占める中、37.3%は空室で竣工しています。（CBRE）また、100,000平方フィートを超える物流テナントについて、2年前は移転候補が2件のみだったのが、現在は14ヶ所存在しています。（Colliers）しかし、現在着工中の物件の導入を含めても、Atlasデータ分析社は2024年も需要は供給を上回るだろうと予測していますが、これら大幅な新規供給と共にテナント企業が守りの姿勢に入り始めている事から、賃料への圧力が一層かかるだろうと説明しています。

（BIV）

サブリースの床面積も去年同時期の6倍に増したことで募集賃料にさらなるプレッシャーが与えられ、賃貸人の中でもテナント市場に変わりつつある状況をいち早く汲み取り、賃料の値下げ、TIやフリーレントを提供するところも出てきています。（Colliers）

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	8.6% ↓	1.4% ↑
実質吸収率	NA	0.8% ↑	1.22% ↑
平均募集賃料	2BR \$3,610/月 ↓	\$34.68 ↑	\$21.44 ↓
平均売却価格	\$1,250psf	NA	\$657psf ↑
供給面積	NA	73,586,000sf ↑	229,095,000sf ↑

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