



24Q1 バンクーバー

不動産市場レポート

KM PACIFIC INVESTMENTS INC.

✓ カナダ銀行はオーバーナイトレートを5.0%に据え置き

✓ Adanacプロジェクト用では建築申請を提出

✓ オフィスの空室率は継続して上昇。オフィス回帰と金利が大きく影響

✓ 住宅は依然として需要が上回り、平均販売価格は2億円弱相当



米加為替：
USD 1 = CAD 1.354



カナダのCPI：2.8%
(2月、前年比-2.0%)



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



BC州失業率：5.50%
(3月、前年比+0.5%)
カナダ全国失業率：6.4%
(3月、前年比 1.1%)



GDP 国内 2022Q4：
(季節変動調整後 2017年ベース)
\$2,140 Billion (2022 Dec)
GDP BC州 2022Q4：
(季節変動調整後 2017年ベース)
\$288 Billion (2022 Dec)



S&P/TSX Capped REIT Index
(2023/03/28)：\$157.84 (YTD
-0.02%)

今後の市場予想

- ・6月頃には金利降下の発表を予想
- ・2025年春頃には金利も3.25%まで低下する見込み
- ・住宅販売も金利低下に伴い2024年下半年から再加熱
- ・オフィス業界は今後も変革を求められ、更なる二極化が進む

カナダ中央銀行と経済

- ・オーバーナイトレートは5.0%で据え置き
- ・実質GDPは1%で引き続き緩やかに成長
- ・インフレ率は3.0%を維持、2025年には2%へ

BC州経済状況

- ・個人消費も穏やかな降下を継続
- ・カナダドル安で観光客数アップ
- ・州政府試算で2046年までに人口が44%アップし、790万人に

現プロジェクト

2995 Adanac Street



- ・Multiplex建築で進行中
- ・建築許可申請を提出し、現在行政からのコメント待ち
- ・現在内装のデザインを検討中

	住宅	オフィス	インダストリアル
空室率	NA	8.8% ↑	2.1% ↑
実質吸収率	NA	0.00% →	0.001% ↓
平均募集賃料	2BR \$3,468/月 ↓	\$34.26 ↓	\$21.34 ↓
平均売却価格	\$1,200psf	NA	\$543psf ↓
供給面積	NA	73,948,000sf ↑	229,969,000sf ↑



KM PACIFIC INVESTMENTS INC.



カナダ政府は外国人住宅所有規制を2年延長し、2027年まで運用目的の不動産購入を禁止しました。ただし、これは運用所有を対象とし、売却目的の再開発用物件購入は除かれます。しかし、BC州全体の7%のみが投資目的で外国人に所有される中、この政策による価格低下への影響がどこまで及ぶのかが大きな疑問を呼んでいます。(BIV) 同時に、州政府が開発を目的とした公共交通拠点近隣の大幅な土地購入を進めています。最近の大幅な用途変更と金利と建築コストの高騰や最終販売価格の低下により、企業による大型住宅開発は利益生産の危機に直面しています。建ぺい率の上昇による、建築申請コストや税金の高騰が原因と指摘されています。

販売面では、契約締結件数は前年1月に比べ38.5%増加し、新規売り出し物件数も14.5%上昇したものの、不動産協会は需要が供給を上回った形に終わったと説明しました。(BIV) 1月の住宅平均販売価格は\$1,942,900 (1億7900万円) に達し、前年同時期より7.3%上昇しています。今夏に予測される金利の低下により、更なる需要が予測されると同時に、竣工件数が伸び悩み、価格だけが上昇する形になると予測されます。結果、依然としてAffordable Housing Price (手頃な住宅価格) 政策の遂行には時間を要する模様です。

住宅業界の問題は、非効率的な建築申請期間が大きな問題になっており、プロセスの効率化が戸数増加につながると考えます。しかし、アンバランスかつ過度な需要がすでに存在するバンクーバーの住宅市場では、既存の需要と毎年の新移民流入数を大きく上回る戸数が供給されない限り、達成することが不可能な政策ゴールであるというのが業界の見解です。よって、投資家やデベロッパーにとってバンクーバーは引き続き魅力ある市場となります。



オフィスセグメントの空室率は継続して上昇し、今四半期は8.8%を記録しました。(CBRE: 9.5%) 未だ従業員のオフィス回帰 (Return To Office) が不透明な上、新規スペースの準備工事費は高額のまま推移している為、サブリースが依然として人気です。合計賃貸可能スペースは市場供給床面積の25%に達しており、うち59%はダウンタウンの10棟の大型ビルに集中しています。(Colliers) ダウンタウンの空室率は13.9%に達しており、地域改善の見通しは立っていません。また、賃料も前四半期同様にマイナス成長を見せています。(Colliers) しかし、CBREによると、バンクーバーのオフィス業界は国内で最も低い空室率を維持しており、市場の性質から見ても最も安定した市場であると報告されています。(CBRE) 同時にテナント企業においてはオフィス回帰の企業が増え、ここ一年で平均出社日数が2.5日から3.3日まで上昇しました。(BIV: BusinessInVancouver) しかし、通勤コストと通勤時間がオフィス回帰の妨げとなっており、雇用企業側として柔軟な対応を迫られています。現在の問題は、コロナ禍からのオフィス回帰の不透明さ以上に、高金利状態におけるエクイティーの「蒸発」が大きな原因であると、Avtar Bains (元Colliers国内トップ仲介で、現在はファンド運営者) は説明しています。機関投資は「保留」状態の中、トラブル物件の救済には国外資金やプライベートエクイティーのみが参加する状態が市場の潤滑を妨げていると説明しています。よって、構造的問題ではないものの、コロナ禍と高金利の二打撃を同時に受け、運用と配当を同時に迫られる機関投資家にとっては難しい状況が続いています。しかし、この夏にも金利状況が更新され、エクイティーも戻り始めると見られています。



2023年Q1にピークを迎えたインダストリアルに加熱状態も、空室率が2.1%を達成するまでに安定しました。賃料も若干ながら下降し続け、今四半期は\$21.34と前四半期より\$0.10psf減額しました。(Colliers; CBRE: \$21.48psf) 開発面でも事前賃貸予約契約は32%に留まり、ピーク時の80%を超える状況は過去の物語状態となっています。

(Colliers) 金利上昇による消費冷めが大きな原因となり、賃借企業も長期的賃貸を避け、警戒した不動産ニーズに対応する様になっています。結果、吸収面積も今四半期は-57wsfの大幅な減少に終わっています。(Colliers) 同時に賃貸借契約締結までの日数も物件築年数に関係なく長期化しており、過剰サブリースが減少するまでは、現在の状況が継続すると予測しています。ただ、この状況も金利が降下すると再度消費が始まると同時に、機関投資家からの参入も再開するとされており、現状は嵐の前の静けさではないかと考えられます。

売買面では、この夏に始まる金利低下のうわさから、個人投資家の区分所有物件への関心がすでに高まっています。区分所有における販売価格に変化はない中 (\$611psf)、平均一般売買価格は前四半期の\$657から\$543まで下がっています。(Colliers) ただ、この価格帯でも、賃料減額が進む現状では投資リターンが低過ぎるため、参入するのは妥当ではないと見えています。用途区画のI-2 (軽製造専門地域) では、用途拡張により一般事務所も使用可能になりました。これにより、今後更に幅広い用途に用いられ、中小規模軽製造倉庫の利用が活発化すると予測しています。オフィスセグメントが安定する数年後には、弊社の過去プロジェクトと同等の商業プロジェクトを手掛ける事が可能と考え、現状を見張っています。

資料: Colliers, CBRE, VancouverSun, BusinessInVancouver, Bank of Canada, RBC, Stats Canada, BC Stats