



Q4 2012

VANCOUVER, BC

新年明けましておめでとうございます。皆様にとって更なるご繁栄がある、一年になりますよう心からお祈り申し上げます。

カナダ・バンクーバーの主なニュース:

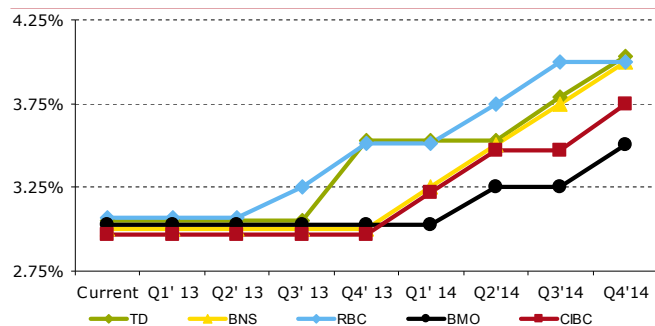
2012年は世界的な経済の嵐が継続し、「現状維持」がキーワードになった気がします。政治的には複数の国で大統領、首相の選挙が行われましたが、どの選挙でも「回復」や「安定」という言葉を良く耳にした気がします。カナダの一年も「調整」や「伸び悩み」がキーワードでした。

2012年第4四半期の主な経済ニュースは下記がありました:


1. カナダ中央銀行総裁マーク・カーニーが辞職を表明 来年からイギリスの中央銀行総裁になる予定。若手ながらも、安定した金融政策の実施でカナダの経済を牽引し、近年の経済成長を実現。

これに伴い、カナダ中央銀行のホームページでは現総裁退職後も現在の政策を継続する意向を表明、それに見合った次期総裁を選ぶよう。よって、今後も現状維持の可能性が強く、国内主要銀行の過半数は1%のオーバーナイトレートは年内いっぱい継続されると見解。今後の金利移動予想については右表をご参照下さい。

(CIBC:カナダ帝国商業銀行)



2. 資源の輸出が下火傾向 カナダ中央銀行によると世界経済の冷え込みから資源の需要は低下。カナダの資源輸出は2008年以前のピーク時にはおよばずとも、2014年半ばまで段階的に回復傾向にあると報告。(同銀行ホームページ)



BC 州資源省は現在建設予定中の5つの LNG(液化天然ガス)施設により、2046年までに累計で88兆円(CND1 Trillion)相当の国内総生産額が期待出来るとコメント。(Vancouver Sun)

3. BC 州雇用統計は 0.2%ダウン 正社員の雇用は 0.4%ダウン、しかしパートタイムの雇用は 0.6%アップ。また公共では 0.4%と若干上昇したにも関わらず、民間企業での雇用が 1.1%ダウン。同時期に起業者率は前期に比べ 2.4%アップ。(BC Stats: 政府統計課)
4. BC Economic Forecast Council が経済成長予測を定例会で発表 BCEFC(BC 経済予測協議会)では2013年は 2.1%、14年は 2.5%の経済成長を予測。

バンクーバー不動産レポート:

今四半期は住宅と商業セクターで明らかな違いが出た結果になりました。

1. 住宅不動産業界は低下 中国からの資産がアメリカの南西部へ投資先を変更した事を受け、売買価格は2011年に比べ 11.8%の降下となり、合計売上高では 19.1%の下落で終了。(BC 州不動産協会)

同協会によると、この下落は過熱しすぎた市場の調整で、健康的と見られていて、今後更なる成長を促すものと考えられています。その他の原因としては、高額物件の売買数の低下、及び2012年の夏に導入された、不動産融資法の改訂による需要の低下によるものと見られます。

2. 建築: 商業向けはアップ 新規建設物件数は第3四半期に比べ、10.5%(季節調整済)のアップ。商業では12%、インダストリアルでは 6.9%上昇。(Vancouver Regional Construction Association: バンクーバー地区建設協会)

インダストリアルにおいては、第4四半期は政府からの発注が減少。多くの用地が住宅用に区画変更され、開発用土地の価格高騰が原因としてあげられている。

3. 売買：インダストリアルはアップ（新・既存）の売買高では、下記表のように2010年から継続的伸びを維持。（CB Richard Ellis）2012年の価格別の売買の詳細を見ると、約半数がオーナーユーザー用のストラタ(区画販売物件)で、中小企業の金銭的余力を示す結果となる。（RealNet）

インダストリアル売買高		2012 インダストリアル 売買			
2010	\$741MM	価格	案件数	売買額	%
2011	\$745MM	<\$5MM	391	397MM	45
2012	\$873MM	\$5-10MM	15	109MM	12
2013F	\$800MM	\$10-20MM	9	112MM	13
		>\$20	5	225MM	30


しかし、2013年では、この様なストラタセールは継続せず、\$ 20MM 強の物件の売買も2012年以下になると予測されているため、小規模物件の売買増になると予測されている。（NAIOP：北米インダストリアル・オフィス不動産協会）

4. オフィスの空室アップ Colliers の第4四半期市場レポートによると、企業の金融市場の不安に対する自粛から、節約が目立ち、それに伴い空室率も若干ではあるが上昇。しかし、大半の退去が500平米以下の小規模テナントで、市場の平均空室率は未だ5%以下。

弊社(704 Alexander Street)の活動:

プロパティーマネジメントに集中して活動していますが、現テナント退去後の改築工事に向けて、準備も平行して進めています。

1. 改築後の仲介業務を Colliers International, Inc.に委託しました 今後は詳しい仲介戦略やマーケティング内容について会合を重ねて行く予定です。
2. 建築家と工事請負業者を選定しました 建築家と請負業者は East Vancouver で類似物件の改築を多く携わって来た企業です。今後はデザインと改築工事の範囲の想定に入る予定です。



その他の東バンクーバー地区の市場状況では、

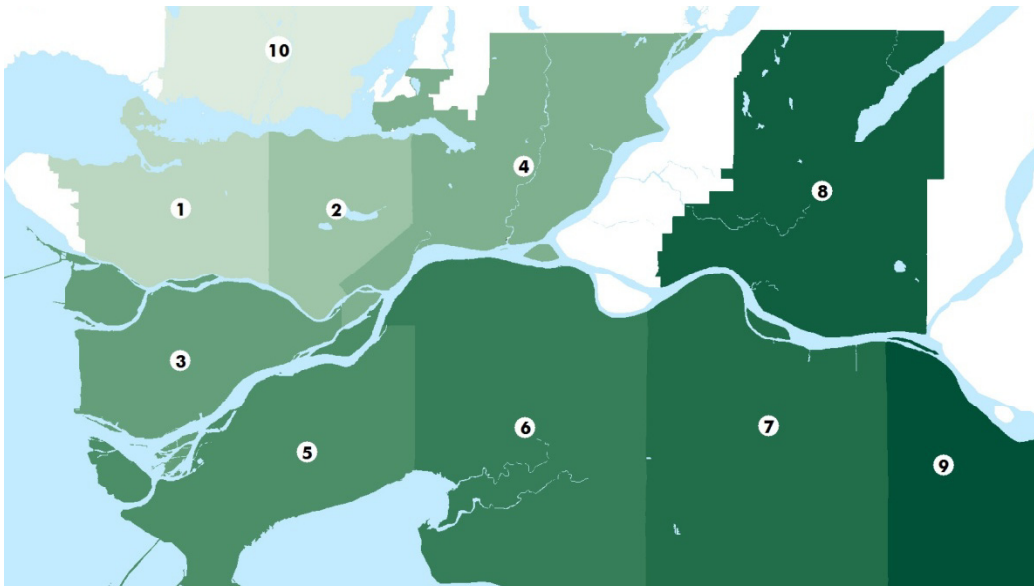
1. 弊社物件の2013年固定資産税用の評価価格が前年度より25%値上がりました。多物件でも同じ様な値上がりと聞いています。
2. 近隣の半径2ブロック内で新規建築工事が3件始まり、改築工事が2件始まりました。
3. 弊社物件の向かい側物件が売却されました。今後は青空駐車場として利用される予定です。

弊社物件のある東バンクーバー地区へのダウンタウンの拡張にはまだ数年かかると考えていましたが、このように路線価が上がり、改築を含めた建築が始まると、東バンクーバー地区の需要上昇は考えていた以上の早さで現実するのではないかと考えています。

なお、下記に添付書類としてバンクーバーの関連地図を載せましたので、ご参照ください。

ご質問、お問い合わせは
KM Pacific Investments Inc.
栢田 耕治
kojim@kmpacific.com
+1-778-386-8050
までよろしくお願ひ致します。

メロバンクーバー市場概要



メロバンクーバー市場詳細(インダストリアル)：(100sf = 約1平米)

1) バンクーバー:	22,100,000 sf	(12.8%)
2) バーナビー:	26,400,000 sf	(15.3%)
3) リッチモンド:	33,500,000 sf	(19.4%)
4) トライシティーズ/ニューウエストミンスター:	15,400,000 sf	(9.0%)
5) デルタ:	20,700,000 sf	(12.0%)
6) サリー:	28,800,000 sf	(16.6%)
7) ラングレー:	13,600,000 sf	(7.9%)
8) メープルリッジ:	2,300,000 sf	(1.3%)
9) アビッツフォード:	5,100,000 sf	(3.0%)
10) ノースバンクーバー:	5,000,000 sf	(2.9%)

資料: CBRE

バンクーバー ダウンタウン

