



Q1 2013

VANCOUVER, BC

今回で三回目の送信となりますが、2013年の第一号のレポートとして、今回は基本的なバンクーバーの情報をお伝えしたいと思います。バンクーバーは観光以外に縁がないと思われている方にも、この土地をもっと理解して頂ければ光栄です。

カナダとはインディアン語で「村」という意味だそうです。1867年には憲法なども設立されましたが、1982年に英国がカナダの憲法を改正出来る権限を失効するまで、カナダは英国連邦の一部でした。

ブリティッシュ・コロンビア州は 10 の州と 3 つの領地から成り立つ連邦国で最も西に位置していて、アジアとの交流の玄関口になっています。主な統計は下記の通りです (BC 州観光協会) :

首都	ビクトリア
面積	約94. 5万キロ平方メートルで 2/3 が森林 (アフリカのタンザニアとほぼ同面積)
GDP	約21.8 兆円 (2011 年統計; カナダ統計局)
人口	約 462 万人 (2012 年統計; カナダ統計局)

人口の年齢別分布 (2012年; カナダ統計局)

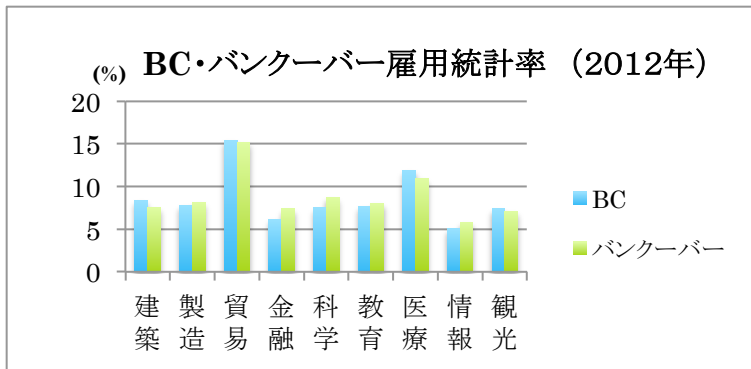
0から14歳	684.1千人 (14.8%)
15から64歳	3,205.6千人 (69.3%)
65歳以上	732.9 千人 (15.9%)

長期的繁栄を裏付ける要因の一つが、安定した労働可能人口です。労働者が全体の約70%いる上、65歳以上の年金生活者と将来の

労働者の人口比率も殆ど同じと言う面では、今後の労働者数も継続して供給され、安定した成長に繋がるものと思われまます。

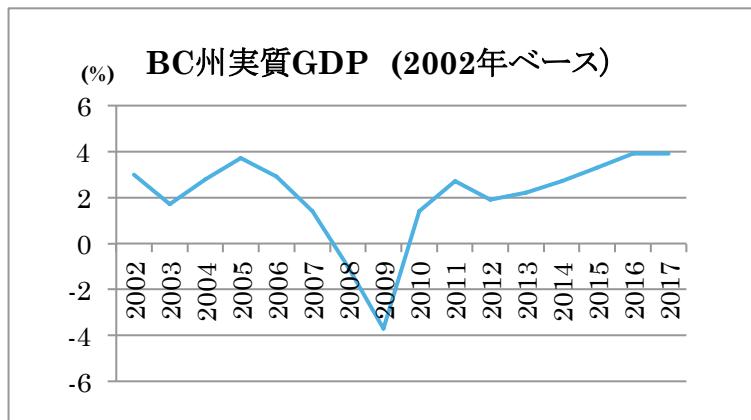
また、15歳以上の 76.6%が高校を卒業、50.5%は専門職の認定書を、若しくは大学(大学院含む)レベルの最終学歴を取得しています。

以前の雇用統計では大きなシェアを取っていた林業、漁業、資源採掘(2012年では 1.1%)ですが、経済のシフトにより、建築、貿易、医療や観光に付け加え、科学(バイオテクノロジー)、教育(大学、ESL)、情報(映画制作、IT)などの新分野が目立つ様になりました(カナダ統計局)。



ソフトにより、建築、貿易、医療や観光に付け加え、科学(バイオテクノロジー)、教育(大学、ESL)、情報(映画制作、IT)などの新分野が目立つ様になりました(カナダ統計局)。

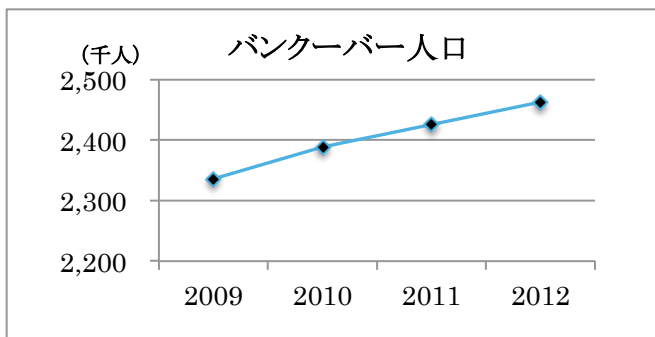
GDP としては 2002 年から平均年率 1.58%の成長を成し遂げてきました(カナダ統計局、Central1 Credit Union)。新規産業の生産性も増額していますが、BC 州の経済の主導権は未だ貿易が握っており、世界情勢に影響され易い状況にあります。



リーマンショック後は中国からの住宅投資や、安定した市場を求めた投資資産の流入により、もち直しましたが、2011-12 年は世界的不況の継続やガソリンの高騰、資源市場の低迷と住宅価格の高騰等により、一時的に低下しました。

しかし、アメリカ経済の回復とアジアからの資源需要の増加で、2013 年から回復に戻り、2016 年には実質 GDP で 3.9%の成長率が予測されています(Central1 Credit Union)。

バンクーバー市は19世紀半ばに金鉱への途中宿場町として開拓されました。鉄道の発達と林業で1886年に



市に発足され、1881年には 1,000 人しかいなかった人口も1911年には 100,000 人までに急成長していきました。現在は年率約2%の人口の増加を継続し、2012年では246万人に達成しました(カナダ統計局)。そのうち、88.2%の人口が15歳以上で、年齢の中央値は 39.7 歳になります(カナダ2011年国勢調査)。

人口の構成は国際色も豊かで、英国系白人以外にも、中国、インド、フィリピン、ドイツ、イタリア系の住民も多く、2002-2012年の統計では移民の73%をアジア系人種が占めていました(Business in Vancouver)。また、2031年までには更に国際化が進み、60%の人口が非白人人種で構成されると予測されています(The Vancouver Sun)。

さらに、バンクーバー市は2020年までに世界で「Greenest City」になると言う政策を掲げています。例えば、土地用途を変更して新築したビルはすべてLEED対応している事、新築住宅では環境保全設備が設置されている事、歩行や自転車優先道の設置を優遇する事などです。

バンクーバーは著しい成長により、劇的な変化を経験しています。この街の立地条件や経済・社会的安定により、まだまだこれから将来に向けて成長する頼もしい都市だと考えます。

不動産投資ターゲットとしてバンクーバー市場はさほど大きくありませんが、安定した市場だと分析します。マクロ的観点からみても若干社会主義的傾向にある政治政策や、均衡予算を基本とした経済政策も安定した運営に繋がっていると思われます。アジアの玄関口として貿易業が盛んで、自然や住み易さに恵まれたバンクーバーの立地条件は、経済的効果をもたらすと同時に人口増加のマグネット役を果たしています。

その上、バンクーバーはHollywood NorthやSilicon Valley Northとしての知名度を上げ、資源やバイオテクノロジー産業だけでなく、映画産業やIT関連企業からも需要も高いです。また、人口の増加により、住宅や職場(オフィス)、生活面を補う小売り店舗数は安定して上昇し、関連需要は継続して伸び続けるものと予測されます。

メトロバンクーバー市場の大きさは添付の市場概要に表示してありますが、主なサブマーケットの特性は下記の通りです：

オフィス：


1. バンクーバー： A) ダウンタウンの影響で、高層ビル等ビジネス中心地区の役割を果たしている。
2. サリー： A) 行政による活発な開発と企業誘致。賃料の削減が可能のため、また居住空間としても発展しつつあるので、移転する企業も増えて来ている。今後注目していく必要あるエリア。

インダストリアル:

1. バンクーバー: A) 古い小さめの倉庫等が点在。多くが現在はロフト的感覚で用途がリニューアルされて使用されている。弊社物件もその一つ。
 B) 工場的製造業用倉庫が多数存在。
2. バーナビー: A) 主要高速道路アクセスがある。
 B) 低コスト型倉庫が点在。
3. リッチモンド: A) 大規模な中華街とバンクーバー国際空港が隣接。
 B) ホンダやパナソニックなど大型ユーザーが多い。
 C) 新規大型倉庫の開発が活発。
4. デルタ: A) 大型倉庫が多数存在。
 B) 新インフラ設置により、更に需要が高くなる模様。
5. サリー: A) 内陸用サブマーケット。
 B) 自治体主導で開発及び企業誘致が活発。

また市場の全体的に共通した特徴は下記のようなポイントです:

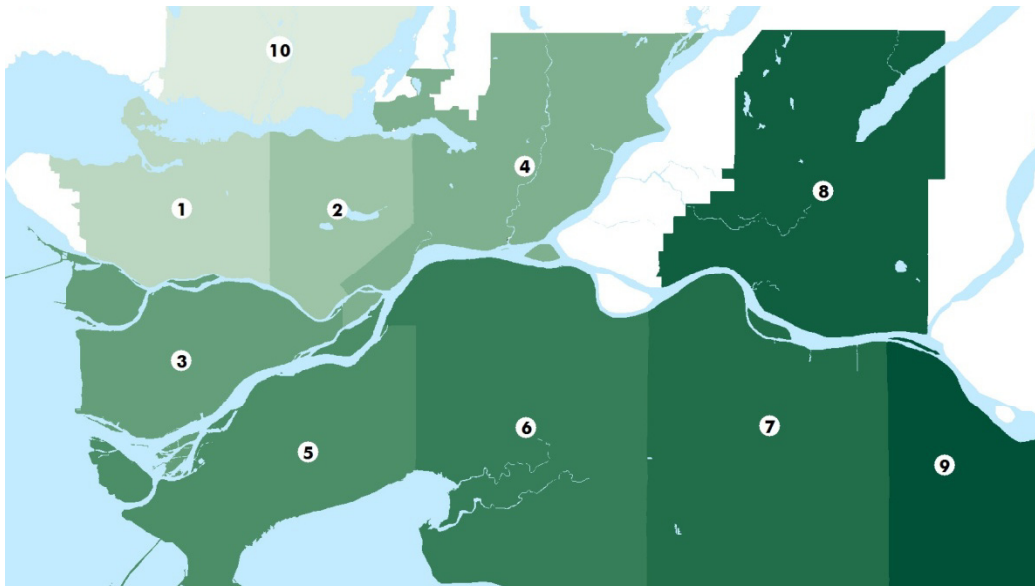
オフィス	インダストリアル
本店所在地ではない	ダウンタウンへの大型トラックの乗り入れが禁止
中小企業が大多数	海洋コンテナはカルガリーに転送され、バンクーバーに戻ってくるケースが多い
公共交通アクセスを重要視する傾向	最小配送日数を考慮する上で、バンクーバーで東海岸やアメリカ用貨物の水揚げの傾向
環境配慮を重視する傾向	インフラ整備工事が現在集中している
Aクラス物件が限定されている	クオリティー物件への需要が供給を上回っている
自転車、徒歩通勤を考慮したアメニティーの設置が必要。よって駐車場の減少傾向	小区画物件所有(ストラタ所有)が活発
現供給率の1.5%を占める新規物件が2015年に竣工予定。(郊外でも同率で予定)	新規物件の建設工事が継続する見込み
多くの賃貸需要サイズは1,000平米以下	ロジスティクスでは1,200平米が平均床面積
一般的契約は経費込み	一般的契約はNNN(経費はテナント負担)



政治の安定と経済の発展、及び順調な人口増加により、バンクーバーはこれからも発展し続ける重要な都市だと思います。それに伴い、我々はバンクーバーの不動産投資市場はこれからも継続して魅力ある投資ターゲット市場だと考えています。

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

メトロバンクーバー市場概要



メト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:	23,900,000 sf	(12.8%)
2) バーナビー:	27,900,000 sf	(14.9%)
3) リッチモンド:	35,000,000 sf	(18.6%)
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	(8.2%)
5) デルタ:	22,000,000 sf	(11.7%)
6) サリー:	30,000,000 sf	(16.0%)
7) ラングレー:	15,600,000 sf	(8.3%)
8) メープルリッジ:	2,200,000 sf	(1.2%)
9) アビッツフォード:	5,000,000 sf	(2.7%)
10) ノースバンクーバー:	5,000,000 sf	(2.7%)

資料: CBRE

メトロバンクーバー市場詳細(オフィス): (100sf = 約1平米)

1. バンクーバー:	29,700,000 sf	(29.7%)
2. バーナビー:	9,000,000 sf	(9.0%)
3. リッチモンド:	4,600,000 sf	(4.6%)
6. サリー:	2,900,000 sf	(2.9%)
10. ノースバンクーバー:	2,000,000 sf	(2.0%)
その他エリア:	51,700,000 sf	(51.7%)

資料: DTZ