

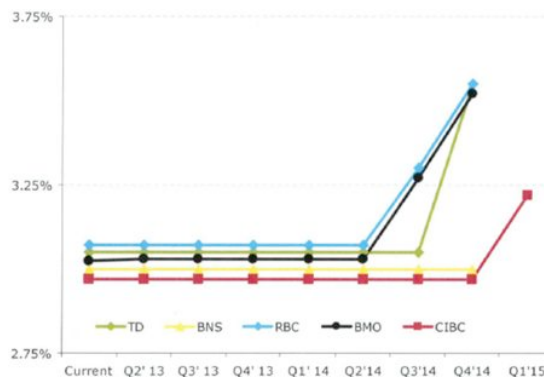
Vancouver, BC 2013 年第三四半期市場ニュースレター

今四半期の BC 州の経済は約 0.9%の成長を達成しました。

2013 年第三四半期の主なニュースは下記の通りです：

1. **カナダ中央銀行はオーバーナイト金利を 1%に据え置き** 米連邦銀行が QE 買い戻しを延期した事により、カナダの金利政策も継続して据え置きが見込まれています。アメリカの経済が安定し、米 FRB の買い戻し発表があるまでは継続される見通しです。

各主要銀行の金利プライムレートの変動予測は右記グラフの通りです。(CIBC) 前期同様、変化は殆どない状況です。



2. **第四半期 GDP は年率 2.8%** カナダ中央銀行は7月の報告書の中で本年度の成長は 1.8%の予想を発表しましたが、資源・原油発掘、農産物産の高生産量により、予測を上回る 2.8%の年率 GDP 成長を達成したと Royal Bank of Canada は報告しました。

3. **BC 州失業率は 6.7%** 今四半期における労働希望者数は 247.7 万人で前四半期から変化はありませんでした。しかし、前四半期に比べフルタイム雇用は 9.7%上昇したにもかかわらず、パートタイム雇用は 13.2%減となり、雇用ベースで 3.6%のマイナスになりました。BC 州統計局は失業率の上昇は求職者の中で仕事を探すのを辞めた人が増えたのが理由ではないかと説明。BC 州では特に 25 歳以下の若年層の失業率が高く、12.2%になっています。

4. **バンクーバーがリテール激戦区に** カナダの老舗デパートの Hudson's Bay Company はニューヨークの Saks Fifth Avenue デパートを約 2,900 億円で購入。シアトルの Nordstrom のバンクーバー参入に続き、Saks Fifth Avenue も新店舗の出店を発表。バンクーバーでは近年の高級高層マンションブームに引き続き、高級デパートを含めたリテールの激戦区になりつつあります。この背景には今までカナダのリテールが不十分だった点や、近年の IT ブームによる一攫千金を獲得した起業家等の高収入者の増加等があります。

バンクーバー不動産レポート:

1. **住宅不動産業界は右肩上がり** 住宅の売買額は引き続き右肩上がり状況が続いています。去年同時期に比べ、28.6%の売買件数の増加、合計売り上げ額は去年の同月(8月)に比べ39.7%上昇の合計 3,300 億円になりました。年間比較では 1.5%の売り上げの上昇になり、その価格は2兆4千億に値します。(BC 不動産協会)
2. **インダストリアル新規物件竣工** グレーターバンクーバーの全体的空室率は新規竣工物件の影響もあり、前四半期の 3.5%から 4.2%へ上昇。しかし、仲介に於いても高品質物件(約 8.4 メートル以上の梁下高さ、豊富な駐車場、柱の少ないレイアウト等)への需要が続き、古い物件から高品質の物件への移転が目立ちました。結果、ヘッドリース(直接)の平均価格は約 4.6%前四半期より上昇。(Cushman & Wakefield) バンクーバーサブマーケットの空室率は 2.2%でした。また売り出し物件数が少ないため売買価格は高く、再開発目的のデベロッパーや価格変動に敏感な機関投資家には困難な状況です。しかし、低金利政策の影響で、200 から 500 平米の小規模スペースや、ダウンタウンへのアクセスが良い物件に於いては、オーナーユーザーの購買意欲が継続して目立っています。(Colliers) キャップレートは高品質物件では 4%レベルで交わされています。(CBRE) 低融資金利の継続により、キャップレートは来年半ばまではこのままの低レベルで続くと思われるされています。
3. **オフィス物件の空室率アップ** グレーターバンクーバーでの空室率は 7.9%と前四半期より 20bps の上昇となりました。(Colliers) サブリースを除いたヘッドリースでは 7.2%を記録、ダウンタウンに於いては 4.0%でした。(Cushman & Wakefield) 資源開発(Junior Mining Companies)等は業績悪化により資金の節約等の試みからオフィススペースを縮小し、サブリース物件が増える結果になりました。しかし、契約上の制約やサブレッサーの経営状況面でのリスク等から、賃料は安くとも、ヘッドリースの方が需要があります。その反面、今後の大型ビル竣工に対し、既存の古いクラス B 及び C の物件では改築やテナント工事予算の増額でテナント誘致を計るオーナーが増えています。(Colliers) よって、平均賃貸金額も\$27.61 から\$26.93 へ下落しました。

賃貸需要では IT、デジタルメディア系、建築家、エンジニアリングや、法律事務所が盛んで、9月の時点で IT、デジタルメディアや、建築関係企業からの需要は全体の 50.5%を占めています。(Colliers) しかし、これら企業には典型的なオフィススペースより、レイアウトに柔軟性を持つフロア的インダストリアル系の物件が好まれています。

弊社(704 Alexander Street)の活動:

- 改築用のデザインが決まりました。



改築前



改築後完成予定図

この外観以外にも耐震性の補強と設備のリニューアルを行ないます。

耐震性: 屋根の張り替え、耐震柱の設置

設備: 窓や外観のコス美的アップデート、スプリンクラー及び火災警報機の設置、HVAC と電気配線のリニューアル等

- 現在工事許可書の申請中です。
- この工事は本年11月中旬より来年2月中旬までの予定です。
- この物件はインダストリアルという事もあり、梁下6メートルのクリエイティブなスペースの使用方法和構造柱のないオープンなレイアウトの提供が可能です。

弊社としては、近代的設備を備えながらレイアウトの柔軟性を求める、IT や、デジタルメディア系のクリエイティブ企業の誘致を重視して行く予定です。

弊社近隣のその他の市場状況:

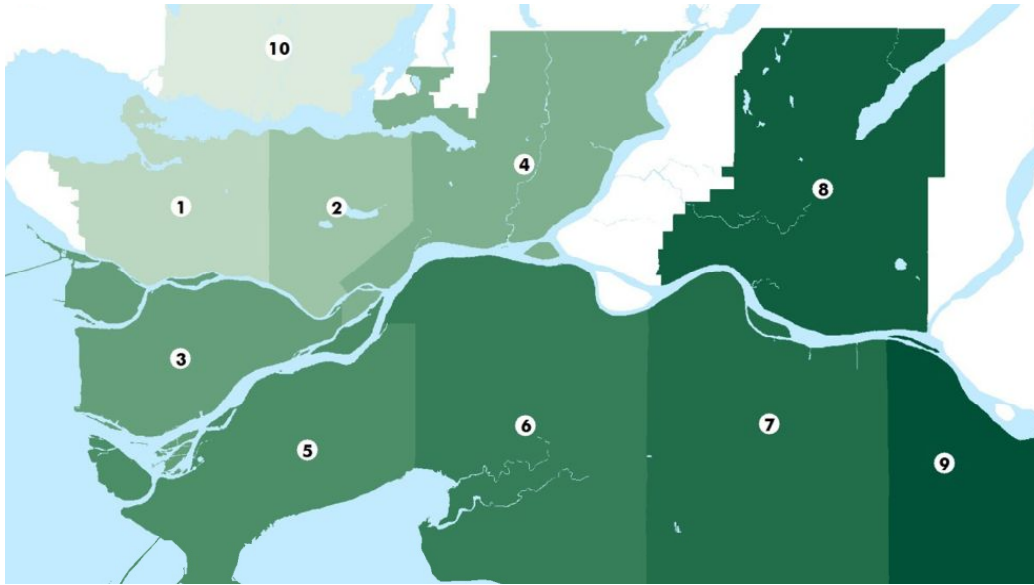
1. 前四半期にご案内した近隣での新規マンション計画は許可が降り、これから建築に進む予定です。
2. 3ブロック先で幹線道路用の新規陸橋建設工事が始まりました。これで本物件へのアクセスは向上しエリアの需要も高まる見込みです。

なお、別紙にてバンクーバーの関連地図を添付しましたので、ご参照ください。

このニュースレターはバンクーバー地区の経済関連ニュースと不動産市場についてボードアイレベルで御伝えしております。詳細情報につきましては、個別にご提供させていただきますので、ご興味のある方は下記までご連絡ください。

ご質問、お問い合わせは
KM Pacific Investments Inc.
柘田 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

- 1) バンクーバー
- 2) バーナビー
- 3) リッチモンド
- 4) トライシティーズ/ニューウエストミンスター
- 5) デルタ
- 6) サリー
- 7) ラングレー
- 8) メープルリッジ
- 9) アビッツフォード
- 10) ノースバンクーバー

資料: CBRE

バンクーバー ダウンタウン

