

TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners



September 2020

TGP NEWS

COVID-19 (新型コロナウイルス) のパンデミックにより、カナダ・オンタリオ州は、3月17日から7月24日までの約4ヶ月間、緊急事態宣言および官民事業所への強制的な閉鎖命令を伴うロックダウン (都市封鎖)①が実施されました。緊急事態宣言は7月24日に解除され、現在は段階的な経済活動の再開となるステージ3へ移行しつつあります。緊急事態宣言直後には一時的に大きく落ち込んだ経済ですが、手厚い政府支援②もあり、住宅マーケットが過去最高記録③を更新するなど、経済は急速に回復しつつあります (詳しくは本文の①②③をご参照ください)。

① オンタリオ州の緊急事態命令



ロックダウン

許可された生活必需を除く全ての行政機関および民間企業への閉鎖命令、5人以上の集まりの禁止、外出規制、2m以上のフィジカルディスタンス規制等が規定され、警察の介入と違反者への罰則 (罰金750ドル/約6万円~ 5,000ドル/約40万円) を伴う都市封鎖を実施



段階的再開

ステージ1 (5/19 ~)

建設業、小売業 (ロードサイド販売店のみ)、美容院等の健康サービス業、住宅関連の保守サービス業、メディア等に限定して再開

ステージ2 (6/24 ~)

飲食業 (屋外のみ)、専門的サービス業等を再開。人数規制は屋内10人、屋外50人まで緩和

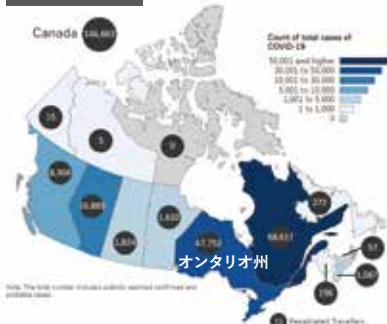
ステージ3 (7/31 ~)

遊園地、ピュッフェ、ディナーショー、カラオケ、卓上カジノ等を除き、全ての事業所を段階的に再開。人数規制は屋内50人、屋外100人まで緩和。公共施設や民間施設の屋内共有スペース (マンションのエレベーター内含む)、交通機関 (タクシー含む) でマスク着用を義務化

再規制 (9/18 ~)

自宅や公園等での私的な集まりに人数制限。屋内10人、屋外25人までに制限。違反者には主催者に1万ドル (約80万円)、参加者に750ドル (約6万円) の罰金が課せられる

感染者数



出典: カナダ連邦政府ホームページ

② オンタリオ州政府の対応

カナダ連邦政府の景気刺激策に加えて、オンタリオ州政府は3月25日にパンデミックに対する独自の対応計画を発表した (3月17日にオンタリオ州政府が非常事態宣言を行い、州がロックダウン状態に陥った1週間後)。オンタリオ州の医療システム、地域社会、経済が今後の課題を乗り越える為に170億ドル (約1兆3,600億円) を支援するもので、この計画には以下のような内容が含まれている。

新型コロナウイルスに対するオンタリオ州の行動計画 (2020-2021)



ヘルスケアへの支援
: 33億ドル (約2,640億円)

新型コロナウイルス対応措置: 21億ドル (約1,680億円)
医療制度を改善: 12億ドル (約960億円)



人と仕事への支援
: 37億ドル (約2,960億円)

ターゲットを絞った支援: 20億ドル (約1,600億円)
新税制措置: 2億9,000万ドル (約232億円)
電気代の負担軽減: 15億ドル (約1,200億円)

直接支援の合計: 70億ドル (約5,600億円)



キャッシュフロー改善のための
人と企業への支援
: 100億ドル (約8,000億円)

10万社の企業を対象とした税金の支払猶予: 60億ドル (約4,800億円)
職場安全保険局 (WSIB) の保険料の支払猶予: 19億ドル (約1,520億円)
市町村教育固定資産税の支払猶予: 18億ドル (約1,440億円)

出典: Government of Ontario, Ontario's Action Plan 2020: Responding to COVID-19 2020年3月

*文中の日本円は
1カナダドル=80円で計算しています。



② カナダ連邦政府の手厚い支援

COVID-19 (新型コロナウイルス) パンデミックに対するカナダの対応

今年初めに発生した新型コロナウイルスのパンデミックは、全ての国に経済的な影響を与えた。WHO (世界保健機関) が3月11日に世界的なパンデミックを宣言すると、カナダは新型コロナウイルスの拡散を防ぎカナダ人の健康を守る為の対策を実施し、経済活動を大幅に制限した。またカナダ連邦政府は、企業や家計の資金需要を満たし、カナダ経済を安定化する為に、統制された経済の再開と併せ、個人のための所得補償や賃金補助金、ローン保証プログラム、税金・関税の支払い猶予などを含む850億カナダドル(約6兆8,000億円)の景気刺激策で迅速に対応した。

◆**カナダ緊急対応給付金 (CERB)** : 新型コロナウイルスが原因で失業した人、仕事が出来なくなった人、疾病した人、隔離された人、または指示され自己隔離した人に、最大28週間(約6ヶ月間)、毎月2,000ドル(約16万円/月)が給付される

◆**カナダ緊急賃金補助金 (CEWS)** : 総収入が15% ~ 30%減少した全ての規模・全てのセクターの雇用者に対し、3/15 ~ 8/29の間、従業員給与の75% (最大847ドル=約6万7,760円/週) が補助される

その他、税および関税支払いの延期などの直接支援策を多数打ち出している。

もちろん、この支出は現状に応じた必要な対応であり、家計の総所得の減少を食い止めることに成功している。5月には既に雇用の改善の兆しが見えていたが、6月以降は景気も回復基調にある。

出典 : Government of Canada 2020年3月, TD Economics Quarterly Economic Forecast 2020年6月

③ 急速に回復する住宅マーケット

クリアビュー (ステイナー)

サウザン・ジョージアン・ベイ地区で記録された2020年7月の住宅販売戸数は、2019年7月から57.6%の大幅な増加だった。これは7月の販売数としては新記録であり、史上最高の記録であった。

ワサガ・ビーチ、クリアビュー市、コリンウッド、ブルー・マウンテン及びミーフォード、グレイ・ハイランドを含む西部地域における2020年7月の住宅販売戸数は、2019年7月から70.8%の大幅な増加となり、7月の販売数としては過去最高を記録した。西部地域における年初から7ヶ月間の累計住宅販売戸数も2019年の同期間から6.9%増加した。また2020年7月の住宅販売の総額は3億8,460万ドル(約307億6,800万円)で、対前年同月より101.3%上昇し、1年前の2倍以上の結果となった。

出典 : CREA Housing Market Stats 2020年8月

ナイアガラ

ナイアガラの住宅市場は7月に急上昇し、住宅販売戸数が前月の6月と比較して29.5%増、前年の2019年7月と比較して38.5%も増加した。6月から7月にかけて住宅の平均価格も1万ドル(約80万円)近く上昇して、47万3500ドル(約3,788万円)となった。これは2019年7月と比較すると13.4%の上昇だった。

ナイアガラ不動産協会によると、リモートワーク等によりトロントエリアの在住者からの需要が増加していると考えられる。在宅勤務が普及しており、より戸建て住宅への需要シフトが起こる可能性がある。

出典 : Niagara Association of REALTORS® 2020年8月

ロンドン

ロンドン/セントトーマス不動産協会によると、ロンドン地区では7月に1,275戸の住宅が売買され、過去最高を記録した。エリア全体の販売額における新規物件数は90.6%を占め、売り手市場であることを明確に示している。ロンドンでは6月にはこの比率が92%にも達していた。パンデミックの最中にこのような統計値の飛躍は信じられないかもしれないが、年初に示された現地の不動産市場の強さと、ロックダウンで抑制されていた需要を鑑みると納得できるだろう。エリア全体の住宅販売平均価格は7月に48万4,884ドル(約3,879万720円)に上昇し、1年前と比較して19.6%も上昇した。

出典 : LSTAR REALTORS® 2020年8月

ミルトン

オンタリオ州のステージ3への移行によって物件の内覧が可能になり、消費者がより安心して住宅の購入ができるようになった。ミルトンでは、2020年7月の戸建て住宅の平均販売価格は105万2,402ドル(約8,419万2,160円)と2019年7月の93万8,666ドル(約7,509万3,280円)から12.1%上昇した。また、2020年7月のタウンハウス・コンドミニアムの平均販売価格も68万4,013ドル(約5,472万1,040円)で、2019年7月の60万807ドル(約4,806万4,560円)から13.8%上昇した。

出典 : CREA Housing Market Stats 2020年8月



TRANS GLOBAL PARTNERS
TSI グローバル株式会社

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町3-32

紀尾井町ヒルズ2F

tel:03-6804-6180

コールセンター : 0120-966-878

住所変更、メールアドレスの変更等は、下記アドレスまでお問い合わせください。

tgpadminjp@trans-globalpart.com



カナダ不動産予測

ハイライト

- 7月の全国住宅販売は、前月比26%増
- 実質活動(未季調)は前年比30.5%増
- 6月から7月にかけて、新規物件数は7.6%増
- MLS®住宅価格指数(HPI)は前月比2.3%、前年比7.4%上昇
- 実質国内平均住宅販売価格(未季調)は前年比14.3%上昇

*MLS®…カナダ不動産業界データベース 出典: Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2020年8月

住宅着工件数

新築住宅着工件数の相対的な回復力は7月まで続き、住宅着工件数は24万6,000件に跳ね上がった。1月から7月までの平均着工件数はオンタリオ州とケベック州で前年を上回っているが、プリティッシュコロンビア州とカナダ西部地域では減速している。住宅着工の6ヶ月平均は再び増加したが、建築許可は6ヶ月平均を大幅に下回っている。これは、必ずしも7月のような高水準ではないにせよ、近い将来には新築建設の動きが活発になることを示唆している。中古住宅市場は驚くほど急激に回復した。春に遅延した取引からの反発による高い需要を反映したものとみられる。また、例外的な低金利が短期的な住宅需要を支えているとみられる。

出典: RBC Economics, Current Trends Update 2020年8月

カナダ国内住宅平均価格

2020年7月に販売された住宅の実質国内平均住宅販売価格(未季調)は、前年同月比14.3%上昇して57万1,500ドル(約4,572万円)となり、過去最高を記録した。7月の実質販売活動(未季調)は、前年比30.5%の増加を記録した。2020年7月に記録された6万2,355件の取引は、40年以上の過去最高の月間売上高を記録した。

全国平均価格は、カナダで最も活発で高価な住宅市場であるグレーターバンクーバー(GVA)とグレータートロントエリア(GTA)での販売に大きく影響される。この2つの市場を計算から除外すると、全国平均価格から約11万7,000ドル(約936万円)低い約45万4,500ドル(約3,636万円)となる。世界最大級の不動産ネットワークであるRE/MAXによる指標は、2020年の残りは好調な市場であることを示唆している。RE/MAXが発表した秋の市場予測レポートによると、カナダの平均住宅販売価格は、今年中に4.6%上昇する可能性がある。これは2019年後半には3.7%上昇と予測されていた。

出典: RE/MAX, 2020 Canadian Housing Market Outlook (2020年秋)、

Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2020年8月

カナダ国内住宅販売予測

全国の住宅販売は2020年まで成長を続けており、第3四半期中の販売は、新型コロナウイルスパンデミックの影響による第2四半期の活動の低下による需要抑制から、強く反発している。住宅販売は2020年の残りの期間も安定的に推移すると予想されているが、カナダ不動産協会(CREA)は、パンデミックによる現在の不確実性を考慮して、当面の予測を提供することを控えている。

出典: CREA 住宅市場統計、四半期予測 2020年8月

オンタリオ州不動産予測

オンタリオ州は、新型コロナウイルスの影響で大幅な下落を経験し、カナダで最も打撃を受けた州のひとつであるが、経済が再開し始めた6月から急激な勢いで回復してきた。オンタリオ州全域が経済再開の第3段階に入ったことで、買い手と売り手双方が住宅市場により関与できるようになったことから、秋の市場では新規物件の増加が予想される。トロントの平均住宅販売価格は、今年の残りの期間で5%の上昇が予測されており、同州の市場活動は、秋から2020年末に向けて堅調に推移すると予測されている。

出典: RE/MAX, 2020 Canadian Housing Market Outlook (2020年秋)

大トロント都市圏不動産予測

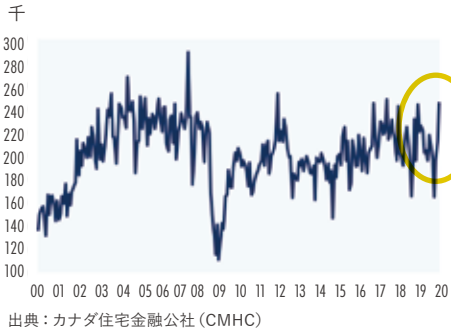
GTAの8月の新規物件数は前年同期比57%増と大幅な増加となり、販売額は7月の過去の記録的な水準から20%以上も跳ね上がった。春に新型コロナウイルスによって引き起こされた大きな混乱を補うために、この夏、市場はフル回転した。GTAにおける不動産オンライン情報サービスであるTRREBによると、戸建て住宅を含む低層住宅が市場の活性化と価格上昇の主な牽引役となっている。このカテゴリでは需要と供給が非常に逼迫しており、購入者間の競争が激しい。しかし、コンドミニアムではバランスが取れており、先月の新規登録件数は大幅に増加した。

MLS®住宅価格指数(HPI)は、2020年8月に前年同月比で11.1%上昇し、平均販売価格は20.1%上昇し95万1,404ドル(約7,611万2,320円)だった。トロント市では、周辺のグレータートロント地域と比較して、戸建ておよび半戸建て(セミdetached)の年間売上高の伸びが強かったため、全体的な平均販売価格の伸びがMLS®住宅価格指数(HPI)の伸びを上回った。

出典: Toronto Regional Real Estate Board (TRREB) Market Watch 2020年8月、

RBC Economics, Canadian Housing Report 2020年8月

住宅着工件数(カナダ) —前年を上回る—



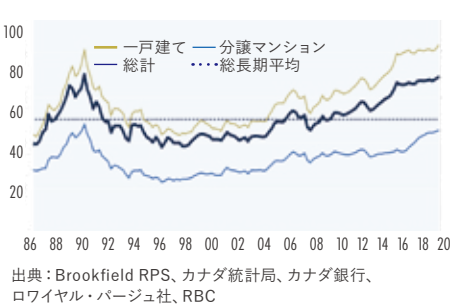
住宅購入値ごろ感(カナダ)

所得中央値に占める住宅購入コスト%



住宅購入値ごろ感(大トロント都市圏)

所得中央値に占める住宅購入コスト%



住宅価格(カナダ) —過去最高を記録—

対前年比 変化率%





ハイライト

- カナダのGDPは5月に4.5%増加し、6月にはさらに5%（速報値）増加
- 労働市場は改善しているが、依然として弱い
- 6月の小売売上高は23.7%増となり、2月（および前年同月）を上回った
- 住宅着工件数は7月に再び増加し、前年を上回る24万6,000件となった
- 物品貿易赤字は32億ドル（約2,560億円）に拡大
- 長期的なインフレ圧力は弱まっており、需要不足がサービス価格を圧迫している

出典：RBC ECONOMICS, Current Trends Update 2020年8月

為替

8月の商品関連通貨は、カナダドルを筆頭に比較的堅調に推移した。カナダドルは1米ドル=1.30前後で月末を終え、対米ドルでは9ヶ月ぶりの高値を記録した。米国の金融政策の変更は、ハリケーンに関連した米国の生産停止と同様に、原油価格（WTI）が1バレルあたり40米ドル以上を維持する要因となっている。これは木材需要が急増し、金属価格が堅調な時期に行われたものである。カナダで生産される商品の価格指数は、8月末には景気後退前の高値に戻っていた。

また、連邦政府は家計に対する手厚い所得支援プログラムを年末まで維持すると公約しており、消費者の信頼感と消費支出を押し上げている。第2四半期に落石のように落ち込んだ経済生産は、第3四半期には大きく回復するとみられる。実質GDPは、7月までに上半期の損失の半分以上を埋め合わせてしまった。カナダ経済は2020年後半には米国を上回ると予想されている。成長率の差はカナダドルにとって建設的なものとなるが、今後数ヶ月間の通貨強化には十分ではないとみられる。カナダドルは、米国大統領選挙に向けて、米ドルに対して軟化すると予想される。

出典：NATIONAL BANK OF CANADA, Financial Markets 2020年8月

国内総生産（GDP）

カナダ経済は今年の第2四半期に前例のない収縮を経験し、カナダ統計局の速報値では第2四半期のGDPはマイナス12%（年率換算で40%減）の減少を示し、予測よりもわずかに悪化した。この減速の多くは、第2四半期の初期に活動が急激に落ち込んだことを反映している（ロックダウンの制限が最高潮に達した4月には、経済生産高は2月と比べて18%減少した）。GDPは5月に前月比で4.5%増加し、6月にはさらに5%増加し、年率33%と予測されている第3四半期の成長率回復へのハードルは非常に低く、すでに2020年の前半の下落の約半分を引き戻している。

出典：RBC ECONOMICS, Current Trends Update 2020年8月

輸出

6月の輸出（17.1%増）と輸入（21.8%増）の跳ね返りは、いずれも予想よりもやや強かったが、ショック前の水準に比べれば、両指標とも大幅に低下し、輸入は2月比14.3%減、輸出は同17.9%減となった。今後の大きなリスクとしては、米国でのウイルス感染が再拡大した場合には再びロックダウンとなり、その結果カナダの貿易フローに再び重くのしかかるということが挙げられる。しかし、現時点では、第2四半期に経済の異例な停滞を招いたロックダウンが再び実行されることより、復活したウイルスが国境以南の短期的な成長ペースを阻害する可能性の方が高いと見られている。カナダでは封じ込め措置が大幅に緩和されているため、第3四半期の短期的な経済の跳ね返りは依然として大きなものになる可能性が高いと思われる。しかし、更なる利上げは明らかに動きが鈍くなるとの予想を継続している。

出典：RBC ECONOMICS, Current Trends Update 2020年8月

雇用

7月の雇用者数が41万9,000人増加したことで、過去3ヶ月間の累積雇用者数は170万人となった。しかし3・4月の300万人の減少分の半分強しか戻っておらず、7月以降の改善ペースは鈍化するとみられる。失業率は10.9%で、6月の12.3%、5月の13.7%から改善した。しかし7月の雇用増加はパートタイム労働者に集中しており、パートタイム労働者が占める割合が急増している。1年前からの雇用の減少は、依然として低賃金労働者に大きく集中している。雇用は回復を続けると予想されているが、雇用市場は一般経済と同様に、年末までにはまだ十分な稼働率を下回る状態になる可能性が高いと思われる。

出典：RBC ECONOMICS, Current Trends Update 2020年8月

住宅ローン金利

新型コロナウイルスの大流行とその後のカナダ経済の停滞により、カナダの住宅ローン金利のリスクが一時的に上昇していたが、カナダ中銀が金融システムに流動性をもたせるために迅速に行動したことで、その上昇は鎮静化した。カナダ中銀は一晩の貸出金利を実効下限の25ベーシス・ポイントまで引き下げただけでなく、民間部門の借入コストの上昇を防ぐためにバランスシートの大規模な拡大を実施した。カナダ中銀はカナダ住宅金融公社（CMHC）と共同で数十億ドルの住宅ローン担保証券を購入し、危機の初期段階で住宅ローン金利の上昇を逆転させた。カナダの平均5年固定金利は現在、2.49%と過去最低の水準にある。今後の経済見通しを考えると、住宅ローン金利が大きく動くのはもう少し先になると予想される。

出典：BCREA Mortgage Rate Forecast 2020年6月

カナダドル—景気後退前の水準に戻る—

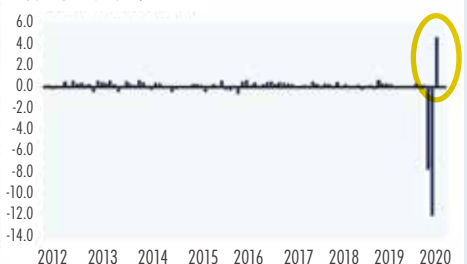
カナダドル（対米ドル）



出典：NBF Economics and Strategy

実質GDP（カナダ）—急速に回復中—

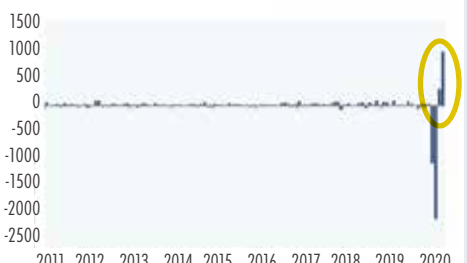
対前月比 変化率%



出典：カナダ統計局

雇用（カナダ）—改善—

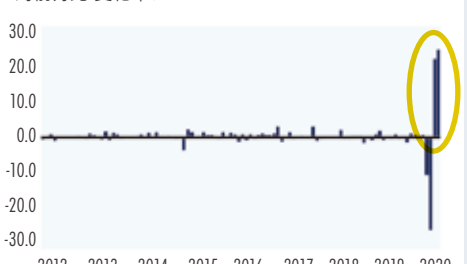
対前月比 千人単位



出典：カナダ統計局

小売販売（カナダ）—大きく回復—

対前月比 変化率%



出典：カナダ統計局

当資料は、信頼できると考えられる情報と最新の情報に基づき、完全を期して作成されていますが、厳密な意味での情報の完全性を保証するものではありません。当情報の正確性及び信頼性を調査確認することは情報提供者の債務には含まれておりません。当資料記載のデータや見直し等は、将来を保証するものではありません。