

# TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

## TGP NEWS

オミクロン株の感染者急増により、1月3日より31日までの期間、再度のロックダウンが実施されました。ワクチンの接種義務化政策に伴い、規制は段階的に解除され、4月下旬には全ての規制が解除される予定です。カナダへの移民者数は既にパンデミック前の水準に戻り、人口増加率はG7他国の2倍を記録しています。またカナダはウクライナからの移住者が世界で3番目に多いことから、ウクライナ人に対する特別な入国制度も実施しています。

## カナダ

### カナダ COVID-19オミクロン変種への対応について

12月下旬、オミクロンを起源とするCOVID-19の新しい波がカナダ全土に押し寄せ、これまでにないレベルの感染者が発生しました。連邦政府といくつかの州は、感染の抑制と病院のひっ迫を防ぐため、ロックダウンを実施しました。また連邦政府は、ロックダウン期間中にCOVID-19の影響を受けた人々、企業、組織に対する財政支援を拡大しました。更に観光業や接客業など、パンデミックの影響を最も大きく受けた経済部門に対する新たな財政支援プログラムも発表され、規制が緩和された後の回復も支援することになりました。

出典：Government of Canada 2022年1月

## オンタリオ州

### オンタリオ州、オミクロンの医療へのひっ迫を抑制するため、一時的に封鎖状態に逆戻り

2022年1月3日、オンタリオ州政府は一時的な措置として、感染力の強いオミクロン変種による感染者急増に対応するため、オンタリオ州全域を事実上ロックダウン状態に戻す「再開へのロードマップ」のステップ2の修正版に戻すと発表しました。この措置は、1月31日まで実施されましたが、徐々に規制は緩和されています。

3月9日、オンタリオ州政府は、4月27日までに全てのCOVID-19に対する規制を終了させる計画を発表しました。規制解除は、12,000人以上の死亡者を出し、生活を激変させたパンデミックの2年後にようやく行われることとなりました。以下は、現在行われている残りの規制とその解除時期の一覧です。

- 3月14日 - ワクチン接種の義務化政策が終了
- 3月21日 マスク着用義務の大半を解除
- 4月27日 マスク着用義務のすべて解除

出典：Ontario.ca 2022年1月～3月

### 住宅の供給不足に対するオンタリオ州の対策

オンタリオ州は、一人当たりの住宅供給量が国内で最も低く、カナダもG7諸国の中で最も低い水準にあります。住宅の供給不足は、職業や予算に関係なく、全てのオンタリオ州民に影響を及ぼします。オンタリオ州政府は、地域住宅再生戦略およびCOVID-19に対するオンタリオ州政府の支援を通じて、2020年から2022年の間に30億ドル(約2,700億円)超を拠出し、支援型住宅や手頃な価格帯の住宅の供給量を増やそうとしています。これには自治体や先住民のパートナーに対する社会サービス救済基金による10億ドル(約900億円)超の柔軟な支援が含まれており、これはオンタリオ州の歴史上、住宅の供給支援策としては州政府が行う最大の投資となっています。

出典：Ontario.ca 2022年2月

### オンタリオ州、住宅供給タスクフォースレポートを発行

オンタリオ州は、「住宅供給能力タスクフォース」からの報告書を発表し、住宅の供給不足に対処するため、市場住宅の供給を増やすための追加措置に関する専門家の推奨事項を明らかにしました。タスクフォースは、オンタリオ州政府が住宅の供給危機に対処するための真の解決策を特定し、実施するために、産業界、自治体、一般市民と3部構成で進めている協議の一環です。

タスクフォースの報告書では、今後10年間で150万戸の住宅を追加するという目標を達成するため、市場性住宅の供給を早急に増加させるための5つの主要分野を提言しています。

- 計画政策とゾーニングを変更し、より高い密度を可能にし、住宅の種類を増やす
- 都市設計のルールを減らし、合理化することで、開発コストを下げる
- NIMBYism\*に対処するために認可プロセスを非政治化し、住宅建設を加速させるためにお役所仕事を削減する
- 上訴プロセスの乱用を防ぎ、住宅を増加させるケースを優先することで、オンタリオ州土地法廷の滞留に対処する
- 政府各レベルの努力を結集し、住宅増設のインセンティブを高める

さらに、タスクフォースの報告書では、長期的に住宅供給を増やすために、認可や計画プロセスのデジタル化と近代化、熟練労働者の育成、住宅所有への新たな道筋の奨励など、その他の提言も行っています。

\*NIMBYとは？— NIMBY(ニンビー)とは、英語の「Not In My Backyard(我が家の裏庭には置かない)」の頭文字を取った言葉で、公共に必要な施設だということはあるが、それが自らの居住地に建設されることには反対する住民のことや、その態度を言い表す言葉。上記のような態度を「NIMBY症候群」と言ったり、その対象となる施設を「NIMBY施設」と呼んだりもする。

出典：Ontario.ca 2022年2月



March 2022

## IN THIS ISSUE

TGP NEWS	P1
カナダ・オンタリオ	P1
不動産最新情報	P2
経済最新情報	P3
最新ニュース	P4

オンタリオ州における住宅平均価格  
\$923,000  
(約8,307万円)

\$329,000  
(約2,961万円)

2011

2021

10年間で…



平均住宅価格は  
**+180%**  
上昇

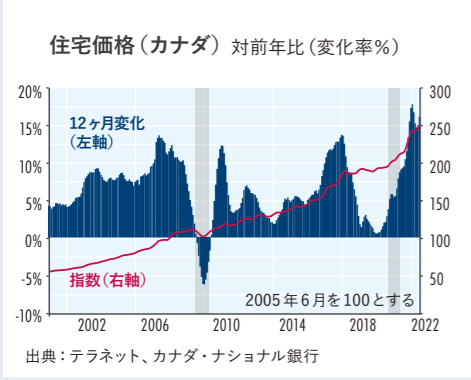
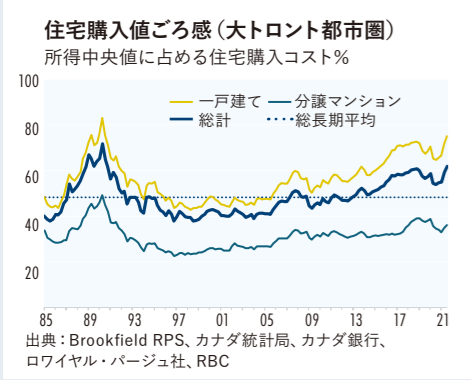
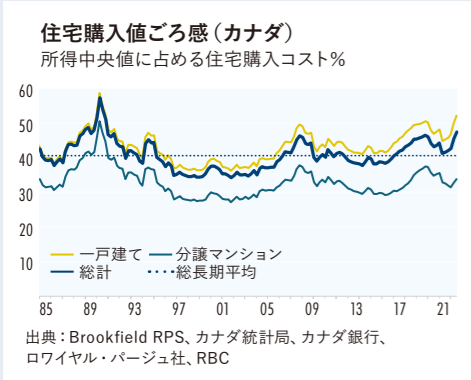
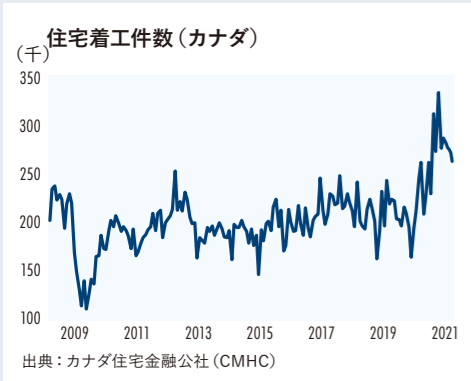
一方、  
平均収入額は  
**+38%**  
の上昇に留まる

オンタリオ州は、  
住宅戸数の逼迫に対応するには、  
次の10年で少なくとも

**150万戸**  
の住宅を建てなければならない



\*文中の日本円は  
1カナダドル=90円で計算しています。



カナダ不動産予測

ハイライト

- 1月の全国住宅販売は、前月比で1%増と小幅な伸びとなった
- 実質活動(未季調)は前年比10.7%減
- 新規物件数は、2021年12月から2022年1月にかけて11%減
- MLS®住宅価格指数(HPI)は前月比2.9%増と過去最高を記録し、前年同期比28%増となった
- 実質国内平均住宅販売価格(未季調)は74万8,450ドル(約6,736万500円)と、1月に前年比21%の上昇を記録

\*MLS®...カナダ不動産業界データベース

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エリア(GVA)とグレートトロントエリア(GTA)の売上に大きく影響される。これら2つの市場を2022年1月の計算から除外すると、全国平均価格は約16万ドル(約1,440万円)低くなる。

出典：Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2022年2月

住宅着工件数

2022年1月の住宅着工件数は25万4,133戸で、2021年12月の26万1,352戸から減少した。このトレンド指標は、月次季節調整済年率(SAAR)の6ヶ月移動平均値である。1月、一戸建てのSAARの着工数が増え、カナダの都市部での集合住宅のSAARの着工数の減少を相殺できなかったため、同月のSAAR着工数全体が減少した。とはいえ、カナダの住宅着工水準は歴史的に高い水準が続いている。カナダの全地域の住宅着工戸数に対する単独の月間SAARは、1月に23万754戸となり、12月の23万8,405台から3%減少した。1月の複数の都市の着工数は9%減少して14万4,332戸で、一戸建て住宅着工戸数は7%増の6万96戸だった。バンクーバー、トロント、モントリオールの市場のうち、1月の総住宅着工数の成長を記録したのはモントリオールだけだった。これは、一戸建てと集合住宅の着工が増加したためである。

出典：CMHC - Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2022年1月

カナダ国内住宅平均価格

全国平均住宅価格は、2021年の68万7,500ドル(約6,187万5,000円、21.2%増)に対して、2022年にはさらに年率7.6%増の73万9,500ドル(約6,655万5,000円)程度になると予測されている。最近の歴史的な大幅な上昇は、住宅需給のバランスがかつてないほど崩れていることを反映しており、2021年を通して全国的に在庫が2ヶ月分程度しかない状態である。同指標の長期平均は5ヶ月以上である。2021年11月の時点で、全国平均価格は約72万1,000ドル(約6,489万円)であり、2021年から2022年までの移行がどのようなものであるかを考えると、これはやや保守的な予測であることに注意すべきである。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2021年12月

カナダ国内住宅販売予測

2022年の全国の住宅販売件数は供給不足により8.6%減の61万700戸程度になると予測されているが、これは記録上過去2番目に良い年である。この緩和傾向はカナダ全土に及び、購入者は価格上昇と供給不足の両方に直面すると予想されるが、同時に、パンデミックを乗り切るための住宅地を購入する緊急性は、ウイルス自体とともに薄れていくと考えられる。月次および四半期ベースでは、売上高は2022年も歴史的に堅調であり、同時により一般的なレベルへと緩やかに回復すると予測されている。限られた供給、より高い価格およびより高い金利は、2021年と比較して2022年の活動にブレーキをかける予想される。ただ、COVID-19関連の市場再編に伴う再販市場の流動性が高まり、COVID-19以前よりも活発な動きが続くとみられている。実際、リモートワークに関連する動きの多くは、COVID-19後の未来がどうなるのか、より確実になってからでないか実現しない可能性がある。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2021年12月

オンタリオ州不動産予測

オンタリオ州における2022年1月の住宅販売活動は供給不足から1万2,437戸となり、2021年1月に比べて11.3%の大幅な減少となった。ただ1月の住宅販売件数は、5年平均を10.1%、10年平均を16.7%上回った。2022年1月に州全体で販売された中古住宅の平均価格は過去最高の99万8,629ドル(約8,987万6,610円)で、2021年1月から25.6%上昇した。2022年1月の州のすべての住宅販売のドル価値は124億ドル(約1兆1,160億円)で、2021年の同じ月から11.4%の上昇となった。これも1月の新記録である。オンタリオ州の1月の物価上昇率は30%を超えたままで、GTAは州毎の上昇ペースに追いついた。州の他の地域は、価格が前年比で16%で推移しているオタワを除いて、前年比で25%から40%の間で上昇し、混沌としている。 出典：CREA, Housing Market Stats, Ontario 2022年1月、CREA, National Statistics 2021年12月

大トロント都市圏不動産予測

2022年2月には9,097件の販売が報告され、2021年2月と比較して16.8%減少したが、史上2番目に良い結果である。低層住宅タイプの物件の供給も前年比で減少したが、売上高ほどではなかった。コンドミニアム部門、特にトロントでは、2021年2月と比較して新規物件数が増加した。所有住宅の需要はGTA全体で引き続き強い。新規物件数は減少したが、年率は売上高よりわずかに低く、バランスの取れた市場への緩やかな動きを示している。MLS®住宅価格指数総合ベンチマークは2月に前年比で35.9%上昇した。すべての住宅タイプを合わせた平均販売価格は27.7%上昇して133万4,544ドル(約1億2,010万8,960円)となった。

2022年の見通しは以下の通りである。GTAで報告された住宅販売総数は11万件に達し、2021年から減少するが、前年と比較すると依然として好調である。すべての住宅タイプを合わせた平均販売価格は122万5,000ドル(約1億1,025万円)に上昇し、昨年と比較して約12%上昇する。

出典：Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2022年2月

ハイライト

- 2021年の第4四半期のGDPは、在庫の再構築と国内需要の増加に牽引されて6.7%(年率)上昇した。第4四半期のGDPの増加により、パンデミック前の水準をわずかに上回るまで回復した。1月の生産量(GDP)の速報値は0.2%上昇し、予想を上回った
- 1月の雇用は20万人急減し、労働時間は2.2%減少した。1月の労働市場の後退は一時的なものと予想され、回復は2月に始まる可能性が高い
- カナダの商品貿易収支は、11月の25億ドル(約2,250億円)の黒字から、12月には1,370億ドル(約12兆3,300億円)の赤字に戻った
- インフレの上昇と労働力不足により、ウクライナへの侵攻による地政学的な不確実性にもかかわらず、カナダ銀行は政策金利を0.25%から0.5%引き上げた
- ロシア・ウクライナ戦争は引き続き金融市場に波及し、商品価格を吊り上げ、金融情勢をさらに引き締める脅威となっている

出典：RBC Economics, Economic Updates, 2022年2月・3月, TD Economics Research, 2022年3月

為替

カナダドルは、ロシアのウクライナ侵攻が始まって以来、米ドルや他のほとんどの通貨に対して比較的良好に持ちこたえている。米国よりも厳しいCOVID-19制限にもかかわらず、2021年の第4四半期の実質GDPの6.7%に達したことに加え、カナダの経済成長への商品のプラスの寄与は、米ドル/カナダドルの為替レートに実質的な変化をもたらしていない。カナダドルの重要な評価の背後にある原動力は何だろうか？ウクライナの緊張緩和は確かに助けになるだろう。一次産品価格の下落が続くだろうが、世界的な経済成長の見通しが改善されると、投資家は米ドルへのエクスポージャーを減らすようになる。したがって、2022年の米ドルに対する1.20のレートの現在の予測は変わらない。

出典：National Bank of Canada, Financial Markets 2022年3月

国内総生産(GDP)

カナダ経済は2021年の最終四半期に年率6.7%で拡大し、その結果はコンセンサス予測(+6.5%)とほぼ一致した。第3四半期の5.5%の拡大した後に続いて、経済生産は初めて危機前の水準を上回った。2021年の経済成長率は4.6%と、2000年以来の高水準となった。将来的には、オミクロンの亜種が2022年初頭の成長状況に悪影響を及ぼす可能性があるが、カナダ統計局が発表した1月の暫定成長予測(+0.2%)から判断すると、経済的影響はかなり限定的であるように思われる。しかし、予想を上回るインフレやロシアのウクライナ侵攻など、下振れリスクが顕在化しつつある。

出典：National Bank of Canada, Economics News 2022年3月

輸出

カナダの国際商品貿易収支は、11月の25億ドル(約2,250億円)の黒字から、12月には1,370億ドル(約12兆3,300億円)の赤字に戻った。商品の輸出は0.9%(前月比)減少し、輸入は3.7%増加した。電子・電気機器・部品の輸入は、主にスマートフォンの輸入により16.2%増加したが、今年初めのサプライチェーンの混乱により減速した。自動車や部品の輸入についても同様であり、季節調整済みベースで5.1%増加した。輸出では、エネルギー製品の輸出が価格の下落により5.9%減と大きく減少した(エネルギー輸出量は当月は増加した)。エネルギー輸出の減少は、消費財の4.3%の増加によって部分的に相殺された。カナダは、ロシアとウクライナの紛争により急激な価格上昇が見られた多くの商品の純輸出国である。カナダは食料とエネルギーの輸出国として、商品価格の上昇により交易条件が押し上げられるだろう。

出典：TD Economics, Canadian International Trade 2022年2月RBC Economics, Financial Markets Monthly, 2022年3月

雇用

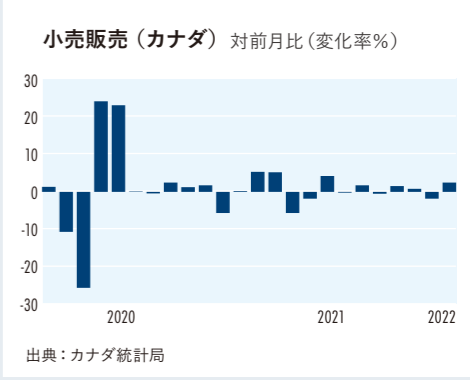
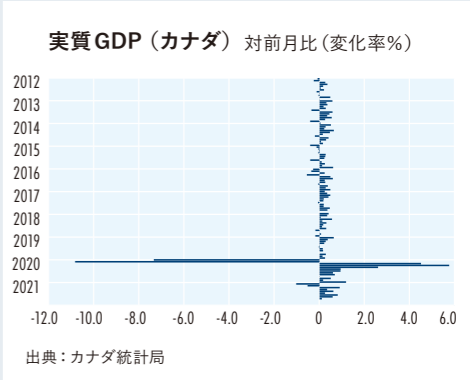
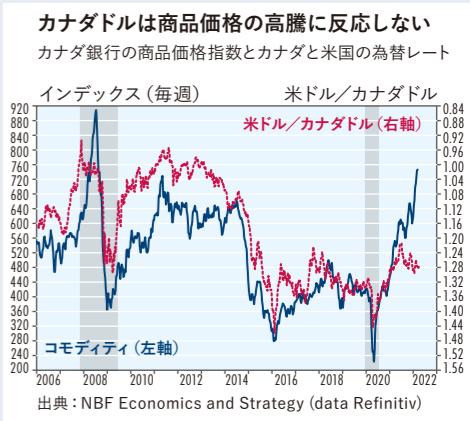
オミクロンの亜種はカナダの労働市場で予想を上回る減少を記録したが、一時的なものであると予想されている。20万人の雇用の減少は、接触の多いサービスセクターの仕事に集中し、より多くの企業が閉鎖を義務付けられたケベック州とオンタリオ州に集中した。すでに規制の緩和が進んでおり、1月の失業率の増加のほとんどは、COVID-19の厳格な規制による一時解雇であったため、雇用は2月に回復すると予想される。

出典：TD Economics, Employment 2022年2月

住宅ローン金利

住宅ローン金利の平均は2022年に上昇する予定になっている。3月初旬、カナダ銀行は、パンデミック以来急増しているインフレを鎮静化させるために、2018年10月以来初めて主要政策金利を0.25%から0.5%に引き上げた。カナダ銀行はまた、ロシアのウクライナ侵攻後の不確実性の高まりにもかかわらず、さらなる上昇の必要性があるかもしれないと述べ、4月の追加引き上げに向けた準備を整えた。一連の利上げにより、年末までに主要金利が1.25%になると予想されている。その後、大手銀行はプライムレートを2.45%から2.7%に引き上げた。プライムレートが0.25%上昇しても住宅需要に大きな影響を与える可能性は低く、プライムレートが1~1.25%に達するまで影響を与える可能性は低くなる。

出典：Bank of Canada 2022年3月、Canadian Mortgage Trends 2022年3月



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、万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。





## 最新ニュース

### 移民の急増、カナダの人口増加率はG7の2倍を記録

カナダ統計局は、2016年から2021年の間に、カナダの人口増加率はG7でトップ、他のG7諸国の約2倍、その前の5年間よりも速いペースで人口が5.2%増加したと報告しました。

カナダの人口は2016年より180万人増加し、人口3,700万人に達しました。その8割は移民です。

2019～2020年はパンデミックによる国境規制で移民が抑制され、増加率は鈍化しました。2020年の人口増加率は0.4%にとどまり、第一次世界大戦以降、最も遅いペースとなりましたが、2021年4月以降は移民の急増により、2021年半ばにはパンデミック前の水準に人口増加率が戻っています。カナダ連邦政府は、経済の原動力と高齢化社会を支えるために移民政策を推進しています。

連邦政府は、国内の一時滞在者において、2021年に外国人の永住権を40万1,000人に付与するという目標を達成しました。連邦移民計画では、今年新たに41万1,000人の永住者を受け入れ、2023年には永住者を42万1,000人に増加させるとしています。

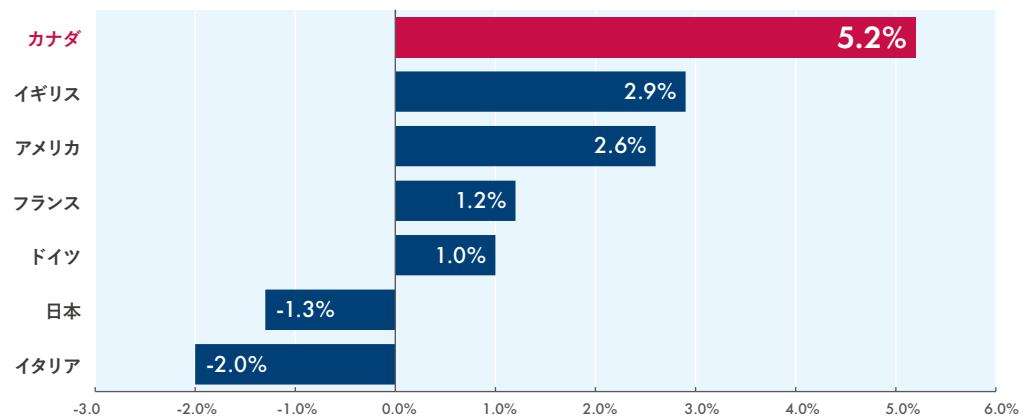
上記の移民目標に加え、ロシアによるウクライナ侵攻を受け、連邦政府はウクライナ人に対する特別な入国政策を実施しています。

カナダ・ウクライナ緊急渡航認証制度は、戦火を逃れたウクライナ人が2年間、無制限にカナダに滞在できるように申請することが出来るものです。

またカナダは、ウクライナに祖先を持つ人口がウクライナ国外の世界で3番目に多いことから、カナダにいる家族と再会するウクライナ人の申請を優先し、既にカナダにいるウクライナ人のビザや各種許可の延長、就学・就労許可の特別対応も行っています。

出典：World Bank's DataBank, population estimates and projections, and Stats Canada, Census of Population, 2016 and 2021 (3901), Canada.ca, Immigration 2022

人口増加率 (2016年～2021年)



### 小さな町に大きな機会

パンデミックが始まった時、社会封鎖(ロックダウン)の期間や職場への復帰がいつになるか未知数でしたが、時が経つにつれ、会社も従業員も在宅勤務に慣れてきました。準永続的なリモートワークへの移行に伴い、オンタリオの多くの人々は、学校から帰った子供達とオフィスから帰った両親が過ごすのに十分であったスペースが、あっという間に不十分なものになり、生活を再考するようになりました。そして、ホームオフィスや広い庭を求めようになったのです。これまではオフィスに近いことが都会に住む大きな理由の一つでしたが、パンデミックの影響から、多くの人々が都会に住むために高い住宅ローンや家賃を支払うことに疑問を持つようにもなりました。

パンデミックは、GTAトロント大都市圏以外の多くの町や自治体に新たな機会をもたらしています。大都会の魅力は、小さな町の魅力に取って代わられたのです。職場の近くに住む必要なくなった、都会に住む多くのオンタリオ人は、パンデミックを契機に、より小規模な町のゆったりとした土地への移住を加速させています。オンタリオ州政府は、地方の市町村が長期的な成長に向かうことを支え、GTA以外に住む何百万人ものオンタリオ州民の生活の質、所得、将来の展望を向上させることに取り組んでいます。

出典：OREA, Small Towns, Big Opportunities, White Paper 2021



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