

# TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

## TGP NEWS

GEとGEIIへの市街化境界線拡張や開発許可取得はこれからですが、現地オンタリオ州の大手不動産開発会社から購入申込が入りました。TGP物件の将来の開発を示す一例となりました。

## カナダ

### カナダの住宅の供給不足と価格高部の危機

手頃な価格の住宅の不足と価格の高騰によって引き起こされた国の住宅危機は、ここ数ヶ月、政治家の重要な焦点となっています。ジャスティン・トルドー首相は、今後10年間で新築住宅の建設ペースを2倍にする計画を今年の予算の目玉とし、オンタリオ州では、ダグ・フォード首相率いる進歩保守党が、今後10年間で150万戸の新築住宅建設を掲げて再選を果たしました。

政府の新しい報告書によると、平均的な住宅コストを下げ、家族が可処分所得の40%以上を住居に費やさないようにするために、カナダは今後10年間で580万戸の住宅を追加する必要があります。

専門家、業界、政府すべてが、GTAを中心とするオンタリオ州の現在の住宅危機は、すでに50万戸の住宅不足に陥っており、住宅供給不足に根差したものであるという点で一致しています。10年間で150万戸の住宅を新たに建設することは、途方もない挑戦です。オンタリオ州政府は、業界リーダーからの提言に基づき、より多くの住宅をより早く建設するために、2つの新しい法的イニシアチブを導入しました。

- **みんなの家を増やそう法**：計画承認プロセスを合理化する
- **強力な市長、住宅建設法**：行政の手詰まり状態を解消し、開発承認スケジュールを早める

出典：Government of Canada 2022年8月、Ontario.ca 2022年9月

## オンタリオ州

オンタリオ州は先日、2022年度予算を発表しました。この予算は、より良い雇用とより多くの給与、高速道路と病院の建設、オンタリオ州の家庭のためのコスト削減、そして経済の開放性と強度を維持するための計画を支援しています。この計画には5つの柱があります。

- ① **オンタリオ州経済の再建**：北部の重要な鉱山がオンタリオ州でのバッテリーやハイブリッド電気自動車の製造を促進するため、州内全域でより良い雇用をもたらします。
- ② **労働者のために働く**：オンタリオ州の労働者を世界で最も高い技術を持ち、最もよくサポートされている労働者にすることで、労働者の雇用と収入の向上に貢献します。
- ③ **高速道路と主要インフラの建設**：高速道路、交通機関、その他のインフラを整備し、経済を活性化し、雇用を創出します。
- ④ **コストを抑える**：家庭のコスト削減に貢献します。
- ⑤ **事業継続のための計画**：COVID-19後も、オンタリオ州の医療制度を拡大し、重要物資の国内生産を強化し、オンタリオ州が将来の緊急事態に備えられるようにすることで、経済を継続させます。

### ◆より強いオンタリオ州を築くための財政支援

オンタリオ州は、学校、病院、公共交通機関、道路、橋、高速インターネットへのアクセスを支援するインフラ事業に、今後10年間で1,580億ドル（約16兆5,900億円）以上を投資し、2022-23年には200億ドル（約2兆1,000億円）を投じる予定です。これは州の歴史上、最も野心的なもののひとつです。この計画により、高速道路、病院、その他の重要な資産を建設するためのシャベルが地面に打ち込まれ、より強いオンタリオ州の基礎が築かれることとなります。

**高速道路**：10年間で251億ドル（約2兆6,355億円）を、州内の高速道路の拡張および修復プロジェクトの計画や建設に充当します

**交通**：公共交通のために10年間で616億ドル（約6兆4,680億円）

**医療**：病院のインフラ整備に今後10年間で400億ドル（約4兆2,000億円）以上、うち約270億ドル（約2兆8,350億円）を資本助成

**ブロードバンド**：2025年末までにオンタリオ州内のすべてのコミュニティに高速インターネットアクセスを提供するという政府の公約を支援するため、約40億ドル（約4,200億円）

**追加プロジェクト**：①中等後教育部門に、今後10年間で20億ドル（約2,100億円）以上の資本補助金を含む60億ドル（約6,300億円）近くを投資し、カレッジや大学などの近代化を支援します。

②今後10年間の約140億（約1兆4,700億円）ドルの資本助成を含む210億ドル（約2兆2,050億円）を投資し、学校インフラの更新・拡張や保育事業を支援。

出典：Ontario.ca 2022年8月



September 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

より強いオンタリオ州を築くための財政支援



オンタリオ州の  
高速道路の拡張と修復に

251億ドル  
(約2兆6,355億円)



公共交通機関に対し

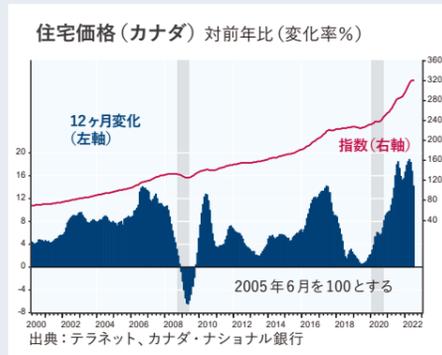
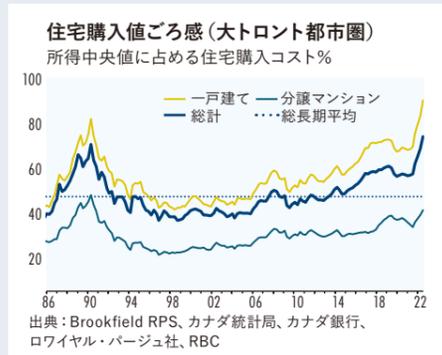
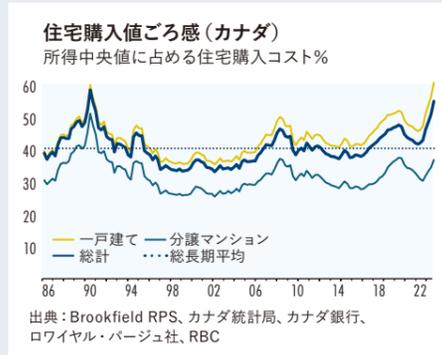
616億ドル  
(約6兆4,680億円)



病院インフラに対し

400億ドル  
(約4兆2,000億円)

\*文中の日本円は  
1カナダドル=105円で計算しています。



カナダ不動産予測

ハイライト

- 8月の全国住宅販売件数は前月比1%と小幅減少した
- 実質活動(未季調)は前年比24.7%減
- 新規物件数は前月比で5.4%減
- MLS® 住宅価格指数(HPI)は前月比1.6%下落したが、前年同月比は7.1%上昇した
- 実質国内平均住宅販売価格(未季調)は8月に前年比で3.9%減少した

\*MLS®...カナダ不動産業界データベース

出典: Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2022年9月

住宅着工件数

2022年8月の住宅着工件数は26万7,309戸で、2022年7月の26万4,426戸から増加した。カナダの月次季節調整済年率(SAAR)月間住宅着工戸数の減少は、8月の集合住宅着工戸数の減少によるものである。バンクーバーは一戸建て着工戸数が減少したが、集合住宅着工戸数の増加により相殺された。トロントが全般的に大幅な上昇を記録したのに対し、モンリオールは集合住宅着工戸数が大幅減となった。

8月単月のカナダ全地域の住宅着工件数(SAAR)は26万7,443戸で、7月より3%の微減となった。都市部の総着工戸数は3%減の24万6,771戸、複合型都市型住宅着工戸数は4%減の18万7,602戸だった。都市部における戸建て着工戸数は5万9,169戸で、1%の小幅な減少となった。

出典: CMHC - Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2022年8月

カナダ国内住宅平均価格

2022年の全国平均住宅価格は年率10.8%上昇し、76万2,386ドル(約8,005万530円)になると予測されている。価格の上昇幅は沿海州(カナダの最東部の3州)で最も大きく、オンタリオ州、ケベック州がそれに続くと予測されている。

出典: CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2022年6月

カナダ国内住宅販売予測

金利の上昇により、過熱した住宅販売は抑制された。住宅価格は今年初めのピークから下降傾向にあるものの、横ばいの地域もあれば、まだ上昇中の地域もある。売りに出される住宅が足りないという問題は解消されていない。

2022年に売買される物件は約53万2,545件と予測されており、2021年の記録から20%減少している。6月から下方修正されたのは、主にオンタリオ州での販売活動が下方修正されたことによるもので、ブリティッシュ・コロンビア州、アルバータ州、ケベック州でも若干の修正が行われた。

2023年の全国住宅販売件数はさらに2.3%後退して52万156件になると見込まれている。全国平均住宅価格は、2022年から2023年にかけてほぼ横ばい(+0.2%)の72万2,000ドル(約7,581万円)前後で推移すると予測されている。

出典: CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2022年9月

オンタリオ州不動産予測

包括的な年初来の平均価格は96万3,357ドル(約1億115万2,485円)で、2021年の最初の8ヶ月から12.4%の大幅上昇だった。オンタリオ州で報告された2022年8月の住宅販売戸数は1万4,381戸で、2021年8月に比べて30.3%減少した。8月の住宅販売戸数は、過去5年間の平均を26.6%、10年間の平均を24.8%下回った。2022年8月に州全体で販売された中古住宅の平均価格は82万9,739ドル(約8,712万2,595円)で、2021年8月からわずか0.6%下落したのみであった。2022年8月の同州の住宅販売総額は119億ドル(約1兆2,495億円)で、2021年同月比で30.7%の大幅な減少となった。

オンタリオ州の2022年8月の新規住宅売出物件数は2万6,500件で、2021年8月から7.2%増加した。8月末の在庫住宅物件数は3万8,481戸で、2021年8月末から83.6%の大幅増となった。

出典: CREA, Housing Market Stats, Ontario 2022年9月

大トロント都市圏不動産予測

2022年8月には5,627件の販売が報告され、前年同期比34.2%減となり、前年同期比の減少率は過去4ヶ月と比較して低くなった。8月の販売実績は7月に比べて前月比で増加した。この傾向が続けば、今後数ヶ月間の販売価格を押しとどめる可能性がある。

全住宅タイプの平均販売価格は前年同月比0.9%増の107万9,500ドル(約1億1,334万7,500円)で、平均販売価格も前月よりわずかに上昇しており、8月にはより高価な住宅タイプがより多く販売されたことを示唆している。

市場環境は前年に比べてより均衡がとれてきた。しかし、借入れコストの上昇は住宅購入の決定に影響を与え、住宅ローンの更新を控えている既存の住宅所有者もまた、この地域の住宅の購入可能性に影響を与える高いコストに直面している。

GTAにおける住宅の購入可能性に影響を与える借入コストの上昇以外の問題もある。長期的な課題として、供給量の不足がある。GTAの人口は増加を続けており、長期的な人口増加に対応するためには住宅供給を増やさなければならない。さもなければ、市場環境は再び過熱し、厳しくなる。

出典: Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2022年8月~9月



ハイライト

- 2022年第二四半期のGDPは3.3%(年率)増加し、第一四半期の3.1%の増加からさらに増加した。インフレとカナダ銀行の利上げが影響し、夏に入って成長ベースが鈍化している
- カナダの労働市場は8月に4万人分の雇用を喪失、失業率は0.5%上昇し、5.4%となった。8月の賃金は前年比5.4%増となり、7月の5.2%からさらに上昇した
- インフレ率の上昇と労働力不足から、カナダ銀行は9月上旬に政策金利を0.75%引き上げ3.25%とし、量的引き締め(QT)の継続を表明した

出典: RBC Economics, Economic Updates, 2022年8月, TD Economics Research, 2022年9月

為替

カナダドルは、2022年に入ってから、対米ドルで最も高いパフォーマンスを示しているが、経済の好調、経常黒字、過去最高の交易条件、タカ派の中央銀行にもかかわらず、依然として3.9%下落している。今後の減速にもかかわらず、我々は、経済の回復力が米国よりもカナダで高い政策金利に変換されることを依然として期待している。このような発展は、カナダドルに対するドルの上昇につながる。

外国貿易は引き続き通貨を支え、国内経済も支えている。実質世帯可処分所得は、コロナ禍以前のトレンドを上回ったまま。これは、カナダ側での消費者信用サイクルの深刻な悪化の可能性を緩和し、カナダ銀行がより厳しい金融政策スタンスを維持することを可能にする。今後の減速にもかかわらず、我々は、経済の回復力が米国よりもカナダで高い政策金利に変換されることを依然として期待している。このような発展は、カナダドルに対するドルの上昇につながる。

出典: National Bank of Canada, Financial Markets 2022年9月

国内総生産(GDP)

2022年第二四半期のカナダ経済の年率3.3%の成長は予想を下回ったが、それでも第一四半期の3.1%の成長からはわずかな増加だった。第二四半期のGDP成長の大部分は、四半期の前半にもたらされた。月別生産は5月(0%)、6月(0.1%)と大差なかったが、7月の速報値では-0.1%減少した。今後については、インフレ率が引き続き例外的に高いことから、GDP成長率は下半期に減速すると予想され、金利引き上げによる引き締めなしには、カナダ銀行の2%という目標に完全に返ることはないだろう。

出典: RBC Economics, Economic Updates, 2022年8月

輸出

7月の貿易黒字は縮小したものの、カナダの国際商品収支は過去14ヶ月間で13回目のプラスを維持した。輸出は今年初めて減少したが、これは主に物価の下落による。価格効果が消えたことで、国際輸送は拡大を続けた。商品貿易黒字は、14年ぶりの高水準となった6月の48億8,000万カナダドル(約5,124億円)から、7月は40億5,000万カナダドル(約4,252億5,000万円)に縮小した。名目輸出は2.8%、名目輸入は1.8%減少した。消費財輸出は14.3%減少し、エネルギー製品輸出は価格下落の影響を受けて7ヶ月ぶりに減少した。今月の食料品輸出も好調で、小麦出荷量(+55.8%)は過去最高を更新した。2002年の豊作から生産が回復したことに加え、ウクライナでの紛争で小麦輸出が過去最高を更新したためだ。実質輸出は1.7%増、輸入は1.4%減だった。

出典: National Bank of Canada, Financial Markets 2022年9月

雇用

カナダの労働市場は、8月に4万人分の雇用を失い、3年連続の減少となった。1万5千人の増加が予想されていたため、この減少は驚きである。失業率は0.5%上昇し5.4%となったが、これは8月の雇用減少に対し、労働力人口が6万6千人増加したためである。参加率も64.8%(0.1%増)に上昇した。賃金は前年同月比5.4%増で、7月の5.2%増から加速している。

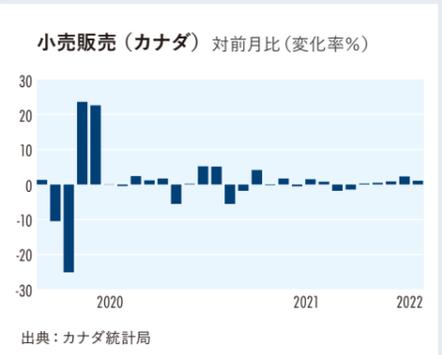
雇用の伸びは鈍化している。すでに報告されている6月と7月の労働力調査では、わずかながら急激な減少が見られた。だが、これは雇用需要の減少というよりも、需給のマッチしない労働者不足によるものだ。求人はパンデミック前の水準を60%上回っていたからだ。賃金の伸びは加速しており、特に宿泊業と食品サービス業ではその傾向が強い。

出典: TD Economics, Employment 2022年8月

住宅ローン金利

平均住宅ローン金利は2022年にさらに上昇する見込みだ。9月上旬、カナダ銀行はインフレを鎮静化させるため今年の主要政策金利を0.75%引き上げ3.25%にし、借入コストを2008年以来最高に押し上げた。カナダの6大銀行は、プライムレートを5.45%に引き上げ、金利引き上げを見送った。中銀はまた、インフレ見通しを考慮すると、金利はさらに上昇する必要があると述べた。カナダの住宅ローン金利見直しに関する市場のコンセンサスは、中央銀行が2022年に金利を3.25%からさらに0.5%引き上げ、最高の3.75%にするというものである。

出典: Bank of Canada 2022年9月, Canadian Mortgage Trends 2022年9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義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

### 2041年のカナダ：人口が増え、地域間の差が大きくなり、より多様化

カナダは、他のG7やG20の国々の中で、最も文化的多様性のある西側諸国のひとつとされています。カナダ統計局の人口統計センターは、2016年の国勢調査データを用いて、2041年までに同国の人口は4,770万人に達し、半分以上の2,500万人（人口の52.4%）が移民または移民の子供となると予測しています。2016年の新移民とその家族の人口は1,440万人で、同国の人口の40%でした。

2041年、現在の傾向が続けば、カナダの人口の半分は、移民とそのカナダ生まれの子供で構成されます。

文化的モザイクは急速に変化しています。報告書によると、2041年までにカナダ人の4人に1人がアジアやアフリカで生まれ、5人に2人が「人種の少数派」、つまり目に見える少数派とされる集団の一員になるといいます。これは、1,640万人から2,230万人、つまり国民総人口の約41%を占めることになります。2016年の人種別人口の比率は22.2%でした。

しかし、一部の地域では、全国平均よりも大きな人口動態の変化が見られる可能性があります。多くはオンタリオ州の大都市で、トロントや西部の州が中心ですが、ロンドンやウィンザーなどグレーター・ゴールドン・ホースシュー（GGH）の外にある地方都市も含まれています。2016年の人種別人口比率が16.1%と推定されるロンドンは、2041年にはその比率が32.3%に跳ね上がり、ウィンザーは可視少数民族の人口が2016年の20.4%から2041年に44.7%に跳ね上がる可能性があります。

人口動態の変化は、今世紀初めに確認された出生率の低下という傾向を反映しています。現状では、カナダは自然増によって成長しているわけではありません。人口増加は主に移民によるもので、地方都市の中心的な成長の基礎となるものです。

移民がいなければ労働力は縮小するため、カナダは2021年から移民枠を年間40万人に増やし、より高度な技術を持つ人々を集めています。また、留学生などカナダの資格を持っている人には、カナダの労働市場への移行をよりスムーズにする動きもあります。

人口が増え、人口動態が変化すると、都市は住宅を計画し、十分な資金を投入してサービスを提供しなければならなくなります。2041年の予測は予測に過ぎず、政策や経済成長によって形成されます。

出典：Stats Canada's Centre for Demography, Canada in 2041, 2022年9月



### オンタリオ州は2031年までに150万戸の住宅建設を必要としているが、建設は追いつくのか？

各レベルの政府は、オンタリオ州の人口増加に対応するため、今後10年間で150万戸の住宅を新たに建設する必要性を謳っていますが、建設能力は現在十分とは言えません。

2022年予算でオンタリオ州の目標を支持した連邦政府も、「今後10年間で住宅建設を倍増させる」と公約しています。2022年予算以前の10年間で、オンタリオ州は66万9,378戸の住宅を完成させています。倍増すれば、目標には到底届かないものの、同州は目標に近づくことになります。

しかし、これだけの住宅を建設する能力は疑問視されています。カナダ最大の不動産開発業者の1社は、熟練労働者の不足が、住宅価格の低下危機に取り組むカナダの努力を頓挫させる恐れがあると警告しました。

トロントに本社を置く不動産会社、ドリーム・アンリミテッド社のマイケル・クーパー社長は、カナダの住宅産業について「これまで建設した数以上は作れません」と話しました。「もっと戸数を増やしたいのなら、もっと建設する人が必要です」カナダではすでに過去70年間で最速のペースで建設が進んでおり、ドリーム社が開発中の2万戸を超える賃貸・購入用マンションもその一環です。建設ラッシュにもかかわらず、需要が供給をはるかに上回り、住宅用不動産の価値は住宅ブームを通じて約50%高騰しました。クーパー氏によると、現在、木材や鉄などの建築資材の価格上昇に悩まされている業界は、仕事を熟練工の不足から、建設のボトルネックにも直面しています。労働力不足は、解決に最も時間がかかるでしょう。

「オンタリオ州政府は、熟練工教育の拡充を優先させるべきです。熟練工の平均年収は10万ドル（約1,050万円）を超えますが、私たちのコミュニティの誰もが職業の選択肢として考えるようなものではありません。それを変えるために、政府は何かしなければなりません」とクーパー氏は話しました。

また、販売税や土地譲渡税、開発費、許可証などの項目が購入価格の38%を占めることがあると指摘し、その間に値ごろ感を緩和するために、政府は新築ユニットに対する税の引き下げを検討することができるだろう、とも述べました。

オンタリオ州の住宅用不動産市場は、4月の住宅価格が2年ぶりに下落するなど、ここ数週間で軟化し始めていますが、この変化は、金利がパンデミック時代の緊急低水準から上昇したことに市場が適応しているに過ぎません。カナダでは、住宅不足と移民による人口増加もあり、より根本的な需給バランスの崩れが間もなく解消されると思われます。

出典：Bloomberg News, 2022年6月



住所変更、メールアドレスの変更等は、下記アドレスまでご連絡ください。  
tgpadminjp  
@trans-globalpart.com

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