

# TGP UPDATE

A Publication of Trans Global Partners

## カナダ

### カナダの住宅価格危機への取り組み

2023年夏、カナダ連邦政府はようやくハウジング・アクセラレーター・ファンド（住宅促進基金 / HAF）を立ち上げました。HAFはカナダの地方自治体を対象とした40億ドル（約4,000億円）の連邦政府の資金援助プログラムで、主な目的は手頃な価格の住宅の供給をより早いペースで増やすことです。9月14日、オンタリオ州ロンドン市は、2,000戸以上の手頃な価格の住宅を建設し、新しいホームレス制度を支援するために、カナダの自治体として初めて連邦基金から7,400万ドル（約74億円）を受け取りました。連邦政府からは、今後数ヶ月の間に、HAFを通じカナダ全土の地方自治体へのさらなる資金提供が発表される予定です。

9月14日、カナダ連邦政府は、開発コミュニティからの要求と住宅アナリストからの勧告を受け、新しい賃貸アパートの建設に対するGST（Goods and Services Tax / カナダ連邦消費税）を撤廃すると発表しました。この新しい税制は、カナダで住宅を増やし、住宅の購入可能性を高めることを目的とした一連のインセンティブの一部であると言われています。賃貸物件の空室率は20年ぶりの低水準にあり、カナダの賃貸住宅ストックは深刻な不足状態にあるため、賃貸アパート建設を促進するいかなる措置も歓迎されることは間違いありません。

新規の賃貸住宅建設にかかる5%のGST（土地価値と建設費用を含む）は、デベロッパーの賃貸住宅建設意欲を減退させていました。開発業者は以前から、収益性がより高く、収益を後続の建設プロジェクトに再投資できることをから、賃貸住宅よりもマンション建設を好んできました。テナントは通常の家賃に加えて5%のGSTを支払う義務がないため、開発業者は通常、税金を負担することになります。一方、マンションのGSTは一般的に購入価格に組み込まれているため、建設業者は住宅購入者に税負担を負わせることができます。賃貸建築プロジェクトのGSTが廃止されれば、開発業者の財務的な実行可能性が向上し、カナダの賃貸住宅ストックを拡大するために賃貸住宅建設を追求するインセンティブを開発業者に与えることになります。

オンタリオ州政府はこの提案を支持する声明を発表しました。また同州は「目的別賃貸住宅」に対するHST（Provincial Sales Tax / 州売上税）の負担分を早急に撤廃する予定だということです。

出典：RBC Economics, 2023年9月；Toronto Star, 2023年9月

## オンタリオ州

住宅建設を進める自治体を支援するため、オンタリオ州政府は、州の住宅目標に対する実績に基づいて大幅な新規資金を提供する、新しい3年間計12億ドル（約1,200億円）のプログラムであるBuilding Faster Fund (BFF)を開始します。州はまた、より多くの自治体が住宅建設に必要な手段を確保し、より迅速な建設基金の適格性を拡大するために、2031年までに5万人以上の人口が見込まれ、州の目標達成にコミットする自治体に対し、強力な市長権限を付与する取り組みを進めています。

BFFは、2031年までに州の住宅目標を達成することを目標としている自治体に、年間4億ドル（約400億円）の新たな資金を3年間提供します。毎年、年間目標の80%を達成した自治体は、150万世帯という全体目標に対する割合に基づいて資金提供の対象となります。目標を超えた自治体には、配分額に加えてボーナスが支給されます。

オンタリオ州はまた、2031年までに人口が5万人になると予測され、議長が州によって割り当てられた住宅目標を公約している21の自治体に対し、強力な市長権限を付与します。強力な市長権限の拡大は2023年10月31日に発効します。これは、すでに強力な市長権限を持つ28の自治体に加えて、自治体の住宅公約を通じて目標達成を約束した市町村にも適用されます。議長から住宅建設誓約書を受け取ると、これらの自治体もBFF対象となります。

出典：Ontario.ca, 2023年8月

### オンタリオ州、グリーンベルト（自然保護地域）の住宅用地転換の見直しに着手

オンタリオ州のダグ・フォード首相は、昨年12月に実施したグリーンベルトの用地転換の再評価に着手すると発表しました。政府がグリーンベルトから転換した14ヶ所の住宅開発用地を評価するこの取り組みは、グリーンベルトで保護された土地の全区画を対象とした再評価の一環です。新たに任命されたポール・カランドラ自治体・住宅大臣が審査を開始します。これはグリーンベルト法によって義務付けられた10年間に及ぶ再評価作業で、過去数年に転換された土地も含まれます。この再評価では、グリーンベルトからの用地転換申請も新たに700～800件検討されます。新大臣は、すべてのグリーンベルトの土地の再評価は「公共の利益に即し、オープンに審査されます。説明責任があります」と述べました。

再評価の結果、グリーンベルトからさらに多くの土地が用地転換される可能性があります。調査結果次第とのことです。「グリーンベルトに追加しなければならない土地があるかもしれないし、転換される土地もあるかもしれませんが、それは公正で開かれたプロセスになるでしょう」と新大臣は述べました。

一方、州の土地開発ファシリテーターは、これらの土地に計画されている5万戸の住宅の建設を、遅くとも2025年までに開始するため、開発認可の取得を進めるべく、14区画の土地の所有者や開発業者との協議を継続し、今年末までに認可に関する「重要な進展」がなされることを目指します。

出典 Toronto Star, 2023年9月

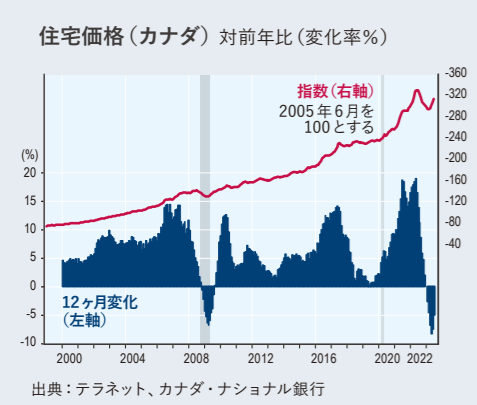
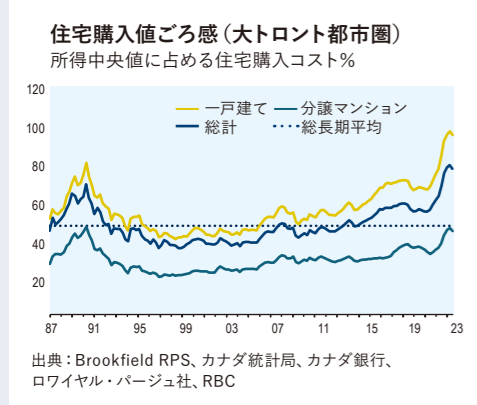
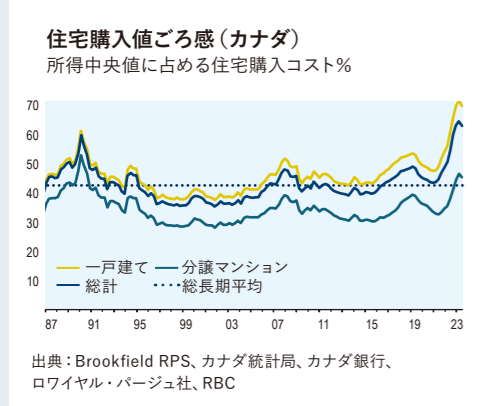
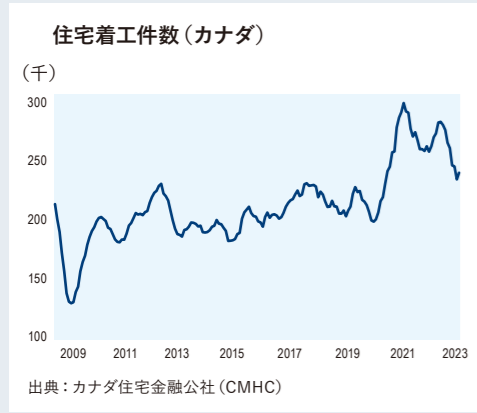


September 2023

### IN THIS ISSUE

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

\*文中の日本円は  
1カナダドル=100円で計算しています。



## カナダ不動産予測

### ハイライト

- 7月の全国住宅販売件数は前月比0.7%減少
- 実質活動(未季調)は前年同月比8.7%増加
- 新規物件数は前月比で5.6%増加
- MLS® 住宅価格指数 (HPI) は前月比1.1%上昇したが、前年同月比で1.5%低下した
- 実質国内平均住宅販売価格(未季調)は7月に前年比6.3%上昇した。住宅価格は、3年前のCOVID-19感染拡大前の水準を30%上回っている

\*MLS®...カナダ不動産業界データベース  
出典：Canadian Real Estate Association (CREA) National Statistics 2023年8月

### 住宅着工件数

2023年7月の住宅着工戸数は24万2,525戸で、6月の23万5,819戸から増加した。7月のカナダ全土の月次季節調整済年率(SAAR)住宅着工戸数は25万4,966戸で、今年に入って最も好調な月だった6月より10%減少した。前月比では減少したものの、カナダ全土の住宅着工戸数の月間SAARは5年平均を7.4%上回り、都市部における7月の総着工戸数は前年同月比11%減の23万4,857戸となった。都市部における複合型都市型住宅と戸建て住宅の着工戸数は、それぞれ12%減の19万3,446戸と4%減の4万1,411戸だった。

出典：CMHC - Monthly Housing Starts and Other Construction Data 2023年8月

### カナダ国内住宅平均価格

全国平均住宅価格は、2023年には年間0.2%減少して70万2,409ドル(約7,024万900円)になると予測されている。ブリティッシュコロンビア州とグレーター・トロント・エリアといった価格の高い地域で販売が増えたのに加え、2023年第2四半期の全国的な価格上昇が予想を上回ったため、前回の予測を上回る数値になった。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2023年7月

### カナダ国内住宅販売予測

2023年4月には全国の住宅販売が急増した。金利が頭打ちになり、不動産価値が底を打ったという2つのシグナルに、それまで様子見をしていた買い手が反応したのだ。しかし、カナダ銀行(中央銀行)が6月に利上げ休止を突然打ち切り、7月に再び利上げを開始したことで、住宅市場に不透明感が戻ってきた。

2023年には約46万4,239件の不動産が売買されると予想されており、これは2022年から6.8%減少となる。一方、2024年の全国住宅販売戸数は11.2%増の51万6,072戸と予測されており、住宅市場は着実に回復すると見込まれている。全国平均住宅価格は2023年から2024年にかけてさらに3%上昇し、約72万3,250ドル(約7,232万5,000円)になると予測されている。

出典：CREA, Housing Market Stats, Quarterly Forecasts 2023年7月

## オンタリオ州不動産予測

オンタリオ州で報告された2023年7月の住宅販売戸数は1万4,084戸で、前年同月比で9.3%増加した。7月の住宅販売は5年平均を27.6%、10年平均を28.8%下回った。2023年7月に州全体で販売された中古住宅の平均価格は85万6,269ドル(約8,562万6,900円)で、前年同月比で3.2%微増した。2023年7月の州内の全住宅販売額は121億ドル(約1兆2,100億円)で、前年同月比で2.9%増加した。

オンタリオ州の2023年7月の新規住宅売物件数は2022年7月から4.4%増加し、3万1,396件だった。7月末時点の在庫住宅物件数は4万2,869戸で、2022年7月末から2.9%増加した。

出典：CREA, Housing Market Stats, Ontario 2023年8月

## 大トロント都市圏不動産予測

大トロント都市圏(GTA)では、2023年7月の住宅販売戸数、新規物件数、住宅価格のいずれも前年同月比で増加した。季節調整済みベースでは7月は6月に比べてバランスが取れており、販売件数は減少傾向であったが、新規住宅売物件数は増加した。2023年7月の売上高は5,250件で、2022年7月から7.8%増加した。同期間に新規上場も増加したが、年率で11.5%増、平均販売価格も4.2%増の111万8,374ドル(約1億1,183万7,400円)だった。

長期的には、記録的な人口増加を背景に持ち家への需要は引き続き旺盛だろう。しかし、多くの住宅購入者は、金融政策や経済の方向性が明確になるまで、短期的には様子見を続けるだろう。

カナダ連邦政府は当面、記録的な移民の増加を目標としているが、この増加に対応するための持ち家と賃貸住宅の増設に関しては、具体的な進展はほとんど見られない。人口増加は経済発展に不可欠だが、人々が手頃な価格で住める場所を見つけられなければ、この成長は持続不可能である。この問題を解決するには、政府の3つのレベル(国・州・自治体)すべてが同じ考えを持つ必要がある。

出典：Toronto Regional Real Estate Board (TRREB), Market Watch 2023年8月



### ハイライト

- 2023年第1四半期のカナダの実質GDPは、2022年末からの景気回復に伴い年率換算で2.6%増加したが第2四半期のGDPは0.2%縮小した
- 7月のカナダ労働市場は、パートタイム雇用の減少(8,000人減)により6,000人減少したが、フルタイム雇用は僅かに増加した(2,000人増)。失業率は0.1%上昇し5.5%となった
- カナダの7月のインフレ率は0.6%上昇した。エネルギー価格の高騰により、年間インフレ率は前月の2.8%から上昇し3.3%となり、これは2023年4月以来の上昇だった。カナダ銀行はインフレ抑制のため、コア政策金利を5.0%に引き上げた

出典：RBC Economics, Economic Updates, 2023年9月, TD Economics Research, 2023年7~8月

### 為替

カナダドルは2023年上半年に米ドルに対して5番目にパフォーマンスの良い主要通貨となった。上半期のカナダドル上昇の主な要因の1つは、カナダと米国の金利差が大幅に縮小したことである。カナダではインフレ率の低下傾向が続いており、カナダ銀行が夏の利上げの可能性についてFRB(アメリカ連邦準備制度理事会)を上回ることを望むとは考えにくい。最近の好調を受けて、米ドル/カナダドルはやや過大評価されているように見える。今後、世界経済が弱含みの兆しを見せる中、2023年後半には米ドル/カナダドルは1.33~1.38の範囲で緩やかに推移すると予想される。

出典：National Bank of Canada, Financial Markets, 2023年8月

### 国内総生産(GDP)

カナダ経済は2023年第1四半期に年率2.6%成長したが、第2四半期には0.2%減少した。第2四半期の落ち込みには、4~5月に連邦政府が実施したストライキや、5月の石油・ガス生産の停止、6月の消費活動の制限をもたらした山火事の蔓延など、さまざまな特殊要因が寄与した。

7月に実施される連邦政府からの給付金は第3四半期の短期的な押し上げにつながるかもしれないが、カナダは見込みを下回る経済成長段階に入ったと考えられる。高金利の影響が経済全体に波及し、需要を抑制するため、この状況は今年いっぱい続くだろう。

インフレ率が2.5~3%の目標達成には、この冷え込みこそがカナダ銀行が望んでいることである。

出典：RBC Economics, Economic Updates 2023年9月

### 輸出

2023年第2四半期の財貿易収支は61億ドル(約6,100億円)の赤字となり、第1四半期の8億ドル(約800億円)の黒字から減少した。これは2021年第2四半期以来の赤字となった。

2023年第2四半期の財輸出は3.9%減の1,859億ドル(約18兆5,900億円)で、ほとんどの品目で減少した。エネルギー製品の輸出は価格の下落傾向が続き、46億ドル(約4,600億円)減少した。農水産物・食品の輸出は、主に小麦とキャノーラの輸出減少により34億ドル(約3,400億円)減少した。自動車と部品は輸出全体の減少を緩和し、2016年第1四半期以来の高水準に達した。

2023年第2四半期の商品輸入は0.3%減の1,920億ドル(約19兆2,000億円)となった。輸出と同様、エネルギー製品が輸入全体の減少に最も寄与したが、自動車と部品の輸入が増加し、同四半期に過去最高を記録したことで緩和された。

出典：Stats Canada, Balance of Trade Q2 2023, 2023年8月

### 雇用

カナダの労働市場では、6月に6万人という驚異的な雇用増を記録した後、7月に新規雇用が6,000人減少した。

失業率も6月の5.4%から5.5%に微増した。歴史的に好調な雇用増加の一方で失業率が上昇したのは、人口が6月に月間8万4,000人増加、7月に8万1,900人増加するなど、記録を更新し続けているためである。過去3ヶ月間の雇用の伸びは力強かったが、人口の急増は、すべての新規労働力人口が仕事を見つけたわけではないことを意味している。

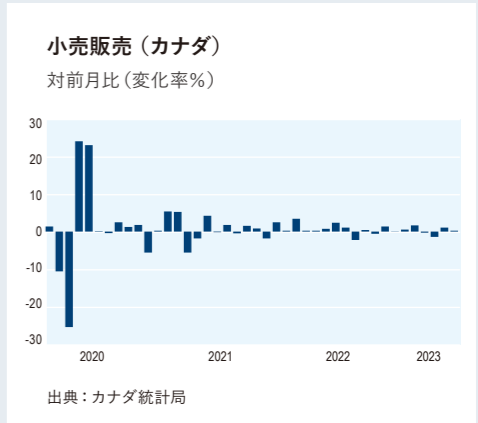
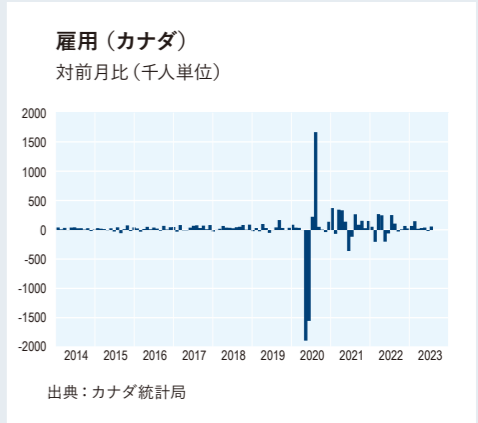
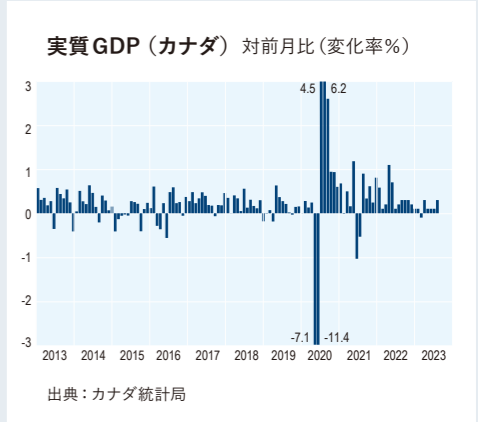
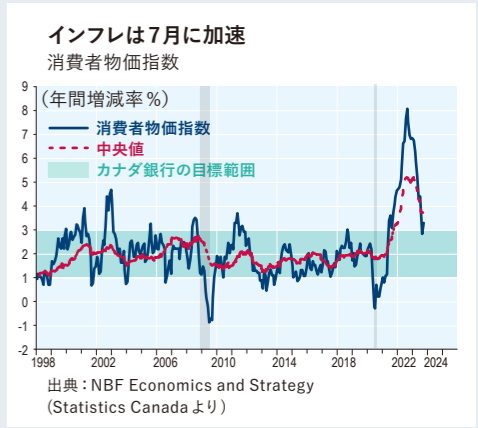
賃金の伸びは過去数ヶ月で鈍化しているが、予想を大幅に上回り、前年比5%増、前月比0.9%増と、昨年夏以来の大幅な伸びとなった。

出典：RBC Economics, Employment 2023年8月

### 住宅ローン金利

7月に予想を上回る3.3%まで上昇したインフレ圧力を抑制するため、カナダ銀行は主要政策金利を5.0%までさらに引き上げ、平均住宅ローン金利は7月に5.0%まで上昇した。カナダ銀行は9月6日、政策金利を5.00%に据え置き、少なくとも2024年3月末まではこの水準を維持する見通しだ。インフレ傾向がカナダ銀行の目標である2.5%~3%に戻つつあることから、カナダ銀行は2024年半ばに金利を緩和し始めるとみられている。

出典：Bank of Canada, 2023年9月, Canadian Mortgage Trends, 2023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

### カナダ連邦政府は住宅へのインフラ整備の必要がある

住宅は道路、上下水道、電力、救急サービス、学校、図書館といったインフラに依存しています。GTAの住宅建設・土地開発・リフォーム業界団体であるBuilding Industry and Land Development Association (建築産業・土地開発協会)のデイブ・ウィルクス会長によると、連邦政府は住宅建設を進める自治体に資金を提供する必要があります。カナダは深刻な住宅供給不足に直面しており、連邦政府は住宅を支えるインフラに投資することで、成長する自治体を支援することができるためです。

インフラは、住宅を建設するための「必需品」の1つです。適切な土地供給、適切なゾーニング、妥当な建設承認期間、資本と労働へのアクセスも同様です。「ハード」インフラには道路、水管理システム、電力網などが含まれ、「ソフト」インフラには緊急サービス、学校、図書館などが含まれます。「ハード」インフラがなければ、新しい家を増やすことはできないし、「ソフト」インフラがなければ完結した、安全なコミュニティはできません。

不十分なインフラは、住宅供給を増やし市場バランスを回復させるため、オンタリオ州だけでも150万戸必要な新築住宅を建設する上で大きな障害となっていることが明らかになっています。国内の他の地域でも同じ問題に取り組んでいます。多くの場合、土地があっても「ハード」インフラがなく、インフラがあっても土地がなかったり、土地が高価すぎて平均的なカナダ人が買える価格の住宅を建設することが不可能だったりするのです。

カナダは継続的な人口増加とそれに伴う住宅需要の増加に直面しており、連邦政府は新たな住宅供給を制限するインフラ不足に対処する役割を果たさなければなりません。全国的に、特にGTAでは、自治体はこの分野で連邦政府の資金援助を受けられることで、インフラの格差を縮め、住民のためにより多くの住宅を建設することができるでしょう。

出典 Toronto Star, 2023年8月

### カナダは深刻な建設労働力不足に直面、さらに悪化の兆し

カナダの人口は6月に4,000万人の大きさに達しましたが、同時に住宅供給は明らかに追いついていません。カナダ住宅ローン住宅公社 (CMHC) は、住宅の手頃な価格を回復するために、2030年までに350万戸の住宅がさらに必要になると推定しており、オンタリオ州は、同州における住宅建設の年間ペースを15万戸までに倍増するよう求めています。しかし、実際の格差はさらに大きく、これらの推定値の根拠となっている「公式の数字」は学生や非永住者の住宅需要を著しく過小評価しており、意味のある対策が講じられないまま日を追うごとに格差は拡大しています。

カナダは驚異的な建設労働者不足に直面しており、建設中の1ユニット当たりの平均労働者数は過去10年間で6人から4人に減少しています。労働人口の減少は住宅生産にとって悪いニュースであり、その影響はすでに現れています。建設プロジェクトの工期は90年半ばから増加しており、2022年には約25ヶ月に及んだのです。

55歳以上の建設労働者の割合が過去最高を記録し、建設業の平均退職年齢が他の地域に比べて著しく低いことを考えると、労働力不足は悪化する一方です。建設業界の年齢分布に基づくと、今後10年間で30万人もの建設労働者が退職すると推定されています。

この業界は労働者、特に技能職を切実に必要としています。労働力の供給源は、国内の訓練機関、新規移民、外国人労働者であることは明らかです。また、訓練中の技能職の数は心強いとは言えません。カナダで登録された実習生と技能資格者の数は、過去10年間で15%減少しています。唯一の明るい話題は、この分野で働く女性の数が顕著に増加したことです。見習い・技能実習生総数のわずか7%であり、将来の労働供給増加の重要な源泉である見習い・技能実習生は、依然として著しく少ないのです。

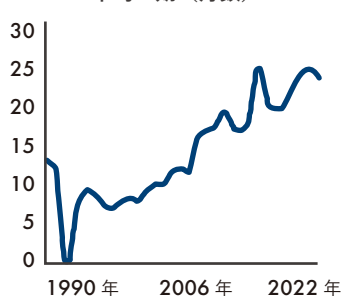
建設業における新規移民の割合は現在わずか2%ですが、連邦政府は最近、大工、配管工、電気技師、溶接工、土建業者、住宅・商業設備工に優先的に移民を受け入れるエクスプレス・エントリー制度を拡大し、労働力を実質的に補うようにしました。政府は、住宅をめぐる社会的圧力を悪化させるのではなく、むしろその解決に役立つような労働者をカナダに呼び込む新たな方法を引き続き検討しています。

出典 Storeys.com, 2023年8月; CIBC Capital Markets, 2023年6月

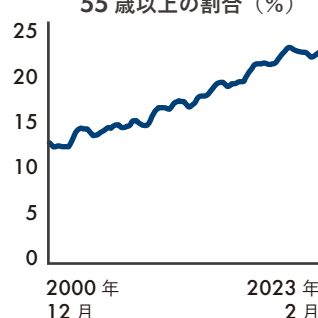
建設中の1ユニット当たりの平均労働者数 (人)



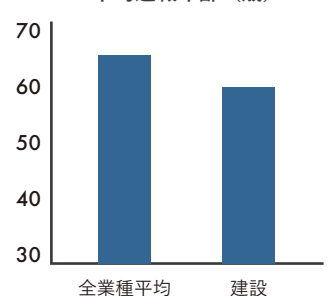
平均工期 (月数)



建設労働者における55歳以上の割合 (%)



平均退職年齢 (歳)



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