



プレスリリース

アジアの投資家は分散投資のため、オーストラリアで100万豪ドル(約9,500万円)未満の物件を購入——ナショナルオーストラリア銀行「オーストラリア住宅不動産市場 四半期調査」

2014年第4四半期にオーストラリアで外国人が購入した住宅不動産のうち、10件に約7件(69%)は100万豪ドル(約9,500万円)未満のものでした。ナショナルオーストラリア銀行(以下、NAB)(東京支店所在地:東京都中央区日本橋室町2-2-1、対馬康平 在日代表 東京支店長)の最新の不動産市場調査によると、外国人の購入で最も多かったのは50万~100万豪ドル(約4,700万円~9,500万円)の物件で全体の40%、29%は50万豪ドル未満の物件を購入していることがわかりました。

NABのプライベートウェルス部門、アジア地区のゼネラルマネージャー兼、南アジア・東南アジア地区不動産ファイナンス部門の統括責任者であるアンドリュー・マカスカーは以下のように述べています。「特にアジアの投資家を中心とする外国人投資家の大半は、個人の資産ポートフォリオを分散するためにオーストラリアの不動産に投資しているようです。この分散投資戦略の一環として、香港やシンガポール、中国、日本の賢明な投資家は、資産全体の一部を少しずつ外国資産に分散し始めており、オーストラリア不動産の50万~100万豪ドル(約4,700万円~9,500万円)の価格帯にこれほど妙味を感じているのもそのためです。」

マカスカーはまた、次のようにも述べています。「オーストラリアに初めて進出する海外の買い手も多く、そうした投資家は保守的ですが、海外不動産への関心は高まっています。例えば、弊行の日本における住宅ローン貸付額は第4四半期に約30%増えました。これは、日本の投資家の間でオーストラリア不動産への関心が高まっていることを意味します。」

またNABの調査によると、オーストラリア全体で、外国人による購入物件の半分(53%)がマンション等の集合住宅、3分の1(31%)が一戸建て住宅、残り(16%)が再開発物件でした。マカスカーは、マンション等の集合住宅の人気が高い理由の1つは、オーストラリアの規制環境が外国人購入者にとって新規の集合住宅購入を容易にしているからだと指摘しました。

「さらに、アジアの投資家がオーストラリアの物件を買う理由の1つとして、彼らの子どもたちにオーストラリアで高等教育を受けさせるため、あるいは将来、家族が移住する可能性を見越して住宅を確保するということが挙げられます。」

オーストラリア政府教育省によれば、2014年の留学生は前年比12%増となっています。マカスカーは「海外からの留学生の増加に対応するため、キャンパス内やその周辺に住む留学生を対象とした新たな住居用施設の開発が進んでいます」とも述べました。

調査データによると、第3四半期に比べ、ビクトリア州を除くオーストラリアの全州で外国人購入者による活動は低下しました。ただ、ビクトリア州では外国人購入者が全売上高に占める割合は32.5%(3分の1)と、過去最高となっています。

「ビクトリア州ではこの数年、住宅不動産の在庫が大幅に増えており、アジア向け販売を促進しています。ニューサウスウェールズ州、特にシドニーでは住宅在庫数がビクトリア州に多少遅れをとっていますが、今後 18 カ月間はシドニー地区の供給が増えると予想されるため、両州における格差は縮まるでしょう。」

「シドニーも注目される市場となるでしょう。というのも、多くのアジアの開発業者が中古のオフィスビルを買い取り、それを居住用の集合住宅やホテルに再開発しているからです。こうした開発業者は既に香港やシンガポール、中国、日本で投資家の大きなデータベースを持っており、開発後の物件をアジア全体で販売するためにそれを活用すると考えてもおかしくありません。」

マカスキーは今後について次のように述べています。「豪ドルが現行水準にとどまるか、あるいはさらに下落するならば、オーストラリアの投資用物件はアジアの投資家にとって妙味ある価格水準が続くでしょう。さらに、オーストラリアとアジア各国との二カ国間協定によって、各国との貿易が強化・深化するだけでなく、妙味ある投資先としてオーストラリアが脚光を浴びることになると思われます。」

日本はオーストラリアにとって依然として第 2 位の貿易相手国であり、またオーストラリアの最大輸出市場の一つであることから、ナショナルオーストラリア銀行の在日代表 東京支店長 である対馬康平は、1 月 15 日に発効した日豪経済連携協定 (JAEPA) は、オーストラリアの産業界だけでなく、オーストラリアへの投資を考える日本の投資家にとっても、今後画期的な機会を意味すると語っています。

また、対馬在日代表 東京支店長は、「特に最近発効した JAEPA によってオーストラリアと日本との間の関係と経済協力が強まることが予想される今、アジアからオーストラリアへの資金流入が減っている、あるいはストップしているという兆しはまったく見られません。JAEPA は両国経済にとって大きな利点を提供するだけでなく、オーストラリア市場と個人的な投資機会に対する認識を高めるものと思われます」とも述べています。

■ 本件に関するお問い合わせ先

ナショナルオーストラリア銀行 マーケティング部 担当：三穂野
TEL:03-3241-2605 FAX:03-3241-8951
Email: tamako.mihono@nabasia.com

■ ナショナルオーストラリア銀行グループ

1858年にメルボルンにて創立され、150年を超える歴史を持つオーストラリアにおいて主要銀行の一つ¹であり、また最大の上場企業²です。

1200万人以上の顧客数、世界中に4万人以上の従業員を有し、アジア、オーストラリア、ニュージーランドにおいて急速に増加する資金と貿易の流れに伴うニーズをお持ちの個人向けおよび法人向け金融サービスのスペシャリストです。近年、アジア、オーストラリア、ニュージーランド地域で急増している資本及び輸出入取引のニーズにお応えするべく、弊行では、富裕層並びに法人のお客様に対して金融サービスを提供しています。

日本市場においては、1969年の日本進出以来、東京支店とその後開設された大阪出張所を通じ、個人のお客様向けのプライベート・バンキング・サービス、事業法人および金融法人向けサービスを提供しています。

ナショナルオーストラリア銀行の詳しい情報は、下記のホームページをご覧ください。 <http://www.nabasia.co.jp/>

1 “The World’s Biggest Public Companies” 74 位 (Forbes 2014 年 5 月)

2 時価総額ベース(オーストラリア証券取引所)。総資産ベースで 40 位(Forbes 2014 年 5 月)