

# 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



National  
Australia  
Bank

- NAB住宅不動産インデックスは、住宅価格の見通しの悪化と賃料の軟化により低下し、景況感は全州で悪化した(西オーストラリア州では依然として大幅にマイナス)。
- 新築不動産市場では、ビクトリア州以外すべての州で外国人による買いが鈍化した。ビクトリア州では今では全不動産取引の3件に1件が外国人購入者によるものとなっている。
- 外国人購入者による取引の半分以上はマンション等の集合住宅で、3分の1が一戸建て住宅、残りは再開発物件である。



## 見通し

NAB今後1-2年の住宅価格見通しは全州で低下した。賃料見通しは、ビクトリア州とクイーンズランド州でやや上向き、ニューサウスウェールズ州と南オーストラリア州/北部準州での悪化を相殺して全体では横ばいとみられる。



## 不動産インデックス

NAB住宅不動産インデックスは第4四半期、+12ポイントに低下した(第3四半期は+19ポイント)。ニューサウスウェールズ州がクイーンズランド州を抜いて最高値となり、南オーストラリア州と北部準州で景況感が特に低下し、西オーストラリア州では依然として大幅にマイナスであった。先行きに関してはクイーンズランド州とビクトリア州が最も楽観的で、西オーストラリア州が最も軟調と見込まれる。



## 外国人購入者

新規不動産市場の外国人購入者が占める割合は14.8%となっている。新築住宅市場において約17%は持ち家目的で初めて住宅を購入する層、8%は投資目的で初めて住宅を購入する層であった。



53%



## 外国人が購入した物件

約53%がマンション等の集合住宅、31%が一戸建て、16%が再開発物件であった。



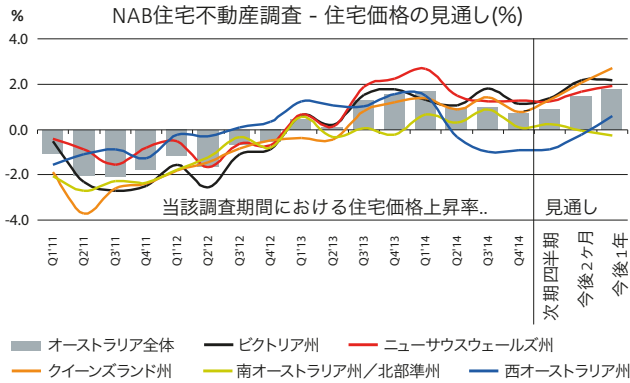
## 外国人購入物件の価格

外国人が購入した物件のうち、40%は50万豪ドル~100万豪ドルで、29%は50万豪ドル未満であった。高級物件(500万豪ドル以上)の購入は5%に過ぎなかった。



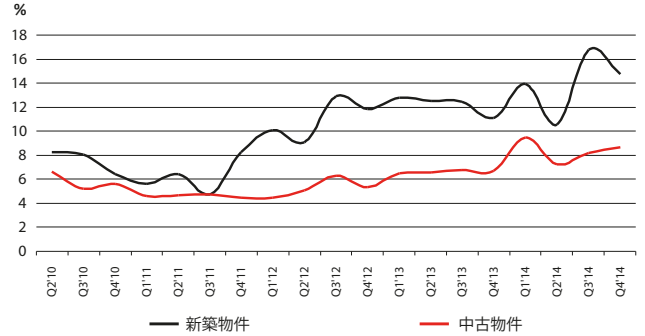
# 住宅価格の見通しと新築住宅市場

## 住宅価格の見通しは悪化



## 外国人による新築住宅購入は鈍化

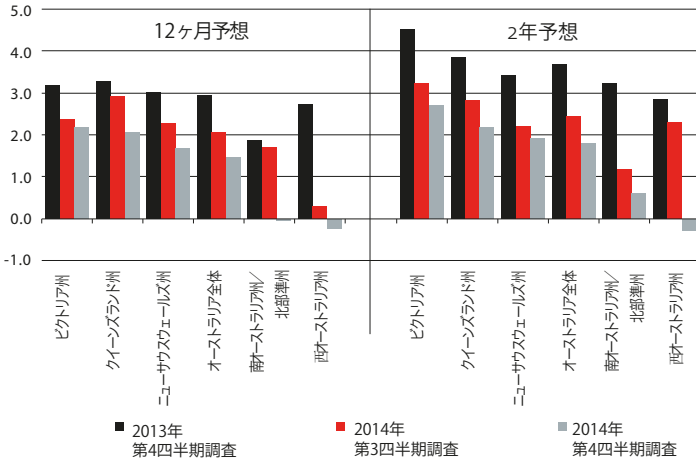
新築および中古住宅需要に占める外国人の割合



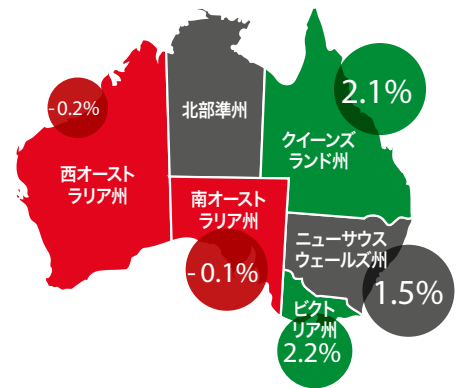
## 市場概況: 住宅価格の見通し

全州で住宅価格の見通しが低下していることから、住宅市場は勢いを失っており、今後1年間の全国の住宅価格の伸びは現在ではわずか1.5%と予想される(第3四半期では2.1%を予想)。住宅価格の見通しはビクトリア州(2.2%)、クイーンズランド州(2.1%)、ニューサウスウェールズ州(1.5%)で最も堅調で、南オーストラリア州/北部準州は横ばい、西オーストラリア州では低下(-0.2%)が予想されている。今後2年間の全国の住宅価格の平均値は1.8%の伸びが予想され(第3四半期は2.4%)、クイーンズランド州(2.7%)、ビクトリア州(2.2%)、ニューサウスウェールズ州(1.9%)で最も堅調になると予想される。住宅価格は、西オーストラリア州ではわずか0.6%の伸び、南オーストラリア州/北部準州では-0.2%と予想されている。

## 住宅価格の見通し(%)



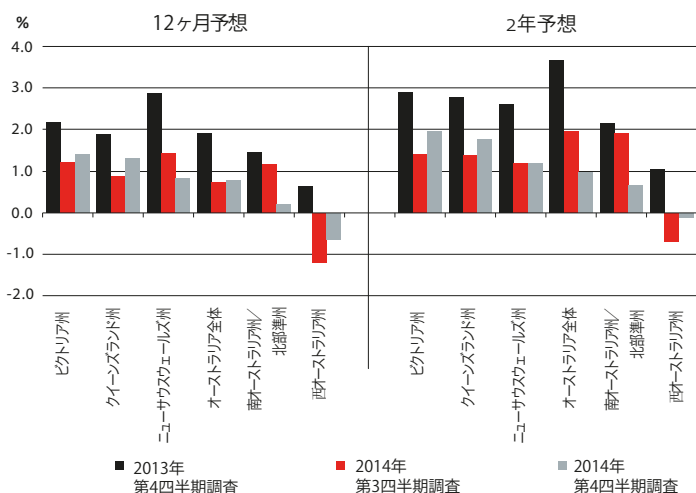
## 今後12ヶ月間の予想



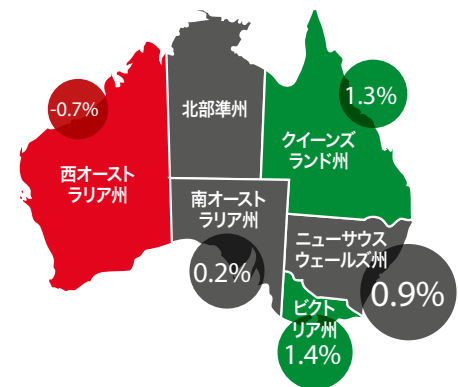
## 市場概況: 住宅価格の見通し

全体的な賃料見通しは第4四半期に若干改善したものの、依然としてファンダメンタルズは軟調である。全国賃料の平均値は、ビクトリア州(1.4%)とクイーンズランド州(1.3%)での見通しが若干改善したことから、現時点では、来年は0.8%(第3四半期は0.7%)の上昇が予想されている。南オーストラリア州/北部準州と西オーストラリア州の見通しが最も軟調で、それぞれ0.2%の上昇と0.7%の低下が予想されている。今後2年間の全国的な賃料見通しは、ビクトリア州(2%)とクイーンズランド州(1.8%)で上向き、ニューサウスウェールズ州(1%)と南オーストラリア州/北部準州(0.7%)での悪化と、西オーストラリア州(-0.1%)でのマイナスのリターンを相殺して、全体では変わらず1.2%が予想されている。

## 賃貸市場の見通し(%)



## 今後12ヶ月間の予想

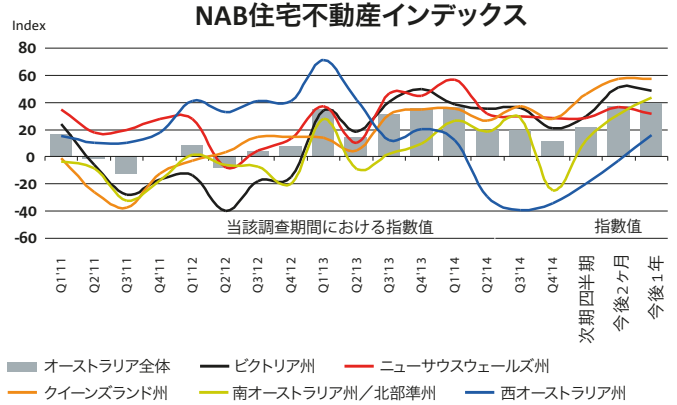
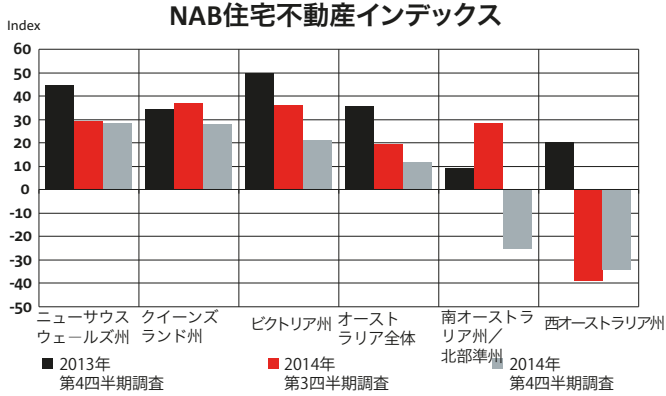




# NAB住宅不動産インデックス

## NAB住宅不動産インデックス

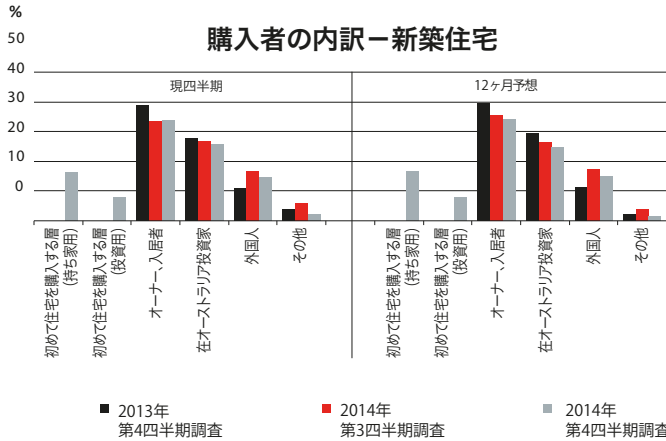
住宅価格見通しの悪化に加え、賃料の伸びが当調査を開始して以来の低水準にあることから、NAB住宅不動産インデックスは第4四半期に+12ポイントまで低下し(第3四半期は+19ポイント)、現在は長期平均(+14ポイント)を下回っている。市場の景況感は第4四半期に全州で悪化した。ニュースウスウェールズ州(+29ポイント)、クィーンズランド州(+28ポイント)、ビクトリア州(+21ポイント)で最も堅調な景況感であった。南オーストラリア州/北部準州(-25ポイント)では悪化し、西オーストラリア州は-34ポイントと依然として大幅なマイナス圏にある。NAB住宅不動産インデックスは来年+37ポイントに今後年間では+39ポイントに改善する見通しである。クィーンズランド州とビクトリア州の回答者は依然として全体的に楽観的であるが、西オーストラリア州不動産業者の景況感は全国で最も軟調が続き、その格差は残るとみられる。



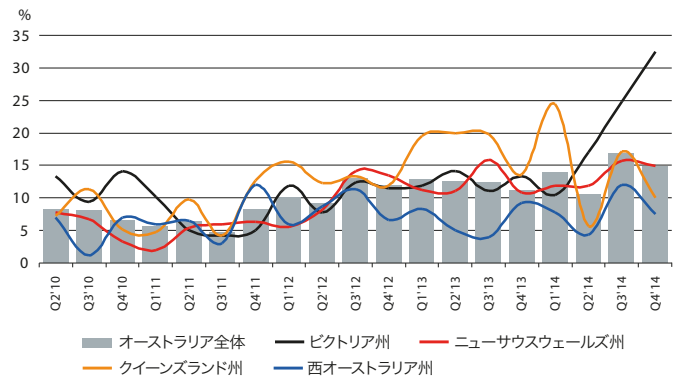
## 住宅用不動産—新築市場

### 購入者別の新築不動産需要

第4四半期は外国人による購入はそれほど活発ではなかった。総需要に占める外国人購入者の割合は14.8%で(第3四半期は16.8%)、来年もほぼ同水準(15%)の推移が見込まれている。全州で外国人による購入は減少したが、ビクトリア州では例外で、外国人購入者が販売全体に占める割合は32.5%(3件に1件)に達し、過去最高となった。今回の調査から初めて、初めて住宅を購入する層(FHB)を持ち家目的と投資目的に区別した。新築住宅市場において約17%は持ち家目的で初めて住宅を購入する層、約8%(約12件に1件)は投資目的で初めて住宅を購入する層であった。



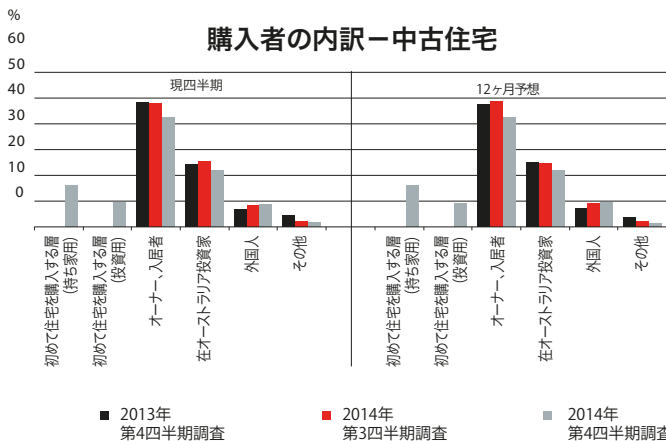
### 新築住宅需要に占める外国人購入者の割合(%)



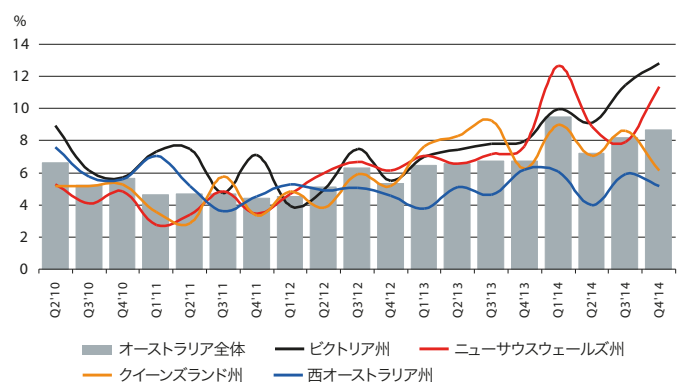
## 住宅用不動産—中古市場

### 中古不動産需要

中古不動産市場は引き続き持ち家居住者による需要が支配的で42.6%の市場シェアを占め(第3四半期は48.1%)、それに続いてオーストラリア国内の投資家が22%(第3四半期は25.2%)となっている。これらの割合は前回調査時より低下しているが、それは初めて住宅を購入する層(投資目的)による割合が9.3%と、第4四半期の中古不動産需要の内訳が変化することを受けている可能性がある。外国人による購入は第4四半期、中古不動産市場の方がやや活発で、全国需要に占める割合は8.7%に若干上昇した(第3四半期は8.2%)。クィーンズランド州(6.1%)と西オーストラリア州(5.1%)では外国人による購入は低下したが、ニュースウスウェールズ州では11.3%に上昇し、ビクトリア州では12.8%と過去最高に達した。



### 中古住宅需要に占める外国人購入者の割合(%)



# NAB 不動産市場調査について

ナショナルオーストラリア銀行が定期的を実施している「オーストラリア住宅不動産市場調査」は、オーストラリアの不動産市場において、最も注目され、高い評価を受けている調査の一つです。調査回答者は、不動産業者、不動産管理会社、ディベロッパー、資産運用会社、不動産所有者、及び不動産投資家など多岐にわたります。2014年第4四半期の調査の回答者数は、約300名でした。尚、本調査レポートの中で使用しているデータやコメントは、全て当該調査によるものであり、調査回答者及び、調査結果全体から導き出したものです。ナショナルオーストラリア銀行が本調査の内容をもとに、客観的な見方を示したものではありません。

## お問い合わせ先

Grace Mak (香港)  
Private Client Executive Director,  
NAB Private Wealth  
+852 2826 8165

Justin Madhavan (シンガポール)  
Private Client Executive Director  
+65 6419 6891

鳥屋部 浩則 (日本 (東京))  
Private Client Executive Director  
03 3241 8836

## Group Economics

Alan Oster  
Group Chief Economist  
+61 3 8634 2927

Robert De lure  
Senior Economist - Industry Analysis  
+61 3 8634 4611

### ご注意点:

本資料はナショナルオーストラリア銀行(NAB) (ABN 12 004 044 937、AFSL 230686)が作成したものです。本資料に記載されたいかなる助言も、お客様の目的、財務状況、ニーズを考慮しておりません。本資料の助言に基づき行動するまえに、まずはお客様ご自身でこうした助言の適合性を検討されることをお勧めいたします。また商品に関して購入や所有継続などの判断を含め何らかの判断を下す前に、まずは関連する金融商品開示文書またはその他の開示文書を手したうえでよくお読みください。別途記載のある場合を除き、本資料の商品はNABが発行しているものです。

法律および規制要件で認められる範囲において、NAB、関連会社および関連事業(総称して「NABグループ」)、ならびにこれらの役員、従業員、代理人、顧問または請負業者は、本資料に記載された情報、提言、意見または結論(総称して「情報」)に誤りや不備がないこと、もしくは本資料の情報が信頼できる最新の状態にあることを保証もしくは表明いたしません。

本資料の情報は参考とするものであり、情報提供のみを目的として作成されているため、特定の投資商品や金融商品に関連するすべての事項を網羅しているわけではありあません。また本資料の情報は何らかの判断の根拠となることを意図しておらず、この情報の利用を提案する者はいかなる場合においても、独自にその正確性、完全性、信頼性および適合性を検証および点検し、然るべき専門家の助言を受ける必要があります。

本資料の情報は何らかの法律関係や受託関係の根拠となることを意図しておらず、本資料に記載されたいかなる情報も、事業への従事を促すものではなく、何らかの投資、金融業務または銀行業務の提供を推奨、誘導、誘致、勧誘、提案、助言または要請するもの、あるいは何らかの証券やその他金融商品への投資事業への従事、これらの購入、売却または取引を勧誘するものと見なすべきではありません。本資料の情報は予告なく変更される場合があります。ただし、NABグループは情報を更新または修正する義務を一切負わないものとします。将来に関する記述は正確性を保証するものではなく、過去の実績に関する記述は将来の成果を示唆するものではありません。

NABグループは金融商品・サービスに関して様々な立場や役割を担っており、(NABの方針を条件として)本資料に記載されたいずれかの企業や発行体の金融商品の値付け業者としての立場を保つ、またはそのように行動する場合や、これらの企業または発行体の引受業者、募集代理人、顧問、ブローカーまたは融資会社として行動し、相応の報酬を受け取る場合があります。NABグループは本資料に記載された企業または発行体の証券やこれらの関する他の金融商品を自己勘定または顧客勘定で取引することがあり、その方法は本資料に記載された情報と整合している場合もあれば、これらに反している場合もあります。法律に定められ、かつ除外できない条項に従い、NABグループは本資料のいかなる誤字、脱字、不備、または誤った解釈(不注意、過失またはその他による虚偽記載を含む)に対しても、本資料を利用したもしくはそれに依拠した者が被ったいかなる損失や損害に対しても(直接的か間接的かを問わず)責任を負いません。こうした免責が法律により禁じられている場合、NABグループはこうした義務の範囲を情報の再提供に限定いたします(ただし、こうした義務の限定が法律により認められていて、公正かつ合理的である場合に限り)ます。

本資料はNABグループのお客様のみを対象としており、NABの同意を得ずに複製または配布することは禁止されています。本資料の情報はオーストラリアのビクトリア州において有効な法律によって統治され、これに従い解釈されるものとします。

**アナリストの免責:** 本資料の情報は、執筆者の証券、発行体およびその他の主題に関する個人的見解を反映したものであり、信頼性が高く正確であると合理的に判断された情報源に基づいています。本資料の執筆者の見解は、必ずしもNABグループの見解を反映するものではありません。現在および将来にわたり、執筆者の報酬のいかなる部分も表明された特定の提言や見解と直接的にも間接的にも関係することはありません。本資料に責任を持つ調査アナリストは、NABのグローバル市場部門の全般的な収益性などに基づく報酬を受け取っています。

NABは日本における証券関連業務の免許を取得していません。したがって、本資料は情報提供のみを目的とするものであり、本資料に記載された証券の購入または売却、もしくはその他いかなる行動の募集または勧誘を意図したものではありません。