Australia

50001
2021.2

オーストラリアは
コロナ禍の解なのか。

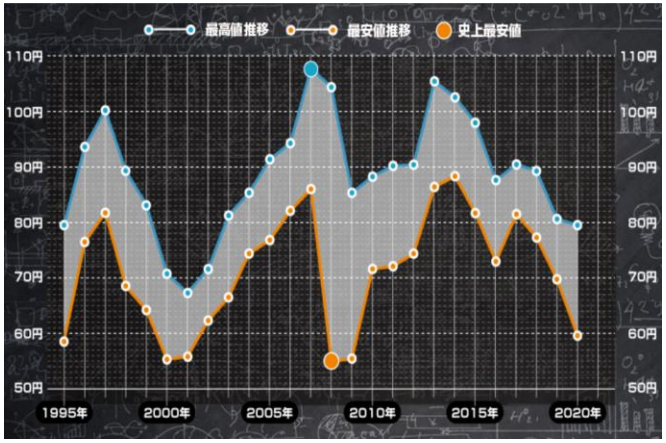
～コアラ～
コアラは水を基本的には飲まず、ユーカリの葉を食べその葉に含まれた水分を摂取し日常に必要な水分を摂取している。**Koala**という言葉はオーストラリア先住民アボリジニーの言葉である「水を飲まない」ということから名付けられた。

Starts Corporation Inc. International Division

AUS不動産購入すべき？

海外不動産購入に際し「日本国内不動産に大きく期待できない不動産価格上昇」「将来人口数に対する住宅飽和率」「金利推移」「**PML**値」等の多くの判断材料があるが、今回は「為替」という観点で考えてみる。日本人投資家からするともちろん**JPY**高**AUD**安の仕入れがベターではあるが、例えば次のような見方もできるのではないだろうか。下図１は**AUD**/**JPY**の1995年からの推移で最高値と最安値の推移を追ったものである。テクニカル的な視野での考察ではあるが2000年、2008年（リーマン・ショック）の1**AUD** =55**JPY**付近をボトムと想定した場合、1**AUD**=60**JPY**台は大枠として「**AUD**安」と捉えれる。また**AUD**/**JPY**において各年の振れ幅平均値は17**JPY**程である事を鑑み、またその水準に達する可能性がある年度の場合、オーストラリアへの不動産投資というのも視野に入れることはできる。冒頭述べたとおり多面的に捉え判断する必要はあるが、2021年現在の為替相場から推測すると今年オーストラリアへの投資というのは視野に入れることは可能な年なのではないだろうか。

図１　**AUD**/**JPY**　推移（1995年～2020年）



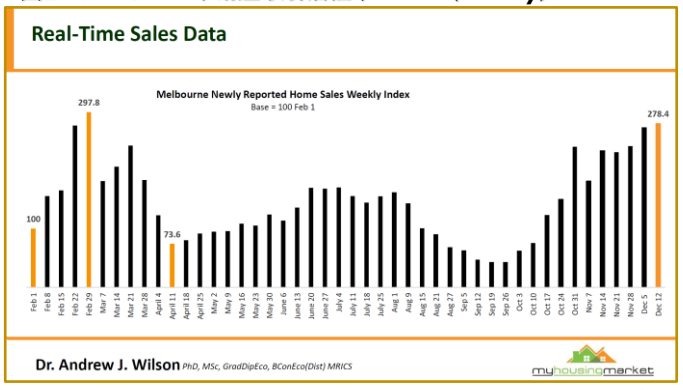
※ fx-foreign-exchange.com参照

外国人は新築のみ購入可能。

永住権を持たない非居住者はFIRB（**Foreign Investment Review Board**）が指定した特別区以外は新築物件の購入ができない。この特別区は基本的に観光リゾートエリア物件で、特別区以外の地域よりも不動産価格は高額になる傾向はある。

メルボルンは狙い目？

図2　メルボルン不動産取引活性率**index**（**weekly**）



※ propertyupdate.com.au参照

ビクトリア州の州都メルボルン。居住のしやすさとしても人気が高く、ゴールドコーストやシドニーよりも不動産価格としては割安なエリアで検討するには面白い1都市である。参考までにメルボルンにおける不動産取引活性率を示す図2を上部に添付する。図2よりコロナ禍で一度下火になったものの昨年末頃から復調の兆しが出ている事が読み取れる。参考までにメルボルンにおける2020年12月度オークション出品数865件、成約513件は本国でNo1の実績数である。住宅系不動産は金融商品等とも性質が異なり経済情勢からのインパクトもさほど大きくなく、実際に本コロナ禍においても一時下振れしたものの大きな影響は受けていない事から資産としての安定性は高く、投資資産バランスを考えた際、資産ポートフォリオの一部に入れ込む価値はあると考えられる。

物件紹介。

MQ(Melbourne Quarter)イメージ図

メルボルンにて大手現地デベロッパーと三菱地所グループがJVで手掛けた大型施設「MQ」。新築で値下げを原則しない物件として販売中ではあるが、現在弊社では1物件のみ8%価格交渉可能な物件をご紹介可能。
(価格帯は5200万円台)

お問い合わせお待ちしております。

本号担当　齋藤

Starts Corporation Inc. International Division

STARTS Yaesu Chuo Bldg. 3-4-10 Nihonbashi,
Chuo-ku, Tokyo 103-0027, Japan
TEL. 03 6202 0148 Email: kaigai@starts.co.jp

STARTS