

50042
2024.7

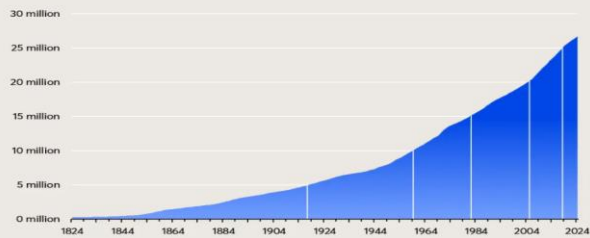
Gold Coast不動産

クウォッカの豆知識:
オーストラリアと言えばコアラやカンガルーを思い浮かべますが、クウォッカという動物も生息しており人気の動物です。
常に笑っているように見え、「世界一幸せな動物」とも言われております。
上記の理由として、顎の筋肉が発達しておりが広角上がっているからだそうです。

オーストラリアの人口増加と不動産市況

オーストラリアは移民政策に注力し始めた1970年頃から毎年人口が増加し続け、2023年には約75万人の移民が入国し、2024年時点で約2670万人に達しました。中でもシドニー・メルボルンの両主要都市に全人口の36%を占めるほど人が集中し、人口増加に伴い住宅価格・賃貸家賃も高騰しています。

Australian population growth 1824-2024



参照: <https://mccrindle.com.au/article/australias-population-reaches-27-million/>

当社オーストラリア拠点があるシドニーの不動産販売市場では、オーストラリア中央価格が高いものの、コロナ明け頃から価格はピークアウトし年々下落傾向に御座います。一方、オーストラリア非居住の日本人投資家でも外資規制が無く物件購入しやすいゴールドコースト(以下GC)の販売市場に注目すると、コロナの影響も受けず年々上昇傾向にあり、景気に左右されないリゾート地ならではの特異な市況をみてとれます。

Median price snapshot for units

(販売価格中央値)

Median price ①
\$701,750
June 2023 - May 2024

Past 12 month growth ②
Up 13.2% ↑

5 year median price trend

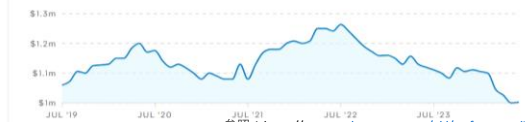


Gold Coast
Surfers Paradise

Median price ①
\$1,002,500
July 2023 - June 2024

Past 12 month growth ②
Down -10.5% ↓

5 year median price trend



Sydney

参照: <https://www.realestate.com.au/qld/surfers-paradise-4217/>

外資規制

オーストラリアに永住権を持たない投資家が居住物件を購入する際、FIRB(豪州外国投資審査委員会)という規制の下、指定された主にリゾート地の特別区の新築物件しか原則購入が出来ません。また、賃貸投資用として購入する際、1年の半分以上を空室とする場合に罰金を支払う必要があるため、エリア・物件選定に注意が必要となります。

そんな中、GCは下記の点においてオーストムの投資エリアです。

GCの魅力①賃貸物件の空室率と成約日数

GCの空室率は約1.4%と低い割合に対して、日本人投資家にも人気で日系企業の駐在員も多く住む都市、アメリカ、カリフォルニア州トランスの空室率は約3%となっています。因みに人気エリアのシドニーは1.4%、メルボルンは1.3%です。加えて、賃貸平均成約日数はGCが約21日に対し、トランスは30日となっており、賃貸運営する上でリスクが低い点はお勧めです。

*1空室率とは、国税調査による賃貸物件数とインターネット上に掲載している件数で算出しております。

GCの魅力②物件供給数

GC内では2018年から新築の供給数が減っております。人口流入の一極集中による土地価格の高騰や資材、人件費の高騰から採算が合わず、また着工前に計画自体が中止になることが原因です。



Source: ABS, APM | Prepared by Investorkit

GCの魅力③災害リスクが低い

オーストラリアは活火山がなく、地震が少ないことでも有名です。直近だと2015年にマグニチュード5.3の地震がありましたが、津波などは発生せず被害はなかったそうです。また、オーストラリアは12月から3月にかけてサイクロンが発生しやすい時期になりますが、GCでは1954年を最後にそれ以降は発生しておりません。

GCオーストム新築物件情報 - ICONICA -



【物件概要】

物件名: ICONICA
価格: AUD78万~281万
JPY: 8,268万円~2億9786万円
(1AUD=106円)
間取り: 1Bed~3Bed
広さ: 46~126㎡
住所: 152 The Esplanade
Surfers Paradise QLD

オーストラリア各主要都市で78,000棟以上を建築し数々の賞を受賞する、創業約60年のオーストラリア大手デベロッパー【Meriton】が手掛ける51階と77階の2棟に分かれた高層大型物件【Iconica】。

サーファーズパラダイスビーチへ徒歩1分のところ位置しゴールドコースト国際空港までも車で36分とアクセスの良さも魅力的な物件です。

室内は壁一面ガラス窓になっておりオーシャンビューが望める部屋もお選びいただけます。また、断熱性と防音性に優れ、共用部にはジムやサウナ、屋内外プールなど高級感あふれる設備が充実しており、投資だけでなくセカンドハウスとしてもオーストムです。

また、環境に優しくサステナブルな設計がされ、キッチン、バス、お手洗いは節水を、窓のデザインは光が入りやすく光熱費を抑えるよう設計されています。ビーチ沿いという限られた立地にしか建築のできない窓一面オーシャンビューの物件。供給数には限度があり、お勧めの物件です。

まとめ

資産拡大・リスクヘッジを踏まえ、GC不動産は世界的にも穴場でオーストムの投資先です。上記以外の物件も多数ご紹介可能ですので、この機会にぜひご検討お問い合わせください。

【お問い合わせ先】
スターツコーポレーション株式会社
国際事業本部
住所: 東京都中央区日本橋3-4-10
スターツ八重洲ビル7階
Tel: 03-6202-0148
Email: kaigai@starts.co.jp
HP: <https://kaigai.starts.co.jp/>



【本号担当 高橋】

-ICONICA 写真-

