

豪州 BTR 市場の高い成長性

一年金基金らの投資もトレンドに

豪州への不動産投資が注目を集めている。日本からのアウトバウンド投資先は、圧倒的に米国が多く約過半数を占める。次いで英国、豪州が続く状況だが、足元はグローバルな政情不安を鑑みて豪州を検討する投資家は多い。なかでも需給ギャップにより賃料上昇圧力が高まる賃貸レジデンス (BTR) 市場は、成長性が期待できる。クッシュマン・アンド・ウェイ クフィールドの高山裕之クロスボーダー・トランザクションズ ヘッド・オブ・ジャパニデスクが市場を解説する。

豪州における力強い住宅需要は、人口が年間1.1～2.5%程度で増加していることが背景にある。これをけん引するのは海外からの移民であり、コロナ禍後に最も増えた2023年は約55万5000人が移住。政府は今後も年間20～30万人を受け入れる方針のようだ。彼らは高度専門職ビザの対象と言えるAI・IT関連技術者、ドクターが多く、高騰するBTRの賃料に対して負担力を持つ。また分譲マンションの高額化に伴いBTRは地元若年層らの需要も高い。彼らが持ち家取得へ移行するまでの間、より長く賃貸住宅に居住する傾向がみられ、さらに、専門的に管理され設備が充実した賃貸住宅の価値をますます重視するようになっている。2019年以降、新規住宅供給は年間平均で約17万8000戸弱にとどまっており、政府が現在掲げている年間24万戸の住宅供給目標を大きく下回る。結果として主要都市

の大半で空室率は下がり、2026年3月時点で全国平均空室率が1.0%まで低下した。これにより首都圏のユニット賃料は、コロナ禍前のピーク時と比較して平均41%も高くなった。

投資市場をみると、住宅関連アセットは投資可能な既存アセットが約1300億豪ドル (約14.8兆円) 規模で存在する。BTRの市場規模は約110～130億豪ドル。これに資金調達済みかつ建設中のユニットにより、40～50億豪ドルが上乗せされる見込みだ。IRR (レバレッジ無) を見ると、2025年時点でオフィスが5.75%であるのに対し、BTRは8.60%と魅力的な水準を示す。市場整備の面では、PCA / MSCI ベンチマークに組み入れられたことで機関投資家に重要な指標となった。直接的な因果関係は断定できないが、出口における流動性も徐々に確保されつつある。一例として、オーストラリア最大級の年金基金であるAustralian Retirement Trustが、Mirvacスポンサーの「LIV Mirvac Fund」に対して48.5%の持分取得を検討していることが挙げられる。三菱地所の投資持ち分を同年金ファンドが取得した事例であり、今後もオーストラリアの年金基金による同国BTRへの投資は、新たなトレンドとして加速していくことが見込まれる。

これまでBTRの竣工は主にメルボルンに集中していたが、今後はシドニーでの供給が増え、パイプラインに占める比率

が高まるだろう。同エリアのマーケットレントは、年間3～4.5%上がる想定で現状はアンダーライティングが行える。日本の1棟レジ投資は数戸・10億円程度から可能だが、豪州のBTRは最低要件が50戸からとされ、多くの投資対象物件は200～250戸以上の大規模である。投資規模は数百億円であり、日本からの投資はクラブディールが中心と言える。開発に関しては、複数の州で不動産関連の優遇措置、印紙税の免除、またはその両方で後押しする。ただし、建築の確認申請など諸手続きにかなり時間を要する場合も多く、現地デベロッパーとの緊密な連携や資金を入れるタイミングの考慮が必要である。

現在、豪州の賃貸市場全体に占めるBTRの比率は約0.5%と非常に小さい。より市場が成熟した英国は約3%で、今後10年程度で豪州が同水準に達すると仮定した場合、2030年代半ばに約9万戸・約650～750億豪ドルの市場規模に相当する。高山氏は、「同国における深刻な賃貸レジ不足や、世界的な機関投資家参入の進展を踏まえると、さらに早い成長シナリオを想定することも可能、かつ合理的である」と見解を示す。豪州のリビングセクターは、シニア系のボリュームが非常に大きく、次いで学生レジデンスもボリュームがある。だがそれぞれに供給が不足しており、セクター全体で市場の拡大が見込まれる。