

メルボルンの魅力

7年連続で「世界で最も住みやすい都市」に選出

最も住みやすい都市

世界で最も「住みやすい都市」調査は、エコノミスト・インテリジェンス・ユニットが毎年行っている調査です。2017年には、メルボルンが7年連続で、「世界で最も住みやすい都市」に選ばれました。2002年に同調査が始まって以来、メルボルンは常にトップ3の座を保ってきました。メルボルンはヘルスケア、教育、インフラの各部門で満点を獲得し、総合首位に輝きました。

2017年度「世界で最も住みやすい都市」調査スコア (100点満点)



ウィーン (オーストリア)	97.4	2
バンクーバー (カナダ)	97.3	3
トロント (カナダ)	97.2	4
カルガリー (カナダ)	96.6	5
アデレード (オーストラリア)	96.6	5

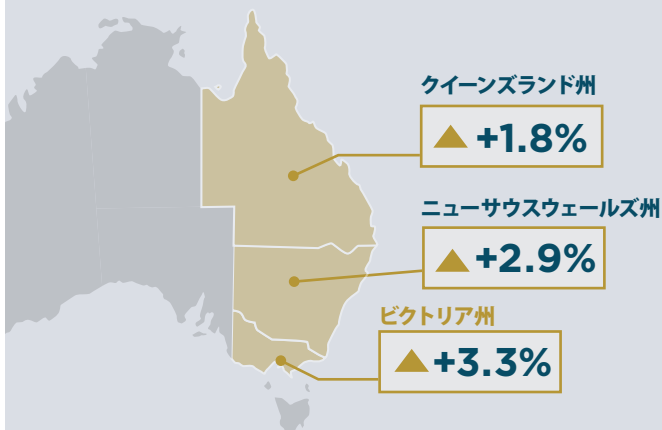
出典: エコノミック・インテリジェンス・ユニット

経済的多様性

オーストラリア統計局 (ABS) の最新統計によれば、ビクトリア州経済は2017年度に3.3%のGDP成長率を記録しました。これは、ニューサウスウェールズ州 (+1.8%) やクイーンズランド州 (+2.9%) を上回っており、同時期のオーストラリア全国GDP成長率2.0%を大きく上回っています。このことは、州経済の多様性が継続的な成長に大きく影響を与えていることを示しています。

メルボルンはビクトリア州経済の中心であり、メルボルン市は国家経済の6%、ビクトリア州経済の25%、ビクトリア州中心地域経済圏の35%を占める経済活動と雇用の一大中心地です。

経済成長率
(2016/7~2017/6)



出典: ABS、メルボルン市

高水準な教育機関

メルボルンには、オーストラリアで最もランクが高いメルボルン大学があります。国際ランキングでも上位に位置するメルボルン大学をはじめ、RMIT、モナッシュ大学、ディーキン大学、ビクトリア大学などに入学するため、多くの学生がメルボルンに集まってきます。

メルボルン大学のランキング



出典: タイムズ・ハイヤー・エデュケーション 世界大学ランキング

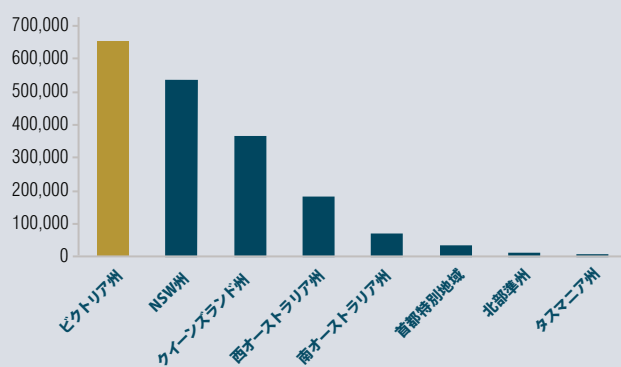
州ならびに州都として最高の成長率

過去5年間にビクトリア州に移住した人は65万人で、そのうち47%は海外からの移住者です。メルボルン人気のおかげで、ビクトリア州はオーストラリアでもっとも人口増加が進んでいます。

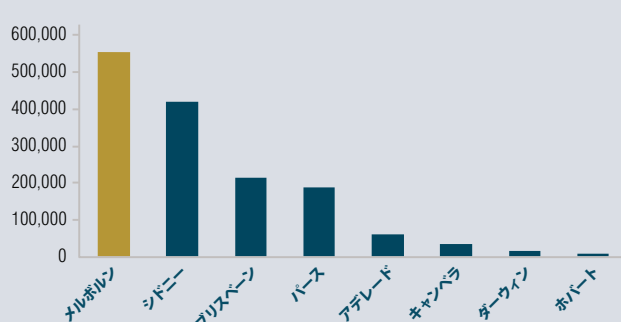
メルボルン圏 (市中心部から約60km圏内) は、オーストラリアの州都のうちで過去5年間の人口増加が最も大きい都市圏です。この期間中、メルボルン圏の人口増加55万人に対してシドニー圏は42万人、ブリスベン圏は21万3千人となっています。

移住者数

州別 (2011-2016)



州都別 (2011-2016)



出典: ABS、Urbis

オーストラリア最大の都市へ

メルボルン圏の人口は、現在約470万人で、その数は今後10年で約100万人増加し、2025年には540万人になると予想されています。

メルボルン圏の人口増加率はオーストラリアの他のどの都市よりも高く、この傾向はこれからも続くと考えられています。2055年まで毎年平均89,100人の増加が予想されており、2053年にはシドニーを抜いてオーストラリア最大の都市になると予測されています。

オーストラリア東部の州都 人口予測 — 2055年



出典：ABSオーストラリア統計局

中間価格の成長

価格上昇を考えるとときに重要なのは長期的視点です。人口増加は需要増大の大きな要因であり、住宅価格に影響を及ぼします。

シドニーやブリスベンと比較したとき、メルボルンの長期的な不動産価格の上昇は投資家にとって魅力的な選択肢となっています。シドニーの不動産市場は近年急騰していますが、メルボルンは継続的に成長しており、長期的な視点ではシドニーやブリスベンと比べて年平均上昇率が伸びています。

中間価格の上昇率

メルボルン VS シドニーおよびブリスベン

中間価格の上昇率 — 年率

	5年	10年	20年
メルボルン SD:	1.7%	4.8%	7.5%
シドニー SD:	7.6%	6.2%	6.9%
ブリスベン SD:	1.6%	3.4%	5.5%

注：SDとは「統計区域」の略で、データ収集に用いられた地理的区分のことです。
出典：APMプライスファインダー、Urbis

購入しやすさ

メルボルンの都市インフラはシドニーに匹敵するほど便利なものですが、住宅は比較的購入しやすい価格で提供されています。

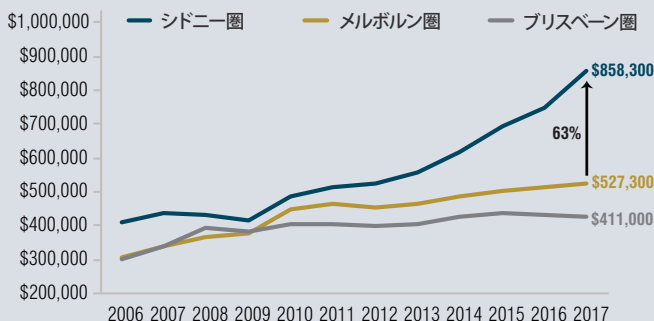
ここ数年シドニーの住宅価格は急騰しており、新規住宅購入者にとって非常に困難な状況です。

シドニーやブリスベンに比べてメルボルンは、長期的により安定した成長を見せており、購入しやすい住宅価格で、大都市での生活を享受できる魅力的なマーケットです。

メルボルンの平均コンドミニアム価格はシドニーより63%低く、ブリスベンより28%高くなっています。

平均コンドミニアム価格

メルボルン VS シドニーおよびブリスベン



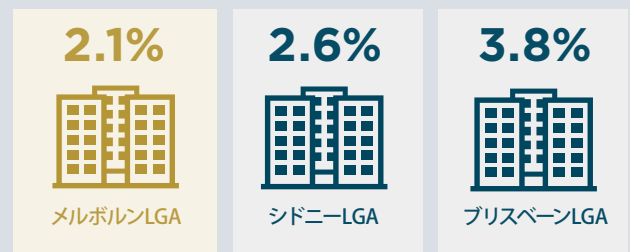
出典：APM Price Finder, Urbis

住宅空室率

メルボルンの住宅の魅力は、住宅空室率にも現れています。メルボルン市中心部と近郊住宅域で構成されるメルボルン地方自治体区域 (LGA) において、2017年12月現在の空室率はもともと低い2.1%です。空室率は2012年1月から継続して下降しています。一方、シドニーLGAとブリスベンLGAでは、より高い2.6%と3.8%です。さらに、シドニーの空室率や2016年1月から上昇傾向にあります。また、ブリスベンも2013年1月から空室率の上昇が見られます。これらのデータからも、メルボルンの住宅がいかに魅力的かがわかります。

住宅空室率

メルボルン VS シドニーおよびブリスベン 2017年12月



出典：SQMリサーチ

Melbourne - Level 12, 120 Collins, Melbourne VIC 3000 - 03 8663 4888

この出版物は、Urbis Pty Ltd がLendlease の委託を受けて、専らLendleaseならびに同社が開示すると判断した同社顧客、顧客見込み先による利用のためにのみ提供されるものです。上記利用者以外の人の利用は適切ではなく、LendleaseおよびUrbisの特別の承諾なくそれらの人にこの出版物を渡してはなりません。この出版物に含まれる予想、推測、仮定は、多くの不確定要素に影響を受けます。Urbisはこれらの予想、推測、仮定が信頼性のある情報に基づき合理的に行われるよう、合理的な努力を払いましたが、不測の事態や既知あるいは未知のリスクや不確実性にさらされる可能性があります。過去の実績は将来的成績の信頼できる指標ではありません。この出版物に記載されている情報は財政的アドバイスではありません。これらの情報は利用者個々の財政状況や投資目標を考慮したものではありません。そのため、この出版物に記載されている情報に従って行動する前に、利用者自身の目標、財務状況、税務状況、必要に照らして当該情報の適切性を十分考慮し、必要なら専門家のアドバイスを受ける必要があります。これらの情報は予告なく変更される場合があります。Urbisは本件情報の更新や、古くなって変わってしまった前提の修正に付き、一切責任を負いません。この出版物は著作物です。1968年著作権法に認められる場合以外、この出版物のいかなる部分もいかなる手法（電子的、機械的、コピー、録音その他を含む）においても、Urbisの事前の書面による許可なく複製、記憶装置に記録、送信してはなりません。お問い合わせは出版者までお願いいたします。

