

ニュージーランド

ランドバンキング・プログラム



January 2019

「ランドバンキング」のご紹介

現在の日本を取り巻く環境は、残念ながらあまり明るいとはいえません。大気汚染、少子高齢化、税率の引き上げ、増え続ける国債債務残高—このような日本の先行きに不安を感じ、海外への資産分散を検討し始めている方々も多くなってきております。

資産分散の視野を海外へ広げてみると、有利な投資商品の存在に気づく事でしょう。

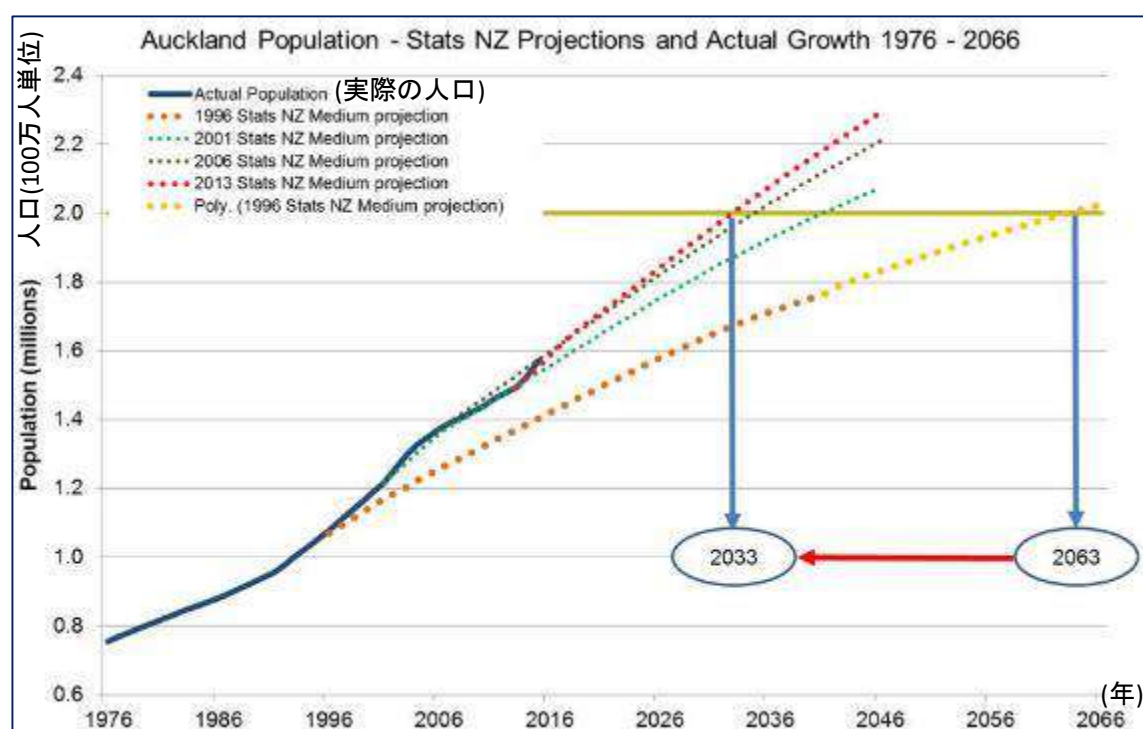
その中でも特に投資家の注目を集めている国、ニュージーランドにおけるランドバンキングについてご紹介させていただきます。

* * * * *

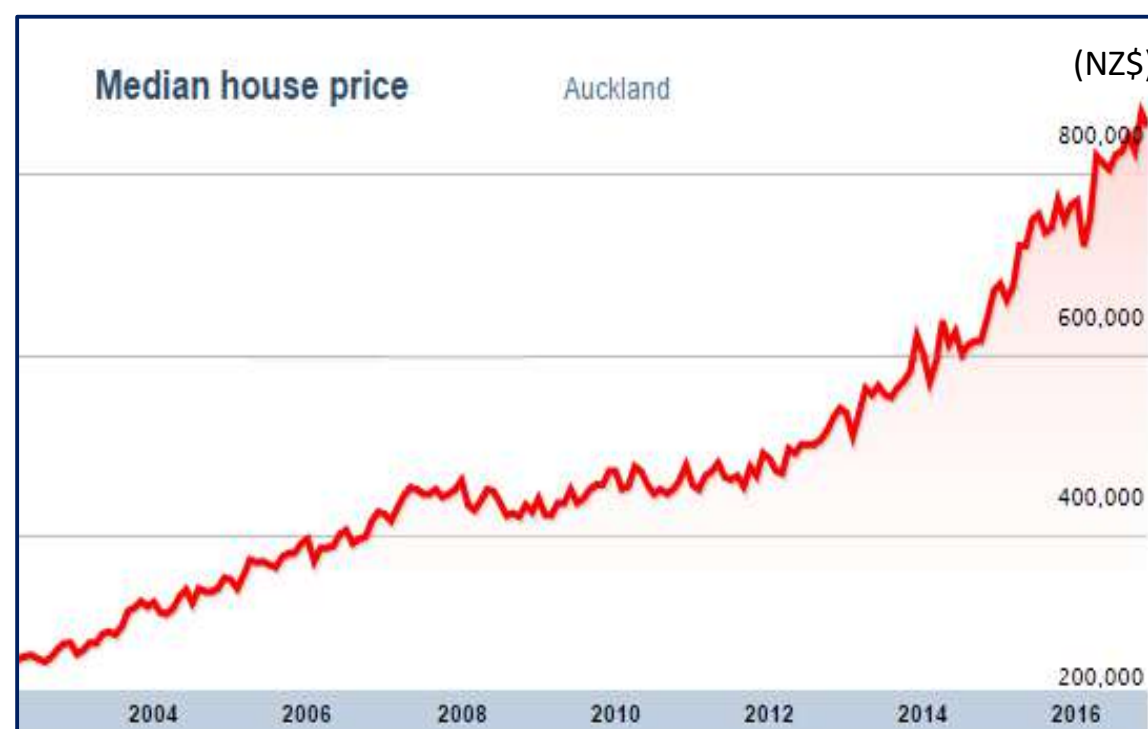
毎年「世界の中で最も住みやすい国」として最上位層にランクインするニュージーランドには、その社会保障の手厚さ、教育レベルの高さ、治安の良さゆえ、世界中から移住を目指して多くの人が集まってきます。ニュージーランド政府としても、国益をもたらす海外からの移民の受け入れに対して積極的で、毎年約5万人の受け入れをしています。しかしながら、増え続ける人口に対し国内の不動産不足問題が深刻化しているのが現状です。特にニュージーランド最大の都市オークランドの移民数は年々増え続け、政府は2040年までにこれからの人口問題を見据え、オークランド市内に26万棟の住宅を建築するよう取り組んでおります。

今回ご紹介しますランドバンキングは国内でもオークランド中心とした不動産開発への投資プログラムとなります。

オークランドの人口推移



オークランドの不動産価格中央値



source: <https://www.interest.co.nz/>

「ランドバンキング」とは・・・

ランドバンキングとは、長期的な不動産開発に投資する手法です。投資家からの投資資金で未開発や開発途中の不動産を購入し、地目変更や開発許可、サブディバイド（土地分割）等により資産価値を上げ売却、それにより得た利益は元の投資額に加えて別の不動産投資にあてて、投資を繰り返す流れとなります。

一般的に、値上がりを見込める条件は次のとおりです。

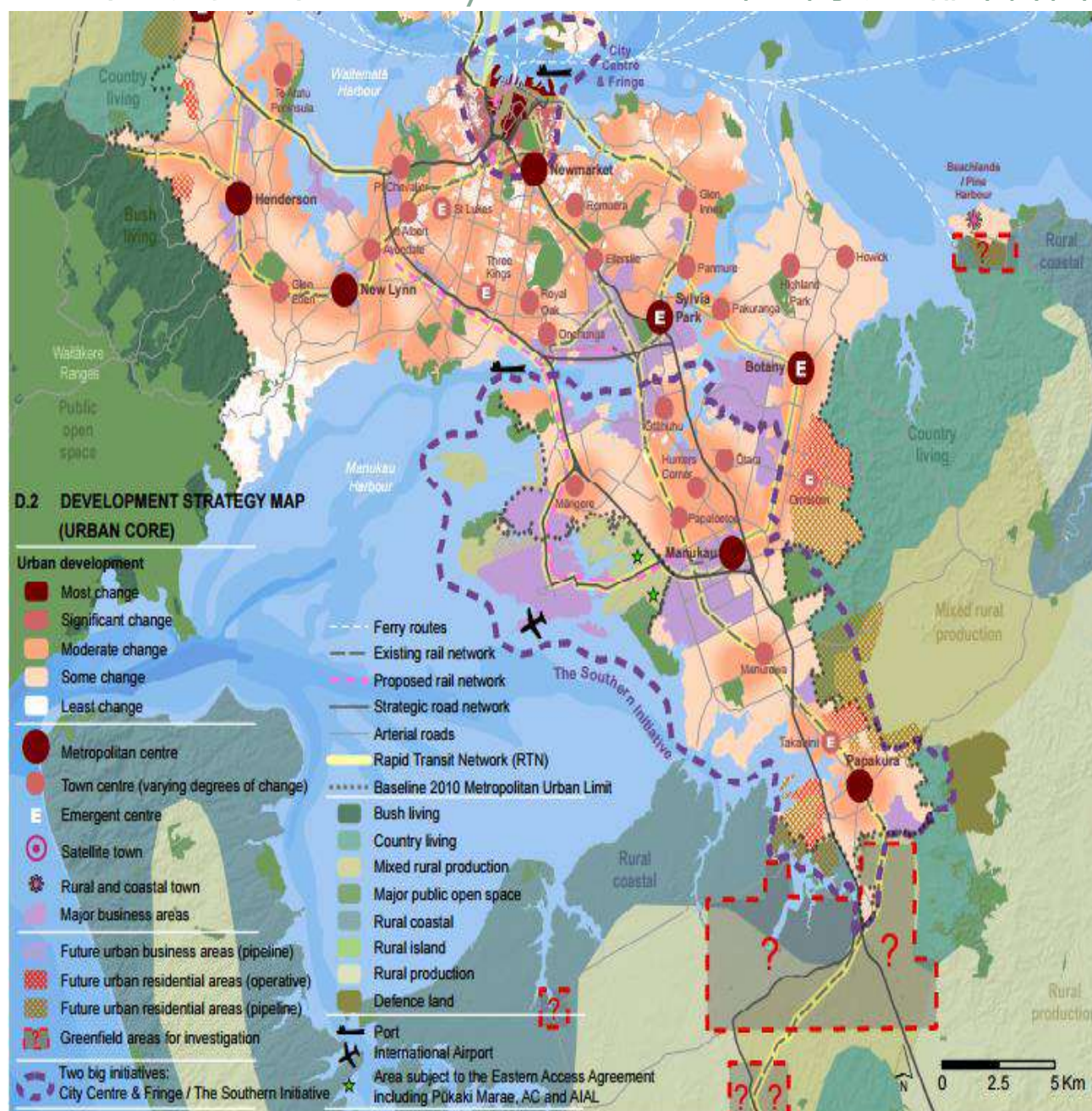
- a. 人口増加が見込める地域
- b. 企業進出（国勢）
- c. 住宅ニーズ（治安も含めて）
- d. インフラ環境
- e. 経済成長

これに対してニュージーランドは

- a. 人口増加を続けている
- b. 豊富な資源を求めて、
外国から大手企業がNZに進出を続けている
- c. 人口増加に対応するため、
住宅ニーズも上昇を続けている
- d. 人口増加による渋滞緩和策
として、郊外への高速道路や
公共交通施設など、インフラの
整備が急ピッチで行われている
- e. 物価上昇率は2%前後で推移、
地震の復興支援などの要素を省くと
実質的な黒字経済を続けている

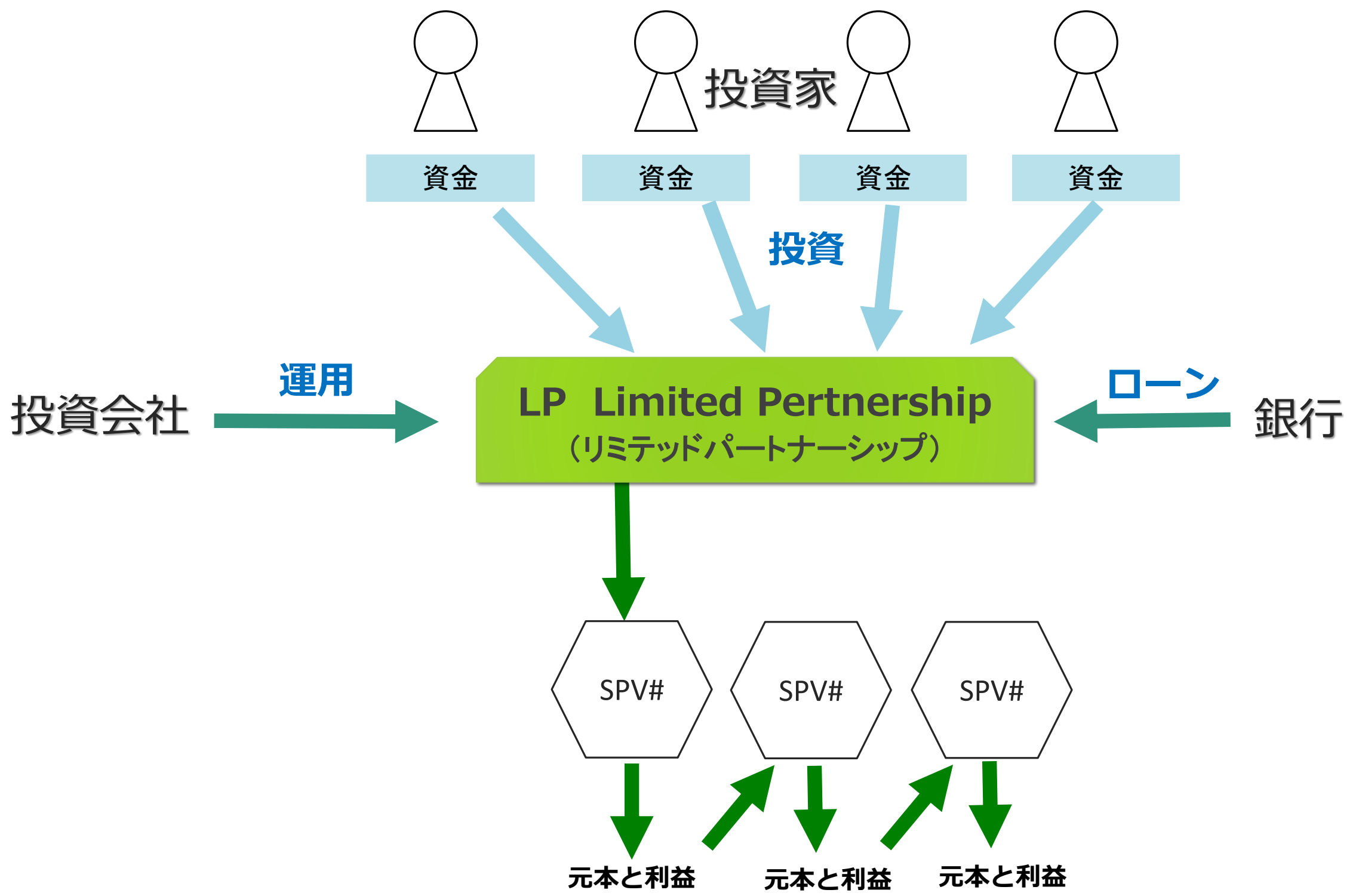
上記のとおり、
ランドバンキングに適した条件が
整っています。

オークランド Unitary Plan : 2040年に向けた都市計画



source: <http://theplan.theaucklandplan.govt.nz/>

ニュージーランドランドバンキングの構造



不動産開発完了後に得た収益と元本は、他の不動産開発物件に投資されます。

利益配分の流れ

投資家：LP(Limited Partnership)へ投資



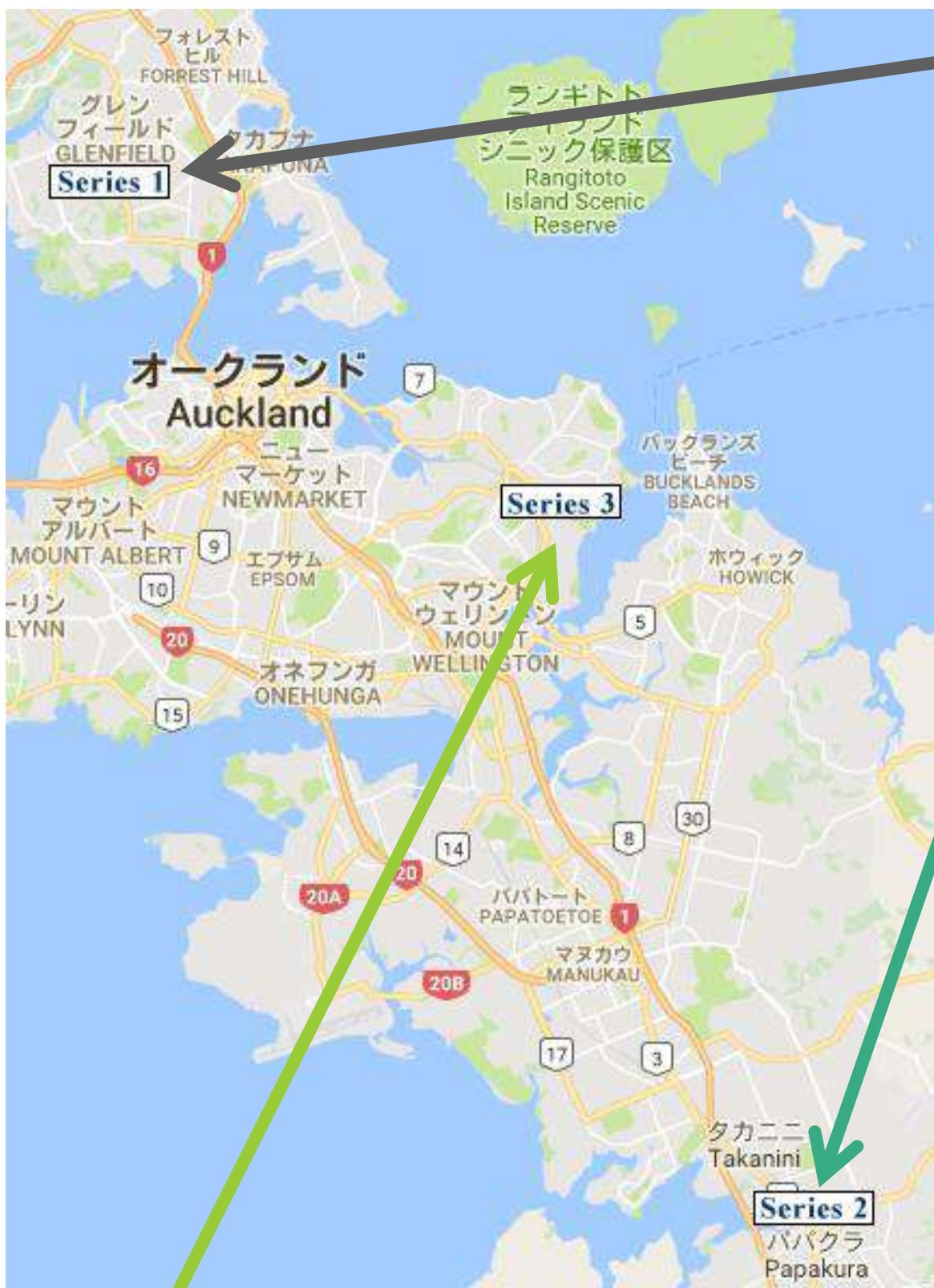
1年目～4年目： 毎年配当が投資家に支払われる
※配当率は募集によって異なるが確約



投資満了時： 最終の利益配分(Profit Share)と
資本金の返還



実施中のLP



Series 1



| |
|--------------------|
| ノースショア グレンフィールド |
| 投資不動産 7軒 |
| リフォーム住宅 5軒 |
| 新築 3軒 |
| 全て売却済 |

* 開発終了

Series 2



| |
|----------------------------|
| マクレナム開発地区 スペシャルハウジングエリア |
| 新築 8軒 |
| 6棟は事前売却 全棟売却済 |

* 募集終了

Series 3 / Series 4 現在募集中の不動産開発



フェンチャーチ スペシャルハウジングエリア

110棟を予定

* スペシャルハウジングエリア(SHA)・・・S H Aエリアの不動産開発はコンセント等の必要手続きが優先されるため、建設が通常より早く進み、政府所有の土地を安値で購入するため高利益が期待できる。

現在募集中のランドバンキング

住宅不動産ファンド

期間：4年間運用（満期解約は1年前通知）

運用方法： 社会福祉の一環として、政府が所有している土地を開発業者に販売し、政府保証住宅の開発と売却をメインに実施。開発業者が土地を政府より安値で購入するため、高い利益が見込めます。

運用利回り：年間7%の確約配当に加え、投資満期時に最大10%のProfit Share（利益分配は運用が予想を上回った場合に適用され、確約ではありません）

運用手数料：無料

年間管理費用：無料

最低投資額：75万NZドル、もしくは50万NZドル（諸条件あり）

善管義務：ファンドマネージャーは顧客のために誠実義務を負い、顧客の利益のために運用をする。

管轄裁判所：ニュージーランド国の法律に則り不動産所在地の管轄裁判所とする。

現在進行中の投資計画（予想）

| | |
|--------------------|-----------|
| 計画名 | Fenchurch |
| 必要投資額 | \$14.0m |
| 棟数 | 110 |
| 建設期間 | 30ヵ月 |
| 土地代計 | \$15.9m |
| 建設費計 | \$35.2m |
| 総費用 | \$66.1m |
| 1棟あたりの総費用 | \$601k |
| 実現可能販売額（グロス） | \$90.2m |
| 1棟あたりの実現可能販売額（ネット） | \$820k |
| 実現可能販売額（ネット） | \$76.0m |
| 実現可能なマージン | 15.0% |
| 内部収益率 | 30%+ |

リスクマネージメント

不動産投資に伴うリスクを軽減するため、主に以下の取り組みをしています

1. 不動産の需要と人口増加上昇率が高いオークランドを中心に投資。
2. 全てのプロジェクトにおいてデューデリジェンスを完了させ、各プロジェクトにおける細分化及び開発ルールを各専門家よりアドバイスを受ける。
3. 住宅の販売見通しを最大限に引き出すため、市場に関し、代理店及び関係者との協議を行う。
4. 事前販売契約も受けつける。
5. 不動産購入から開発完了までの時間を最小限に抑える。
6. 開発の段階で必要に応じて保険を利用する。

F A Q

もしも地震や火災が起きてしまったら？

地震や火災などの災害時には、EQC（地震委員会）および民間の建物保険による保証が適用されます。

投資先としてのニュージーランドの魅力

ニュージーランドはこんな国

毎年「世界の中で最も住みやすい国」として最上位層にランクインするニュージーランドですが、その背景には、豊かな自然に恵まれた環境、治安の良さ、教育レベルの高さ、社会保障の手厚さなど、様々な理由が挙げられます。

中でも国内人口の1/3が集中する都市オークランドは、2018年のMercer（世界最大のコンサルティング会社）の調査において、「世界で最も生活水準が高い都市」として、世界第3位に選ばれております。この調査は、政治や社会環境、経済、言動の事由、医療や健康、教育、公共サービスや娯楽、自然環境など39項目にわたり、各都市における生活の質を詳細に評価しているもので、下記の順位の結果が発表されています。

- 第1位 ウィーン（オーストリア）
- 第2位 チューリッヒ（スイス）
- 第3位 **オークランド（ニュージーランド）**
- 第4位 ミュンヘン（ドイツ）
- 第5位 バンクーバー（カナダ）

ニュージーランドは美しい自然を保護するための環境意識も高く、原子力発電を導入せずに電力を100%自給している国としても知られています。また私的財産を保護する政策を積極的に進めており、相続税、贈与税もありません。

データで見るニュージーランド

- * 国の格付けAaa（ムーディーズ 2018年11月時点 日本はA1）
- * ビジネスをしやすい国 第1位（World Bank 2018）
- * 移住するのに最適な国 第2位（HSBC 2018）
- * 経済自由度指数 第3位（ヘリテージ財団 2018）
- * 世界平和度指数 第2位（Institute for Economics and Peace 2018）
- * 生活水準の高い街 オークランドが世界で第3位（Mercer 2018）
- * 自由に生きられる国 第1位（The Canadian Fraser Institute 2018）

販売代理店

East Wind Co., Ltd.

Level 7, The Data Center Building, 220 Queen Street, Auckland

Phone: +64 (0)9-373-5996 日本からおかけの場合 (03)4590-8264

Web: <http://www.eastwind.co.nz>

Email: investor@eastwind.co.nz