

株式会社 不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
TEL 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料：月額 15,200 円（税別）
月 3 回発行

● Opinion	ロンドン住宅価格停滞も、かつての危険地帯がお洒落なエリアに変貌？	1
● Deal Information	トーセイ系 SPC が UR レジ「河田町コンフォガーデン」を 430 億円で取得	2
● Private Fund List	投資環境の改革が市場の発展・成長に寄与	4
● Lenders List	朝日火災海上保険など 46 機関、貸出金利収入ランキング	8
● Interview	伊藤天心ー M&G Real Estate Japan 社長	12
● Topics	世界リートは株高傾向も J リートは改善に期待	15
● Focus	新たなステージが続々と登場ー2018 年の住宅・不動産業を見る	16
● Value-Up	旅、街、人を“結ぶ”地域密着型ホテルに転換ー「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」	18
● Inside Story	観光庁が民泊ガイドラインを公表、地所が本社移転で「次世代オフィス」	20

Opinion

ロンドン住宅価格停滞も、かつての危険地帯がお洒落なエリアに変貌？

菅野 泰夫

大和総研 ロンドンリサーチセンター長
シニアエコノミスト

英政府は、昨年末ようやく EU との離脱協定交渉の大筋合意に辿りついた。ノーディールでの離脱の可能性は遠退いたものの、2018 年の英国経済を悲観的に見る向きは依然多い。ロンドン中心部の住宅価格の下落傾向は続いており、住宅金融組合ネーションワイドのデータによると 2017 年の 1 年間でロンドン全体の住宅価格はマイナス 0.5% と 2009 年以來となる年間を通じての下落を記録した。英国不動産サービス会社サヴィルズの見通しによれば、ロンドンの 2018 年の住宅価格はマイナス 2% となり、今後 5 年間で英国全土の中で最も伸び率の低い地域になるという。

ブレグジットを巡る緊張に加え、「引越しより改修」ブームにより、ロンドンで売りに出されている住宅件数が記録的な減少となっていることも不確実性を高める要因である。供給サイドが売却希望価格の値崩れを嫌い、市場に出す物件を抑制しているとの見方も多い。仮に今年、10 年振りの金融危機が到来し、手持ち資金のほしさに住宅売却が加速した場合、価格調整は本格的なものとなろう。

追い打ちをかけるように、昨年 11 月に英国中央銀行 (BOE) が 10 年振りの利上げを敢行した。利鞘が圧縮されコスト削減を強いられてきた銀行にとっては朗報である一方、住宅ローン金利の上昇は住宅市場をさらに停滞させる。ただ最近の英国では固定金利型住宅ローンが人気のため、影響を受けるのは住宅ローン保有者の 4 割程度といわれている。また変動金利型住宅ローンの返済コストは平均で月額 20 ポンド (約 3000 円) 程度の上昇に留まるとされる。ただインフレと実質賃金の低迷により所得が圧迫されている層にとっては、月に 20 ポンドであっても追加返済を求められることは家計への負担となろう。

ロンドンでは最初の特家の頭金の平均額は 10 万ポンド (約 1500 万円) を超えている。高騰を続ける家賃を支払いながら生活している若年層にとって持家を取得する際に、親からの支援が不可欠な状況となっている。一方、そのような若者達が、治安が悪くロンドンの危険地帯と評されていたエリアに大きな変化を生じさせつつある。ロンドン東部にある治安の悪いことで有名なハックニー地域は、他のエリアと比べて比較的家賃が安く、都心部からの近さから若者の転入者が急増し、お洒落なエリアに変貌を遂げている。同地域の住宅価格はこの 20 年で 700% 上昇と、他のロンドン地域の上昇率を大きくアウトパフォームしている。同様にロンドン郊外でも、2019 年に新設される地下鉄エリザベス線の開通でロンドン中心部までの移動時間が 30 分を切る北東部のヘイバリングや、ビッグベン周辺に集中していた官公庁オフィスの移転先となっている南部のクロイドンなど、かつては昼間でも 1 人で歩くことが躊躇された地域が、若者の転入者増により大きな変貌を遂げ、投資物件、住宅ともに価格上昇が目立つ。金融危機後に導入された住宅ローン融資の厳格化なども重なり今後の見通しが難しいロンドンの住宅事情ではあるが、かつては住みたくないと言われた治安の悪い地域のイメージが大きく刷新されつつあるのは朗報であろう。

