

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	深刻な移民流入減少が英国住宅市場に影響を与える	1
● Deal Information	JEI が資産入替で「海老名」を 56 億円で売却	2
● J-REIT Benchmark	REIT 全体のトータル R は前月比で横ばいに、個別分析：FRC	4
● Interview	福島寿雄 一和リアル・エステート・アセット・マネジメント 常務	8
● Topics	ラサールが AUM を 2200 億円増／ダイワロジが物流のシェアリングモデル	11
● Focus	住まい方のスタンダードに成長—進化するシェアハウス市場を見る	12
● Fund of Funds	総資産額は 0.74% 減の 4 兆 6232 億円	14

Opinion

深刻な移民流入減少が英国住宅市場に影響を与える

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

これまで英国における住宅不足の原因は、新設住宅の数が慢性的に少ないことに加え、(中東、ロシア、香港などの) 外国人投資家から投機目的での旺盛な需要を集めていること、EU からの移民の純流入が続いてきたことなどが主因といわれてきた。需給のアンバランスによる住宅価格の上昇を受け、家を買うことができない若年層向けの政策として、昨年 11 月より初めて住宅を購入する場合のみ、50 万ポンドを上限とする住宅価格のうち 30 万ポンド(日本円で約 4500 万円) まで、日本の不動産取得税に該当するスタンプ・デューティーが免除されている(従来、低所得者向けに 12.5 万ポンドまでの住宅が非課税だった枠を拡大、スコットランドは除く)。政府は、頭金を貯められない若年層の住宅購入促進に、大きく力を貸すことができると、この政策に自信を持っていた。

ただ蓋を開けてみると、今年に入りこの政策を活用した住宅購入者の増加は確認できていない。大きな効果につながらない理由として、EU 移民の大幅な減少により、新規住宅購入者そのものの減少が指摘されている。英国統計局が 2018 年 2 月に発表したデータによれば、2017 年 9 月までの 1 年間で EU 移民の純流入数は 2013 年以来初めて 10 万人を下回った。来年 3 月に英国の EU 離脱が予定されているものの、2020 年末まで移行措置があり、EU 移民の生活は当面大きく変わるものではない。ただ、煩わしい手続きが増えることを嫌い、就労はもちろん、英国への留学なども減少の一途をたどっているのが実情である。

また多くの英国進出企業は、EU 移民流入減を受け人材採用で深刻な状況に直面し始めている。それなのに代替となるはずの、EU 域外の労働者に与えられる就労ビザの発行数は年間約 2 万と限られているという。

2017 年 12 月以降、EU 域外からの高スキル労働者の就労ビザは毎月定員を超えて申請されている。しかし、2017 年 12 月から 2018 年 3 月までの 4 カ月間で、英国入国管理局のビザ申請却下数は、6000 人に上るといふ。日本人のビザ取得にも大きく影響を与えており、駐在員など企業が全面的にサポートしている場合でも却下され始めている。せいぜいプロスポーツ選手や多言語話者などの特殊なスキル、博士など高学位保持者の申請が優遇されている程度という。また EU 移民流入の大幅な減少により、英国の一部地域では人口減少に直面する可能性がある。英国統計局の見通しでは、EU からの純移民がゼロになれば、イングランド以外のスコットランド、ウェールズ、北アイルランドでの人口減少は深刻なものになるという。2016 年の EU 離脱の是非を問う国民投票以降、ロンドン中心部だけでなく、さらにその周辺のイングランド東部や北東部などにも住宅価格への下落圧力が広がりつつあるのは、移民減少の影響が大きいといわれている。今後、1～2 年以内に英国ではさらなる移民減少が予想されており、住宅価格下落の大きなリスク要因として警戒されている。

