

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	ブレグジットのさらなる混乱を望む賃貸世代	1
● Deal Information	MCUBS が赤坂のホテルとオフィス 2 棟を 270.1 億円で取得	2
● Lenders List	愛知銀など 46 機関、経常利益ランキング	3
● Interview	北方隆史—マリモ・アセットマネジメント社長	8
● Global Report	インドのクレジット・クランチは海外投資家にとっての参入チャンスか?	11
● Focus	拡大するシェアオフィスマーケット—業務構造改革がニーズを下支え	12
● Insiders Discussion	災害リスクの重要度上がっている、過信せず個々人が意識持つべき	14
● Inside Story	物流倉庫のスペック追及は終焉?、住宅にサブスク概念を導入	16

Opinion

ブレグジットの
さらなる混乱を
望む賃貸世代

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

英国下院は11月6日に解散し、この4年で3回目の総選挙が12月12日に実施されることとなった。与党保守党のジョンソン首相は総選挙で明確な過半数を得ることで、自身が獲得した EU 離脱合意に対し新たに国民からの信任を勝ち取り、議会の膠着状態が打開されることを期待している。ただし、離脱期限を来年 1 月末に控えブレグジットを実現する前の選挙では、その結果次第で残留派に絶好のブレグジット阻止の機会を提供するなど、不確実性が逆に高まる危険性もあることが指摘されている。

ブレグジットを巡る不確実性は、英国の不動産市場にも大きく波及しており、2019 年に入りロンドンの住宅価格は急激に低下している。英国土地登記所のデータによると、ロンドンでは物件取引数が、2016 年の国民投票以降に約 5 分の 1 まで減少し、直近はさらに減少傾向が強まっている。2019 年 9 月には物件の取引価格が前年同月比で 2.2% 減と、2010 年 9 月来の低下を記録している。特に高級住宅街の物件や、デタッチハウス（日本でいう一軒家）などの値下がり率が顕在化している。さらに商業不動産など海外投資家への依存度が高い市場でも、2019 年に入り投資の減退が著しくなっている。2019 年上半年期におけるロンドン中心部のオフィスビルの取引高は 55 億ポンドとなり、昨年同期からは 37% 減と 3 分の 1 以上も減少している。国民投票以来、ポンド安で害安となったことを一因として、中国や韓国から流入した資本が、投資市場を支えてきた。しかし、ブレグジットを巡る不確実性が長引く中、東アジアからの投資は後退しつつあり、それに代わる海外からの投資が起こる気配は乏しいのが現状である。

ただ、ロンドン市内の高級物件や商業不動産の値下がり率は顕著ではある一方、ミドルクラス向けの一般住宅の価格は、まだ容易に買える水準にまで値下がりしていない。（母数が多いミドルクラス向けの一般住宅が値下がりしていないため）ロンドンの平均住宅価格は 2007 年のピーク時よりも、50% も高い状況となっている。このため、購入資金を十分貯めることができず賃貸住宅に住まざるを得ない 40 歳未満の若い世代、いわゆる賃貸世代（Generation Rent）の増加が大きな社会問題となっている。住宅価格が賃金の伸びを上回るペースで上昇していたため、住宅ローンを組む上で重視される頭金を貯められず、持ち家志向の強い英国で賃貸生活を強いられるという構図はなかなか変わりそうにはない。総選挙で苦戦が予想されている労働党のコービン党首は、党内での意見対立により党として明確な離脱方針を掲げることができていないため、選挙キャンペーンではブレグジットへの言及を可能な限り避ける戦術を取る可能性が高い。むしろ、賃貸世代や若年層への支援など労働者のための政党としての政策を掲げて対抗していくと予想される。

保守党は世論調査では盤石なリードを示しているものの、失言や放言癖のあるジョンソン首相が選挙戦を無事乗り切れるのか疑問視される上、稀に見る混戦を予想する声も多い。総選挙の結果次第では、英国の不確実性がさらに強まる可能性が高いことになる。それでもこのブレグジットの混乱により、賃貸世代がロンドンの住宅価格のさらなる低下を期待していることも確かだ。

