

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	ロンドンに 2 度目のロックダウンに突入、住宅価格はどうか？	1
● Deal Information	SOSILA、「海老名」など 2 物件を 230 億円超で取得	2
● J-REIT Benchmark	リート全体のトータル R の低下傾向が継続：個別分析：MTH	4
● Interview	村山浩一ヘルスケアマネジメントパートナーズ社長	8
● Project	個人経営の介護施設を事業承継「光が丘パークヴィラ」	11
● Focus	投資対象として価値は高まり続ける一需要が急増するデータセンター市場	12
● Fund of Funds	総資産額は 4.58% 減の 3 兆 4921 億円	14

Opinion

ロンドンは 2 度目の ロックダウンに突入、 住宅価格はどうか？

菅野 泰夫

大和総研ロンドンリサーチセンター
シニアエコノミスト



Nationwide 住宅価格指数によれば、2020 年 10 月の英国住宅価格の成長率は前年比で 5.8% 上昇と過去 5 年で最高を記録した。住宅市場の堅調さを示すこの数値は、夏にかけて回復をみせた英国経済が、コロナウイルス感染第 2 波による打撃を受けている中だけに、驚きをもって受け止められている。3 月に英国がコロナ危機を受けロックダウンに突入し、不動産市場が一時停止状態に陥った際に、住宅売却件数は急落し、住宅価格が短期的に 10% 近く下落するとまで予想されていた。しかし、ロックダウン措置が解除された 6 月以降、ペントアップ・デマンド（繰延需要）が発現したこと、そして 7 月から印紙税（日本の不動産取得税に該当）の一時的な減税が導入されたことなどを理由とし、市場への買い手回帰は予想よりも早く、住宅市場は活況に沸いた。

しかし、首都ロンドンを擁するイングランドでは、11 月 5 日より、2 回目のロックダウンが導入された。生活必需品以外を扱う店舗や娯楽・レジャー施設は閉鎖され、基本的に外出禁止となるため、第 4 四半期の経済成長率は大きな打撃を受けるものとみられている。前回のロックダウンとは異なり不動産仲介業の営業は許可されるものの、ロックダウン導入前にも制限措置が厳格化されていたこともあり、内見や購入オファーの件数は既に減っているほか、成約までの時間も長くなっており、今回のロックダウンでは住宅需要の落ち込みは避けられないという。また、住宅価格が急激な下落を見せるのは、ロックダウン再導入直後ではなく、来年 3 月以降とみられている。住宅価格の高騰や売買成約数急増の一因とされている印紙税減税は、来年 3 月末までの時限措置である。同様の減税措置が導入された 2008 年には、開始後に住宅成約件数が急増し、終了後に激減している。このような減税措置は往々にして、既に不動産購入に興味を持っている人の動きを加速させるものの、新たな買い手を市場に呼び込むには至らないのが通例である。スナーク財務相はロックダウン再開を受けた経済支援策の一環として、当初 10 月末に終了予定だった住宅ローン返済猶予スキームを 6 カ月延長した。住宅ローン提供業者の差し押さえ禁止も来年 1 月末まで延長される見込みである。このため、住宅価格への影響は来年春以降、徐々に現れると考えられる。

また高級住宅価格の戻りは前回の景気後退時に比べ遅いとみられている。1 度目のロックダウンが解除され、住宅市場が再開された際に、在宅勤務へのシフトにより職住接近の必要性が薄れ、それよりも居住スペースや緑の空間に対する需要が増えたことで、通勤圏にある郊外庭付き物件を中心にブームが訪れた。しかしその一方で、ロンドン中心部の高級住宅への需要回復は遅れていた。コロナ危機を受けた移動制限により、海外からの買い手や借り手がロンドンの高級物件に足を運ぶことができず、買い手や借り手が減ったことは大きな懸念になりつつある。ただし、海外投資家の投資先としてロンドンとの競合となりうる香港では民主化運動による当局との摩擦が増えたうえ、ニューヨークでもコロナ危機による被害は甚大で住宅販売件数が大きく減少しており、需要減という同じ問題を抱えているようだ。ロンドンの住宅価格の今後は、ロックダウンが長期化するかどうかにかかっている。