

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 16,720 円 (税込)
 月 3 回発行

● Opinion	人口減少が顕在化するロンドンの住宅価格の行方は？	1
● Deal Information	東海道リートが「浜松プラザ」など 8 物件 303 億円で上場	2
● J-REIT Benchmark	REIT 全体のトータル R のマイナス幅が縮小：個別分析：HLI	4
● Interview	吉岡靖二ーヘルスケアアセットマネジメント社長	8
● Project	デザイナーズ空間で働く豊かさを実現ー「+ SHIFT NOGIZAKA」	11
● Focus	エリア評価で大きな影響力を発揮ー再開発事業が進む首都圏市場を見る	12
● Fund of Funds	総資産額は 1.08% 増の 4 兆 1011 億円	14

Opinion

人口減少が顕在化する ロンドンの住宅価格の行方は？

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



2021 年 4 月 21 日に発表された英国統計局 (ONS) のデータによれば、英国の住宅価格は 2021 年 2 月に前年同月比 8.6% 上昇し、2014 年 10 月以来の伸びとなり、2020 年夏から続く住宅ブームの本格化を予感させた。物件価格が手ごろな地域では、価格上昇が顕著であり、イングランド北西部では 2021 年 2 月に同 11.9% も上昇している。また投資家は、コロナ危機対策の一環として 2020 年 7 月より開始された印紙税 (日本の不動産取得税) の一時減税を活用しており、2021 年 3 月の住宅ローン借入額は 118 億ポンドと、1993 年に英国中銀 (BOE) が同統計を開始以来の最高水準に達した。歳入関税庁によれば、2021 年 3 月の住宅販売は 19.1 万戸となり、前月比 32.2% 増と過去最高を記録している。現状の住宅価格高騰がいずれ収まることを買い手はどこかで承知しているものの、市場の熱気は冷めずに、住宅価格は上昇を続けているという。

一方、これまでの価格高騰をけん引してきた首都ロンドンも、他の地域とは対照的に、住宅価格が 2021 年 2 月に前年比 4.6% の低下となっている。コロナ危機を契機とした渡航制限により、海外からの買い手が急減したメイフェアやケンジントンなどの (ロンドン中心部の) 高級住宅街では特に価格低下が顕著である。さらに価格低下の要因として、ロンドンが、30 年ぶりとなる人口減少に直面していることも挙げられる。ONS の試算によれば、コロナ危機勃発以降、約 70 万人ものロンドン市民がロンドン外に転居した。ロンドンの人口の実に 8% に相当するこの人口流出は、他の先進国と同様に感染拡大抑制の制限措置としてオフィスワーカーの大半が在宅勤務へシフトし、職住接近よりも住居スペースや周辺環境の良さが重視されるようになった影響が大きい。また保守党政権は地方創生の一環として、財務省をはじめとする官公庁の一部が北部都市に移転するほか、民間金融セクターでもロンドンへの一極集中を解消する動きが見られるなどの理由もある。

ただ今後は、2021 年 1 月の EU 完全離脱 (移行期間終了) 後に導入されたポイント制の移民システムにより、EU 市民の英国流入が阻害されつつある影響を見逃すことはできない。飲食業従業員や農業従事者などの EU 市民が英国で就労する上で、法的また手続き上の障壁が生じているため、長期的には英国への EU 市民の流入はさらに少なくなるものと見られており、今後は英国全土の住宅価格に影響を及ぼす可能性がある。それを相殺する形でアジアなどからの非 EU 市民の流入が増加しているものの、そもそも購買力に大きな差があり、住宅価格の低下を穴埋めするまでに至らないという。サッチャー政権以降、堅調な人口増・住宅価格増を記録していた英国にとつては劇的な変化となるだろう。

2021 年 9 月には、コロナ危機対策の一環である一時帰休スキームが終了すると同時に、失業者が増加し、2021 年末に向けてロンドン以外の地域の住宅価格の上昇も鈍化すると予想されている。住宅価格の伸びが減速することは、苦心して英国で持ち家所有者になった者にとって吉報ではない。とはいえ、ロンドンの住宅がより手ごろになり、若年層にとつても手の届きやすいものになることは長期的に見れば悪いことではないのかもしれない。