

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	インターンの学生まで住宅購入に急ぐロンドン	1
● Deal Information	GLPが「GLP 新木場」など 5 物件を 380.9 億円で取得	2
● J-REIT Benchmark	全体のトータルRが 8% 台目前の水準に、個別分析: API、DOI	4
● Interview	谷本啓一—PAGインベストメント・マネジメント マネージングディレクター	8
● Topics	ラサールが 2015 年投資戦略中間レポート/SC協が 2015 年上期動向と下期見通し	11
● Focus	売れる都心部と苦戦強いられたる郊外部—好立地絶対の首都圏マンション市場	12
● Fund of Funds	総資産額 30 億円減の 7.04 兆円	14

## Opinion

### インターンの学生 まで住宅購入に 急ぐロンドン

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

8月14日、欧州委員会は、ギリシャ政府に対する、今後3年間の金融支援を正式に合意し、この数カ月間の一連の債務問題にとりあえず決着を付けた。欧州経済の不安定要因が収束しつつある今、英国で住宅市場の動きがさらに活性化する可能性が高い。特にここ数年のロンドンでは、都市人口の増加や安定したリターンに魅かれ、年金基金や日本を含む海外のデベロッパーなどからも大規模な不動産投資が続き、物件の争奪は過熱気味だ。反対に英国内の不動産業者には、売り抜けることのみを念頭に置いた海外の大規模デベロッパーとの競争に勝ち目はないと、活況を呈しているロンドンを素通りし、リバプール、マンチェスターなどの地方都市に目を向ける業者も多い。

一方、英国で次に警戒されるのは、イングランド銀行 (BOE) の政策金利の引き上げのタイミングといわれる。FRBのイエレン議長に続き、BOEのカーニー総裁が近い将来の利上げを示唆しており、過熱する不動産価格の上昇にも警鐘を鳴らしている。日本の様な長期固定の住宅ローンが存在しない英国では (多くが5年以下)、利上げによる住宅市場への影響が大きいとされる。特に利上げを警戒しているのは、ここ数年の極端な住宅価格の高騰に乗り遅れまいと、住宅購入を急いだロンドンの住民であろう。ただ、金利上昇のリスクを負ってまでも購入を急ぐ本当の理由は、英国では日本のような大規模な民間賃貸物件が少ないことが挙げられる (当然、今年に入り賃貸価格が大きく上昇していることも要因のひとつである)。賃貸物件の多くは、独立系の小規模な家主が中心であるため、往々にして品質は低く、管理も行き届かないことが多い。ロンドンでは慢性的な住宅供給不足が続く一方、賃貸物件は持ち家に移る前の一時的な住居か、駐在員や移民向けというイメージが強いようだ。

また、特に英国内でロンドンの住宅購入を急いでいたのは、金融街シティに勤める若きバンカー達であろう。好調な英国経済を背景に、EUのボーナス規制適用を来年に控えながら、バンカーの給与が順調に伸びていることも購入を後押しする。筆者の知人には、銀行勤めで、20代後半にして既にロンドン中心部に2件目の家を購入した猛者もいる。購入した地域と部屋の広さから推定すると、1件50万ポンド (約1億円) を超える物件であることは想像がつくため、ただ溜め息をつくばかりである (しかも、大学卒業後、ゼロから英国で資産を築いた東欧出身者であったことには驚かされた)。確かにロンドンの金融街では、新卒の年収が5万ポンド (約1000万円) を超えることも珍しくなく、2年目以降も着実に給料が上昇していくため購入は不可能ではないだろう (しかし老婆心ながら、駆け込みで少々無理している印象は否めない)。また、さらにその銀行では、インターン中の学生までもが住宅を購入していたとのことだ (こちらも東欧出身者)。不動産投資に熱狂した日本のバブル時期を彷彿させる現在のロンドンの住宅事情が、利上げ後、大きな変革期を迎えるか注目される。

