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	差し迫る英国中央銀行(BOE)の利上げに苦しむスクイーズドミドル	1
● Deal Information	ソニーが本社敷地をソニー生命に528億円で売却	2
● Private Fund List	イデラ キャピタルマネジメントが運用するファンドなど70本	4
● Interview	鈴木総一ーキャピタル・ブレイン社長	8
● Project	郊外型スマートシティの先行モデルー柏の葉スマートシティ「ゲートスクエア」	11
● Focus	新たな収益源と効率化を求めてー逆ざや懸念はらむ銀行経営を見る	12
● Value-Up	賃貸中の中古マンション取得し1棟丸ごとリノベーションー「ステラレジデンス高円寺」	14
● Inside Story	「団地を団地に再生」する国交省、首都圏マンションは新時代突入か	16

Opinion

差し迫る英国中央銀行
の利上げに苦しむ
スクイーズドミドル

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

英国では、政策金利の利上げタイミングが早まる機運が高まりつつある。英国中央銀行(BOE)カーニー総裁は、6月12日のロンドン市長公邸で行われた定例のスピーチの中で「最初の利上げは市場関係者が想定しているより早く行われる可能性がある」と明言し、市場のポンド高を誘発させた。また7月上旬に開催されたBOEの金融政策委員会(MPC)の一部の委員は、英国経済の成長率が金融危機以前の伸び率に回復したことを踏まえ「利上げが成長の妨げになるリスクは後退している」と指摘しており、年内の利上げが現実味を帯びたといっても過言ではない。

一方、カーニー総裁は、7月15日の議会証言で、過熱する英国の住宅市場に対して「(各金融機関の)住宅ローン審査が甘く、無理に許容度を超過して貸し出しすることを懸念している」と発言し、リスクを軽視して無謀な住宅融資に走る金融機関を牽制した。BOEが利上げを急ぐ理由のひとつとして、住宅価格の高騰を抑制したい意図が見え隠れしているといえよう。刻一刻と金融危機からの出口が見え始めている中、それを先取りするかのように英国住宅市場の過熱感行き過ぎの様相を呈している。ロンドンが牽引役となった右肩上がりの英国住宅価格は、今年4月には英国全体で前年同月比+10%と2桁(double-digit)の伸びを見せており、ロンドンにいたっては、+20%を超える水準に達している。年明け以降、住宅ローンの新規承認件数が減少しているにもかかわらず、住宅価格自体の力強さに陰りは見えない。

無論、BOEの中に設けられた金融安定政策委員会(FPC)は、過熱する住宅市場は金融システムの安定に脅威を与えるとし対策に躍起になっている。6月26日にはFPCが住宅ローン融資に対して新たな引き締め策を明らかにした。銀行の新規住宅ローンに上限を付すこの施策は、所得に対する住宅ローンの割合(LSI)が4.5倍以上になるハイリスクな高額物件への融資を、行内の新規住宅ローン実行額の15%以内に収めるように各金融機関に勧告したものである。特にロンドンでは、年収の4.5倍を超える住宅ローン融資の増加率が際立っており、2008年の金融危機以前は全体の10%未満に留まっていたものが、現在では(住宅価格の高騰により)全体の22%まで上昇している。ただし、そのような高額物件の購入者の多くはローンを組まず、現金一括で住宅を購入しているといわれている(特に海外からの投機マネー)。つまり今回の融資規制には何ら影響を受けないため、住宅価格の上昇を抑える効果は未知数との指摘が絶えない。

一方で、今回の住宅ローン融資制限で最も影響を被るのが、一般の会社員などの中間層ともいわれている。(住宅を購入したくて)住宅ローンを組もうにも、所得の4.5倍以内に抑えることができない申し込み者が多いのも、この階層といわれている。また、たとえ住宅ローンが組めたとしても、利上げにより支払い超過の恐怖にさらされ、真っ先に破綻する可能性があるともいわれている。現金一括で購入できるほどの富裕層でもなく、社会給付手当に頼るほどの低所得者でもない彼らについて、英国ではスクイーズドミドル(圧迫される中間層)と揶揄されている。かつて英国の流行語に選ばれたこの言葉のように、まさに、上下の世代に搾り取られる中間層の不満をどのように舵取りするのか、BOEの手腕が試される重要な局面といえるだろう。