

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 15,960 円（税込、本体価格 15,200 円）

月 3 回発行

● Opinion	2014 年も住宅バブルが警戒される欧州とその背景	1
● Deal Information	UUR が「鳴海ショッピングセンター」など 4 物件を 126 億円で取得	2
● Private Fund List	野村不動産投資顧問の私募ファンドなど 70 本	4
● Interview	時田榮治—ヒューリックリートマネジメント社長	8
● Project	目利き力を活かし再生する—「リネオ宮崎台ヒルズ」	11
● Focus	コト消費を刺激しインバウンド取り込む—商業施設の集客戦略を見る	12
● Value-Up	プラスの変動要因多い東証 REIT 指数、利回り重視のニーズが上昇を抑制	14
● Inside Story	分譲マンション価格が 3 年ぶり上昇、地所レジは「南青山」で影響なし	16

Opinion

2014年も住宅バブル
が警戒される
欧州とその背景

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

2013 年は欧州全体で住宅価格が大きく上昇した年といえるだろう。2014 年に入っても住宅価格の上昇基調が継続しており、都市部を中心に不動産バブルの様相を呈している。特に英国およびドイツでは住宅価格指数がリーマン・ショック前の高値を超え、過去最高値にまで達した。欧州債務危機の影響を大きく受けたアイルランドでは 2013 年の第 1 四半期で底を打ち、投資需要が急増している。アイルランドは欧州債務危機以降の人口の流出がまだ続いているため、実需が住宅価格を押し上げているというよりは投機マネーの流入が不動産価格の上昇を牽引しているといえる。そのような中、EU 各国で生まれ育った多くの若者は、住宅価格の高騰により家の購入を諦めざるを得ず、大きな不満を抱えているといっても過言ではないといえる。

EU では 1997 年のアムステルダム条約にて「人の移動の自由」が保証され、域内での労働市場が自由化された。勤労意欲が高く、厳しい労働を厭わない移民の急増は、都市部の人口を増加させ住宅価格上昇の一因になっているといわれている。各国の社会保障費を増大させ、若年層の職を奪うなど受入れ準備の不備を露呈し、さまざまな摩擦を生むようになってきた。特に 2014 年 2 月 9 日、スイスの国民投票において、EU からの移民受入れに上限を設ける案が 50.3%と僅差で可決されたことは重要な事実として認識すべきであろう。スイスは EU には加盟していないものの、EU28 カ国とアイスランド、リヒテンシュタインおよびノルウェーで構成される欧州経済圏 (EEA) と移民協定を結んでいるため、事実上、EU からの移民を受け入れている。今回の国民投票の結果を受けて、3 年以内に移民受入れに上限を設ければ、事実上 EEA との移民協定を拒否する対応により踏み切ることとなる。国民が移民規制支持に至った背景を推察すると、近年の住宅価格の高騰による若年層からの不満も密接に絡む。

一方、英国では、2014 年 1 月からわずかな頭金で持ち家購入を可能とする英国政府支援策の第 2 弾である住宅ローン保証 (Mortgage Guarantee) スキームがスタートした。この政策の一番の目的は、住宅価格の高騰により頭金を用意できない若年層を支援することだといわれている。また急速な賃料の上昇により、持ち家購入に向けた貯蓄がままならない世帯が増えている事情も見え隠れしている。特にイングランドでは、平均的な賃料が月額住宅ローン返済額 (修復や補修費用を含む) よりも割高となっており、賃貸が持ち家の安価な代替策という従来の認識はもはや通用しないという。英国の賃貸契約は通常 6～12 カ月と比較的短く、契約更新時の賃料引上げについては、なんら制限もない。このため賃借人の立場が極めて弱いものとなっている。現状の英国では、5%の頭金では、住宅ローン金利が 5.5%～6%が一般的なレートとなり、住宅ローン商品の数も豊富とはいえない。今回のスキームの導入により、金利は 4.5%程度にまで下がり、選択肢も広がるものとみられている。ただし同スキームが更なる住宅価格の高騰を引き起こしているとの批判もある。欧州での住宅価格の動向はこれからも注視する必要があるようだ。

