

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	国民投票から1年、宝くじで住宅売却を画策する英国の猛者	1
● Deal Information	ブラックストーンがCRTに740億円で買収提案	2
● Lenders List	三井住友海上火災保険など44機関、貸出金利収入ランキング	4
● Interview	町田実 CEO/宮寄桂 壽CIO — 東京トラストキャピタル	8
● Global Report	海外不動産ファンドにシフトする生命保険会社	11
● Focus	自宅を売却後も住み続ける—市場に広がるリースバック方式	12
● Insiders Discussion	横たわるファイナンスの問題、CREよりもいまはPRE	14
● Inside Story	民泊対応準備で意外な需要を発掘、働き方改革を急ぐハウスメーカー	16

Opinion

国民投票から1年、
宝くじで住宅売却を
画策する英国の猛者

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

国民投票や総選挙などでサプライズが続いた英国では、政治・経済上の不確実性が増しており、短期的には住宅価格の回復が難しいことが予想されている。特にロンドンのプライム（第一級）地区における住宅価格は依然として下落傾向が顕著だ。英国大手不動産会社サヴィルズの発表によると、ロンドンのプライム地区のうち、中心部の住宅価格は前年比でマイナス6.8%（2017年6月末時点）と大きく下落している。国民投票前に導入された印紙税の引き上げにより、既に価格調整が進んでいたこともあり、2014年からの3年間では、マイナス14.4%を記録した。特に高級地区とされるケンジントン、ノッティングヒル、カナリーワーフは、買い手が慎重になり、大幅な価格調整が進んでいる。またイングランド南東部も依然として軟調である。それでも、上述の中心部における住宅価格は10年前のリーマン・ショック以前の水準より23.4%も上昇しており、英国不動産市場が未だ深い調整には陥っていないことが垣間見られるだろう。

このため、ミレニアル世代を中心に自分たちよりも以前の世代が享受し続けてきた住宅の所有権を手にとれない不満が解消されるのが注目されている。ただし、厳格な都市開発計画により建築許可がなかなか下りない英国独特の問題は変わっておらず、住宅市場は恒常的に供給不足の状態にある。また、家賃の高騰を受け、高額な頭金を用意できず住宅ローンすら組めないという根本的な問題は何ら変わっていない。

なお、英国（全体）の住宅価格は、6月に前月比プラス1.1%と4カ月ぶりの上昇となっている。堅調な雇用環境と低金利の住宅ローンにより英国不動産は依然として、世界的にみて安全な投資資産という認識は変わらず、投資家にとって中・長期的な観点での購入決定を支えていることも確かだ。

ただ、英国ではここ数カ月でインフレによる家計への圧迫が住宅市場の動向にも見られるようになってきた。BOEが模索している利上げへの警戒もある。住宅ローン承認件数はここ数カ月で減少し、購入希望者からの照会件数も軟調となっている。過去、表示価格よりも1割以上高い価格を買い手が提示しなければ成約に至らなかったロンドンの不動産も、現在では売り手が表示価格から大きく値引きしても買い手がつかない状況が多々あるという。ブームの際に高値で住宅を購入した層の一部には、住宅ローンの返済に困窮する者も出始めている。彼らの中には、所有不動産を1枚2ポンド（約300円）の宝くじの当選賞品とし、名目住宅価格よりも高値で売り抜けることを画策する猛者もいる。くじを50万枚以上売却できれば、総額100万ポンド（1億5000万円）にもなり、市場よりも高値での売却が可能となる。10年前の金融危機の際に、最後の手段として同様の手法を利用した売り手がただけに、英国不動産が既に危機的状況に直面しているようにも思えるのは、考えすぎであろうか？

