

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	ハード・ブレグジットで不確実性が顕在化するロンドンの住宅価格	1
● Deal Information	ESRが市川二俣公務員宿舎を294億円で落札	2
● Private Fund List	真和エンタープライズのファンドなど70本	4
● Interview	菅沼通夫―三井物産・イデラパートナーズ 社長	8
● Topics	ケネディクスがマレーシアリートのスポンサーに	11
● Focus	発行体と投資家の間で広がる“ズレ”―相次ぐJリート公募割れの背景	12
● Value-Up	旧家電量販店を宿泊特化型ホテルに転換―「からくさスプリングホテル関西エアゲート」	14
● Inside Story	新築マンション価格が高止まり、高い減価償却費は成長投資に	16

Opinion

ハード・ブレグジットで
不確実性が顕在化する
ロンドンの住宅価格

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

メイ首相は、2017年1月17日に行った演説(ブレグジット・スピーチ)の中で、EU市民に対する移民制限を実施する代わりに、単一市場と関税同盟からの撤退を約束し、強硬離脱(ハード・ブレグジット)路線を貫くことを改めて示した。

スピーチの主旨は、あくまで2016年10月の保守党大会での演説内容を確認したに過ぎず想定内であったといえる。それとは対照的に2017年の英国(特にロンドン)の不動産市場は何が起きるのか、様々な意見が交錯している。ただ、内向きに走る保護主義の傾向が強まる中、値動きの激しいポンド市場に振り回されることは確実だ。英国メディアの論調やロンドンの不動産関係者の話からも、2017年の住宅市場見通しは、強気と弱気が交錯し、まさにここでもブレグジットによる不確実性が顕在化しているといったところだ。

2016年を振り返れば、国民投票と印紙税の引き上げという二大イベントが英国不動産市場の方向性を不安定なものにしたと言っても過言ではない。以前に比べ、Buy to let(投資物件)の看板は目に見えて減っており、不動産関連のサイトで物件価格の値下げ率をみると、高騰を続けていたロンドンの住宅価格もついにピークアウトか?との印象を受ける。しかし、供給サイドが売却希望価格の値崩れを嫌い、市場に出す物件を抑制しているとの見方もあり、本格的な価格調整が始まっているかどうかは見極めが難しい。2017年3月以降に予定されている、EUとの離脱交渉の状況がクリアになるまで、買い手や投資家も不動産購入を控えるとの見方も強く、不動産市場の沈滞を予想する声も多い。特に、古くからの高級住宅地と目されるハムステッドやハイゲートなど所謂ノースロンドンでは大きな価格下落が予想されている。日本人駐在員に人気のエリアだけに、価格が引き下がれば、現在よりも条件のよい物件に巡り合う可能性も高まるだろう。

一方、ロンドン以外の他の地域の住宅価格は順調に上昇している。これはブレグジット前にEUから駆け込み移民が増加したからという訳ではなく、英国政府の住宅政策の失敗による供給不足が原因といわれている。また、対円で1ポンド125円近くまで下落するなど急速にポンド安が進行したため、過熱感の強いロンドンではなく、ポテンシャルの感じられるバーミンガムなど地方都市の物件が、海外投資家にとって割安感を増したこともその背景にあらう。香港や中国本土と比較すると、依然として買い得である英国不動産に対し、ポンド安による値ごろ感が追い風となり、中国人投資家が住宅投資を再開しているとの話も聞いた。

上昇か?下落か?と正反対の意見が混在する英国の住宅価格の方向性は依然として読みづらい。ただ、1つだけいえることは、英国国民にとってもロンドンの住宅価格は依然として高過ぎることである。EU離脱により移民が減り、物件価格が引き下げられ、今よりも良い地域の住宅が手に入るかもしれないと夢を見たロンドンっ子たちは、指をくわえてみているしかないだろう。

