

2015年10月19日 全5頁

英国住宅バブルの余波

賃貸世代 (Generation Rent) の憂鬱

ロンドンリサーチセンター
研究員 沼知 聡子
シニアエコノミスト 菅野 泰夫

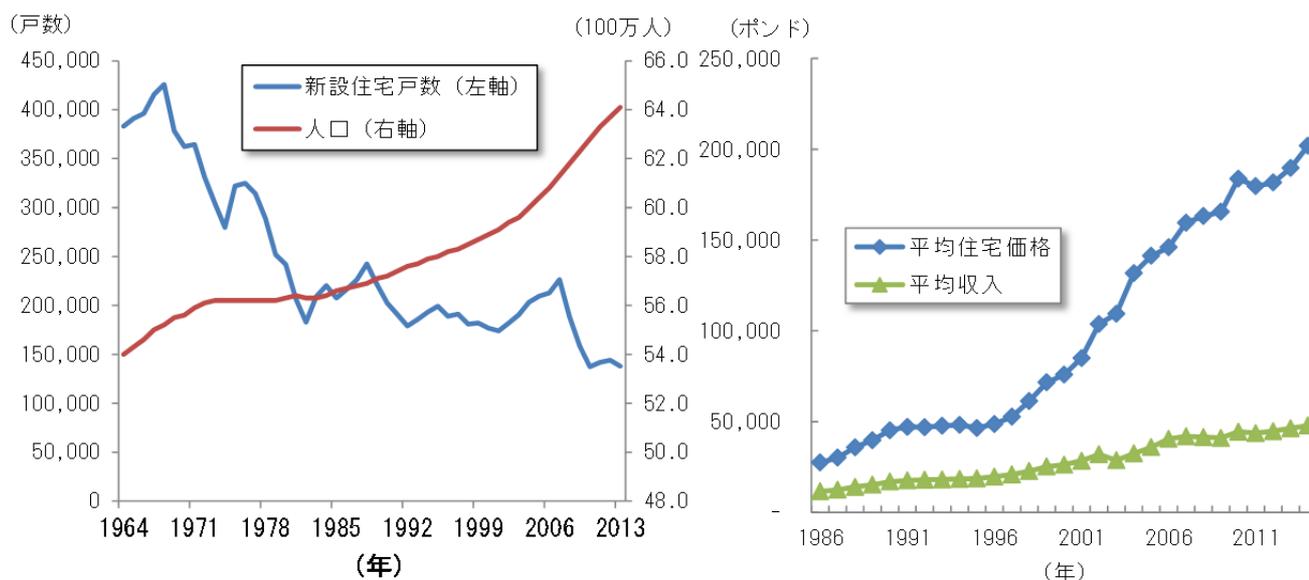
[要約]

- 英国では昨今の極端な住宅価格の上昇により、若い世代の多くに持ち家購入がままならない事態が生じている。購入資金を十分貯めることができず賃貸住宅に住まざるを得ない40歳代未満の若い世代、いわゆる賃貸世代 (Generation Rent) の増加が大きな社会問題となっている。
- 政府は一連の持ち家購入支援策を導入しているが、根本的解決には程遠いという状況も鮮明になりつつある。そればかりか、同支援策は住宅ローンへのアクセスを促進するものであり、高騰を続ける住宅価格への根本的な対処にはならないとの批判も多い。
- 持ち家志向の強い英国で、マイホームを持ってない世帯が主流になるという大きなシフトが起きつつある。誰でも勤勉に働けば所有できるという社会的な前提が崩れることは、低・中所得者層のモラルに多大な影響を与えるだろう。持つ者と持たざる者の格差が固定化するのか、英国での今後の将来が憂慮される。

もはや喜べない住宅価格の上昇

持ち家志向の強い英国で、昨今の住宅価格の上昇により、マイホーム購入がままならない世帯が増加しつつある。英国では結婚、子供の誕生や成長、退職後といったライフサイクルに合わせて、家を買替えることが一般的で、賃貸は少数派とみなされてきた¹。ただし、昨今では購入資金を十分貯めることができず賃貸住宅に住まざるを得ない40歳代未満の若い世代、いわゆる賃貸世代（Generation Rent）の増加が大きな社会問題となっている。経年減価の考えから中古住宅の市場が活性化していない日本とは異なり、英国では石づくりが中心の建物の住宅寿命が長いうえ、こまめな修繕により買替え時にも資産価値は保たれ、むしろ購入時よりも上がっていることのほうが多い。このため、低・中所得層にとって持ち家購入は富の蓄積を目指す主要な原動力となっている。超低金利の継続は住宅ローンを組むうえでの好条件だが、問題は所有ではなく購入のコストが高騰したことにある。住宅価格は賃金の伸びを上回るペースで上昇しているうえ、ロンドンなど都市部を中心に賃貸料も同様に急伸している。月間賃貸料は2015年8月までの3か月平均で前年比10.5%増の992ポンドを記録し（ロンドンを除いた全国平均は同6.6%増の766ポンド）²、これまで所得の3分の1とされてきた目安を大きく上回る水準にある。ロンドンでは平均賃金の49%に相当するという極端な調査結果すらあり³、このため、住宅ローンを組むうえで重視される頭金を貯めることが非常に難しくなっている。既にマイホームを所有している世帯にとって右肩上がりの住宅価格は嬉しい限りだが、持たざる者にとっては悩みの種となっている。

図表1 英国の人口と新設住宅戸数の推移（左）および初めて住宅を購入する人（First time buyer）の平均収入と平均住宅価格の推移（右）



（出所）英国統計局およびコミュニティ・地方自治省発表資料より大和総研作成

¹ 英国では、不動産購入のサイクルを梯子に見立て、“Property ladder” という言い回しがある。

² <http://homelet.co.uk/news/article/rent-rises-ease-across-the-uk>

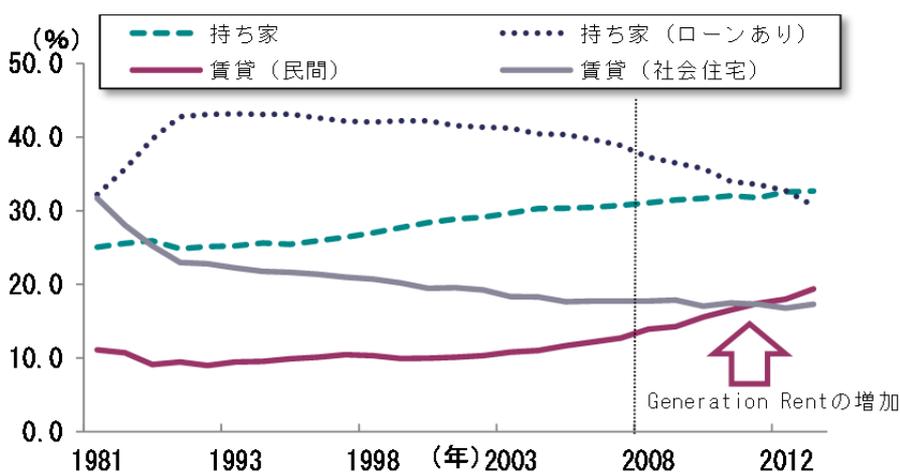
³ <http://www.sadiqkhan.org.uk/london-rents-consume-nearly-half-of-income>

賃貸世代増加の背景

住宅価格が上昇した大きな要因は基本的な需要と供給のアンバランスである。英国の人口は着実に増加しているが、世帯の構成人数は減少しつつあり、より多くの住宅が必要とされていることは容易に想像できる。それにもかかわらず、新設住宅戸数の伸びは依然として鈍い。一般に需要を満たすためには年間 22 万戸以上の新築が必要といわれているが、2014 年の着工件数は 14 万戸に過ぎない⁴。緑地帯や景観の保護を重視するあまり、都市開発の認可が容易に下りないことも供給を妨げる要因とされている。

さらに、昨今の税制や住宅政策などが引き起こした賃貸住宅の増加も分譲住宅の供給不足を招いたといえよう。大規模デベロッパーによる都市開発の認可条件として、低所得層を対象とし市場価格を下回る水準の賃貸住宅 (affordable housing) を新築住宅群に含むことがしばしば求められてきた。また、近年の住宅供給不足に対する政策の一つとして、2010～2015 年の英国連立政権は民間セクターによる賃貸住宅への投資促進策を導入した。「賃貸住宅建築基金 (Build to Rent Fund)」として 10 億ポンドを投資し、賃貸専用の住宅建築に向けたエクイティファイナンスを提供するほか、これら新築住宅の提供支援として 100 億ポンドの債務保証プログラムを打ち出した。同プログラムは、民間住宅のリスクへのエクスポージャーを回避しつつ安定した長期リターンを求める債券投資家へのアピールを第一に設計されている。加えて、賃貸住宅の大家には住宅ローンの利払いに対し優遇税制が設けられており、投資目的での賃貸住宅購入はちょっとしたブームとなっている。非定住外国人に対する優遇税制を利用し (物件はわずか 7 年で償却)、賃貸目的で不動産を購入する海外投資家も多い。政治・経済的にも安定した英国の住宅は魅力的な投資先とみられている。2015 年 4 月より私的年金改革により年金原資の活用における自由度が増したため⁵、老後の資金にと賃貸住宅を購入する動きも目立つ。

図表 2 住宅保有形態の推移



(出所) English Housing Survey を基に大和総研作成

⁴ <http://www.hbf.co.uk/media-centre/>

⁵ 私的確定拠出年金では年金支払い段階で、終身年金を保証する商品 (アニュイティ) を半ば強制的に年金原資で購入するような税制 (年金原資の 25% 以上を引き出す場合に 55% の課税) が存在した。改革により引出額に応じた累進課税となったため、退職者にとって年金原資利用の選択肢が増えた。

一連の持ち家購入施策も逆効果に？

英国保守党政権はこれまで、自由民主党との連立政権時代から様々な施策により持ち家購入の促進に努めている。たとえば、Right to Buy スキームでは公営住宅を賃借している世帯は、その居住年数に応じた割引率で当該住宅を購入することが可能となるが、この割引率が引き上げられたうえ、買い取りの対象を公営住宅のみならず非営利団体が供給する低所得者向け賃貸住宅にまで広がられている⁶。2013年の導入以来、大きく注目されている持ち家購入支援スキーム (Help to Buy) ⁷はわずかな頭金での持ち家購入を支援するスキームで、現在までに第3弾までが実施および実施予定である。既に10万人以上が利用しており、一連の施策による持ち家購入者は20万人に及ぶという。

図表3 住宅購入支援スキーム (Help to Buy scheme) の一覧

住宅担保ローンスキーム (Help to Buy Equity Loan)	2013年 導入	5%の頭金を用意すれば住宅価格の最大20%を政府が5年間無利子で直接住宅ローン購入者へ融資する
住宅ローン保証スキーム (Help to Buy Mortgage Guarantee)	2013年 導入	金融機関による住宅ローン貸出を促進するため政府が住宅価格の最大15%まで、貸手である金融機関にその金額を保証する
貯蓄支援スキーム (Help to Buy ISA)	2015年12月 開始予定	一軒目の持ち家購入に向けて開いた個人貯蓄口座 (Help to Buy ISA) に、貯蓄した額の25%にあたる補助金 (非課税) を政府が上乗せしていく

(出所) 英国財務省発表資料より大和総研作成

しかしながら、同スキームは住宅ローンへのアクセスを促進するものであり、高騰を続ける住宅価格という根本的な問題への対処にはならないとの批判も多い。持ち家購入支援にもかかわらず賃貸住宅購入に流用されているケースも多いのではないかと指摘もしばしば聞かれる。住宅問題に取り組むチャリティ団体、Shelter が2015年9月に発表した報告書⁸によれば、同スキームは結果的に平均住宅価格を約8,000ポンド押し上げており、利用者(10万人)への支援が賃貸生活を送る多く(440万人)のマイホーム購入をさらに難しくしていると言っても過言ではない。

また、公営住宅の買い取り支援スキームは持ち家比率の向上に貢献したものの、新たな公営住宅の建設は進んでいない。このため、地方自治体は民間大家に高い賃借料を支払って、社会的弱者のための住宅を確保せざるを得ないという事態も発生している。商業的かつ社会的にも価値のある社会住宅が、市場価格や代替コストを下回る価格で売却されることへの批判も多い。入居者が買い取った後に、デベロッパーに転売するなどスキームの意図にそぐわないケースも多いという。

キャメロン首相は10月7日に行われた保守党の党大会で、住宅問題への施策として5月総選挙時の公約でもあった初めて住宅を購入する人を対象とした住居の建設促進スキームに触れ、

⁶ 最も価値のある公営住宅を売却し、その利益で代替の公営住宅を建設、その余剰を同スキームの資金とする。

⁷ 菅野泰夫、「住宅バブルが続く欧州とその背景」、2014年3月18日、大和総研レポート

http://www.dir.co.jp/research/report/overseas/europe/20140318_008339.html

⁸ https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0010/1188073/2015_09_how_much_help_is_Help_to_Buy.pdf

賃貸世代から購入世代へのシフト (Generation rent to Generation buy) を目指すとした。Starter Homes と呼ばれるこのスキームでは、2020 年までに初めて住宅を購入する 40 歳未満を対象に、新たに 20 万戸の建設を目標とする。都市計画に関する規則を変更し、大規模デベロッパーによる都市開発の認可条件に、新築住宅群に市場価格を下回る水準の分譲住宅を含むことを追加するという。この住宅の価格は市場価格より 20% 割引かれ、ロンドン内では 45 万ポンド、ロンドン外では 25 万ポンドが上限となる⁹。しかし、平均的な頭金に相当する貯蓄があり、平均所得を得ている場合でも市場価格の 8 割では購入可能な金額にならず、持ち家促進政策というより、高所得者向けの支援に過ぎないとの批判も多い。

持つ者と持たざる者と

英国 (特に中流階級) では大学入学と同時に家を離れ、学生寮や友人との共同賃貸などを経てマイホームを購入し独立に至るパターンが主流で、二世帯住居や介護目的での同居を含め、親元に戻ることは稀であった。しかし、賃貸世代は住宅ローンの頭金を貯めるため、あるいは賃貸料の負担が大きすぎるために親元に戻るケースが後を絶たない。親子ともに自立の意識が強い英国では、一旦家を出てから再びの同居は、経済的に成功していないようで恥ずかしい、あるいは劣等感といった感情を呼び起こす。また 30 代でも他人との共同生活を余儀なくされ、家族を作る時期を遅らせざるを得ないという話も目立つ。終身雇用の前提を失い、正規・非正規雇用の格差が深まることで、結婚できない若者を大量に生み出した日本のバブル崩壊後の世代の境遇に通ずるものがある。勤勉に働いていればマイホームは購入できるという社会的な前提が崩れることは、低・中所得者層のモラルや社会的流動性に多大な影響を与えるものと考えられる。当たり前のことが当たり前でなくなる経験を、住宅購入を通じて (英国の中流階級を中心に) 体感する時代に差し掛かっているといっても過言でない。英国では持つ者と持たざる者の格差がさらに拡大していくのか、今後が憂慮される。

⁹ 英国統計局の House Price Index によれば 2015 年 8 月における英国の平均住宅価格は 28 万 4,000 ポンド、ロンドンでは 52 万 2,000 ポンド http://www.ons.gov.uk/ons/dcp171778_419033.pdf