

# 上昇し続ける英国住宅市場

——— ロンドン・センター ———

英国では、90年代前半に不動産価格が暴落したが、96年から住宅価格が上昇し続け、過去10年間で平均価格は75%も上がった。2002年11月現在の平均住宅価格は12万ポンド（約2,300万円）で、BBCニュースによると、住宅不足が解消されない限り、今後も上昇を続け、2020年には30万ポンドに達するという。

バブル期の日本や、73～89年の英国の住宅市場のバブル期を思い起こさせる。いずれもバブル後には、価格の崩壊があった。今回の住宅価格の上昇も近く下落するのではないかとわれて久しいが、未だ先のみえない状況である。その背景は何か、英国住宅市場の近年の動きと今後の見通しについて報告する。

## 1. 近年の住宅価格の動向

80年代は住宅市場が高騰し、90年代前半は価格が崩壊した。90年代後半は経済の成長、収入の拡大、失業率の低下により、住宅価格は毎年、前年比二ケタ台のアップ（2001年度の上昇率は11%）という大幅な上昇を記録した。

この一年を見ると、米国の景気後退、英国のIT産業や製造業の停滞などの影響を受けて、価格が下げ止まるかと予測された。しかし、上昇率の鈍化はあったものの、住宅価格は上昇を続けている（図1、2）。

大手住宅ローン会社ハリファックス(Halifax)によると、2002年10月の月間住宅価格上昇率は4.7%、年間上昇率は30.6%とした。一方、

別の大手住宅ローン会社ネーションワイド(NationWide)は、10月の月間上昇率はわずか1.4%としたものの、年間上昇率は24%とした。80年代バブル時の年間上昇率34.4%と

図1 英国の住宅価格上昇率

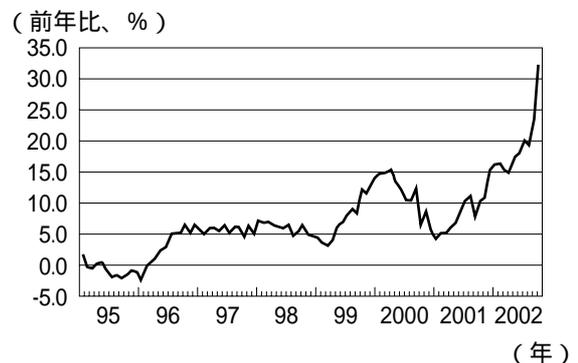
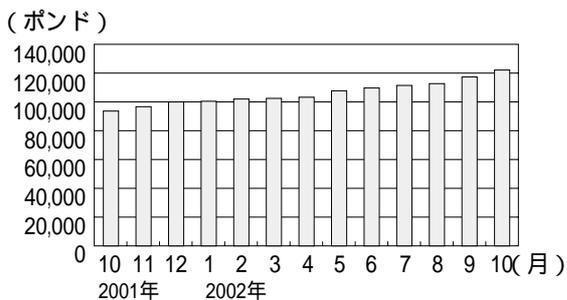


図2 英国の平均住宅価格



出所：ハリファックス

いう記録も視野に入ってきた。

この価格上昇の主な理由として、低い金利と慢性的な住宅不足があげられる。経済は低いインフレと、堅調な収入、就業率の上昇で、住宅市場にとっては最適な状況にある。また、ここ数年の株安から不動産が確実な投資先とみなされている。

## 2. 金利の動向

2001年11月、不振の製造業を救うべく、イングランド銀行（英中銀）は政策金利を63年以来最も低い4.0%に設定した。その後、インフレ率が政府目標の2.5%を下回って推移（表1）したため、この政策金利は2002年11月まで12カ月連続で据え置きとなっている（図3）。

表1 英国基調インフレ率の推移（2002年）

4月	2.3%
5月	1.8%
6月	1.5%
7月	2.0%
8月	1.9%
9月	2.1%
10月	2.3%

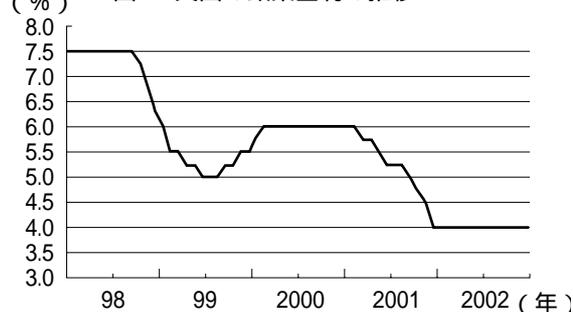
住宅ローン支払い金利を除いた小売物価上昇率  
出所：国民統計局

この低金利に低い失業率が加わり、消費者の住宅購入への意欲は非常に高い。収入における住宅ローン返済に充てられる金額の割合を見てみると、住宅購入ブーム時の89年には全国平均が35.4%だったのに対し、2001年は

15.4%だった（ハリファックス調べ、図4）。

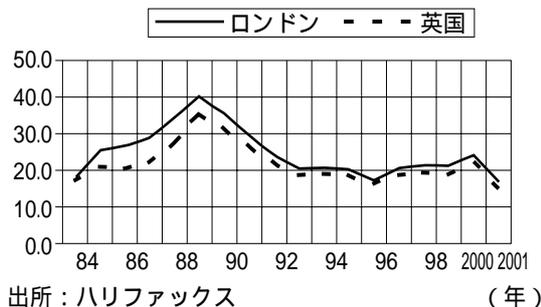
さらに7月の住宅ローン借入額は、記録が開始された93年以降最高の69億ポンドにまで上った。住宅価格が上昇する一方で、記録的な低金利が続くため、住宅ローン返済の負担はさほど重く感じられていない。

図3 英国の政策金利の推移



出所：英中銀

図4 収入に占める住宅ローン返済金額の割合（%）



80年代の不動産バブルは信用市場の自由化のあと、収入の増大、ベビーブーム世代が住宅購入層に入ってきたこと、そして80年施行の住宅法で規定された「the Right to Buy」（公営住宅居住者の購入する権利）に後押しされた形で、住宅ブームが起こった。88年には平均住宅価格は平均年収の4.88倍となり、収入の28%が住宅ローン返済に充てられた。この頃のインフレ率は、7.7%から10.9%の間を推移しており、現在のインフレ率とは大きく異なっている。これに対してとられた政策金利の設定をみると、88年7月に9.5%から10%に引き上げられたのを皮切りに、その後92年9月まで軒並み二ケタ台の金利が続いた。89年にはこの期間中最高の15%となり、

.....

この90年前後の高金利のために、住宅ローン返済不能となった人々が家を売却せざるを得ず、90年代前半の住宅価格崩壊を招いたのである。

今回のブームが80年代後半とは異なるとする根拠は、低インフレ率からくる低金利、それがもたらす住宅ローンの負担の軽さという点にある。2002年4月末、クレメンティ英中銀副総裁は、「住宅購入の負担は80年代に比べればまだ軽く、住宅価格のインフレーションを抑えるために金利を上げる必要はない。実質の価値に見合わない住宅価格はいずれ自然に下方修正されるであろう」とコメントした。これは住宅市場の今後について楽観的な意見を代表しているといえる。90年代前半のような価格暴落は起こらないが、高すぎる住宅価格のインフレーションは、市場の原理によってこの先数年でゆっくりと正常に戻るだろう、というものである。

一方、価格暴落を危惧する意見もある。住宅ローンの借入高はすでに記録的に高い。景気の後退と共に失業率が高まる可能性があり、増税もあって収入の上昇率が低い中、わずかな金利上昇でも市場に大きな衝撃となり得る、というものである。金利の引き上げを先延ばしにすればするほど、その衝撃は大きくなることが予想されるので、早期の引き上げを望む声があるが、4.0%金利の続行を望む実業界の圧力、そして前述のクレメンティ氏のコメントからも、近々の金利引上げはなさそうである。

### 3．住宅不足とその原因

リサーチ慈善団体（The Joseph Rowntree Foudation）によると、この先20年間で住宅数は100万件以上不足するとみている。王立会計士協会（The Royal Institution of Chartered Surveyors）は、2001年末から2002年2月にかけて売りに出された住宅戸数が、過去2年間で最も少なかったと発表した。英国最大の

住宅情報提供ウェブサイト、Rightmoveによると、2002年10月に売りに出された住宅件数は37万件で同年1月の53万件から3割減少した。供給が需要に見合っていないのが住宅価格を押し上げている一要因だが、その理由としては以下の点が挙げられる。

英国では、更地に家を建てる場合であろうと、既存の家を取り壊して家を建てる場合であろうと、更には自宅を改築するような場合においても、地方自治体の許可（Planning Permission）が必要である。この英国の許可制の大きな目的は、緑地にむやみに住宅が乱立したり、既存の住宅地の景観を損ねるような家が建てられるのを防ぐことにある。問題は、この許可をとるに当たっての条件が非常に厳しく、また手続きに時間がかかることで、これにより、新しい住宅が建てにくく、住宅市場への新築物件の供給が非常に少なくなっている。

これに加えて、The Council for the Protection of Rural Englandなど環境保護団体が大きな発言力を持っているため、もともと規制下にある緑地の開発が、さらに進まないという点も挙げられる。

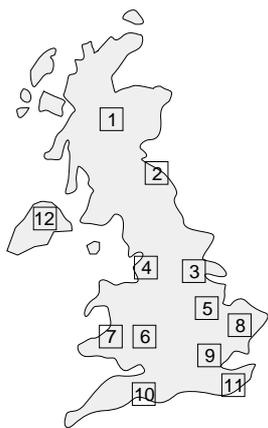
増えつつける需要の背景としては、人口の増加に加えて、寿命の伸び、親元から独立する年齢の若年化、離婚件数の増加、セカンド・ハウスの購入件数の増加などが挙げられる。

住宅不足の解消のために、規制の緩和、都市部の住宅地の再開発などの必要性が叫ばれているが、リサーチ慈善団体は緑地を開発して住宅地を増やすしか解決策はないとしており、環境保護の視点とのかねあいが論議されていくことだろう。

### 4．ロンドンと地方の状況の違い

英国の住宅市場を見る上で認識しておかなければならない点として、主にロンドンに集中する「ホット・スポット」と呼ばれる人気

図5 英国各地域における住宅価格の動向（2002年10月）



地 域	平均価格	四半期上昇率 (2002年第3 四半期)	年間上昇率
<b>全国平均</b>	113,035	6.4%	21.0%
1 スコットランド	68,648	3.0%	7.3%
2 ノース	68,010	1.8%	15.7%
3 ヨークシャー & ハンバー	71,334	7.3%	18.6%
4 ノースウェスト	79,205	8.9%	20.8%
5 イースト・ミッドランド	103,653	13.5%	37.6%
6 ウェスト・ミッドランド	104,536	5.4%	20.6%
7 ウェールズ	76,359	0.7%	10.0%
8 イースト・アングリア	119,932	2.6%	20.1%
<b>9 ロンドン</b>	<b>206,425</b>	<b>5.1%</b>	<b>17.9%</b>
10 サウス・ウェスト	140,940	9.4%	25.8%
11 サウス・イースト	174,126	3.5%	20.2%
12 北アイルランド	79,907	1.7%	4.6%

出所：ハリファックス

集中エリアと、それ以外の地方の状況の違いがある。

住宅平均価格は、南で高く北で低い、またロンドンでの価格が突出して高い（図5）。ロンドンには国内経済の動向に左右されにくい国際的な企業が集中し、年収が5万ポンド以上の人口が140万人以上と言われている。

ハリファックス調べでは、ロンドンの住宅平均価格は2001年7月で全国平均より78%高かった。2002年10月では55%となっている。2001年に比べてロンドンと全国平均の差が小さくなっているのは、「ホット・スポット」での価格が高騰しすぎで2001年後半からブレーキがかかり始めていること、イースト・アングリア、サウス・ウェスト、イースト・ミッドランド地方を筆頭に、最近ではノース地方にも不動産ブームが伝播してきたことがその理由として挙げられる。

このように、ロンドンでは住宅価格が頭打ち状態になりつつあるが、地方ではこれから価格が上昇する可能性がある。

## 5 . おわりに

政策金利が4.0%に設定されて12カ月が経ち、住宅価格は80年代のバブル期を凌ぐ勢いで加熱している。2002年11月に発表された10月の基調インフレ率の2.3%上昇は、住宅価格の上昇に牽引されたことは明らかである。

今後の住宅市場の動向としては、英国の第二のバブル崩壊を懸念する声が高まる一方で、製造業の不振、11月の米国連邦準備理事会の利下げ決定など世界経済停滞の影響を受け、価格は緩やかな下降の兆候を見せている。今後失業率の上昇や収入の小幅な上昇率などの要因から、住宅価格は落ち着きを取り戻すという予測のもと、年内に金利はさらに引き下げられる、というのが大方の見方である。「価格暴落はあり得ない」という、クレメンティ中央銀副総裁のコメントに代表される不動産業界や政府の希望的楽観論が、多分に織り込まれている感触は否めない。

英国には、「Property Ladder（不動産の梯子）」という言葉がある。若いうちに1LDK程度のアパートを購入し、価格の上昇と共に、より大きい物件に何度も買い換えて

.....

いく様をたとえての表現である。近年の住宅価格の高騰のために、すでに梯子に乗っている人々は日々刻々と上昇する資産価値に笑いが止まらない一方、売る家のない初めての購入者（First Buyer）にとっては、梯子の底辺に飛び乗るのが非常に難しくなっている。

現在の住宅価格の上昇率がいつまでも続い

てはならない、というのは周知のところだが、その終焉がどのような形で起こるのが問題であろう。

大きな痛みを伴うことなく、数年をかけてゆっくりと正常な範囲の上昇率に戻るのか、それとも90年代前半の価格暴落を繰り返してしまうのか予断は許されない。

### 英国住宅豆知識

英国の住宅の種類は以下の通りである。

デタッチド・ハウス（Detached house）（一戸建て）

日本でいうところの一軒家。庭も他の種類の家に比べて格段に広い場合が多い。価格は最も高い。

セミ・デタッチド・ハウス（Semidetached house）

2軒の家が左右対称の形でくっついており、家の片側の壁を隣の家と共有している。暖房の効率が一戸建てよりも良いというメリットがある。

テラス・ハウス（Terraced house）

3軒以上の家が連なっている。暖房効率が更に良いが、端に位置する家以外は家の横側からの庭へのアクセスがないので、なにかと不便。

フラット（Flat）（アパート、マンション）

共同集合住宅の一般名称。大きなDetached houseは、各階が個別のFlatに改装され、複数の世帯が住めるようになっていることが多い。また、2つの階にまたがるFlatはメゾネット（Maisonette）と呼ばれる。

以上がおおまかな英国住宅の種類であるが、住宅の所有形態としては、以下の3つに分けられる。

Freehold

土地と建物の所有権が含まれる物件。Flat以外の物件はほぼFreeholdである。

Leasehold

FlatのほとんどがこのLeaseholdかShare of Freeholdである。所有権ではなく、決められた期間（一般的には99年）の定期借地権を持つ住宅の所有形態。借地代を別途、土地の所有者に毎年支払う。借地権の期限が切れた場合には、土地の所有者と新たに借地代を取り決めなければならない。借地権の有効期間の長さが住宅価格に影響し、長ければ長いほど価格が高くなる。

Share of Freehold

同じ共同集合住宅に住む複数の世帯が、共同で土地の所有権を持つ。

（ ロンドン・センター 海外建設共同事務所  
山川 建一 / 堺 明子 ）