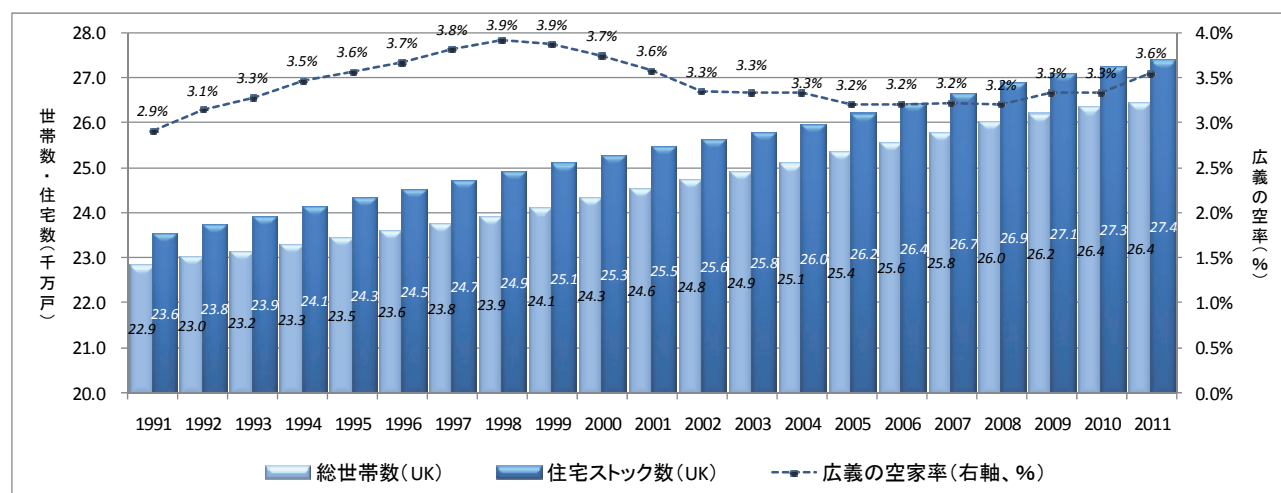


2—イギリス

1 | 住宅市場の動向

- イギリス（UK）の 2011 年における総世帯数は約 2,640 万世帯である。総住宅ストック数は約 2,740 万戸であるから、総世帯数と住宅ストックの差を住宅ストックで除した広義の空家率は 3.6%である。
- イギリスでは、90 年代を通じて空家率は拡大を続け住宅需給は緩和傾向にあった。しかし、1998 年をピークに空家率は次第に縮小を続け、需給は徐々に逼迫していたが、2000 年の白書において不足する住宅供給の促進が掲げられ、都市再生の一環として特に地方都市やロンドンなどにおける再開発を中心とする住宅供給策が展開されたこともあり、2002 年以降は住宅価格の上昇が続く中、3.0%前後で横ばいを続けていた。
- その後、2008 年以降はアメリカの金融危機の影響を受け、新設住宅完工数は減少基調にあったものの、既存住宅の賃貸住宅としての供給増などから、広義の空家率は 2011 年には 3.6%程度まで上昇している（図表Ⅱ2-1-1）。
- ただし、広義の空家率が 4%未満ということ自体が、アメリカや日本の水準と比べても非常に逼迫した状況にあり、住宅価格が変動しやすい状況にあったと言えよう。

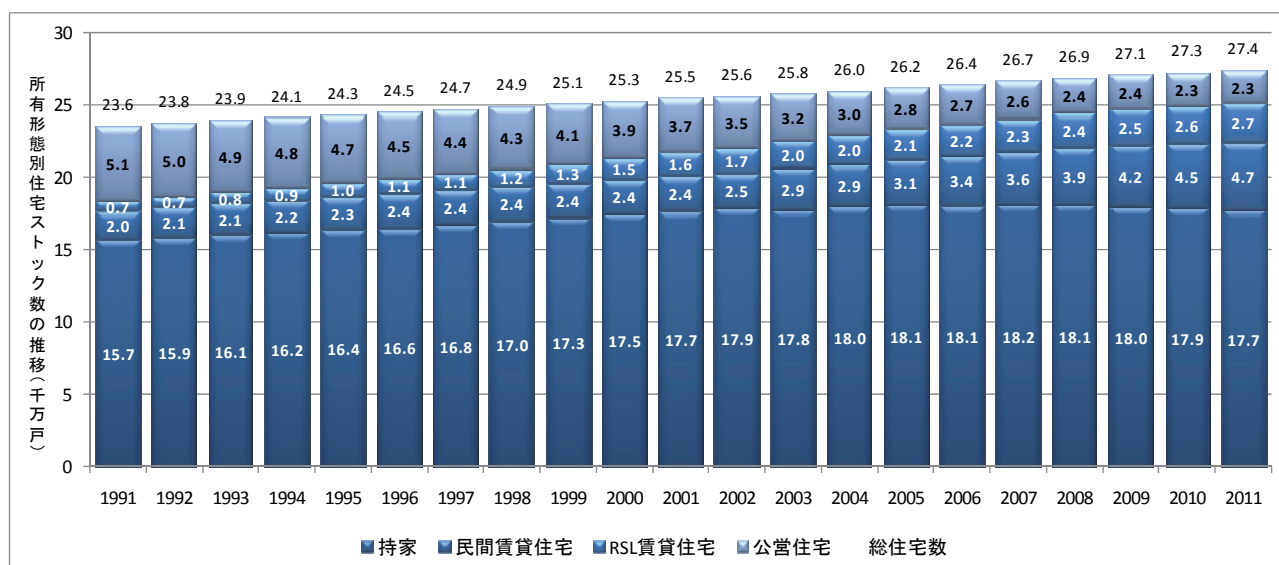
図表Ⅱ2-2-1 総世帯数と住宅ストック数、広義の空家率の推移



（資料）DCLG, Live Table 104 & 401（2011 年センサスによる推計及び一部 UK データは England データによる推計値）

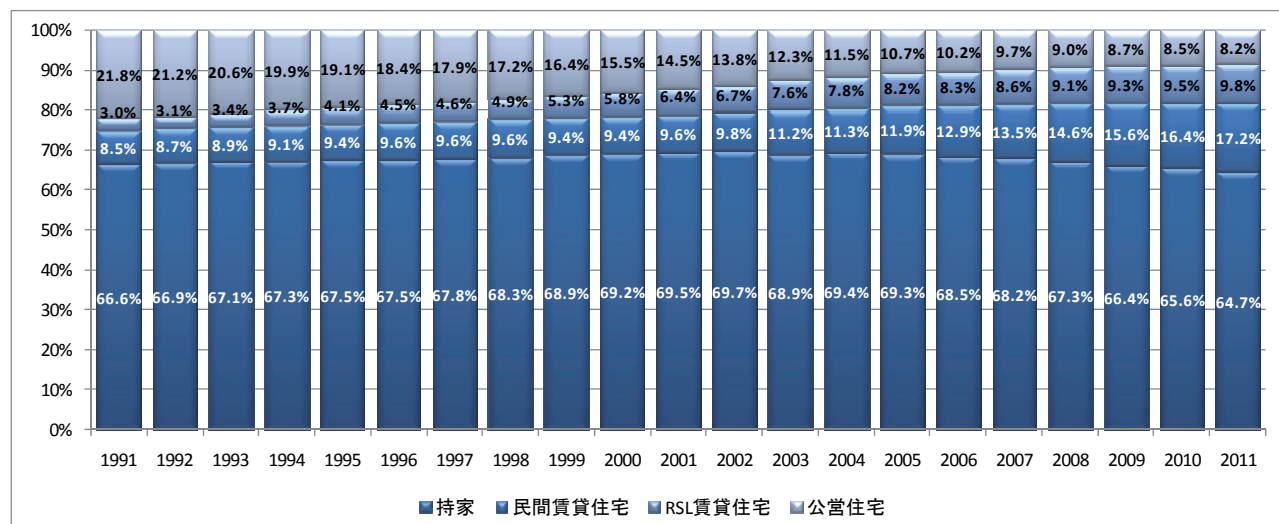
- イギリス（UK）の住宅ストック数は 2011 年時点では約 2,740 万戸で、持家が約 1,770 万戸（64.7%）、民間賃貸住宅が約 470 万戸（17.2%）、住宅協会等による登録社会住宅供給組織（Registered Social Landlord: RSL）による RSL 社会住宅などが約 270 万戸（9.8%）、公営住宅が約 230 万戸（8.2%）となっている。
- 低所得者や社会的弱者などにセーフティネットワークとして供給されている公営住宅と RSL 社会住宅などを合わせた社会住宅部門は全住宅の約 18.0%を占めており、民間賃貸住宅の構成率を上回っている（図表Ⅱ2-2-2、2-2-3）。
- 持家率は 2002 年には 69.7%に達したが、その後徐々に低下し、2011 年には 64.7%となっている。しかし、これはアメリカに匹敵する水準である（図表Ⅱ2-2-3）。

図表Ⅱ2-2-2 所有形態別住宅ストック(UK、千戸)



(資料) DCLG, Live Table 101

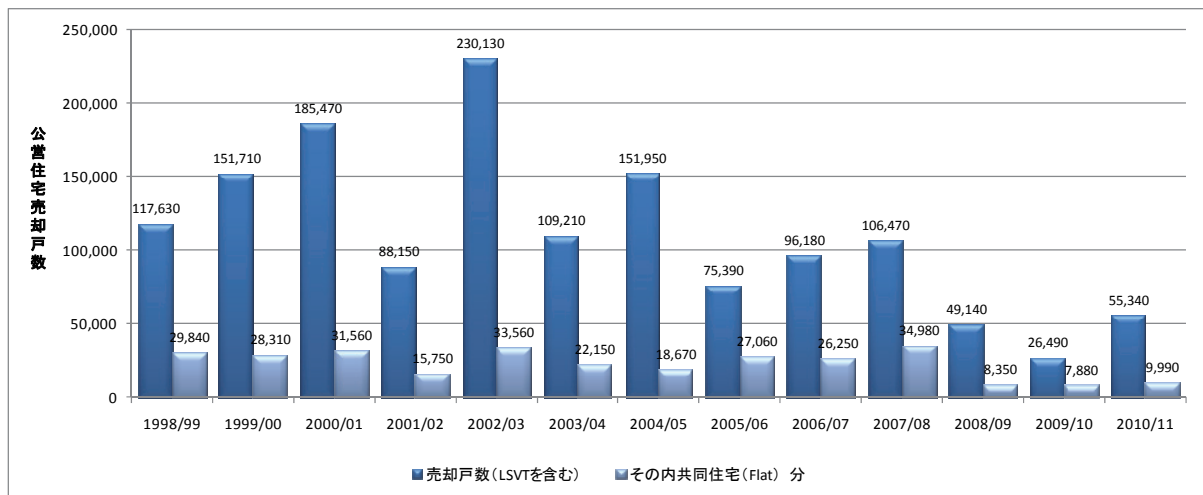
図表Ⅱ2-2-3 所有形態別住宅ストック(UK、構成率%)



(資料) DCLG, Live Table 101

- イギリス (UK) では、第 2 次世界大戦の直後から、ゆりかごから墓場までという社会保障制度の一環として、1970 年代までは大量の公営住宅が建設されてきた。
- しかし、1979 年のサッチャー政権は、公営住宅居住者に当該住宅を購入する権利を与える Right to Buy 制度、さらに公営住宅を住宅協会または民間企業等に移管する大規模自主移管事業 (Large Scale Voluntary Transfer: LSVT) 制度を推進し、その後のメージャー政権、1997 年のブレア労働党政権、それを引き継いだブラウン政権においても継続されてきた経緯がある。
- この結果、民間世帯に直接払い下げられた住宅や、住宅協会等に移管された住宅から民間に払い下げられた住宅戸数は、かなりの量となり、持家率を高めた経緯がある (図表Ⅱ2-2-4)。

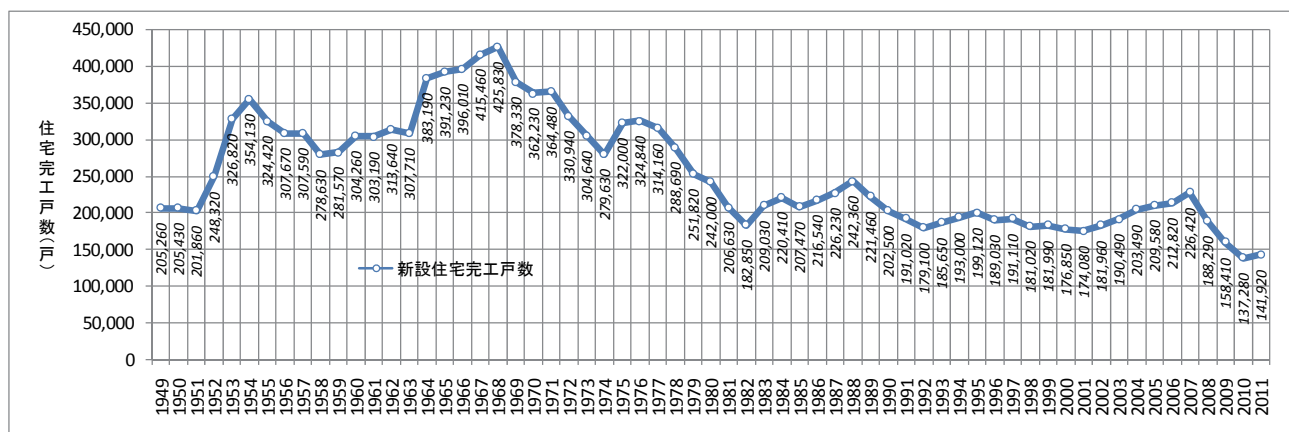
図表 II 2-2-4 Right to Buy 制度 (LSVT 制度を含む) による公営住宅売却戸数の推移



(資料) DCLG, Housing Statistics Table 648

- イギリス (UK) における戦後の長期的な住宅完工数は、1968 年にピークの 42.6 万戸に達した後、徐々に減少し、80 年代からは 18~24 万戸の間で推移している。2000 年に入ってから住宅完工戸数は漸増していたが、2008 年に入り、アメリカに発した金融システムの混乱をきっかけとして、22.6 万戸から 2010 年には 13.7 万戸まで急落した (図表 II 2-2-5)。
- 2007 年までは大ロンドン都市圏を中心に、住宅価格が上昇していたことから、イギリスにおいても住宅バブルが生じ、崩壊したとみる事ができよう。その背景のひとつとして、住宅市場の需給自体が近年は厳格な土地利用規制のために、逼迫を続けており、新規供給が低迷していたことが議会や審議会等で指摘されている。
- ただし、2010 年の 13.7 万戸を底に、2011 年は 14.2 万戸とやや回復に向けた兆しが出ている。

図表 II 2-2-5 住宅完工戸数の推移 (UK)

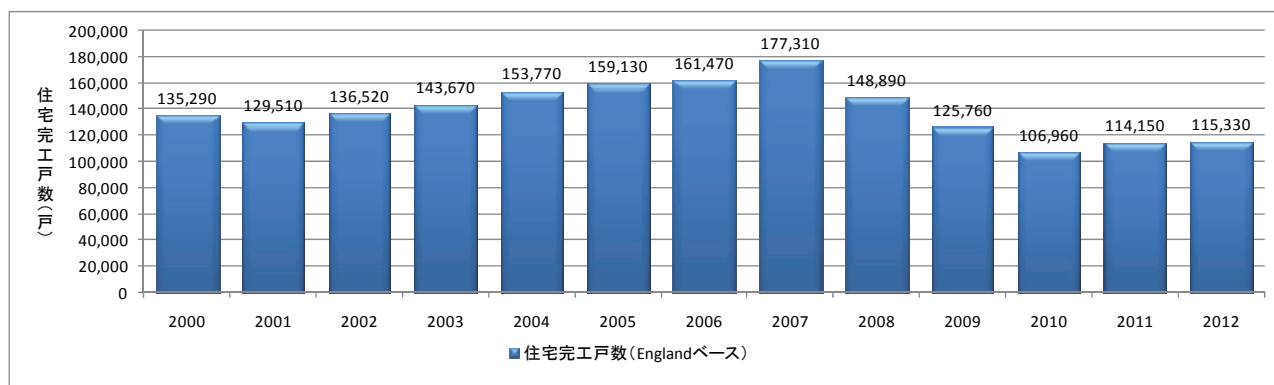


(資料) DCLG, Housing Statistics Table 241

- イギリスでもロンドンなどの大都市圏を多く含むイングランドベースで住宅完工戸数の推移をみると、2010 年は 10.7 万戸で底を付き、その後 2011 年 11.4 万戸、2012 年は 14.2 万戸と着実に回付基調に転じたことがうかがえる (UK の 2012 年通期の完工戸数は 2013 年 3 月時点未公表)。
- ただし、住宅の所有形態別に住宅完工戸数の内数をみると、社会住宅セクターである RSL 賃貸住宅建設の占率が 2008 年以降急激に伸びており、まだ、民間住宅による市場回復は遅れがちであることが分かる (図表 II 2-2-7)。

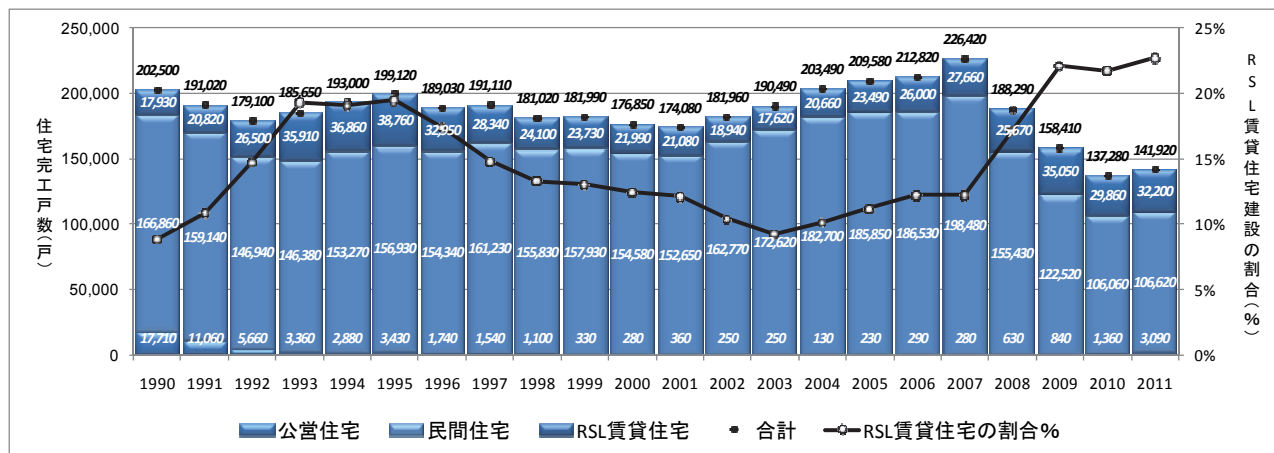
- これを裏付けるように、2008 年以降は社会住宅に多い集合住宅比率が上昇しているが、これにはロンドンのテムズ河岸などにおけるコンドミニアム等の投資物件としての集合住宅も含まれている（図表Ⅱ2-2-8）。

図表Ⅱ2-2-6 住宅完工戸数(イングランドベース)の推移



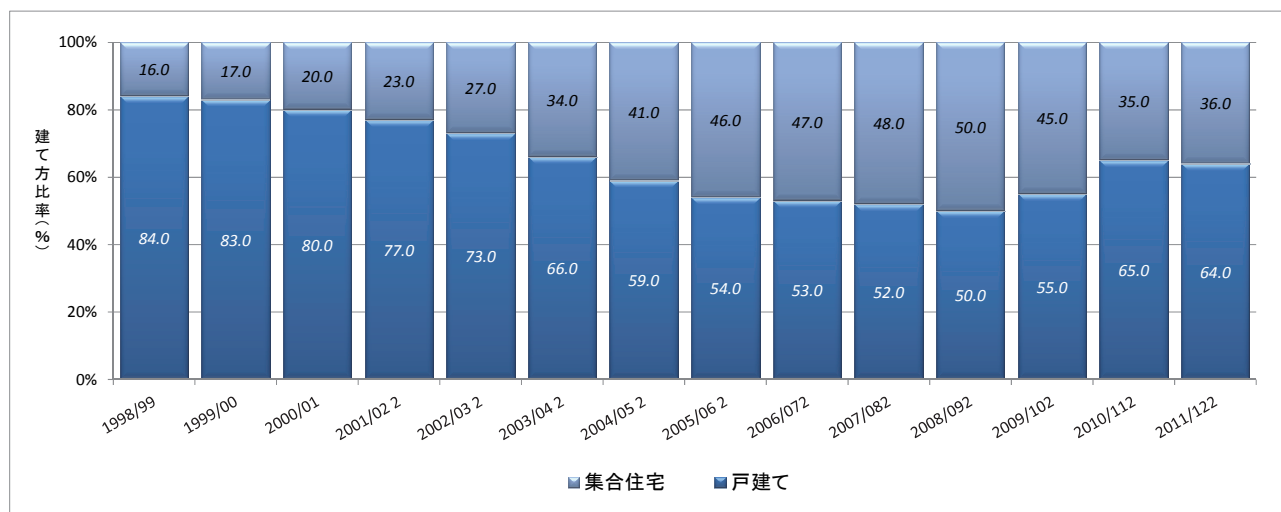
(資料) DCLG, Housing Statistics Table 222

図表Ⅱ2-2-7 住宅完工戸数の所有形態別推移(UK)



(資料) DCLG, Housing Statistics Table 241

図表Ⅱ2-2-8 上昇傾向の集合住宅比率(England)

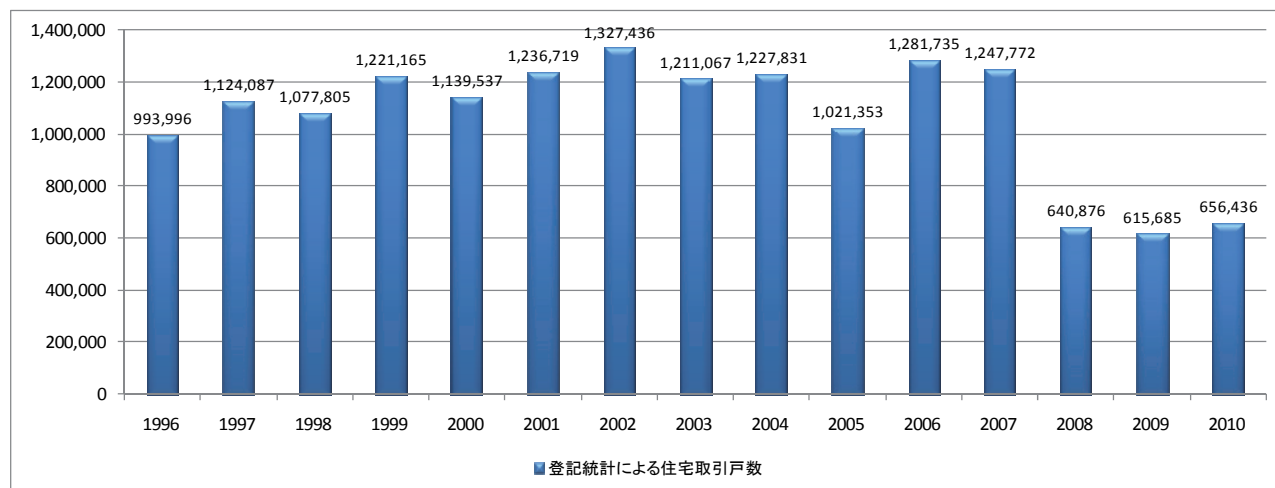


(資料) DCLG, Housing Statistics Table 254

- 登記事務所における住宅不動産の登記件数の推移をみると、1996 年以降、住宅不動産取引件数

は2007年まで年間100万～130万戸強の水準で推移している(新築取引を含む)。イギリスでは、新規の住宅建設戸数は20万戸前後であるものの、これを大きく上回る既存住宅市場からの供給が、住宅需要を吸収する役割を果たしてきたことがわかる。しかし、2008年からは住宅バブルの崩壊により、特にBuy-to-let(購入して賃貸に出す)という投資用物件取引がほぼ止まってしまったため、一挙に60万戸台まで住宅取引戸数は落ち込んでいる(図表Ⅱ2-2-9)。

図表Ⅱ2-2-9 登記統計による住宅等取引件数の推移(England & Wales)

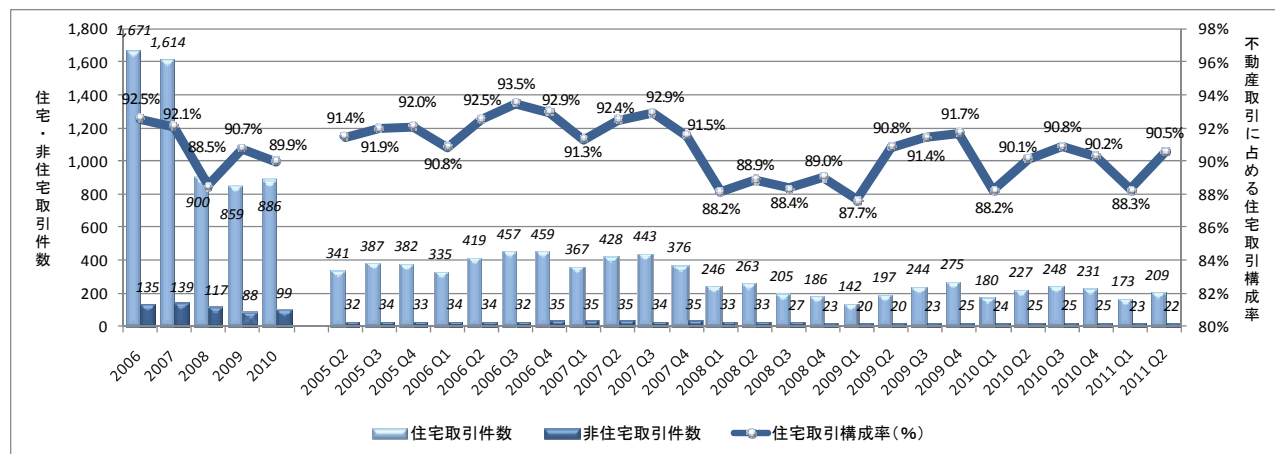


(注)取引金額が市場価格以下(例えば Right to Buy 取引)や£1,000以下の取引、£2千万以上の取引は除外している。

(資料)Department for Communities and Local Governments (DCLG, Housing Statistics Live Tables 584)

- 2005年からの四半期データでは、住宅と非住宅の取引件数を区分したデータが公表されている。これによると、住宅取引の件数(新築を含む)は、ほぼ全不動産取引の87～94%を占めることが分かる(図表Ⅱ2-2-10)。

図表Ⅱ2-2-10 住宅等取引件数の推移(UKベース)

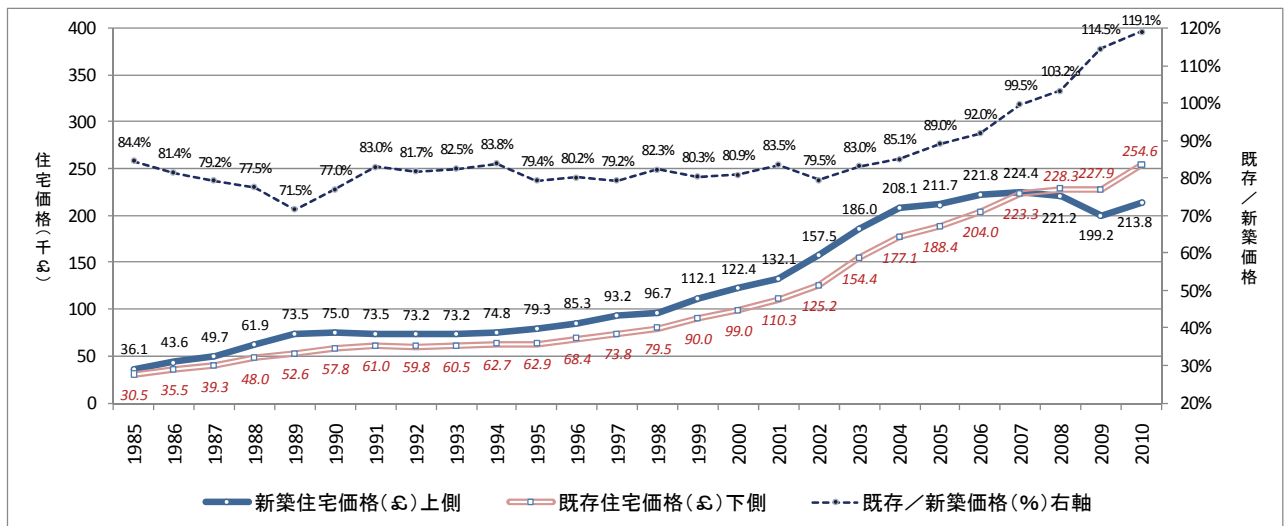


(注)図表Ⅱ2-2-9とは異なり、このデータには Right to Buy など地方自治体による売却取引も含まれている。

(資料)Department for Communities and Local Governments (DCLG, Live Tables 530 データ)

- 取引件数の推移に加え、住宅価格の推移をみると、既存住宅価格は新築価格の70～80%台で推移していたが、2008年以降は逆転している(図表Ⅱ2-2-11)。これは既存住宅の方が新築物件よりも立地条件がよいことに加え、古い物件の方が一般に敷地や住宅のベッドルームあたり面積が広いこと、教育施設や各種アメニティを含め、周辺環境が新築よりも既存住宅の方が整備された成熟した状況にあること、イギリスでは土地利用規制が厳しいことから、規制市街地等の利便性のよい物件は少ないために、住宅需要が急増する状況下で、既存住宅への需要が急激に高まったためと言われる。住宅投資にあたっては、こうした事情も勘案しておく必要がある。

図表Ⅱ2-2-11 既存・新築住宅取引価格の推移



(資料) Department for Communities and Local Governments (DCLG, Live Table 505)

- イギリス (UK) の 2010 年平均住宅価格は新築で 2,800 万円弱、中古で 3,300 万円強である (図表Ⅱ2-2-12)。これをロンドン大都市圏でみると、新築で 3,300 万円強、中古で 5,080 万円強という水準にある (図表Ⅱ2-2-13)。
- なお、新築割合は、2010 年、2011 年と、11% 強の水準に止まっており、住宅市場では、既存住宅取引が主体であることが分かる (図表Ⅱ2-2-14)。

図表Ⅱ2-2-12 英国(UK)の平均住宅価格

	2009年	2010年
全英中古住宅価格 (UK)	£227,946	£254,649
全英新築住宅価格 (UK)	£199,166	£213,844
全英戸建価格 (UK)	£232,691	£254,540
全英共同建価格 (UK)	£175,303	£201,568

(円換算)

	2009年	2010年
全英中古住宅価格 (UK)	¥29,632,980	¥33,104,370
全英新築住宅価格 (UK)	¥25,891,580	¥27,799,720
全英戸建価格 (UK)	¥30,249,765	¥33,090,233
全英共同建価格 (UK)	¥22,789,390	¥26,203,775

(注1) 戸建価格は Bungalow, Detached, Semi-detached, Terraced の単純平均

(注2) 共同建 (集合住宅) 価格は Flat or Maisonette in converted house と Purpose-build Flat or Maisonette の単純平均

(資料) Department of Communities and Local Government, Live Table Nos. 503 及び 511

図表Ⅱ2-2-13 ロンドン大都市圏の平均住宅価格

	2009年	2010年
ロンドン大都市圏中古住宅価格 (UK)	£344,391	£391,256
ロンドン大都市圏新築住宅価格 (UK)	£221,723	£256,200
ロンドン大都市圏戸建価格 (UK)	£403,224	£448,074
ロンドン大都市圏共同建価格 (UK)	£244,509	£290,449

(円換算)

	2009年	2010年
ロンドン大都市圏中古住宅価格 (UK)	¥44,770,830	¥50,863,280
ロンドン大都市圏新築住宅価格 (UK)	¥28,823,990	¥33,306,000
ロンドン大都市圏戸建価格 (UK)	¥52,419,153	¥58,249,588
ロンドン大都市圏共同建価格 (UK)	¥31,786,105	¥37,758,305

(注1) 戸建価格は Bungalow, Detached, Semi-detached, Terraced の単純平均

(注2) 共同建 (集合住宅) 価格は Flat or Maisonette in converted house と Purpose-build Flat or Maisonette の単純平均

(資料) Department of Communities and Local Government, Live Table Nos. 503 及び 511

- 新築住宅が住宅取引（新築+既存住宅）に占める割合は、新築完工戸数を新築取引数と仮定すると、2011年において12.8%程度となっており（図表Ⅱ2-2-14）、イギリス（England）はアメリカ同様に既存住宅市場が発達していることが分かる。
- ロンドンなどの大都市圏では、将来の住宅需要に対して、新規供給が足りないという審議会の指摘があり、都市部の再開発や汚染地に再生による住宅分譲が推進されてきた経緯がある。こうした政策の展開が、2007年以降に新築割合が高まった理由である。

図表Ⅱ2-2-14 英国(England)住宅取引に占める新築住宅比率の推移

	新設完工戸数（千戸）	住宅取引戸数（千戸）	住宅取引に占める 新築割合（%）
2006年	163	1,671	9.75%
2007年	168	1,614	10.41%
2008年	169	900	18.78%
2009年	134	859	15.60%
2010年	114	885	12.88%
2011年	106	828	12.80%

（資料）Department of Communities and Local Government

2 | 不動産に対する考え方

(1) 不動産投資と国民性

- イギリスでは建築時期の古い住宅が多い。イギリスで 1944 年までに建築された住宅のストック割合は 38.5%を占めている。これはフランスの 1949 年までの 32.4%、ドイツの 1948 年までの 27.9%、アメリカの 1949 年までの 21.7%と比べて、かなり高い水準である（図表Ⅱ2-2-15）。

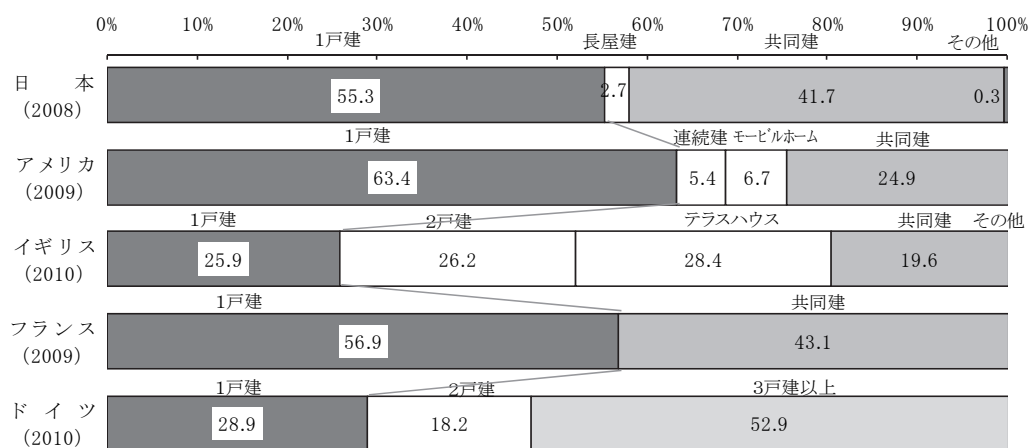
図表Ⅱ2-2-15 欧米主要国における建築時期別住宅数

日本('08)		アメリカ('09)		イギリス('09)		フランス('10)		ドイツ('10)	
計	千戸 (%)	計	千戸 (%)	計	千戸 (%)	計	千戸 (%)	計	千戸 (%)
不詳	49,598 (100)	計	130,112 (100)	計	22,386 (100)	計	33,498 (100)	計	39,390 (100)
不詳	3,554 (7.2)	～1939年	20,239 (15.6)	～1944年	8,615 (38.5)	～1949年	10,853 (32.4)	～1948年	10,997 (27.9)
～1950年	1,859 (3.7)	1940～49年	7,945 (6.1)	1945～64年	4,397 (19.6)	1949～74年	8,174 (24.4)	1949～78年	18,193 (46.2)
1951～60年	1,162 (2.3)	1950～59年	13,222 (10.2)	1965～80年	4,602 (20.6)	1975～99年	10,284 (30.7)	1979～90年	5,191 (13.2)
1961～70年	3,890 (7.8)	1960～69年	15,261 (11.7)						
1971～80年	8,969 (18.1)	1970～79年	24,799 (19.1)	1981～90年	1,880 (8.4)	1999～10年	4,187 (12.5)	1991～2000年	3,135 (8.0)
1981～90年	9,958 (20.1)	1980～89年	16,283 (12.5)	1990～2010年	2,892 (12.9)			2001年～	1,875 (4.8)
1991～2000年	11,583 (23.4)	1990～99年	15,881 (12.2)						
2001～08年	8,624 (17.4)	2000～09年	16,481 (12.7)						

(資料) 三井不動産(株)「不動産関連統計集 2013 (第 35 集)」p.223

- イギリスの住宅には、長屋建(長屋式)住宅: Terraced house や Town house (米国では Row house ともいう)、2 戸 1 建住宅: Semi-detached house (米国では Duplex ともいう)、1 戸建住宅: Detached house、新規フラット: Purpose-built flats、改造フラット: Converted flats などの建て方があり、このうち長屋建や 2 戸 1 建などの戸建て住宅の居住者が多い（図表Ⅱ2-2-16）。フラット (Flats) とは、共同建て、集合住宅などを差し、一般にアパートメントのことである。
- 戸建ての定義は各国によっても多少異なるが、2 戸 1 建以上を除いた純粋な 1 戸建とみると、イギリスでは 1 戸建の比率は 25.9%程度となる。2 戸 1 建やテラスハウスは多いものの、フラットと言われる共同建て (集合住宅) の比率はアメリカよりも少ない。

図表Ⅱ2-2-16 欧米主要国における住宅の建て方比較



(資料) 各国統計調査より作成。

- 以上に加えて、アメリカの季節住宅や空家に含まれる持家を除くと、居住世帯におけるアメリカの持家率は58.7%のところ、イギリスは65.5%と高い。フランス48.6%、ドイツ41.9%と比べてもかなりの水準である（図表Ⅱ2-2-17）。2012年のアメリカの持家率65.4%と比べても同等の水準である。こうした持家率の高さはイギリス住宅市場の特徴である。
- 前述のように、この背景には、公営住宅の民営化、持家化が推進されてきたことが大きな要因としてある。これに加え、イギリスでは民間賃貸住宅の比率がいまだに16.5%程度と社会住宅と公営住宅の比率の合計18.0%よりも低い状況にあることも、持家率が高い間接的な要因である。公営住宅と社会住宅、家賃補助制度と家賃規制住戸の存在などが、長期にわたって民間賃貸住宅市場の成長を抑制してきたと考えられている。イギリスの持家率が高いが、その背景はアメリカとはやや異なることとなる。
- 持家需要は高いが、実際に需要されている住宅は、独立した戸建てである必要はなく、隔壁で仕切られたテラスハウスなどの長屋建て（長屋式）住宅の需要は価格優位性からも強く、実際に多くの世帯が居住している。
- 長期のリースホールドが広く普及したことによって、相対的に絶対所有権住宅よりも安価な住宅供給が実現できていることも、イギリスなどリースホールド制度を持つ国の状況である。
- 非常に古い住宅ストックが多いが。市場状況によっては、既存住宅の方が新築住宅よりも価格が高く、価値あるものとされることがイギリス市場の特徴である。この背景としては、歴史的にイギリスでは新規の土地利用制限が強く、古い住宅を改修したり補修したりして長期に使わざるを得なかったことや、古くても成熟した都市内の優れた立地にある管理が行き届いた住宅にはいわゆるビンテージとして大きな価値が付けられていることがある。しかも、近年ではロンドンなどの都市部では、住宅建設用地がなく住宅供給が需要に追いつかないため、既存住宅市場の価格が上昇する傾向が随所に見られる。

図表Ⅱ2-2-17 欧米主要国における所有関係別住宅ストック

	日本('08)		アメリカ('09)		イギリス('10)		フランス('10)		ドイツ('10)	
	総数	57,586 (100.0)	総数	130,112 (100.0)	総数	27,264 (100.0)	総数	33,498 (100.0)	総数	39,390 (100.0)
居住住宅・居住世帯あり	持家	30,316 (52.6)	持家	76,428 (58.7)	持家	17,846 (65.5)	持家	16,272 (48.6)	持家	16,494 (41.9)
	借家	17,770 (30.9)	借家	35,378 (27.2)	借家Ⅰ	4,502 (16.5)	借家	11,711 (35.0)	借家	19,595 (49.7)
	不明	1,512 (2.6)			借家Ⅱ	2,591 (9.5)				
					借家Ⅲ	2,325 (8.5)				
	小計	49,598 (86.1)	小計	111,806 (85.9)	小計	27,264 (100.0)	小計	27,983 (83.5)	小計	36,089 (91.6)
居住世帯なし	一時現在者	326 (0.6)	季節住宅	4,618 (3.5)			空家	2,353 (7.0)	居住世帯なし	3,301 (8.4)
	空家	7,568 (13.1)	空家	13,688 (10.5)			セカンドハウス	3,162 (9.4)		
	建築中	93 (0.2)								
	小計	7,988 (13.9)	小計	18,306 (14.1)			小計	5,515 (16.5)	小計	3,301 (8.4)

(注) イギリスの借家の区分は、Ⅰ：Rented privately or with a job or business（民間賃貸住宅・社宅等）、Ⅱ：Rented from Registered Social Landlords（社会住宅）、Ⅲ：Rented from Local Authorities（公営住宅）である。

(資料) 三井不動産(株)「不動産関連統計集 2013（第35集）」p.222

- これらのことは、イギリスの住宅に対し投資する場合において、リースホールド物件への対応、価値ある住宅とはいえ築年が古い場合において投資適格な状況にある住宅か否か、建て方による需要層の違いなど、十分な注意を要することを示している。イギリス国民が望む状況と、海外からの投資家が望む状況とは必ずしも一致しない場合もある。
- 長期的にみると、イギリスでは米国よりも頻繁に住宅バブルの発生と崩壊が記録されている。イギリスでは前述のように、土地利用規制が厳しく、不動産市場は常に逼迫した状況に置かれていた。そうした状況で金融市場が緩和されると、極めてバブルが生じやすい状況にあったと言える。しかも、イギリスの金融市場は世界で最も弾力的であり、米国以上に様々な住宅ローン商品が民間金融機関によって提供されている。このため、イギリスではアメリカ以上に住み替えやローンの借り換えを通じて、キャピタルゲインや余剰資金を得ることが恒常的に行われてきた事情がある。

(2) 土地所有関連制度

- イギリスの中世では、土地は全て国王が所有し、私人は土地を借りているという考え方にに基づき、土地利用が行われていた。今日でも、私人の土地に対する権利は、権能の束として認識されている。日本の所有権に近い感覚で売買される権利としては、①fee simple absolute in possession、②term of years absolute がある。①の場合の保有期間は未定で、使用・収益・処分の自由があり、無遺言相続の制限はない。一般に「フリーホールド (freehold)」と言われ、絶対的所有権を持つ。②の場合は、賃借権の一種と考えられるが、期間の定めがあり、賃借料の定めがなくとも契約関係は成立し、排他的占有権を有する。その具体的条件は「リース (lease) 契約」により規定される。これを「リースホールド (leasehold)」で定期賃借権と言う。戸建てでは、この2種類の所有形態がある。フラットでは、ほとんど全てがリースホールドの所有形態をとっている。
- リースホールド不動産の所有者であるフリーホルダーは「家主 (landlord)」と言われる。リースはある一定期間（例えば 99 年ないし 999 年）の長期契約であるが、リースホールドの買い手は物件占有の前にそのリースを購入することとなる。
- このような長期の定期リースの保有者は「住宅所有者」とみなされ、統計上も住宅所有者として扱われる。この長期リース以外にも週・月・年単位などの短期・中期的な定期的賃料を家主に支払うリースもあるが、この場合には入居者は住宅所有者ではなく「借家人」と見なされる。

3 | 住宅投資市場の現状

(1) ロンドン市場の概況

- イギリスのその他の地域とは異なり、ロンドン不動産市場は 2009 年初頭から底を打ち、不動産価格や取引数は上昇・増加に転じている。一部の価格はすでに 2007 年のピーク値に迫っている。高額不動産投資市場は国際的な投資家により、ソブリンリスクにより未だ状況が見えない金融資産の代替投資需要によって動いている。このため、セントラル・ロンドンの投資適格不動産価格はすでにピーク時の水準を 21% も超過している。
- 海外投資家の取引は市場の 34% を占めており、ロンドンのプライム・エリアかつ新築物件に集中する傾向がある。海外投資家は、現在、新築物件の 70% の取引を占めている。
- 賃貸価格は資産価格の推移に伴い、2009 年から着実に上昇している。
- しかし、イギリスの流通税である、土地印紙税制の重課や欧州全般における経済・金融情勢への不安は、不動産投資家の行動を抑制しつつあり、足下における価格上昇は頭打ち傾向にあり、今後の動向はわかりにくい状況となっている。

(2) 物件視察

- 海外投資家にも人気がある高級コンドミニアムの新築状況をみるために、テムズ河岸に建設途上のフルハムリーチ（Fulham Reach）の現場を視察。高額物件にもかかわらず、モデルハウスには常に購入を検討する人々が訪ねてきており、すでに販売状況も良好という。ディベロッパーは英国最大手の Berkeley Group の子会社、St. George である。現場は、Fulham Reach, Off Distillery Road, London W6 9RU で、地下鉄駅の Hammersmith や Barons Court から各々徒歩 10 分、15 分圏内である。Fulham Palace Road という商店街を抜け、公園に隣接し、テムズに面した好立地にある。価格は 77 万ポンドから 2 億 500 万ポンドまでで、日本でいう都心の億ションの水準である。土地は 999 年のリースホールド。開発は 8 棟から成るが、今回売り出したのは最初の A 棟分だけで 2~3 ベッドルームタイプの 134 戸である。

■フルハムリーチの販売物件価格表

FULHAM REACH Distillery Wharf			
Apartment	Floor	Description	Price
4	First	2 Bed, 2 Bath apartment with balcony & terrace (225 sq ft approx) offering views towards the River Thames	£984,950
16	Second	2 Bed, 2 Bath apartment with balcony (39 sq ft approx.) offering views North.	£769,950
23	Third	2 Bed, 2 Bath apartment with balconies (87 sq ft approx) offering views towards the River Thames	£809,950
41	Sixth	3 Bed, 3 Bath apartment with balconies (167 sq ft approx.) offering views towards the River Thames.	£1,894,950
91	First	2 Bed, 2 Bath apartment with balconies (411 sq ft approx) offering views over Garden Courtyard.	£1,119,950
111	Sixth	2 Bed, 2 Bath apartment with balconies (96 sq ft approx.) offering views towards the River Thames	Reserved
126	Third	3 Bed, 3 Bath apartment with balconies (143 sq ft approx.) offering views towards the River Thames.	£2,049,950

■フルハムリーチの位置図



■フルハムリーチの配置図(左上が第1期販売分:建設中)



■フルハムリーチの各建物のイメージ図



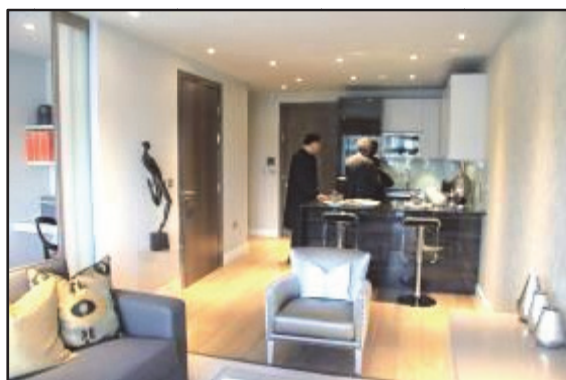
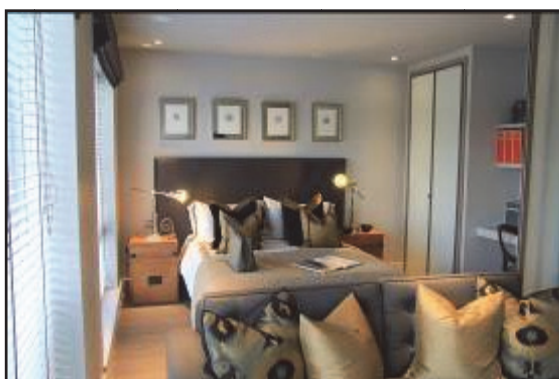
■フルハムリーチの第1期イメージ



■フルハムリーチの建設現場



■モデルルーム内部



■現場設置の販売事務所(内部にモデルルーム)



■テムズ川の流れ

