

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 16,720 円 (税込)
月 3 回発行

● Opinion	人口減少が顕在化するロンドンの住宅価格の行方は？	1
● Deal Information	東海道リートが「浜松プラザ」など 8 物件 303 億円で上場	2
● J-REIT Benchmark	REIT 全体のトータルRのマイナス幅が縮小：個別分析：HLI	4
● Interview	吉岡靖二ーヘルスケアアセットマネジメント社長	8
● Project	デザイナーズ空間で働く豊かさを実現ー「+ SHIFT NOGIZAKA」	11
● Focus	エリア評価で大きな影響力を発揮ー再開発事業が進む首都圏市場を見る	12
● Fund of Funds	総資産額は 1.08% 増の 4 兆 1011 億円	14

Opinion

人口減少が顕在化する ロンドンの住宅価格の行方は？

菅野 泰夫

大和総研ロンドンリサーチセンター
シニアエコノミスト

2021年4月21日に発表された英国統計局(ONS)のデータによれば、英国の住宅価格は2021年2月に前年同月比8.6%上昇し、2014年10月以来の伸びとなり、2020年夏から続く住宅ブームの本格化を予感させた。物件価格が手ごろな地域では、価格上昇が顕著であり、イングランド北西部では2021年2月に同11.9%も上昇している。また投資家は、コロナ危機対策の一環として2020年7月より開始された印紙税(日本の不動産取得税)の一時減税を活用しており、2021年3月の住宅ローン借入額は118億ポンドと、1993年に英国中銀(BOE)が同統計を開始以来の最高水準に達した。歳入関税庁によれば、2021年3月の住宅販売は19.1万戸となり、前月比32.2%増と過去最高を記録している。現状の住宅価格高騰がいずれ収まることを買い手はどこかで承知しているものの、市場の熱気は冷めずに、住宅価格は上昇を続けているという。

一方、これまでの価格高騰をけん引してきた首都ロンドンも、他の地域とは対照的に、住宅価格が2021年2月に前年比4.6%の低下となっている。コロナ危機を契機とした渡航制限により、海外からの買い手が急減したメイフェアやケンジントンなどの(ロンドン中心部の)高級住宅街では特に価格低下が顕著である。さらに価格低下の要因として、ロンドンが、30年ぶりとなる人口減少に直面していることも挙げられる。ONSの試算によれば、コロナ危機勃発以降、約70万人ものロンドン市民がロンドン外に転居した。ロンドンの人口の実に8%に相当するこの人口流出は、他の先進国と同様に感染拡大抑制の制限措置としてオフィスワーカーの大半が在宅勤務へシフトし、職住接近よりも住居スペースや周辺環境の良さが重視されるようになった影響が大きい。また保守党政権は地方創生の一環として、財務省をはじめとする官公庁の一部が北部都市に移転するほか、民間金融セクターでもロンドンへの一極集中を解消する動きが見られるなどの理由もある。

ただ今後は、2021年1月のEU完全離脱(移行期間終了)後に導入されたポイント制の移民システムにより、EU市民の英国流入が阻害されつつある影響を見逃すことはできない。飲食業従業員や農業従事者などのEU市民が英国で就労する上で、法的また手続き上の障壁が生じているため、長期的には英国へのEU市民の流入はさらに少なくなるものと見られており、今後は英国全土の住宅価格に影響を及ぼす可能性がある。それを相殺する形でアジアなどからの非EU市民の流入が増加しているものの、そもそも購買力に大きな差があり、住宅価格の低下を穴埋めするまでに至らないという。サッチャー政権以降、堅調な人口増・住宅価格増を記録していた英国にとっては劇的な変化となろう。

2021年9月には、コロナ危機対策の一環である一時帰休スキームが終了すると同時に、失業者が増加し、2021年末に向けてロンドン以外の地域の住宅価格の上昇も鈍化すると予想されている。住宅価格の伸びが減速することは、苦心して英国で持ち家所有者になった者にとって吉報ではない。とはいえ、ロンドンの住宅がより手ごろになり、若年層にとっても手の届きやすいものになることは長期的に見れば悪いことではないのかもしれない。



エリア評価で大きな影響力を発揮 —再開発事業が進む首都圏市場を見る

再開発が行われるとエリア評価が変わり、マーケットも上昇するイメージが多い。しかし、意外と上がっていないエリアも多い。どういった再開発が市場の評価を変えて、大きく市場が上昇するのか。今後行われる再開発で、上がりそうなところはどこなのか。再開発とエリア評価の関係を分析することで、デベロッパーにとって狙い目なエリアが見えてくる。

再開発の相乗効果でますます人気上昇 都心エリアで2万戸、城東・城北も1万戸超

再開発後はエリア評価が激変し、マーケットも上昇する。しかし、何がエリア評価の上昇につながったのか、つまびらかにされることは少ない。調査会社のトータルブレインが、再開発事業の効果を検証し、足元と今後を見据えたレポートをまとめている。首都圏で分譲マンションが絡む再開発事業は、判明しているだけで119プロジェクト・総戸数5万4756戸が事業中もしくは計画中だ。そのほか、戸数が発表されていない事業が1割あるため、すべて合わせると6万戸規模になる。プロジェクト数が多いのは都心と城東・城北エリアだ。近年、都心と城東・城北は市場価格が上昇しているが、元々利便性評価が高いことに加えて、再開発によるエリアの注目度、イメージアップとさらなるポテンシャルアップも市場価格上昇に大きく影響している。神奈川県でいえば横浜・川崎市内が中心で、さらなる評価アップが予想される。埼玉でも大宮～川口間に再開発が集中し、京浜東北線の一強が続く。千葉では千葉、柏、船橋での再開発が多いが、特に千葉駅での注目度の上昇が期待されている。

首都圏の再開発は、元々利便性の高いエリア、人気エリア、またポテンシャルの高い沿線・駅に計画・事業化されており、その結果、「再開発の相乗効果でますます人気が上がっていく傾向が強い」（杉原禎之・トータルブレイン副社長）。

再開発が集中している都心エリアでは、中央区・港区を中心に27プロジェクト・総戸数計2万1962戸が動いている。城南・城西エリアは14プロジェクト・5453戸。品川区や中野区といった下町・木密地域が多く、世田谷、杉並では進行中の再開発は見られない。大田区も蒲田駅東口中央地区の1件、練馬区も石神井公園駅南口西地区のみで、高い駅力だが密集した商業ゾーンでの再開発が中心だ。品川区は再開発が非常に活発だが、中でも注目されるのは武蔵小山駅前の再開発。1～4街区で再開発が進行中であり、第1街区で「パークシティ武蔵小山ザ・タワー」（645戸）が竣工、第2街区で「シティタワー武蔵小山」（506戸）が建設中。第3街区では950戸、第4街区でツインタワー・1000戸が予定されている。隣接する西小山駅でも再開発が予定されており、東急目黒線は注目沿線だ。その他は大井町駅周辺地区、東五反田、西五反田、中野駅周辺では駅の南北両方で大型開発が事業中であり、駅北口周辺での大型再開発が計画されている。城東・城北も再開発が多く27プロジェクト・1万2657戸。城東では葛飾区の金町、京成立石、新小岩、江戸川区で平井、小岩など総武線、京成線等の下町・木密地域が中心。江東区は西大島のみで一段落し、墨田・台東区は一時期は多かったが見当たらない。城北では豊島区が池袋と東池袋駅周辺、板橋区は上板橋・板橋・大山等、荒川・足立区は西日暮里、三河島、北千住、綾瀬等の駅前再開発が計画され

ている。

都下は中央線沿線が一段落し、南町田、青梅駅前、小川駅前、小平駅前程度で少なめ。

神奈川県は24プロジェクト・5582戸が進行中。横浜駅、関内駅周辺での再開発計画が多く、横浜中心部での再開発が進んでいる。また、武蔵小杉もこれまでに再開発タワーが11棟・約6500戸が建設されているにもかかわらず、1500戸の計画を含めて再開発は継続している。近年は相模大野、海老名、相模原、本厚木など県央地区と大船、藤沢、辻堂など湘南地区での再開発事業が多かったが、今後は、相鉄・東急直通線（新横浜線）の開業に伴う羽沢横浜国大、新横浜、新綱島のほか、リニア新幹線の橋本等、新線・新駅開発に伴う再開発でのエリアポテンシャルアップが注目される。

埼玉県は大宮に再開発が集中。それ以外は浦和駅西口、川口、武蔵浦和で引き続き再開発が計画されている。県内13プロジェクト・3407戸。基本的には京浜東北線沿線。それ以外は春日部駅前、川越駅前、東川口駅前にある。

千葉県では9プロジェクト・4520戸。千葉駅周辺に多くあり、それ以外は船橋駅南口の西武百貨店跡地開発、南船橋駅南口、柏駅西口など。千葉は全体的に再開発が少なめだ。

相場上昇の共通点は内容と沿線・駅力の高さ 評価アップが期待できるエリアは約20カ所

過去にどんな再開発が行われ、内容評価はどうだったのか。再開発がエリアの市場相場を大きく押し上げたケースの共通点は、再開発の内容が充実していることに加え、単発の再開発ではなく連続していたこと。エリアのポテンシャルを大きく変えられる再開発事業だった。もう1つの共通点は、沿線・駅力が高く、東京からの距離が近いところが多い。元々居住者や利用者の多い駅での再開発だ。例えば、目黒駅前の周辺相場は2010年～12年の周辺

相場と比べて67%上昇、千住一丁目が65%上昇など60%超が4プロジェクト、50%超が4プロジェクトあった。一方、再開発をしたにもかかわらず上がらなかったのは、内容が薄く、単発だったり、沿線力はあっても乗降客数が少なかったり、東京からの距離が遠く、居住者・利用者が比較的少ない駅での再開発が多かった。調布と大船では、再開発の評価は高くとも、エリアにおける供給が非常に多く、需給バランスの関係で価格上昇が抑えられた事例もある。

現在計画・事業中の再開発で見ると、都心・城南・城西エリアでは、すでに再開発効果を先取りした相場となっており、今後の上昇に関しては冷静な判断が必要だが、それ以外でも、評価アップが期待できるエリアとして約20カ所あり、京成立石、新小岩、小岩、平井、綾瀬、十条、板橋、北千住等の城東・城北エリア、神奈川では、相鉄線の東京乗り入れに伴う新駅、綱島・新横浜エリアや、大型再開発が続く横浜駅・関内駅周辺等の中心部もエリア評価の大幅な向上が期待できる。埼玉では大宮・浦和等の人気駅、千葉では千葉・船橋・柏・津田沼等の人気駅が引き続き再開発で評価を上げていくと予想される。

基本的に再開発はJRの駅が多い。「理由は2つある。1つはJRは街づくりが早かったので再開発のタイミングにきていること。もう1つの理由が、JRの方が圧倒的に利用者が多い。再開発効果が高い。JRの駅は再開発の条件を満たしている」（杉原禎之副社長）。

再開発事業は防災上の課題解決や、老朽化した都市基盤の再整備、中心部の街区の高度利用による都市機能・利便性の向上等につながるため、ニーズはますます高まっていく。今後は、再開発事業の重要度とともに再開発への関心が高まり、街づくりやエリア評価（人気）の面でも、さらに大きな影響力を発揮していくと見られている。