

英国住宅市場の動向

LEAD THE VALUE

2017年12月

株式会社 三井住友銀行

コーポレート・アドバイザー本部 企業調査部

- 本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。
- 本資料は、作成日時点で弊行が一般に信頼できると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊行で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
- ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等を禁じております。



三井住友銀行

目次

1. 英国住宅市場の動向	2
2. 英国住宅建設業界の動向	7
3. 日本企業におけるビジネスチャンス	11
ご参考資料	15

1. 英国住宅市場の動向

1. 英国住宅市場の動向 (1) 需給動向

英国政府が人口増加(年40~50万人)に対して年25万戸前後の住宅供給を必要としている一方、過去住宅供給を担ってきた公営住宅の建設が近年は限られる(注)中、新設住宅完工戸数は住宅適地不足や建設遅延、供給の担い手不足等を背景に長期に亘って必要戸数を下回って推移しており、慢性的な住宅不足が更に深刻化している状況にあります。

(注)英国では1979年に成立したサッチャー政権が公営住宅の払下げ等が促進するまで、公共セクター中心に住宅供給が行われてきた歴史的経緯がある。

新設住宅完工戸数及び人口推移



(出所) 英国政府統計を基に弊社作成

供給不足の主な要因

住宅適地不足	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築不能な緑地帯(グリーンベルト)の存在 ✓ 景観規制(外観変更規制、高さ規制等) ✓ カウンシル(自治体)の消極姿勢(周辺住民の反対を考慮) ✓ 脆弱な都市中心部へのインフラ
建設遅延	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 値上がり期待に基づく住宅事業者による土地の抱え込み ✓ 施工に時間を要する伝統工法 ✓ 不透明で時間を要するカウンシルの手続き
供給の担い手不足	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築業者(職人等労働力)不足 ✓ 限定的な新規参入(高い参入障壁) ✓ 公営住宅に代わる中低価格住宅の供給主体不足(高需要ながら低採算)

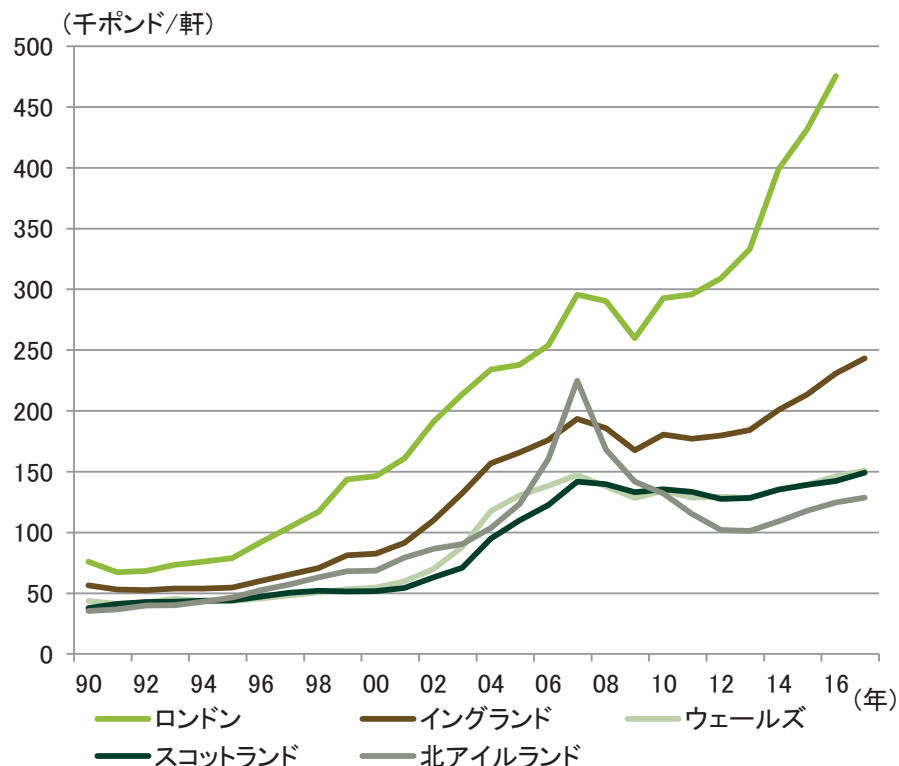
1. 英国住宅市場の動向 (2) 住宅価格動向

住宅価格についてみれば、景気悪化に伴う落込みはあったものの、慢性的な供給不足に加え、08年以降は政府による住宅取得支援策や低金利に伴う需要を押し上げを受けて上昇基調が続いており、特にロンドンでは中心部主体に高騰が顕著で91年比で7倍超に達しています。

一方で、年収は住宅価格ほど伸びていないこともあって、特にロンドンの足元の年収倍率は10倍超に達しており、市価より低価格で賃借可能な「アフォーダブル住宅」等(注)の供給も限られる中、若年層や中低所得者を中心に住宅取得が困難になりつつあります。

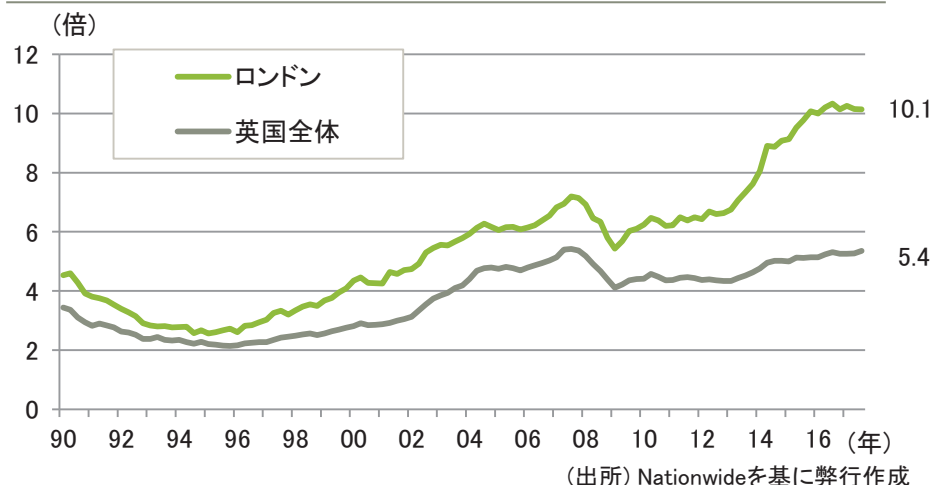
(注)中低所得者向けとして提供されている市価対比低賃料で居住可能な賃貸住宅のこと。整備・運営は主に各地域にある非営利の住宅協会(HA)が担っており、政府の住宅・コミュニティ局(HCA)が各HAIに補助金を分配している。尚、民間による都市再開発等では30%程度(自治体・案件毎に異なる)を当該住宅とすることが開発認可の条件となるケースが多い。

住宅取引価格の推移



(出所) 英国政府統計を基に弊社作成

年収倍率の推移



英国政府による住宅取得支援策

年	施策
2008	・ 印紙税免除(上限取得価額175千ポンド)
2010	・ 印紙税免除上限を同250千ポンドに拡大
2013	・ 政府が取得価額の20%を上限に住宅ローン提供(当初5年金利免除、6年目以降1.75%)
2015	・ 金利免除の期限を2021年まで延長
2016	・ 政府住宅ローンの上限を取得価額の40%に拡大

1. 英国住宅市場の動向 (3) 英国政府施策と今後の見通し

英国政府は17/2月に公表した白書の中で、住宅供給拡大と効率的な住宅市場の創出を目標に各種施策を実行していくとしています。

この内容に関しては目新しさはないとの見方が一般的で、施策が円滑に実行されるかは不透明な状況にはあるものの、住宅価格の高騰が著しい上、Brexitに伴う移民の流入減少も想定されることから、短期的に住宅価格が下落に転じる可能性もあると見込まれます。もっとも、中長期的には人口増加が続くことから需要拡大が見込まれ、住宅価格も安定ないし上昇局面に転じるとみられています。

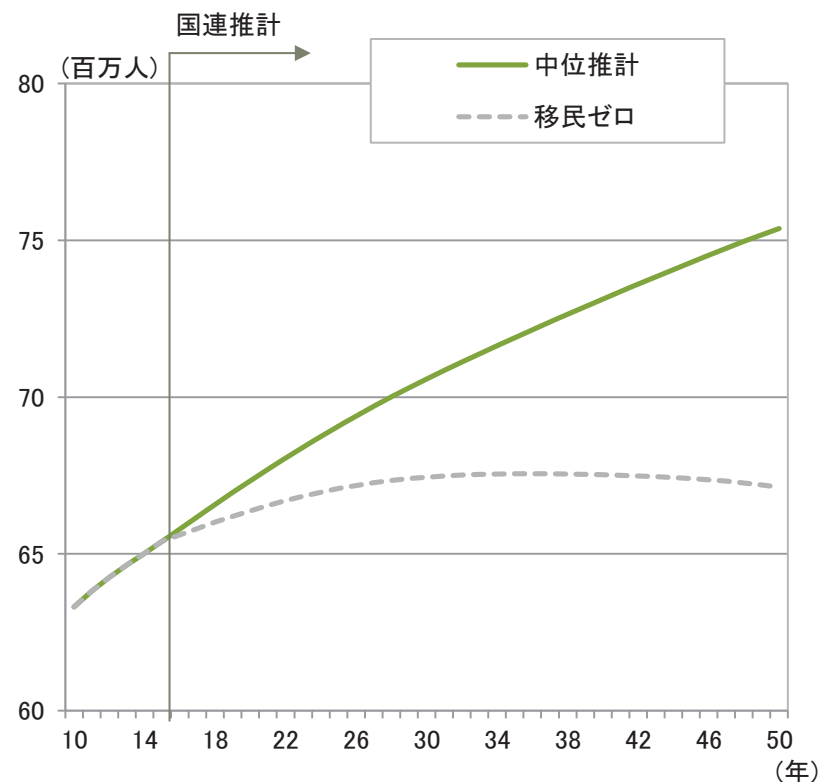
英国政府施策の概要

住宅供給拡大と効率的な住宅市場の創出

項目	主な施策
住宅開発可能エリアの拡大	<ul style="list-style-type: none"> 開発計画策定の簡素化・透明性向上 土地所有に係る透明性向上による住宅建設可能地域の明確化 余剰公有地の活用等による住宅建設可能地域の拡大 緑地帯境界線の見直し 容積率の見直し
住宅建設の迅速化	<ul style="list-style-type: none"> 自治体における事務能力の拡大、手続きの迅速化 周辺インフラ整備 建設迅速化のための開発事業者に対する支援強化
市場の多様化	<ul style="list-style-type: none"> 住宅建設ファンドの活用を含む中小建設事業者の支援 土地取得や融資円滑化による注文住宅取得の支援 伝統的な工法よりも迅速に住宅建設可能な事業者の招致 住宅分野に対する機関投資家数の拡大 近代的な工法取り入れによる生産性の向上
その他	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得支援策の継続 借り手拡大に向けた透明性・公正性向上の取組強化 将来人口に合わせた住宅開発 社会的弱者の支援

(出所) Department for Communities and Local Government資料を基に弊社作成

人口見通し



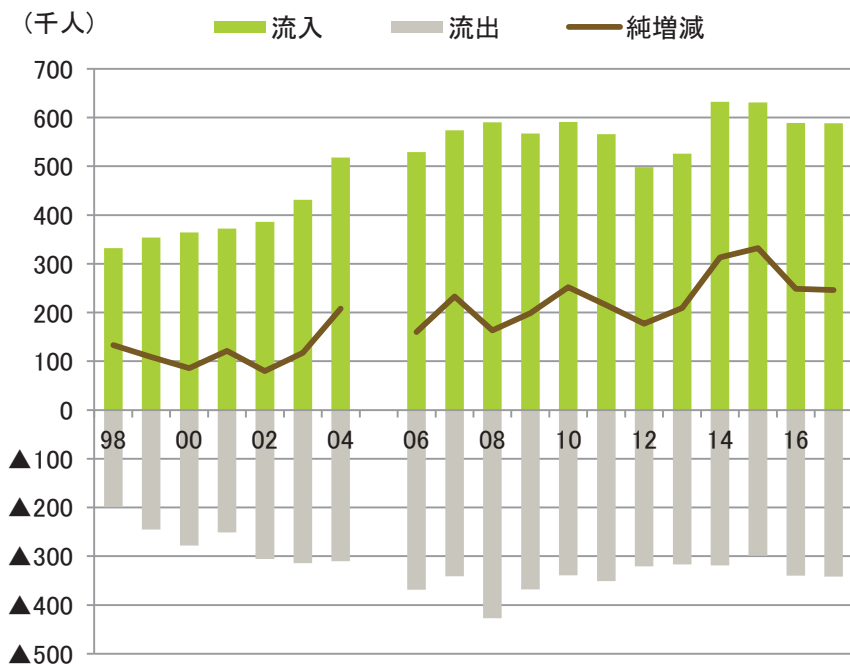
(出所) United Nations資料を基に弊社作成

1. 英国住宅市場の動向 (4) 英国における移民の動向

英国は、「人の自由な移動」を基本理念の一つに掲げているEUの中でも移民の流入数が相対的に多く、年間の純増数は足元で約25万人に及んでいます。また、移民の5割弱が、就労目的で英国に移り住んでいます。

移民が自国民の職を奪っているとの不満を抱えている英国国民が少ない中、メイ政権は、Brexit後に移民純増数の削減(保守党の目標は年間10万人以下)を目指していくものとみられていますが、政策実行後も純増は維持されていく見通しです。

移民流入・流出の推移



(出所) 英国国家統計局「Provisional Long-Term International Migration (LTIM) estimates」を基に弊社作成

出身地域別、目的別の移民数

(単位:千人)

年	純増減 (うちEU 市民)	流入 (うちEU 市民)	目的別		流出 (うちEU 市民)
			うち 就労目的	うち 教育目的	
2015	+332 (+183)	+631 (+269)	+308	+168	-299 (-86)
2016	+249 (+133)	+589 (+250)	+276	+136	-340 (-117)

(出所) 英国国家統計局「Provisional Long-Term International Migration (LTIM) estimates」を基に弊社作成

英政府の移民政策

現状	Brexit後
<ul style="list-style-type: none"> ✓ EUにおいては「人の自由な移動」が基本理念の一つ ✓ EU加盟国の国民に対する移動の制限は不可(他国民の制限は可) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ EU市民を含む移民規制により、目標(年間純増数10万人以下)達成を目指す見込み
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 与党(保守党)の目標は、年間純増数10万人以下 ✓ 高度人材の受入には前向き 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 高度熟練労働者は意欲的に受け入れる見通し

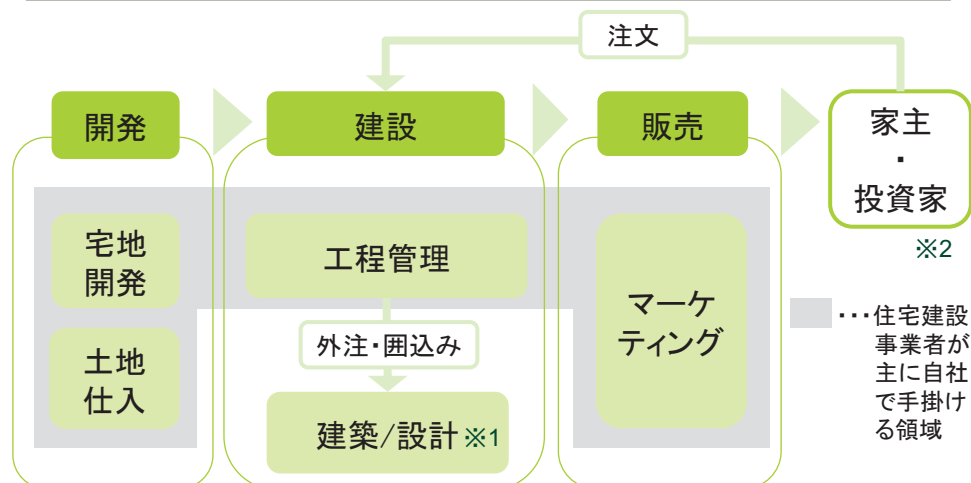
2. 英国住宅建設業界の動向

2. 英国住宅建設業界の動向 (1) 業界概要

住宅建設業界では、開発・建設・販売の各事業プロセスにおいて、開発リスクや住宅価格下落リスク等様々なリスクがあり、事業者には高い運営能力が求められます。

こうした事業運営の難易度の高さに加え、住宅適地不足や建設遅延等構造上の問題の他、建築業者等の囲い込み等もあって新規参入は限定的に止まっており、英国の住宅建設業界は大手10社で約半分のシェアを占めている状況にあります。

一般的な事業プロセス



※1 自社で抱えるケースもある。 ※2 自社で保有して賃貸するケースもある。

	運営上のポイント	事業リスク
開発	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政やデベロッパー等との繋がり ✓ 開発地の需要予測能力 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 仕入れ難 ✓ 開発コスト回収不能
建設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築/設計事業者の確保 ✓ 工程管理能力 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 工期遅延・建築費高騰
販売	<ul style="list-style-type: none"> ✓ マーケティング能力 ✓ 顧客地盤 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 需給・景気悪化に伴う住宅価格下落

大手事業者一覧

会社名	直近売上高 (百万ポンド)	販売戸数	平均価格 (千ポンド)	主要展開 エリア
Barratt	4,589	17,395	264	郊外主体
Taylor Wimpey	3,676	13,808	266	
Persimmon	3,137	15,171	207	
Berkeley	2,724	3,905	697	ロンドン 中心部主体
Bellway	2,241	8,721	257	郊外主体
Redrow	1,660	5,416	307	
Bovis Homes	1,055	3,977	265	
Crest Nicholson	997	2,870	347	
Galliford Try	937	3,296	284	
McCarthy & Stone	636	2,299	277	

(出所) 各社Annual Reportを基に弊社作成

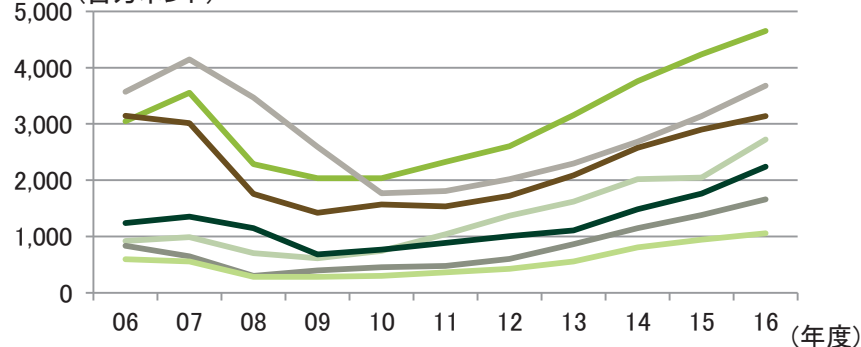
2. 英国住宅建設業界の動向 (2) 住宅建設事業者の業況

各社の業績についてみれば、08～09年の景気低迷後は、人手不足やインフレ、住宅建設事業者による建築業者等の困り込みに加え、足許でのポンド安等を背景に建築コストが上昇する中でも、慢性的な供給不足に伴う住宅取引価格上昇を追い風に販売価格への転嫁を進めて開発利益を享受してきたことで、増収増益基調が続いています。

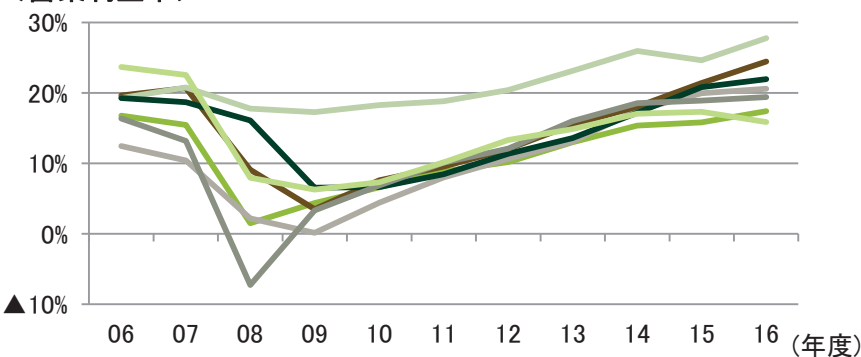
英国大手住宅建設事業者の業績動向

<売上高>

(百万ポンド)



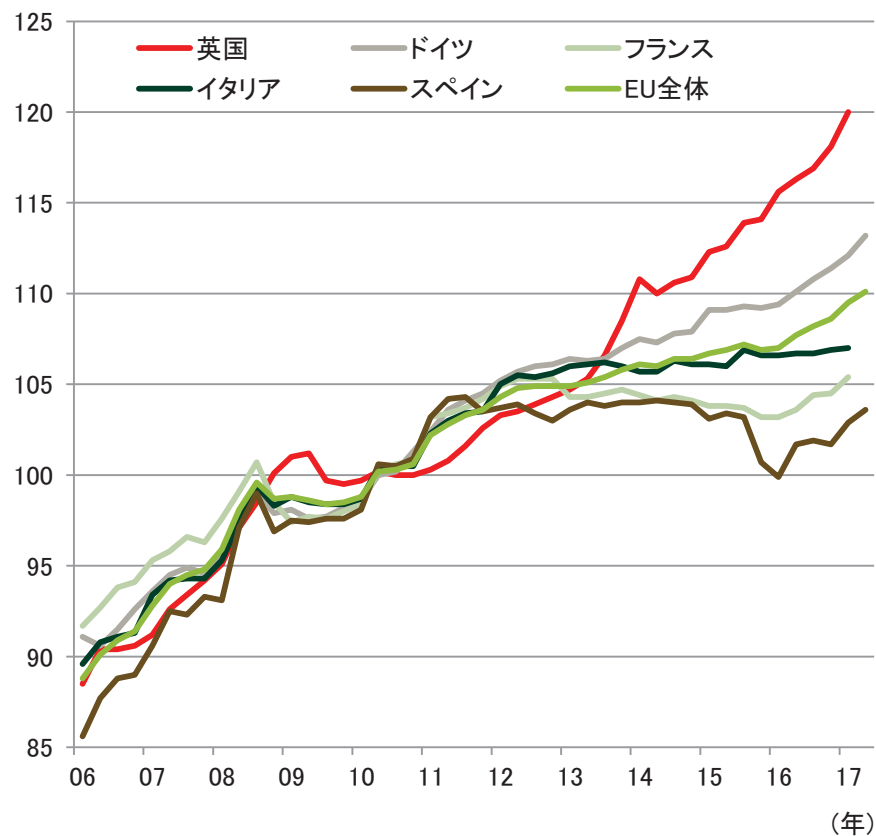
<営業利益率>



■ Barratt ■ Taylor Wimpey ■ Persimmon
■ Berkeley ■ Bellway ■ Redrow
■ Bovis Homes

(出所) 各社Annual Reportを基に弊行作成

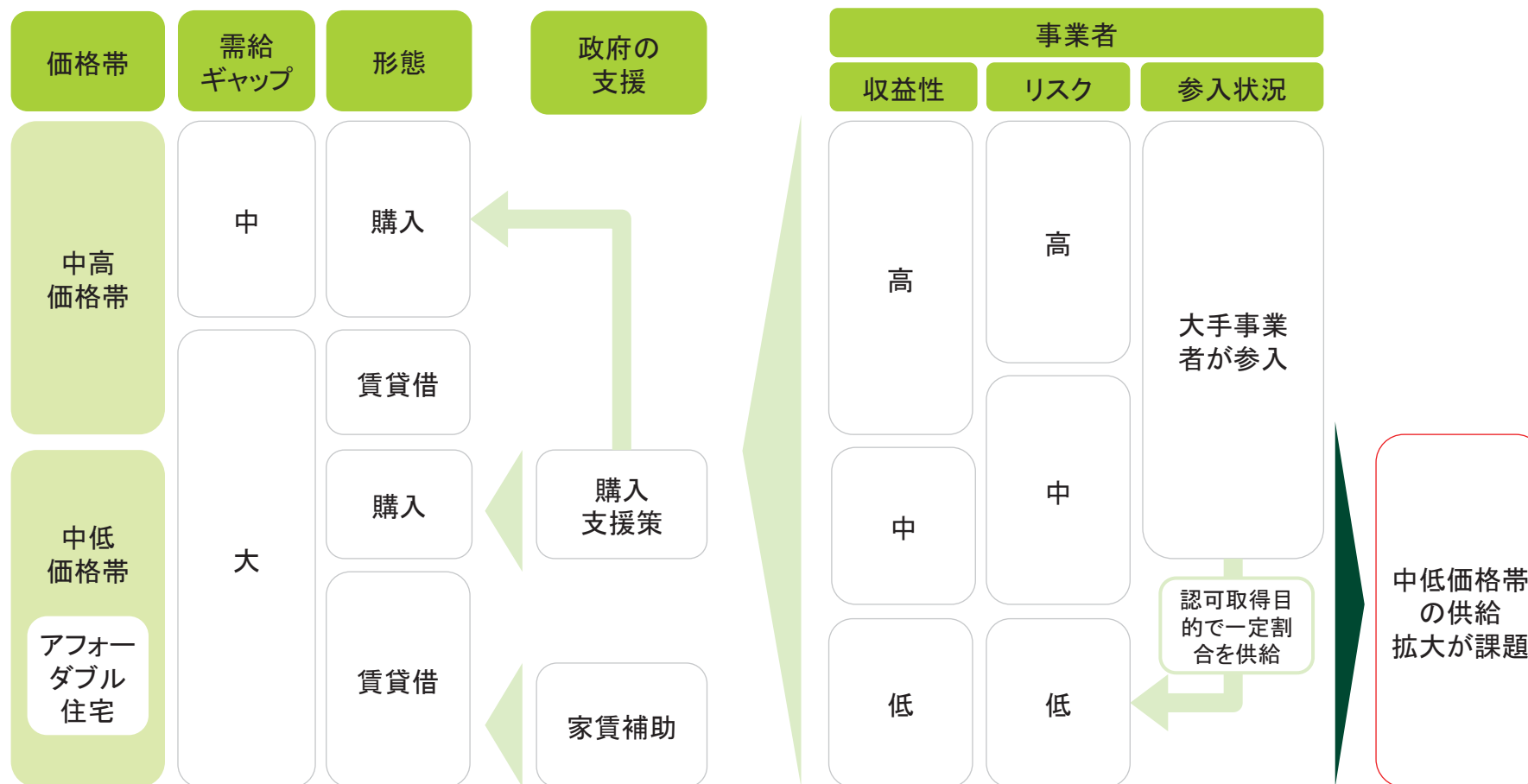
建築コストの動向 (2010年=100)



2. 英国住宅建設業界の動向 (3)住宅の供給構造

大手住宅建設事業者では、収益性が見込める中高価格帯での住宅供給が中心となっている一方、需要の大きい中低価格帯については収益性が比較的低位に止まること等から、事業者の参入は限定的で供給が限られている状況にあります。

住宅の供給構造イメージ

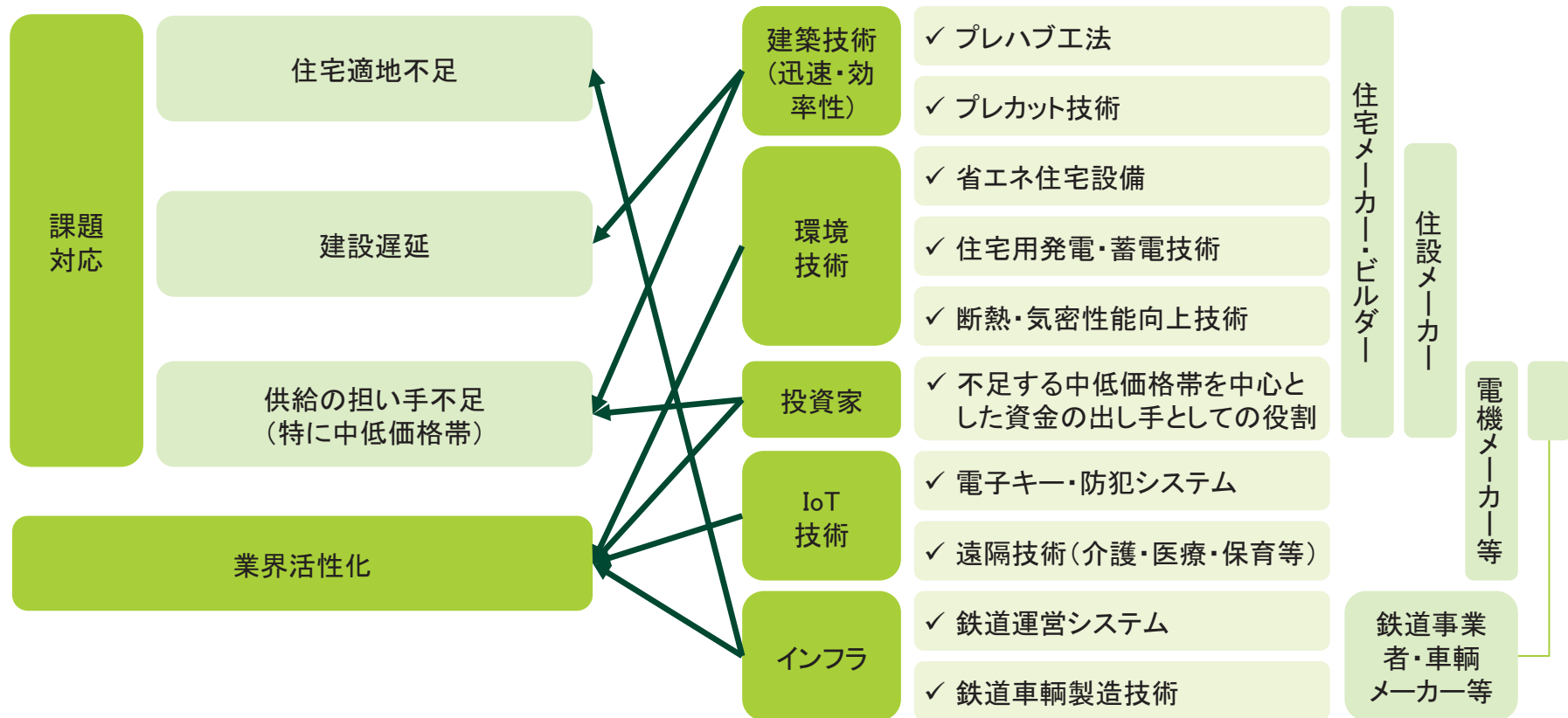


3. 日本企業におけるビジネスチャンス

3. 日本企業におけるビジネスチャンス (1)優位性を発揮できるポイント

英国住宅市場における課題への対応と業界活性化に対しては、住宅メーカー・ビルダーを中心に日本企業が優位性を発揮できるポイントも多いと考えられます。

英国住宅業界において日本企業が優位性を発揮できるポイント(例)



3. 日本企業におけるビジネスチャンス (2) 日本企業の戦略の方向性

英国住宅市場はそもそも構造的に新規参入の障壁が高い上、土地勘に乏しく行政やデベロッパー等とのコネクションの希薄な日本企業にとっては、単独で参入するハードルは高いとみられます。

したがって、事業運営リスクの取り方等も考慮した上で、現地パートナーと共同で事業展開を図っていくことが現実的な選択肢と考えられます。

日本企業の戦略の方向性

<単独進出における課題>

住宅メーカー・ビルダー

- ✓ 開発用地の仕入れ体制の構築 (行政・デベロッパーとのコネクション構築)
- ✓ 需要予測能力の向上
- ✓ 建築・設計事業者の確保
- ✓ 工程管理能力の向上
- ✓ 販売体制の構築・知名度の向上
- ✓ 現地に合った住宅(工法)の提供

住設メーカー

- ✓ 調達・生産体制の構築
- ✓ 需要予測能力の向上
- ✓ 営業体制の構築・販売先の確保

電機メーカー

正確な需要判断に基づく多額の投資

長期間に亘る体制構築

住宅市況変動に応じた機動的な運営

単独での参入はハードルが高い

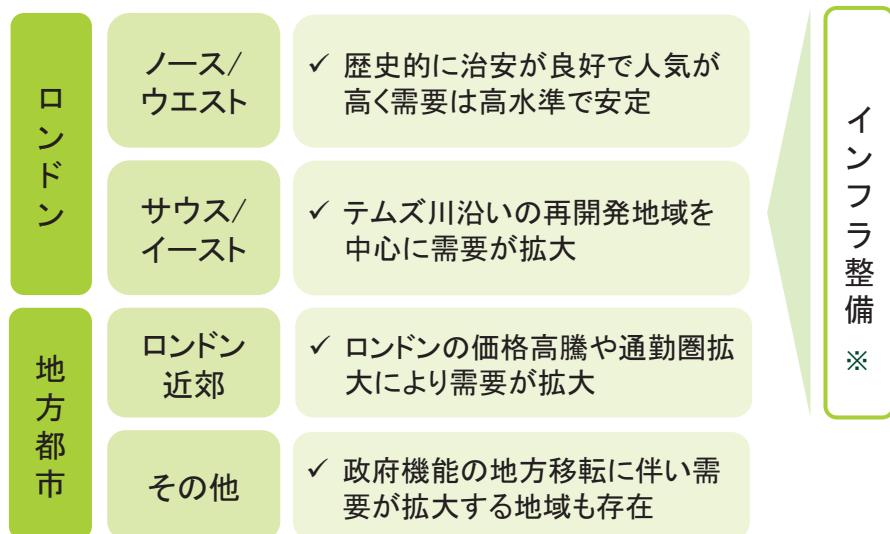
現地パートナーとのアライアンス

3. 日本企業におけるビジネスチャンス (3) エリア別の需給見通し

ロンドンにおける住宅価格高騰に伴い、英国南東部等ロンドン郊外でも住宅需要が高まるとみられています。

またロンドンで進められている鉄道網整備計画等インフラ整備や、英国政府が財政負担軽減を目的に進める首都機能の分散施策等が、各地の住宅需要に与える影響は小さくないとみられています。

英国における地域別需要動向



供給不足を背景とした底堅い需要

※ロンドンでは18年末に市域を東西に横断するエリザベス線(Crossrail)の開通が予定されている等、これまで脆弱と指摘されてきた鉄道網の拡充が進められている。

地域別比較(イングランド内)

地域名	人口 (百万人) (15年)		平均価格 (千ポンド) (17/9月)	年収倍率 (17/9月)	主要都市
		前年比			
ロンドン	8.7	+1.6%	472	10.1	-
南東部	8.9	+0.8%	278	6.3	サウサンプトン、ギルフォード
北西部	7.2	+0.6%	156	3.9	マンチェスター、リヴァプール
アングリア東部	6.1	+1.0%	222	5.4	ルートン、ノリッチ
ミッドランド西部	5.8	+0.7%	183	4.8	バーミンガム、コヴェントリー
南西部	5.5	+0.9%	241	6.1	ブリストル、プリマス
ヨークシャー・ハンバー	5.4	+0.6%	151	3.7	リーズ、シェフィールド、ハル
ミッドランド東部	4.7	+0.9%	178	4.6	レスター、ノッティンガム、ダービー
北東部	2.6	+0.2%	127	3.4	ニューカッスル
英国全体	65.1	+0.8%	211	5.4	-

(出所)英国庶民院、Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料

ご参考資料 (1)英国の地域別人口規模・経済指標

地域別の人口規模・経済指標

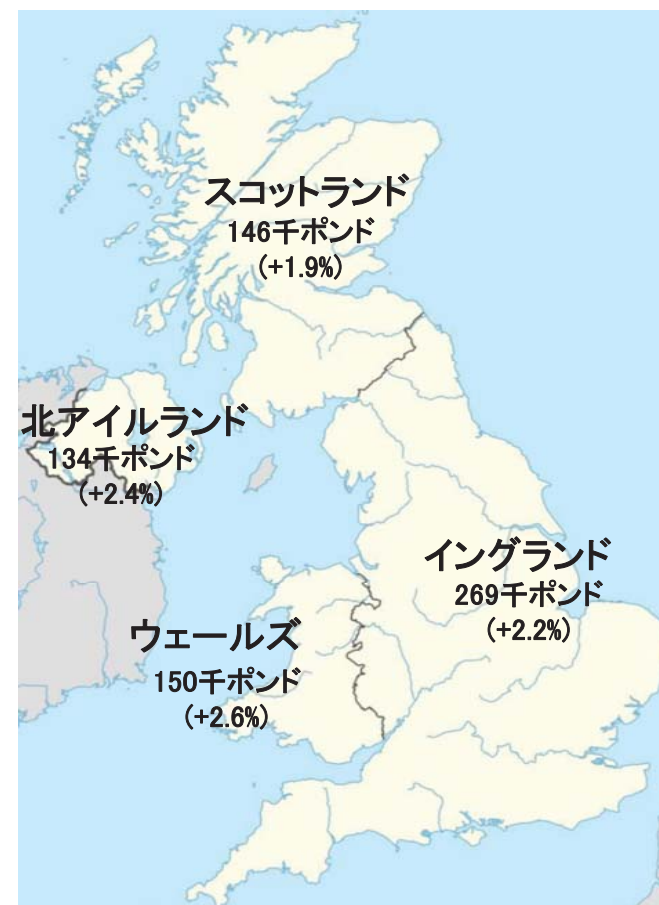
項目	時点、単位	地域別				英国全体
		イングランド	スコットランド	ウェールズ	北アイルランド	
人口	15年、百万人	54.8	5.4	3.1	1.9	65.1
	15年、構成比	84%	8%	5%	3%	100%
GVA ※ (付加価値額)	15年、10億ポンド	1,433	127	56	34	1,666
	15年、構成比	86%	8%	3%	2%	100%
一人当たりGVA	15年、ポンド	26,159	23,685	18,002	18,584	25,601
GVAの 実質成長率	10-15年、年率	+2.2%	+1.8%	+1.8%	+0.7%	+1.9%
移民割合	13-15年推計	11%	7%	5%	7%	10%
失業率	16/12-17/2月	4.7%	4.5%	4.9%	5.2%	4.7%
正社員の 週当たり賃金	16年、中央値	545	537	498	495	539
製造業 就業割合	16/10-12月	7.4%	6.9%	11.4%	10.1%	7.6%
企業数	16年、千社	4,827	325	222	124	5,498
	16年、構成比	88%	6%	4%	2%	100%
新設企業数	10-15年、千社	1,646	114	58	27	1,846

※ GVA(Gross value added) = GDP + 生産物にかかる補助金 - 生産物にかかる税金

(出所) 英国庶民院「Regional and country economic indicators」を基に弊社作成

凡例: 平均住宅価格(17/9月)
(前年同月比)

英国全体
211千ポンド(+2.2%)



(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

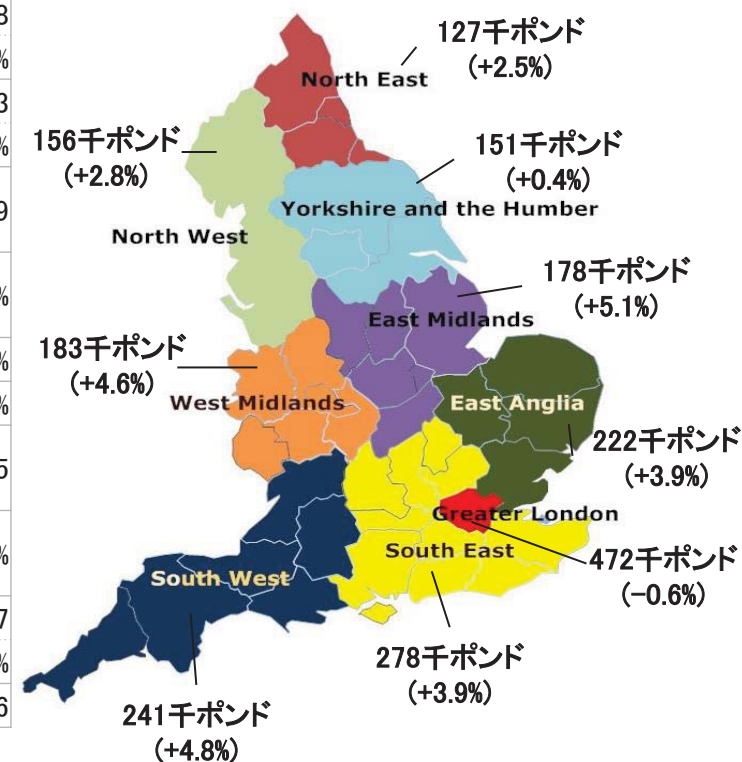
ご参考資料 (2) イングランドの地域別人口規模・経済指標

イングランドの地域別人口規模・経済指標

項目 (単位・時点は 前頁と同一)	グレーター ロンドン	南東 部	北西 部	アングリア 東部	ミッド ランド 西部	南西 部	ヨーク シャー ・ハンバー	ミッド ランド 東部	北東 部	インゲ ランド*
人口	8.7 16%	8.9 16%	7.2 13%	6.1 11%	5.8 11%	5.5 10%	5.4 10%	4.7 9%	2.6 5%	54.8 100%
GVA (付加価値額)	378 26%	249 17%	157 11%	146 10%	120 8%	126 9%	110 8%	98 7%	50 3%	1,433 100%
一人当たり GVA	43,629	27,847	21,867	23,970	20,826	23,031	20,351	20,929	18,927	26,159
GVAの 実質成長率	+3.5%	+2.2%	+1.4%	+2.1%	+2.0%	+1.5%	+1.0%	+1.8%	+1.5%	+2.2%
移民割合	26%	9%	7%	9%	9%	7%	7%	8%	4%	11%
失業率	5.9%	3.4%	4.5%	4.3%	5.7%	3.5%	5.1%	4.1%	6.4%	4.7%
正社員の 週当たり賃金	632	582	502	569	508	513	498	502	492	545
製造業 就業割合	2.2%	5.4%	8.8%	7.3%	11.3%	8.1%	10.2%	12.3%	9.8%	7.4%
企業数	1,012 21%	900 19%	522 11%	556 12%	413 9%	516 11%	391 8%	371 8%	147 3%	4,827 100%
新設企業数	452	516	181	173	138	135	124	116	49	1,646

凡例: 平均住宅価格(17/9月)
(前年同月比)

イングランド全体
269千ポンド(+2.2%)



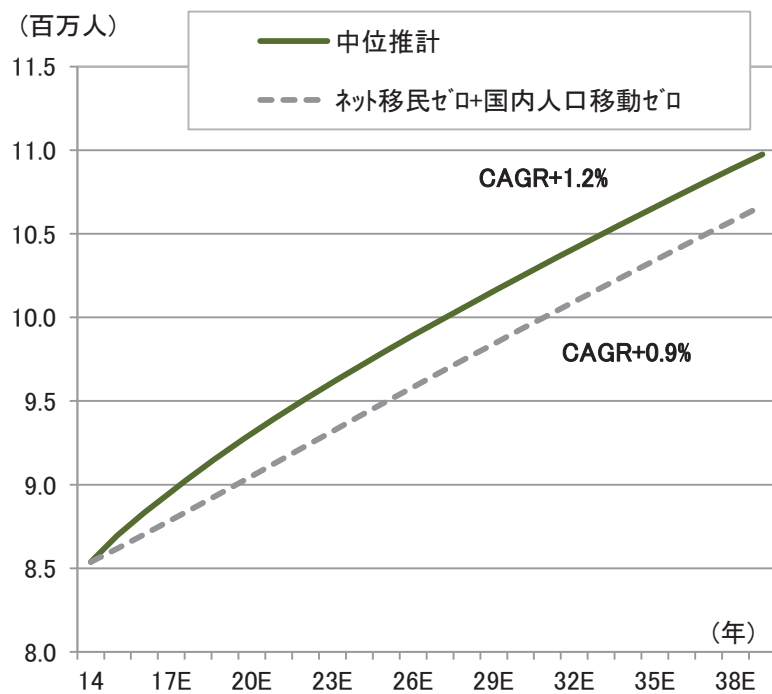
(出所) 英国庶民院「Regional and country economic indicators」、Nationwide Building Society資料を基に弊行作成

ご参考資料 (3) グレーターロンドン(人口見通し・住宅価格)

概要

人口	8.7百万人(15年)
主要都市等	グレーターロンドン(大ロンドン)は、金融中心街のシティ・オブ・ロンドンや行政の中心であるウェストミンスター等を内包する行政区。

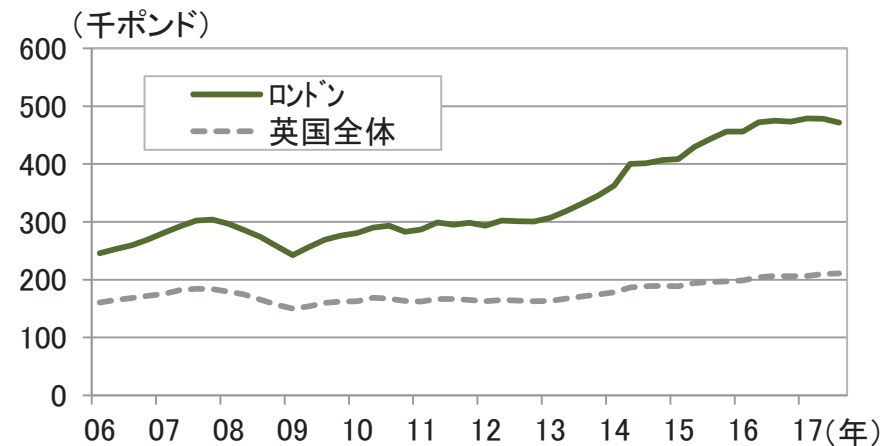
人口見通し



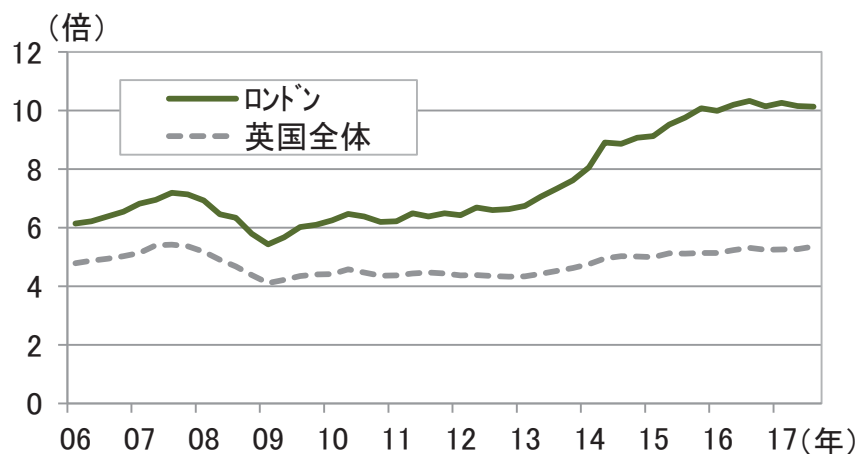
(出所) 英国国家統計局「Population Projections」を基に弊社作成

住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>



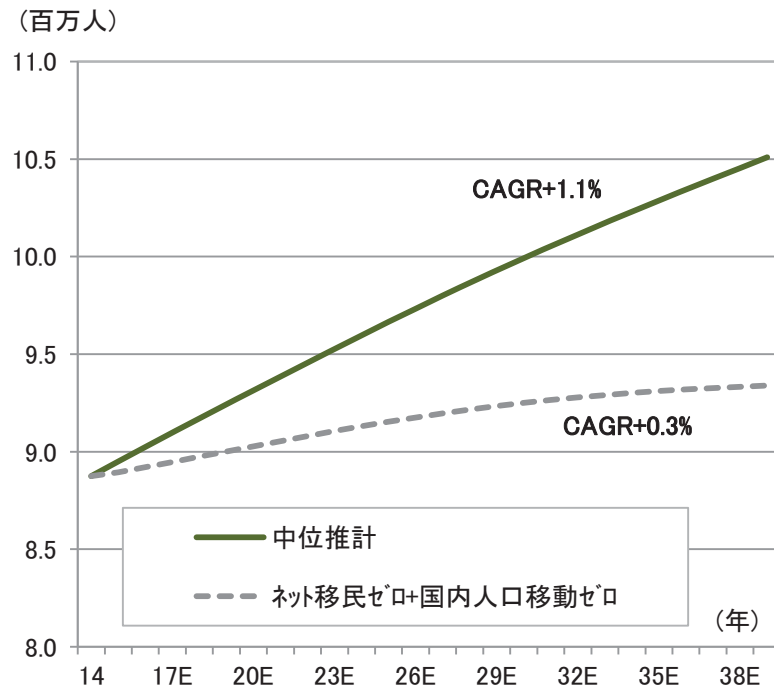
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (4)南東部(人口見通し・住宅価格)

概要

人口	8.9百万人(15年)
主要都市等	イングランド南東部は、ロンドン通勤圏内の地域が多く含まれる他、学園都市のオックスフォード、観光都市のブライトン、港湾都市のドーバー等を含む行政区となっている。

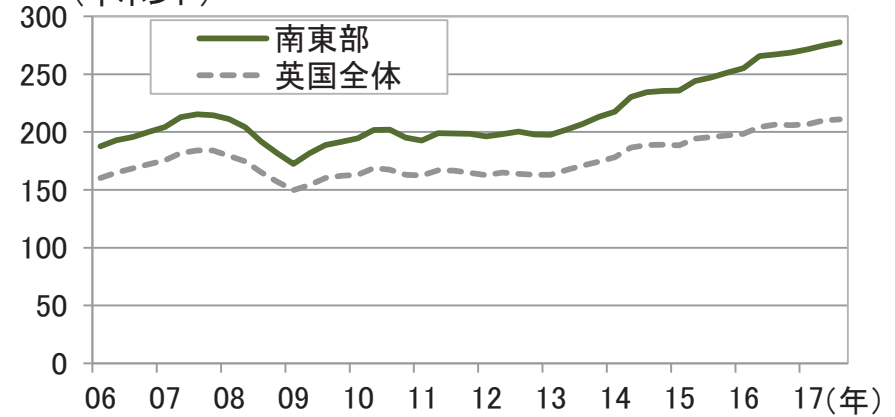
人口見通し



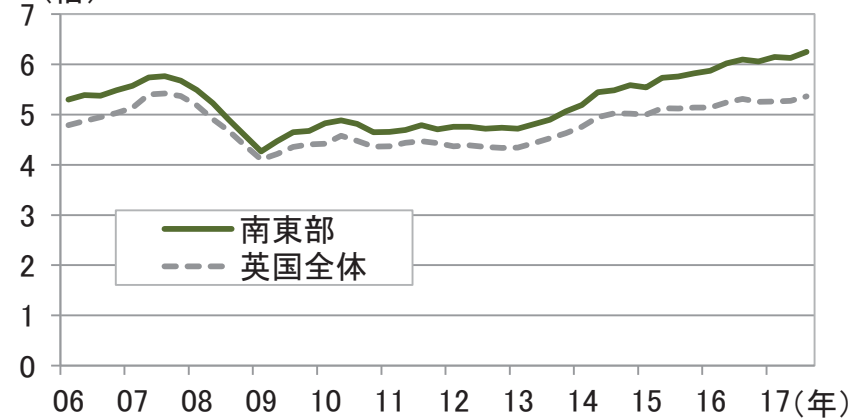
(出所) 英国国家統計局「Population Projections」を基に弊社作成

住宅価格動向

＜1軒当り住宅価格推移＞
(千ポンド)



＜年収倍率＞
(倍)



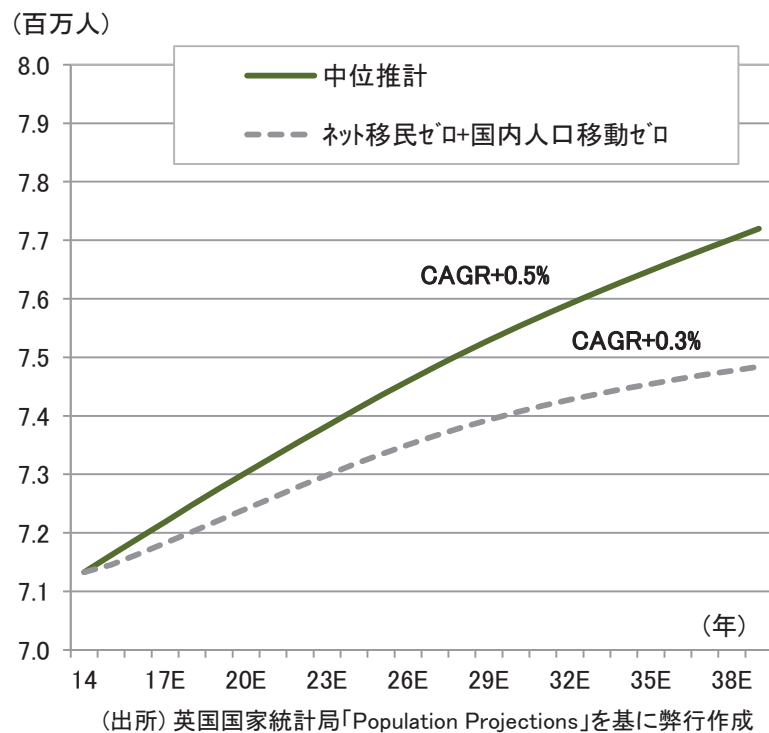
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (5) 北西部(人口見通し・住宅価格)

概要

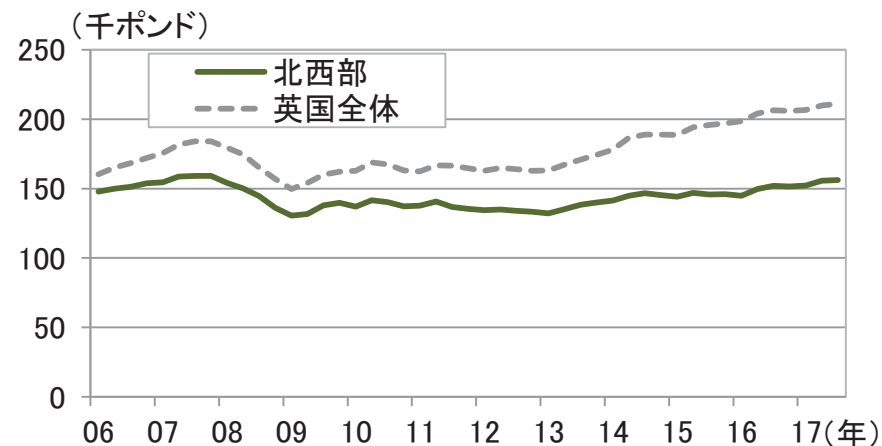
人口	7.2百万人(15年)
主要都市等	イングランド北西部は、ロンドンに次ぐ人口2百万人超のマンチェスター都市圏や、港湾都市リヴァプール等を抱える。

人口見通し

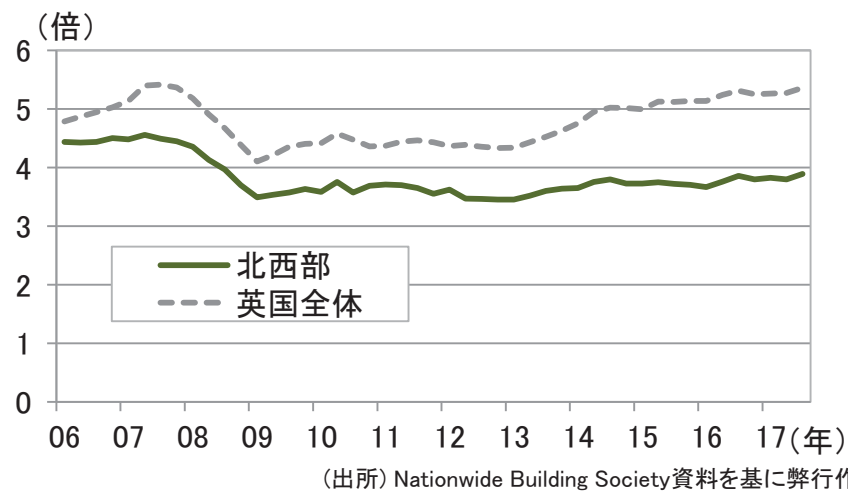


住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>

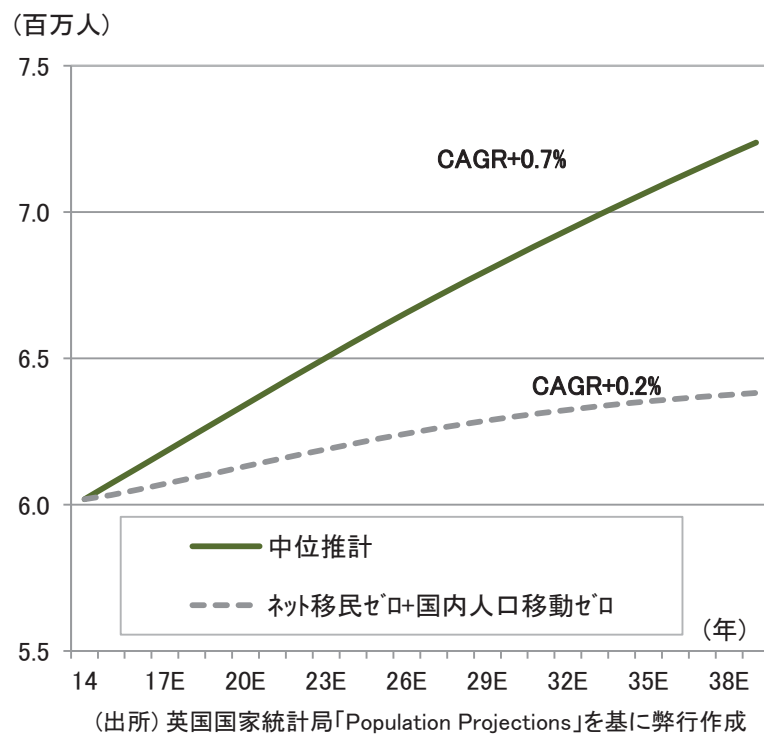


ご参考資料 (6) アングリア東部(人口見通し・住宅価格)

概要

人口	6.1百万人(15年)
主要都市等	イングランドのアングリア東部は、ルートン等ロンドン通勤圏内の地域が含まれることから、域内の人口も多い。

人口見通し

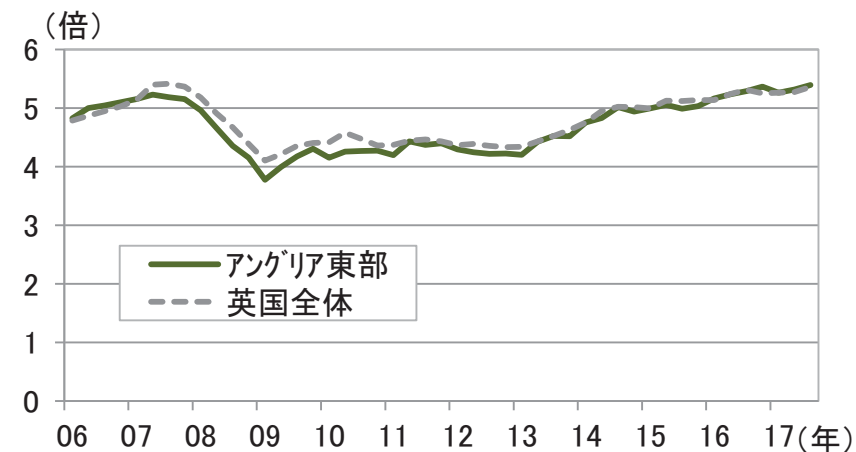


住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>



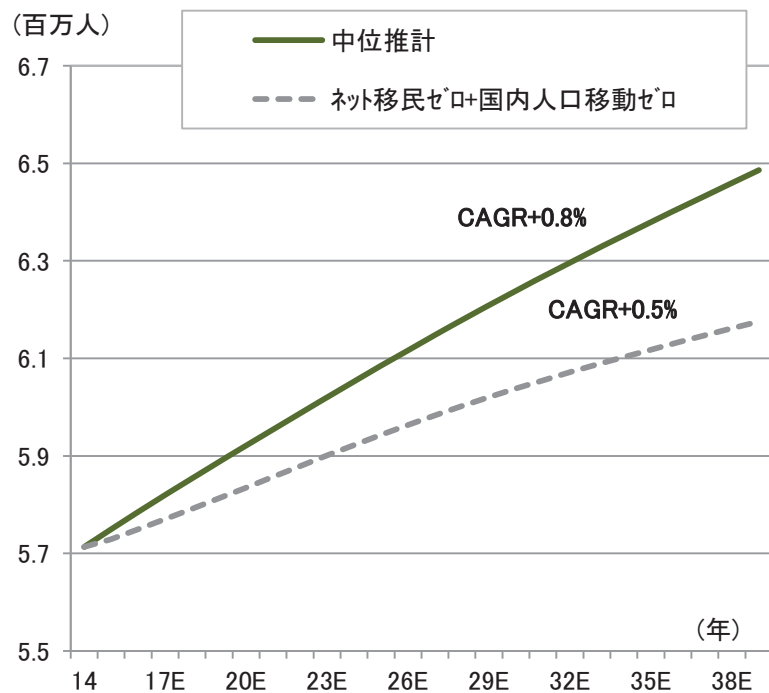
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (7)ミッドランド西部(人口見通し・住宅価格)

概要

人口	5.8百万人(15年)
主要都市等	イングランドのミッドランド西部は、人口100万人超を擁する工業都市バーミンガムを抱える。

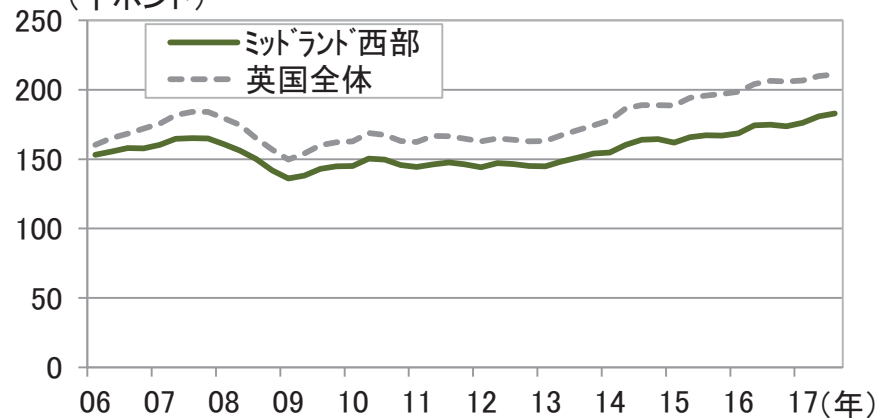
人口見通し



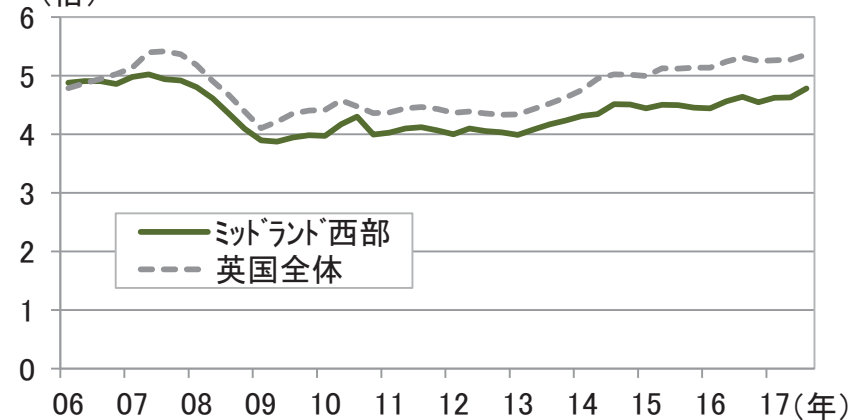
(出所) 英国国家統計局「Population Projections」を基に弊社作成

住宅価格動向

＜1軒当り住宅価格推移＞
(千ポンド)



＜年収倍率＞
(倍)



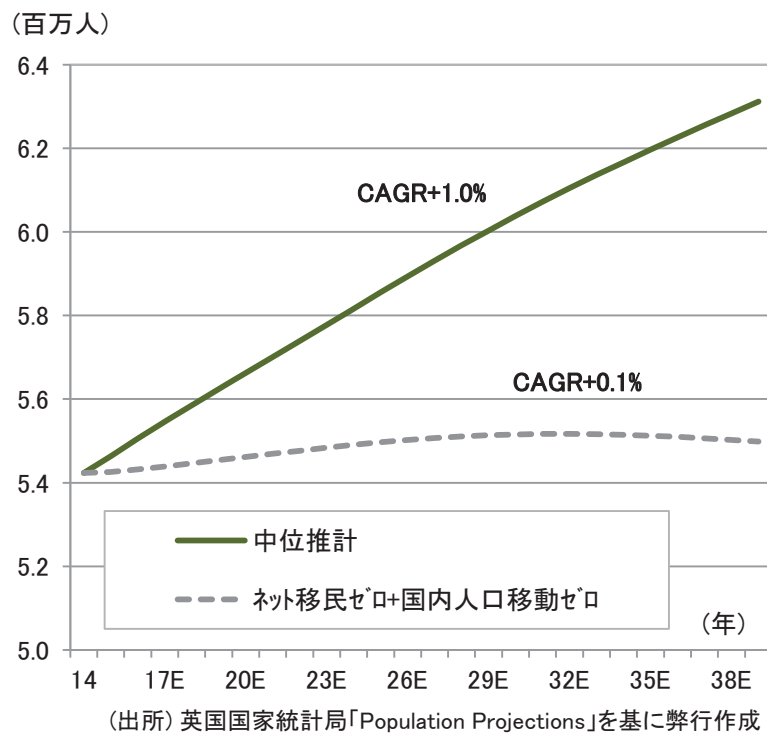
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (8)南西部(人口見通し・住宅価格)

概要

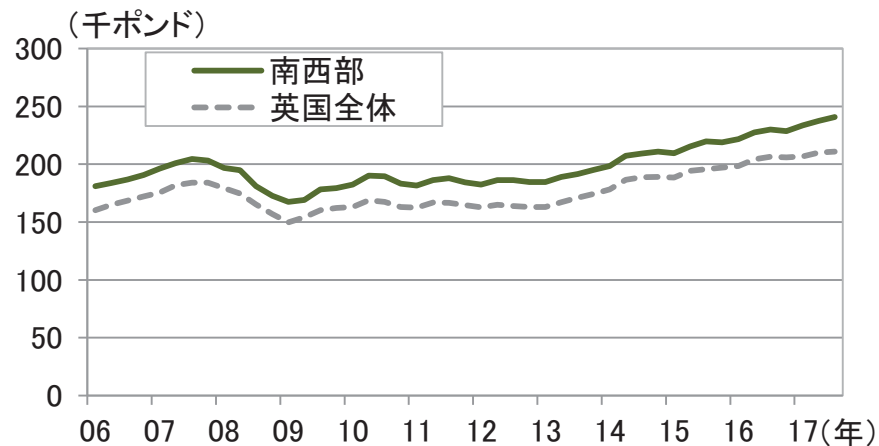
人口	5.5百万人(15年)
主要都市等	イングランドの南西部はイングランドで最も広いエリアで、最大都市ブリストルは海上交易のほか、航空機産業や防衛産業も盛ん。

人口見通し

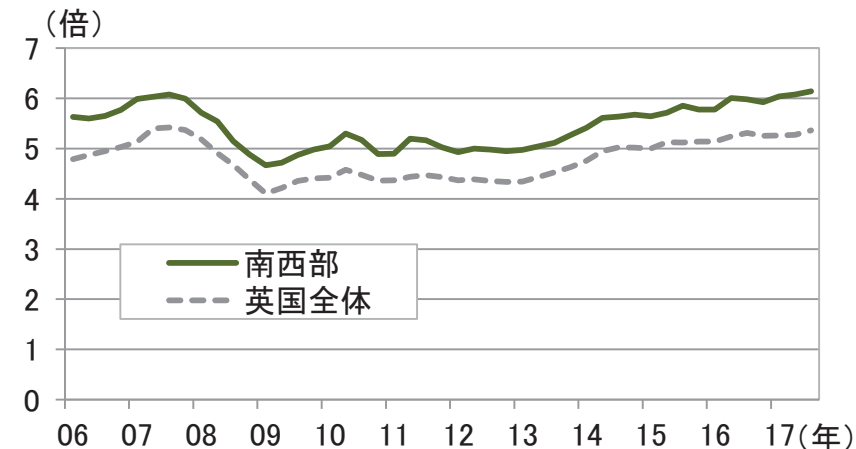


住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>



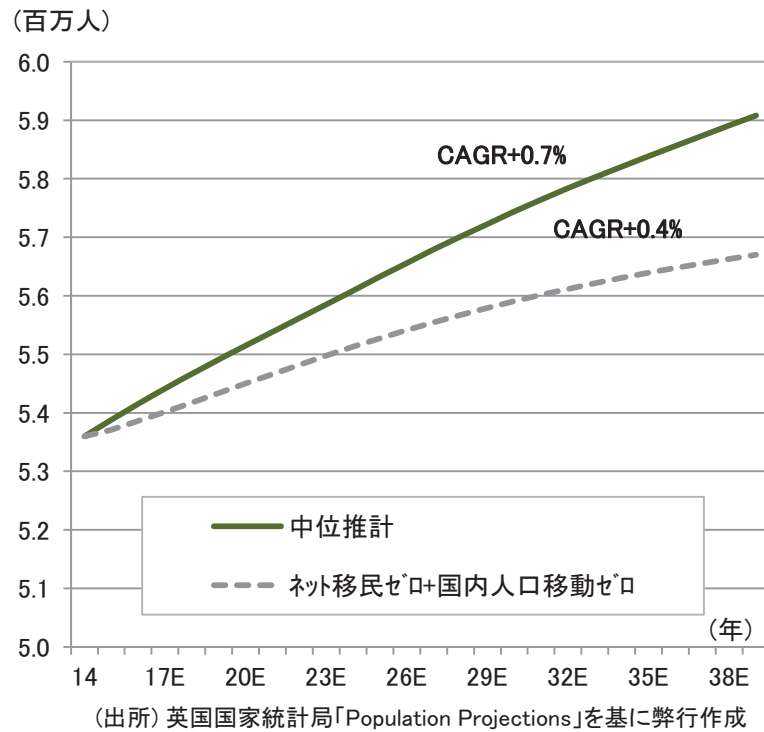
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (9)ヨークシャー・ハンバー(人口見通し・住宅価格)

概要

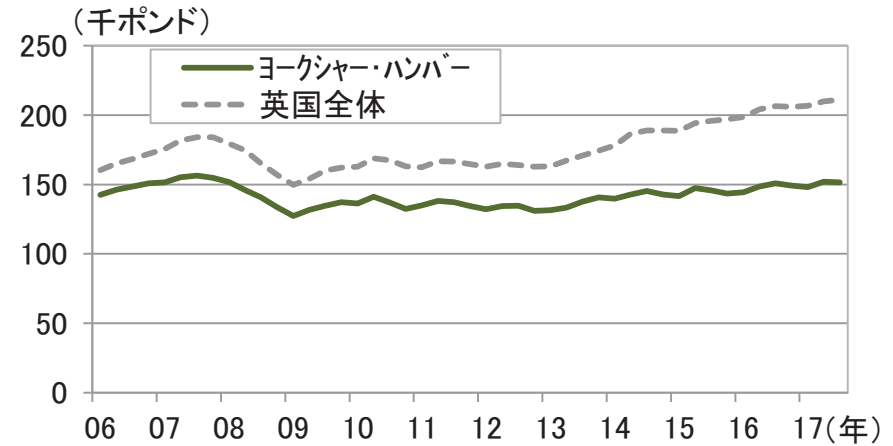
人口	5.4百万人(15年)
主要都市等	イングランドのヨークシャー・ハンバーは、金融業の盛んなリーズ(人口80万人弱)等を抱える。

人口見通し

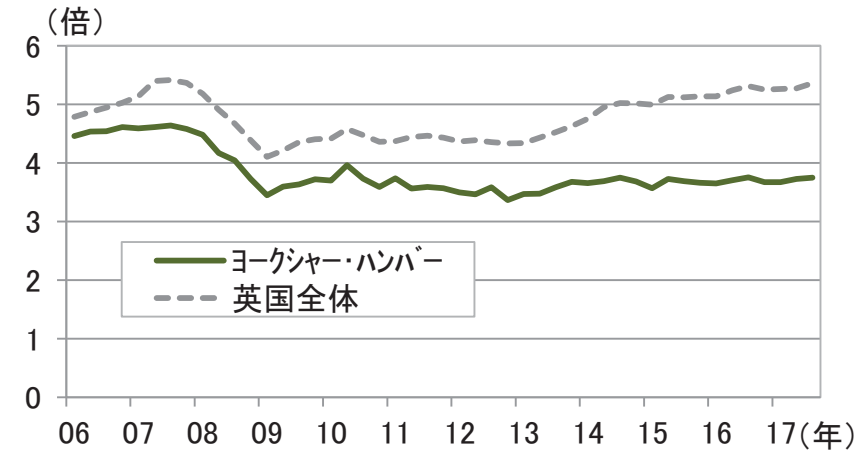


住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>



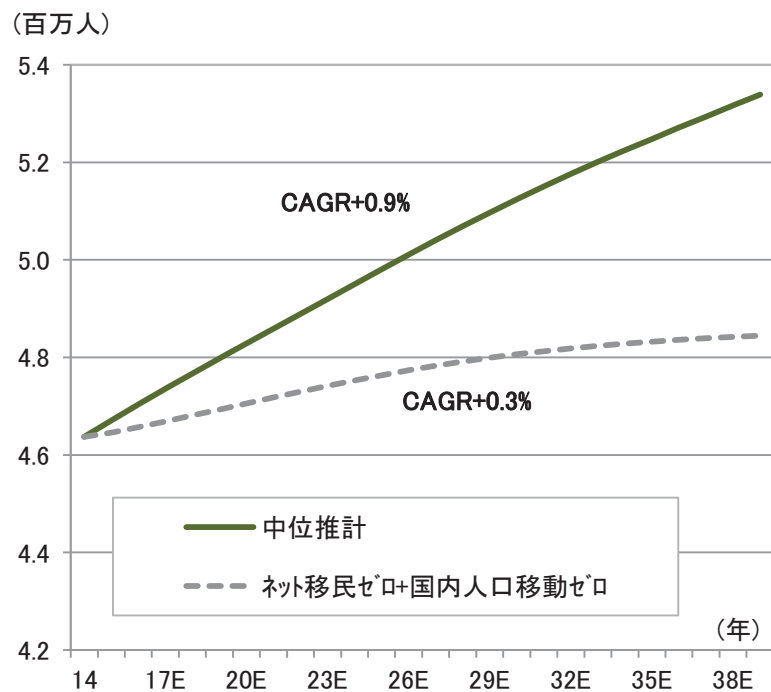
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (10)ミッドランド東部(人口見通し・住宅価格)

概要

人口	4.7百万人(15年)
主要都市等	イングランドのミッドランド東部には、ロンドンとバーミンガムを結ぶ交通の要衝であるレスター(人口35万人)等がある。

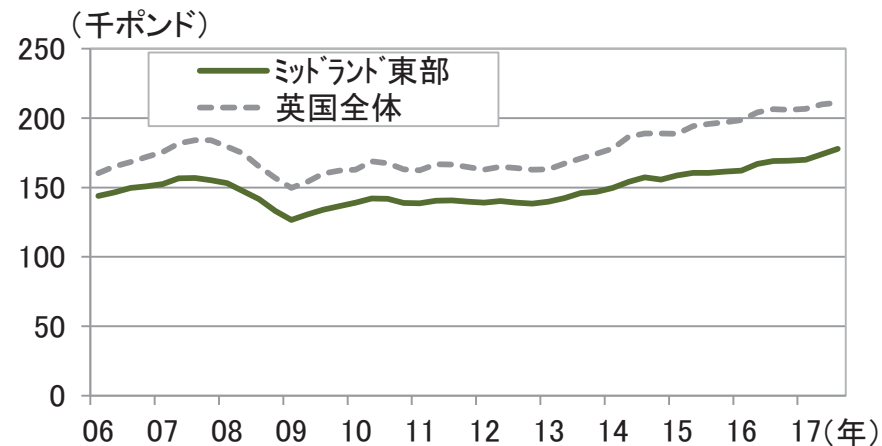
人口見通し



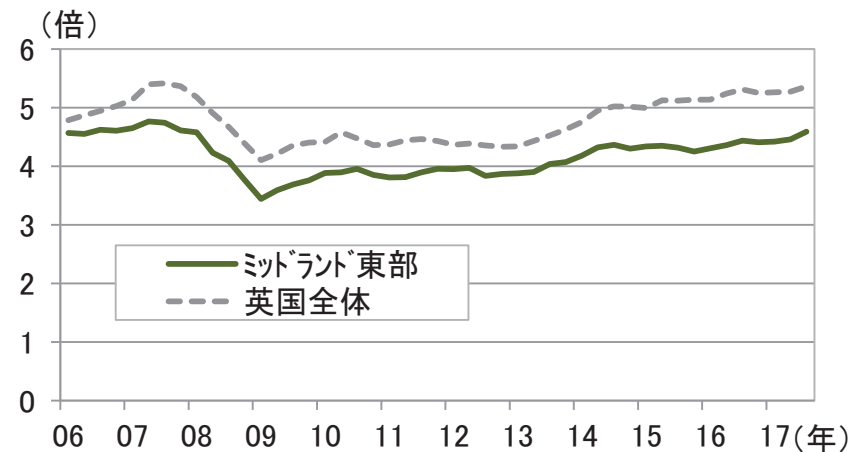
(出所) 英国国家統計局「Population Projections」を基に弊社作成

住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>



<年収倍率>



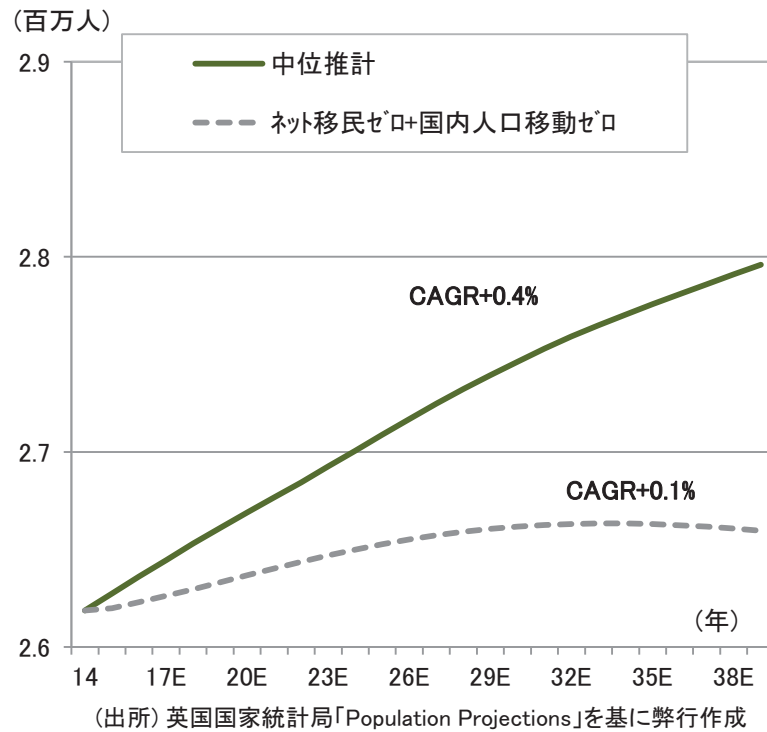
(出所) Nationwide Building Society資料を基に弊社作成

ご参考資料 (11)北東部(人口見通し・住宅価格)

概要

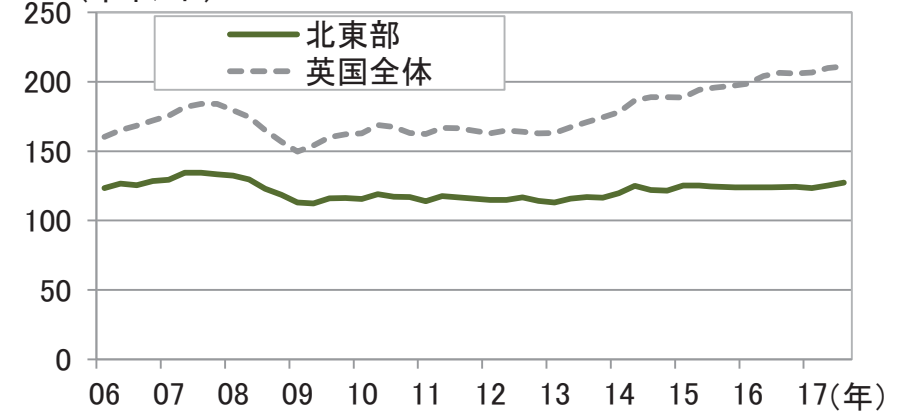
人口	2.6百万人(15年)
主要都市等	イングランド北東部最大の都市は小売業等が盛んなニューカッスルで人口30万人を有する。

人口見通し

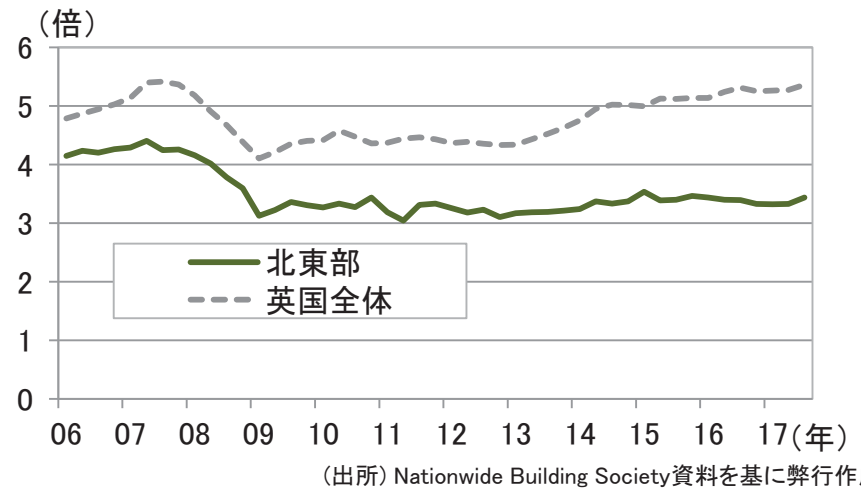


住宅価格動向

<1軒当り住宅価格推移>
(千ポンド)

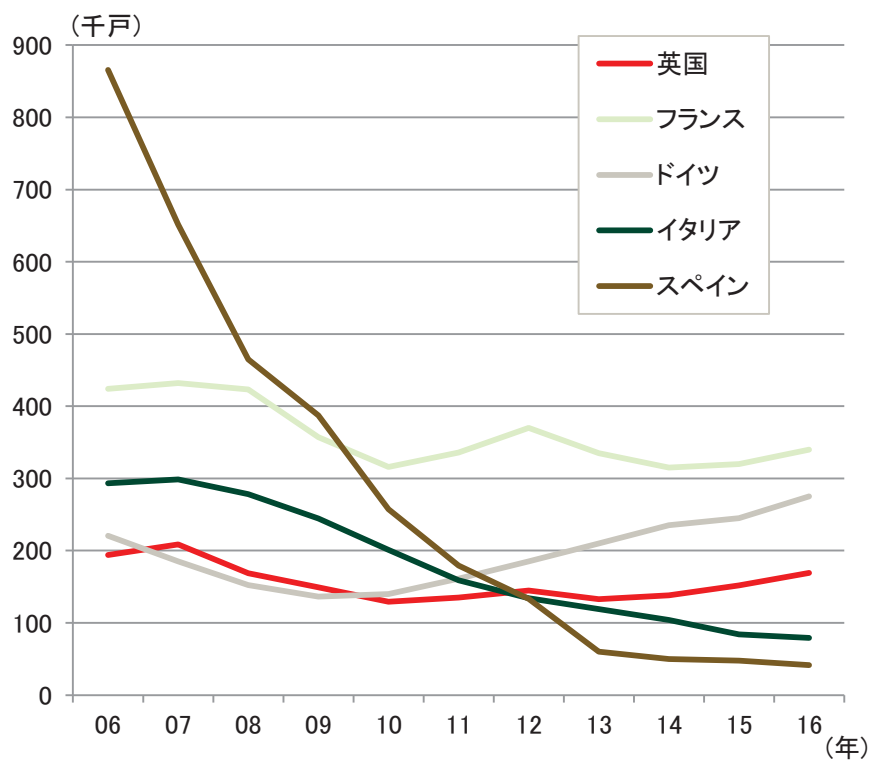


<年収倍率>



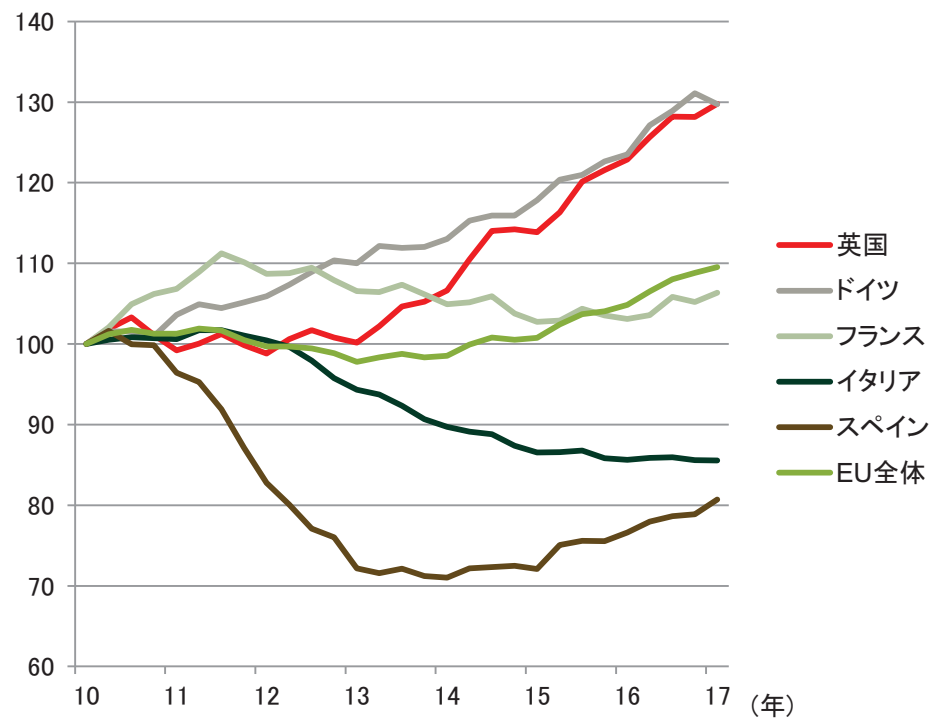
ご参考資料 (12) 欧州主要国比較

住宅完工戸数推移



(出所) Eurostatを基に弊社作成

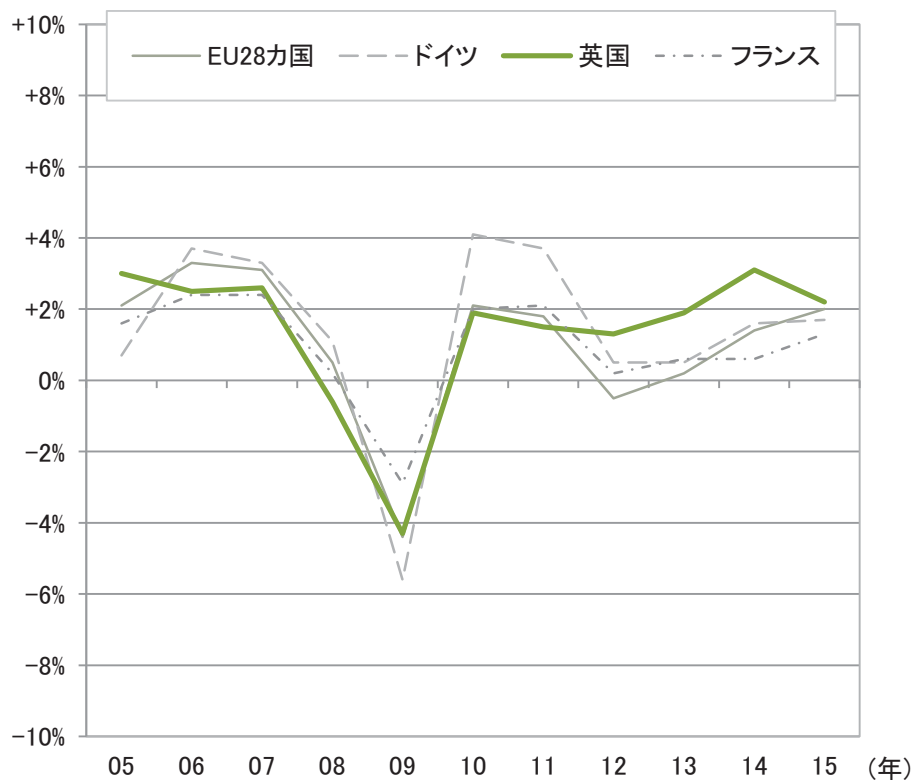
住宅取引価格推移 (2010年=100)



(出所) Eurostatを基に弊社作成

ご参考資料 (13) 英国の経済動向

実質GDP成長率の推移



(出所) Eurostatを基に弊社作成

実質GDP成長率見通し(IMF)

	16年 (見込)	17/7月時予想			
		17年 (予想)	17/4月 予想比	18年 (予想)	17/4月 予想比
世界	3.2%	3.5%	変化無し	3.6%	変化無し
ユーロ圏	1.8%	1.9%	上方修正	1.7%	上方修正
ドイツ	1.8%	1.8%	上方修正	1.6%	上方修正
フランス	1.2%	1.5%	上方修正	1.7%	上方修正
英国	1.8%	1.7%	下方修正	1.5%	変化無し

(出所) IMF「World Economic Outlook」を基に弊社作成

ご参考資料 (14) Brexit交渉のタイムライン

Brexit交渉のタイムライン

予定時期		英国・EU間の交渉	各国選挙		
17年	3月29日	英政府がEU離脱を通知	フランス	4～5月	大統領選挙
	5月22日	欧州連合理事会が「交渉指令(詳細な交渉方針)」決定		6月	国民議会選挙
	6月8日	英国解散総選挙		ドイツ	9月24日
	6月19日 ～12月	英国・EU間の離脱交渉実施 (英国のEU宛債務の取扱等)	連邦議会(下院)選挙		
18年	1～10月	離脱交渉で十分な進捗がみられた場合、 将来交渉(FTA等)、移行措置に関する交渉を実施	イタリア	18/5月	議会選挙(注)
	10月	英国・EU間合意	(注) 前倒しとなる可能性も有り。		
	～3月	各国議会及び欧州議会が上記合意内容につき審議・承認			
19年	3月?～	英国のEU離脱(27カ国が合意すれば離脱時期を延期可)、 合意内容の実施(英・EU間の合意があれば移行措置を設定)	EU	19/5月	欧州議会選挙

(出所) European Commission、European Parliament資料を基に弊社作成

ご参考資料 (15) 建設・不動産業界におけるBrexitの影響

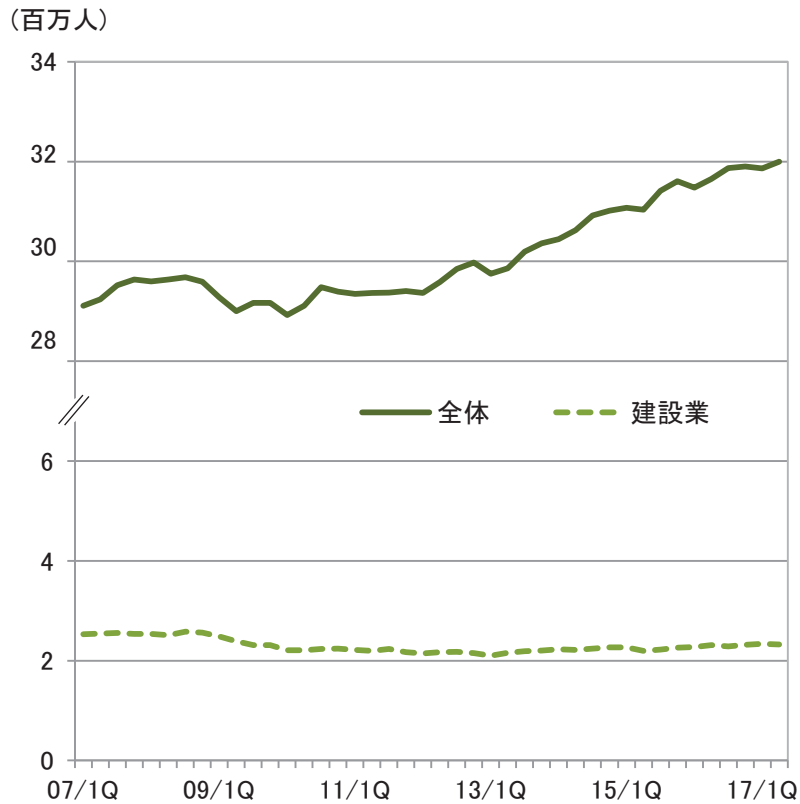
英国のEU離脱により想定される影響(FTA非締結、ポンド安継続を想定)

	短期	中長期	想定される影響
GDP	△	△	✓ 先行き不透明感に伴う投資意欲低下、経済成長減速によるオフィス需要の減少 ⇒不動産価格低下(既存資産の減損)、建設需要減少
為替 (ポンド安)	○/△	△	✓ ポンド安→外国資本による投資の下支え (但し、上記の先行き不透明感もあり実際の投資額は伸び悩み) ✓ 日系を含む外資系企業において、本国通貨建てでは既存資産の価値が目減り ✓ 建材等の調達コスト増加に繋がる可能性
貿易協定	-	△	✓ 英国外のPJにアクセスし難くなる可能性 ✓ 関税・通関手続き→建材・建機等の調達コスト増加
ファイ ナンス	△	△→-	✓ EIB(注)ファイナンスの対象外となる可能性 →PJの遅延・キャンセルに繋がる恐れ (長期的には英政府が機能を代替する方針としている)
人材確保	-	△	✓ 移民制限等→安価で優秀な労働力が確保し難くなる可能性

(注)European Investment Bank。EU域内の結合・強化を目的とした融資機関。EU域外にも資金支援を実施しているものの、Brexit後の英PJへの支援有無は不透明。

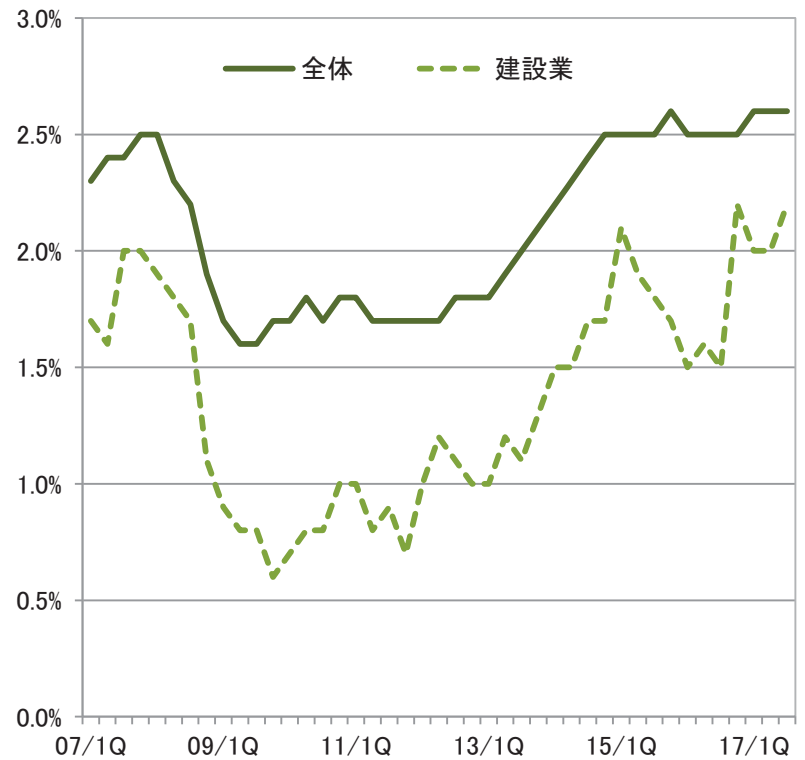
ご参考資料 (16) 建設業界の労働者数

労働者数推移(季節調整値)



(出所) 英国国家統計局「Employment by industry」を基に弊社作成

欠員率推移(季節調整値)



(出所) 英国国家統計局「Vacancies by industry」を基に弊社作成