

● ブレグジット(Brexit) (イギリスの欧州連合 (EU) 離脱) による影響 (不動産分野)

ブレグジット(Brexit) (イギリスの欧州連合 (EU) からの離脱) をめぐる 6 月 24 日の国民投票の結果を受けて、イギリスでは不動産分野、とりわけ住宅価格への影響に関する報道がいくつかなされた。

多くの記事が、Brexit に伴う不確実性の上昇を嫌悪した住宅取引の留保が原因で、イギリス国内での短期的な住宅市場の減速を予想している。

英 Guardian 誌によると、不動産コンサルタント会社 Hometrack の Richard Donnell 氏は、買い手が Brexit による市場への影響を見極めようとする中で、短期的には住宅販売戸数の減少、住宅価格上昇の急激な減速がみられるという。また、過去の経緯を見れば、こうした外的ショックによる住宅販売の減少は 20%程度に達しうると指摘する。また、住宅価格についても「5%程度の低下、ロンドンではさらに低下」(プロフェッショナルファーム KPMG の Jan Crosby 氏)、「住宅価格の低下は 18%に達する」(英大蔵省)、「住宅価格は 2018 年には平均 2,300 ポンド低下、ロンドンでは 7,500 ポンド低下」(英不動産流通業団体 National Association of Estate Agents (NAEA)) など、住宅価格の低下を予想する意見が多い。

一方で、ポンド安により手頃となった高額物件を中心に、海外からの不動産投資が高まるという予想もされている。英 Guardian 誌はロンドンの高級エリアを担当するいくつかの仲介業者の意見をもとに、「Brexit バブル」が起こる可能性を指摘している。

英 Independent 誌は不動産コンサルタント会社 Knight Frank の報告を紹介しており、不確実性が売り手による不動産市場への物件の出し渋りが生じ、この供給不足によって価格に下限がもたらされると指摘する。また、住宅ローン利率と銀行金利とのかい離が拡大し、ローン審査基準の調整を通じて利率が上昇する可能性があるという。

他方アメリカでは、今回の Brexit によりアメリカの不動産が相対的に安全な資産として資本の流入先になる可能性が指摘されている。Forbes 誌にオンライン不動産仲介サービス会社 Redfin が答えたところによれば、Brexit により (短期的には) 市場が荒れてより予測困難になるが、一方で低金利により住宅ローンは借りやすくなるため、今後の価格変動については、市場参加者が不確実性などのように対処するか次第であるという。また、海外投資家はアメリカ国内の不動産を安全な投資先とみなし、不動産を資金の避難先として所有し続けると予想している。

以上を踏まえて私見を述べるとすれば、日本はアメリカと同じく欧州連合の外側にいることから、アメリカと同様に、短期的な不確実性による価格変動と、安全な投資先として、また為替レートの上昇を見込んで、日本の不動産への資金流入が起こると予想できるのではないかと。

[House price fall could follow Brexit, say experts \(The guardian, 24 June 2016\)](#)

[Housing market set for decline in sales after UK votes to leave EU \(Independent, 25 June 2016\)](#)

[Brexit Hits Home: Five Questions For The U.S. Housing Market \(Forbes, Jun 24, 2016\)](#)