

● Opinion	北アイルランド住宅価格の意外な上昇	1
● Deal Information	三越伊勢丹HDが「サウスゲート新宿」で譲渡益294億円	2
● Private Fund List	不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持	4
● Interview	宰田哲男一丸紅アセットマネジメント 社長	8
● Project	都市生活の旗艦を目指す街づくり「HARUMI FLAG」	11
● Focus	1年半を切った改正民法の施行「契約趣旨」と「契約文言」が重視される意味	12
● Value-Up	商業施設は法規制や消費行動の影響強い	14
● Inside Story	都心高額中古マンションに停滞感、大阪万博決定でも不動産に影響小?	16

Opinion

北アイルランド 住宅価格の意外な上昇

菅野 泰夫

大和総研 ロンドンリサーチセンター長
シニアエコノミスト

2018年11月25日に開催された緊急首脳会議で英国とEUは、英国のEU離脱（ブレグジット）に関する離脱協定に合意したことを発表した。長引いていたブレグジット交渉によるやく決着がついたものの、英国議会が合意内容を承認する可能性は低いといわれており、合意なき離脱のシナリオは現実味を帯びつつある。保守党の強硬離脱派が合意内容に反対している最たる理由は、アイルランドと英領北アイルランドの間におけるハードボーダーを回避するための解決策が見つからなかつた場合に行はれるバックストップ（安全策）の存在である。仮に行はれると、現行のようなアイルランド島内での摩擦のない貿易やスムーズな往来を継続させていくためには、離脱後も北アイルランドは継続してEU法下に置かれ、単一市場に関する規則が適用されることが求められる。これは事実上、北アイルランドと英国の残りの地域（グレートブリテン島）の間で通関検査（動植物検疫、物品検査）が必要となり、実質的にアイリッシュ海に国境が引かれるこを意味する。

今後、合意なき離脱の可能性が高まるにつれ、英国の不動産需要は更に落ち込むと予想され、販売市場に大きな打撃を与えるものとみられている。英国中央銀行（BOE）のカーニー総裁は、合意なき離脱における最悪のシナリオの場合には英国の住宅価格はブレグジット決定直後から最大で35%下落する恐れがあると警鐘を鳴らしたとされる。さらに、不動産売買の減速もロンドンを中心に目立ちつつある。英国王立チャータード・サバイヤーズ協会（RICS）の2018年9月の調査によれば、ブレグジットをめぐる不確実性により、英国では不動産市場における買い手が薄くなり、売却にかかる時間は平均19週間と調査開始以来最長を記録している。最近の不動産価格のほとんどの下落要因がブレグジットに関連しており、仮に合意なき離脱となれば不動産融資の多くは不良債権化し、不況を誘発すると結論付けている。特にロンドンは、2018年4月頃から本格的な不動産価格の調整が始まつており、他の地域と比較しても、需要の落ち込みや低迷が顕著である。大手不動産業者ライトムープの調査によれば、2018年11月に市場で売りに出されたロンドンの住宅の売却希望価格は前年比マイナス1.7%と、過去の11月の調査では2012年以来最大の下げ幅を記録した。英国では、クリスマスが近づくにつれて、売買が低迷し住宅価格は下落する傾向にあるが、今年はその下げ幅がさらに広がると予想されている。

ただし例外もある。意外にもブレグジット交渉の争点となっている北アイルランドの住宅価格は上昇基調であり、売買も活況という。これは今回の離脱協定が検討されている段階から、（バックストップが行使されれば）北アイルランドはEU単一市場に残る可能性が取り沙汰されており、英国とEUの両方と摩擦のない貿易ができる唯一の英国の地域となり、北アイルランド経済にプラスになるといわれている。北アイルランドの企業や、農業関係者は、経済的利点が大きいため、概ねこの合意内容を歓迎している。今後、合意受け入れを巡る議会採決で、最も大きな争点となることが予想されている北アイルランドの国境問題が、当事者からは歓迎されているという皮肉な様相を呈している。

