

# なぜロンドンの不動産は魅力的なのか

## ロンドン・東京プロパティーサービス

### 代表取締役社長 菊地 光美

今回は、不動産投資や売買が盛んなロンドンで、なぜロンドンの不動産は魅力的なのかをお伝えしたいと思います。

英国社会は日本と異なり、歴史的には穩やかな階級社会です。大きく分けると貴族やエリート富裕層を中心とした上流階級、会社経営者やプロフェッショナルな仕事をしている医者や弁護士などの中流階級、そして、会社や工場で働いている労働者階級の3つのクラスに分類されます。英国人は初めてお会いする人には「どちらにお住まいですか」と聞き、住んでいる場所や英語のアクセント、身のこなし方で大体の階級が分かります。それゆえ、歴史的に英国人にとって住む場所は重要な要素なのです。

ロンドンは多民族都市であり、人種的にはアフリカ系、アラブ系、インド系、中華系、ユダヤ系、ヨーロッパ系、などの戦後に旧植民地から英国に移住してきた人々、1980年代後半以降のEU諸国からの移住者、1990年代以降の冷戦終結後に旧ロシア連邦から移り住んだ人々など、多様な人種・国籍の人々が暮らしています。近年では香港、シンガポールから来た中華系の人々も増えています。

英国は比較的治安も良く、美しい自然環境に恵まれた国です。特に教育環境が整っており、世界有数の大学、オックスフォードやケンブリッジ、そしてそれを目指す子弟が通うボーディングスクール（寄宿舎学校）も外国人の富裕層にとって、大きな魅力となっています。これらの外国人富裕層、

英國人やユダヤ人との強いコネクションが英国経済を盛り上げ、不動産マーケットを活発にしてきました。

また、英国は英語発祥の地であり、政治や経済、法律のシステムが非常に整っています。政治的には自由民主主義国家として、個人の価値観や自由を尊重する社会であることから、ビジネスや子どもの教育を目的に世界中から多くの人々が集まっています。政治・経済・教育の安定性は、不動産投資先としての大きな安心材料といえるでしょう。

世界有数の金融都市であるロンドンには、歴史的に世界各国から莫大な投資資金が流入しており、不動産投資が大変盛んです。ロンドンの人口は毎年増え続けており、現在は980万人を超え、そのうち人口の50%以上が外国籍または移民背景を持つ人々です。英国には退職金制度がありませんので、英国政府も国民に将来の資金対策として不動産投資(Buy to Let) を奨励しています。そして継続した人口増加による深刻な住宅不足から、常に需要が供給を上回る状況が続いており、賃貸家賃も毎年上昇しています。この点も、不動産投資が活発な理由の一つです。

昨年7月に保守党から労働党に政権交代してからは、富裕層向けの増税が続いており、現在は賃貸を続けるよりも物件を売却し資金を他の国に移す投資が多くなっています。それに加え、高金利と高いインフレで売買マーケットは厳しい状況が続いております。しかしながら、ロンドンの住宅価格は絶え曲折はありますが、長期的には値上がり

りを続けており、安定した収入が得られる投資といえるでしょう。

Land Registry発表の過去20年間のロンドン住宅の平均価格もご覧ください。

## 値上がりを続けるロンドンの住宅



2005年から2025年のロンドン不動産の平均価格



- \* 2025年9月のロンドンの平均価格は£556,454
- \* 2009年のリーマンショック時の値下がりを除き、継続的に住宅価格は上昇し20年間で2倍以上の価格



ロンドンの住宅は、19世紀初期から20世紀中頃までに建築されたジョージアン様式、ヴィクトリアン様式、エドワーディアン様式の物件、1970年代位のコンテンポラリースタイル物件、そして1990年代から現在にかけて新しく建てられた高級マンションに分けられます。主な住宅形態は以下の通りです。

### 【ハウス（一戸建て）】

A. デタッチドハウス(四方の壁が独立している一戸建ての家)



B. セミデタッチドハウス(一つの壁が隣と接している左右対称二戸一の家)



C. タウンハウス・テラスドハウス(ジョージアン時代から始まった、両脇の壁が隣と接している低層または高層階の長屋形式の家)



D. ミューズハウス(都心部に多い、昔の馬小屋を改造した長屋住宅)



【フラット（集合住宅）】

E. パーパスビルトフラット（集合住宅として建設された、日本のマンションと同様の建物。コンシェルジュやジム完備の物件もある）



B. コンバージョンフラット(大きな家をいくつかのフラットに改築した物件。建物の構造が複雑な場合もある)



ロンドンの賃貸物件はFurnishedと呼ばれる家具が付いたタイプと、Unfurnishedと呼ばれるベーシックなカーテン・カーペット・照明器具類が付いた家具無しのタイプに分かれます。一般的

に日本人は家具付き、英国人や外国人ファミリーは家具無しを希望すること多いです。

ロンドンの家やフラットは、築年数の古い建物が大半なので住んでいる間に水漏れなどの予期せぬ問題が起きることがあります。賃貸物件を借りる場合は入居前に契約書を十分読んで理解し、エージェントやランドロードのアドバイスにしたがって大切に物件をお使い下さい。

ロンドン市内の物件を持つランドロードは、様々な国籍の個人や法人の投資家が投資物件として所有しており、時には国民性や社会習慣の相違からテナントとランドロードの間で難しい問題が起きる場合もあります。

ランドロードと合意をした内容は必ずメールなどの書面でも確認し、後から「言った・言わない」のトラブルを防ぐようにしましょう。ランドロードとは、常日頃から良い関係を築いておくことをお勧めします。

以上、ロンドン不動産の背景、最新市況や賃貸事情についてご紹介しました。本稿が皆さまのご参考になれば幸いです。

菊地光美

ロンドン・東京プロパティーサービス  
代表取締役社長

