

英国で賃貸物件を借りる際の プロセスおよび賃貸契約の概要

ロンドンー東京プロパティサービス
代表取締役社長 菊地 光美

今回は、英国で賃貸物件を借りる際のプロセスおよび賃貸契約の概要についてお伝えしたいと思います。

ロンドンでは不動産投資が大変盛んで、国内外に住んでいる個人や法人が、投資対象として物件を購入し賃貸しています。これらのランドロードは投資家ですので、お金にはシビアな方も多く、条件に細かい方もいます。周辺相場も考慮されますが、物件の購入時期や購入価格によって家賃が設定されています。

物件の家賃は、ロケーション、内装の状態、広さによって異なりますが、春から夏にかけてはマーケットが活発になるため家賃設定が高めとなり、秋から冬にかけては低くなる傾向があります。

日本人の方は、生活環境の良いエリアで、家具や内装のコンディションの良い物件を選ばれる方が多いです。ロンドンは比較的治安の良い都市ですが、エリアによってはお勧めできない場所もありますので、慎重にエリアを選ぶことをお勧めします。

下記は、ロンドン市内で日本人駐在員が多く居住しているエリアとなります。



物件は家具付きが多く、内装や間取りは様々です。建物の外観だけでは判断が難しいので、実際の物件や周辺環境を確認した上で決めるようにしてください。

物件の管理形態は、日系エージェントが管理している物件、ランドロードが直接管理している物件、英系エージェントが仲介している物件など様々ですが、入居中にトラブルが発生した場合に、日本人の立場に立って対応をしてくれる日系エージェントが直接管理をしている物件が、最も安心してお住まいいただけるかと思います。

物件を内覧し、気に入った物件がありましたら、なるべく早く意思表示（オファー）をしてください。ランドロードは複数のエージェントに賃貸を依頼している場合がありますので、時期によっては競争が非常に激しく、すぐに決断しオファーをしなければ他の方に決まってしまうこともあります。

物件に対するリクエストがある場合は、オファー時にエージェントへお伝えください。エージェントがランドロードと交渉をしますが、すべてのリクエストが受け入れられるとは限りません。ランドロードとしては提示価格に近い家賃で、リクエストが少なく、なるべく早期に入居可能で、長期滞在が見込まれるテナントが好まれます。

ランドロードからオファーの合意が得られたら、物件を押さえるためのホールディングデポジット（手付金）として原則1週間分の家賃を支払います。

オファー合意後、エージェントは Tenancy Agreement（賃貸契約書）のドラフトを作成し、ランドロードおよびテナントの双方に送付します。その際、信用調査として、会社からのレファレンスレターと入居者のパスポートコピーの提出が必要となります。また、リファレンス会社を通じて信用調査を行う場合もあります。契約書にサインするま

でに、E-VisaのアカウントからShare Codeを取得して頂き、Right to Rent（ビザの有効期限の確認）のチェックを行います。

英国は契約社会ですので、Tenancy Agreement にサインする前に契約内容を十分読み確認してください。

賃貸契約は個人契約と法人契約に分かれ、いずれも法律に基いた契約書があります。個人・法人にかかわらず、契約書にはテナントとランドロードの双方が守るべき事項が明確に記されていますので、各項目をよく確認して不安な点があればエージェントにお問い合わせください。

基本的に個人契約の場合、最低6ヶ月間の滞在が義務付けられており、その後テナント・ランドロード共に2ヶ月前の通知で契約を解除することができます。法人契約の場合は1～3年間の固定契約となることが多く、契約は最低滞在期間の6ヵ月経過後は、転勤等の会社都合に限り、テナント側から契約の解除が可能となるのが一般的です。

ただし、2026年5月1日から新しい法律（Renters' Rights Act）が施行され、同日以降は、個人契約の契約内容が大幅に改定されます。新法施行前に結んだ個人契約も、自動的に新法に沿った契約に変更されます。

太まかな変更内容は次ページにまとめました画像をご参照ください。

英国では、契約を前提とした“Subject to Contract”のため、双方が契約書にサインするまでは入居が確定されません。Tenancy Agreementを受け取ったら出来るだけ早く内容を確認し、サインをしてください。

契約書にサインをしたら、契約開始日までに1ヵ月



Renters' Rights Act

2026年5月1日から段階的に施行される個人契約のテナントの権利の法律

Renters' Rights Actの主な内容と既存制度からの変更点

■ 新法の施行前に締結されている賃貸契約 (Assured Shorthold Tenancy) にも新法が適用される

Assured Shorthold Tenancy (定期借家契約) とランドロードからの Section 21解約 (無条件解約)の廃止

賃貸契約は、契約期間を設けず、無期限に継続する契約(Assured Periodic Tenancy)に改定。

ランドロードから契約を解約するには、法で定められた項目に則り、正当な理由の提示が必要となる。
(物件の売却や、自分や家族が住む場合、テナントの家賃滞納など。)

テナントからは2か月以上前の通知で契約解除が可能となる。ただし、契約の解約日は家賃の支払い期間に合わせる。

契約更新時の家賃値上げの制限

家賃の値上げは年に1度、事前の通知を出し、マーケット価格に沿った値上げのみ可能。

広告家賃の設定と賃貸入札の禁止

テナント募集の際は、募集家賃を明確に提示する義務がある。

広告した家賃以上での貸し出しを禁止し、「オークション」のように家賃を吊り上げることを禁止。

前払い家賃制限

6か月や1年分の家賃前払いを禁止。契約開始日に1か月分の家賃の支払いとし、それ以上の家賃を要求することはできない。

ランドロードの登録義務

すべてのランドロードは公的機関で定められたデータベースや、Landlord Ombudsmanに登録をする義務の開始。
ランドロードが必要な許可を得ているかの確認ができ、テナントは入居中にランドロードとの紛争が発生した場合の仲裁サービスが無料で受けられる。

ペットの飼育許可

ペットの飼育を不当に拒否することが禁止される。ペットを許可した場合、テナントに1週間分のデポジットを追加で要求できる。

ただし、建物の規定でペットの飼育が禁止されている物件では、ペットの飼育はできない

賃貸差別の防止

給付金受給や子供がいることを理由に賃貸を拒否すること、また、賃貸契約を結ぶことを故意に妨げる行為を違法とし、賃貸差別を防止する。

分の家賃と5週間もしくは6週間分の家賃をデポジットとしてエージェントに支払います。デポジットは、退去時に問題が起きた場合に備え、ランドロードではなく、エージェントが保管する方が望ましいです。

入居日にはインベントリーチェックイン（物件の備品確認）を行います。インベントリーチェックインは第三者の専門業者であるインベントリークラーが物件内の家具や備品の状態を細かくチェックします。数日後にインベントリーリストが届きますので、内容に相違が無いかを実際の備品と照らし合わせて確認し、サインをしてください。数年後の引越しの際には、同リストを基に、破損、消耗度の状態確認が行われます。

入居日までに物件ではプロフェッショナルクリーニングが行われ、快適な生活環境が整えられます。ガス・電気・水道・カウンスルタックス等の公共料金の名義変更や、電話、インターネットなどの契約が必要となりますので、ご不明点はエージェントにお尋ねください。

入居時には、ランドロードまたはエージェントより、物件の電化製品の使い方やご入居中の注意点等についての説明があります。給湯・暖房設定や、硬水による石灰スケール対策など日本とは異なる点も多いので、疑問点はその場で確認されることをお勧めします。

英国の物件では、滞在中に水漏れやボイラー故障などのトラブルが起こることがあります。壁にシミが出て来るなどの水漏れの兆候や、物件に不具合が起きた場合は、速やかにエージェントまたはランドロードにご連絡ください。早めの対処が、被害の拡大を防ぐこととなり、ランドロードとのトラブル回避にもつながります。

賃貸物件を借りる際には、契約書の内容やテナントの義務をよく読んで理解し、日頃よりこまめに掃除を行って物件をきれいに使い、ランドロードと良い関係を築くことが快適なロンドン生活につながります。

