



2023年ロンドン住宅&賃貸価格表



英国住宅販売協会会員 英国賃貸住宅協会会員

日本人に人気のある高級住宅地の内装、外装の質が高い物件でローカルビジネスマンが探す物件とは異なります。

Area Grade エリアグレード	Area & Station 地域&駅名	Type 物件タイプ	Sales Price 売買価格	Letting Price 賃貸価格/月
(A) 都心超高級 住宅地 Extremely Expensive Area	1) MAYFAIR W1	Studio	700,000 - 1,200,000	2,400 - 3,500
	2) KNIGHTSBRIDGE SW7	1 Bed	900,000 - 1,600,000	2,900 - 5,000
	3) CHELSEA SW3	2 Bed	1,300,000 - 3,000,000	3,800 - 10,000
	4) SOUTH KENSINGTON SW7	3 Bed	2,800,000 - 5,000,000	5,500 - 35,000
	5) H/S KENSINGTON W8	4-6 Bed	3,500,000 - 18,000,000	16,000 - 60,000
	6) HOLLAND PARK W11			
(B) 都心高級 住宅地 Very Expensive Area	7) BAKER STREET NW1	Studio	500,000 - 900,000	2,200 - 3,300
	8) ST JOHN'S WOOD NW8	1 Bed	700,000 - 1,200,000	2,800 - 4,500
	9) HAMPSTEAD NW3	2 Bed	950,000 - 1,700,000	3,500 - 7,000
	10) NOTTING HILL GATE W11	3 Bed	1,800,000 - 3,500,000	4,500 - 12,000
	11) CITY OF LONDON EC1	4-6 Bed	3,000,000 - 12,000,000	8,000 - 40,000
	12) ANGEL & KINGS CROSS N1C			
(C) 高級 住宅地 Expensive Area	13) PADDINGTON W2	Studio	450,000 - 800,000	2,000 - 3,250
	14) LITTLE VENICE W9	1 Bed	600,000 - 1,000,000	2,400 - 4,000
	15) BELSIZE PARK NW3	2 Bed	900,000 - 1,500,000	3,300 - 6,500
	16) CANARY WHARF E14	3 Bed	1,500,000 - 2,800,000	4,000 - 9,000
	17) NINE ELMS SW11	4-6 Bed	2,500,000 - 10,000,000	7,000 - 35,000
	18) MAIDA VALE W9			
(D) 中産階級 住宅地 Middle Class Area	19) SWISS COTTAGE NW3	Studio	400,000 - 700,000	1,600 - 2,200
	20) SOUTH HAMPSTEAD NW6	1 Bed	550,000 - 850,000	1,900 - 2,600
	21) WEST HAMPSTEAD NW6	2 Bed	800,000 - 1,200,000	2,600 - 3,700
	22) GOLDERS GREEN NW11	3 Bed	1,300,000 - 2,200,000	3,600 - 6,500
	23) EALING BROADWAY W5	4-6 Bed	1,900,000 - 7,000,000	6,000 - 25,000
	24) STRATFORD E15			
(E) 郊外平均的 住宅地 Average Area	25) WEST & SOUTH EALING W13	Studio	380,000 - 550,000	1,400 - 1,800
	26) WEST ACTON W3	1 Bed	500,000 - 750,000	1,700 - 2,300
	27) COLINDALE NW9	2 Bed	650,000 - 1,100,000	2,400 - 3,800
	28) FINCHLEY N3	3 Bed	1,000,000 - 1,900,000	3,000 - 5,500
	29) WOODSIDE PARK N12	4-6 Bed	1,600,000 - 5,000,000	4,000 - 16,000
	30) TOTTERIDGE N20			

* 物件価格は建物の立地条件、広さ、内外装レベル、駐車場の有/無、バスルーム数、エリア、環境、その時の経済状況によって異なります。
 * 売買、賃貸共に春から夏にかけては需要が強くなり、家賃は高くなり、秋から冬にかけて価格は下がります。
 * 1ポンドを約185円で、インフレ率は現在6.8%です。(2023年10月)
 * 上記の売買価格および地帯価格はよそうされる価値であり、実際に取引される価格とは異なる場合もあります。

日本人駐在員が多く
住むエリア

Finchley Central

N2, N3, N12, N20
NW2, NW9, NW4, NW11

ヒースロー空港



West Acton · Ealing

W3, W4, W5, W13



St John's Wood

NW3, NW6, NW8, W9

Central London Area

NW1, W1, W2, W8,
W11, W14, SW1,
SW3, SW7, EC1,
WC1など

皆様からのご要望の多い「2023年度版 賃貸&住宅販売価格表」が先月出来上がりましたので、それを中心に第一回は今年のロンドンの賃貸マーケットに関して述べてみたいと思います。25年位前から毎年作ってきております。

ここ3年間は、2020年2月より始まった世界的なコロナパンデミック、そして2022年春からのロシアのウクライナ侵攻などが要因にあり、石油価格や消費者物価の高騰でインフレが8.7%位まで上がりました。それを押さえるために2021年の12月までは英国も日本と同じくゼロ金利でしたが、2023年の夏には金利が5.25%まで上がり、大半のランドロードは物件購入に関して住宅ローンを使ってますので、この高い金利の支払いが賃貸価格に大きく影響し、この金利の支払いが高い賃貸価格になっている要因です。

英国社会は日本と異なり、歴史的には穏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と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、会計士などの中流階級、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。それゆえ、英国人は初めてお会いする人には必ずどちらにお住まいですかと聞き、住んでいる場所と英語のアクセントや身のこなし方で大体の層が判ります。上の表も一般的な英国人がお探しになっているエリアと比べると、高級で安全、生活環境が良くそして会社への通勤に便利な場所を選んであります。ロンドンのランドロードは、人種的にはアフリカ人、アラブ人、インド人、中国人、ユダヤ人、ヨーロッパ人



20 Abbey Road NW8



Princes Gardens W3

などの植民地から戦後英国に来た人、1980年代後半以降ヨーロッパから来たEUの人達、1990年代以降冷戦が終了し崩壊したロシア連邦から来た人達に分かれます。最近では香港、シンガポールから来た中国人も増えています。英国は法体系が整っており、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入る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は魅力があります。

英国は18世紀から20世紀中頃までにかけて海外に沢山の植民地を持っていました。そして戦後は戦勝国として1950年代から経済が活性化して、そのためにカナダやオーストラリア、ニュージーランド、インドやパキスタン、南アフリカ、ケニア、そして、カリブ海諸国などの英国連邦からたくさんの労働者を呼んできました。これらの外国人、英国人やユダヤ人と共にロンドンの賃貸マーケットのランドロードになっております。この強いコネクションが英国経済を盛り上げてきました。

英国は英語発祥の地であり、ヨーロッパ大陸から離れ、政治や経済、法律のシステムが非常に整っており、政治的には自由な民主主義国家であり、個人の自由な価値観を重んずる国です。それゆえに世界中からビジネスや子供の教育などの理由でくる投資家にとっては、政治、経済、教育の面で安定した魅力があり、安心して不動産投資ができる国です。

ロンドンとは東京と異なり、住宅投資が大変盛んで英国人は平均33歳で最初のフラットを購入し、一生に8回、家族構成の変化によって家を買替えていき、その都度、十分な利益を生み出しております。BBCやITVテレビでも毎週住宅投資の番組をやっております。これら英国人は先進資本主義の中でも一番不動産投資が好きな国民です。

世界中とビジネスをしていく上で、時差の点でも便利な場所にあります。そして、政治経済の安定、かつての植民地圏とのネットワーク、英語を使う同じアングロサクソン系としてのアメリカとの歴史的な強い絆、それが、ニューヨークと共にロンドンが世界金融の中心地になっている理由です。

世界の金融の中心地のひとつであり、政治、経済、法体系が整ったロンドンには、歴史的にヨーロッパ、中東、アジア、アフリカ、香港、シンガポール、中国、ロシアから多くの投資資金が入ってきており、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960万人を超え、人口の55%位は人種的には外国人です。英国には退職金制度がありません。それゆえ、英国政府も国民に将来の年金の代わりにと不動産投資 (Buy to Let) を奨励しています。そして毎年人口が増えているロンドンでは住宅不足が蔓延しており、深刻になってきています。ロンドンは東京と比べるとゾーン1~2にかけての中心部の地域は、山手線の中に入る位の広さで狭いエリアです。赴任してくる日本人駐在員の方の85%位の方はテムズ川の上にお住まいになっています。ロンドンの家・フラットは、19世紀初期から20世紀中頃迄に建築されたジョージアン様式、ヴィクトリアン様式、エドワードIAN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2010年代頃にかけて都心を中心に新しく建てられた高級マンションに分けられます。そして、このような家・フラットは下記の所有形態となります。

- 1) フリーホールド(自由保有権) 郊外に多い家
 - A. デタッチドハウス(一戸建ての家)
 - B. セミデタッチドハウス(左右対称二戸の家)
 - C. タウンハウス(戦後建てられたガレージがついている二階ないし三階建の長屋形式の家)
 - D. テラズドハウス(同じ形態の二階から八階建て位の家が連なっている都心に多いタイプ)
- 2) 日本でマンションと呼ばれる集合住宅でリースホールド(定期貸借権) で都心に多いタイプのフラット
 - A. パーパスビルトフラット(日本でいうマンション)管理人が常駐する場合としない場合があります。
 - 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)
- 3) マルティプルアコモデーション(共同貸借所有形態のフラット)
 - A. スタジオフラット(日本でいうワンルームマンションで、専用キッチン、バス、トイレ付)
 - B. ベッドシット(簡単な専用キッチンがついているタイプの学生向きフラットでバス・トイレは共有)

これらの家やフラットは、古い建物が大半なので住んでいる間に色々な予想外の問題が起きることがあります。テナントの方は入居前に契約書を十分読んで理解し、エージェントや大家さんのアドバイスにしたがって大切に物件をお使い下さい。

英国の家・フラットは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。一般に日本人は家具付き、英国人や外国人は家具無しを希望すること多いです。そして住居費は、基本的に週単位で考えられており、年間契約の場合は1年を52週と考え、それを12ヶ月で割った数字が毎月の家賃となります。入居段階で前家賃1ヵ月分と、個人契約の場合は5週間分、法人契約の場合は一般的に6週間分のデポジットが必要です。そして、個人契約は契約書作成費用が無く、法人契約の場合は契約書作成費用がかかります。

ロンドン市内に物件を持つランドロードは、英国人とはいえないインド人、アラブ人、ユダヤ人、中国人等の個人や法人の投資家が投資物件として所有しており、内装や契約全般に関して、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色々と難しい問題が起きる場合もあります。

特に都心にフラットを所有しているランドロードは、海外に住んでいる人が多く、交渉には何かと時間がかかります。彼らは投資家ですので、利害関係を第一に考えて行動します。それ故、オファー時にリクエストした内容が同意され、契約書でも漏れがないかを確認し、後から言った言わないの問題がランドロードとテナントの間で起きないように注意してください。

以上、ロンドン不動産の背景、最新市況やエリア感がご参考になれば幸いです。

菊地邦夫 (MD)
MNAEA MARLA