



## LONDON-TOKYO PROPERTY SERVICES LTD.

RESIDENTIAL SALES. LETTINGS & MANAGEMENT ESTATE AGENTS EST 1987

arla | propertymark

PROTECTED

naea | propertymark

PROTECTED



英国では、一般的には賃貸契約に関して、六ヶ月以上、通常一年の法人契約ないしは、個人契約に分れます。どちらにも法律に基いた行政当局の発行した簡単な既成の契約書、あるいは各エージェントが独自に作成した詳しい契約書があります。個人・法人にかかわらず、契約書には英国の法律、社会慣習を前提にランドロードとテナントとそれぞれが守るべき事項が具体的に記されていますので、一つ一つよく確認して、お互いに守って生活して下さい。

基本的に個人契約の場合は、最低6ヶ月間の滞在が義務であり、その後テナントからは1ヶ月または2か月の通知、そしてランドロードからは2ヶ月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年間の固定契約になり、契約は最低6ヶ月間の滞在后、テナントから転勤等の会社からの理由がある場合のみ、契約解除ができますが、ランドロードからはノーティスを出せません。

6ヶ月以上の契約の場合、テナントは入居前に1ヵ月分の家賃と、個人契約の場合は、5週間、法人契約の場合は6週間分のデポジットをエージェントに支払います。デポジットは、契約期間中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。又、テナント側の義務として、ガス・電気・水道等の公共料金とカウンシルタックス、TVライセンス、アラームモニター料金、電話・インターネット、有料テレビ等の使用料金の支払いがあります。カウンシルタックス(区民税)は物件の価値として、8段階に分かれており、ランドロードではなく実際に住んでいるテナントが支払います。

家具付きの物件に6ヶ月以上住んだ場合は、退去時にカーテンやカーペットのプロフェッショナルクリーニングをしなければなりません。

物件の家賃は、ロケーション、家、フラットの状態、広さ、内装のコンディション、生活環境、及び立地条件によって異なります。駐在員の異動時期を迎える春から夏にかけては、家賃設定が強気になり秋から冬にかけては弱気になる傾向があります。

ロンドンでは不動産投資が大変盛んで、国内や海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、お金にはシビアで細かい方も多いです。物件の購入価格に比例して家賃が決まり、景気が良い場合は提示家賃が高くなる傾向にあり、悪い場合は低くなります。日本人のお客様は、生活環境の良いエリアに、家具付きでコンディションの良い物件をお探しになります。これらの物件は所有しているランドロードの人種、職業、趣味や価値観によって、内装や外装のスタイルには様々なタイプと差があり、建物の外観だけでは判断できません。

ハウス、フラットには日系エージェントが管理(マネージメント)している物件と、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の3つのタイプがあります。日系エージェントが直接ランドロードとテナントの仲介をしている管理物件が、一番安心して住んでいただけるかと思えます。

管理物件を除いて、ランドロードが日系や英系、それぞれ異なるエージェントの数社に賃貸を依頼している物件もございます。それゆえ魅力的な物件ですと大変競争が激しく、お客様（アPLICANT）がすぐに決断し、オファーしないと他のエージェントに物件をとられてしまいます。

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。そしてリクエストがありましたら、オファー時にエージェントにお伝えください。家賃交渉は、エージェントがお客様に代わりランドロードと交渉しますが、リクエストが全て通る場合と、一部しか通らない場合があります。また、お客様か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）を1週間分、頂く場合もございます。



ランドロードの立場から見ると、提示価格に近い家賃で同意して頂き、リクエストが少なく、なるべく早い時期に入居してくれるテナントがベストになると思われます。そして、物件に長期間に渡ってお住まいいただける方が好まれます。

オファーが受諾されたならば、エージェントはドラフトの契約書を作り、ランドロードとテナントの双方に送ります。その際、信用調査として、会社や金融機関からのレファレンスレターと入居者のパスポートのコピーの提出が必要となります。そして、契約書にサインするまでに、パスポート及びBRPカード（生体認証付在留許可証）のコピーとオンラインでのRight to Rent（ビザの有効期限の確認）のチェックをいたします。

英国は契約社会ですので、賃貸契約書にサインする前に、双方が同意した契約内容を十分読み確認してください。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安心できませんので物件を決めたら、なるべく早くサインをしてください。

契約書にサインをして、デポジット、家賃をエージェントに支払い、入居日が決まりましたらインベントリーチェックインをします。インベントリーチェックインはエージェント、ランドロード（出席しない場合もあります）、テナント、インベントリークラークが立ち合い、

各部屋の状態、家具、備品のコンディションをチェックします。数日後にインベントリーリストが届きましたら、リストに間違いが無いかどうかを細かく確認してください。費用は、個人契約の場合はランドロードが負担、法人契約の場合はテナントの会社に支払っていただきます。

英国の賃貸物件は日本とは異なり、基本的に家具をはじめ生活に必要な備品をランドロードがアレンジしています。それゆえ、第三者の公正な立場の専門業者（インベントリークラーク）が入居の際、インベントリーリストを作成し、テナント、ランドロード、エージェントの立会いのもと入居前に家具やカーペット、カーテン、寝具、キッチン用品等の備品のコンディションをチェックします。そして、数年後の引越しの際には、再びそのリストに基づいて破損、消耗度を点検します。

入居日までは、ランドロードが各部屋のプロフェッショナルなクリーニングをし、快適な生活環境を提供します。ガス、電気、水道料金等の公共料金の名義変更の手続きや、電話、インターネット、有料放送などの契約を必要とするものについては、データプロテクション（個人情報保護法）により、ご本人でお手続きを取っていただきます。ご不明点はエージェントにお尋ねされればアドバイスをいたします。

入居日には、エージェントが物件のメンテナンス方法や電化製品の使い方をご説明いたします。その他、生活していく上で必要な地域情報、駐車場の場所、ごみの出し方、回収日等も説明いたします。また、ロンドンではカウンシルによってごみの仕分け方が異なります。

法人、個人契約ともに契約期間満了の3ヶ月前には、更新のご希望の有無を確認するため、エージェントよりご連絡させていただきます。更新の際には、その時のRPI - 小売り物価指数（毎年の物価上昇率）や公定歩合の比率をもとに家賃が値上がりします。

退去される場合は、契約書に従いノータイスをご提出いただきます。退去時は、入居時と同じ状態にキッチンやバス、トイレ、お部屋を現状復帰させるよう、テナントの負担でプロフェッショナルなクリーニングをしていただきます。そして、三者立会いのもと、インベントリーチェックアウトをします。その費用は、個人契約の場合は住宅法に従ってランドロードが負担し、法人契約の場合はテナントが負担します。問題が無ければ4週間以内にデポジットの一部もしくは全額が、個人契約の場合はテナントに、法人契約の場合は会社に返却されます。

契約書の内容を十分読んで理解して、各部屋をきれいに使い、テナントの義務を理解し、ランドロードとの良い信頼関係を作っておくことが将来退去する場合も役立ちます。大半のランドロードは日本人テナントには好意・好感を持っている方が多いです。

菊地邦夫 (CEO)  
MNAEA MARLA