

# LONDON

50047  
2024.12

～ロンドン賃貸向け投資物件の地域選択～

～ハイドパークの朝靄(12月)～  
日の出7時45分頃  
日の入3時45分頃  
この時期の日照時間は短い

# ロンドン地元民の大好物ネタ「不動産」

本号では、国際部の鈴木がロンドン出張において、現地で収集したリアルな情報をお届けしたいと思います。

ロンドンで土業の方々や取引先とお話する中で良く聞く話として、友人や同僚の間で話題が持ちきりになるのが「不動産」の話だそうです。価格、間取りや地域の話で盛り上がるようです。まずはそんな不動産の市況から報告致します。

※以下図は、「Data.gov.uk：ロンドン市内の区分マンション平均価格推移」と「Bank of England：金利推移」を合成した物です。金利下落で不動産価格が上昇を加速していることが分かります。



(▲ロンドン市内の区分マンション平均価格推移) (—Bank of England金利推移)

不動産マーケットは、この10年間でロンドン市内のマンション区分の平均価格が20%上昇しています。(下図▲数値参照)

一方金利は、直近では21年12月(0.25%)～24年7月(5.25%)は継続的に上昇し、今年8月からは下落に転じました。

その結果、上図では今年9月迄のデータですが、金利下落の影響から不動産価格がやや上昇に転じてきていると推測されます。なお金利動向に加え、売買価格に応じて契約時に負担する「印紙税」が25年3月末迄一時的に免税緩和措置が施されていることも不動産価格上昇の一因と考えられます。免税価格がこれまでの£12.5万から£25万に引き上げられ、期間中は£2,500(約50万円程)の節約になります。

ロンドン市民にとって不動産は上がり続ける期待が出来る投資であり「年金代わりに不動産購入を持つ」と考える方が一般的な文化です。

# 人気エリアは学区！？

お客様から「賃貸向けに投資するならどこで買うべきか？」と聞かれることが増えてきましたので、スタートがお勧めするエリアについて解説していきます。

結論、①日系法人にも貸し出しやすく、②出口戦略(売却)では地元の方にも人気の地域が良いと推測し、**Elizabeth Line**に着目しました。

●日本人にとって人気の地域とは、、、

①治安、②日本人学校へのアクセス、③日本食材スーパー至近

●地元民にとって人気の地域とは、、、

①学区、②City(中心部)にアクセス良い、③駅徒歩15分迄

⇒⇒⇒結論、いずれもElizabeth Lineが人気のスポットです。

※ Elizabeth Line(紫色)：空港からロンドン市内中心部へ直通的な沿線、空港から銀行や弁護士事務所の集まるLiverpool Street St.の間は乗車時間約40分程。沿線西側Ealing地域には日本人学校、空港から15分程で弊社オフィス最寄りのターミナル「Paddington駅」、2025年5月より東京メトロ&住友商事の参画会社が運営開始予定の沿線です。WEB上の日系の記事にも良く出てくる地域です。

# ロンドンの学校制度と評価

米国不動産投資の指標の一つにもなる学区ランクがロンドンにもあります。学区の良い地域には、良い住所を求め、賃貸も売買でも人気落ちにくく、良い属性の家庭が集まるのも特徴です。

※紙面の関係上、公立学校(State Schools)に絞った内容とさせていただきます。

教育課程制度：国の教育カリキュラム (National Curriculum) に準拠

Primary School (小学校) : 4-11歳

Secondary School (中学校) : 11-16歳

Sixth Form or College(高等学校) : 16-18歳

評価制度：Ofsted (Office for Standards in Educationの略) 4段階ランク評価

◎Outstanding (卓越) : 最高評価。教育のすべての面で非常に優れている。

○Good (良好) : 十分な基準を満たしているが、改善の余地がある。

以下、Requires Improvement (改善が必要)、Inadequate (不適格)

# Elizabeth Line

右図はElizabeth Lineの中でもお勧めな西側地域の地図です。

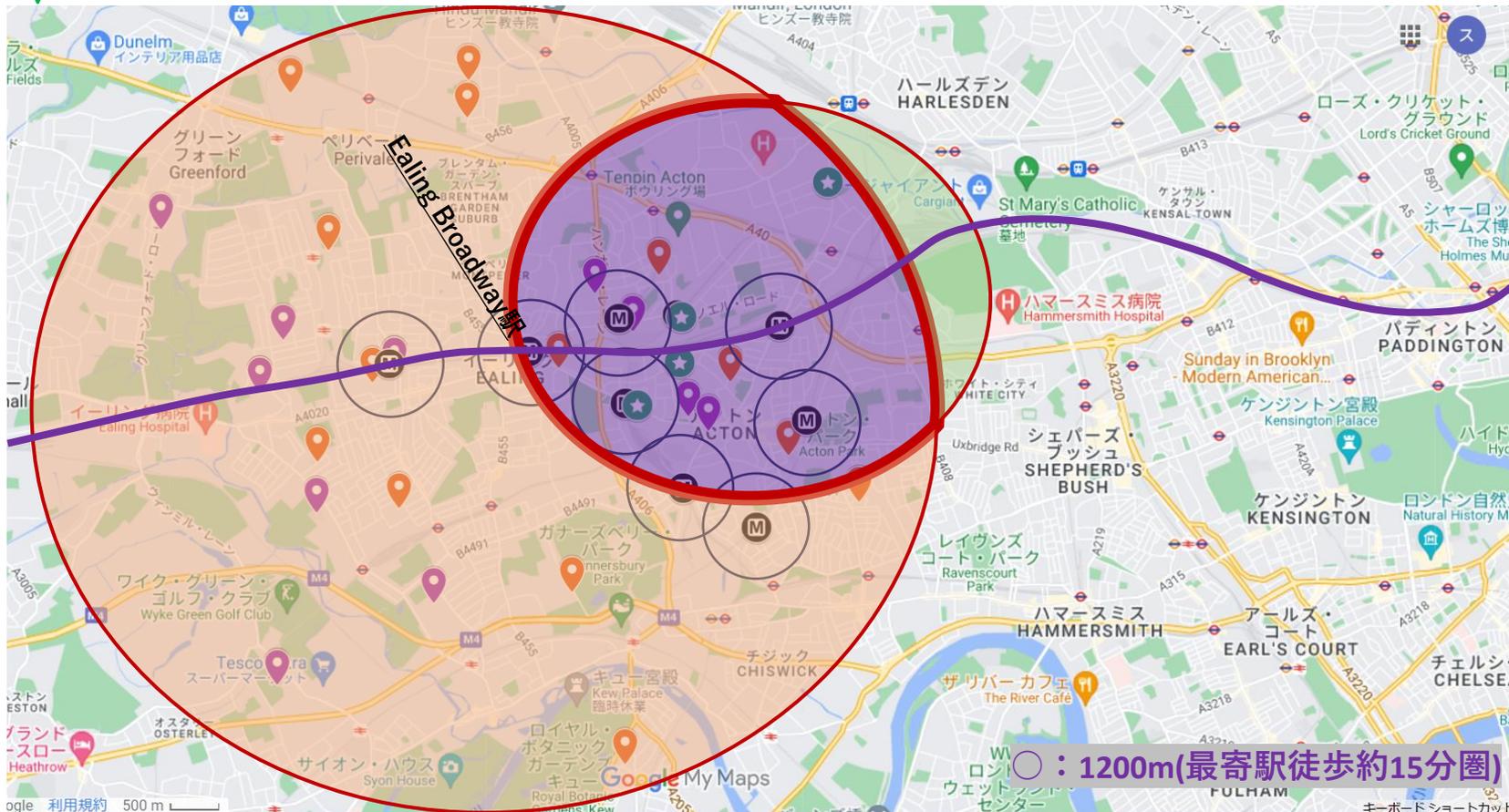
Elizabeth Lineは2022年5月に運営開始された新しい沿線です。

日系関連施設が多いEaling Broadway駅から市内中心地のLiverpool Street駅迄6駅約25分程度の為、通勤の良さも人気の理由です。また、Ealing地域には、最上級ランク(Outstanding)の地元公立校が右図の通り多数見受けられる為、教育熱心な地元民にも人気です。

不動産価格は前述サイトによると10年で29%上昇しており24年9月時点で平均価格£44万程、賃料は政府統計によると、24年10月の前年比上昇率が10%を超えておりロンドン全体平均を上回る程の人気です。価格の上昇率よりも家賃の上昇が高い為、投資に向けた地域と思われます。

公立校は授業料が無料。その為、良い学区の地域は教育環境を求めた家族が集まり家賃は高くなる傾向にあります。学費が無い分、高い家賃を払うことが出来るためです。

-  Primary School (Outstanding)
-  Secondary School (Outstanding)
-  日本 関連施設



ちなみにですが、英国では、公立校のことを「パブリックスクール」とは言わないので英語で会話をするときには注意が必要です。米国では公立校のことをPublic Schoolと呼びますが、英国ではState Schoolと呼びます。

最後に、一つプチ情報を。街中いたるところに日本の居酒屋のようにパブがあるロンドンですが、日本のように店から店への「はしご」は、「パブクロール(Pub Crawl：水泳のクロールや這うの意)」と言います。パブクロールのお問い合わせもお待ちしています。

【お問い合わせ先】



本号担当 鈴木

Starts Corporation Inc.  
International Division  
TEL: 03 - 6202 - 0148  
Email: [kaigai@starts.co.jp](mailto:kaigai@starts.co.jp)

