

(メッセ海外通信 2013年7→9月号掲載記事)

## ～家賃がいらない?～

下関市総合政策部国際課  
(釜山広域市派遣職員)  
高野 良之

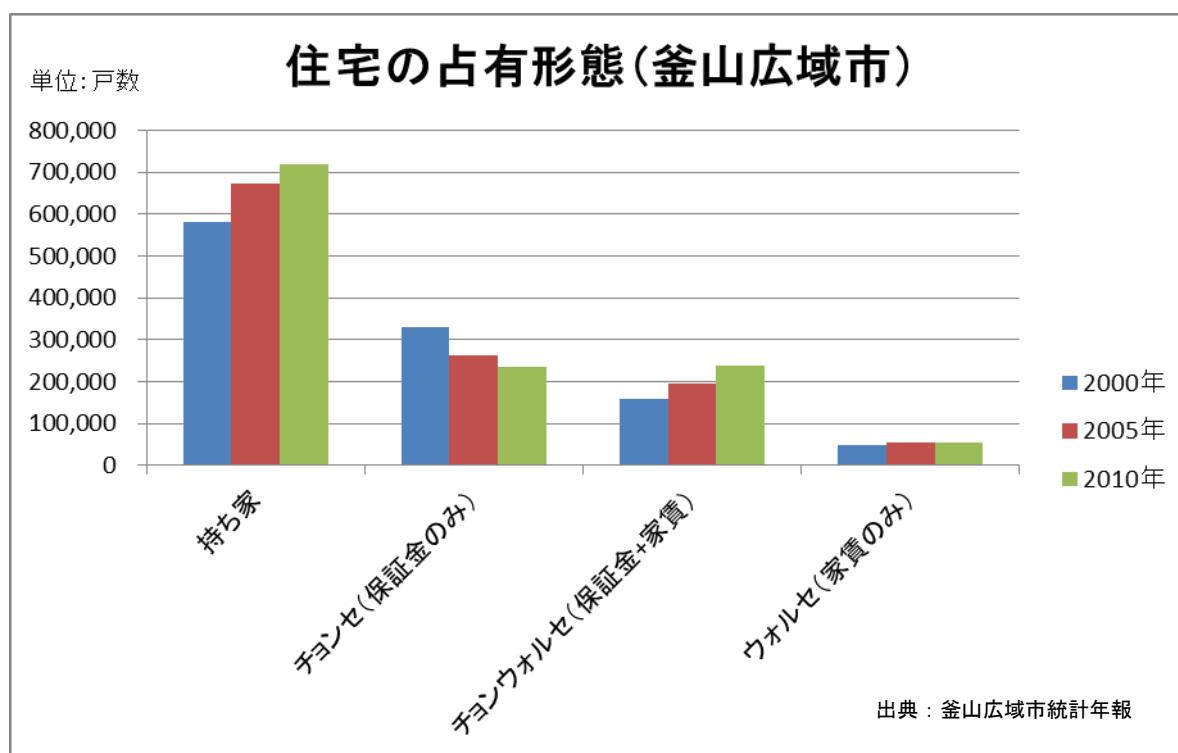
韓国には世界で唯一、月々の家賃不要でマンションを借りることができるという信じられないような制度があることを皆さんご存知でしょうか。

これはチョンセと言われる制度で、契約時に住宅価格の一定割合（通常50%以上）の金額を保証金として家主に預けることで、月々の家賃が不要になる上、契約期間満了後（通常は2年）には原則として保証金の全額が返還されます。これにより、実質無料で2年間マンションを借りることができるわけです。

このような制度がどうして韓国だけで成立しているかというと、それは韓国の住宅価格が右肩上がりに上昇を続けることにより、不動産投資が活発に行われていることによります。具体的に言うと、投資対象としてマンションを購入している貸主が大変多いのです。購入したマンションは所有期間が長いほど資産価値が高まる上、入居者が入ると家賃収入まで手に入ります。ここまでは他の外国と変わらないのですが、家賃収入以上の収益を上げるためにさらに投資（マンション購入等）を行おうとする場合に、まとまった資金を確保する手段として貸主の目に留まったのがチョンセ制度です。より大きな資産を運用したい貸主に一定のまとまった資金（保証金）を預けることによって借主は実質無料でマンションに入居できることから、双方の思いが合致した制度であるといえます。また銀行の預金利息も一昔前までの韓国は10%を超えていたことから、毎月家賃を徴収することに対する煩わしさからチョンセ制度を好む貸主も多いようです。

借主にとっては夢のようなチョンセ制度ですが、欠点も当然あります。貸主が借主の保証金の運用に失敗し、その結果貸主が破産してしまった場合など、借主が保証金を返還してもらえないケースがあります。そうならないように借主は契約前に貸主の資産情報を確認し、また万一の場合に備え保証金の優先弁済権が得られるようチョンセ権の登記や確定日附の受領等を行っておく必要があります。

韓国の賃貸借契約における主要な契約方式の一つであるチョンセ制度ですが、近年その契約率は減少傾向にあります。理由は住宅価格や金利が下落傾向を見せ始め、貸主の投資意欲がなくなってきたためです。代わりに増加しているのがチョンウォルセという制度で、保証金の額を減らす代わりに、毎月の家賃を徴収することにより安定した収入を確保しようというものです。保証金を活用した投資や預金利息だけで貸主が望む収入を確保することができなくなったことを表しています。



チョンセ制度に慣れている借主は毎月の家賃の支出に対しかなりの抵抗感を持っているため、今でもチョンセ制度により契約できる物件を一生懸命探しています。しかし現在、金利の下落傾向に反比例する形で保証金の額が急激な上昇傾向にあり、場合によっては住宅価格とほぼ同額という物件まで見られるようになりました。このような状況から、保証金を確保できる人については、直接物件を購入するケースが増えています。またこのような高額になった保証金を確保できない借主も多く、これらの借主は郊外への転居を余儀なくされています。これは「チョンセ難」として社会問題にもなっていますが、有効な解決策が見つからないまま現在に至っています。

チョンセ制度は国内の方だけでなく、韓国在住外国人にとっても人気の高い制度です。韓国において住宅価格や預金利息が再び大きく上昇することは考えにくく、チョンセ制度は縮小の一途をたどっていくものと推察されますが、この素晴らしい制度が長く存続するよう願っています。