

5. 韓国の賃貸借事情

◎講師：安 相景（アン サンキュン）さん
東洋大学国際地域学部助教授
／韓国出身

◎ゲスト：尹 相球（ユン サンク）さん
貿易会社代表取締役／韓国出身
李 昶淑（イ チャンスク）さん
建築事務所勤務／韓国出身

解 説

1996年の統計調査によると、韓国における住宅戸数は1011.3万戸（世帯数は1133.5万世帯、住宅普及率89.2%）である。1995年時点で全国レベルでの〈持ち家〉の比率は53.3%〈賃貸住宅〉は46.7%であるが、首都ソウルでは〈賃貸住宅〉が全体の6割を占めている。

5-1. 韓国で部屋を借りるには？

現在東洋大学で教鞭をとっている安相景さんは、都市計画が専門です。安相景さんのお話によると、韓国の賃貸住宅には、高額な保証金を入居時に一括して家主に預ける定期借家制度の伝貰（チョンセ）方式と、月払い家賃方式の月貰（オルセ）の2種類があるそうです。月貰は小規模住宅で用いられることが多く、韓国での一般的な賃貸のしくみは伝貰だそうです。1995年の統計によると、賃貸世帯の契約携帯は、伝貰がソウルで72.7%（全国では63.6%）を占めています。そこで、本稿では伝貰の仕組みを中心に紹介していただきました。

以下は、安相景さんのお話をまとめたものです。

（1）伝貰（チョンセ）制度の生まれた背景

韓国の世帯別住宅保有数（1993.5.1 現在）によると、住宅を保有しない世帯が約25%、住宅を1戸保有する世帯が約65%、残りの1割は2戸以上の住宅を保有する世帯となっている。1万世帯が住宅を5戸以上保有している。日本では、複数の住宅を所有する人は、オーナーマンションなど賃貸事業者である場合が多い。しかし韓国では、複数の住宅を所有する人は主に投資家である。投資目的で、次々に分譲マンションを購入していく。しかし韓国の銀行で

は、日本のような住宅ローンは一般的ではなかった。そこで生まれたのが伝貰である。伝貰とは、一括前払いの定期借家制度である。住宅を借りようと思う人（＝賃借人）は、住宅規模によって異なるが、借りる住宅の市場価格の5～8割相当額の伝貰金を入居時に一括して家主に預ける（大きい住宅なら5割、小さい住宅では8割程度である）。契約は2年間で、その間家賃の支払いはない。家主（＝投資家）は、この伝貰金を使って新しい投資用住宅を購入したり、別の方法で伝貰金を投資資金として活用する。そして契約が終了し住宅を明け渡す時に、家主から賃借人に対して伝貰金そのまま返還されるのであるが、実際には、家主は賃借人から預かった伝貰金を既に投資用資金として利用してしまっているため、賃借人に返還する資金は、次に住宅を借りる賃借人が持ってきた伝貰金でまかなうことになる。これが韓国独特の伝貰の仕組みである。従って韓国では、本当の意味での民間賃貸住宅は、あまり存在しない。なお伝貰は、植民地時代にはなく、戦後始まった制度である。

また賃貸世帯が居住している住宅の類型は戸建住宅が80%、アパート10%である。従って、伝貰による賃貸住宅は、アパート（＝日本のマンションに相当する）とは限らない。アパートの場合は1住戸全体を借りるが、一戸建てで全体を借りるのは困難な時は、多世帯で一戸建てに住むこともある。平均的には2世帯が多い。

（2）賃貸住宅の探し方

◆不動産情報誌

情報誌等はある。種類が少なく情報もあまりよくないが、区域ごとに伝貰値段が書いてある。住宅の住所までは書いていないので、それを見てその地域の不動産屋に行くのが一般的である。

◆不動産屋

不動産屋はあるが仲介業務だけを行っており、管理業務はしていない。

（3）契約締結時の手続き

◆仲介手数料

仲介手数料はある。仲介取引手数料は、取引価格に応じて0.15～0.8%の範囲で定められている。

家主と賃借人の双方が同額を手数料として不動産屋に払うことになっている。

◆礼金

礼金はない。

◆契約金

契約締結時に契約金として家主に支払うお金。金額は、伝賃金の10%くらいを払う。

◆敷金（保証金）

敷金はないが、伝賃金を支払う。住宅市場価格の5～8割程度。契約終了時に伝賃金は賃借人にそっくり返却される（利子はつかない）。

◆保証人

保証人は不要である。

◆その他

戸建ての場合は家主と同居するので、家主の家族構成を聞いたりする。その他に契約時に必要な書類はない。

（4）契約書の項目

◆契約期間

1981年制定の住宅賃貸借保護法では、最低存続期間は1年（89年に2年に延長）となっている。一般的な契約期間は2年間である。

◆家主（賃貸人）の義務

新しい賃借人が部屋を見に来て、修理してもらいたい箇所があれば、家主に言って修理してもらう。家主の責任で費用を負担するので、入居者は全く費用をださなくてよい。

◆賃借人の義務

契約者以外の人との同居は可能である。戸建ての場合は家主と住むため、家主が文句を言うので同居はできないこともある。原則として転貸はできないが、転貸する場合は家主と不動産屋に連絡しなくてはならない。住宅の用途変更はできない。戸建てでペットを飼うのは難しいが、アパートなら大丈夫である。

◆家賃改定のルール

伝賃では家賃はない。その代わり契約期間が満了し再契約をする場合には、伝賃金が値上げされる可能性がある。

◆解約の告知

（契約期間が決まっている）

◆契約の更新

韓国では契約更新がないので、期限がきたら契約は終わりである。周辺地域の価格に応じて伝賃を再び払わなくてはならない。伝賃が2倍以上に上がったこともあるが、住宅ストックの絶対的不足のため家主が圧倒的に強い立場にあり、払えな

い場合は出ていってもらおう。

◆退居時に必要な手続き

契約期間の途中で退居する場合には、1ヶ月前に家主に通知し、次の賃借人を捜してもらおう。次の賃借人が決まらなと伝賃を返してもらえない。家主、不動産屋、退去する賃借人と新しい賃借人の4者が集まり、金銭を授受する。退居時には、次の賃借人が使えるように掃除をして出ていく。

（5）不動産業務と管理業務の関係

不動産業務は仲介業務だけであり、管理業務はない。

（6）集合住宅の住まい方のルール

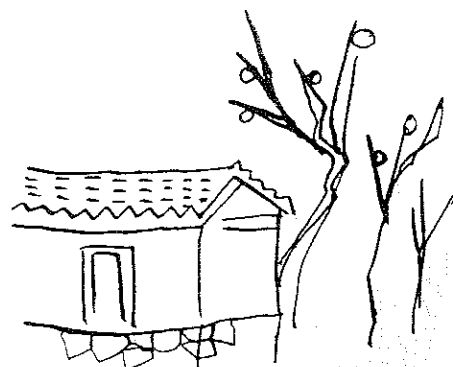
共同住宅の住まい方のルールについて、誰が賃借人に教えるかといった決まりはなく、最近隣人との付き合いもあまりない。

具体的なルールのうち、ゴミの出し方は日本より厳しい。一方生活騒音については日本とは異なり、夜中の12時に大声で喧嘩したり、少しうるさいくらいでも大丈夫である。

（7）近隣コミュニティ

韓国にも日本の町内会に相当する班常会がある。班常会は、政治的性格を持っており、一応自発的につくられたものだが、最初つくられた時は軍事政治の頃で、国民を監視する目的でつくられた。

最近の班常会はよい意味で変化してきた。以前ほど強制的な存在ではなくなってきた。しかしアパートの場合、分譲の人と賃貸の人が混ざっているため、一緒に班常会をするのは難しくなっている。



5-2. 韓国の住宅事情

韓国の住宅事情は、伝貰という独特のシステムだけでなく、一軒の戸建て住宅に数世帯が住んでいるなど、日本とは異なる側面がたくさんあります。また政府の住宅政策の方針もあり、いわゆる賃貸住宅市場というものは、ほとんど存在しません。

ここでは、伝貰が生まれた背景を理解するために、やや専門的な話も含めて韓国の住宅事情一般について、安相景さんとゲストの尹相球さんのお2人からお話を伺いました。以下は、お2人のお話をまとめたものです。

(1) 一般的住宅事情

◆大都市圏の住宅不足は深刻

安 「韓国の1996年の住宅普及率は89.2%であるが、1980年までは住宅普及率は70%でしかなかった。以前は、住宅が不足し、価格も高く、さまざまな住宅問題があった。このため、1989年に韓国全土を対象にした住宅200万戸建設計画ができ、5つのニュータウンを中心に、毎年60万戸が建設された。現在ではニュータウン建設は終わり、住宅普及率は全国平均で約89.2%になった。

しかし、ソウル市での普及率はまだ60%に満たず、大都市圏の住宅不足は未だに解決されていない。残りの40%の人はどうしてるのか？皆ホームレスというわけではない。韓国では昔から、1住宅に数世帯、多いところでは10世帯も住んでいる所があった。

借家率は、全国では46%、ソウルでは60%である。ソウルの借家率が高いのは、人口が全国の25%を占め、土地が少ないためである。」

尹 「韓国における賃貸住宅事情が厳しいのは、1970年代からの急速な近代化によって、都市への集中、核家族化が進展したことによる。韓国の人口は4,500万人、ソウルの人口は1,200万人である。」

◆韓国もバブルで地価が高騰

安 「1974年から1994年までの間に、地価は全国的には20倍、ソウルでは17.3倍に上昇した。同じ期間に人口は1.3倍、消費者物価指数6.6倍、株価指数16.2倍に上昇したのと比較すると、地価水準は非常に高い。

GNPの上昇と同等のスピードで経済が発展したので、土地の値段が高くなるのは当然である。韓国にも土地神話はあり、土地の値段は永遠に上昇すると思われていたため、住むためだけでなく、投資目的で土地を購入し、地価の高

騰に拍車をかけた。また、1981年から1992年のソウル地域の住宅価格と賃貸料指数のデータによれば、住宅価格は約2倍、賃貸料は4倍近くになっており、住宅価格より賃貸料の上昇が上回った。

1989年に政府が土地政策を打ち出し、次の3つの法律ができた。

①宅地所有上限制：宅地所有の上限を決め、それ以上の宅地所有者に対しては超過所有負担金を課す。

②開発負担金制：事業施行者に対して開発事業対象地での開発利益の還元を目的として導入された。

③土地超過利得税：開発事業地の周辺地域で（地価の上昇等により）発生する開発利益を土地所有者から還元させるために課す税金。

これらの住宅の建設及び法律の効果により、住宅価格も1991年から地価同様に下落している。しかし日本では年収の約5倍まで下がっているのに対し、まだ年収の約7倍の高さである。」

◆住宅の形態

安 「戸建住宅が47%、アパートが37.5%である。韓国のアパートは日本のマンションに相当し、デラックスなアパートがたくさん建っている。特に大きなニュータウンのプンダンやソンジュイでは、90%がアパートである。

アパートの人気は高い。韓国は寒い国なので一戸建てより暖かいこと、防犯面で一戸建てよりよいことが理由である。」

尹 「韓国人の住宅タイプの選好度は、一戸建てからマンションへである。土地が高いので一戸建ては到底手に入らないし、手間がかかるので主婦には敬遠される。1980年代に新しいタイプのマンションが普及し、生活がしやすいため人気を得た。」

安 「韓国には、非公的賃貸住宅としては、主に3つの住宅タイプがある。

①過密同居住宅：一般の一戸建てでみられ、持家所有者がオーナー・提供者になる。トイレ・キッチン共同で住宅水準は低い。

②専用伝貰住宅：臨時的に賃貸住宅機能を担い、結婚して独立して伝貰で住宅を借り、持家を買うための足場として借りる。

③多人口住宅：名目上の戸建て住宅あるいは集合住宅で、入口は1つだが、トイレ・キッチン・玄関が別々になっている。建築時から賃貸用に住宅単位が設計されている。韓国で今

流行っている戸建て住宅である。」

安 「韓国では、一世帯一住宅がまだ達成されていない。だから大きな戸建て住宅に数世帯が一緒に住んでいることもある。過密同居住宅は、ソウルの場合、都心に近いスラム街ほどではないが、そういう所に建っている。」

尹 「過密同居住宅の居住者は、以前は地方から出てきた学生、OLなどが多かった。女性にとっては、一人暮らしより安全というメリットもある。現在は、若い人もプライバシーを優先するため少なくなっており、伝賃を払うのは経済的に難しいという人が住んでいる。80年代以前は一般的な賃貸住宅のひとつとして考えられていた。」

◆建設主体による住宅の分類（公的賃貸住宅）

安 「1984年に賃貸住宅建設促進法ができ、政府や民間が日本のような賃貸住宅を建てられるようになった。」

①公共賃貸住宅：日本のような賃貸住宅は、公共賃貸住宅しかない。韓国住宅公社の機能は、日本の住宅・都市整備公団と同じだが、組織は少し違い、国からの補助金は全く無い。このため、かつては分譲住宅のみを扱っていたが、賃貸住宅建設促進法により、賃貸住宅を扱うようになった。公共賃貸住宅は、低所得者の資格等が必要であり、5年間毎月安い賃貸料を払って住み、5年後には優先的購入権を有する居住者に分譲する。現在は永久住宅（一生住める住宅）を作っているが、永久住宅ストックはほとんどない。

②公共建設賃貸住宅：民間建設事業者が主体となる。低利子の国民住宅基金の支援で建設する。5年間は賃貸しなくてはならないという制限があるため、5年間賃貸して、5年後に分譲する。金が必ず戻るため、景気が悪い時は人気がある。

③民間建設賃貸住宅：国民住宅基金の支援なしで、自己資金で建てられた賃貸住宅であり、日本の賃貸住宅に似ている。5年間の制限があり、5年後には分譲する。

④買入賃貸住宅：民間の賃貸事業者が、既存に作られた住宅を買う。5戸以上買って、自分の賃貸事業として使う。」

安 「公共賃貸住宅と公共建設賃貸住宅は、賃貸料の制限が厳しく、1年に5%以上は上げられず、入居者の資格も制限される。しかし、民間建設賃貸住宅は、家賃も市場メカニズムに沿って決定して良い。

公共賃貸住宅が発展しない理由は、5年後には分譲してしまうために、ストックが蓄積されないことにある。1995年までは74万戸建てられたが、95年現在のストックは4.7%に過ぎない。また賃貸期間が短く、賃料を制限されているので、賃貸住宅事業としての収益性は低い。」

(2) 韓国の外国人居住事情

尹 「外国人住宅とは、米軍関係の住宅、外交官等レベルの高い人のための住宅のことであって、数としては非常に少ない。70年代に建てられた集合住宅で、職場に近い都心にある。南山に外人のアパートがある。一番良い場所だが、2～3年前の南山再開発計画により、景観を損ねるという理由で全ての外人用アパートを壊してしまった。90年代から外国人、特に東南アジアの人が急激に増加した。中流以上の人か不法労働者で状況は異なる。不法労働者は工場を与えた劣悪な1部屋に4～5人が住むような所（タッチャ=鶏小屋）に住んでいることもある。」

安 「韓国の工場地帯は、インナーシティの中心から少し離れた所にある。工場といっても小さな印刷屋が多い。製造業の大工場は他の所に移転した。工業地域にはかつて外国人が大勢いたが、現在は韓国人も仕事がないので、政府の方針が変わり、外国人は減ってきた。」

尹 「韓国でも、外国人労働者は日本と同じ立場に置かれている。3Kの仕事がほとんどで、賃金の支払いが滞っていたり、1/5程度だったり、厳しい差別を受けている。日本との違いは、彼らを教会が非常にサポートしていることである。行く場がないと、教会の一部を提供したりしている。」



Q & A

Q 伝賃では、入居時に大金を準備する必要がありますが、みなさんどうやって用意しているのですか？

安 「私も不思議です。シミュレーションによると、大学を出て結婚して、投機もせずまじめに生活をすると、23年で家を購入できるのですが、でも一般的には10年後の30歳前後で家を買います。年収の額にもよりますが、収入が少なくても結婚当初は月払いの住宅に入ってお金を少し貯め、次に親類からお金を借りて伝賃で住宅を借ります。一般的には、結婚する時に親から資金援助があります。」

Q 退居する時に伝賃金を返還してもらえないと大変ですが、大丈夫なのですか？

安 「契約書には2年間という期間等は記されていますが、伝賃をいつ返すかは書かれていません。ですから更新時に次に賃借人が決まらなとお金が戻ってこないという問題は確かにあります。そういう時には裁判を起こすこととなります。私が住んでいた地域は人気があったので、あまり心配はなかったのですが、それでも日本に来るのでマンションから出ようと思ったら、3ヶ月待っても次の人が現れなかったで、少し焦りました。伝賃は次の人が支払う伝賃金で返してもらうので、伝賃の額が同じ金額なら問題ないのですが、今のように住宅価格が下がってくると、家主が不足分を補わなくてはなりません。しかし、家主は投資に全て使ってしまったので、不足分を支払うことができず、多くの裁判が起こっています。」

安 「私家が借りるときは、家主の登記や貯金をよく調べます。もしも家主がその家を担保に銀行から借金をしていて、返せなくなって競売されたら、住めなくなる恐れがあるので大変だからです。今は不動産屋がアレンジして、入居契約時には不動産屋、家主、前の賃借人、次の賃借人の4者が集まって、その点をよく検討します。もし、住宅価格の半分位を銀行から借り入れている場合は、なかなか契約が成立しません。」

Q 日本よりも韓国の方が、音などの生活ルールに関しては緩やかなのですか？

安 「文化的な違いだと思います。韓国人は日本人から見ればアクションもダイナミックです。日本から帰国したての頃は、静かな日本の生活に慣れてしまって、夜中の1時過ぎまで賑やかなのはうるさいと感じたこともあります。言葉がストレートなので、口喧嘩も多いし、言いたいことを言って、それから仲良くしようという考え方があります。またクレームを言うときにも、日本のように管理組合に苦情を言うのではなく、直接本人に注意します。」

尹 「日本では相手の事を先に考えて、自分の事を決めます。子供のしつけでは、人に迷惑をかけるな、そういうことをすると人に嫌われるという2点が強調されます。韓国では、相手のことよりも、まず自分がやりたいことはやればよいという欧米的思想が底辺にあると思います。」

Q 賃借人が部屋の模様替えをすることはできますか？

安 「借りた状況で返すのが原則であり、勝手に替えてはいけません。模様替えをしたいなら、家主に頼み了解を得る必要があります。でも家主がお金がないからだめと言えばだめだし、賃借人が自分で費用を出せばよいというのであればできます。契約書にはそういうことは書いてないと思います。」

Q 友人への又貸しはできますか？

安 「法的にはできませんが、又貸しして何も問題がおこらなければかまいません。商売として又貸しをしたらだめだが、友人に貸すくらいなら大丈夫です。」

Q 日本では又貸しは許されていません。外国人の場合、最初に契約した人が行方不明になり、全く違う人が住んでいるといったトラブルがあり困っていますが、韓国ではどうですか？

安 「契約者に責任があるので、何か問題が起これば賃借人と話し合います。そもそも伝賃では、大金を家主が預かっているので、契約者が行く方不明になることはあり得ません。家主が損をすることはないのです。」

Q 班常会と分譲マンションの管理組合との役割分担はどのようになっているのですか？

安 「マンション建設の後1年間は、事業主が管理に介入しなくてはならないと法律で決められています。1年経過後は管理組合を作りますが、作れない場合は業者に管理を委託しています。管理組合の中には、機能しているものもあれば、全く機能していないものもあります。班常会と管理組合は、その役割が異なります。管理組合は建物管理だけで、コミュニティーのことまでは取り組んでいません。日本では、管理組合が居住者を集めて、草刈り等を行ってコミュニティー形成に役立っているが、韓国ではそういうことはありません。」

Q 例えばマンションでペットを飼ってもいいかどうか決めるのは、管理組合ではないのですか？

李 「母が住むマンションで、団地の入口を1箇所にするか2箇所にするかという話が管理組合からありました。韓国の団地は、その周囲をぐるっと大きな塀で囲んで、なるべく入口を1つにして、入口には必ず管理人が常駐し、車の出入りをチェックしています。管理するのが大変なので1箇所を閉鎖することになったのですが、閉鎖される入口を利用していた団地の住民が反対し、班常会の代表が管理組合と話し合いをしました。特に決まりはないのですが、地域によっては、班常会と管理組合が活発に話し合っているところもあります。」

Q 班常会の構成員はどれくらいですか？

李 「班常会の班が一番小さな行政単位で、30世帯位で構成されます。1ヶ月に1回集まり、地域のことや、国からの指導要綱を聞いたり、韓国の中では一番小さなコミュニティーです。

韓国の分譲マンションは、外廊下型よりも階段室型（真ん中に廊下があって両側に部屋がある）が多く一般に15階建てです。

1つの階段に30戸があり、それが1つの班常会になります。賃借人も、基本的には班常会に参加しなくてはなりません。新しく引っ越してきたら挨拶をし、団地のルール等を教えてもらいます。」

Q マンションの長期修繕は、どうしていますか？

尹 「管理業者が一方的に管理費・修繕費等を決めて集めて行っています。管理組合の責任者は一応いますが、管理組合の全員が参加して話し合うという機会はありません。管理費は非常に割高です。居住者が管理にあまり関心を持っていないので、管理組合の委員と業者との間で癒着が生まれ、管理費は、修繕にはほとんど使われず、賄賂に使われるといった問題があり、韓国マスコミでもそのことが取り上げられました。一部の住民の中には、自分達も管理に参加して、管理費の監視や金額の決定をしようという動きがあります。」

Q マンションが老朽化し、借りる人がなくなったらどうするのですか？

尹 「マンションが建てられ始めたのは1980年代なので、まだ20年経っていませんが、韓国では13~14年で建て替えるので、建替の時期にきています。最初に建てられたマンションは容積が非常に低いのですが、ソウル市長の決定により現在は容積率がおそらく300~400%に引き上げられているので、建て替えれば5階建てから15階建てにすることができるというメリットがあり、費用は十分にまかなえられるのです。

70年代に中東に進出していた建設業者の多くが、現在は引き揚げてきています。しかしマンションの新規建設ブームは終わってしまい、建設業者の仕事がなくなってしまいました。そこで目をつけたのが建替事業です。住民は一銭も払わずに、マンションの床面積（平均33坪前後）が2倍になるので開発ブームになっています。」

資料 韓国の賃貸住宅事情 (資料提供 : 安相景)

表1 住宅供給率

区分	1980	1990	1995	1996
世帯数 (千世帯)	7474	10168	11131	11335
住宅戸数 (千戸)	5319	7357	9579	10113
住宅普及率 (%)	71.2	72.4	86.1	89.2

*住宅普及率=住宅ストック/世帯数

表2 地価と経済指標の変化 (単位: %)

区分		1981-85	1986-90	1991-95
地価	全国	9.7	18.3	0.6
	ソウル	17.2	18.1	-0.5
巨視経済指標	GNP (経常価格)	15.1	15.7	14.3
	総通貨量	19.3	18.8	17.3
	消費者物価	7.1	5.4	6.2

表3 ソウル地域の住宅価格と賃貸料指数の推移

区分		1981	1985	1987	1989	1990	1992年
ソウル	住宅価格	100.0	142.4	138.8	176.6	207.4	191.8
	賃貸料	100.0	169.5	208.4	278.3	327.4	366.7

*賃貸料は伝賃価格である。

表4 持家と借家の比率

(千世帯、%)

区分	1980		1985		1990		1995	
	持家	借家	持家	借家	持家	借家	持家	借家
全国	4671.8 (58.6)	3279.4 (41.4)	5127.2 (53.6)	4444.2 (44.4)	6024.9 (53.1)	5328.9 (46.9)	6910.0 (53.3)	6048.0 (46.7)
ソウル	817.1 (44.5)	1019.8 (55.1)	949.4 (40.8)	1324.2 (59.2)	1071.0 (38.0)	1744.0 (62.0)	1179.0 (39.7)	1787.0 (60.3)

表5 賃借世帯の契約類型

(千世帯、%)

区分	伝賃		月賃		その他		計	
全国	3845	(63.6)	1375	(31.0)	328	(5.4)	6048	(100.0)
ソウル	1300	(72.7)	445	(24.9)	42	(2.4)	1787	(100.0)

表6 住宅の質的水準

区分	1985	1990	1995
一人当たりの居住面積 (坪)	3.6	4.3	5.2
平均住宅規模 (坪)	21.9	24.6	25.1

表7 全国の世帯別住宅保有現況 (1993.5.1 基準)

区分	世帯数	構成比 (%)
無住宅	1803140	253.34
1住宅	4671055	65.65
2住宅	550564	7.74
3住宅	64351	0.90
4住宅	14154	0.21
5住宅以上	11791	0.16
合計	7115055	100.00