



韓国の‘チョンセ’大乱

韓国の賃貸借の一つである‘チョンセ’が、近頃韓国では大きな話題となっています。

‘チョンセ’とは世界で唯一無二、韓国でのみ広く発達した不動産の賃借形態であり、家の値段に満たない金額を家主に一定の期間（普通は2年）預けることで、その期間は家を借りて暮らせる住居形態のことを言います。契約期間が終わると、家の保証金はそのまま戻ってくるので、チョンセ制度は毎月一定の金額を払う月極めよりも、借主の立場でより望ましい制度と言えます。

ではなぜ家主は月々の家賃の代わりにチョンセ制度を利用するのでしょうか？その理由は、第一に、今から10年前を振り返っても、韓国の金利が年8～9%台だったことが挙げられます。当時、家の保証金を受け取り銀行に預けても十分な収益を得ることができ、チョンセ制度を利用しても月々の家賃とさほど差がなかったからです。もう一つの理由は、‘不動産不敗’のような言葉から分かるように、IMF経済危機以降、韓国では不動産を買えば値段が上がったため、預かった家の保証金でさらに別の家を購入して収益を上げることができたからでした。

しかし、現在の韓国は日本と同じく金利が底値となり、家の保証金を銀行に預けておいても収益が上がらず、家の値段もあまり上昇の余地がありません。そのため、当然家主たちはチョンセから月極めに変えようとし、借主たちはなんとかチョンセの家を探そうとします。これが今韓国が直面する不動産問題の最大の要因と言えます。

つまり、多くの人がチョンセを求めるのに



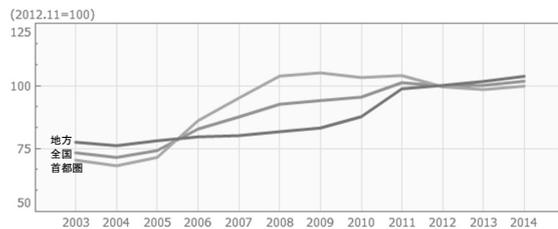
〈高層住宅の引っ越し時に利用するのはしご車の様子。韓国では高層アパート（日本で言うマンション）に住むのが一般的なので、はしご車を利用して引っ越しをします。〉

対し、家主は月極めで家を貸したがることで、チョンセで入居可能な住宅が不足するようになり、市場原理上、チョンセの値段が上がり続ける現象が発生します。チョンセの値段が上がり続けることによって、2年ごとのチョンセ契約時に、少ない時には数千万ウォン（数百万円）から多い時には数億ウォン（数千万円）まで、チョンセの保証金をさらに家主に払わなければならない、保証金の増額が不可能な場合は、2年ごとに引っ越しをする羽目になるのです。

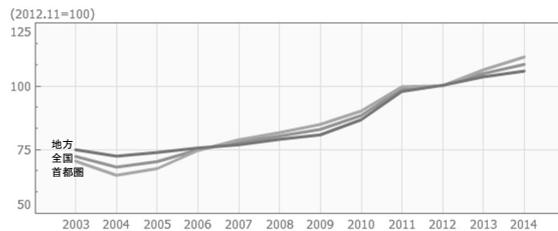
このような現象を“チョンセ大乱”と言い、“2年ごとに見るホラー映画”という言葉まで出回るほどです。

韓国では、学生たちの新学期が始まる3月

全国、首都圏及び地方の住宅売買価格の変動率



全国、首都圏及び地方の住宅チョンセ価格の変動率



に合わせてよく引っ越しをします。そのため、1～2月がチョンセ市場のハイシーズンであり、この時にチョンセを見つけるのは夢のまた夢と言えます。

筆者も不動産のハイシーズンである2月にチョンセの家を探していたところ、家主との契約を目前に控えた状態で、保証金を増額するという人の横やりが入り、その契約を逃したこともありました。また、この時期にはチョンセの物件が不動産の出物公開システムに掲載されるや否や一日で契約が完了するなど、競争は極めて熾烈です。

ここで、最近における韓国の住宅価格、チョンセ価格、そしてその比率の推移を見てみましょう。

図にあるように、韓国における住宅の売買価格は首都圏を基準に、2008年、2009年あたりを頭打ちに下落、または横ばいになっていますが、チョンセの値段は引き続き上昇していることが分かります。

いわゆるチョンセ価率（売買価格に対するチョンセ価格の割合）は普通50%～60%程度だったのが、最近では80%～90%まで上昇したケースが多々あり、さらには、住宅の売買価格よりもチョンセ価格の方が高い、いわ

ゆる“逆転現象”まで起きています。ところが、人々は銀行から借金をして家を買っても家の値段が上がらないため、家を買うよりもチョンセを好む傾向にあります。したがって、このような“逆転現象”は今後も続くものと思われます。

このような状況で、果たしてチョンセ制度はいつまで続くのでしょうか？銀行の金利が下がり続けられれば、チョンセはますます貴重にならざるを得ず、結果として、韓国の“チョンセ制度”はなくなるだろうと不動産の専門家たちは予測しています。そして最近では、チョンセ大乱に疲れた借主たちが、政府の低金利ローンを活用して家を購入する方向に動き始めています。個人的な意見としては、今後10年以内にチョンセ制度はなくなるだろうと予想しています。

筆者紹介

柳鍾宇 (ユ ジョンウ)

GIP Korea代表弁理士。ソウル大学電気工学部を卒業。2009年弁理士登録。弁理士になる前は(株)LGディスプレイで設備購買及び技術営業の日本担当を務める。前職の特許事務所では、最初は(株)サムスンの特許明細書作成/中間処理/外国出願などを行い、後に日本企業の韓国出願を担当。趣味はゴルフ。