

家賃と専貫（チョンセ）

―日韓の社会と文化の一断面―

李 秀 澈

日本と韓国は、人々の顔つきや服装も似ているし、同じ儒教文化の影響を受けたためか考え方も共感できることが多い。私は、日本での生活が二三年目になるが、今まで大きな不便やカルチャーショックを受けた経験はあまり記憶にない。でも、意外なところで日韓の慣習や社会制度の違いを感じることがしばしばある。似ているように見えて、その実、よく観察してみると意外と似ていないことが多いのもまた、日韓の社会や文化である。これから話す専貫（チョンセ）という韓国の住宅賃借制度も、その例の一つである。

私は昨年末、名古屋市内に立地する、私の収入からすればちよつと高めのマンションを購入した。もちろん、ローンを目一杯まで組んだうえでの購入である。私が日本での生活一二年目にマンション購入を決めたのは、これまでに何度も転々としてきた賃貸マンション生活に終止符を打ちたいということもあったが、払い捨ててきた（？）家賃がもつたいないという気持ちだが、より強く働いたからかもしれない。今年のゴールデンウィーク中に韓国に行った際に、友人にマンション分譲の話をしたら、「日本でまだ学者になって間もないのに、いつのまに金儲けまでしたのか。うらやましいね。」と言われてしまった。

韓国では、日本ほどに長期の住宅金融制度が整備されておらず、住宅購入資金の多くを自己資金により賄わなければならないので、そういわれるのも無理はない。

話は突然変わるが、韓国の男性の結婚年齢は、日本に比べて遅い。実際の両国の平均結婚年齢に関する統計（二〇〇二年両国の厚生省発表基準）を見ても、女性の場合、日本は二六・六才、韓国は二六・八才でさほど差はないが、男の場合、日本は二八・五才、韓国は二九・六才で一才以上の差がつく。この統計数字は、社会全平均基準であることを考えると実際かなりの差といえる。それでは、なぜ韓国の男性の結婚は遅いのか。その背景には、男性だけを対象とした徴兵制度など社会的要因もあると思うが、私は、今回のテーマである「専貫」制度にも一因があるのではないかと思っている。

韓国では、男が大学卒業後、会社就職して安定的な収入が得られ、そして素晴らしい結婚相手に恵まれたとしても、すぐに結婚というのは難しい。韓国では結婚の際、住居すなわち住む場所の確保は男の責任、その中を埋めるのは女の責任という役割分担の風習がある。したがって、男性が結婚したければ、まず家を買うか借りるための資金の確保が必要である。とはいえ、社会生活をスタートしたばかりの人の手元に、家が買えるような巨額の資金が蓄えられている可能性は低い。したがって、やはり借りるのが普通である。

日本ならば、新婚夫婦が住めるための適当な2LDK程度のマンションを借りるのに必要な資金というのは、家賃、敷金、礼金、そして不動産仲介料を合わせても、地域の差はあるが五

○万円前後だろう。しかし、韓国では、同じ程度のマンションを借りるのに、少なくとも八千万〜一億ウォン（日本円で約七〇〇〜九〇〇万円）程度のお金を用意しなければならない。この金額は、韓国で普通のサラリーマンが何年も一所懸命に頑張らないと、蓄えることのできないほどの大金である。

ここまでくると、韓国ではなぜ家を借りるのそんなに大金が必要であるのか疑問を抱く人も多いであろう。これは、韓国の「専賃」という独特な住宅賃借制度に起因する。つまり韓国では家を借りるとき、一月いくら払うという家賃方式はあまり存在しない。たまにあるとしても、国が貧困層のために政策的に建設した賃貸マンション程度である。特に、新婚夫婦が快適に住めるような、まともなマンションなら、家賃方式で借りられるところは皆無といってもよい。家賃を払わない代わりに、入居の際に家主に預けなければならない「専賃金」、すなわち一種の保証金が必要である。この保証金は、地域によって多少の差はあるものの、一般に住宅購入価額の三〇〜五〇％に相当する大金である。今すぐ結婚したくても、この「専賃金」が確保できるまでには親の家で我慢するしかない。

ただし、家主に一旦この保証金さえ預ければ、何年住んでも家賃を払う必要がない。また、引越しをするときには、家主から「専賃金」の全額を返してもらえる。これは絶対嘘の話ではない。私が日本に留学する前に、日本から韓国へ留学にきた友達の家探しを手伝ったことがある。彼は、韓国の「専賃」方式を理解していたので、早速自分の親に「留学が終わったら必ずそのまま返すから『専賃金』を貸してください」と、不動産

屋から電話連絡をとった。彼のお父さんは、「そんなうまい話があるはずがない。だまされるな。」と叱った。

要するに、韓国で家を借りるコストというのは、家主に預ける「専賃金」を自分が自由に使えないコスト（経済学的にいえば、「専賃金」の機会費用）を意味する。家主は毎月の家賃収入が全く得られない代わりに、銀行預金や株式、不動産などへ「専賃金」を運用し、資産の増殖を図ることができる。韓国では、銀行の一年定期預金の金利が、数年ほど前までは八〜九％の高金利であったし、現在も五〜六％水準を推移しているので、銀行預金も資産運用方法として悪くはない。また、日本ではお金があっても適当な投資機会がなかなか見つかりにくいのが、韓国では、まだまだお金さえあれば銀行金利を上回る投資チャンスがよくある。これが、韓国で家主が毎月小額のお金しかもらえない家賃制度より、「専賃」制度を好んできた大きなインセンティブとなつたのではないか。

この「専賃」制度は、実は借りる側にとっても利点はある。確かに家を借りるために大金を用意するのは、若い人にとつてはとても困難なことではあるが、実際その「専賃金」のすべてを自分の力で調達するとは限らない。例えば、保証金の1/3は親から援助、1/3は会社もしくは銀行から融資、残った1/3だけ自分の蓄えたお金というふうに調達する。裕福な家庭なら、親から保証金の全額を援助してもらえるケースもよくある。もちろんこの場合は、「専賃」制度が結婚の障碍要因になることはない。また、韓国の独特な「専賃」制度から社員を助けるために、普通の大企業なら家を借りる際に必要な「専賃金」

の一部を無利子融資する制度を備えている。家を借りる人にとっては、保証金さえ預ければ家賃は払わなくても済むので住居コストはかからない（もちろん既に述べたように、預けた「専賃金」が使えないという機会費用は発生する）。これは、特に「専賃金」の大部分を親や会社から援助してもらった人にとっては嬉しいことである。

しかし、さらにこうした疑問が生じるだろう。万が一、家主が賃借人から預けてもらった「専賃金」を投資失敗などによってなくしたら、どうなってしまうのか、と。もちろんこういうケースはよくあることで、実際に入居者が引越しを希望する際に、「専賃金」の返還をめぐる紛争やトラブルもしばしば起きている。日本にも、社会的に弱い立場にある賃借人を保護するための「借地借家法」のような法律があるように、韓国でも同様の法律は存在する。家を借りた人が、引越しをするときに保証金の返還を求めると、法律上、家主はすぐ返さなければならぬ。しかし、家主が何らかの理由で「専賃金」を返還する能力を失ってしまった場合であっても、借主が裁判に訴える例はあまりない。それは、訴訟をするには相当な費用や時間がかかるためであろう。その代わり、次の入居希望者が現れるまで我慢し、その入居希望者が用意する「専賃金」を、家主の代わりにもらうということが行われている。実際、この方式が、韓国では「専賃金」返還の一つの常識となっている。

私は、日本の家賃制度と韓国の「専賃」制度と、どちらが住宅賃貸において理想の制度であるかわからない。両制度とも、両国の慣習や文化から作られてきたものであるためである。日

本の家賃制度では、まず住居に関する流動性が保障されている。家を借りる側にとっては、自分が希望すればいつでも引越しをすることができるし、巨額の保証金が必要ないので、収入の見込みさえあれば、より良い条件の高額なマンションでも容易に入居できる。また、日本の家賃制度は自己負担原則に基づいている。すなわち自分が借りた家の家賃は、きちんと自分で払わなければならない。親や会社が肩代わりしてくれることはあまり考えられない。

これに比べ、韓国の「専賃」制度では、巨額の保証金が存在するため、住居の流動性がかなり低い。引越したくても、「専賃金」を返してもらわなければ、なかなかできない。将来の収入の見込みがあっても、いま手元に「専賃金」がなければ、住みたいところに住めない。一方で、韓国の「専賃」制度は、親や会社との絆に依拠するところが大きい。「専賃金」の調達には、親や会社から相当な部分を援助してもらおうのが一般的であるが、それは住居コストの一定部分を親や会社が負担することを意味する。会社からのお金は退職まで、親からのお金は一生返さなくてもよいのだが、その分、金銭的に世話になっていることになる。

日本では、親からお金を「借りる」ということに、なんの違和感も覚えない。しかし韓国では、お金というのは親からは「借りる」ものではなく、「もらう」という認識が一般的である。話が少しそれるが、韓国では、大学生になっても自分の小遣いまで全部親からもらうのが、ごく普通である。子供が結婚して働いてからも、しばらくは収入が少ないから、親から生活費の

一部を援助してもらう、という日本では考えられないケースも向こうでは珍しくない。

それでは、韓国の親は日本の親より自分の子供に寛大なのかというと、私は必ずしもそうとは思っていない。韓国は、年金など老後の社会保障制度が日本より遅れている。親に収入があるときには、思い切って子供に投資し、老後、収入源がなくなると、逆に子供に（金銭的に）世話をしてもらう。要するに、子供に「専貴金」や生活費を援助することは、親にとっては（意識的にも無意識的にも）老後のために一種の保険をかけることと類似している。

話が戻るが、親などからもらった「専貴金」は、子供にとつてはマイホームへの夢をかなえる種子金（シードマネー）ともなる。これは、とりあえず「専貴」で入居し、もう少し頑張つてある程度のお金が蓄えられたら、引越しの際に戻ってくるはずの「専貴金」と合わせて住宅購入資金に当てられるという意味である。

近年、韓国でも銀行の金利が下がりつつあり、またお金があつても以前のような良い投資チャンスはがなかなか見つからない傾向にある。したがって、家主がいつかは全額返さなければならぬ「専貴金」を預けてもらうのを、あまり喜ばないケースも増えているという。それで、まだ一部ではあるが、最近、家主が「専貴金」を以前の半分の水準に下げる代わりに、一定金額を毎月払ってもらうのを希望するという動き（すなわち一部家賃制度）もあるという。これは、まさに家賃制度と「専貴」制度の混合型といえる。

韓国も成長社会から成熟社会へと移行しつつあるし、家族や会社との絆も以前よりは薄れていくと思われる。寂しい話ではあるが、近年、年老いた親に定期的に必ず仕送りしたいという子供の心と我が家計事情も考慮したいという嫁入りの心が食い違って家庭内トラブルの種になる場合もあるという。こうしたなか、韓国の住宅賃貸制度を支えてきた「専貴」制度がそのまま維持されるのか、それとも新しい制度へと変貌をとげるのか、私の関心事の一つになっている。