

学生と教員の見方



【アピールポイント】
趣味は旅行で、その地域特有の景色を観ることが好きです。最近是不動産証券化について興味を持っています。

【学生の見方&考え方】
(4年 三瀬照久)

韓国の賃貸不動産市場に

は、チョンセと呼ばれる独自の制度が存在する。その制度を将来的に、日本でも部分利用できるのではと考える。チョンセとは、賃借人が物件価格の7~8割相当の保証金を賃借人に預けることで、家賃が免除される仕組み。賃借人は預かった資金の運用益を家賃収入の代わりとし、退去時には保証金は全額返還される。

この制度は、借主にとって家賃負担の軽減につながるが、貸主にとっても安定した資金確保や滞納リスク低減などのメリットを持つ。

グローバル観点からの不動産学①

しかし、日本の低金利環境では、保証金の運用益に化すれば管理コストが増大によって家賃の代わりとする通常のチョンセは採算が合

いにくい問題がある。また、韓国では保証金の未返還やオーナーの倒産による被害が社会問題化

しており、制度のリスクも明らかになっ

ている。日本

で通常のチョンセを導入する場合、こうした返還リスクに加え、貸金業法や金融商品取引法などの法規制との整合性が課題となる。さらに、オーナーの倒産や未返還への対策として、第三者機関による運用を前提と

減できるメリットを残した点は新しい観点として

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

適用することは困難だが、

韓国独自の「チョンセ制度」 家賃免除の可能性

日本賃貸市場への可能性

【教員の展開】
(金東煥准教授)

高く評価する。制度の仕組みを簡潔にまとめたうえで、通常のチョンセ制度だけだけでなく、半チョンセという代替的な制度形態に着目し、日本の低金利環境や法規制の現状を指摘して、

日本市場での現実的な適用可能性を検討している点も興味深い視点である。また、半チョンセ（ウォルセ）型であれば応用の余地があるという結論は現実的であり、段階的な視点も好感が持てる。

チョンセ制度は、金融費用と深く関連していることに着目してみる必要がある。金融費用としては、金利が代表的であり、銀行にとっては、預金金利が貸し出し金利より低いため、その差が銀行の利益になる。

チョンセに適用すると大家は、チョンセ保証金相当額を銀行から借り入れて住宅

を購入すること比べて、借主からのチョンセ保証金を預かって、住宅購入にお金を充当することがより費用面で安い。借主は、銀行にお金を預けて、そこから発生する預金利息と比べて、チョンセ保証金を大家に預けて、家賃なしで契約期間の2年間住まわせてもらうことの方がより費用面でお得だ。このような経済的費用面の仕組みがチョンセ制度を支えてきたと考えられる。しかし、世の中の金融費用の金利が低下すると、借主と大家のこのようなチョンセ制度のメリットが薄くなっていく。その結果として、チョンセ型賃貸が減少し、通常の家賃より割引された家賃で住める半チョンセ（ウォルセ）型が増えると考えられるなど韓国独自の賃貸制度は、経済論理によって動かされる。