



かつて住宅景気に沸いた頃のソウル



Bloomberg

韓国の住宅・不動産市場を複雑にしているのは、個人間の貸借による「アングラマネー市場」を中心としたその特異な金融システムだ。同国は公的制度金融が脆弱で、市場に占める割合が小さいため、アングラマネーが増大し、住宅投機資金の温床となっている。

では、その具体的な構造はどうなっているのか。

ソウルの街を歩いていると、半地下の1階部分を含めた4階建て住宅をよく見かける。ソウルで蓄財したいと考える人々は、この「半地下・1階」の狭い部分や2階、3階までを貸し出し、チョンセ（日本の賃貸住宅の敷金に相当）を徴収する。このチョンセが日本では考えられないほど高額なのである。家主は住宅建設資金を住宅価格の7割程度のチョンセによって借り手に負担させるのが慣習だ。つまり、2000万円の住宅を建てようとする人は、1400万円のチョンセを徴収する。賃貸契約は2年で、その間の家賃は徴収せず、家主がチョンセを銀行預金などで運用して家賃収入代わりの収益とし、2年後にチョンセ全額を借家人に返還する。

一方、借家人は最初に職を得て結婚したときに、それこそ一族郎党から結婚祝い金として受け取った資金

をもとに家を借りる。はじめは狭い1階部分などからスタートするが、2年ごとに少しずつ広い部屋に移り住み、最後には自分のマンションや戸建て住宅を購入するという「住宅すくろく人生」を歩んでいく。

チョンセを家主に預ける間は家賃を払う必要がないため、家賃相当部分をコツコツと貯蓄し、将来の住宅購入資金に充てるのだ。ソウルを訪れた人ならば誰もが目をみはる高層アパート（分譲マンション）は、このすくろくの勝者の象徴だろう。

## 崩壊した住宅金融システム

チョンセは、事実上の賃貸敷金を通じた住宅取得資金の貯蓄システムであり、公的金融制度を中心とした日米とは対極にある民間住宅金融システムとも言える。

そして、このチョンセこそは私債市場に象徴される韓国のアングラマネーの源泉となり、また、家計貯蓄の70%を占める住宅資産の比重と、家計負債の膨張の促進要因ともなってきた。

しかし、このシステムは、家主によるチョンセ金の高利回りでの運用、2年ごとの借家人への確実な資金返済を前提としている。この前提条件を成立させるのは、住宅価格の上昇と高金利の持続である。現状の

ように住宅市場が「住宅価格下落・金利低下」へと逆回転を始めれば、家主のチョンセを利用した住宅建設資金の調達に頓挫し、住宅投資が減退するばかりか、借家人に対するチョンセ資金の返済が滞り、家主と借家人との間のトラブルが頻発することになる。まさに「住宅貧乏」の始まりである。

こうした家主や借家人の窮状は、住宅建設・販売部門にも波及していく。完成した住宅・マンションに大量の売れ残りが出て、デベロッパ（分譲会社）の資金繰りの悪化、経営破綻を招き、住宅建設が頓挫するケースさえ出ている。

現代自動車、サムスンなどの韓国企業のグローバル市場での存在感は高まったが、最大の輸出先の中国の経済減速、米欧の経済停滞のもとで、国内経済は失速している。加えてリーマン・ショック後の韓国ウォンの大幅下落も、輸出ドライブ効果以上に、資本流出、株価下落となって韓国経済に打撃を与えている。また日本を上回る速度の少子高齢化が進展しており、住宅ブームを主導してきた高成長、高インフレは転機を迎え、消費にも冷水を浴びせている。

こうした行き詰まりを解決するには、住宅・不動産市場における新たな救済措置と公的金融制度の拡充そして再構築が不可避となっている。

