

ソウル（韓国）の賃貸住宅事情

<https://reform-nisso.co.jp/> ニッソウ賃貸事情研究

韓国の国土面積は日本の約 4 分の 1、総人口は日本の約半分、首都ソウルに総人口の 2 割にあたる 1000 万人が住んでおり、ソウルの住居はほぼ集合住宅で、戸建住宅が占める割合は 1 割未満である。

ざっくり言って、家賃は東京と大した変わらない。

ワンルームタイプで 4 万から 9 万、2 D K ~ 3 D K の 60 m² アパートで月額家賃が 15 万から 30 万円である。アパートは日本でいうマンションスタイルであり十数階の物件が人気である。

ワンルームには住居兼事務所として使用できるタイプや低層のタイプなど種類がある。さらにコシウォンというシェアタイプの物件ではシャワーやトイレは共同で使用するなど、このような学生向けの物件だと 2 万円くらいからでも部屋探しはできる。また 2 食付きのハスク（日本でいう昔の下宿）もある。

部屋探しは不動産屋に依頼することが多く、日本のそれと同様に大家さんとの仲介をしてくれる。他にインターネットを使ったコミュニティサイト、街中のいたるところにフリーペーパー、張り紙が設置されている地域もある。

韓国の持ち家率は 50% 強、また一戸建賃貸もあるがかなりの経済的余裕がないと借りることは無理で、物件数も少ない。また小さい駐車場もないような一戸建ではセキュリティが弱かったりするので人気はない。

そんなことから若者は「いつかは高級アパートにすみたい」と思っているようだ。

近年の韓国は、不動産が高騰しておりファミリータイプ 80 m² のアパートを購入しようとする と 1 億円なんて物件もざらである。これら高級タイプのアパートは駐車場付きでスポーツジムやゴルフ練習場などもあるところも増えてきている。その使用料は数千円程度で管理費の中に含まれていることが多い。

賃貸期間としては 2 年が一般的で、日本でいう敷金（保証金）が家賃の 10 ヶ月分程度、その保証金さえきっちり払えば、入居審査や保証人は不要である。また退去の予告は 2 ヶ月前が基本である。

また韓国にはチョンセ（前払い金）という制度があり、月額の家賃を払わないかわりに契約時まとまったお金を預ける契約方法がある。それとは逆に日本の契約と同様の毎月家賃を払う契約をウォルセという。

東南アジアの他の国では家具付きが多いが、韓国では日本と同様家具付き物件は少ない。そんなことから駐在員などは家具をレンタルする場合も多いようだ。

内装はというとトイレ、シャワーが一緒になっている物件が多く、風呂桶（バスタブ）は基本ない、また多くの物件が床暖房（オンドル）になっている。

韓国の物価は日本に比べて比較的安い。例えばワンルームタイプ1人くらして月額の水道、ガス、電気代合わせて1万円しない、携帯代が月額5千円強程度、そして平均年収は日本の8掛け程度である。