

各国の賃貸事情

	フランス	ドイツ	アメリカ	イギリス	中国	韓国 (伝賃システムについて)	台湾
入居一時金 (礼金)	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし (中高級物件では1ヵ月のものあり)
敷金 (保証金)	家賃の1ヶ月以内 (借家法による。2008年に改正)。契約終了後は2ヶ月以内に返還しなければならない。	通常、家賃の2~3ヶ月 (借家法では上限3ヶ月)。他に保証金、権利保証金という仕組みもある。敷金は家主と賃借人による共同口座で管理。	通常は家賃1ヶ月 (保管方法、返還方法は州法によって違いあり)	通常は家賃の1~2ヶ月程度。	通常は家賃1ヶ月	「伝賃」と称し、住宅購入価格の50~80%程度を伝賃金として家主に預ける	家賃の1ヶ月~2ヶ月以内
仲介手数料	あり (自由価格)	家賃の2ヶ月以内	家賃の1ヶ月程度	50~150 ポンドの間	不動産屋を介した場合には家賃の1ヶ月程度 (不動産屋を介さないことが多い)	取引価格に応じて、取引価格の0.3~0.5%の範囲内。上限金額が取引額に応じて5千万ウォン未満は20万ウォンで1億ウォン以上は上限なし。取引額は主にチョンセ金の額。	家賃の0.5~1ヶ月
保証人	通常、保証人が必要とされるが、現在はGRL (賃貸借リスク保険) の普及が図られている。	不要。但し、学生など、収入がない場合は保証人が必要な場合もある。	一般的には不要。ただし支払い能力を証明するものがなければ、保証人 (または連名で契約当事者になる) が必要な場合もあり得る。	不要。但し、学生や自営業者など、定期収入がない場合は保証人が必要。	不要	不要	家主の要求による、概ね必要 (未成年の場合は法定代理人の保証が必要)
保証人以外の保証方法	・FSL (住宅連帯基金) ・La Garantie LOCA-PASS (家賃保証) ・GRL (賃貸借リスク保険) ・Solibal ・GLI (民間の家賃不払い保証保険)	・原則は敷金の納入 ・銀行保証状 ・家賃不払い保証保険	・1年分の家賃を前払い ・賃借人がリースギランティ保険をかける	・敷金を2ヶ月にする	なし	なし	なし
入居審査	身分証明書と所得証明書が必要。勤務先や従前家主に確認を取る場合あり。	明確な審査基準はなく、賃借人の自己判断。管理会社が従前家主に連絡を取る場合あり。	クレジット・ヒストリーによる審査 (年収・勤務先の規模・役職・クレジット履歴・従前賃貸の滞納履歴など)	リファレンスチェック Reference Check ①会社の推薦状、②銀行の推薦状、③人柄に関する推薦状、④従前家主の推薦状、⑤身分証明書の提出 身分証明書 支払い証明 *但し、安いアパートであれば、敷金のみで良い場合あり。	面談。警察署発行の身分証 (写真付き)、などを提出。	面談 (明確な審査基準はなくの賃借人の自己判断)	面談 (明確な審査基準はなくの賃借人自己判断)
契約形式	自動更新による賃貸借。定期借家契約 (契約期間1年以上~3年未満) もあるが要件が限定的なため一般的でない。	期間の定めがない賃貸借。定期借家契約は、空家の暫定利用に限定されるため一般的でない。	固定期間賃貸借と自動更新定期賃貸借がある。	固定期間賃貸借と自動更新定期賃貸借がある。	定期借家契約 書面によらない口頭契約も多い	市販されている契約書を利用 (更新ありの賃貸契約書)。従前賃借人、新しい賃借人、家主、仲介業者の4者が一堂に会し、伝賃金を授受する	市販の賃貸契約書などを利用
契約期間	個人家主3年以上・法人家主6年以上。	期間を定めない	固定期間賃貸借は1年~2年が一般的。自動更新定期賃貸借は週、月単位。	・固定期間賃貸借は6ヶ月から1年 ・自動更新定期賃貸借は週、月単位	3ヶ月~1年	2年~3年	物件による 1年~2年が一般的
更新拒否	更新拒絶には、解約告知と同等の正当事由 (賃借人の義務違反、賃借人の自己使用、建替え) が必要。	更新拒絶には、解約告知と同等の正当事由 (賃借人の義務違反、賃借人の自己使用、建替え) が必要。賃借人に対して苛酷な場合は賃借人は契約の延長を請求できる。	正当事由は不要。但し、更新条項付きの契約が多い。	正当事由は不要。	再契約	自動更新	通常契約に定められている1ヶ月前に家主から賃借人に通知すれば更新拒絶できる
入居後の制限等 賃借人への制限事項	模様替えは容認されるが改修工事は不可、賃借権の譲渡、転賃は不可、管理規則の遵守、保険加入の義務あり、ペットは可	転賃・ペット飼育・パラボラアンテナ設置等には、家主の承諾が必要。建物内部の壁紙張替え・天井や壁等の塗装は賃借人の義務とされることが多い	契約者以外との同居、造作や模様替え、転賃、長期不在等については契約書で規定。また敷地内での車の修理・洗浄、ウォーターベッドや屋外アンテナの使は禁止されることが多い。バーベキュー用の屋外での火の使用に関しても規定あり	部屋の損傷とその修理は報告の義務あり。基本的に改装とペットの飼育は不可。	家主との口頭による約束程度	一般に市販されている契約書を使って契約を締結するが、必要に応じて特約事項に賃主が禁止事項などを入れる。	一般に市販されている契約書を使って契約を締結。特約事項に賃主が禁止事項などを入れる。模様替えは容認されるが改修工事は不可
解約予告	・賃借人は6ヶ月前 ・賃借人は3ヶ月前 (例外として、失職などの場合は1ヶ月の告知でもよい。)	・賃借人は一律3ヶ月前。・賃借人は3ヶ月前。但し、賃貸期間が5年以上の場合は、6ヶ月前、8年以上の場合は9ヶ月前になる。	・固定賃貸借の場合、賃借人は1ヶ月または2ヶ月前。 ・自動更新賃貸借の場合、賃借人とも1ヶ月または2ヶ月前。	・固定賃貸借の場合、賃借人は2ヶ月前。 ・自動更新賃貸借の場合、賃借人は2ヶ月前。	契約期間をもって終了。	借主からは1~2ヶ月前の解約予告	借主からは1ヶ月前の解約予告
中途解約	賃借人は、賃借人に家賃・諸経費の滞納や賃借人保険加入義務不履行があった場合可。但し、冬期に、賃借人を強制退去させることはできない。	賃借人は賃借人が借家を危険な状態にした場合や転賃、または2ヶ月以上の滞納があった場合は解約可。	賃借人、賃借人とも原則として不可。契約期間中の退去の場合、賃借人は残期間の家賃負担の義務がある。但し、途中解約の条項があれば可。	固定期間賃貸借の場合、賃借人、賃借人とも原則として不可。但し、途中解約の条項があれば可。自動更新定期賃貸借の場合、賃借人は入居6ヶ月を過ぎれば2ヶ月前の通告で可。賃借人は家賃支払期間と同等の解約告知期間が必要。	期限がきたら契約は終了する。特別、解約理由などは必要なし。	期限がきたら契約は終了する。特別、解約理由などは必要なし。	期限がきたら契約は終了する。特別、解約理由などは必要なし。
原状回復	借家法で入居時に「現状確認書」 (一覧表) を契約書に添付しチェックすることが決められている。執行官に依頼することもある。敷金は通常自然損耗分を除き、破損箇所などの修繕費を差し引いて返還。	住居の現況を記す「引渡確認書」を入居前に作成する。退去時の原状回復に関する、入居期間が3年未満の場合は完全リフォームの義務はない。ただし、実務面では完全リフォームの特約を付ける場合あり。	入退去時に点検リストで現状チェック。退去時に債務不履行に相当する金額が敷金から差し引かれる。	家具付き物件が多く、第三者の専門家 Inventory Clerk が作成した家財目録で、入退去時の現況確認を行う。	原状回復という考えはなく、敷金全額が返還される。部屋が破損された場合は家主の泣き寝入りとなる。	・原状回復という考えはなく、解約時には伝賃の全額が返ってくる。但し伝賃は無利子で全額返還される。ただし現実には、次の賃借人が決まらないと伝賃は返還されないおそれがある。(伝賃返還期日の記載は契約書にはない)	・退居時に部屋の清掃が必要 ・敷金は通常自然損耗分を除き、破損箇所などの修繕費を差し引いて返還 ・退居時に債務不履行に相当する金額が敷金から差し引かれる、または返還しない
管理会社	管理会社を利用するのは一般的ではなく、借りている部屋などに問題があった場合、賃借人が物件オーナーに直接連絡。但し、緊急を要する場合は、賃借人が業者を呼び、対応し、費用を後ほど請求する。	物件管理にはオーナーの自主管理と管理会社による管理がある。	オーナーに代わり、入居者募集、入居審査、クレーム対応、退室精算業務はじめ建物管理など賃貸経営全般に渡り家主をサポート	物件管理にはオーナーの自主管理と管理会社による管理がある。	一般的には特別なルールや禁止事項は無く、トラブルが発生しても賃借人が自分で解決する。管理会社というものは無い。	一般的には特別なルールや禁止事項は無い。そのためワンルームのマンションに大型犬が飼われていることなどは珍しい話ではない。韓国の場合、不動産管理会社というのが無いため、トラブルは入居同士で解決する。これが社会問題となっている。	管理会社はほとんどなく、賃借人が物件オーナーに直接連絡。例外としては大規模なマンションでは管理会社がある。

(実際には、各国とも地域や物件によって賃貸借条件は異なるので1この比較表は一般例を示して比較したものである)

2013年8月31日作成 * まち居住研究会の資料を参考に作成