

# URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

## 敷金と礼金の歴史と今後の動向

### ◆ はじめに

日本では今、人口の減少や新築の建築の増加に伴い、賃貸物件の空室率は上昇の一途を辿っています。その中でも神奈川県は人口も増加の傾向にあり、現在では 907 万人が暮らしています。しかし、そんな神奈川県でも少子高齢化の影響は免れられず、2040 年には人口が 834 万人にまで減少することが予想されています。

神奈川県の空室率は平均して 16.1%と全国平均より大きく下回っており、横浜市の空室率の低いところでは 10.6%、川崎市では 12.1%と人気のエリアであることが見受けられます。(右図参照)

全体的に上昇傾向である空室率に伴って、賃貸物件の差別化が大変重要となっています。例えばエレベーター付きの高級志向であったり、ペットと一緒に暮らせる物件であったり、楽器の使用できる防音室付きの物件であったり様々です。しかし、建築済の物件であると入居者の入れ替わるタイミングでペット飼育可能や楽器使用可能になるのは他の入居者との兼ね合いもあり難しいのが現状です。そうなると古くて入居者が決まらない物件は賃料を下げないと入居が決まらず、価格競争に巻き込まれてしまいます。最近よく見かける敷金・礼金なしの物件はその様にして発生していくのでしょうか。入居者目線で考えると 1 円でも安く入居できるほうが嬉しいものです。引っ越し費用等も加わってきますので、当然といえば当然でしょう。では、敷金・礼金は何の為に必要になるのか、なぜこのような制度が導入されたのか次に説明いたします。

### ◆ 敷金・礼金の意味合い

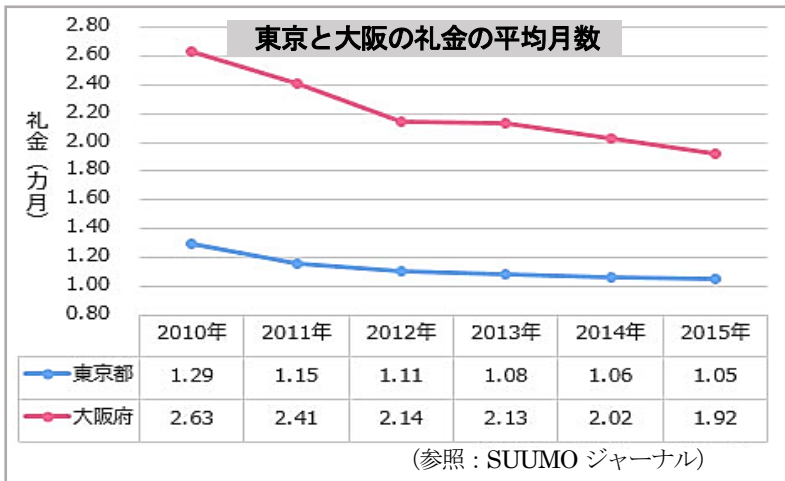
敷金は家賃滞納時のための預かり金であり、担保のような意味合いがあります。退去時には特に何もなければ入居者に返すのが鉄則です。しかし、多くの場合は退去時のクリーニング費用に充てることが多く、ペット飼育可の物件は通常よりクリーニング費用が掛かる為 1 か月分多く敷金を預かる物件が多く見受けられます。また関西では敷金を保証金と呼ぶ事が多いようです。

礼金は契約時に貸主に払うお礼のお金で、入居者には一切戻って来ず、入居者目線で考えれば礼金なしに越したことはないというのが正直なところでしょう。お部屋を紹介する立場の私達も、礼金なしの方が決まりやすくお勧めしやすいです。しかし、貸主の立場からすると、礼金はあった方が嬉しいでしょう。

### ◆ 地域で異なる敷金と礼金

先程申し上げた通り、敷金・礼金なしの物件はかなりの割合で多くなってきています。同じ関東の千葉県では単身者用物件の半分が敷金・礼金なしになっているというデータもあります。





左は、東京と大阪の礼金の平均月数についての表です。両地域とも減少傾向にあるのは確かではありますが、大阪では2010年の段階では平均して2.63か月掛かっています。10件物件があれば6件が礼金3か月、残り4件が礼金2か月になります。関東圏ではとても考えにくい数字です。なぜ地域によってこんなにも差が出ているのでしょうか。

#### ◆ 敷金・礼金の歴史

そもそもの敷金と礼金の始まりはいつからなのでしょう。敷金に関しての歴史は古くから存在して

おり、遡ること江戸時代。元々は不動産ではなく、婚姻関係の際に利用されるものでした。妻側の家族が嫁ぐ際に持たせていた持参金が起源だといわれています。その当時は「しききん・しきがね」と言っていたようで当時から離婚した際は全額妻側に返金するという決まりになっていたそうです。

礼金の歴史は諸説ありますが、1923年の関東大震災があった際に多くの方が家を失くし、その時、優先して家を貸してくれた大家さんに感謝の意味を込めて礼金を払っていたという説。または高度経済成長期に地方から親元を離れて上京する際「子供がお世話になります」という意味を込めて礼金を払ったという説があるようです。

また北海道には礼金が浸透していない様です、北海道内の引っ越しであればそんなに距離的にも離れていないので、いつでも身内や知りあいが駆け付けられるという事ようです。

#### ◆ 独特の文化の敷引

今まで関東圏のことを中心に話してきましたが、九州・関西では返ってこない敷引という制度が多く残っています。

東京の敷引の採用率が5.3%、神奈川が0.3%に対して兵庫では96%、福岡では89.5%とほとんどの物件に敷引が採用されています。

敷引が使われたきっかけは、こちらも諸説ありますが、兵庫県と福岡県はどちらも昔から港街として栄えたため、短期間だけ滞在する人が多く、それに対応するために敷引を始めたという説があります。また大阪の商人が広めたという説も有力のようです。東京のような江戸商人は武士を相手にしていた為、買い手である武士のご機嫌取りに力を注いでいましたが、大阪商人は、商売の相手のほとんどが町人であったため、売り手と買い手の立場は平等でした。

両地域とも、賃貸人と借入人の立場は同じで、大家は親代わりになる事もあり、自然と大家が面倒を見るお金が必要なこともあったであろうことから敷引金はそのような場合に使われるように広まっていったのでしょうか。

#### ◆ 大阪商人の考え方が敷引を受け入れた？

18世紀の初めころに論理学者の石田梅岩が始めた心学も大阪商人に大きな影響を与えているようです。その中では「律儀」であることが美徳とされています。大阪商人は豊かであればあるほど、立場が上になればなるほど、律儀と質素を大切にするという風潮があり、律儀で質素な大家は集めたお金を無駄遣いすることはないと信じられていたからこそ、借入人が敷引制度に不満を持たなかったのではないのでしょうか。

#### ◆ 最後に

近年では空き家が多く、礼金が取れない時代になっています。また入居者の方が法律で守られており、原状回復の工事の費用も貸主負担が多くなってきています。その中で昔の礼金や敷金の風習はなくなってきていると言えるでしょう。しかし、物件を選ぶのは入居者になります。法人向けの借上げ社宅として貸すことで、礼金が取得できることもあります。法人契約にも対応できる管理会社の選定や設備の差別化によって物件力を磨くことが重要です。時代のニーズをとらえ、魅力ある物件でがっちり収益をあげるようお手伝いをしてまいります。いつでもご相談下さい。

