

一時金の慣習

不動産の賃貸借では、新規契約の際などに一時金を借主から貸主へ支払うことが一般的です。一時金には様々な名称がありますが、①原則として借主へ返還するもの（敷金等）と、②返還を要しないもの（礼金・更新料等）の2種類に分類できます。

鑑定評価では前者を「預り金的性格を有する一時金」、後者を「賃料の前払的性格を有する一時金」と呼び、それぞれ鑑定評価のなかに反映させていきます。たとえば、賃貸マンションなど収益物件の価格を求める場合、「預り金的性格を有する一時金」は借主へ返還するまでの期間中は運用が可能であると考え、運用益を対象不動産の収入に加えます。「賃料の前払的性格を有する一時金」についても、借主の平均的な賃貸借期間（回転期間）を考慮して収入に加えます。

一時金に関する慣習は地域によって異なっています。本稿では、住宅用途の賃貸借における一時金の慣習について、北海道と道外（首都圏・関西圏）を比べてみました。

首都圏では、敷金及び礼金をそれぞれ1~2ヵ月分相当支払います。また、賃貸借契約の更新時に更新料（賃料の前払的性格）を1ヵ月程度支払うことが多いです。

関西圏ではかつて保証金及び敷引という慣習が主流でした。入居時に借主が家賃の数ヶ月分相当の保証金を支払い、そのうち1~2ヵ月分相当は敷引として借主へ返還しないというものです（残りは退去時に返還）。つまり保証金のなかに首都圏でいう敷金及び礼金両方の要素が含まれていることとなります。現在では礼金のみの支払いとなっている物件も多いようです。なお、更新料は、京都府など一部の地域で見られます。

北海道では、首都圏と同様に敷金は見られますが、礼金は都市部の築浅物件を除きあまり見られず、更新料も殆ど見られません。

一方、北海道ならではの一時金としてストーブ分解整備料などが見られます。ただし、実際に整備代などの支出が伴うことが多いでしょうから、礼金とはやや性格が異なるものと思われます。

以上から、一般的な傾向としては、北海道は道外（首都圏・関西圏）に比べ一時金が少なく、相対的に借主側が有利な地域であるといえます。

なお、一時金の水準は賃貸市場の景況によっても変化します。リーマンショック直後には、東京都心の築浅物件で、賃貸条件から礼金が無くなった時期もありました。しかし、昨今の市況回復に伴い、再び礼金を賃貸条件とする物件が見られるようになってきました。

敷金や礼金等の一時金からは、単なる地域の慣習のみではなく、地域経済の変動をも読み取ることができるのです。