

【視点】

韓国の土地市場活性化対策

去る7月20日から23日まで韓国のソウルで開催された第5回日韓国土計画分野協力会議に出席した。土地分科会における韓国建設交通部の「土地市場活性化対策について」の発表が印象に残ったので報告したい。

ご存知のように韓国は国土の面積が約9.9万k㎡と狭く、その87.5%が農林野であり、都市的用地（宅地、工場用地、公共用地）は僅か4.8%にすぎない。1980年代後半の高度成長過程で、都市的用地に対する需要が増え、投機的仮需要も相俟って土地価格の急騰が発生した。1985年～'91年の年平均土地価格変動率は19.5%に達した。そこで政府は各種投機抑制施策等を緊急導入し、1992年～'97年の年平均土地価格変動率は-1.2%まで下落させた。（因にソウルの土地価格指数は1983年を100とすると、'85年121、'90年165、'92年144である。日本のバブル期と比較するときわめて穏やかだといえる。）

土地価格は'92年以降は安定しているがまだ高い水準なので、急下落による不良債権の発生等による長期複合不況を防止しつつ、緩やかな土地価格の下方修正に注力してきた。しかし、昨年12月の外貨危機（I.M.F救済）以降首都圏の商業・工場用地の価格が20～30%下落し、取引も20%減少するなど土地市場が急速に冷却する現象が顕著となった。

そこで政府は6項目の土地市場活性化対策を策定、推進したのである。

特筆されるのは国の土地公社による3兆ウォン（約3,360億円）規模（1998年国家予算70.3兆ウォン、'97年GDP421兆ウォン）の土地取得であり、本年8月までに具体的に全額取得されることである。取得対象の土地は、主に財閥系企業所有の産業構造転換による不用土地と不況による遊休土地等である。この対策により企業の資金難の緩和、金融機関の貸出の償還によるBIS比率が高くなり、財務構造が大幅に改善される。また、土地公社が土地の需給調節機能を発揮できる基盤ができたことである。

この政策導入に際して、取得した土地は当分保有せざるを得ないこと等リスクの高いこと、かつ、年4,000億ウォンもの利子がかかること等で諸議論があったが、緊急かつ果敢に実施したとのことで示唆に富んだ措置と思った次第である。

（財）土地総合研究所
常務理事 田島秀夫