

【 寄稿 】

最近の韓国における不動産市場の動向

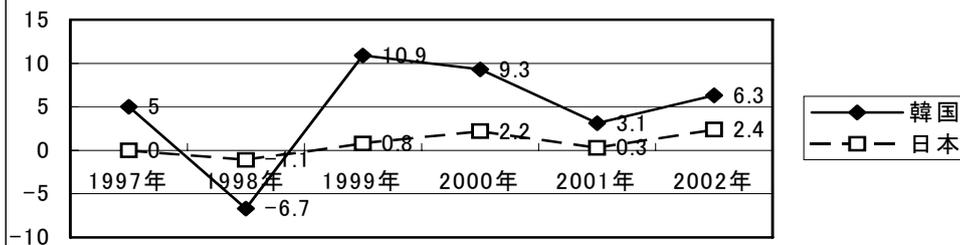
独立行政法人 水資源機構
用地部長 周藤 利一（すとう としかず）

■韓国経済の一般的状況

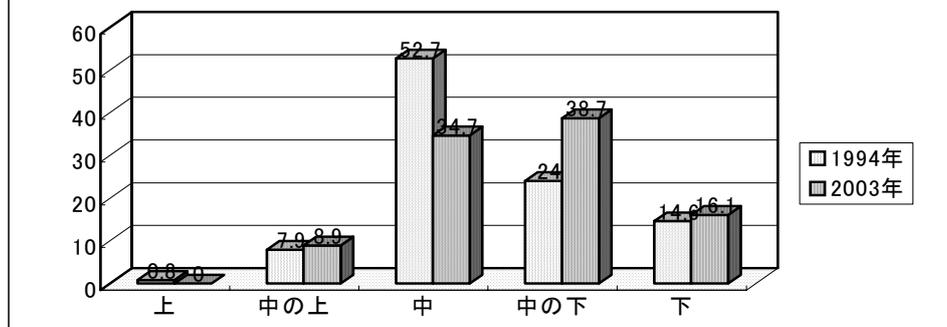
2003年の韓国経済は、輸出が好調だったものの、民間消費と設備投資が振るわない内需鈍化の状況が長期化しており、政府のシンクタンクである韓国開発研究院（KDI：Korea Development Institute）によれば、実質経済成長率は2002年の6.3%の半分にも満たない2.7%程度に落ち込むものと見込まれている。

という数字は、我が国から見れば満足すべき水準と考えられようが、発展途上にある韓国経済においては大不況を示す数字である。2004年も消費の回復が遅々として進まず、成長率も4.4%程度にとどまるものと見込まれている。これは、消費低迷の構造的要因である雇用事情の悪化や個人負債などの問題が短期間内に解決できる見通しが無いためである。

(図-1) 経済成長率



(図-2) あなたはどの階層に属していますか？



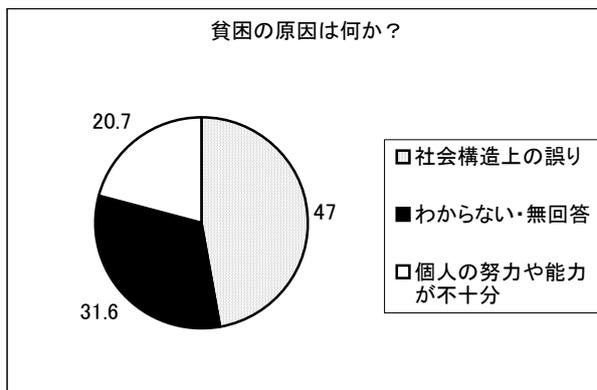
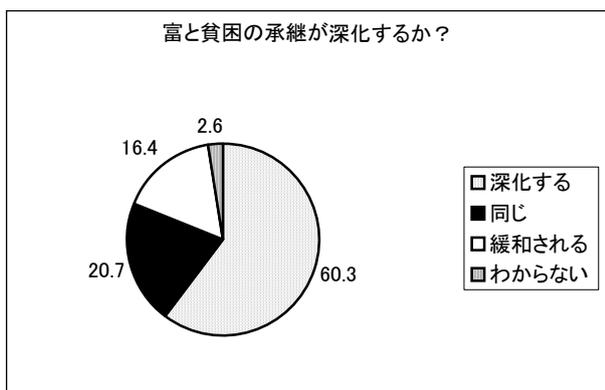
(資料) 朝鮮日報社・韓国ギャロップ社共同世論調査結果

(出典) 2003年9月2日付「朝鮮日報」

こうした経済の困難な状況の継続は、韓国社会の構造にも悪影響を及ぼしている。有力メディアである朝鮮日報と韓国ギャロップが2003年夏に共同で調査した世論調査を見ると、ここ数年韓国国民の多くは、自分の属していた社会階層から脱落したと感じていることが明らかになっている。そして、回答者の89.3%が「貧富

の格差問題が深刻だ」と答えているが、その背景には、雪だるま式に膨らみ続ける個人負債、再就職が困難な社会的セーフティ・ネットの脆弱さ、跳ね上がる私的教育費、非正規雇用者の増加といった問題に加えて、不動産価格の暴騰が優先的に解決すべき問題として挙げられているのである。

(図-3) 貧富の格差に対する韓国国民の意識



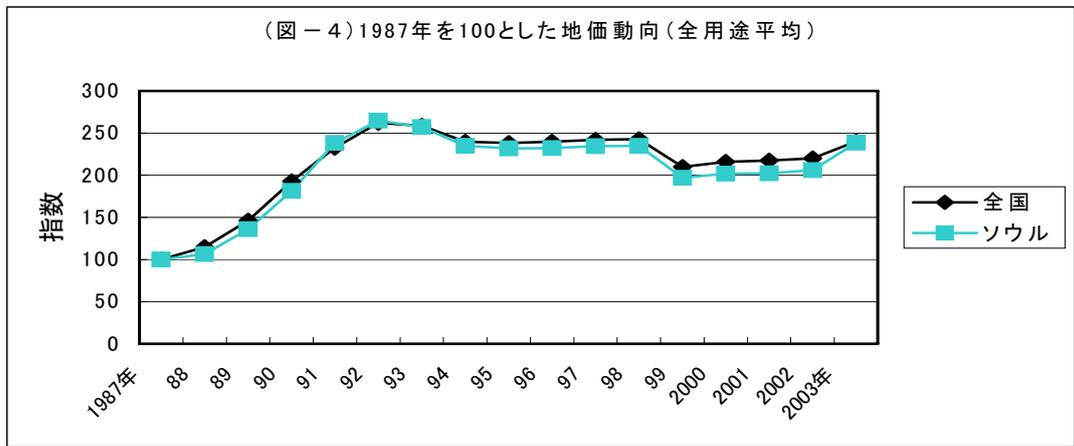
(資料) 朝鮮日報社・韓国ギャロップ社共同世論調査結果
(出典) 2003年9月3日付「朝鮮日報」

■地価の長期的動向

韓国経済は、1980年代後半、原油安、ウォン安、国際金利安のいわゆる「3低」と国際収支黒字により、1988年のソウルオリンピック開催に伴う国威発揚とあいまって、空前の好景気を謳歌した。そして、民間の流動性資金が大きく増加し、これがホットマネーとして不動産市場にも流入することにより、不動産投機現象が再燃した。日本と機を同じくして韓国でも不動産バブルが発生したのである。しかし、1990年初からの景気の沈滞により、不動産市場は1991年上半期から下落・安定傾向に転じた。これには、「土地公概念立法」と総称される、①宅地所有上限規制、②未実現キャピタルゲイン課税、③開発事業の開発利益の半分を還元といった極めて画期的な措置の効果も与っていると言えよう(注1)。その後地価は1994年下半期に底を打ち、緩やかながら上昇に転じたが、1997年にアジア途上国を襲った国際為替危機が最後に韓国に大打撃を与えたこ

とから、再び大幅下落し、景気が回復しても横ばい状態が続いていた(注2)。それが、皮肉なことに景気が低迷し出した2002年以降、地価は大幅上昇に転じ、マンション(韓国ではアパートと言う)を中心に不動産投機現象が再燃した。(図-4)を見るとわかるように、全国の地価動向と首都ソウルのそれはほとんど一致しており、不動産市場の動きも両者が連動しているのが特徴である。

一般経済の低迷にもかかわらず、不動産市場が活発化した理由としては、①国際為替危機後、外貨不足で悩んでいた韓国政府が海外同胞のドル資金を誘致しようとして、不動産市場を外国人に開放したこと、②消費や設備投資が沈滞して行き場を失った国内余剰資金が不動産市場に向かったこと、③景気対策として韓国銀行が金利引下げを何度も行ったことといった経済・金融要因に加え、④土地公概念立法が相次ぐ憲法裁判所の違憲判断を受け、廃止又は停止されたこと、⑤規制緩和の一環として土地利用規制・建築規制が大幅に緩和されたことといった土地政策上の要因も挙げられる。



(資料) 建設交通部HPにより筆者作成

■韓国におけるマンションの位置付け

2000年現在、韓国の全住宅数(空き家を除く)は10,959,342戸であるが、このうち戸建て住宅が4,069,463戸(37.1%)を占めるのに対し、中高層共同住宅であるアパート(以下便宜上マンションと言う)は5,231,319戸(47.7%)を占め、連立住宅812,872戸(7.4%)や多世帯住宅453,117戸(4.1%)を加えると、集合住宅は59.3%に達している(注3)(注4)。1980年には、戸建て住宅が87.5%でマンションが10%に過ぎなかった事実を勘案すると、韓国の住宅形式が極めて急速に集合住宅中心に移りつつあることがわかる。特に、首都ソウルはマンションの比重が51.3%と過半数を示している。

フローの数字を見ても、新築住宅着工戸数に占める集合住宅の比率は、1985年の77.9%から2000年には92.0%にも増加しており、韓国は日本を凌ぐマンション大国であると言えよう。

国民のマンション志向も高く、韓国建設産業研究院のアンケート調査によると、次に引越すとした場合の希望する住宅類型として65.9%がマンションを嗜好し、戸建てを希望する者はわずか4.3%に過ぎない。マンションを嗜好する理由の第1位は生活の便利形で69.4%に達し、住居環境の快適性を挙げるものが24.0%である(注5)。同研究院は、マンションに対する韓国国民の高い嗜好度は、建設業者が消費者のニーズを反映して快適な環境を考慮して緑地や公園を造成するなどの努力をした結果、従前のマンションで感じられた索漠感が大いに緩和されたことや、無人警備システム等先端技術

の導入により管理費を大幅に低減させるなど管理面で戸建て住宅より優位にあると解説している。

このようなマンション中心の住宅建設は、高密度建設を通じた土地利用の効率化に寄与し、短期間内の大量住宅供給を可能にした。この結果、1970年の78%から1988年に69%まで低下した韓国の住宅普及率(住宅数/世帯数)を2000年には94%にまで押し上げるほど、集合住宅建設の寄与度は高かった。1970年代までの日本がそうであったように、韓国は今でも世帯の数に対して住宅が足りない絶対的住宅不足の状態が続いており、建設交通部推計によれば2002年ようやく100%を超えたばかりである。韓国の憲法第35条第1項において「国家は、住宅開発政策等を通じてすべての国民が快適な住居生活を営むことができるよう、努力しなければならない。」と規定しているように、住宅建設を促進して国民に供給することが国の重要な責務とされており、政府は住宅建設促進のための施策を鋭意展開している。この場合、戸建て住宅よりもマンション建設を促進する方が量的拡大という側面からは有効な手法であることは当然であり、かかる意味において住宅政策上の集合住宅建設の貢献度は極めて高かったと評価できよう。

■最近のマンション市場と投機対策

前述のように、2002年以降、マンション(韓国ではアパートと言う)を中心に不動産投機現象が再燃した。その地域的中心は首都ソウルの南側、江南(カンナム)と称される地域であるが、これは有名高校や有名中学が

集まっているからであるという、日本以上に学歴社会であり、受験戦争が深刻な韓国らしい理由に基づくものである。これに対し、韓国政府は2002年から2003年にかけて30余回も対策を打ち出した。

以下では、主要な対策とそれに対する市場の反応について見てみることにする。

まず、2003年5月に発表された「5. 23住宅価格安定対策」では、①住宅価格上昇を主導している首都圏のマンション建替え（韓国では再建築と称する）市場を安定化させるため80%以上工事が進捗するまでは分

譲を禁止すること、②ソウルを含む首都圏と隣接する忠清北道・忠清南道地域を投機過熱地区に指定する、③これら地域でのマンション分譲権の転売を全面禁止することなどが盛り込まれた。この結果、市場は全般的に安定化傾向を示したものの、7月以降ソウル市江南地域のマンション建替え市場を中心に高級物件主導で引き続き上昇した。8月下旬以降価格の再上昇に対する期待感により、市中の浮動資金が住宅市場に再び流入して、首都圏のニュータウンなどで価格の上昇勢が広がるきざしが見られた。

(表-1) 投機過熱地区と投機地区

	投機過熱地区	投機地区
指定基準	住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域のうち、 - 2ヵ月間請約競争率が5対1を超過する場合 - 住宅建設事業計画承認や住宅建築許可実績が最近数年間急減し、住宅供給が萎縮するおそれがあったり、分譲価格が前月比30%以上減少する場合 - 住宅の転売行為の横行等により住居不安のおそれがある場合等	月別住宅価格上昇率が全国消費者物価上昇率より30%以上高い地域のうち、2ヵ月間住宅価格上昇率が全国平均より30%以上高かったり、1年間年平均上昇率が3年間の全国平均上昇率より高い地域
指定及び解除手続	建設交通部長官は知事の意見を聴き、知事は建設交通部長官に協議して指定又は解除	建設交通部長官が要請すれば、財政経済部長官が不動産価格安定審議会を経て指定又は解除（必要な場合、財政経済部長官が直接委員会に諮問）
指定効果	○分譲権の転売制限 （住宅供給契約日から当該住宅の所有権登記時まで制限） ○5年以上住宅を保有していない者に対する優先供給 ○請約1順位の資格制限 （1世帯2住宅の者、5年以内に当選実績のある者、2002年9月5日以後の入居者貯蓄加入者であって世帯主でない者は除外） ○住商複合建物・オフィステルの入居者を公募 ○地域組合組合員の先着順募集禁止及び組合員の地位の譲渡禁止	○基準地価の代わりに実取引価格により譲渡所得税を課税 ○必要な場合、弾力税率適用（基本税率+15%の範囲内）
根拠法令	住宅建設促進法第32条の5 住宅供給に関する規則第14条	所得税法第96条第1項 所得税法施行令第162条の3

(資料) 建設交通部HPより筆者作成

そこで、建設交通部は9月5日、期待心理を払拭して、市場の不安要因を早期に遮断するため、マンション建替えにおける小規模住戸の建築義務（中低所得者に住宅取得機会を提供するための措置）の比率を拡大するとともに、マンション建替え組合の組合員の名義変更（実態は

組合員の権利の売買）を禁止することを主要内容とする「9. 5不動産市場安定対策」を発表した。すなわち、従前は、300戸以上の団地に限り、60㎡以下の小規模住宅を20%以上建築しなければならないとされていたが、それ以外は適用除外であったところ、首都圏の過

密抑制圏域内でマンション建替え事業を行う場合、建築予定総戸数（組合員への分譲＋一般分譲）の60%以上を国民住宅（専用面積85㎡以下）規模で建築するよう義務付ける。また、投機過熱地区内での建替え組合の組合員に対しては、地域組合や職場組合のマンションと同様、組合認可後における組合員の地位の譲渡を禁止する。このため、「都市及び住居環境整備法」を改正し、来年初め施行することとした。この対策は、マンション建替えを通じた中小規模住宅の供給を拡大することと、投機需要の抑制に直接的な効果をもたらし、住宅価格の安定を期したものである。その結果、ソウル市江南地域の場合、建替えによる住宅戸数の増加率が従前の20%から60%以上に大幅拡大することが見込まれ、大型住宅のプレミアム下落（転売や賃貸物件としての投資価値）が期待され、組合員地位譲渡禁止措置とあいまって短期キャピタルゲインを享受する投機需要が大幅に減少するものと予想された。

これに対し、「9.5不動産市場安定対策」は首都圏のマンション建替え市場を規制するもので、釜山、大邱など地方の大都市についてはまったく触れておらず、事実上、ソウルの投機資金を地方に誘導する政策を展開しているという批判がなされた（連合通信2003年9月9日付け報道）。釜山では、建替えマンションの坪当たり単価が2001年の381万ウォン（1ウォン＝約0.1円）から2003年夏には835万ウォンに、大邱では307万ウォンから665万ウォンに2倍以上上昇するなど、地方の建替え市場も過熱状態にある。これら都市では、建替えはもちろん一般マンションの分譲権転売も自由になされ、ころがしが横行している。2003年に入って釜山で分譲された21,094戸のうち3ヶ月以内に転売されたものが5%に達するという。

また、政府は2年間にわたり30余回もの住宅価格対策を発表しながらも、住宅価格の暴騰の根本原因である新規マンション分譲価格に対してはまったく手をつけず、業界偏向的であるとの批判もなされている。不動産コンサルティング会社の「不動産114」の調査結果によれば、ソウル地域の分譲マンションの平均坪単価は1997年の521万ウォンから2003年には1,081万ウォン、特に市内新興住宅地の江南地区は97年の784万ウォンから1,626万ウォンに跳ね上がった。江南地区は坪当たり2,000万ウォンを超えるマンションも分譲されている。釜山の場合、平均坪単価は2002年の499万ウォンから2003年には609万ウォンと22%も上昇した。新築マンションの分譲価格が上昇して近隣の中古マンション、建替えマンションも競って価格が上昇した。「消費者問題を研究する市民の集い」のキム・ジャヘ事務総長は、「政府が住民に対しては各種規制を強化しても、分譲価格については市場経済原則という理由で放置することは、業界偏向政策」と語っている（連合通信2003年9月9日付け）。

ついに、盧武鉉（ノ・ムヒョン）大統領は10月13日の施政方針演説で抜本的な対策を講じることを表明し、これに従い「10.29不動産総合対策」が発表された。その内容は、（表-2）のとおりであるが、複数住宅所有者の譲渡所得税の重課を中心とした税制強化、住宅取引申告制を軸とする取引規制、光明（クァンミョン）や牙山（アサン）の新都市開発、ソウルのニュータウン開発地域拡大を通じた住宅供給方策の整備、担保貸出比率の引下げなど金融市場の規制強化策が中心である。

（表-2） 10.29住宅市場安定化総合対策の内容

主要項目	今回の措置	今後の市場動向による追加措置
住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ○江北ニュータウン12・13地区を今年11月中に追加選定 ○高速鉄道の駅勢圏に良質の住宅団地開発：光明9千戸、牙山13万戸（2006年から） 	
住宅制度	<ul style="list-style-type: none"> ○投機地域、投機過熱地区に対する住宅担保貸出の実態を重点点検 ○投機地域のマンションに対する住宅担保認定比率を引下げ（50→40%） ○個人信用評価結果を積極反映する住宅担保貸出を誘導 ○住宅連携証券(ELS)開発及び販売活性化のための制度改善 ○少額株主のみに認められる配当所得非課税メリット拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ○借主の償還能力に立脚したより強化された住宅担保貸出取扱基準の整備を誘導 ○マンション担保認定比率引下げを満期延長分にも拡大適用する方策を検討 ○住宅担保貸出総量制の実施方策を検討

投機取締り	<ul style="list-style-type: none"> ○投機が沈静するまで精力的な税務調査を継続 ○投機嫌疑者に対し金融財産一括照会を認める ○最近価格が急騰したマンションの基準時価を再告示 ○分譲価格を過剰に設定した建設業者を調査対象者に優先選定 ○現在、精密調査中の投機嫌疑者448名に対し対策発表直後中間発表後、11月中旬に最終結果を発表 	
税制	<ul style="list-style-type: none"> ○総合不動産税の施行時期を短縮（2006年→2005年） <ul style="list-style-type: none"> ・土地、住宅の過剰保有者に対し保有が負担になるよう保有税強化 ○1世帯多住宅に対する譲渡税強化 <ul style="list-style-type: none"> ・投機地域の2住宅以上保有者に対する譲渡税弾力税率を優先適用 ・1世帯3住宅以上保有者に対し譲渡税を60%に引き上げ、投機地域は弾力税率を優先適用し、最高75%（住民税含め82.5%）まで課税 	<ul style="list-style-type: none"> ○投機地域内で6億ウォン以上の高価住宅を取得時、実際の取得価格により取得税、登録税を課税 ○実取引・課税基盤に照らし譲渡税制全面改編 <ul style="list-style-type: none"> ・1世帯1住宅非課税制度は所得控除制度に転換するものとし（中産層の譲渡差益は非課税）、高価住宅の超過譲渡差益は譲渡税で吸収
住宅制度補完	<ul style="list-style-type: none"> ○6大広域市と道庁所在地全域を調査し、投機過熱地区に拡大指定 ○土地取引許可区域拡大：江北ニュータウン建設地域、高速鉄道の駅勢圏など ○開発負担金制度の延長及び非首都圏地域に拡大 ○20世帯以上の住商複合マンションの分譲権転売禁止 	

（資料）建設交通部HPより筆者作成

■対策の効果

「10.29不動産総合対策」が施行されて1ヵ月経過した時点での市場の動向を見ると、不動産価格の下方安定傾向が明確になりつつある。ソウルの人気地域はもちろん、首都圏全体から地方に至るまで数千万ウォンから数億ウォン下落した売り物件が続出したが、買い手が現れず、取引はそれほど成立していない状況である。このため、相当数の仲介業者が開店休業状態にあるという。

ソウルの人気地域である江南区の31坪のマンションの場合、10.29対策以前は7億5千万～7億9千万ウォンで取引されていたのが、対策後は5億5千万ウォンにまで下落している。

2003年11月26日付け連合ニュースによれば、業界関係者は「来年からは譲渡所得税も大幅に引き上げられるので、今後も売り物件が引き続き出て来て、価格がもう少し下落する可能性が高い」と語っている。

他方で、不動産市場に流入する資金の流れを遮断する代案が提示されないままでは、相対的に規制が緩やかな地域でバブル現象が当分持続する可能性が高いと見る専門家もいる（注6）。

対策の真の効果を確認するには、もうしばらく市場の

動向を注視する必要がある。

（了）

（注1）「土地公概念立法」の内容については、当研究所「韓国の土地政策」平成8年、63ページ以下を参照。

（注2）1997年末の国際為替危機及びその後の厳しい引き締め時期を、韓国人は「IMF危機」、「IMF事態」さらには単にIMFと呼ぶ。当時の危機を脱するためIMFに支援を受けるとともに、経済政策についてIMFの全面的な指導監督下に置かれたからである。

（注3）韓国統計庁「2000年人口及び住宅センサス」による。

（注4）建築法施行令〔別表1〕によれば、共同住宅とは、アパート、連立住宅、多世帯住宅及び寄宿舎をいう。アパートは、住宅として使用される階数が5階以上のものであり、連立住宅は、住宅として使用される延面積が660㎡超で、階数が4階以下のもの、多世帯住宅は、住宅として使用される延面積が660㎡以下で、階数が4階以下のものである。

（注5）韓国建設産業研究院「建設ジャーナル」2001年6月号P47。

（注6）キム・ヒソン「10.29対策と不動産市場展望」不動産114HP、2003年10月30日登載記事。