

## 【 寄 稿 】

# 韓国の住宅政策の近況 ～分譲価格の制限と公開～

本州四国連絡橋公団  
総務経理部長 周藤 利一

### ■はじめに

大韓民国（以下「韓国」と略称）では、2002年によりやく全国ベースでの住宅ストック数が世帯数を上回り、住宅政策の目標も「量の確保から質の充足へ」、「建設・供給の促進から維持・管理の充実へ」と転換し、新たな時代を迎えた。これを受けて、法制度上も住宅政策の総合立法であった「住宅建設促進法」が廃止され、計画及び住宅福祉の側面を拡充しつつ、既存ストック対策を強化した基本立法としての「住宅法」が2003年11月30日から施行されている。ちなみに、現在日本では、住宅建設計画法を全面改正して「住宅基本法（仮称）」を制定するための準備が国土交通省住宅局において進められているが、住宅の基本法の整備という点では、韓国の方が一歩早かったということになる。

翻って、韓国の住宅市場の実情を見ると、全国計では住宅数が世帯数を上回ったとはいうものの、人口・産業の一極集中が依然として続いているソウル首都圏を中心として住宅の量的不足はいまだに解消されておらず、2002年以降の不動産バブルのおかげで住宅価格や賃貸価格は高騰しており、国民の所得格差の増大とあいまって、問題はむしろ深刻化しているとさえ言える状況にある。

今回の不動産バブルの発生原因は、2001年度大学入試の統一試験が難しくなったためであるという、外国人から見れば信じ難い事情によるものだと言われている。すなわち、韓国は日本以上に学歴社会であるが、一流大学に行くためには一流高校に通わなくてはならないのは日本と同じである。ところが、金持ちに有利になるからという理由で、韓国では現役高校生が予備校に通ったり、家庭教師を雇うことは禁止されている。しかも、日本と異なり、私立高校の中に偏差値の高い学校はほとんどなく、公立高校は小学区制で越境入学もできない。ちなみ

に、かの有名な韓国ドラマ「冬のソナタ」で、ペ・ヨンジュン演じるカン・ジュンサンが母親の引越しのために、ソウルの偏差値の高い高校からわざわざ田舎の春川の公立高校に引っ越したことを覚えておられる読者諸氏は多いであろう。それはさておき、子弟を一流大学に入れるためにどうしても一流高校に入学させたいという親の希望の大きさ、強さは日本人の比ではなく、そのために、一流高校の学区内に引越しをするという現象が珍しくない。そのような状況下で統一試験が難しくなった結果、偏差値の高い高校が多いソウル市の一部地域の不動産価格が急騰し、それが他の地域に広がったというわけである。しかも、ソウル市内の一部地域とは江南(カンナム)と通称される地域のことであるが、そこは1970年代に大規模な土地区画整理で形成された広大な新市街地であり、現在、東京湾岸で大量に供給されているウォーターフロントの高層マンション群を連想させるような漢江(ハンガン)沿い的高级アパート団地をはじめ、大規模アパート団地が非常に多く、しかも成長企業を中心に業務系の立地もきわめて盛んであることから、不動産投機が従来から横行している地域なのである。

こうした状況に対し、社会正義を標榜する盧武鉉(ノ・ムヒョン)大統領は、不動産投機の抑制とともに開発利益の還元策を講じることを強く指示しており、住宅法を制定して二ヶ月も経たない2004年1月29日には早くも同法を改正して、投機が盛行するおそれがあると判断される地域で共同住宅の取引契約を締結した当事者は、住宅取引価額等を地方自治体の長に申告するよう義務化した。なお、ここで言う共同住宅のほとんどは区分所有の5階建て以上の住宅であり、日本ではマンションと通称されるが、韓国では建築法(日本の建築基準法に当たる)により「アパート」と規定されている。

そして、2005年1月12日、再び住宅法を改正して、

住宅供給制度が大きく改編されることとなったが、この改正趣旨も上記背景に基づくものと言える。また、本誌前号で土地政策の転換について解説したが、韓国においては、住宅政策も土地政策も同様に規制強化の時代に入ったと評価することができる。以下では、新たな住宅制度の内容を見てみることにする。

なお、「住宅法」の内容については、拙稿「韓国の住宅政策の転換」建設物価調査会「月間住宅着工統計」No. 234, 2004年9月号を参照されたい。

## 1. 住宅供給制度の改編過程

住宅政策分野は、韓国社会においてかなり重要な関心事として議論されてきた。長い間住宅ストック不足の時代が続いたことや、軍事政権が民心安定のために住宅供給に力を入れてきたことなどがその背景にあるが、住宅に関する政策及び制度は、世論や社会の雰囲気や反映して、多くの変化があった。そして、住宅に関するさまざまな制度の中でも、特に住宅供給制度は、住宅消費者や入居者の観点から見ると、韓国の新規分譲住宅の供給を受けることのできる方法として作用しているため、特別に大きな関心の対象となってきたのである。

韓国の住宅供給制度の基本は、持家を持たない低所得者を施策対象として、彼等に早期に住宅を確保させることを目的として、長い間、アパート団地による大量供給と分譲価格の統制という2本柱で運営されてきた。この2本柱のうち前者については、民間業者が建設・分譲するアパートについても、都市計画でアパート地区に指定し、その地区内の土地を地方自治体、大韓住宅公社又は韓国土地公社が収用権を用いて全面買収し、民間業者に原価で払い下げるというright down方式が採用されて現在に至っている。そして、後者については、長く続いた軍事政権の後、シビリアン(文民)である金泳三(キム・ヨンサム)政権が成立して、不動産分野を含む国政の全般にわたる規制緩和と政策が推し進められ、その路線を一層徹底した金大中(キム・デジュン)政権時代の1999年に分譲価格統制が撤廃されたが(「分譲価格自律化」と呼ばれる)、それまでは、「公共宅地造成を通じた低廉な宅地供給と、住宅分譲価格原価連動制による低廉な分譲住宅の量産」体制により、公共宅地での住宅供給システムが運営されてきた。これにより、日本の新住宅市街地開発法に相当する「宅地開発促進法」による宅地造成は、およそ土地所有者の意思に関係なく、地方自治体、大韓住宅公社又は韓国土地公社が強制的に土地を収用し、

開発利益が反映されない価格で補償がなされても、住宅の大量供給を通じた庶民の住居安定という公益的目的を達成するため不可避な制度であるという社会的コンセンサスが形成され、運営されてきた。

他方、1999年に住宅分譲価格自律化がなされた後にも、住宅供給拡充を通じた住宅価格安定を図るため、公共宅地は依然として鑑定価格に基づき低廉に供給されてきた。こうしたシステムは、住宅価格が相対的に安定傾向を見せていた1999～2000年には、社会的問題としては取り上げられなかった。しかし、前述したように2002年以降、住宅価格が急騰して、官民の住宅建設業者が公共宅地に住宅を建設する過程で過度に利益を享受しているという批判が広がった。特に、「経済正義実践連合」に代表される不正腐敗の摘発や防止を目的とする市民団体では、1999年以降韓国土地公社が供給した4つの地区の一般分譲アパート収益分析の結果、韓国土地公社が5,217億ウォンを、そして大韓住宅公社及び民間建設業者が2兆8,497億ウォンの開発利益を得たという問題を提起して、住宅分譲価格の引下げのため、建設業者の分譲原価を公開するよう要求した。

また、2003年にも、アパート分譲価格の上昇傾向が持続したことから、野党の民主党は市民団体の主張を反映した「住宅法」改正案を発議したが、分譲原価公開が住宅価格安定に寄与せず、建設業者の自律性を低下させるだけで問題であるとされ、国会では廃棄された。

しかしながら、2004年2月、ソウル市が上岩洞(サンアムドン)アパートの分譲原価を公開して、その利益率が39%に上がることが示されるや、過剰な利益に対する論議が再び沸き起こり、契約者達が不当利得返還訴訟の方針を明らかにするなど、社会的な波が拡大した。

これに対し政府は、公共宅地の開発利益還元など関連制度の改善のため、市民団体、学界、研究機関、業界人などにより住宅供給制度検討委員会を組織して、制度改善議論に着手し、以後、公聴会の開催などを経て得られた結果に基づき、政府と与党間の会議を開催し、改編方向を確定した。その結果、公共宅地に建設される住宅に対しては、専用面積25.7坪(85㎡)以下の住宅は原価連動方式による分譲価格上限制を施行し、25.7坪を上回る住宅は宅地債券入札制を導入することとした。

なお、ここでいう25.7坪以下の住宅は「国民住宅」と呼ばれ、税制や融資など住宅政策上の支援措置の対象となるものである。

また、共同住宅の分譲原価は、大韓住宅公社のような公共事業主体が建設する住宅の場合には、規模に関係なく主要項目別に公開することとし、民間事業主体が建設

する民営住宅は、25.7坪以下の庶民用住宅についてのみ主要項目を公開することとした。そして、このような内容を含む「住宅法改正案」が国会に提出され、2004年12月8日に国会本会議を通過して、2005年1月8日に公布された。

## II 住宅法の改正内容

### 1. 公共宅地債券入札制及び共同住宅分譲価格上限制の導入

#### 1) 公共宅地債券入札制

公共宅地における住宅建設、すなわち、日本風に言えば、公的主体が取得・造成した素地を民卸しにより安く取得して、住宅を建築して分譲するという供給方式を通じて発生する住宅事業者の過度の開発利益を還元して、中産層・庶民層に低廉な住宅を供給できるようにするため、住居専用面積25.7坪を超過する共同住宅は、公共宅地債券入札制を通じて住宅事業者に宅地を供給することにより、開発利益の大部分を国民住宅基金に還元することとし、住宅分譲価格自体は現行どおり自律的に決定される。

新たに導入された公共宅地債券入札制とは、住宅建設事業者が国民住宅債券を多く買い入れた順序により宅地の供給を受けることができるというものであり、入札は買入上限のない完全競争入札方式で施行される。ここで、国民住宅債券というのは、韓国住宅銀行が管理運用する国民住宅基金の造成原資として発行されるもので、建設業の登録をしたり、公共工事を受注したときなど、一定の場合に購入が義務付けられているものである。そして、国民住宅基金から住宅請約貯蓄（後述）をしている住宅購入者に対して住宅ローン融資が行われる。

また、新たな供給方式が適用される公共宅地の範囲は、土地収用等を通じて公営開発方式により宅地を造成する、次の4種類の公共事業により造成された共同住宅建設用地をいう。

- ①「住宅法」による国民住宅建設又は敷地造成事業
- ②「宅地開発促進法」による宅地開発事業
- ③「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業
- ④「国民賃貸住宅建設等に関する特別措置法」による国民賃貸住宅団地造成事業

参考までに、1994年から2003年まで公共部門で供給した公共宅地は7,846万坪であり、公共宅地で建設され

た住宅は216万戸であり、同期間中に建設された全国の住宅総計535万戸の40.3%である。しかしながら、2003年以降の国土利用体系の改編（土地利用規制の強化）及び建替え要件の強化などに伴い、民間宅地開発が萎縮して、宅地供給において公共宅地が占める比重が現在よりはもう少し拡大されるものと見込まれる。

#### 2) 共同住宅分譲価格上限制の導入

他方、住居専用面積25.7坪以下の共同住宅は、公共宅地を現在のように鑑定価格で供給するものとし、住宅分譲価格は原価連動方式の分譲価格上限制を施行することとなる。この場合の分譲価格上限は、分譲公告当時を基準として、建築費の上限価格（共同住宅建設工事費指数の変動率を勘案した基本型建築費に加算費用を合算）に宅地費を合算した価格として策定される。そして、基本型建築費及び工事費指数は、建設交通部長官が別途告示する。

分譲価格の上限価格において基本型建築費に加算される加算費用は、次のとおりである。

- ①住宅供給面積に算入されない地下階及び地下駐車場建築費の80%を加算。
- ②水泳場、運動場等、住民便益施設の設置費用
- ③環境にやさしい団地としての予備認証時に3%、住宅性能等級優秀認証時に5%加算
- ④建設交通部長官が調査した消費者満足度指数の順位が住宅業者の上位5%以内の場合2%加算
- ⑤住宅業者の前年度支出費用（販売費＋管理費）のうち研究開発費の比率が上位5%以内の場合2%加算
- ⑥その他住宅建設関係法令の改正により発生する費用

なお、共同住宅建設事業を実施するに当たり、使用検査（竣工）を完了した完全な意味での「後分譲住宅」（日本で言う竣工後分譲）は、分譲価格上限制及び分譲価格主要項目公開の対象から除外された。その理由としては、住宅の「後分譲制度」が定着すれば、供給者（住宅建設業者）中心となっている住宅市場を需要者（購入者）中心に転換させることができ、住宅の質も大きく向上することが期待できるためであると説明されている。これに伴い、政府は、「後分譲制度」を中長期的な政策方向の一つとして推進しており、住宅建設業者が自発的に金融費用負担を費やして後分譲しようとする場合には、分譲価格上限制等、各種規制の適用を排除して、後分譲を奨励する方針である。

## 2. 分譲価格主要項目公開

消費者の知る権利を向上させるため、分譲価格の主要項目が公開される。大韓住宅公社など公的機関が建てる住宅についてはすべての住宅を、民間が建てる住宅については分譲価格上制限の適用を受ける住宅が該当する。また、公開方式は、分譲価格を宅地費、工事費、設計監理費、附帯費及び加算費用に分けて、各項目別の総額のみを公開することとし、企業の営業秘密を保護して、住宅事業者の原価節減努力が阻害されないよう、細部内訳の公開や事後検証は実施しないこととする。

このように、分譲原価を全面的に公開せず、主要項目に限り公開する理由は、民間住宅業者の反対が極めて強かったためであるが、政府当局（建設交通部住宅局）の説明によれば、分譲原価の細部内訳を全面公開することが分譲価格を確実に認識させてくれるわけでもなく、住宅市場に及ぼす副作用があまりに大きいためであるとされる。そしてまた、中長期的には住宅市場に供給減少現象をもたらし、むしろ分譲価格急騰の要因として作用し得るという要因もある。

## 3. 分譲価格上制限・住宅転売制限

分譲価格上制限が適用される住宅は、分譲後一定期間は転売が制限される。住宅取引過熱が憂慮される首都圏及びその周辺地域においては、分譲後5年間は転売が制限されるが、その他の地域では3年間制限される。

現在は、住宅法に基づき建設交通部長官又は知事が指定する投機過熱地区内で住宅の分譲権（購入者として選定された地位）に対してのみ分譲契約後から入居時（所有権移転登記時）まで転売を制限している。しかし、分譲価格上制限の住宅は、かなりの程度の実勢価格との差益が予想されるため、短期の転売利益を狙う投機需要の侵入を抑制して、初めて住宅を取得しようとする実需要者にできるだけ供給されるよう、転売制限の対象と期間を拡大したものである。

ちなみに、現行の「住宅法」の前身である「住宅建設促進法」時代にも、国民住宅基金の支援を受ける25.7坪（85㎡）以下の住宅（「国民住宅」と呼ばれる）に対し、最長5年の範囲内で住宅の転売を禁止していた経験があり、新たに導入すると言っても、行政運用上は別段の問題はないものと見込まれている。

参考：住宅法第41条（投機過熱地区の指定及び転売行為等の制限）

- 1 建設交通部長官及び市・道知事は、住宅価格の

安定のため必要な場合、一定の地域を投機過熱地区に指定し、又はこれを解除することができる。

～中略～

- 3 第1項の規定による投機過熱地区内で事業主体が建設・供給する住宅の入居者として選定された地位については、建設交通部令で定める期間が経過する前は、転売（売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続及び抵当の場合を除く。）及び転売の斡旋をしてはならない。

## 4. 分譲価格上制限住宅に対する請約資格の強化

### 1) 無住宅実需要者中心に請約資格の強化

韓国では持家を持っていない人を「無住宅者」と呼ぶが、これらの住宅資金確保のため、日本の住宅財形貯蓄に似た制度がある。つまり、韓国住宅銀行に住宅請約通帳の口座を開設し、一定回数以上の積立を継続すると、その回数に応じてアパートの分譲を受ける権利を入手するための抽選の優先順位を得ることができるという仕組みである。積立回数による優遇に加え、現在、投機過熱地区内においては、分譲住宅戸数の75%を無住宅者に優先請約する機会を与えるとともに、全体の40%は40歳以上に、10年以上無住宅世帯主には最優先で請約機会を付与するといった措置も講じられている。こうした制度は「請約」と通称されるが、問題は優先的に分譲権を取得した者が、その権利を高く転売することである。そして、転売した者は、転売利益を得ることができるのみならず、「請約」の優先順位は依然として有しているため、再度優先的に分譲権を取得できるのである。

そこで、従来は投機過熱地区において過去5年以内に当選した者に対し、請約1順位を付与することを制限していたが、今後、投機過熱地区で分譲される分譲価格上制限住宅は、過去10年以内に当選した者に対し、請約1順位を受けられないよう制限を強化することとした。

このように、請約価格を強化しようとする理由は、最近の金利及び短期浮動資金の推移を見てみると、現在の低金利基調の中では、市中の豊富な投機的浮動資金が再び住宅市場に流入して、請約過熱などの副作用が発生する可能性が高いというのが住宅関係専門家の大部分が指摘するところである。したがって、このような請約過熱現象を防止して、無住宅実需要者中心に住宅を供給することができるよう、分譲価格上制限住宅に対する住宅供給を現行制度より厳格に運用する必要があるというのが住宅政策を担当する建設交通部住宅局の認識である。

(表) 韓国のコール金利及び市中短期浮動資金の推移

<コール金利>						
4.0%	→	3.75%	→	3.5%	→	3.25%
(2003年5月)		(2003年7月)		(2004年8月)		(2004年11月)
<短期浮動金利>						
338兆ウォン	→	370兆ウォン	→	381兆ウォン	→	393兆ウォン
(2001年末)		(2002年末)		(2003年末)		(2004年10月)

(資料) 韓国銀行

## 2) 分譲価格上限住宅当選者に対する再当選禁止

分譲価格上限住宅に当選した者は、その後5～10年間は再当選が制限される。具体的には、首都圏整備計画法に基づき指定された首都圏の過密抑制圏域及び成長管理圏域では10年間、その他の地域では5年間である。分譲価格上限住宅に当選した者に対して、爾後の再当選を一定期間制限して、いまだに請約や当選の機会を得られない数多くの実需要者に対する供給の機会を優先的に付与するためのものである。

なお、従来の分譲価格規制制度（住宅分譲価格原価連動制）においても、国民住宅（27.8坪以下）は10年間、民営住宅（国民住宅以外の住宅）は5年間、再当選を制限した時期がある。

## 5. 宅地供給制度の不備点の補完

以上の改正措置のほか、公共宅地の供給をより透明に行うため、いくつかの改正がなされた。

まず、造成された公共宅地を住宅建設事業に売却する際の契約方式は競争入札が原則であるが、例外として公共機関に対しては随意契約を認めている。この会、随意契約対象公共機関を大韓住宅公社と地方公企業に明確化した。

また、事業施行者が供給対象者の資格を制限するため、融資機関を特定する場合がある。今回、この特定融資の種類を具体的に限定することとした。このように、公共宅地関連制度の不備点が補完された。

## Ⅲ 期待効果及び今後の展望

### 1. 期待効果

韓国政府は、今回の制度改編により、公共宅地内で発生する住宅事業者の過度の開発利益を国民住宅基金に還元し、低所得者（韓国では「零細民」と称する）のため

の賃貸住宅保証金貸付資金及び賃貸住宅建設資金などとして活用できるようにする。また、公共宅地において中産層・庶民層に比較的低廉な住宅を供給できるものと期待されている。

ただし、分譲価格上限の導入により住宅品質の低下及び住宅供給量の減少等の副作用が発生しないよう、適正水準の建築費の設定及び建築費体系の伸縮的運用方を講じるため、政府系シンクタンクである財団法人韓国建設技術研究院を通じ、現在、研究中であり、その後、関係専門家の諮問会議及び公聴会を経て、適正建築費を導出する計画である。

## 2. 今後の展望

以上述べたような新たな住宅供給制度は、国民ができるだけ低廉な価格で新規分譲住宅の供給を受けることができるようにするとともに、官民の住宅建設業者が宅地造成及び住宅建設の過程で過度に利益を追求できないようにすることを目的としている。そして、それと同時に、分譲価格上限等の新たな制度が導入・施行されることに伴う副作用が発生しないよう、各種関連制度を改編することも企図している。

また、韓国政府はこうした制度の導入を通じ住宅市場の安定性を定着させ、庶民の住居安定のための努力を一層確固たるものにする計画であり、これとともに、今後は中長期的な観点から住宅市場の体質を根本的に改善することができる政策的方策を発掘して講じていく予定である。

日本の住宅政策と同様、韓国の住宅政策もこれまで実にさまざまな施策を講じてきており、現在の政策基調は規制強化期に当たる。ソウルを中心に実需要が底堅く、国民や企業の不動産投機志向も根強い社会経済状況で、社会正義の名の下に政策的に強力な措置を短期間に執行しようとする蘆武鉉（ノ・ムヒョン）政権の施策が功を奏するかは予断を許さない。今後とも注視していく必要がある。

(参考文献)

○이명섭 (イ・ミョンソプ) 建設交通部住宅政策課事務官「새로운 주택공급제도의 주요내용」(新たな住宅供給制度の主要内容)、国土研究院「국토」(国土) 2005年2月号P110~P115所収。

(参考報道記事：2002年8月6日付朝鮮日報)

「住宅請約通帳の不法取引」127人の当選が取消しに

住宅請約通帳(口座を開き一定期間、預金をするとアパートの分譲権が入手できる)を不法に取引していた191人が摘発され、アパートの分譲決定が取り消されたり、請約通帳の利用が禁止された。

建設交通部は、ソウル市江南(カンナム)区などでのアパート分譲権の取引に対し、国税庁が税務調査を行う過程で摘発された請約通帳の不法取引者191人のリストを受け取り、うちすでにアパート分譲が決定した127人に対して住宅供給契約を取り消す措置を取ったと6日明らかにした。建設交通部はまた、まだ請約通帳を利用していない64人に対しては、金融監査院に対し、解約措置を講じるよう通告するとともに、これ以上のアパート分譲権の取引申請を禁止する方針だ。

請約通帳の不法取引者に対しては国税庁が別途に税金を追徴する方針だ。建設交通部は今年3月末にも、国税庁から請約通帳不法取引者31人のリストを渡され、アパートの分譲決定を無効化した。今後、国税庁の税務調査が拡大する場合、請約通帳の不法取引の摘発件数が急増すると見られ、この過程で善意の被害者も続出する見通

しだ。

建設交通部の李春熙(イ・チュンヒ)住宅都市局長は「不法に取引された請約通帳で確保したアパート分譲権を転売で購入した人に対しても、アパート契約自体が無効となる」とし、「分譲権の取引でアパート購入する実需要者が被害を受けかねないだけに、分譲権を購入する際に不法取引によるものかどうか確認することが重要」と述べた。

(参考報道記事：2005年2月24日付朝鮮日報)

住宅取引不誠実申告調査 不誠実嫌疑400余件、3月中に精密調査

建設交通部は、住宅取引申告制が2004年4月に導入されて以後10ヶ月が経過して、最近、取引当事者の不誠実申告が増加しており、厳正な制度執行のため、不誠実申告の嫌疑がある400余件に対しては、3月中に地方自治体と合同で精密調査を行い、調査結果に基づき取得税額の1~5倍、すなわち住宅の実取引価格の2~10%の過怠料を賦課する計画であると明らかにした。

\* 実取引価格×取得税率2%×1~5倍  
= 実取引価格の2~10%

過怠料の賦課対象は、申告期間(契約日から15日以内)を徒過して申告したり、政府が定めた基準取引価格(実取引価格の90~95%)以下で申告した場合であって、具体的な賦課基準は次のとおりである。過怠料は、申告義務者である譲渡人及び譲受人の双方に同一金額を併課する。

過怠料	期間経過日数	基準取引価格との差	備考
取得税(2%)の1倍	契約日から1月以内	90%超過~100%以下	実取引価格の2%
取得税(2%)の2倍	1月~3月未満	80%超過~90%以下	実取引価格の4%
取得税(2%)の3倍	3月~6月未満	70%超過~80%以下	実取引価格の6%
取得税(2%)の4倍	6月~12月未満	50%超過~70%以下	実取引価格の8%
取得税(2%)の5倍	1年以上	50%以下	実取引価格の10%

建設交通部によれば、2005年2月21日までに受理された不誠実申告虚偽件数は、住宅取引申告件数全体5,700件の7%に当たる412件であり、このうち申告期間が徒過したケースは38件(不誠実申告虚偽件数の10%)、虚偽価格申告件数は374件(同90%)、基準価格の90%以

下の申告嫌疑は100余件(50%以下申告の20余件を含む)である。

地域別には、龍仁(ヨンイン)(13%)、江東(カンドン)(11%)、江南(カンナム)(10%)の順に不誠実申告の比率が高いことが明らかになった。

	江南区	江東区	松坡区	龍山区	盆唐区	果川市	計
申告件数	1,414	612	1,631	272	1,488	307	5,724
不誠実申告	142	65	69	36	89	11	412
比率	10%	11%	4%	13%	6%	4%	8%

建設交通部が明らかにした具体的な調査計画を見てみると、まず、取引当事者すべてに3月2日（水）から郵便を発送して、3月中旬まで7日程度疎明の機会を付与して、『期間徒過』は疎明資料を提出しなかったり、提出事由が正当でない場合、過怠料の賦課手続に直ちに着手し、『虚偽価格』は、資料を提出しない場合に過怠料を直ちに賦課することとし、提出された代金決済証票書類などの信憑性が欠けている場合は、面接調査などの精密調査を経て、過怠料を賦課することとなる。

建設交通部は、今回の調査の実効性を高めるため、虚偽価格と判定され、過怠料の賦課が決定された申告内容全体について、国税庁に対し、譲渡税脱漏などの課税資料として活用するよう通報し、必要な場合にはより詳細な税務調査を要請する計画であると明らかにした。