

## 【 寄 稿 】

# 韓国の不動産制度改革

本州四国連絡高速道路株式会社  
総務部長・博士（工学） 周藤 利一

### ■はじめに

大韓民国（以下「韓国」と略称）の不動産政策の大きな流れとしては、金 泳三（キム・ヨンサム）政権（1993～97年）、金 大中（キム・デジュン）政権（1998～2002年）の間は規制緩和の潮流が続いていた（ただし、保有税を中心とした土地負担水準は徐々に上昇している）。しかしながら、盧 武鉉（ノ・ムヒョン）政権の登場により、開発利益の還元をスローガンにした規制強化の方向に180度政策転換がなされた。その背景には、景気回復による地価上昇とソウルを中心とした不動産価格の高騰や、貧富の格差の拡大に対する国民の不満、既成勢力との対決を標榜する盧政権の政治スタンスなどがあると考えられる。

韓国政府は、2005年8月31日、庶民の居住安定と投機抑制のための不動産制度改革案、通称「8. 31政策」を発表した。その背景には、2003年のいわゆる「10. 29対策」<sup>1</sup>以降、不動産価格は概ね安定傾向を示していたが、2005年1～7月の間にソウル市の高級住宅地である江南地域のアパート<sup>2</sup>の価格が平均12. 4%、ベッドタウンの盆唐市は28. 9%上昇するなど、価格上昇傾向がソウル市江北地域や首都圏南部地域の一部にまで拡大し、土地価格も首都圏と大田広域市、忠清南道などで相対的に大きく上昇したことがある。特に、首都機能移転が予定されている忠清南道燕岐地域が2004年1月～2005年6月38%、天安市が同時期に23%と、各種の開

発予定地域を中心に急上昇傾向を示した。このような不動産市場の不安は、政府によれば、①豊富な流動資金と低金利基調の中で、金融資産に比べて不動産投資に対する高い期待の形成、②投機心理便乗による仮需要の急増、③首都圏人気地域の中大型住宅の供給不足のおそれ、④大規模開発計画の発表による開発利益の期待、⑤政府の不動産政策に対する国民の信頼が低く、投機心理が強いままであるなど、複合的な要因が作用した結果だと分析されている<sup>3</sup>。

こうした要因を根本的に除去するための不動産制度改革の政策パッケージとして「8. 31政策」が打ち出されたわけであるが、その具体化作業として、新規立法や制度改正が行われ、本年9月にこれらの措置がすべて施行された。したがって、不動産制度改革はこの時点で完了したと言える。本稿では、「8. 31政策」以前に導入されたものも含め、韓国の新たな不動産制度の内容を概観することとする。

### 1. 住宅取引申告制の導入

政府は当初、住宅取引許可制の導入について検討したが、違憲のおそれがあると判断されたので、住宅取引申告制を導入した。この制度は、2004年1月29日、「住宅法」の改正により同年3月30日から施行された。その内容は、**<表-1>**のとおりである。

**<表-1>住宅取引申告制の内容**

区 分	内 容
住宅取引申告地域の意義	○住宅に対する投機が活発化していたり、活発化するおそれがあると判断される地域 ○住宅政策審議委員会の審議→建設交通部長官が指定

住宅取引申告地域の類型	○アパート取引申告地域 ○連立住宅取引申告地域 ○アパート・連立住宅取引申告地域
住宅取引申告地域の指定要件	○指定する日の属する月の直前月のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率が1.5%以上の地域 ○直前月から遡及して3月間アパート又は連立住宅の売買価格上昇率が3%以上の地域 ○直前月から遡及して1年間アパート又は連立住宅の売買価格上昇率が全国のアパート又は連立住宅の売買価格上昇率の2倍以上の地域 ○管轄市長・郡守・区庁長が住宅に対する投機が活発化するおそれがあると判断して指定を要請する地域
申告対象	○住宅取引申告地域内にある住宅（共同住宅に限る）に関する所有権を移転する契約（対価がある場合に限り、新規に建設・供給する住宅を除く） ○申告しなければならない共同住宅 －アパート：住宅専用面積が60㎡超過、再建築及び再開発区域 －連立住宅：住宅専用面積が150㎡超過、再建築及び再開発区域
申告事項	○取引当事者、契約日 ○取引対象住宅の所在地、取引対象住宅の種類と規模 ○取引価額、所有権移転予定日時 ○不動産仲介業者 ○契約の条件又は期限
申告期限	○住宅取引契約を締結した当事者は、共同で住宅取引価額等を住宅取引契約の締結日から15日以内に住所地の管轄市長・郡守・区庁長に申告

## 2. 不動産取引申告制

韓国では、不動産を取引するとき、仲介業者が作成する契約書と、登記の際に提出する検印契約書という二重契約書を作成することが一般的であった。このような契約書の二元化により、不動産取引が透明にならず、投機的不動産取引が助長されていると同時に、正確でない取引価格に基づき租税が賦課されてきた。そこで、2005年7月29日、「不動産仲介業法」を全面改正して、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」を制定

し、その中で不動産取引申告制を導入、2006年1月1日から施行した。この制度は、不動産投機及び脱税の原因となっている二重契約書の作成を禁止して、実取引価格に基づき課税が行われるようにするための制度的装置である。このため、取引対象者には、土地又は建築物の売買に関する取引契約書を作成したときは、不動産の実際取引価格等を取引契約の締結日から30日以内に、管轄市長・郡守・区庁長に、共同して申告するよう義務付けるとともに、併せて仲介業者についても取引契約書を作成・交付したときに申告するよう義務化した。

＜表－2＞ 不動産取引申告制の内容

区 分	内 容	備 考
申告者	○取引対象者が売買に関する取引契約書を作成したとき ○仲介業者が取引契約書を作成・交付したとき	
申告期限	○不動産の実際取引価格等を取引契約の締結日から30日以内に、当該土地又は建築物の所在地の管轄市長・郡守・区庁長に申告	
他の制度の擬制等	○検印の擬制 ○住宅取引申告制の対象である住宅の非適用	
価格適正性の検証等	○不動産取引価格検証体系により適正性を検証	・例：公示地価、住宅公示価格

	○検証結果を管轄税務署に通報	・国税、地方税の課税対象資料として活用
過怠料の賦課	○仲介業者に、不動産取引申告をしないようにさせたり、虚偽の内容を申告させた者：500万ウォン以上 ○申告をしなかったり、怠った者、虚偽の申告をした者：取得税の3倍以下 ○仲介業者が取引契約書を虚偽記載したり、二重契約書（別名「ダウン契約書」）を作成する場合：仲介業登録取消又は6月以下の資格停止	・租税捕脱犯として検察又は警察に告発

### 3. 建替えアパートの賃貸住宅建設義務化

ソウル市内で供給されるアパートの過半数は、既存アパートの再建築事業により生み出されたものである。冒頭で述べたように、再建築<sup>4</sup>アパート価格が継続して高騰して、他のアパート価格にも影響を与え、不動産市場を不安定にさせていた。そして、低層のアパートが再建築により高層化されると、容積率が増加して、価格上昇効果をもたらされるが、これは不労所得として当然に国家が開発利益として還元しなければならないという世論が高まっていた。

そこで、住宅再建築区域内に居住する無住宅貫入者<sup>5</sup>

の居住安定を図り、賃貸住宅の需要が大きい都心地域における賃貸住宅の供給を拡大するため、住宅再建築事業の施行時に一定比率の賃貸住宅を供給するよう義務づける制度が導入された。この制度の政策的意義は、二つの点に求めることができる。その一つは、立地に優れた都心地域において賃貸住宅を低廉な価格（標準建築費と容積率インセンティブ）により大量に確保することが可能な点である。もう一つは、組合員の敷地持分の減少に伴い、開発利益が調整されるという点である。この制度は、2005年3月18日、「都市及び住居環境整備法」<sup>6</sup>の改正により導入され、同年5月19日から施行されている。

＜表-3＞ 再建築アパートの賃貸住宅建設義務化

区分	内容
目的	○低層のアパートが再建築により高層化されると、容積率が増加して、価格上昇の効果をもたらされ、これは不労所得として当然に国家が開発利益として還元しなければならないという論理に基づき、2005年3月18日、「都市及び住居環境整備法」の改正を通じ導入され、同年5月19日から施行されている。
供給義務	○事業施行者は、当該住宅再建築事業により増加する容積率のうち25/100以下の面積を賃貸住宅として供給しなければならない。 一賃貸住宅の供給比率は、増加する容積率の10/100以上とし、容積率の緩和が可能な範囲までとする。 一建築関係法令による建築物の階数制限等の建築制限により容積率の緩和が事実上不可能な場合には、賃貸住宅供給比率を別に定めることができる。 一既存戸数が50戸未満の住宅再建築事業は賃貸住宅を供給しない。
価格等	○再建築賃貸住宅の供給価格は、再建築賃貸住宅の建設に投入される建築費を基準として建設交通部長官が告示する金額に、敷地の価格（個別公示地価に月別地価変動率を乗じた価格）を合わせた価格 一再建築賃貸住宅に該当するだけの容積率の緩和を受けることを選択した場合には、入居者にその敷地を寄付したものとみなす
根拠	○「都市及び住居環境整備法」第30条の2

#### 4. 実取引価額の登記簿記載

不動産取引の透明性を確保するため、2005年12月29日、「不動産登記法」の改正により、実取引価額の登記簿記載が導入され、2006年6月1日から施行された。この制度は、売買を原因とする所有権移転登記を申請する場合、登記申請書に取引申告済証に記載された取引価額を記載して、申請書に記載された取引価額を不動産登記簿の甲区の権利者及びその他事項欄に記載するものとし、不動産取引の透明性を確保しようとするものである。

#### 5. 土地取引許可制の実効性向上

「国土の計画及び利用に関する法律」<sup>7</sup>に基づき土地取引契約許可制度が施行されているが、実効性を高めるため、許可申請時に土地取得資金調達計画を提出させるとともに、土地取引契約許可制度の違反に関する申告褒賞制度を導入して、土地利用義務違反者に対する履行強制金を賦課することができるようにした。新たな制度は、同法の2005年12月7日改正により導入され、2006年3月8日から施行されている。

まず、許可を受けようとする者は、その許可申請書に、契約内容とその土地の利用計画・取得資金調達計画を記載して、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない（同法第118条第3項前段）。

土地取引契約の許可を受けた者は、5年の範囲内で大統領令で定める期間中、その土地を許可を受けた目的どおりに利用しなければならない（同法第124条第1項）。具体的には、自己の居住用住宅用地は3年、福祉施設・近隣便益施設は4年、営農目的は2年、畜産業、漁業又は林業は3年、その他の事業目的は4年などである。

そして、許可を受けずに土地取引契約を締結した者、不正な方法により許可を受けた者、土地取引契約許可を受けて取得した土地を、上記に違反して、許可を受けた目的どおりに利用しなかった者などがいた場合に、これらの者を市長、郡守、区庁長又は捜査機関に申告・告発した者に対し、報奨金を支給することとされている（同法第124条第3項）。

さらに、市長、郡守又は区庁長は、上記の土地の利用義務を履行しなかった者に対しては、相当の期間を定め、土地の利用義務を履行するよう命ずることができるとともに、命令を履行しない者に対しては、土地取得価額の100分の10の範囲内で履行強制金を賦課することができる（同法第124条の2第1項及び第2項）。

#### 6. 開発負担金の再賦課

ゴルフ場や宅地造成、工業用地造成など各種開発事業により発生する開発利益を公共に還元するため、当該事業用地の事業着手前と竣工後で比較した地価上昇率が全国平均上昇率を上回る場合、その超過する部分のうち50%を開発負担金として国が徴収する制度が「開発利益還元に関する法律」により導入された。しかし、規制緩和による景気活性化の観点から、「負担金管理基本法」に基づき、首都圏以外の地域では2002年1月1日から、首都圏では2004年1月1日からそれぞれ賦課が中止されていた。そこで、「開発利益還元に関する法律」の2005年12月7日改正により、2006年1月1日以後に許認可等を受けた事業に対しては、開発負担金を再び賦課・徴収することとし、土地から発生する超過開発利益を適正に還元して、土地投機の防止を図ることとされた。

#### 7. 基盤施設負担金

2000年3月以降、準農林地域の乱開発が社会問題になり、政府は、同年5月31日、「国土の乱開発防止総合対策」を発表した<sup>8</sup>。乱開発は、環境と開発が調和できないことはもちろん、基盤施設が設置されない状態で開発が行われ、住民生活が不便になるため、問題となった。そこで、政府は、2002年2月4日、非都市地域にも都市計画技法を導入することにより、乱開発を防止して、環境にやさしい国土利用体系を構築するため、「国土利用管理法」と「都市計画法」を統合した「国土の計画及び利用に関する法律」（略称「国土計画法」）を制定した。

国土計画法は、乱開発を防止するため、非都市地域においても都市基本計画と都市管理計画を策定させるとともに、全国土の用途地域を整備し、都市地域と農林地域の中間的性格を有する管理地域を細分して、計画管理地域、生産管理地域、保全管理地域に区分指定することとし、計画管理地域で開発が集中的に行われるように誘導するため、第2種地区単位計画区域を指定することとした。また、同法は、開発行為許可制を非都市地域にも拡大適用することとすると同時に、基盤施設の設置を伴う開発が行われるようにするため、基盤施設負担区域の指定と基盤施設負担を制度化した。

その後、国土計画法による基盤施設負担制は、「基盤施設負担金に関する法律」の制定を通じて、基盤施設負担金に改編された。この結果、従来の基盤施設負担区域は廃止され、基盤施設の設置や用地確保の方法は、基盤施

設負担金に一元化された。そして、基盤施設負担金は、従来は基盤施設負担区域での土地形質変更を賦課対象としていたのと異なり、建築延面積が200㎡を超過する建築物の建築行為を賦課対象としている。

「基盤施設負担金に関する法律」は、開発行為により誘発される基盤施設の設置費用を、当該開発行為者に負担させることにより、基盤施設の費用負担の衡平性を向上させ、受益者負担及び原因者負担の原則を実現して、基盤施設設置財源を確保して、都市及び住居環境の水準を向上させるために、2006年1月11日に制定され、同年7月1日から施行されている。

国土計画法第56条第1項に規定する開発行為のうち建築物の建築を行うときには、これにより誘発される基盤施設の設置、整備又は改良のための基盤施設負担金を賦課・徴収しなければならない(同法第67条第1項)。基盤施設負担金の賦課対象、賦課方法、賦課基準等、基盤施設負担金の賦課に関しては、「基盤施設負担金の賦課に関する法律」で定めるところによる(同法第67条第2項)。基盤施設とは、道路、公園、緑地、水道、下水道、学校(小・中・高等学校)、廃棄物処理施設及びそれに必要な用地をいう(基盤施設負担金の賦課に関する法律第2条第一号)。

基盤施設負担金の賦課対象地域は、全国であり、賦課対象である建築行為は、建築延面積が200㎡(既存建築物の延面積を含む。)を超過する建築物の建築行為である(同法第6条)。納付義務者は、建築行為を行う者(建築行為を委託又は請負をした場合には、その委託又は請負をさせた者)である(同法第7条第1項)。

負担金の算定基準は、基盤施設標準施設費用と基盤施設に係る用地費用を合算した後、建築延面積を乗じた金額の100分の20とする(同法第9条第1項)。

$$\text{負担金} = (\text{基盤施設原単位費用} \times \text{建築延面積} \times \text{賦課率}) - \text{控除額}$$

※基盤施設原単位費用＝

基盤施設標準施設費用＋基盤施設に係る用地費用

※控除額＝国、地方公共団体の負担分

- ① 基盤施設標準施設費用：基盤施設標準施設費用とは、基盤施設の設置のため、一般的に要する単位あたり施設費であって、建設交通部長官が毎年これを告示する。
- ② 基盤施設用地費用：基盤施設用地費用は、賦課対象となる建築行為が行われる土地を対象として、算定した金額。
- ③ 建築延面積：建築延面積とは、建築許可された建築物の各階床面積の合計をいう。

ただし、「宅地開発促進法」による産業団地、「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地、「都市開発法」による都市開発区域、「国民賃貸住宅の建設等に関する特別措置法」による国民賃貸住宅団地予定地区、「都市及び住居環境整備法」の住居環境整備事業のための整備区域、「流通団地開発促進法」による流通団地での建築行為に対しては、当該事業等の竣工日から20年間、基盤施設負担金を賦課しない(同法第8条第2項)。

なお、徴収された基盤施設負担金は、基盤施設の設置又はそれに必要な用地の確保のため使用しなければならない(同法第5条)。

## 8. 債券補償の義務化

公共事業における補償金が不動産投機資金に流れることを防止するため、投機のおそれがある地域(土地取引許可区域が属する市・郡・区及び接続した市・郡・区)内で、宅地開発事業、産業団地開発事業などを施行する政府投資機関及び公共団体が土地を収用する場合、不在不動産所有者に対する補償金のうち1億ウォン以上を超過する部分は、当該事業施行者が発行する債券で支払うよう義務付けた。

この制度は、2005年12月23日、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」<sup>9</sup>の改正により導入され、2006年3月24日から施行されている。

## 9. 個人間の住宅取引に対する取得税と登録税の減免

「2. 不動産取引申告制」で述べた実取引価格の申告に伴い、各種の税負担が増加することとなる。そこで、それを緩和するため、個人間の取引により取得する住宅に対する取得税と登録税を軽減する措置が講じられた。これは、2005年12月31日、「地方税法」の改正により、2006年1月1日から施行されている。

＜表－4＞ 個人間住宅取引時に減免される税額

区 分	基本税率(%)	軽減(%)	軽減率(%)	実効税率(%)
取得税	2	25	0.5	1.5
登録税	農地	1	50	0.5
	その他	2	50	1.02

## 10. 財産税課税標準の引上げ

財産税は、日本の固定資産税に相当する地方税であり、「地方税法」に規定されているが、その課税標準が大統領令に委任されており、実効税率が低いとの批判が強かった<sup>10</sup>。そこで、財産税課税標準額の適用比率を法律で明確に規定することにより、財産税負担水準の適正化が図られた。これは、2005年12月31日、「地方税法」の改正により、2006年1月1日から施行されている。

具体的には、土地・建築物・住宅に対する財産税の課税標準は、時価標準額とするのが原則であるが（地方税法第187条）、2006年から2017年までの課税標準は、時価標準額に次表に定める適用比率を乗じて算定した価額とする（地方税法附則第5条）。

＜表-5＞ 財産税課税標準の年度別適用比率

区 分	年 度	比 率
1. 土地と建築物 に対する 適用比率	2006年	100分の55
	2007年から 2014年まで	毎年100分の5 ずつ引上げ
	2015年から	100分の100
2. 住宅に対する 適用比率	2006年と 2007年	100分の50
	2008年から 2017年まで	毎年100分の5 ずつ引上げ
	2017年から	100分の100

## 11. 総合不動産税の改編

2005年1月5日に「総合不動産税法」が制定された。これは、高額の不動産保有者に対しては、不動産保有税を課税するに当たり、財産税（地方税）の場合より高い税率で国税としての総合不動産税を課税し、不動産保有に対する租税負担の衡平性を向上させ、不動産の価格安定を図ることにより、地方財政の均衡発展と国民経済の健全な発展を期そうとするものである<sup>11</sup>。

しかし、当初の制度設計に対しては、税負担水準が低く、国民が感じる現実と差異があり、複数の住宅や非事業用土地を保有している場合にも、負担として作用していないとの批判があった。そこで、不動産保有の実態に照応するよう、保有税を強化することにより、課税の衡平を高めて、不動産価格の安定を図るため、2005年12月31日に同法を改正し、2006年1月1日から施行して

いる。改正内容は、下表のとおりである。

＜表-6①＞ 総合不動産税の改正内容（納税義務者）

区 分	改正前	改正後
住 宅	○人別全国財産税課税標準合計4.5億ウォン超過者	○世帯別公示価格基準合計6億ウォン超過者
土 地	○総合合算土地：人別全国さら地等財産税課税標準合計3億ウォン超過者 ○別途合算土地：全国事業用土地等財産税課税標準合計20億ウォン超過者	○総合合算土地：世帯別全国さら地等公示価格基準合計3億ウォン超過者 ○別途合算土地：全国事業用土地等公示価格基準合計40億ウォン超過者

＜表-6②＞ 総合不動産税の改正内容（税率）

区 分	課税標準	税率
住 宅	3億ウォン以下	10/1,000
	3億ウォン超過14億ウォン以下	15/1,000
	14億ウォン超過94億ウォン以下	20/1,000
	94億ウォン超過	30/1,000
土 地	総合合算 17億ウォン以下	10/1,000
	総合合算 17億ウォン超過97億ウォン以下	20/1,000
	総合合算 97億ウォン超過	30/1,000
	別途合算 160億ウォン以下	6/1,000
別途合算 160億ウォン超過	10/1,000	
別途合算 960億ウォン以下		
別途合算 960億ウォン超過		16/1,000

## 12. 譲渡所得税の改編

「2. 不動産取引申告制」で述べたように、2006年から不動産実取引申告制が施行されたことに伴い、

- ・ 不動産に対する譲渡所得税の課税基準を、「基準時価」<sup>12</sup>から「実地取引価格」に段階的に転換して、譲渡所得税課税を正常化し、
- ・ 住宅とともに再建築・再開発入居権を保有している世帯の住宅譲渡に伴う譲渡所得税課税を強化し、
- ・ 1世帯2住宅者の住宅と非事業用土地に対しては、

譲渡所得税を重課して、長期保有特別控除を排除し、住宅と土地に対する投機的需要を抑制して、投機利益を還元することにより、不動産市場の安定と課税の衡平を図り、譲渡所得税課税強化に伴う租税回避を防止するため、2005年12月31日、「所得税法」が改正され、2006年1月1日から施行されている。

制度改編の第1は、再建築・再開発入居権の住宅みなしである。韓国では従来、「1世帯1住宅非課税」原則があり、1世帯について1戸に限り、住宅とその敷地の譲渡により発生する所得は、譲渡所得税を課税しないこととされている（所得税法第89条第1項第三号）。このため、再開発や建替えにより分譲を受けることのできる地位あるいは管理処分計画の認可により取得した入居者として選定された地位、住宅再建築事業又は住宅再開発事業を施行する整備事業組合の組合員として取得した者が、従前から所有している住宅を譲渡する場合にも、課税されず、事実上1世帯複数住宅でも非課税扱いを受けることができた。そこで、これらの場合には、非課税原則を適用しないこととした（同法同条第2項）。

制度改編の第2は、資産の譲渡価額については、当該資産の譲渡当時の譲渡者と譲受者間で実際に取引した価額（以下「実地取引価格」という）によることとした（同法第96条第1項）。ただし、経過措置として、資産を2006年12月31日までに譲渡する場合に、「基準時価」による（同法同条第2項）。

居住者の譲渡所得税は、当該年度の譲渡所得税課税標準に、次の税率を適用して計算した金額をその税額とする（同法第104条第1項）。

- ① 土地、建物、不動産の権利その他資産
  - 1千万ウォン以下：課税標準の100分の9
  - 1千万ウォン超過以下4千万ウォン以下：  
90万ウォン+1千万ウォンを超過する金額の100分の18
  - 4千万ウォン超過以下8千万ウォン以下：  
630万ウォン+4千万ウォンを超過する金額の100分の27
  - 8千万ウォン超過：  
1,710万ウォン+8千万ウォンを超過する金額の100分の36
- ② 土地、建物及び不動産の権利であって、その保有期間が1年以上2年未満であるもの：譲渡所得課税標準の100分の40
- ③ 土地、建物及び不動産の権利であって、その保有期間が1年未満であるもの：譲渡所得課税標準の

100分の50

- ④ 1世帯3住宅以上に該当する住宅・敷地：  
譲渡所得課税標準の100分の60
- ⑤ 未登記譲渡資産：譲渡所得課税標準の100分の60
- ⑥ 1世帯が住宅と組合員入居権を保有していた場合であって、住宅数と組合員入居権数の合計が3以上の場合のその住宅：譲渡所得課税標準の100分の60
- ⑦ 1世帯2住宅に該当する住宅：譲渡所得課税標準の100分の50
- ⑧ 1世帯が住宅と組合員入居権をそれぞれ1つずつ保有していた場合のその住宅：譲渡所得課税標準の100分の50
- ⑨ 非事業用土地：譲渡所得課税標準の100分の60

### 13. 共同住宅分譲価格上限制・原価公示制

「住宅法」は、住宅の供給計画、事業主体、事業手法、供給価格、金融、共同住宅の建替えなどについて規定する総合法であるが、2005年1月12日の改正により住宅供給制度が大きく改編され、アパート価格の高騰を抑制するためアパートの分譲価格上限制・原価公示制<sup>13</sup>が導入された。そして、分譲価格上限制の対象を公共宅地で供給される住居専用面積85㎡を超過する住宅等に拡大し、この適用住宅に対しては、宅地費及び宅地購入原価を公示させることとし、分譲価格の公示項目を従前の5項目から7項目に拡大することとされた。この制度強化は、同法の2005年12月23日の改正により行われ、2006年2月24日から施行されている。

まず、分譲価格上限制とは、事業主体が公共宅地内において鑑定価格以下で宅地の供給を受けて建設・供給する共同住宅に対しては、分譲価格算定基準（住宅供給に関する規則第13条の2<別表3>）により算定される分譲価格以下で供給しなければならない（同法第38条の2第1項前段）。この場合、分譲価格は、宅地費、直接工事費、間接工事費、設計費、監理費、附帯費、その他建設交通部令で定める費用により構成される（同法第38条の2第1項）。

分譲価格＝〔（基本型建築費＋地下階建築費）×共同住宅建設工事費指数〕＋地下階建築費を除いた加算費用＋宅地費

次に公示制とは、事業主体は、①分譲価格上限制適用住宅であって、住居専用面積が85平方メートル以下の住宅、②公共宅地内で住居専用面積が85平方メートルを超過する共同住宅であって、公的主体が建設・供給する住宅、

③住居専用面積が85平方メートルを超過する分譲価格上限適用住宅であって、民間主体が建設・供給する住宅（宅地費及び宅地購入原価のみ公示）については、入居者募集公告案に、上記の構成費用区分に従い、分譲価格を公示しなければならない（同法第38条の2第2項）。具体的には、次のとおりである（住宅供給に関する規則第13条の3）。

- ① 宅地費
- ② 直接工事費：その住宅建設工事を施行して使用検査を受けるときまでに発生する工事投入費用のうち住宅団地に設置される諸般の施設物の施行のため投入される材料費、直接労務費、直接工事経費に関する費用
- ③ 間接工事費：その住宅建設工事を施行して使用検査を受けるときまでに発生する工事投入費用のうち工事現場管理費用、法定経費、一般管理に関する費用及び利潤
- ④ 設計費：その住宅建設のため投入される設計に関する費用
- ⑤ 監理費：その住宅建設のため投入される監理に関する費用
- ⑥ 附帯費：その住宅建設工事に投入される総費用のうち上記以外の費用であって、分譲管理費用、水道・ガス・電気施設引き込み費用、建物保存登記費等を合算した費用
- ⑦ その他建設交通部令で定める費用：住宅建設工事に要する不可欠な工事費以外の費用であって、基本型建築費に加算することができる費用をいい、加算費用の項目別内容及び算定方法は、別表4による（住宅供給に関する規則第13条の2第2項）。

#### 14. 住宅公営開発地区の指定

住宅に対する投機のおそれがあったり、公共宅地内の住宅供給の公共性を強化するため必要な場合には、投機過熱地区内の公共宅地において、住宅公営開発地区を指定し、公共機関が直接住宅を建設・供給することとされた。この制度は、2005年12月23日の「住宅法」改正により導入され、同年12月23日から施行されている。

建設交通部長官又は広域自治体の長は、住宅価格の安定のため必要な場合、一定の地域を投機加熱地区に指定することができるが（法第41条）、その地区内において造成される公共宅地の中で住宅に対する投機が盛行するおそれがある場合又は公共宅地内の住宅供給の公共性を

強化するため必要な場合には、住宅政策審議委員会の審議を経て、住宅公営開発地区を指定することができる。

（法第41条の3第1項）。

指定された住宅公営開発地区において住宅公営開発の対象とされる住宅を建設・供給するため供給される公共宅地は、国、地方公共団体、大韓住宅公社又は地方公社に対して譲渡しなければならない、譲受したこれら公共機関は、当該宅地内の住宅建設事業を直接施行しなければならない（法第41条の3第2項）。

#### 15. 分譲権転売等に対する褒賞金

韓国では、民間分譲であっても、新築アパートの転売行為は厳しく制限されている。これは、青田売りで分譲されたアパートの入居資格を竣工前に転売して差益を得ることが横行して、不動産価格を引き上げることを防止することを目的としている。その詳細は、次のとおりである。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（入居者として選定され、当該住宅に入居することができる権利、資格、地位等をいう）又は住宅であって、次のいずれかに該当する場合には、10年以内の範囲内で大統領令で定める期間が経過する前は、これを転売（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、相続の場合を除く）及び転売の斡旋をしてはならない。この場合、転売制限期間は、住宅の需給状況及び投機のおそれ等を勘案して、地域別に異なって定めることができる（住宅法第41条の2第1項）。

① 投機過熱地区内で建設・供給される住宅の入居者として選定された地位：投機加熱地区内で建設・供給される住宅の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次のいずれかの期間に到達したときをいう。

1) 首都圏、忠清圏（大田広域市、忠清北道及び忠清南道）の行政区域に属する地域の場合：当該住宅（建築物についてのみ所有権移転登記をする場合には、当該建築物）に対する所有権移転登記を完了したとき。この場合、転売制限期間は、5年を超過してはならない。

2) それ以外の地域の場合：1年

② 分譲価格上限適用住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位：分譲価格上限適用住宅の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次のいずれかの期間に到達したときをいう。



- 1) 住居専用面積が85㎡以下の住宅
  - a. 「首都圏整備計画法」第6条第1項の規定による過密抑制圏域及び成長管理圏域の場合：10年
  - b. それ以外の地域の場合：5年
- 2) 住居専用面積が85㎡を超過する住宅
  - a. 過密抑制圏域及び成長管理圏域の場合：5年
  - b. それ以外の地域の場合：3年

③ 住宅公営開発地区において、分譲価格の制限を受けず、公共機関が建設・供給する共同住宅及び当該住宅の入居者として選定された地位：この規定を適用するに当たっては、当該住宅の入居者募集をして、最初に住宅供給契約の締結が可能な日から、次のいずれかの期間に到達したときをいう。

- 1) 住居専用面積が85㎡以下の住宅：5年
- 2) 住居専用面積が85㎡を超過する住宅：3年

しかしながら、この制限がなかなか守られないため、建設交通部長官は、住宅の転売行為制限に関する規定に違反して、①入居者として選定された地位又は住宅を転売した者、②入居者として選定された地位又は住宅に対する転売行為を斡旋した者を主務官庁に申告した者に対し、褒賞金を支払うことができる制度が導入された（法第89条の2）。この制度は、2005年12月23日の「住宅法」の改正により導入され、2006年2月24日から施行されている。

## ■おわりに

以上のように、多岐にわたる制度改革が行われたことがわかるが、その中には日本でも導入が提案されながら実現できていないものもあり、その意味でも極めて画期的な制度改革であると言える。ただし、これらの新たな制度は、2006年9月時点で導入が完了した段階であり、まだスタート地点に立ったのに過ぎない。

8月31日に、大統領主催で開催された「不動産政策会議」では、8.31不動産政策の1周年に対する評価に基づき、今後の課題が議論された。そこでは、1年前の政策発表以後、政策効果が目に見えるまでは、短期的で局地的な市場不安が生じたものの、個々の政策が施行に移されたり、施行時期が近づくにつれ、政府の政策推進意思に対する市場の信頼が形成され、2006年5月以降は総じて安定傾向にあると評価された。

とは言え、韓国経済の先行きは必ずしも透明ではなく、政治的にも2007年は大統領選挙の年である。今回の改

革により導入された諸制度が微調整（fine tuning）されることは十分に予想されるので、今回の不動産制度改革に対する評価については、その実施状況や具体的な成果を見て判断すべきであると思料される。

以上

## 参考文献（韓国語のみ）

- 1) キム・ジェギョ国民経済諮問会議事務局政策調査官「8.31不動産制度の改善」国土研究院「国土」2005年11月号
- 2) ソウル不動産フォーラム『『参加の政府』の不動産政策』2006年3月15日
- 3) 財政経済部・建設交通部「8.31政策1周年、不動産政策会議開催」2006年8月30日報道資料
- 4) 柳海雄「不動産制度」부연사、2006年
- 5) 柳海雄「土地公法論（第5版）」三英社、2006年

<sup>1</sup> 「10.29対策の内容」は、拙稿「韓国の土地政策の近況～規制強化への転換～」本誌2005年春号参照。

<sup>2</sup> 5階建て以上の共同住宅を「アパート」（・・・）と呼ぶ。

<sup>3</sup> 参考文献1）参照。

<sup>4</sup> 韓国では「再建築」と表記する。

<sup>5</sup> 「無住宅者」とは、持家を所有しない者という意味。「貴入者」とは、傳貰（チョンセ）という韓国独自の不動産賃借権により入居している者のことで、日本で言う定期借家の借家人。

<sup>6</sup> 同法は、日本の都市再開発法及び住宅地区改良法に相当する法律である。

<sup>7</sup> 同法は、日本の国土利用計画法と都市計画法を合わせた内容の法律である。その内容については、拙稿「韓国の国土利用管理法と都市計画法の統合」都市計画協会「新都市」第56巻第11号、2002年11月号参照。

<sup>8</sup> 乱開発問題については、拙稿「韓国における1990年代の土地利用規制緩和の背景とそれによって生じた諸問題」環境情報科学センター「環境情報科学」第33巻第3号、P63-73、2004年11月参照。

<sup>9</sup> 同法は、日本の土地収用法に相当する法律である。

<sup>10</sup> 財産税の実効税率については、拙稿「韓国の土地政策の近況～土地税制を中心に～」本誌2004年春号拙稿参照。

<sup>11</sup> 同法の経緯、内容については前掲1拙稿参照。

<sup>12</sup> 「基準時価」は税務当局が毎年告示するもので、日本の路線価に相当するが、土地価格のみならず、アパートの価格まで含む点、譲渡所得税の課税標準となる点で大きな特徴がある。

<sup>13</sup> この制度の内容については、拙稿「韓国の住宅政策の近況～分譲価格の制限と公開～」本誌2005年夏号参照。