

## 7—韓国

### 1 | 住宅市場の動向

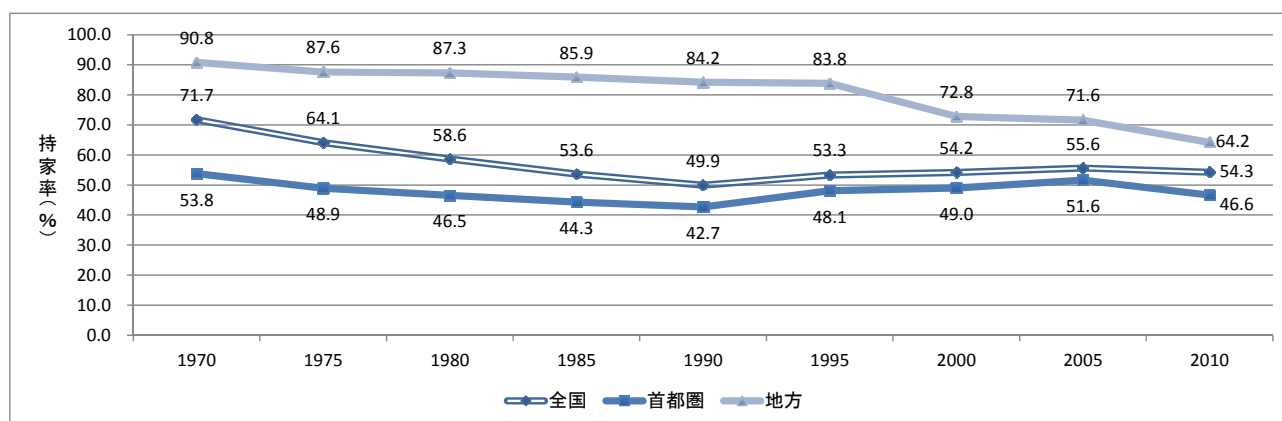
- 韓国の住宅ストックは 2010 年時点で 1,734 万戸であるのに対し、世帯数は 1,767 万戸と充足率は 101.9%程度である。住宅ストック量は 2000 年から 2005 年にかけて戸建とアパートを中心に 620 万戸も増えているが、住宅の絶対数は未だ十分とは言えない(図表 II 2-7-1)。
- 特に首都圏やソウル市は 2010 年においても住宅充足率は各々 99.0%と 97.0%と不足した状況にあり、常に供給はタイトである。このため、住宅価格は大きく変動することが多い。
- 全国の都市化が進み、首都であるソウル首都圏に集中する傾向がある。
- 2010 年時点の全国平均持家率は 54.3%、首都圏は 46.6%、地方は 64.2%である(図表 II 2-7-2)。

図表 II 2-7-1 韓国の住宅ストック等

	2000 年	2005 年	2010 年
人口(千人)	46,136	47,279	48,580
同上対前回調査からの伸び率(%)	-	2.5%	2.75%
世帯数(千世帯) ①	11,928	15,887	17,340
同上対前回調査からの伸び率(%)	-	11.0%	38.8%
住宅戸数(千戸) ②	11,472	15,622	17,672
同上対前回調査からの伸び率(%)	-	36.2%	13.1%
住宅充足率②/①	96.2%	98.3%	101.9%
首都圏住宅充足率	-	96.0%	99.0%
ソウル市住宅充足率	-	93.7%	97.0%
戸建て(千戸)、2010 年は世帯数(千世帯)	4,269	6,662	7,004
同上構成率(%)	37.2%	42.7%	39.6%
アパート(千戸)、2010 年世帯数(千世帯)	5,480	6,963	8,163
同上構成率(%)	47.8%	44.6%	46.2%
テラスハウス(千戸)、2010 年世帯数(千世帯)	1,322	1,788	1,885
同上構成率(%)	11.5%	11.4%	10.7%
その他(千戸)、2010 年世帯数(千世帯)	401	209	620
同上構成率(%)	3.5%	1.3%	3.5%
都市化率(%)	87.7%	89.1%	90.9%
世帯人員数(人)	3.87	2.98	2.80

(出所) 2000, 2005 & 2010 Population and Housing Census 及び Ministry of Land, Infrastructure and Transport により調整。

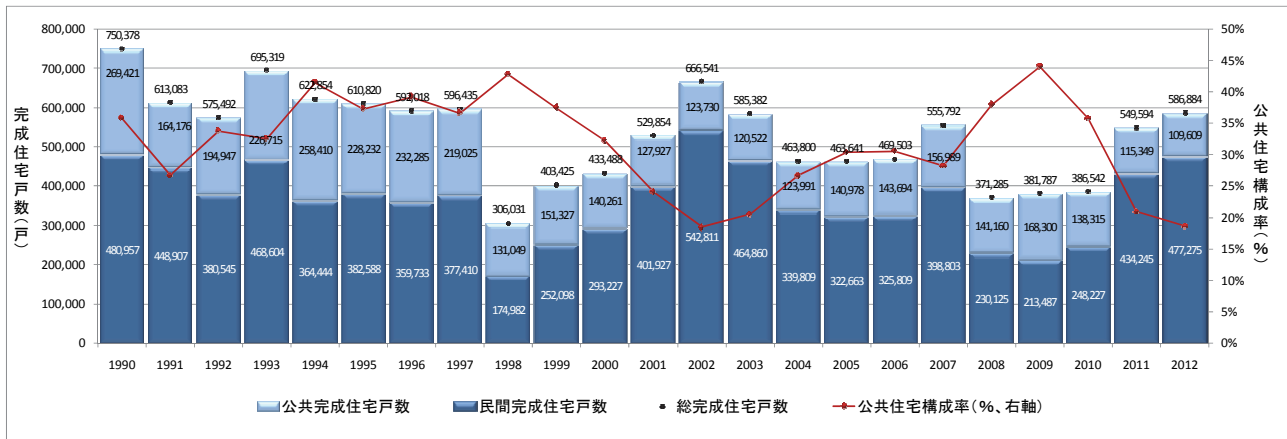
図表 II 2-7-2 持家率の推移



(出所) Ministry of Land, Infrastructure and Transport

- 完成住宅戸数は1990年から年間40～70万戸前後で推移している。米国金融危機の影響を受けて2008年から民間住宅建設は2007年の40万戸弱から2008年には23万戸、2009年には21.3万戸まで落ち込んだが、2011年から43.4万戸、2012年では47.7万戸と回復基調にある。2008年から完成住宅戸数に占める公共住宅の割合は急増していたが、2011年から景気回復により20%以下まで減少している(図表Ⅱ2-7-3)。

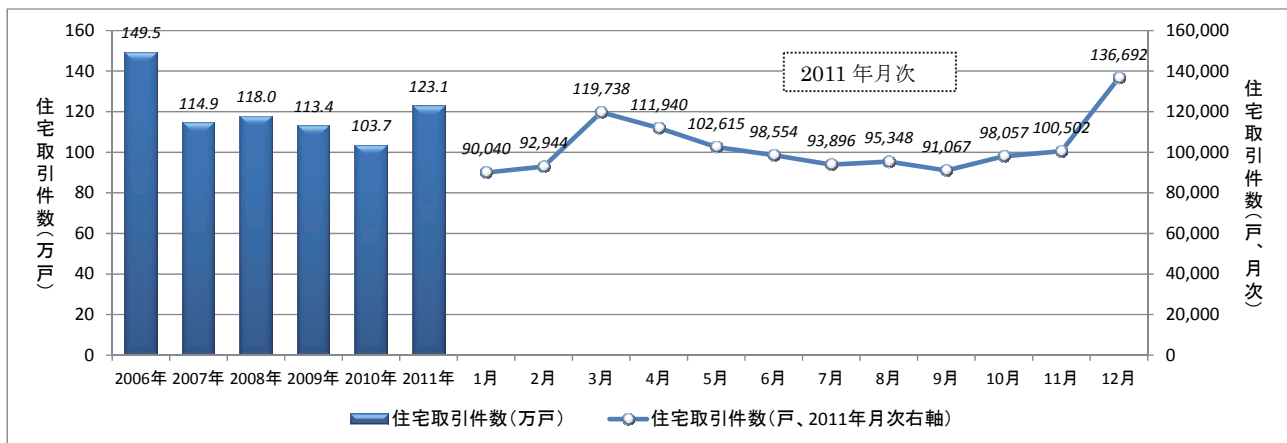
図表Ⅱ2-7-3 完成住宅戸数の推移



(出所) Ministry of Land, Infrastructure and Transport

- 新築と既存住宅を含む住宅取引総数は、2006年で149.5万戸、2007年で114.9万戸、2008年で113.4万戸に水準にあったが、2009年、2010年はやや縮小した。しかし、2011年には123.1万戸の水準まで回復している。2011年内の状況を月別にみると、3月以降は縮小気味だったが、9
- 月を底に12月にかけて住宅取引は急速に回復している(図表Ⅱ2-7-4)。

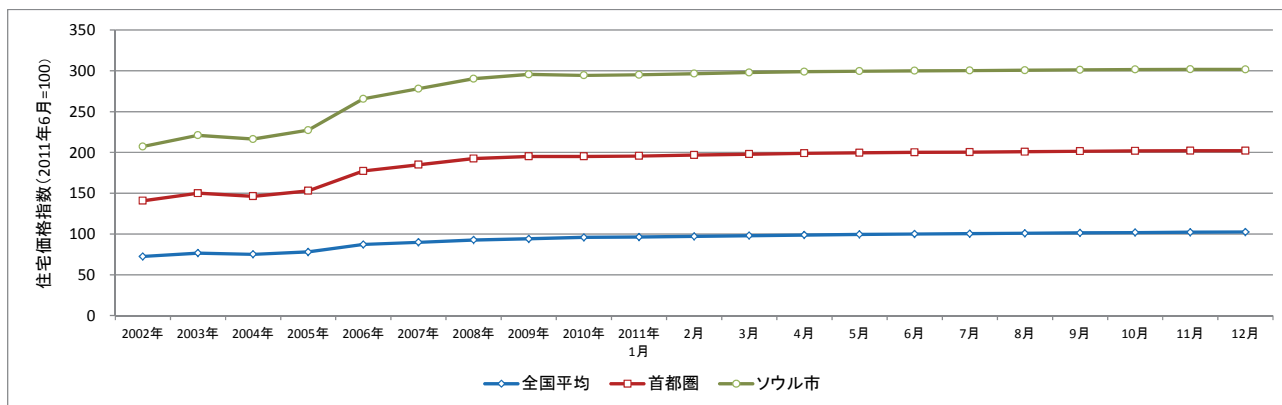
図表Ⅱ2-7-4 住宅取引戸数の推移



(出所) Ministry of Land, Infrastructure and Transport

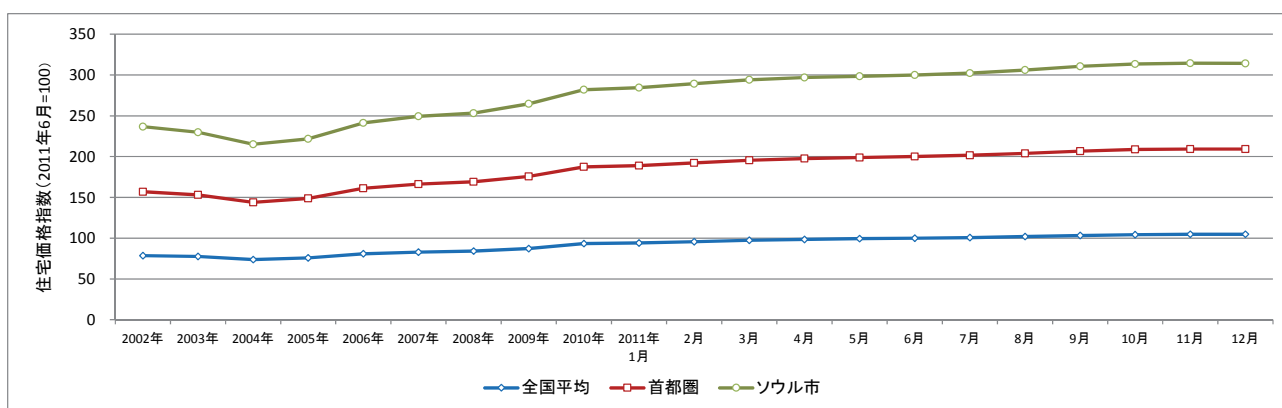
- 住宅価格指数の水準動向をみると、米国金融危機の影響を受けながらも、需給がタイトであるため、全国ベースの住宅価格は2004年以降2011年まで上昇を続け、2011年中頃から横ばい傾向となっている(図表Ⅱ2-7-5)。
- 家賃も2004年から2011年末まで上昇傾向にあり、特にソウル市の上昇が顕著である(図表Ⅱ2-7-6)。
- 既存住宅価格のイメージは、2011年4月のデータをみると、全国中位値で23,028万ウォン(1,842万円相当)、ソウルでは43,824万ウォン(3,506万円相当)となっている。共同建てでは、ソウルの場合49,793万ウォン(3,983万円相当)、戸建てでは54,937万ウォン(4,395万円相当)となっている(図表Ⅱ2-7-7)。

図表Ⅱ2-7-6 住宅価格指数(2011年6月=100)の推移



(出所) Ministry of Land, Infrastructure and Transport

図表Ⅱ2-7-7 家賃指数(2011年6月=100)の推移



(出所) Ministry of Land, Infrastructure and Transport

図表Ⅱ2-7-5 最近の既存住宅価格(中位値、万ウォン)

	全国				ソウル			
	종합 平均	아파트 공동建て	단독 戸建て	연립 타운 하우스	종합 平均	아파트 공동建て	단독 戸建て	연립 타운 하우스
2011年1月	22,539	23,423	24,704	13,616	43,599	49,741	54,149	21,580
2月	22,676	23,618	24,742	13,642	43,760	49,977	54,267	21,608
3月	22,820	23,777	24,898	13,690	43,750	49,865	54,442	21,677
4月	23,028	23,976	25,197	13,811	43,824	49,793	54,937	21,732

(資料) Kookmin Bank (KB)

## 2 | 不動産に対する考え方

### (1) 不動産投資と国民性

- 一般市民の感覚からすると、首都であるソウルに持家を所有することは、価格面と供給面から非常に難しい状況にあり、一般にある程度の所得がある世帯でも、持家を取得のための努力をはじめてから、最低でも10年はかかると言われる。
- 住宅需給がタイトで背後にインフレ気味の経済環境があったことから、韓国では持家や賃貸の他に、賃貸契約時にまとまった保証金を払うことで、月々の家賃を支払う必要がないチョンセ(傳賃、專賃とも書く)という住宅利用方式・慣行がある。最初に家主とテナントとの間で居住期間を決めておき、この期間に保証金を利子なしで家主に預けることによって、家主は家賃見合いの利子収入を得る契約となる。契約期間終了時には両者で再度合意の上、居住期間を延ばすか、退去する場合には保証金がテナントに返金される。
- 利子率が高い経済環境ではチョンセは家主とテナント双方にメリットのある住宅利用方式であるが、金融危機後の金融緩和状況で利子率が低下すると、チョンセは家主にはメリットのない方式となる。このため、これに家賃を付加するウォルセ(月賃)という契約方式も出ている。保証金が多ければ、月の家賃額も減少することとなる。家賃全額を年払いするサグルセ(朔月賃)という契約方式もある。
- 需給がタイトで住宅価格は大きく変動する傾向にあり、自ずと投機的な取引機会も多いが、税制や融資面で投機的取引は常に抑制される傾向にあるため、短期的な取引を狙う投資家にとっては難しい市場と判断される。不動産所有者にとっては、賃貸以外にもチョンセやウォルセなど、広めの不動産運用の選択肢がある。

### (2) 土地所有関連制度

- 韓国の近代的な土地関係法は、日本の植民地時代における日本民法の適用と不動産登記令の制定に基づいている。1945年8月15日における韓国独立後もこれらの法令は継続して適用されてきたが、60年代から独自の土地法制を制定することとなり、70年代の経済発展とともに、多数の法律が制定され、80年代にはこれらの法律の整備が進められた経緯がある。
- 韓国の土地制度の特徴は、1980年代末の土地公概念法の制定にある。憲法第23条第1項は、すべての国民の財産権は保障されると規定されており、財産権の内容及び限界は法律で定めることとしている。実際に韓国では不動産の所有者は使用・収益・処分の権利があると規定している。しかし、憲法第23条第3項では公共の必要による財産権の収用・使用・制限を許容し、第37条第3項では国家安全保障、秩序維持、公共の福祉のために必要な場合に限り、国民の権利を法律で制限できることを定めている。したがって、土地の所有権は法律によって制限される場合がある。ただし、法律により土地所有権が制限されていても、私有財産制度の本質的内容を侵害することはできない。
- 土地公概念は、1978年に政府が「土地公概念を確立し、土地投機を抑制して、土地利用度を高めるための包括的・根本的な対策を講じる」としたことに発する。いわば土地投機への対抗策として、公概念が生まれたが、その後は土地の公共性・社会性の強化という観点から考え方が定着し、韓国の土地政策が発展することとなる。宅地面積が絶対的に足りない韓国の国土条件から、宅地所有の上限が設けられ、法人は原則として宅地を所有することができない。世帯は6大都市で200坪、その他の都市で300坪、町村で400坪を所有の上限としている。上限面積を超過した場合は超過所有負担金が賦課される。また、開発利益の還元策や開発事業による周辺地価上昇による利得に対する土地超過利得税法の制定などが行われている。
- 韓国憲法第119条は、自由市場経済秩序を基本としつつ、均衡ある国民経済の成長及び安全並びに適正な所得の分配を維持して、市場支配の乱用を防止するために国家が市場に介入し、規制及び調整を行

うことを許容している。このため投機的取引に対しては、強い公法的規制が行われる場合がある。このように韓国における不動産投資にあたり、過剰な利得を期待する場合において、制度的な抑制を受ける場合があり、留意を要する。

- 民法では土地及びその定着物を不動産と規定している(第99条第1項)。韓国では土地のみならず、土地の定着物も独立した不動産として扱っている。定着物とは土地と一体であり、簡単には撤去できないものであるが、取引や登記など、その処理にあたっては、別個の独立した不動産として扱われる。この点は日本の考え方と同様である。付加価値税法上も、EU 諸国と異なり、新築住宅の土地建物に一体課税されるのではなく、建物だけに課税される。

### 3 | 住宅投資市場の現状

- ソウルには比較的大きな地震は少ないことから、建築物の地下構造も比較的簡易で済むため、他国に比べて建設コストは割安である。
- 全般的に潜在需要は旺盛であるが、従来、都市部における土地利用計画の規制や銀行による慎重な融資体制から、住宅供給量が伸びずに価格が上昇してしまうことが課題であった。住宅供給量を増やすため、近年、オフィスの住宅転用要件(=オフィス텔へのコンバージョン)が緩和された。この効果により住宅供給量は増加したが、近時の供給過剰の状況にかんがみ、その役割は終えつつあるとみられている。
- こうした規制緩和は、本来、ファミリー型の多世帯住宅の供給増を目指していたが、開発事業者側の利益重視の事業展開の結果、ソウル市内では、供給戸数がより多く確保できるワンルーム住宅(マンション)の方が増え、都市型生活住宅としての人気が高まった経緯がある。都市部では入手しやすい廉価なワンルームマンションが重宝され、カンナム(江南)地域は特に需要の高いエリアであった。地方部における住宅需要は、家族居住を対象とした多世帯住宅(間取りの多い住宅)が中心である。
- マンション等の改築(リモデリング)に関しては、階数の追加(容積増)、専有面積の増加(共用部分の用途変更)を容認し、開発メリットの創出に努め(宅供給量の増大の実効性を担保し)ている点が注目される。
- その他の供給面の課題として、アパート(日本で言うマンション)の建替えがある。居住者の8割の同意が必要とされるため、建替えは実際には難しい。開発メリットがないと居住者の同意を得がたいので、共用部スペースを専用部スペースに変更することなどを許容している。例えば、ベランダ部をガラスで覆い、専用スペース化したり、階段部分を変更したりするなどの対応がよく見受けられる。
- 韓国における不動産賃貸借契約で日本の契約と異なる点として、日本植民地時代に民法が導入されたが、借地借家法は導入されなかったため、更新のある借地・借家制度は存在しないという点が特徴としてあげられる。借地はほとんど行われていない。建物賃貸借については韓国で古くから存在してきた傳貫(チョンセ)という更新のない制度がある。これは定期借家契約であり、欧米のように例えば、住宅賃貸借契約において賃借人が契約解除した場合、後任の賃借人を確保するまでの間は、従前の賃借人が債務負担を継続する仕組みである。
- 店舗の賃貸契約については、内装インテリア等の評価も含めた権利金の授受が従前の賃借人と新規賃借人との間でなされるのが通例であり、その額もかなり高額となっている。賃借人が賃貸人に権利金を支払う慣行はない。
- 現状をみると、韓国における都市型生活住宅(いわゆるワンルーム住宅)はやや供給過剰気味で、約20万戸程度がオーバーフロー(需給が緩和し、流通余剰)とも言われる。場所にもよるが、住宅ニーズはやや縮小気味で、分譲物件も内容の良いものを中心に売り込みが行われている。
- 不動産の取得に関しては、購入される方の取得目的や車の保有台数などの確認が重要となる。居住用の場合と業務用の場合で税率等も異なるため、購入者の申請内容によって、その後の対応が大きく変わるためである。

- 今回の現地調査では特に物件視察は行わなかったが、2012年の秋口にソウル市内物件の調査を行っており、その概要を報告しておく(ニッセイ基礎研究所にて視察)。

### 【ソウル市内の住宅物件視察】

- ソウル市の住宅投資物件の状況を、江南エリア・龍山エリアにて実査した。賃貸物件ではなく、売買物件のみを調査である。今回ソウルでは物件視察は実施できなかったため、ニッセイ基礎研究所による2012年調査による物件内容を掲載している。
- 広さ及び間取りとしては、標準的物件:3LDKの専有面積 85 m<sup>2</sup>(韓国の国民住宅規模、一番多いタイプ)を探すものとし、参考までに高級住宅:4LDK以上で専有面積 109 m<sup>2</sup>以上の物件も探した。江南エリア・龍山エリアの住宅地域はマンションの場合、他のエリアの価格より平均約 1.5~2 倍以上高いと言われている。
- まず、住宅物件の呼び方が以下のように日本の感覚とは異なるので注意を要する。
  - \*用語の整理=>韓国語の場合
    1. 戸建て=>単独住宅
    2. アパート=>ビラ(4階建て、エレベーターなし)
    3. コンドミニアム=>アパート
- 実査した物件は次の通りである。この中では物件 No.6 が唯一日本円にして 4,000 万円台と一般需要にも対応しているが、その他はすべて投資用物件である。ソウル市で 85 m<sup>2</sup>程度のビラを探すのは難しい。

#### ▶物件リスト:アパート(コンドミニアム)

(単位:m<sup>2</sup>、万ウォン)

No.	種類	専用面積	間取り	階建て/階	売買金額	建築年	地下鉄
1	アパート (コンドミニアム)	85 m <sup>2</sup>	3LDK (浴室2個)	20/14	113,000	2006年	2号線ソルン駅 徒歩で7分
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション名:ゲナリレミアン(標準Type)</li> <li>・住所:ソウル市江南区駅三洞754</li> <li>・建設会社:三星物産</li> <li>・総世帯数:438世帯(7棟)、地下3階/地上22階</li> </ul>							
2	アパート (コンドミニアム)	134 m <sup>2</sup>	4LDK (浴室2個)	22/	230,000	2006年	ブンガン線ハティ駅 徒歩で7分
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション名:道谷レックス(高級Type)</li> <li>・住所:ソウル市江南区道谷洞527</li> <li>・建設会社:現代建設・GS建設</li> <li>・総世帯数:4,366世帯(34棟)、地下2階/地上23階</li> </ul>							

#### ▶物件リスト:単独住宅(一戸建て)&ビラ(アパート)

(単位:m<sup>2</sup>、万ウォン)

No.	種類	専用面積	間取り	階建て/階	売買金額	建築年	地下鉄
4	単独住宅 (一戸建て)	247 m <sup>2</sup>	7LDK (浴室3個)	3/1・2・3	350,000	1998年	1号線ハンナム駅 徒歩で15分
<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンハウス形(高級Type)、庭付き</li> <li>・住所:ソウル市龍山区漢南洞</li> <li>・総世帯数:8世帯(8棟)、地下1階/地上3階</li> </ul>							
5	ビラ (アパート)	148 m <sup>2</sup>	3LDK (浴室2個)	4/1	160,000	2007年	1号線ハンナム駅 徒歩で15分
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高級Type、庭付き</li> <li>・住所:ソウル市龍山区漢南洞</li> <li>・総世帯数:4世帯(1棟)、地下1階/地上4階</li> </ul>							
6	ビラ (アパート)	85 m <sup>2</sup>	3LDK (浴室2個)	4/3	50,000	2010年	1号線ハンナム駅 徒歩で15分
<ul style="list-style-type: none"> <li>・標準Type</li> <li>・住所:ソウル市龍山区漢南洞</li> <li>・総世帯数:8世帯(1棟)、地下1階/地上4階</li> </ul>							

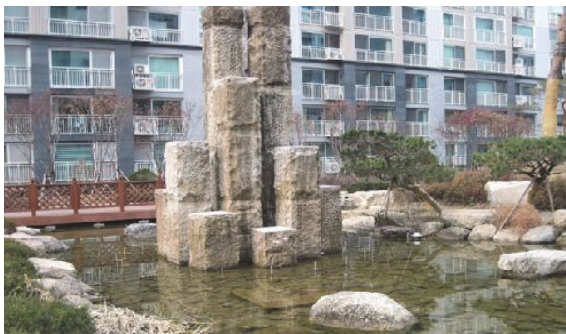


▶外観&間取り:アパート(コンドミニアム)

①ゲナリミアン



②道谷レックス(4LDK)





③龍山区漢南洞タウンハウス(7LDK)





#### ④龍山区漢南洞ビル(3LDK)





⑤龍山区漢南洞標準タイプピラ(3LDK)





▶位置: アパート(コンドミニアム)



▶位置: 単独住宅(一戸建て)&ビラ(アパート)

