03 各国の不動産関連制度

ここでは各国の不動産関連制度について、全般的な状況に加え、特に不動産取引においては注意 を要する流通税(移転税・取引税・付加価値税・登記・登録税や手数料など)を中心に整理する。

1―アメリカ

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- アメリカの連邦による住宅政策は、1929年の大恐慌とニューディール政策を契機として、30年 代の緊急対策から始まったという見方ができる(1)。住宅ローン破綻や抵当権処分、競売物件の大 量発生に対処するため、1934年に全国住宅法が制定され、新たな政府機関の設立などによって、 住宅抵当に基づく住宅金融制度が整備された。非衛生的な住宅状況や住宅の深刻な不足に対処す るために 1937 年には住宅法が制定され、ここに公共住宅の供給が制度化された。戦後の住宅政 策の多くは、これらの法律を順次改正することによって講じられており、この頃の住宅法や住宅 政策が、戦後を通じた現在のアメリカにおける住宅政策の基盤となっている。
- 時代を大きく分けると、大恐慌から 60 年代までは、社会に広がる経済危機や貧困を解消するた めに、政府介入を強化する政策が行われているが、70年代以降は、逆に住宅市場への政府の直 接介入をできるだけ回避する方向で改革が行なわれており、現在のアメリカの住宅政策の基本的 な立脚点となっている。これは民間市場への介入を回避するだけではなく、むしろ、政策的に最 も投資効率の高い施策のあり方を追求した結果と言えよう2。
- こうした点から、アメリカにおける住宅を中心とする不動産関連施策は、2008年のリーマン ショックをもたらした住宅バブルの崩壊までは、少なくとも民間住宅市場に直接影響を及ぼすも のは税制と金融市場整備以外はなく、基本的には市場メカニズムに委ねることを規範としてきた ものと考えられる。
- アメリカにおける住宅市場にかかる政策体系を概観すると、図表Ⅱ3-1-1 に示したように、住宅 取得・確保の推進、コミュニティ開発支援、住宅差別の解消という目標から成っており、この政 策の中心にいるのが、住宅・都市開発省(Department of Housing and Urban Development: HUD) である。ただし、連邦制度をとるアメリカの住宅政策は、HUD と連携しながらも、基本的には 州政府・地方自治体単位で実施なり行使されている。
- また、住宅や不動産にかかる税制については、連邦所得税にかかる住宅ローンの利子所得控除制 度や低所得者用住宅税額控除制度 (LIHTC)、キャピタルゲイン課税などは連邦歳入庁 (Internal

⁽¹⁾ 平山洋介(1999)「アメリカの住宅政策」『欧米の住宅政策イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ』ミネルヴァ書房より。

⁽²⁾ 岡田徹太郎(2004)「アメリカ型福祉国家とコミュニティ〜住宅政策にみる市場と社会の論理〜」香川大学 THE INSTITUTE OF ECONOMIC RESEARCH、Working Paper SeriesNo.87 等を参照。

Revenue Service: IRS) が直接管轄しており HUD の管轄外である他、住宅等の不動産投資にか かる不動産移転税(流通税)や財産税(固定資産税)などは州税・地方自治体の管轄であり、各 州や地方自治体によって制度は異なる。したがって、不動産投資を行う場合は、取得と保有の段 階では、物件の立地等において、各州や地方自治体における個別の税制等を考慮する必要がある。

コミュニティ 住宅取得・確保の促進 住宅差別の解消 開発支援 (公正住宅法) 持 家 借家 補助 ・家賃補助バウチャー ・コミュニティ ・公正住宅支援プログラム HOME Investment. 開発統合補助金 Partnership •HOME Investment (FHAP) •頭金補助 ・公正住宅イニシアチブ Partnership (CDBG) プログラム(FHIP) ·公営住宅 ·高齢・身障者向け住宅 住宅政策の公正確保 税制 •利子所得控除 · 低所得者用住宅税額 •TIF コミュニティにおける人種 ·固定資産税所得控除 ・エンパワーメント のミックス 控除(LIHTC) •一次取得者税額控除 •減価償却制度 ゾーン ・各種プログラム実施に コミュニティ再生 おける差別の防止 •主住居譲渡益課税免税 •免税债 •免税债 金融 証券化支援 住宅金融の公正確保 ·融資保険、融資保証 ・融資(共同建て、ノンリ ・略奪的貸付けの排除 •融資保険 •リバースモーゲージ コースローン) ・融資保険(共同建て) 規制 ·貸付真実法(TILA) ・ミックスインカム等 ・ミックスインカム等 ·公正住宅法(FHA) 情報開示 •不動産決済手続法 (セットアサイドルール) (セットアサイドルール) (RESPA)

図表 Ⅱ3-1-1 アメリカにおける住宅政策の概観

(資料)公益財団法人日本住宅総合センター調査研究レポート No.09305「欧米主要国における家賃補助制度および公共 住宅制度等に関する調査研究」平成24年12月より。

2 不動産金融関連制度

- 国民による持家取得の推進に向けて、アメリカでは、政府が住宅融資債権に一定の保証行為等を行う ことによって、長期固定で市場より低い利子率による住宅融資を実現する方策が導入されてきた。 連邦議会は、連邦抵当金庫^③ (Federal National Mortgage Association: FNMA=Fannie Mae ファ ニーメイ)や連邦住宅貸付抵当公社(4) (Federal Home Loan Mortgage Corporation: FHLMC=Freddie Mac フレデイマック)、政府抵当金庫(5) (Government National Mortgage Association: GNMA=Ginnie Mae ジニーメイ) などを創設し、住宅融資債権を民間金融機関から 買い取るか保証し、それらの債権を証券化して機関投資家に売却し融資の原資に当てる仕組みを 構築し、長期にわたって民間投資市場を最大限に活用する制度金融が構築されてきた経緯がある。
- 住宅バブルの崩壊以降、サブプライムローン等の与信供与にあたっての反省から、消費者に対す る住宅融資を供与する際の基準の見直し(情報開示ルールの見直しと身の丈にあった融資基準へ の抜本的な変更)やファニーメイやフレデイマックなどの政府系金融機関(Government Sponsored Enterprises: GSE) のあり方の見直しが行われつつあるが、国民に対する持家政策の 方向性に変化はなく、財政改革の中でも堅持されている。
- ジニーメイは政府機関であり、連邦各州において住宅融資資金が十分に配分されるように調整す る役割を果たしている他、HUD の一部である連邦住宅局(6) (Federal Housing Administration: FHA) や退役軍人省(Department of Veterans Affairs: VA) などによる保証付き住宅モーゲー ジをプールしたパス・スルー型の住宅抵当融資債(Mortgage Backed Securities: MBS)を再保

⁽³⁾ Federal Housing Administration(FHA)の一部として 1938 年に創設され、1968 年にはジニーメイを分離する形で民営化されている。

¹⁹⁷⁰年に創設。ファニーメイと同様に民間企業形態をとる上場企業である。

⁽⁵⁾ Housing and Urban Development Act of 1968 によりファニーメイから分離し HUD の外局となる。

^{(6) 1934}年に創立され、1968年にHUDの一部となる。

証している。

- 不動産投資という観点からすると、FHA が共同建住宅プログラム(Multifamily Program)に基 づき、中位所得世帯や高齢者、障害者向けの民間賃貸住宅やコーポラティブ住宅の建設や改修事 業に対して長期固定融資を前提とした融資保証を行ってきた経緯があるが(7)、2013年度から従来 の融資保証対象事業は絞られ、低所得者用住宅税額控除制度(LIHTC)制度の適用が認められた 事業やその他の事業で議会が認めた支援制度が適用される事業にしか適用されなくなった。しか し、LIHTC 事業は 1995 年から 2009 年までの 15 年間に年平均で 10.2 万戸も建設された経緯が あり、政策目的を達成する他、事業を経営まで含めて一貫して請け負う民間ディベロッパーや当 該事業の多くを出資の形態で支出する機関投資家にとっては重要な収益機会となっている。
- 一般の民間賃貸住宅に対する融資保証の制度枠は狭められているが、高齢者賃貸住宅や介護・医 療付き(アシステッド・リビング)等賃貸住宅の建設や取得・改修事業に対する融資保証制度は、 別のプログラム(8)で継続されている。
- 一方、不動産投資を行うにあたって民間金融市場から融資を受ける際に、融資分の債務負担を回 避し、自己資本利回りを高めるために、ノン・リコース融資を受けるのがアメリカでは一般的に 行われてきた。特に事業用不動産への投資にあたっては、ノン・リコースローンが当たり前のよ うに供与されてきた。しかし、住宅バブルの崩壊後は、金融機関の体力低下と審査体制の引き締 めを背景に、ノン・リコースローンの適用は、オフィスや店舗、産業施設、賃貸住宅などへの投 資や開発融資にあたっても厳しく制限されたために、証券化事業を含め、不動産投資が全般的に 縮小した経緯がある。それ以前に不動産に対する融資自体が激しく抑制されたことは、我が国に おけるバブル崩壊後と同様である。
- ただし、最近では、不動産市場の改善と価格が底値に達したという見込みから、徐々にこうした 開発事業や不動産投資事業に際しても門戸が開かれつつある。商業用不動産抵当融資証券 (CMBS) の発行も徐々に始まりつつある。しかし、動きだした事業はいずれも採算性や市場性 に問題がなく、事業者の与信も十分(一部は裏保証付き融資が前提とも言われる)にあることが 前提である。したがって、かつてノン・リコース融資が一般的であったカリフォルニア州などの 事業においても、中小の不動産投資家(特に海外の借り手)が、不動産融資や開発融資を得るこ と自体が難しくなっており、かつ事実上のノン・リコース条件とするためには、高度な与信条件 と事業の採算性・市場性が必要となっている。
- 現地の仲介業者や銀行等へのインタビューを総合すると、日本からの中小投資家が、賃貸住宅投 資などを行うにあたって現地金融機関から融資を得ることは非常に難しいというのが実情であ り、現状では現金による投資が主体となっている。

3 不動産税制

不動産移転税等: 不動産取引に際しては、不動産移転税 (Property Transfer Tax 等) が課せ られる。ニューヨーク州などでは、抵当権登録税(Mortgage Recording Tax)が課せられる場合 がある。州・地方自治体によって異なるが、不動産移転税の場合、一般住宅の場合は取引価格の 1~2%の負担である。アメリカでは不動産移転税は、慣行や制度上、売り手が負担する場合が多

⁽⁷⁾ 一般民間賃貸住宅用の融資は Section 207 プログラムで実施されてきたが、基本的にこの融資制度は凍結されており、替わりに Section221(d)(3)と(4)が継続されている。ただし、後者についても本文記載のように、LIHTC事業等に利用は制限されている。

⁽⁸⁾ 高齢者賃貸住宅は Section 231、アシステッド・リビングは Multifamily 部門ではなく、FHA 内部の Office of Healthcare Programs の Section 232 プログラムとなっている。

いが、制度上は買い手との連帯責任となることや、契約により買い手が負担する場合もある。

- その他、不動産物件が所在する各郡において、権原移転や抵当権設定のための登録手続きを行うがあるが、その際には税ではなく件数あたりの手続き費用の支払いが必要となる。ニューヨーク市の場合でも、一般的な住宅であれば、1件あたり100~200ドル程度の費用負担でよい。アメリカにおいては、全国各地の登録事務所で権原移転や抵当権設定などの登録はできるが、公信力がなく、第三者対抗要件を満たしていないため、このために後述するような民間による権原保険制度(Title Insurance)が発展した経緯がある。
- 物件取得後においては州または地方自治体において、我が国の固定資産税と同様な財産税 (Property Tax) が課せられる。課税にあたっては、高齢者や障害者居住などの場合等において、 州または地方自治体において特例措置が存在するが、非住宅不動産との税率の違い以外、一般的 な住宅への特例は見当たらない。ただし、申告において、概算控除制度ではなく、実額控除制度 を用いる場合、連邦所得から財産税額(地方税)は控除できる。
- アメリカには我が国の消費税や EU 諸国のような付加価値税はなく、住宅建設や新築住宅の取得にあたって負担を考慮する必要はない。ただし、ハワイ州の建設工事には消費税が課せられ、事業者はホノルルの場合、4.5%の税額を負担している。
- キャピタルゲイン課税制度は法人・個人所得税の双方に存在し、連邦税との調整はあるが州でも 課税される。連邦所得税の場合、1年以上保有した物件を売却した場合の税率は譲渡益に対して 20%であるが、買換特例(1031 Exchange)を使えばキャピタルゲイン課税は先送り可能である。 物件を1年以上保有し売却後、その物件と同等かそれ以上の価値の物件を45日以内に指定し、180日以内に購入を完了すればよい(物件は複数でもよい)。主たる住宅の住み替えに際しては 1997年納税者負担軽減法以来、連邦所得税において、単独申告の場合は25万ドル、夫婦共同申告の場合は50万ドルまでを譲渡益から控除することができる。
- 不動産を取得する際に要した借入利子は、事業用であれば一般に所得から控除可能であるし、持家取得において実額控除制度を用いた場合は、住宅ローン利子所得控除制度(Mortgage Interest Deduction: MID)を活用し、毎年金利負担を軽減できる。住宅を取得した際の債務の上限は単独申告の場合は50万ドル、夫婦共同申告の場合は100万ドルである。また、別荘等を購入した場合も、年間14日間以上もしくは賃貸していた期間の10%以上のどちらか長い期間を延べで住居として利用すれば、制度適用が可能である。
- 不動産の種類や構造によって減価償却制度の条件は異なるが、一般賃貸住宅の場合に適用される 償却用耐用年数は 27.5 年(定額法)である。低所得者用住宅や都市再生事業のための住宅・施 設に対しては短期で償却できる支援制度がある。
- 以下、キャピタルゲイン課税や遺産税は状況に応じて複雑な取扱いとなるので省略し、不動産投資の初期段階において必要な、不動産移転税と財産税について概説する(ニューヨーク州・市、ワシントン DC、カリフォルニア州・ロサンゼルス郡、ネバダ州・クラーク郡・ラスベガス市、ハワイ州・ホノルル市)。各税制は特に記載ない限り、2012年末時点のものである。

(1)ニューヨーク州・市の場合

①不動産移転税•抵当権登記税等

- 〇不動産移転税(Real Property Transfer Tax)
 - ニューヨーク州: すべての不動産の取引にあたっては、当該物件の課税標準 500 ドル当たり及び端数に対し 2 ドル、つまり、譲渡額の約 0.4%が課税される。ただし、住宅 1 戸当たりにつき、

売買価格が 100 万ドル以上の場合は、マンションタックス(高級邸宅税)と呼ばれる付加税 1% が追加されるため、合計でほぼ 1.4%の負担となる。マンションタックスは住宅取引だけに適用 され、事業用・商業用不動産などには適用されない。

- ニューヨーク市: 住宅に対する税率は課税標準 50 万ドル以下が 1%、50 万ドル超は 1.425%で ある。住宅の定義は1棟に3戸までの住宅、コンドミニアムの1戸、コーポラティブ住宅の1戸、 それらの経済的持分などであり、それ以外の不動産は住居であっても、事業用不動産として課税 される。事業用不動産の場合、50万ドル以下は1.425%、50万ドル超は2.625%がかかる。
- 課税標準: 州・市のいずれの場合も取引価格(市場価格)となる。

○抵当権登録税(Mortgage Recording Tax)

- ニューヨーク市と郡(カウンティ)以外: 課税標準 100 ドル及び端数に対し、ローカルタック ス+基本税+特別追加税+追加税の合計で、立地に応じて1ドル、1.25ドル、1.30ドル、1.80 ドルのいずれかを乗じた税額が課せられる。
- ニューヨーク市とニューヨーク郡、ブロンクス郡、キングス郡、クイーンズ郡、リッチモンド郡 の場合: 課税標準100ドルと端数に対し、ニューヨーク市税+基本税+特別追加税+追加税の 合計を乗じた税額が課せられる。

◇50 万ドル未満のすべての抵当権設定: 2.05 ドル

 $\diamondsuit 50$ 万ドルを超えた 1 棟に 3 戸までの住宅、コンドミニアムの 1 戸、コーポラティブ住宅の 1戸に関する抵当権設定: 2.175 ドル

◇その他の抵当権設定で50万ドル以上: 2.80 ドル

- 課税標準: 州・市のいずれの場合も抵当権設定対象元本債務額となる。
- その他、権原移転や抵当権登録のために、郡の登録事務所で登録手数料を支払う。

②財産税

- ニューヨーク州は 1929 年以来直接課税しておらず、州内の各地方自治体が支出予算に応じて税 率を決定している。
- 納税義務者は原則として課税対象資産の所有者、法人及び個人であるが、賃貸借契約、リースホー ルド契約によっては、テナントが支払い義務を負担する場合もある。

図表 II 3-1-2 ニューヨーク市の課税等級、課税額、目標課税標準と対象不動産の内容

課税等級 1(Tax Class 1) 税額: \$18.569 per \$100 (2012/13 年度、以下同様) 目標課税標準:6%

- ・ 主たる居住用の住宅で、1棟につき、1戸から3戸までの世帯を有する物件
- 居住用のコンドミニアムで 3 戸もしくはそれ以下の戸数で課税等級 1 として前年度の評価で扱われた物件 (Class 1C)
- ・ 居住用のコンドミニアムで 3 階建てもしくはそれ以下のもので、当初からコンドミニアムとして建設された物件 (Class 1A)
- 共同組合によって所有された土地における戸建て住宅(Class 1D)
- ・ 空地であるが、居住用途地区指定を受けたもの、もしくは整備された課税等級 1 の物件に隣接した物件(マン ハッタンと 110 番街南の空地を除く) (Class 1B)

課税等級 2(Tax Class 2) 税額:\$113.181 per \$100 目標課税標準:45%

- 課税等級1に分類されないその他の主たる居住用物件
- 共同組合住宅、賃貸物件、その他のすべての居住用コンドミニアム
- ホテル、モーテルあるいは類似した商業物件は除外

Class2A:1棟に4~6戸の居住用物件あり、共同組合住戸やコンドミニアムを含まない。 Class2B:1棟に7~10戸の居住用物件あり、共同組合住戸やコンドミニアムを含まない。

Class2C: Class1 に該当しない、1 棟に 11 戸以下の共同組合住戸やコンドミニアム。

課税等級 3(Tax Class 3)税額:\$12.477per \$100 目標課税標準:45%

- ユーティリティ供給会社等公益事業者所有の不動産
- 土地と一定の建物を除く電話・電信機器等

課税等級 4(Tax Class 4) 税額:\$10.288 per \$100 目標課税標準:45%

課税等級 1、2 もしくは 3 に分類されないすべての店舗及び倉庫、ホテル、空地など (注)ひとつの Sub-class4A: 鉄道会社所有の不動産ーがある。

(資料) The City of New York, the Department of Finance

- 税額・税率は図表 II 3-1-2 の通りである。1 世帯だけの住宅の場合(課税等級 1)、課税標準を 15,000 ドル、課税等級 1 の税額を 100 ドルあたり 18.569 (2012/13 年度の等級 1 の税率) ドルとすると、年間の不動産税額と実効税率は以下のように計算できる。
 - $$15,000 \div $100 = 150
 - · \$150 × 18.569 = \$2,785.35 →年間の不動産税額
 - 取引額:課税標準\$15,000÷6%(目標水準)=\$187,500(逆算)
 - この場合の実効税率: \$2.785.35 ÷ \$187.500 = 1.486%

(2)ワシントン DC の場合

①不動産移転税•抵当権登録税等

- 〇不動産移転税(Real Property Transfer Tax)
 - 居住用不動産の契約額が40万ドル以下の場合の税率は1.1%。
 - その他の場合、40万ドル超の場合の税率は全額に対し1.45%。
 - 課税標準は取引額もしくは査定による公正市場価格。

〇抵当権登録税(Real Property Recordation Tax)

- 居住用不動産の抵当権設定契約額が 40 万ドル以下の場合の税率は 1.1%。
- その他の場合、40万ドル超の場合の税率は全額に対し1.45%。
- 課税標準は設定契約額もしくは査定による公正市場価格。
- その他、権原移転や抵当権登録のために、郡の登録事務所で登録手数料を支払い手続きする。

②財産税

- DCには次の通り、4つの不動産課税クラスがある。
 - ・Class 1:居住用不動産(占有され一時的な住宅ではないこと)
 - ・Class 2: 商業用不動産
 - · Class 3: 空室・空家不動産
 - Class 4: 荒廃地区物件
- 税率・税額は次の通り。
 - ・Class 1: 課税標準 100 ドルにつき 0.85 ドル。持家の場合、最初の課税標準の 67,500 ドルは 控除される。
 - ・Cass 2: 課税標準の最初の300万ドルまでは100ドルにつき1.65ドル。300万ドル以上の物件もしくは300万ドルを超える課税標準部分については100ドルにつき1.85ドル。 2010年から税率10%が上限。
 - ・Class 3: 課税標準 100 ドルにつき 5 ドル
 - ・Class 4: 課税標準 100 ドルにつき 10 ドル
- 課税標準は取引価格または公正市場価格である。

(3)カリフォルニア州・ロサンゼルス郡の場合

①不動産移転税•抵当権登記税等

- 〇不動産移転税(Documentary Transfer Tax)
 - 取引のための契約額において、1,000 ドルにつき 1.1 ドル (郡分) 及び同じく 1,000 ドルにつき 4.50 ドルとなり、合計で 1,000 ドルにつき 5.60 ドルの税額となる。居住用と非居住用とに税額 の違いはなく一律である。その他、郡登録所に対する手続き費用がかかる。慣行として売り手負

担が原則だが、交渉により買い手が負担することもできる。

〇抵当権等登録費用(Documentary Fee)

その他、権原移転や抵当権登録のために、郡の登録事務所で登録手数料を支払い手続きする。

②財産税

- カリフォルニア州の財産税は、住民投票により上限が定められており、現状では課税標準の上昇 は年間2%までで、一般税率は課税標準100ドルにつき1ドルまでと定められている。ただし、 特別税や住民が認める特別な分野における支出に際して必要な公債費用を加算できる。
- このため税率はロサンゼルス郡の地区別に微妙に異なり、税区分上、ロサンゼルス市の場合(課 税地区 a/c No.188.01) は 1.265550、パサデナ市 (a/c No.228.01) は 1.138089、トレンス市 (a/c No.272.01) 1.096620 となっている。
- 課税標準は郡査定官が査定した額となるが、取引があった場合は前年度の取引価格となる。
- 高齢者等に対する優遇措置がある。

(4) ネバダ州・クラーク郡・ラスベガス市の場合

①不動産移転税•抵当権登録税等

〇不動産移転税(Real Property Transfer Tax)

クラーク郡の場合、不動産移転税の税率は課税標準 500 ドルにつき 2.55 ドルである。課税標準 は取引額または公正市場価格である。慣行による不動産移転税は売り手が支払うが、制度上は連 帯責任となっている。

〇抵当権登録費用(Documentary Fee)

- その他、権原移転や抵当権登録のために、郡の登録事務所で登録手数料を支払い手続きする。
- 額の手続き費用を支払うことにより登録ができる。

②財産税

- lacktrianクラーク郡、ラスベガス市の場合、財産税の税額は課税標準100ドルにつき3.2782ドルである。 特段、居住用、非居住用の違いはないが、都心部は税額が高めに設定されているし、不動産以外 のビジネス用品などには別途財産税が課税される。
- 課税評価額は、土地価格の場合は近傍市場価格、建物は再建築法による査定価格となっており、 毎年更新される。課税標準を計算するには課税評価額に 35%の賦課率を乗じて計算する。した がって、評価額が50万ドルの物件を所有する場合、課税標準は17.5万ドル、税額は年間5.735 ドルとなる。実効税率は1.147%となる。

③その他

ネバダ州には法人所得を対象とする税、個人所得税、遺産税はない(従業員数による Business Privilege Tax はある)。ただし、グリーンカードを持たずに社会保障を支払っていない外国人に 対しては、連邦所得税制上、30%の源泉徴収税を支払う必要があるため、不動産投資事業を行お うとする外国人投資家(個人)は、予定利回りの不動産所得を得るために、財産税や管理費など の維持費用を差し引いたトリプル・ネットリース契約を結んだ方がよいとの指摘がある(9)。外国 人に対する源泉徴収課税は内国歳入庁(IRS)の Publication 519 U.S. Tax Guide for Alien に詳 しい。

⁽⁹⁾ラスベガスにてパートナーシップによる不動産投資を行っている Sanwa Enterprise, Inc.社長の藤本章氏に対するインビュー時の情報。

(5)ハワイ州・ホノルル市の場合

①不動産移転税•抵当権登録税等

〇不動産移転税(Conveyance Tax Certificate)

- 不動産移転税の税率は図表Ⅱ3-1-3の通りである。一般的な住宅の場合は1%程度だが、高級コン ドミニアムの場合、1,000万ドルを超すと12.5%もの課税を受けることとなる。
- ハワイの不動産移転税は制度上も売り手が負担するので、不動産購入時において買い手には負担 する必要がない。ただし、買い手は売却時には売り手となり移転税を負担することとなる。税率 は1,000万ドルの物件売却でも1.25%程度であり、全般的に低めと判断される。

移転額	コンドミニアム・戸建ての移転ではないか、買い手が財産税の持家税額 控除を受けている場合	左記以外の場合
60 万ドル未満	0.0015	0.0010
60 万ドル超 100 万ドル未満	0.0025	0.0020
100 万ドル超 200 万ドル未満	0.0040	0.0030
200 万ドル超 400 万ドル未満	0.0060	0.0050
400 万ドル超 600 万ドル未満	0.0085	0.0070
600 万ドル超 1,000 万ドル未満	0.0110	0.0090
1,000 万ドル超	0.0125	0.0100

〇抵当権等登録費用(Conveyance Fee)

不動産移転税とは別に、権原移転の登録や抵当権の設定のために、取引登録事務所(Conveyance Bureau)にて登録費用を支払い、登録手続きを行う。

②財産税

- ハワイ州ホノルル郡における財産税額・率は、一般住宅の場合は 1,000 ドルにつき 3.50 ドル、 商業用不動産で12.40ドル、ホテル・リゾート物件で12.40ドルである。
- 課税標準は近傍市場価格による査定価額の100%である。一般住宅などについては低中位所得世 帯の場合に8万ドルの財産税控除がある。高齢者に対しては12万ドルの控除となる。
- 査定価額=市場価格とすると、コンドミニアムなどについては約1.24%の税額となる。

③その他税

- 不動産投資家にとっては直接関係がないが、ハワイ州ホノルルの場合、建設業者は 4.5%の消費 税(Excise Tax)を徴収して納税している。
- タイムシェアリングなどの場合、オーナーが負担している毎日のグロス維持管理費に対し、50% の短期滞在宿泊税が課税される(もしくは租賃貸価額の7.25%で定義上グロス維持管理費の50% と同じとみなされる)。年間7日間のタイムシェアリングを行っており、年間の維持管理費が700 ドルだとすると、1 日当たりの課税標準額は 100 ドルとなり、短期滞在宿泊税として年間 50 ド ル×7日間=350ドルを利用者は負担する。ただし、誰も滞在しない場合は課税されることはな い。オーナー以外の友人等がオーナー了承により無償で利用した場合は課税される。

4 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等(10)

- 非居住者が銀行口座を開設することについては、外国為替管理法上は問題ないが、国際緊急事態 経済権限法(International Emergency Economic Powers Act: IEEPA) — 「非常かつ尋常では ない国際的脅威に国家がさらされた場合に政府が『国家非常事態』を宣言し、経済に関する種々 の権限を大統領が一時的に掌握することを認める法律」、1986 年マネー・ロンダリング・コント ロール法(1986 Money Laundering Control Act)から幾度かの修正を経た強化されてきた経緯 があり、口座開設時における銀行審査等が厳しく行われるようになっている。
- 外国人(外国企業)が、不動産投資を行う、あるいは事業投資に伴って不動産の取得・賃貸を行 うことに関する規制はない。ただし、外国人(外国企業)の不動産取得は米国内での営業あるい は「恒久的施設」の取得とみなされ、税制面で不利になる可能性が高い。通常は米国内に事業目 的に沿った現地法人を設立して、そこを通して不動産投資、不動産の取得・賃貸を行う。土地を 含めた不動産への投資を事業の目的とする場合(例えば不動産シンジケートやパートナーシップ への投資や米国内の住宅、事務所ビル、ホテル・リゾート、ゴルフ場などを買収しその賃貸料や 売却利益を得ることを目的とした事業の場合)はその持ち分に応じて外国の投資家が得た損益を 毎年米国の当局に税務申告する必要がある。また、米国内で一定の事業を行うために外国人(法人 あるいは個人)が土地を取得した場合に、その土地の一部あるいは全部を売却または賃貸すること によって所得が発生すれば、税務申告の義務がある。
- 一方、米国内で資産(不動産を含む物的財産を指すが、主として土地と建物等、または土地や建 物等の権利の一部も含まれる) を売却した場合、FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980) に基づく源泉徴収の対象となる。資産の一部を売却した場合も税金が源泉徴収 される(26 USC § 2104)。資産全体または資産の一部を外国人から買う場合、購入者(個人また は企業)の代理人または取引責任者は、取引額の10%(外国企業の場合、また別の特別規制があ る)を支払額の中から源泉徴収する義務がある。源泉徴収に関する責任は購入側にあり、売却側 が外国人(または外国企業)かどうかを確認しなければならない。購入側が源泉徴収し損なうと、 購入側が税金を払わなければならない。
- 日本への配当課税は、日米新租税条約第10条2項により、投資信託等における持株比率によっ て、免税、5%、10%の三段階に分かれるので注意を要する(持株比率が 50%超の場合は免税、 10%以上 $\sim 50\%$ までは5%、10%未満は10%課税となる)。アメリカにて配当などに源泉徴収課 税を受けないようにするために、Certificate of Foreign Status of Beneficial Owner for United States Tax Withholding (Form W-8BEN) を、銀行等を経由して内国歳入サービス (IRS) に 提出し、二国間条約のメリットを享受することができる。これによってアメリカ不動産投資事業 による予定利回りを確保することができる。
- アメリカでは州によっても異なるが、次のような法人形態がある。
 - ①株式会社: 定款を作成し、各州規定の書類をそろえ、登記料や手数料とともに提出する。 同時に、連邦政府機関の内国歳入庁(Internal Revenue Service: IRS)に納税者番号を登録 し、雇用主証明番号(Employer Identification Number: EIN)名を取得しなければならな い。EIN は、会社の形態に関わらずすべての事業組織が IRS から取得しなければならない。 EIN は一般に納税者番号とも言われる。

⁽¹⁰⁾ 以下、「各国における金融手続き・為替管理・会社形態等」については、特に記載ない限り、主に日本貿易振興会(JETRO)の情報に加筆し たものである。

- ②支店: 当該州規定の書類をはじめ、登記料や手数料をそえて、「外国法人の支店」として 当該州政府に登記する。設立州以外の州でも事業活動を行う場合は、その州政府に外国法人 として登記しなければならない。
- ③駐在員事務所: アメリカでは「駐在員事務所」という事業体は登記上、認識されていない ため、州政府への登記が不要である州が多い。その代わり、駐在員事務所は事業所として認 められないことから、商業活動を行えない。駐在員事務所は日米租税条約上で「恒久的措置」 とみなされない範囲で規定され、活動範囲は原則として日本の親会社のための情報収集や準 備的、補助的な活動などに限定される。このため、不動産投資を行うためには適切ではない。 連邦法人税は非課税だが、給与関連(個人所得)税および固定資産税の納税義務はあり、州 税務当局と IRS に年 1 回の報告書を提出しなければならない。従って、IRS から EIN を取 得する必要がある。州税法上は、商業活動を営む一般の事業体と同等に取り扱われる。
- ④共同事業体(パートナーシップ): 二人以上または二つ以上の会社が合弁事業を行う時に 多用される形態。各州政府はパートナーシップ法を独自に整備しているため、規定内容は州 によって異なる。税務上、法人課税されないことから、事業の損失をパートナー個人の所得 と相殺できるという利点がある。
- ⑤有限責任共同事業体(LLP): 全てのパートナーが「リミテッド・パートナーシップ(有 限責任パートナー)」で、いかなるパートナーも無限責任を負わない。LLP として登記でき る業種には、法律事務所や会計事務所、何らかの専門的コンサルティング事務所に限定され るのが一般的。税務上はパートナーシップとして扱われる。
- ⑥有限責任会社(LLC): 基本的には株式会社の一種。法務上は有限責任を負い、税務上は パートナーシップとして扱われる。LLP との違いは、LLC の登記では業種が問われないこ とと、パートナーシップの権利(株式)の委譲には他のパートナーの同意が必要だが、LLC では委譲が簡単である。
- ⑦小規模法人(Sコーポレーション):

形態上は株式会社だが、実際には個人の零細企業。発行株数や株主数に上限が設定されてい る。つまり、法務上は、LLCと同様に有限責任を負い、税務上は、パートナーシップとして 扱われる。金融会社や保険会社などには、小規模法人の形態は認められていない。

⑧個人事業主

個人が事業を興す時に多用される形態であり、日本で言う個人経営に相当し、事業主である 個人と事業体が同一扱いされる。登記は非常に簡単だが、事業の債務が事業主個人の債務と みなされるため、無限責任を負う。

2―イギリス

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- イギリスにおける現在の住宅政策の主体は地方自治・コミュニティ省(Department for Communities and Local Government: DCLG) 及び地方政府・自治体である。
- イギリス政府の住宅政策の主目標は、従来においては地方政府・自治体による公営住宅の供給と 維持管理、住宅給付金 (Housing Benefit: HB) という家賃補助政策 (現在は労働年金省 (Department for Works and Pensions:DWP が所管) であったが、1979 年のサッチャー政権か ら始まった大規模自主移管事業(Large Scale Voluntary Transfer: LSVT)による公営住宅の住 宅協会や民間企業等への売却事業の推進に伴い、公営住宅居住者に当該住宅を購入する権利を与 える Right to Buy 制度が促進され、急速に住宅市場における持家率が向上するきっかけとなっ た。現状のイギリスの持家率は先に示したように、アメリカを上回る状況にある。住宅政策はこ の経緯により社会政策としての色彩がやや薄れ、市場を重視した政策へと徐々に転換してきたも のと考えられる。
- 公営住宅を引き継いだ住宅協会などは、民間事業者を通じて改修させるなどして、公営住宅家賃 と民間市場家賃との間に位置する社会住宅供給を推進し、政府もこれを支援してきた経緯がある。
- 1988 年には改正住宅法により、新たに保証賃貸借制度(Assured Tenancies)及び、短期賃貸借 制度(Shorthold Tenancy)が創設された。前者は中長期の賃貸借期間が終了した後は、賃料査 定委員会による公正市場家賃に合わせて家賃を毎年更新可能とする制度であり、後者は公正家賃 で貸し出すものの期間が1~5年に限られる賃貸借制度である。続けて1988年には、短期保証賃 貸借制度(Assured Shorthold Tenancies)を創設し、最低6ヶ月の存続期間が保証されれば、 いかなる賃貸借期間においても公正市場家賃に併せて家賃更新を可能した。これらは我が国の事 例で言えば、定期借家制度が設けられたことと類似したものである。これ以降、これらの賃貸借 を前提とした家賃情報整備に時間を要したものの、徐々に民間賃貸市場は拡大しつつあり、かつ ては住宅ストックの数%程度でしかなかった民間賃貸住宅比率は、足下では 10%を超える水準ま で改善しているという。
- イギリスの住宅税制においては、住宅取得を積極的に支援する制度は、新築住宅建設や取得時の 付加価値税をゼロ税率とすることや(持家でも賃貸でもよい)、1983年から試行錯誤の上、持家 取得支援策として定着したモーゲージ利子補給制度(Mortgage Interest Relief At Source: MIRAS) しかない。ただし、後者は財政負担と持家率の拡大を背景に、2000年4月6日をもっ て廃止された。その後は類似の持家取得支援策はない。
- 既存住宅取引の推進と省エネ性能の拡充のために、イギリスでは 2004 年新住宅法により住宅情 報パック(Home Information Pack:HIP)制度が 2006 年 6 月に交付され、流通業や一般世帯 による地区試行を通じ、2007年6月から全面施行に移行したが、最終的に2010年5月に停止さ れ、2011 年 1 月付けの評価書 (Impact Assessment) により、住宅の省エネ証書取得義務を除 き、制度を全面廃止すべきと提言されている。HIP は、アメリカの住宅仲介時における情報開示 書のように、住宅取引に関連する契約上、登記上、住宅そのものの履歴情報、省エネ性能証書等 を、パッケージにまとめて売り手の費用で開示し、買い手に提供する制度構築であった。我が国 にても既存住宅取引を推進する制度として注目されたが、最終的に売り手が負担する費用がもた らす市場への便益はさほどなく、むしろ住宅取引コストを高めて流通を阻害するとの観点から強 い業界の反対もあり、適用停止となった経緯がある。ただし、省エネ性能証書の作成義務につい

ては、費用を上回る省エネそのものによる便益があることと、EU における足並みを揃える観点 から存続している。HIP については、不動産流通近代化センターによる「英国の HIP 制度・住 宅購入プロセスに関する調査報告書」平成20年3月に詳しいので参照のこと。

- 公営住宅と家賃補助政策を部分的に代替する社会住宅供給の推進と並行して、住宅所有や利用の あり方にもいくつかの選択肢が設けられ、政策的に推進されている。従来からあったシェアー ド・オーナーシップや公営と民間住宅家賃の間をとる中間家賃制度のバリエーションを、ホーム バイ (HomeBuy) 制度として次のように整理・統合し、2008 年住宅法によって創設された住宅・ コミュニティ局 (HCA)が管轄し推進している。①ニュービルド・ホームバイ制度 (New Build HomeBuy):シェアード・オーナーシップ制度で、住宅協会等から新築住宅のリースホールド持 分を最初に25%から75%の範囲で購入する一方、未取得部分に対して市場家賃以下の家賃を支 払う仕組みである。徐々に持ち分を増やすことができる。②賃貸ホームバイ制度(Rent to HomeBuy):最大5年間、市場家賃の 80%以下で新築住宅に居住することが許される。この間 に、家賃の差額分を貯蓄し、当該住宅の持分を購入する際の資金に充当し、ニュービルド・ホー ムバイ制度によるシェアード・オーナーシップに移行する仕組み。③ホームバイ・ダイレクト制 度(HomeBuy Direct):利用者が開発事業者から直接住宅を取得する制度で、利用者が住宅価格 の70%以上のローンを確保することを条件に、HCAと事業者が折半して最大30%までについて 当初 5 年間を無利子とするエクィティローンを供与する仕組み。④社会住宅ホームバイ制度 (Social HomeBuy): 住宅協会及び公営住宅のテナントがシェアード・オーナーシップにより持 分を取得するか、一定の持分を割引価格で取得する場合の仕組みである。家主である住宅協会も しくは地方自治体がこの制度に参画している場合に限り、テナントはこの制度を利用できる。こ れらのテニュア制度は、折しもリーマンショックによるイギリス住宅市場への影響、特に住宅融 資債務による破綻者や予備軍が住宅融資を更新したり住み替えたりする際の支援策としても効 果をもたらした。
- DCLG が重点を置く最大の住宅政策は、今後ロンドンなどの都市部にて不足すると予想されてい る住宅供給の推進と、一方では衰退傾向にある地方における都市、コミュニティ再生事業の推進 である。不動産投資に関連する事項としては、金融危機によってほぼ停止してしまった住宅を購 入して賃貸市場に回す Buy-to-let 事業の回復を促し推進させることも考えられている。

2 不動産金融関連制度

- イギリスには政府が何らかの支援や資本参加を行っている住宅不動産向けの制度金融はなく、住 宅融資や不動産投資への融資はすべて民間金融市場が担っている。しかし、欧州モーゲージ連合 (European Mortgage Federation) による分析では、イギリスは EU 主要国の中で、最も多様 な住宅ローン商品を市場に提供しており、アクセス性を含めた完全度が高いとされている(図表 $II 3-2-1)_{\circ}$
- アメリカでは長期固定金利による住宅融資が多いため、金融危機に際しては高水準となった金利 を軽減するための借換え支援策が講じられたが、イギリスの場合はもともと変動金利を主体とし ていたため、市況低迷により自ずと金利も下がったため、アメリカほどはローン破綻者や予備軍 が発生していないとのことである。

図表 II 3-2-1 EU におけるイギリス住宅ローン市場の完全度

		デンマーク	フランス	ドイツ	イタリア	オランダ	ポルトガル	スペイン	イギリス
掛け値	一般	80	67	67	55	90	83	70	69
	最大	80	100	80	80	115	90	100	110
金利条件	変動	0	0	0	0	0	0	0	0
	条件変動	0	0	_	0	0	0	0	0
-	一定期間割引	_	0	_	0	_	_	0	0
	キャップ付	0	0	0	0	0	_	0	0
固定金利期間	2-5	0	0	0	0	0	0	0	0
	5-10	0	0	0	0	0	0	0	0
	10-20	0	0	0	0	0	_	0	0
	20+	0	0	0	0	0	_	0	_
返済条件構造	元本一定	0	0	0	0	0	0	0	0
	利子のみ	0	0	0	0	0	_	_	0
	フレキシブル	0	0	_	0	0	_	0	0
	可(固定のみ)	0	_	_	-	_	_	_	0
	讨応条件更新	0	0	0	0	0	0	0	0
	年(30 歳未満)	0	0	0	0	O	0	0	0
高	齢者(50 歳超)	0	0	0	0	0	0	0	0
_	頭金低比率	_	0	0	-	0	0	0	0
F	听得自己証明	_	_	_	_	0	_	0	0
	破産経験者	0	_	_	_	_	_	_	0
	信用欠如	0	0	_	0	0	_	0	0
	自営業者	0	0	0	0	0	0	0	0
=+ '/m rm ' A	政府支援	0	0	0	0	0	0	0	0
140-4-1-1-1	第2順位抵当	0	0	0	0	0	0	0	0
	外川・物件	0	0	0	0	0	_	_	0
]	賃貸住宅投資	0	0	0	0	0	0	0	0
	抵当残融資	0	_	0	©	0	_	0	0
在中间多士	共同所有	© 75	70	58	0	O 79	© 47	66	 86
14.七融資巾 1	易完全度指数	75	72	58	57	/9	47	99	86

⁽注)◎常に提供可能、○限定的に提供可能、-サービスなし。◎の場合は、一般に提供されていることを誰でも知っている状況。○の場合は、 限定的なレンダーが対応しており、条件付きの場合が多い。

3 不動産税制

土地印紙税(Stamp Duty Land Tax):不動産の権原移転等の取引に際しては、土地印紙税を買 い手もしくは売り手が負担しないと登記手続きができない。居住用不動産についての税率区分は 図表Ⅱ3-2-2 の通りであり、課税標準である譲渡価格の税率区分を超えた場合は、全額に対し当 該区分の税率が課されることとなっている。2012年3月22日以降、200万ポンド超の物件を個 人が取得した場合は7%、パートナーシップや信託を含む法人が取得する200万ポンド超の物件 については15%という先進国では前例のない重課が適用されることとなっている。これはロンド ン都心部などの物件に多くの海外資本が投下され高級コンドミニアムなどが建設され、住宅価格 の高騰を招いていることや、パートナーシップや信託などのタックスへブンを用いた脱税行為と も言える高額取引が横行していた経緯により、引き締めが行われたためである。徴税主体の歳入 関税庁(HM Revenue & Customs: HMRC)は、こうした高額取引自体はもともと少なく、国内 住宅市場に与える影響はほとんどないため、ターゲットを絞った制度的引き締めが可能とみてい る。しかし、市場に対するアナウンスメント効果は大きく、個人でもある程度の高額物件に投資 する場合においては、土地印紙税が抑制的に働くことが考えられ、今後の動向には注意する必要 がある。なお、土地印紙税は新築でも既存住宅でも同様の税率で課せられる。

図表Ⅱ3-2-2 土地印紙税の税率区分(居住用不動産)

譲渡価格	居住用不動産
~£125,000	非課税
£125,000 超~£250,000	1%
£250,000 超~£500,000	3%
£500,000 超~£1,000,000	4%
£1,000,000 超~£2,000,000	5%
£2,000,000 超(2012.3.22 以降)	7%
一定の法人が取得する£2,000,000 超の不動産(2012.3.22 以降)	15%

⁽出所)Mercer Oliver Wyman (2003) "Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets", European Mortgage Federation

図表 Ⅱ 3-1-5 土地印紙税の税率区分(非居住用不動産)

譲渡価格	非居住用不動産
~£150,000、年間賃料£1,000 未満	非課税
~£150,000、年間賃料£1,000 以上	1%
£150,000 超~£250,000	1%
£250,000 超~£500,000	3%
£500,000 超	4%

- 不動産の権原や抵当権の設定のためには、土地印紙税に加えて土地登記所(Land Registry)に 対し、手数料を支払う必要がある。新設保存登記等の場合は取引金額や抵当額に応じて1件あた り30ポンドから100万ドル超の場合は690ポンドまで7区分・段階の手数料体系がある。権原 の移転登記については40ポンドから910ポンドまで同様の手数料区分・段階の体系となってい る。無償移転(相続)や抵当権の移転については 40 ポンドから 100 万ポンド超の場合は 250 ポ ンドまで5区分・段階の手数料体系となっている。
- 付加価値税(Value Added Tax: VAT)は既存住宅にはかからず、新築住宅には土地建物一体価格 に対しゼロ税率で課税される。ゼロ税率を課しているため、不動産を販売する最終事業者は、消 費者に対して実質的に課税することはないが、建設工事などの仕入れ分にかかった付加価値税額 を HMRC から還付してもらうことができ、相対的な補助金的効果を持つとされている。
- 不動産の所有・保有にあたっては、居住用不動産についてはカウンシル・タックス (Council Tax)、 非居住用不動産についてはビジネス・レイト (Business Rates) が課せられる。 カウンシル・タッ クスは地方税であるが、ビジネス・レイト(国税)とともに、HMRC傘下の査定機構(Valuation Office Agency: VOA) が課税評価を担当している。カウンシル・タックスの課税標準は、物件 の査定のみならず、物件に住む世帯人員も勘案された税額バンドによるもので、1993年4月1 日時点から評価替えが行われていない。日本円相当で4,000万円程度の一般的な住宅物件で2名 世帯の場合、Gという税額バンドに入り、実効税率は0.7~0.8%位である。32万 £ 超の高額物 件に対する税額バンドはなく、これを超す高価な住宅ほどカウンシル・タックスの実効税率は低 下することとなり、高額な住宅投資物件の所有は相対的に有利となる。
- ビジネス・レイトは VOA が決定した評価額であるレイト価格(Ratable Value)に税率である事 業用乗数 (Business Multiplier) をかけ、適用可能な控除を行ったものである。事業用乗数は 2011/12 年度の場合、イングランドでは 43.3(中小企業は 42.6)となっている。実効税率はカ ウンシル・タックスよりも高めで、ロンドン中心部の場合、2%~数%の実効税率水準にあると 言われる。
- イギリスでは、カウンシル・タックスやビジネス・レイトは課税標準の取扱いや既存住宅ストッ ク市場全体に与える影響が大きいため最近では大きな改正はない。しかし、地域再生策や投機的 不動産投資対策として、土地印紙税が短期間に改訂されることは過去にもよくあるため、注意を 要する。

4 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

居住者および非居住者の預金口座に関して規制はされていない。国内および海外で開設・保有す る預金口座やその預金通貨に関する制限も特にない。ただし、非居住者が国内預金口座を開設す る際に、個々の銀行の審査によって制限を受ける場合がある。イギリス政府は国連と EU の決議 に則して、特定国および特定国・地域の個人や組織、テロリズムに関連する個人や組織に対する

経済資源の提供ならびにこれにつながる行為を禁止しているためである。

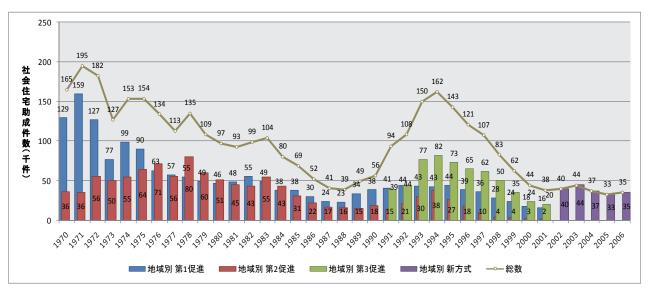
- 貿易外取引における為替管理規制はない。運賃や保険料、保管料、管理費、代理手数料や関税な どの貿易関連費用や、利益・配当、債権や住宅ローンの利子、ローン償還、外国直接投資の減価 償却、賃貸料、著作権使用料、コンサルティング費などの支払いについても規制されていない。
- イギリスの 2006 年会社法上、有限責任株式会社(Companies Limited by Shares)、有限責任保 証会社(Companies Limited by Guarantee)および無限責任会社(Unlimited Company)が存 在する。有限責任の範疇としては、非公開株式会社(Private Company Limited by Shares)及 びパートナーシップ(Partnership)、有限責任事業組合(Limited Liability Partnerships)があ る。そのほかライセンス契約、英国事業所(駐在員事務所など)などの形態がある。英国での会 社設立は発起人の国籍を問わず同じルールが適用され、企業形態により設立手続きが異なる。
- イギリスでは非居住者も国内規制に従って不動産の所有が可能であり、外国人(企業)の不動産 取得に制限はない。不動産投資や個人的使用のための不動産購入にも制限はない。ただし、一定 金額を超える不動産の購入には土地印紙税(Stamp Duty Land Tax: SDLT)が課される。

3―ドイツ

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- 1990 年に東西ドイツの統合が行われて以来、東ドイツにおける社会主義的財産権を西ドイツの 財産体系に統合する努力が続けられる中で、現在の住宅政策は、西ドイツの政策体系にほぼ統一 された。住宅政策の歴史を大まかにみると、政策の要である社会住宅供給と住宅手当(Wohngeld) の充実を図りつつ、自己努力で住宅を確保できる者には持家促進を図ってきた経緯がある。
- ドイツには公営住宅はほとんどなく、これを代替するものとして社会住宅が位置づけられてきた。 1950 年代は第1次住宅建設法に基づき、連邦政府と州政府が折半して支出した資金を用いて、 無利子融資や低利融資、補助を民間形態の事業体に提供し、住宅建設を促してきた。こうした社 会住宅は、公的資金を全額返済した時点で制限が解除され、その後の通常の民間賃貸住宅として 市場に出すことができる点が当時としてはユニークであった。こうした公的助成ではなく、より 緩やかな基準で助成する仕組みが、建物部分の不動産税を10年間免除する租税優遇住居である。 制限はあるが、面積要件は $80\sim120$ ㎡と広めであり、家賃制限も緩やかである。第1次住宅建設 法では、6年以内に180万戸の住宅供給を促すことが目的とされた。
- 続く 1956 年からは第2次住居建築法が恒久法として設けられた。まず、第1次住居建築法と同 じ支援制度の枠組みを持つ第1促進方式(公的助成住居)が実施された。従来と比べるならば、 面積制限や所得制限がより厳密に設けられていたが、これを満たせない場合は租税優遇措置が受 けられ、面積の要件は融資助成を受ける場合の120%、所得制限は160%まで緩和された。従来 の建物部分の不動産税の 10 年間減免に加え、不動産取得税が免除する支援が加わったが 1982 年には廃止され、1989年には建物部分の不動産税の減免措置も終了した。
- 並行して導入された第2促進方式では、第1促進方式による建築費の軽減ではなく、社会住宅事業 の経常費用への補助及び融資が行われた。租税優遇措置と第2促進方式を合わせた優遇は1989年 に終了し、第3促進方式がスタートした。この方式では、法律上で居住面積制限や所得制限、家賃 制限などを規制せず、基準よりも広い部屋や高い家賃設定であっても柔軟に助成を可能とする制度 であった。第1促進方式と第2促進方式による制度効果によって1990年までに利用者が減ったた め、より高所得者向けの住居を社会住宅として選ぶ第3促進方式が導入されたわけである。
- 2002 年社会住居助成法が制定され、従来の社会住居建設の目的はほぼ達成されたことが確認さ れ、新たに多子家庭や高齢者・障害者のいる家庭が適切な水準の住宅に住めるように目標を絞っ て助成を行うこととなった。助成方式は公的資金の貸し付け、または補助金の給付により行われ、 州立の住宅金庫や州が出資して設立した金融機関を通じて貸付や助成が行われた。
- 以上、ドイツの住宅政策は社会住宅の建設を中心に行われており、現状は 2007 年から連邦政府 の役割分についてもすべて州に移管され、社会住宅政策の今後は各州に委ねられることとなった。
- これらの経緯はドイツの住宅不動産投資市場とはあまり関係がないように思われるが、実際には 適切な社会住宅供給が段階的に民間事業体を通じて実施されてきたことにより、最終的には多く の社会住宅が全国において様々な広さをもった民間賃貸住宅化することとなった。ドイツの総世 帯における社会住宅居住世帯は今では10%程度に縮小したと言われ、公営住宅の民営化にいまだ 多くの労力を払っているイギリスとは異なる状況がもたらされている。ドイツにおける計画的で 着実な住宅政策の展開をうかがい知ることができる(図表Ⅱ3-3-1)。

図表 Ⅱ3-3-1 社会住宅の助成件数の推移



(資料) BVBS: Wohnen und Bauen In Zahlen 2007

- もう一つ重要なのが、こうした歴史的な経緯を通じて、大規模な賃貸住宅オーナーとなった民間 企業が、100~800 戸を超すような賃貸住宅のバルクセール (テナント毎) を頻繁に行っている という事実であり、EU 諸国の中でも住宅を取得し付加価値を付けて市場に再放出する投資行為 が展開されていることである(前掲図表Ⅱ2-3-6、図表Ⅱ2-3-11参照)。
- こうした市場に加え、近年はイギリスと同様に住宅を購入して賃貸に回す Buy-to-let 投資が個人 投資レベルでも盛んに推進されていたようだが、イギリスは景気低迷により縮小したものの、ド イツでは今後大規模取引に加え、中小投資家の参入が増えることが見込まれている。
- 住宅政策の一環として、東ドイツ統合時には持家取得の促進のために、従来からの住宅ローン所 得控除制度あるいは税額控除制度を代替する形で持家住宅給付金が 1996 年 1 月から導入され 2006年1月まで続き、一定の目標達成(前掲図表Ⅱ2-3-4参照)と財政的理由で廃止された。
- その他にドイツのおける住宅政策としては、住宅取得予定者による頭金を確保するための積立預 金制度(貯蓄額に対し10%、上限あり)として建築貯蓄制度、自らが積み立てた資金(支払い済 み保険料の累積額)の一部を保険者から無利子で借りられる(1~5万ユーロまで)リースター住 宅年金制度が住宅ローンの補完制度としてある。
- ドイツの住宅融資は伝統的に長期の固定金利抵当融資であり、期間は25~30年が多い。ユニバー サルバンクや抵当銀行、保険会社などが参入しているが、店舗預金を原資とするユニバーサルバ ンクの場合は 15 年以上の期間を提示できず、長期融資は主に抵当銀行が担っている。抵当銀行 の場合は長期の担保付き債券(Covered Bond)で再金融することによって長期資金を確保して いる。ドイツでは「プファンドブリーフ (Pfndbrief) 債」と呼び、アメリカの金融危機後、最も 安定した長期住宅金融債権として脚光を浴びつつある。掛け値は60%までとなっており、この点 もプファンドブリーフ債が極めて格付けの高い投資機会であることの裏付けとなっている。
- その他、住宅政策の一環としてドイツ復興金融公庫(KfW)による住宅更新融資の金利補填、エ ネルギー住宅補助、高齢者公正居住制度に対する金利補填などのプログラムがある。
- なお、不動産投資のための融資について現地でインタビューしたところ、適切な与信が確保でき ればディベロッパーは事業資金の5割位の融資が得られるという。まだ個人融資には金融機関は 慎重であり、頭金は3割というのは原則で、実際には5割程度を要求される場合が多い。

2 不動産税制

(1)不動産取得税(Grunderwerbsteuer)

- 不動産取得税は、土地の取得または土地の利用可能性に関連した権利流通税であり、不動産取得 税法(1982.12.17)によって規定。
- 課税対象は、国内の土地の取得契約及びその他の権利売買(改良物である建物も含まれる)。た だし、以下のケースなどの土地は非課税となる。
 - ・遺産を共同相続人に分配する目的で、遺産に属する土地及びその改良物を購入した時。
 - ・土地及びその改良物(以下、不動産という)の購入者が、売却者の配偶者である場合。
 - ・不動産の購入者が、売却者の直系親族である場合。
 - ・不動産の価格が小額である場合(課税標準が 2,500 ユーロまでの取引)。
- 州税であるが、州によっては市町村との共同税となっている。
- 課税標準は、原則として契約書に記載された取引価格。有償ではない場合は、不動産評価額によっ て課税標準が計算される。
- 税率は3.5%~5.0%の間で各州や特別区で取り決める。ベルリンやブレーメン、ハンブルグ等は 4.5%、ノルドラインウェストファーレンやブランデンブルグ、テューリンゲン等は5.0%、バイ エルンやヘッセン、サッセン等は3.5%。
- 売上税(Umsatzsteuer)の二重課税は制度上、完全に回避されている。

(2) 売上税 (Umsatzsteuer)

- 取引の多段階において売上げから仕入れ控除が許される付加価値税である。課税対象は、一定の 財及びサービス。食料品や水、書籍、新聞等には軽減税率が適用される。医療、教育、金融、保 険、不動産取引(土地だけの取引、土地・建物が一体の不動産の取引、中古の取引、賃貸借取引 など)は非課税である。ただし、住宅新築工事、増改築工事には課税される。新築住宅の譲渡時 には建築までの税が転嫁されることとなる。
- 連邦及び州、市の共同税で、納税義務は財及びサービスの最終消費者が負担するが、納税義務は 消費者から税を徴収した事業者等となる。
- 課税標準は、財及びサービス価格。売上税は、かつては生産、卸売、小売の全ての段階で、売上 の一定割合を税として徴収する、累積型の一般消費税であったが、ヨーロッパ連合(当時のヨー ロッパ共同体)の間接税ハーモニゼーションの要請により、1967年より EU 型の付加価値税に 変更された経緯がある。
- 標準税率は19%、軽減税率は7%である。売上税は、ドイツの租税制度では流通税に分類されて おり、二重課税排除の観点から、不動産取得税など、他の流通税の課税対象となる取引について は非課税となる。具体的には、不動産譲渡、住宅賃貸に加え、金融・保険、医療、教育、郵便、 一部の劇場・映画入場、一部のスポーツ施設入場等などが非課税である。7%の軽減税率は、食 料、水道、新聞、雑誌、書籍、国内乗客輸送、宿泊施設、社会福祉サービス 等に摘要される。

(3)その他取引時における手数料

税以外の住宅取引費用としては、登記手数料や公証人の費用がある。この詳細は非常に複雑であ るため、公証人 Dr. Klein & Co., AG が運営する http://www.grundbuch.de 不動産登記費用の シミュレーターhttp://www.grundbuch.de/grundbuchrechner-auswahl0.html を用いて試算する

と、登記手数料 (Grundbuchgebühren) は、新築住宅 347,826 ユーロ (4,000 万円相当) の場 合、1,310 ユーロとなる(約 0.25%)。公証人の手数料はクロージング手数料や登記業務手数料 など、合計で 3,235.07 ユーロとなり、これに対する売上税 614.67 ユーロを加えると総額は 5,159.74 ユーロとなる。ただし、公証人の手数料等 3,235.07 ユーロとこれに対する売上税は売 り手負担であるため、これを除くと、新築住宅の場合の買い手負担登記手数料額は1,310 ユーロ で住宅価格の約 0.377%である。

同じく、既存住宅 260.870 ユーロ(3.000 万円相当)の場合は、1.039.50 ユーロが買い手負担の 登記手数料、2,537.67 ユーロが公証人の手数料、これに対する売上税 482.17 を含めた 3,019.84 ユーロが売り手負担の公証人や登記業務の手数料となり、住宅価格の約1.158%となる。

(4)不動産税(Grundsteuer)

- 不動産税の税額決定に際しては、土地の状態と価値が基準とされ、個人の資産状況は考慮されな い。事業目的の建物の場合、当該物件の不動産税は営業上の費用として損金算入できる。不動産 税は市町村税であり、その税収は市町村にある。不動産税の立法権は連邦にあり、執行は州また は市町村が行う。不動産税を規定する法律は不動産税法(1973.8.7)である。
- 不動産税は、国内の農林業を課税対象とする不動産税 A と、土地保有を課税対象とする不動産税 Bから成る。公共団体、教会、公益法人については免税となる。公益性や事情に応じた免税措置 もあるが、住宅や不動産市場等の促進措置として不動産税を減免することは、1992年以降、全 面的に禁止されている。
- 課税主体は市町村。納税義務者は不動産を所有している個人及び法人。公共機関や協会などの所 有は非課税。
- 不動産税は相続税や富裕税とおなじ統一価額(Einheitswert)によって評価されてきた経緯があ るが、相続税や富裕税とは異なり、不動産だけが課税対象であることから、評価上の不公平とい う憲法上の争議の対象にはならず、現状でも基本的に統一価額に基づく評価が継続されている。
- 旧西ドイツ地区においては、農林業および土地保有に対する課税の標準は、統一価額評価法に よって 1964 年に定められた統一価値を元に計算される。旧東ドイツ地区においては、農林業に 対する課税の標準は、1964 年時点の東西の経済的関係によって算出される代替統一価額価値を 元に計算される。旧東ドイツ地区においては、土地保有に対する課税の標準は、1935 年時点の 東西の経済的関係によって算出される代替統一価値を元に計算される。
- 税額は、課税標準に連邦による全国一律の標準税率(Steuermesszahl)を乗じ、これに各市町村 が定める賦課率 (Hebesatz) を乗じることによって求められる。 課税標準は市場価格の $10\sim20\%$ (ベルリンは 24.6%)、標準税率は不動産の種類によって異なり、戸建住宅や共同建住宅、コン ドミニアムの標準税率は 0.35%である。
- 賦課率は 100%~600%超までさまざまであるが、2010 年のベルリンの賦課率は 810%であり、 前年度の660%から1.23倍も上昇している。人口の多い市町村ほど賦課率が高いというわけでは ないが、ベルリンの水準が最も高い。住宅に対する実効税率は、市場価格×24.6%×戸建・コン ド税率 0.35%×810%=0.6974%となる。

3 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

- ドイツの銀行口座は、個人の場合はドイツが現在の居住地であることが証明されているか、企業 の場合は商登記と定款があれば開設できる。
- 資本取引は特に規制はなく自由であるが、12,500 ユーロ以上の入出金については、単に統計上の 目的により、ドイツ中央銀行(Bundesbank)に報告する必要がある。ただし、非居住の投資家 がドイツ国外から資本投下を行う場合は、たとえ送金先の銀行口座の名義が送金者本人であって も報告する必要はない。個人の場合、15,000 ユーロ以上の預金については、マネーロンダリング 防止の観点から、本人確認を必要とする。
- ドイツにおける会社形態は次の通りである(11)。

①合名会社 offene Handelsgesellschaft (OHG):

2 人以上の無限責任を有する社員(Gesellschafter/出資者)から成る一元的組織の会社で、社員は 会社債権者に対し無限の直接責任を負う(商法 105 条以下)。実態は組合であり、そのため、商法 に特段の規定がない限り、民法上の組合(BGB-Gesellschaft/GbR)に関する規定(民法 705 条以 下)が適用される。日本の合名会社と異なり、ドイツの合名会社は法人格を有さず、英米法の General Partnershipに相当するものということができる。

②合資会社 Kommanditgesellschaft (KG):

無限責任社員(Persönlich Haftender Gesellschafter 又は Komplementär/法文上は前者が使わ れているが、日常的には後者を使う)と有限責任社員(Kommanditist)から成る二元的組織の会 社であり、その点で合名会社と異なるが、実質上は合名会社の一変形と認められる(商法 161 条以 下)。無限責任社員は合名会社の社員と同じ責任を負うが、有限責任社員は会社債権者に対し出資 金額を限度とする有限の直接責任を負うだけである。会社の代表権及び業務執行(経営)権を有す るのは無限責任社員のみである。ドイツの合資会社もまた、日本の合資会社と異なり、法人格を有 さない。英米法の Limited Partnership に相当する。なお、有限会社が無限責任社員になっている 合資会社を有限合資会社(GmbH & Co.KG)と呼び、実務上広く利用されている。

③株式会社 Aktiengesellschaft (AG):

社員(すなわち株主/Aktionär)の地位が株式(Aktie)と称する細分化された割合的単位の形を とり、その株主が、ただ会社に対し各自の有する株式の引受価額を限度とする有限の出資義務を負 うのみで、会社債権者に対しなんらの責めに任じない会社である(株式法 1 条以下)。株式会社は 法人格を有する。有価証券である株券は転帳流通する性格を有するため、株式会社は基本的には上 場等による公開を前提にしているということができる。

④株式合資会社 Kommanditgesellschaft auf Aktien (KgaA):

無限責任社員(Komplementär)と株主とから成る二元的組織の会社で、株式会社の中の一つの特 殊形態の会社とされている(株式法 278 条以下)。無限責任社員については合資会社に関する規定 が準用され、したがって無限責任社員が代表権及び業務執行権を有する。その他の事項については 原則として株式会社に関する規定が準用されるが取締役会はない。あまり利用されていない。

⑤有限会社 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH):

出資の金額を限度とする有限の間接責任を負う社員(Gesellschafter)のみから成る会社で、どち らかといえば中小企業に適合するように、株主の有限責任の特色を保たせながら、株式会社の複雑

⁽¹¹⁾ デュッセルドルフ日本商工会議所情報による。

な組織を単純化し、その煩瑣な規定を簡易化したものである(有限会社法1条以下)。法人格を有 し、ドイツで最も多く利用されている会社形態である。2008年の改正により、EUR 1.00の資本 金で有限会社を設立することが可能となった。このような有限会社は、GmbH の最低資本金額 EUR 25,000 を蓄積することが要求され、GmbH になるまでには利益の配当が制限される。

4―シンガポール

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- シンガポールの住宅政策は国土開発省(Ministry of National Development: MND)が担い、 傘下の住宅開発局(Housing Development Board: HDB)や都市再開発庁(Urban Redevelopment Authority: URA)、不動産仲介業評議会(Council for Estate Agencies: CEA) などが実際の業務を推進する体制をとっている。
- 既にシンガポールの HDB による公共住宅ストックは 9 割を超える水準にある中、現在のシンガ ポール政府は、この状況で本当によいのかという議論を展開している。特に多くの国民が HDB フラットの中でいっせいに高齢化していく状況が現実のものとなっており、どのように対応すべ きなのかについては、具体的な方向性が打ち出されているわけではない。
- さらに HDB フラットを所有するものがよりよい居住環境を求めて住み替えたり、投資的に住宅 を売却したりする場合が多数生じており、それ自体が供給の限られた国内における住宅市場の適 正な需給関係を形成できるのかが課題となっている。
- 加えて、シンガポールの魅力に対応して、海外投資家による居住用不動産を対象とした不動産投 資が金融緩和の折もあり集中し、住宅市場全般を引き上げ、コンドミニアム等の建設が急速に進 んだことから、この加熱状況をうまく安定させることが当面の政策的課題となっている。現時点 では不動産売買に伴う印紙税負担を著しく高め、取引を抑制するとともに、来年度以降から財産 税負担を高めることをアナウンスし、不動産価格の調整に躍起の状況である。
- 後述のようにトレンス制度を導入し、不動産市場の情報化を進め透明性を高めたことによって市 場の魅力がより高まったが、逆に市場規模に限度があり価格変動が大きいことがクローズアップ された面がある。
- Khaw Boon Wan MND 大臣が行った 3 月 8 日のスピーチでは「ともに我が国の住宅政策を考え よう」と国民に呼びかけており、そのメインテーマが公共住宅の今後のあり方であった。シンガ ポールの都市づくり、まちづくりに絶え間ない変化と魅力をつくり続けていけるのか。シンガ ポールの住宅政策は世界、アジアの中でどう動くのかが注目されている。

2 不動産税制

(1)印紙税(Stamp Duty)

- 印紙税は不動産の取引や抵当権の設定に際し、状況に応じて買い手や売り手、設定者等が支払う。
- 課税標準は記載価格(取引価格)もしくは市場価格のいずれか高額の方となる。
- 税額の計算は様々なケースで異なり、Inland Revenue Authority of Singapore: IRAS のウェブ ページから事例に応じて参照可能である。
 - ①不動産の売買取引の場合(買い手の印紙税支払い(Buyer's Stamp Duty: BSD))
 - ・最初の S\$180,000 における S\$100 毎及びその端数につき : S\$1.00
 - ・次の S\$180,000 における S\$100 毎及びその端数につき : S\$2.00
 - ・残りの金額における S\$100 毎及びその端数につき : S\$3.00

以上を合計した金額が税額となる。S\$50 万の取引の場合だと、S\$9,600 となる。

この場合の実効税率は0.8%となる。しかし、S\$200 万の取引の場合はS\$54,600 が印紙税額となり、実 効税率は2.73%となる。つまり、金額が増えると限りなく印紙実効税率は3%に近づくこととなる。

- ②しかし、2011年12月7日に政府は居住用不動産についてはBSDへの追加印紙税(Additioinal Buyer Stamp Duty on Purchase of Resident Properties: ABSD) の徴収を行うむね通達し、 2011年12月8日から適用することとなった。その後、2013年1月11日に、政府は改正税率 を2013年1月12日以降適用することとしている。2011年12月8日から2013年1月11日 までに次の状況に合致した居住用不動産の買い手は当該 ABSD を元の BSD に追加して支払わ なければならない。
 - 外国人及び法人の場合: 10%の追加
 - ・シンガポール永住者(SPR)で既に国内に1戸以上の居住用不動産を所有している場合: 3%の追加
 - ・シンガポール国民 (SC) で既に国内に2戸以上の居住用不動産を所有している場合: 3%の追加
- ③さらに、居住用資産を 2010 年 2 月 20 日以降に、取得から 1 年以内に売却する売り手にも印 紙税が課せられることとなった。計算は BSD と同様であったが、2010 年 8 月 30 日、政府は これを改正し、2010 年 8 月 30 日以降に取得し、3 年以内に売却する場合にも SSD を支払う 必要があることとなった。1年所有の SSD の税額は変わらないが、所有期間 2年と3年毎に、 各々3分の2、3分の1と減額することとした。

引き続き政府は SSD の対象となる期間を新税率で 3 年から 4 年に延長した。2011 年 1 月 14 日以降に取得し、4年以内に売却する場合にも次のSSDを支払うことに改正された。

所有期間1年間: 16%

所有期間2年間: 12%• 所有期間 3 年間: 8%

· 所有期間 4 年間: 4%

- ④2010年2月20日以前に取得した居住用不動産はSSDの対象とはならない。
- ⑤抵当権設定にあたっては、設定額における S\$1,000 と端数毎に S\$4 を乗じた金額を税額とす るが、最大 S\$500 を超えない。根抵当などで金額が変動する場合においても、一度 S\$500 の 印紙税を支払った場合は、再度支払う必要はない。

(2)物品サービス税(Goods and Services Tax: GST)

- 居住用不動産(サービスアパートメントは含むがホテル等は対象外)や更地であっても居住用の ゾーンニングをもった土地やマスタープランで開発計画が決定されている土地は居住用不動産 と定義され、税率 7%の GST は非課税となる。非課税であるため、仕入れ控除はできない。
- これ以外の不動産は GST の対象となる。ビルトインされていない家具付き物件の場合、当該家 具分は課税対象となる。仲介費用も7%のGSTを課す必要がある。
- 私的な取引は課税対象外となる。

(3)財産税(Property Tax)

- 財産税は持家であれ、賃貸であれ、物件を市場で貸した場合の賃貸料を受領すべき者が負担する。 これを所有者と見なす。
- 課税標準は、各物件から家具等を除いた場合に毎年査定時において市場で実現されるであろう月 次の賃貸価格を 12 倍して求める。持家の場合においても賃貸した場合を想定して査定する。実 際には土地建物を区分してより詳細な査定が行われ、毎年課税される。

● 財産税の税率は 2011 年 1 月 1 日から 2013 年 12 月 31 日までは図表 II 3-4-1 のような累進税率を 適用する。課税標準が S\$65,000 の持家の場合、最初の S\$6,000 が控除され、次の S\$59,000 に 4%が課せられ、財産税の税額は S\$2,360 となる。課税標準を S\$9,000 とすると、S\$6,000 を控除した後の S\$3,000 に 4%が課せられ S\$120 程度の負担となる。課税標準が S65,000 超の場合 は超過分に対し、一律 6%の財産税が課せられる。

図表 II 3-4-1 財産税の計算例(持家で課税標準が S\$65,000 の場合)

課税標準(AV)	税率 (%)	税額 (S\$)
最初の S\$6,000	0	0
次の S\$59,000	4	2,360
S\$65,000 超	6	
計:		2,360

3 不動産流通市場整備関連制度

● シンガポールは不動産登記制度を整備するために、オーストラリアのトレンス制度(Torrens System)を導入した経緯がある。トレンス制度による不動産登記制度は、IT 技術を活用し GIS を活用したシステムであり、この導入を通じて、シンガポールには、極めて透明性の高い不動産市場が整備されたと言えよう(12)。

(1)透明性の高い市場の実現

①制度面の透明性

- シンガポールの不動産取引市場は、制度面においても実態面においても透明である。制度面においては、登記を所管するシンガポール土地管理局(Singapore Land Authority)が運用するシステムにより不動産情報が開示されている。まず、STARS 検索システム(STARS・PSS)は、登録利用者向けのダイヤルアップサービスで、次の情報が提供されており、弁護士はこれを利用して、前述した重要事項説明を行うために必要な情報を簡単に入手することができる。
 - ・土地の概要(所在、面積、フリーホールドかリースホールドか等)
 - ・所有者の詳細
 - ・権原その他不動産に影響を与える事項についての警告
 - ・法令通知(建築基準法違反の事実があること等)
 - ・不動産に影響を与える裁判所の命令
 - ・抵当権等、土地に対する負担
- 次に、一般市民向けの土地情報提供システムとして総合土地情報サービス(INLIS)がある。これは、さまざまな情報が得られるワンストップ・ウェブポータルで、一般市民は自分が選択した不動産について次の情報や測量図面等を入手することができる。
 - ・土地及びその所有者に関する情報
 - ・土地測量図面(境界を明示したもの)
 - 売買履歴
 - 水平基準点及び垂直基準点

⁽¹²⁾ これら法制度の詳細については、「アジアの不動産法制[1]第2編シンガポールの不動産法制」(日本住宅総合センター、1994年)に詳しい。不動産登記制度や不動産取引情報の公開の状況については、第10回及び第11回国際土地政策フォーラム「シンガポールの土地情報開示システム」(国土交通省、2005年・2006年)を参照。

- 道路線図面
- ・近隣の小学校の一覧及び距離

②実態面の透明性

実態面における透明性に関しては、住宅(コンドミニアム)の取引情報は新聞に掲載されている。図表Ⅱ 3-4-2 は、THE EDGE SINGAPORE という週刊タブロイド紙の 2013 年 1 月 14 日号に掲載されたも のの抜粋である。

			-		_				
物件名	類 型	権利	契約日	面積 ft²	価格·S\$	価格/ft²	竣工年	新築·中古	買主
THE SALE @MARINA	А	99	26	861	2,080,000	2,415	2008	中古	個人
MARINA BAY	С	99	19	1,625	4,800,000	2,953	2010	中古	個人
V ON SHENTON	А	99	19	1,528	3,300,000	2,159	建築中	新築	個人
CARABEL LE	С	956	21	947	1,200,000	1,267	2009	中古	HDB
241 PASIR PANJANG	D	F	21	12,938	12,230,000	1,023	不明	中古	個人
以下略									

図表 Ⅱ 3-4-2 2012 年 12 月 18 日から 28 日にかけて契約された住宅取引

注:類型欄のAはアパートメント、Cはコンドミニアム、Dは一戸建て。 権利欄の数字は、リースホールドの年数。Fはフリーホールド。 買主欄の HDB は、日本の住宅公団に当たる Housing Development Board。

こうした市場の透明性は、仲介業界の特徴と相まって、政府による規制がないにもかかわらず、仲介 手数料が現時点では1%という数字で相場が形成されていることに結びついている。つまり、セールス パーソンは、給与が完全歩合制であるため、ある物件、ある顧客に対し専属的に不動産取引のすべての 過程に関与する、事実上の専属専任形態になっている。見方を変えれば、セールスパーソンは、不動産 仲介業者の名義を借りて、実質的に個人営業を行っているのである。そのため、仮に不動産仲介業者が 競争の観点から仲介手数料を下げようとしても、セールスパーソンの手取り額を維持しない限り、セー ルスパーソンは別の不動産仲介業者の元に物件、顧客の情報を抱えたまま移っていくので、不動産仲介 業者としては安易に仲介手数料を下げられない。また、セールスパーソンは、同時に処理できる取扱い 件数には限界があるため、自分の手取り額を下げても、総収入の増加に直ちに結びつかないし、そうし た抜け駆け的な行動はすぐに同業者に知れ渡り、相手にしてもらえなくなるため(片手仲介であるため、 自分の仲介手数料を下げることは、カウンターパートのセールスパーソンの手取り額も下げてしまう)、 現実には実行できないのである。

4 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

- 運賃、保険料などサービス役務、仲介貿易における外貨支払に対する規制・制限はない。自国保 険主義の規制・制限もない。また、技術援助契約に基づくロイヤリティ支払に対する規制・制限 もない。
- 資本取引における制限は概ねないが、投資家が日系銀行の支店などに現地通貨建ての融資を得よ うとする場合などにおいて、当該非居住金融機関に対するシンガポールドル貸出規制によりいく つかの規制がある。銀行は国内外での投資のための資金を非居住金融機関に貸し付けることがで きる。ただし、1 法人当たりの貸付総額が 500 万シンガポールドルを超え、かつ資金が国外で

使用される場合、供与されるシンガポールドルは外貨に転換またはスワップされなければならな い。銀行は毎月の貸付残高についてシンガポール通貨金融庁 (Monetary Authority of Singapore: MAS) に報告義務がある。非居住金融機関は、 MAS の事前許可なしに、シンガポー ル市場でシンガポールドル建て債券を発行できるが、その発行代り金 (S\$) はシンガポールでの 経済活動に使用されねばならない。

- 日本とシンガポール条約第10条に基づき、日本への配当送金に際し、税の源泉徴収はない。
- シンガポールには次のような会社形態がある。
 - (1)会社法(Companies Act)に基づく形態
 - ①有限責任会社(Limited Company)
 - (a)有限責任株式会社(Company Limited by Shares)
 - ○非公開株式会社(Private Company Limited by Shares)
 - ・非免除非公開株式会社(Non Exempt Private Company Limited by Shares)
 - · 免除非公開株式会社(Exempt Private Company Limited by Shares)
 - (b)公開会社(Public Company)
 - ·公開有限責任会社(Public Company Limited by Shares)
 - ②有限責任保証会社(Company Limited by Guarantee)
 - ②無限責任会社 (Unlimited Company)
 - (2)支店 (Branch)
 - (3)駐在員事務所(Representative Office)
 - (4)事業登録法 (Business Registration Act) に基づく形態
 - · 個人事業 (Sole Proprietorship)
 - (5)組合法(Partnership Act)に基づく形態
 - ・パートナーシップ (Partnership)
 - (6)有限パートナーシップ法(Limited Partnerships Act)に基づく形態
 - 有限パートナーシップ (Limited Partnership)
 - (7)有限責任パートナーシップ法(Limited Liability Partnerships Act)に基づく形態
 - ・有限責任パートナーシップ(Limited Liability Partnership)
 - (8)事業信託法 (Business Trusts Act) に基づく形態

5—台湾

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- 行政院内政部建設・計画庁及び土地行政局は台湾における住宅政策や都市政策を司る主たる組織であ る。内政部による 2012 年度計画として掲げられた 10 の政策のうち、住宅や不動産投資に関連する ものとしては、「情報開示システムと公正な住宅政策の推進」がある。不動産投資の観点からすると、 住宅価格の上昇が続く台湾における情報が的確に把握できることは非常に重要と判断される。
- この内容としては、不動産取引の登録と照会システムの整備を完了し、不動産取引価格情報の透 明性を推進すること。利便性ある高速道路を北部 Taoyuan もしくは Jhongli 市等に適切に配置 し、有利な住宅ローンや交通費用負担のための助成を行い、適切な住宅価格の水準によって人々 の定着を促すことを目標としている。こうした方法により社会的な抑制を取り除き、住宅市場に おける需要と供給のバランスをとるとある。
- 建設・計画庁の具体的な活動内容としては、地域再生事業等の推進や国立公園の整備の他、公共 住宅の整備と住宅手当を拡充し、特に若者に対する住宅支援制度を推進してきたとある。既に若 者 7,328 世帯に対する金利補填による低利融資の供与や 7,095 世帯に対する住宅手当支給を実現 し、2011 年 12 月までに、53 万世帯に対する低利融資プログラムを供与し、持家取得を実現し てきたと言う。
- 台湾では、2012 年8月1日から不動産価格の実勢価格登録制度を導入。申告手順は、不動産売 買成約案件では、買い手が申告を行う。但し、地政士に所有権の移転登録申請を委託した場合や、 不動産仲介業者に委託し成約した場合は、地政士または不動産仲介業者が申告を行う。申告者は、 売買案件の所有権移転登記完了や、賃貸契約完了後、あるいは代理店販売契約が満期または終了 してから 30 日以内に、監督機関に申告登録する必要がある。申告者は、地政事務所の窓口で申 告できるほか、自然人証明書または工商証明書を利用して、インターネットで内政部の「不動産 成交案件実際資料申告登録系統 (https:clir.land. Moi.gob.tw/cap/) から申告できる。これにより、 不動産取引に関する価格、取引日時、関連物件の状況などの情報がインターネット検索できる。
- 台湾では、2005年1月1日から指定対象業種に土壌汚染調査を義務化。調査結果は、地方環保 局へ報告書され、汚染があると確認された場合、その程度によって「控制サイト」(管制標準超 過)や「整治サイト」(20倍以上超過)として公告される。その場合、改善計画書を提出して実 施する。整治サイトは土地処分が禁止される。譲渡人は、移転した土地が控制サイトまたは整治 サイトと公告された場合、土地所有者と同じ責任を問われる。罰金は、新台幣 20 万元以上 100 万元以下。主な土壌汚染調査会社: 一和一環境顧問股份有限公司 (DOWA グループ 100%子会 社のイー・アンド・イーソリューションズ代表人事務所)、台灣檢驗科技股份有限公司(SGS)

2 | 不動産税制

(1)契約税

- 契約税は不動産の売買、典権(13)設定、交換、贈与、分割または占有による所有権所得を課税対象 とする地方税でそれぞれの当事者が負担する。売買の場合は買い主、典権は設定者などである。
- 課税標準は取引額、記載額であり、税率は売買:6%、典権:4%、交換:2%、贈与:6%、分割 2%、占有:6%である。

⁽¹³⁾ 典権とは一定の対価(典価)を支払って他人の土地を自分の土地の便益に供する権利のこと。

(2) 印紙税

- 印紙税は不動産譲渡または分割契約書、金銭領収書、動産売買契約書、請負契約書を締結するに あたり、当事者や作成者が負担する地方税である。
- 課税標準は取引額、記載額、件数定額であり、不動産譲渡・分割契約書:0.1%、金銭契約書: 0.4%、動産売買契約書:1件あたり12NTドル、請負契約書:0.1%である。

(3)営業税(付加価値税)

物品または役務を販売する営業者として、住宅家屋の建設や新規取引は対象となる。土地は非課 税である。税率は5%である。

(4)地価税(土地税)

- 地価税(土地税)は、法により地租である田賦が化せられる土地以外で地価が設定された土地が 課税対象となる。地方保有税で毎年徴収される。納税者は土地所有権者、典権設定の場合は典権 者、政府から受領した土地については受領者となる。
- 課税標準は時価で査定され、税率は一般:1%~5.5%、自宅用地:0.2%、公共施設留保地:0.6%、 公有地、工業用地等:1.0%である。
- 土地区画整理事業の対象となった場合、土地が使えない期間は非課税となり、使えるようになっ てから2年間は50%に減額される。

(5)家屋税

- 各種家屋及び家屋の使用価値を増価する建築物が対象となる地方税で、納税者は家屋所有者、典 権設定の場合は設定者、信託家屋の場合は受託者が納税義務を負う。
- 課税標準は家屋の時価査定額。税率は住宅用:1.2%、営業用:3%、非住宅非営業用:1.5%また は2.0%となる。

(6)特殊商品及び労務税条例(奢侈税)

- いわゆる贅沢税と言われ、空き家となった不動産などを自宅として使用していいない場合、所有 1年で売却した場合には売値の15%、所有2年以内で売却した場合には売値の10%を課税する 制度。2011 年 4 月 15 日に台湾国会(立法院)において可決され、2011 年 6 月 1 日から施行さ れた。
- 財政部は過去2年間に自ら住んでいない住宅と土地は台湾全体で各々2万と4万件以上あり、税 収は 120 億 NT ドルに達すると見込んだ。しかし、台湾全体の申告数は 7月 16 日までにわずか 51 件、台北市でも 6 件にとどまり、財政部の目論見は外れることとなった。外れた理由は、不 動産売却者が所有権の移転登記を行う際に、実際のところ、登記所は奢侈税の完納証明書の提出 を求めないためであり、奢侈税の支払いがなくても、移転登記ができてしまったためと言われて いる。つまり、現行制度下において、奢侈税は自己申告ベースのボランタリーなもので、実効性 はなく、多くの土地所有者は慌てて売る必要もないと静観している状況にあるという。
- キャピタルゲイン課税である土地増値税(土地税)は別途あり、土地を売却した土地所有者が得 た値上がり利益総額に対し、一般: 20~40% (保有年数で調整)、自宅用地で: 10%課税となる。

3 不動産価格公開制度

台湾には、従前より不動産取引の登録制度が存在し、かつ不動産取引の情報が公衆に提供されてい るが、登録は自由であり強制的ではなかった。そして、台湾において不動産取引を行う場合、売主 及び買主は実際の取引価格を申告する義務はなく、また、実際の取引価格を申告せずに台湾政府が 毎年公告する「土地の現在価値」をベースとして税金の申告を行うことを選択することも適法とさ

- れている。政府が公告した「土地の現在価値」は、通常実際の取引価格よりも低いため、不動産売 買の売主及び買主の税金の負担は、実際の取引価格を申告する場合と比べて低いものとなっている。
- こうした事情を背景に不動産価格の変動が大きいことから、不動産投機に対する「特殊商品及び 労務税条例」(奢侈税)が導入されたが、不動産取引情報の透明化を促進し、不動産取引に関す る紛争を減少させ、不動産価格の不当なつり上げを防ぐことを目的として、不動産の実勢価格登 録制度が2012年8月1日から施行されている。
- 具体的には、「不動産仲介業管理条例」を改正し、不動産仲介業者は、不動産取引価格を開示し なければならないという規定が追加された。つまり、不動産仲介業務又は代理販売業務を取り扱 う者は、委託された不動産売買又は不動産賃貸借の取引について、売買契約又は賃貸借契約の締 結後 30 日以内に、対象不動産の番地、地番、建物番号及び取引者の個人情報を除き、取引の情 報を台湾政府に開示しかつ登録しなければならない。登録後の不動産取引の情報は、閲覧が可能 となる。開示又は登録を拒絶する場合、一定の金額の行政上の罰金が科される。同時に、「平均 土地所有権条例」も改正し、不動産取引の売主及び買主は、不動産取引価格を申告しなければな らないという規定が追加された。つまり、不動産取引の売主及び買主は、契約の締結後30日以 内に、不動産の所有権移転登記を行うほか、台湾政府に対し土地移転価格を申告しなければなら ない。申告を拒絶する場合、一定の金額の行政上の罰金が科される。ここで、申告された取引価 格が政府により税金徴収機関に報告され課税の根拠となるとすると、国民の強い反発が生じるこ とが予想されたことから、こうした反発を防ぐために、申告された取引価格は統計分析及び閲覧 に使用される場合を除き、税金に関する使用に供されないことが合わせて規定された。この点は、 韓国との大きな相違点である。
- 内政部は、この制度により蓄積された情報を元に、2012年8月16日からすべての人が「内政部 不動産取引実勢価格検索サービスネット」で、実際の取引価格について検索できるよう公表を始 めた。検索可能な登記物件は、区域順に並べられており、個別の案件を特定できる識別性は除か れている。また、親類や友人間で比較的低価格で取引された物件など、実勢価格として誤解を与 えかねないような、通常の取引価格とは明らかにかけ離れた特殊な物件はデータから除外してい る。これにより、売買や賃貸の取引の種類や、所在県・市、建物の形態、価格帯、区域などの属 性に基づいてデータ検索ができると同時に、直接地図上で指定した範囲の成約情報について、イ ンターネットを通じ無料で取得できるようになった。
- 内政部は、携帯端末での検索機能強化を目的に、アンドロイド OS (基本ソフト) 搭載のモバイ ルデバイスに対応するアプリを開発し、今後は iPhone 向けのアプリも提供することとしている。 (参考) http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/

4 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

- 外国為替は、1989年12月より変動相場制に移行。比較的歴史は浅い。
- 直接・間接投資は関係主務機関の許可を得る必要があり、かつ法人による資本取引については、 金額、内容により申告または許可を要する。
 - (1)50 万台湾元以上に相当する外為取引は申告が必要(外為管理条例第6条の1)。
 - (2)次の外為取引は申告した後、直ちに台湾元との為替取引を行うことができる:
 - ①会社、商店の年間累計 5,000 万ドル (団体・個人は年間累計 500 万ドル) を超えない送金。
 - ②非居住者の1回につき10万ドルを超えない送金。
 - (3)次の外為取引は契約書、許可書等の証明文書を提出し、銀行にて申告書との記載が一致であ

ることを確認した後に外為取引を行うことができる(外為収支または取引申告弁法第5条):

- ①会社、商店の1回につき100万ドル以上の送金。
- ②団体、個人の1回につき50万ドル以上の送金。
- ③主務機関の許可を得た直接投資、証券投資および先物取引の送金。
- ④台湾域内の取引で取引対象が域外の物品または役務にかかる場合の送金。
- ⑤その他中央銀行の規定により確認用証明文書が必要とする送金。
- (4)次の取引は銀行を通じて中央銀行の許可を得てから外貨取引を行うことができる(外為収支 または取引申告弁法第6条):
 - ①会社、商店の年間累計 5,000 万ドル(団体・個人の年間累計 500 万ドル)を超える必要性 のある送金。
 - ②二十歳未満の国民の50万新台湾元以上の送金。
 - ③非居住者の1回につき10万ドルを超える以下の送金:
 - 域内請負工事代金
 - ・法律案件に伴う担保金および仲裁費用
 - ・主務機関の許可を得たもしくは法律による自己用域内不動産の取得に係る資金
 - ・域内にて合法的に取得した遺産、保険金および補償金
 - ④その他必要性のある送金
- 「外国人投資条例」により、台湾領域内に支店、独資または組合を設立して投資を行う場合、主 務機関の認可を得る必要があり、認可を得て、計画通りに資本投下などを実施して事業を推進し ている場合、投資から得た利息又は配当について、為替取引の申請を行うことができる。
- 投資者が認可を得て株式の譲渡、資本撤退又は減資を行う場合、その査定認可を受けた投資額を、 全額一括で、為替取引として申請できる。投資によって得た資本利益についても同様とする。
- 投資事業に対する投資が、かかる事業の資本総額の45%に達しない場合で、政府が国防上の必要 性から、かかる事業を収用又は買収する場合、合理的な補償が行われることとなっている。開業 から 20 年以内において 45%以上を継続して保持する場合、収用又は買収を行わない。
- 原則として、条約または外国の法律によって、台湾人が当該外国にて同様の権利を享受できる場 合に限り、当該外国の者も台湾にて土地に関する権利を取得することができる。外国人が自分の ため、投資または公益の目的で使用する場合、①住宅、②営業所、事務所、商店及び工場、③教 会、④病院、⑤駐在外国人子女の学校、⑥大使館等駐在機関および公益団体の集会所、⑦墓地、 ⑧台湾の重大施設(経済全体または農場・牧場の経営に有益な投資であり、主務機関の許可を得 たもの)などの用途の土地を取得することができる。ただし、その面積および場所は各自治体の 法規が定める制限に従わなければならない。
- 台湾での事業展開においては次の事業所形態がある。①「連絡事務所」は、営業はせず、情報収 集等、本社との連絡業務に限定され、法律行為は駐在員個人の名義で行われ、法人格はない。② 「代表者事務所」は、営業はせず、本社のための法律行為(台湾にて第三者間との契約交渉・締 結、台湾での訴訟・非訟事件に関する代理行為等)に限定される(銀行、保険業など一部の業種 は主管機関の許可が必要)。法人格はない。③営業活動を行うのは「工事事務所」で、インフラ 建設関連工事等、一定の期間のみ台湾においてサービスを提供する際の税金納付対応手段として 利用されるが(一時的な販売やサービス提供の場合もできるため、必ずしも「工事」に限定され るものではない)、法人格はない。④外国法人の「支店」は法人格ありとみなされる。⑤「現地 法人」は法人格あり。

6—中国(上海)

1 | 不動産関連政策の展開

- 急速な経済成長を背景に、中国では都市部と地方部における所得格差が拡大し、深刻な社会問題 を引き起こしてきた。都市部に集中する人口圧力を背景に、住宅価格は2002~2003年頃から一 段と上昇基調を強めており、これが都市部において住宅に住めない世帯を拡大することとなった。 当時から続いているこうした状況からして、中国における喫緊の政策課題として、都市部を中心 とする住宅供給の促進がある。供給される住宅においては、適切な負担で入居可能な価格や家賃 水準を確保しなければならず、住宅価格の沈静化と適正化、地価の上昇を抑えながら、住宅開発 を促進するといった難しいまちづくり、都市経営を各地方政府と連携して推進する必要がある。 土地利用の方法にもよるが、従来からの方法で地方政府が公有地を民間に卸して開発しようとす ると、必ず地価の上昇が生じるためである。
- ここで「社会保障性施策住宅」と言われる公営・社会住宅等、公的住宅の供給が重要となってお り、2012年2月に、政府は第12次5ヵ年計画の最終年である2015年までに、都市部世帯の20% をカバーするだけ建設を促進することを表明することとなった。しかし、このためには 2015 年 までに実に3,600万戸もの「社会保障性施策住宅」を供給しなければならない。
- この実現するためには、適切な供給計画の策定、地価上昇を回避しながらどのようにして用地を 確保するのか、住宅の質を確保し長期にわたり良好なストックとして維持していくのかが問われ ると同時に、地価上昇に関連する不動産市場情報が広く人々に行き渡るように、住宅価格情報シ ステムなどを早急に構築していく必要がある。

2 | 不動産税制

(1)契約税

土地や住宅の購入や販売、交換、贈与などに際し、買い手や譲受人は契約税を支払う必要がある。 課税標準は契約額だが、無償取引の場合には時価で査定される。税率は地域により3~5%である。 主たる住宅として利用する1軒目の住宅の場合、税額は50%となる。さらに90㎡以下で自宅と して利用する場合の税率は1%となる。

(2)印紙税

売買契約の場合は取引額の 0.3%、不動産リース契約はリース金額の 1%、融資契約の場合は融 資額の 0.05%を支払う。

(3)付加価値税

標準税率は 17%だが、不動産取引や一般に建設行為は適用外で事業税 (Business Tax) が課せ られる。

(4)営業税

営業税は輸送業界や建設業界、金融・保険業界などをカバーしており、不動産の国内取引は課税 を受ける。課税標準は売上高になるが、建設工事は請負金額、不動産の場合は取引金額となる。 税率は建設業の場合は3%、不動産取引は5%である。2010年1月1日から、個人は購入してか ら5年経たない事業用不動産を譲渡する場合、取引額の全額を課税標準とする。5年以上経った 事業用不動産を譲渡する場合は取得原価を差し引いた額を課税標準とする。5年以上経った個人 用不動産を売却する場合、営業税は免除。

(5)都市維持建設税

営業税の納税額に対し、県5%、市7%、その他1%が課せられる。個人に対しては免除される。

(6)不動産税(房産税)

不動産の所有者に対し、毎年当該不動産の査定額(住宅取得額・評価額×(1-控除額)に対し 1.2%、リース物件の場合は賃貸額に対し 12%が課せられる。主たる個人住宅の場合は免除。居 住用の賃貸の場合、税率は4%に軽減される。

(7)都市土地使用税

農村以外で、土地使用権を持つ企業あるいは個人は使用している面積に対し、0.6~30 元/㎡あ たりの課税を毎年受ける。地方によって規定が異なり、個人の住宅に対しては免除している地方 もある。

(8)土地増値税

国有土地使用権及び建築物、付属物を譲渡し、収入を得ようとする企業や個人に対し課税される キャピタルゲイン課税である。譲渡益から取得原価、法定控除項目等を控除しキャピタルゲイン に課税される。30~60%の超過累進税率が適用される。自宅の住宅を転職や居住環境改善のため に譲渡する場合、使用してから3年以上5年以下の自宅の場合は50%に軽減される。5年以上の 場合は免除される。

(9)今後の税制改革

現行の土地増値税や房産税、都市土地使用税等を一元化し、各国における固定資産税を参考に、 不動産の所有期間にわたり課税する「物業税」を創設しようという動きがあり、今後の動きに注 意しておく必要がある。

3 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

- 資本取引は原則禁止(個別認可)で、資本取引について収支ともに、厳格な規制と管理が行われ ている。資本取引の収入を保留するか、金融機関に売るかは基本的に外貨管理当局の許可が必要 である。資本取引の支出は、有効な証拠をもって自己資金で送金することもできれば、金融機関 から外貨を購入して送金することもできる。ただし、一部は事前の許可が必要である。
- 国家外貨管理局・建設部による「不動産市場の外貨管理の規範化に関する問題の通知」(2006 年 9月1日より実施)により、中国国内で設立された海外機関の支店、代表機関(以下「国内支店、 代表機関」と略称)および中国国内で1年間以上滞在した外国人は、中国国内の住宅を購入する ことができる。その際、住宅の販売契約または前売り契約および関連証明書をもって外貨指定銀 行にて申請し、外貨指定銀行が外貨を人民元に替え、直接不動産企業の口座に振り込む。また、 国内支店・代表機関と外国人が購入した住宅を売却することによって得た人民元資金は、外貨購 入申請書と関連証明書などを住宅所在地の外貨管理機関に提出し、審査を通れば、外貨を購入し て海外へ送金することができる。
- 外国投資者は中国国内で不動産企業に投資することができる。外資不動産企業は登録資本金の払 込を完了しない場合、または「国有土地使用証明書」を取得していない場合、または開発プロジェ クトの資本金がプロジェクト投資総額の35%に及ばない場合に、海外から外債を借りてはならな い。外国機関と外国人が、株式譲渡およびその他の方式で中国国内の不動産企業または合弁企業 の中国出資者の株式を買収する際に、自己資金で一括譲渡金を支払えない場合は、外貨登記はで きない。日本への配当送金課税は、日本との租税条約第10条により、10%を超えないこととさ れている。

- 不動産投資などのための口座開設と管理運営は複雑である。資本取引による対外支払いは、直接 制限、最高額制限、登記制度、特別承認などの手段で管理される。①資本取引の外貨口座の種類 は、「国内外貨口座管理規定」(1997年10月15日より実施)により、中国現地法人の外資企業 の場合、外貨資金は用途に応じて、資本金口座、国内外貨ローン専用口座、外債専用口座などで 運用される。
- 「直接投資外貨管理政策のさらなる充実と調整に関する通知」(2012 年 12 月 17 日より実施) により、外国投資者は中国での現地法人の設立にあたり、前期費用外貨口座、外貨資本金口座、 資産現金化口座、保証金口座を開設する必要がある。前期費用外貨口座は、外国投資者が中国国 内で行う投資活動に関わる各種前期費用を、外貨資本金口座は、外国投資者が中国で設立する企 業の資本金を預かるもの。資産現金化口座は、中国国内資産現金化口座と海外資産現金化口座を 含み、それぞれ中国国内資産売却の外貨収入と海外資産売却による外貨収入を預かる。保証金口 座は、海外からの送金保証金専用口座と中国国内からの送金保証金専用口座を含む。中国国内主 体は直接投資に関わる保証金を受け取る必要がある場合、保証金口座を開設し、海外からの送金 外貨保証金と国内からの送金外貨保証金を預かる。
- 「外貨指定銀行の利益、配当金、配当金の国外送金の関連問題に関する通知」(1998 年 9 月 22 日より実施)により、配当金などの貿易外取引の外貨送金を行う場合、①書面申請、②外資企業 外貨登録証、③取締役会による利益分配決議書、④公認会計士事務所による資本金払込報告書お よび利益、利子と配当金に対する会計監査報告書、⑤納税証明書などの提出が必要である。送金 は外貨口座からか、もしくは外貨指定銀行にて外貨を購入してから海外へ送金できる。「個人外 貨管理方法」(2007年2月1日より実施)により、外国人は中国国内で経常取引から得た合法的 な人民元収入を、個人の身分証明証と関連証明書類をもって、銀行にて外貨を購入し、国外に送 金することができる。「外貨管理条例」(1996年4月1日より実施、2008年8月5日より改正実 施)、事業を中止する外資企業は、決算・納税をした後、外国投資者が所有する人民元を、外貨 両替業務を経営する金融機関にて外貨を購入し、国外送金することができる。
- 現地法人の設立手続きは、駐在員事務所の設立の他は、投資形態により①合弁、②合作、③独資 (外資100%)の3通りに分けられる。総投資額(増資を含む)が5千万米ドル及びそれ以上の 制限類のプロジェクトは、セメント工業産業発展政策第19条による1億ドル以上の規定を除い て、国家発展改革委員会が認可する。ただし、限度額を超えない範囲の増資事項や支配権の外国 側への移転を除く重大な変更事項省級商務主管部門が認可する。
- 2010年3月1日から、2つ以上の外国企業又は個人は、中国国内においてパートナーシップ企 業を設立することができ、外国企業又は個人と中国の自然人、法人及びその他組織も中国内にお いてパートナーシップ企業を設立することができる。外国企業又個人は中国国内においてパート ナーシップ企業を設立する場合、中国の関係する外商投資の産業政策に合致しなければならない。

7—韓国

1 | 不動産関連政策の主体と施策

- 住宅ストック戸数は2002年に全国ベースで世帯数を上回り、2003年11月30日に計画及び住宅 福祉の側面を拡充しつつ既存住宅ストック対策を重視した「住宅法」が施行され、住宅政策の目 標が「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 な政策局面を迎えたとされる(14)。
- この住宅法では、①従前の住宅建設促進法にはなかった基本理念を提示し、建設及び供給中心の 政策から、福祉、環境、管理等、新たな政策方向への転換を示したこと、②従来の「住宅建設総 合計画」を「住宅総合計画」に拡大改変し、住宅政策の基本目標及び基本方向に関する事項、国 民住宅や賃貸住宅の建設及び供給に関する事項、住宅福祉の観点から支援が必要な階層に対する 支援に関する事項、居住環境の造成と整備に関する事項、住宅のリモデリングに関する事項を示 したこと、③住宅福祉政策の基本指標となる最低居住基準の設定を行い、最低基準に達しない世 帯に対し、住宅の供給、国民住宅基金等を優先支援できるようにしたこと、④住宅建設工事の施 工規準強化を行い、手抜き工事を行う業者の乱立を防止すること、⑤ニュータウン地域等は建設 交通部長官が直接事業承認を行えるようにし、市・道知事に権限を委任したことによる非効率的 な事業推進を改善したこと、⑦住宅組合制度の改善を行うとともに、リモデリング組合制度を導 入し共同住宅の老朽化抑制、機能向上等のリモデリング事業の円滑な推進を図ったこと、⑧既存 住宅のリモデリング及び維持・管理の強化のために、住宅管理制度を強化し、共同住宅のリモデ リングの促進を図るため、上記の組合設立手続きや共用部分の一部が専有面積に変動を与えた場 合に紛争発生を予防する措置を講じ、さらに住宅関連情報の総合管理の根拠整備のため、「建設 交通部長官及び市・道知事は、住宅の管理等に関する情報を総合的に管理し、関係団体等に提供 することができる」こととしたこと、⑧共同住宅分野の専門化及び業務遂行の効率化のため、住 宅管理士協会設立の法的根拠を新設したこと、⑨国民住宅債券購入義務免除対象を拡大し、REIT 及び構造調整 REIT については、不動産間接投資の活性化のため、国民住宅債券の購入を免除し たこと、⑩権限委譲による中央・地方間の政策役割の分担を図ったこと、⑪住宅市場の供給秩序 紊乱行為に対する処罰を強化したこと、⑪共同住宅管理の情報化をはかり、共同住宅の寿命を延 長し、安全・災害対策を講じる他、管理主体が共同住宅のホームページを通じて各種紛争や問題 解決、入居者の利便性の向上と知る権利の確保などを行っている。
- しかし、現時点で2005年と2010年の住宅ストックと世帯数のセンサス等の統計値をみると、 特に 2005 年の住宅ストックの統計値には不整合がみられ、必ずしも 2002 年から量が充足した とは言えない面がある。特に最新の 2010 年のセンサスデータの公表が始まり、その結果をみる と、住宅の充足率は 101.9%とわずかに世帯数を上回っただけの状況にある。特にソウル首都圏 を中心とする住宅の量的不足は解消されておらず、2002年のバブル崩壊後、住宅価格が底値に 達してからの上昇は止まらず、2008年の金融危機にも関わらず価格上昇が続いている。
- こうした事情を背景としてか、2005 年 1 月には「住宅改正法案」が施行されている。改正内容 としては、韓国における住宅事情を改善する鍵となる共同住宅分譲住宅に関するものであり、① 公共宅地を民卸し住宅建設を促す際に、住居専用面積 25.7 坪を超過する共同住宅については、

⁽¹⁴⁾ 以降は周藤利一「韓国の住宅政策の転換」、「韓国の住宅政策の近況~分譲価格の制限と公開~」からの抜粋・引用し、あるいは参考とし た記述である。詳しくは同氏の論文を参照のこと。

価格上昇に伴う利益が事業者だけに帰属しないようにし、開発利益を還元する公共宅地債券入札 制を導入すること、②住居専用面積 25.7 坪以下の共同住宅においては、鑑定価格にて上限価格 制の導入を行うようにすること、③住宅購入者が適格な情報を得ることによって、住宅市場にお いて供給者側よりも優位に回ることや住宅の質の向上にもつながる効果を期待し、建設途上から の販売ではなく竣工後の分譲である「後分譲」を奨励するために、後分譲を行う事業者には分譲 価格制限や規制の適用を排除すること、④分譲価格の主要項目を公開し、消費者の知る権利を向 上させるため、大韓住宅公社などの公的機関や価格上限制が適用される分譲住宅については、宅 地費と工事費、設計監理費、附帯費、加算費用に分けて項目別に総額のみを公開すること、⑤分 譲価格上限制に加え、分譲後一定期間の転売は制限したこと(首都圏及びその周辺地域は分譲後 5年間、その他地域は3年間)、⑥韓国住宅銀行への一定回数以上の積立を継続すると、分譲共同 住宅割り当ての優先順位を確保できる「請約資格」の適用を厳しくし、利益を確保した後に高く 転売することができないような措置を講じること、請約資格を得たものはその後5~10年間は再 当選できなくすること、⑦宅地供給制度の不備点を補完し、公共宅地を売却する際には競争入札 によるものとすることなどを掲げた。

- これらの施策を講じることによって、開発利益の還元により、低所得層を中心に賃貸住宅保証貸 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し、公共宅地を通じて中産層・庶民層 に比較的低廉な住宅が供給されることが期待されている。
- 以上の通り、韓国の住宅市場における潜在需要はかなり高い水準にあるため、相当な供給量を確 保しなければならない。しかし、素地の供給がネックとなっており、公共宅地を主な供給源とし なければ安価な住宅供給が難しく、それを推進すれば逆に価格が上昇しかねないジレンマに陥っ ており、試行錯誤を行っている段階とみる。不動産投資という観点からすると、すでに質的に投 資適格な物件価格は我が国の都心物件からみても非常に高い水準に達しており、一般住宅市場の 過熱が投資市場と同調してしまった状況がうかがえ、今後の新規投資の判断は難しい状況にある、 3.11 被災後、多くの日本人が韓国市場を訪ねて物件を視察したが、期待するほどの成約に至って いない背景には、当面の市場の安定性に懸念がもたれているためと考えられる。今後、世界的な 金融緩和時代を迎え、韓国の住宅不動産市場の安定をどう図っていくかは大きな政策課題と考え られる。
- 住宅融資の担い手として、2004 年 3 月に韓国住宅金融公社 (Korea Housing Finance Corporation: KHFC) が創設され、順調に業績を伸ばしている。長期固定金利による住宅ローン (Bogeumjari Loans) は 2011 年実績では 94,149 億ウォン(8,473 億円)を供与し、85,224 億 ウォンの MBS を発行し証券化している。融資保証額は 206,700 億ウォン (1.86 兆円) に達し、 リバースモーゲージの実績も 41,000 億ウォンに達した。2003 年からはカバードボンド法案が国 会に提出されており、今後の発展が期待される。

2 不動産税制

(1)流通税

● 韓国における住宅不動産取引には取得税、登記税、印紙税が課せられる。なお、調査時点では住 宅に対する取得税と登記税については 2012 年末で切れる軽減策の延長が行われるか否かは決 まっていなかったため、ここでは本則のみを記載した。

①取得税

- 土地や建物、ゴルフ会員権、コンドミニアム会員権などの取得財産が課税対象となる(有償取得 のみならず相続による無償取得も対象)。道、特別市、広域市による地方税であり、納税義務者 は不動産等の取得者。
- 課税標準は、①取得時の申告価額、②申告しない場合や申告価額が時価標準額に達しない場合は 時価標準額(時価標準額は個別公示地価又は個別公示住宅価格、土地と住宅の公示価格がない場 合は、土地価格比準表又は住宅価格比準表により算定した価額)となる。
- 標準税率は 2%であるが、奢侈性財産(別荘、ゴルフ場、高級娯楽場、高級住宅及び高級船舶等) の取得の場合は標準税率の500%(つまり税率10%)が摘要される。事業用の施設や工場などを 特別指定圏域やソウル首都圏過密抑制圏域内(2,032k ㎡)(15)などの人口成長抑制地域で取得す る場合は、標準税率の300%(つまり6%)が摘要される。実際には税額に対し地方開発特別税 として 10%が付加されるため、一般的な住宅取得の場合の負担は 2.2%となる(図表 II 3-7-1)。

区 分	税率	対 象
標準税率	2%	一般不動産
500%重課税	10%	奢侈性財産(別荘、ゴルフ場、高級娯楽場、高級住宅及び高級船舶)
300%重課税	6%	首都圏の過密抑制圏域内で本店、主たる事務所の事業用不動産を取得したり、 工場を新設又は増設したりするため課税物件を取得する場合

図表Ⅱ3-7-1 取得税の標準税率

②登記税

- 取得財産の登記又は登録に対し課税。道、特別市、広域市による地方税であり、納税義務者は登 記・登録者となる。
- 課税標準は登記・登録時の価額で、①申告価額または②時価標準額(取得税の課税標準と同様)。
- 標準税率は2%であるが、ソウルなどの大都市圏で法人を設立した場合の登録税は300%(つま り 6%)となる。さらに、地方教育税として登録税の 20%が付加税として課せられるため、合計 で不動産を登記する場合の負担は2.4%となる(図表Ⅱ3-7-2)。

	□X-0 ±	HO 170 07 175 T	
	区 分	課税標準	税率
	①相続による取得	不動産価額	0.8%(農地は0.3%)
	②相続以外の無償取得	不動産価額	1.5% 非営利事業者
所有権	③有償取得	不動産価額	2%(農地は1%)
	④所有権の保存	不動産価額	0.8%
	⑤共有、合有及び総有物の分割	分割により生じた不動産価額	0.3%
7 0 14	⑥所有権以外の賃借権の保存・移転	賃借権価額	0.2%
その他	⑦その他	1件あたり	3,000ウォン

図表Ⅱ3-7-2 登記税の標準税率

(15)韓国の都市政策については、周藤利一(2012)「韓国の土地・不動産政策の近況」土地総合研究 2012 年春号に詳しい。

③印紙税

- 不動産の権原変更や移転、保存などを行う証書には国税である印紙税を支払う。納税義務者は 課税対象となる証書の作成者や当事者。複数の場合は連帯して納税責任を負う。
- 課税標準は証書記載金額。税額は図表Ⅱ3-7-3の通り。

図表 Ⅱ 3-7-3	印紙税税額表(2010年度)

課税対象証書	金額区分	税 額
不動産権原の譲渡契約	1千万ウォン超3千万ウォン以下	20,000 ウォン
金銭消費貸借契約	3千万ウォン超5千万ウォン以下	40,000 ウォン
建設請負契約	5 千万ウォン超 1 億ウォン以下	70,000 ウォン
	1 億ウォン超 10 億ウォン以下	150,000 ウォン
	10 億ウォン超	350,000 ウォン

(2)付加価値税

- 課税対象は財やサービスの供給及び財の輸入。財とは有形・無形で有償のもの。サービスとは財 以外でサービスやその他の行為で有償のもの。国税であり、納税義務者は収益に関係なく事業の 過程で財やサービスを供給する者。
- 課税標準は財やサービスの価格。
- 1977年7月1日の導入時から標準税率としては10%が維持されている。非課税項目としては、 土地の譲渡と賃貸、住宅の賃貸、金融保険取引、医療、石炭、農産物や水産物などの未加工食料、 水道、教育サービス、医療や健康サービス旅客サービス、図書、新聞雑誌、通信、放送、切手な どがある。ゼロ%税率もあるが、輸出や韓国外にて提供されるサービス、船舶や航空機による国 際輸送などに限られている。新築不動産の取引では建物部分に課せられる。

(3)保有税

- 保有税としては財産税と総合不動産税(国税)、都市計画税があるが、総合不動産税は一定の条 件を超過した住宅や土地の場合にのみ課せられるため、一般的な住宅の場合は財産税と都市計画 税だけが対象となる。
- 総合不動産税が課せられるのは①課税標準が6億ウォン(査定額で5,400万円相当)を超える住 宅(別荘 Villa=4 階建てエレベーターなしを除く)もしくは、②未利用地で課税標準が5億ウォ ン(4,500 万円相当)を超える物件、③建物付き土地で査定額が8億ウォン(7,200 万円相当) を超える物件などである。

①財産税

- 課税対象は土地、建物、住宅、船舶、航空機。課税主体は市・郡税・特別市及び広域市の区であ り、納税義務者は土地、建物、住宅、船舶、航空機の保有者。
- 課税標準は、従来、基準時価や公示価格の50%であったが、2012年度では、平均では次のよう に上昇し、特にソウル市などでは90%程度になっているという。
 - ・共同住宅: 国税庁基準時価×50% \rightarrow 60%
 - ・戸建て住宅: 公示住宅価格 ×50% \rightarrow 60%
 - ・土地: 公示地価×50% \rightarrow 70%
- 住宅の財産税率は3億ウォン以上については0.4%である。後述する都市計画税0.15%を加える と、0.55%となる。
- 住宅でも、リゾート別荘などのビラ(Villa)の場合、税率は4%となる。

②都市計画税

- 課税対象は都市計画税の指定地域における土地、住宅。道税及び市・郡税で、納税義務者は土地、 住宅の保有者。
- 課税標準は財産税と同じであり、標準税率は0.15%。ただし、道長や市長は、条例により、0.23% を超えない範囲で税率を調整できる。

3 | 不動産投資に関わる金融手続き・為替管理・会社形態等

- 外国人土地法にもとづき、許可地域(軍事施設・文化財保護地域・自然保護地域など)を除き原 則全ての土地を取得することができる。ただし、工場立地の場合には、「産業立地及び開発に関 する法律」や「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」などにより、立地が制限されている。
- 外国為替取引法による申告および許可事項がある。ただし、軽微であるか、定型化された資本取 引で財政経済部長官が大統領令で定めるところによって指定した資本取引はその限りでない。外 国為替取引法第 18 条(資本取引の申告等)により、以下の資本取引については企画財政部長官 の許可を受けなければならない。
 - -居住者と非居住者間の金銭の貸借契約または債務の保証契約
 - -派生金融取引または証券の発行や募集
 - 一居住者による非居住者からの証券またはこれに関する権利の取得
- これらの資本取引についての詳細な事項は外国為替取引規程に定められている。
 - (1) 通則(申告の例外取引)(外国為替取引規程第7-2)
 - (2) 預金、信託契約による資本取引(同第7-6~第7-10)
 - (3) 金銭の貸借、債務の保証取引による資本取引(同第 7-13~第 7-19)
 - (4) 対外支払手段、債権、その他売買及び役務契約に伴う資本取引(同第 7-20~第 7-21)
 - (5) 証券の発行(同第 7-22~第 7-30)
 - (6) 証券の取得(同第 7-31~第 7-39)
 - (7) 派生金融取引(同第 7-40~第 7-42)
 - (8) 不動産取引(同第 9-42~第 9-43)
- 韓国為替管理制度資本取引外国為替取引規程の第2節第1款第7-6条により、非居住者が居住者 と国内で預金取引および信託取引をしようとする場合には韓国銀行総裁に申告して許可を得る 必要がある。非居住者外貨信託勘定に預けておける支払い手段は、①外国から送金されてきた対 外支払い手段、②認められた取引によって対外支払いが認められた対外支払い手段、③国内金融 機関と外国為替銀行海外支店、外国為替銀行現地法人、外国金融機関間または外国為替銀行海外 支店等間の外貨決済によって取得した対外支払い手段である。口座の運用については詳細にわた り許容事項や規制事項が列挙されており、状況に応じて、申告と許可を得る必要がある。
- 同上、為替取引規定第5節「非居住者の国内不動産取得」により、非居住者が国内にある不動産 またはこれに関する物権・賃借権その他これと類似した権利を取得しようとする場合として次に 該当する場合には申告を要しない。①海底鉱物資源開発法の規定により認められたところにより 非居住者である粗鉱権者が国内にある不動産またはこれに関する権利を取得する場合、②非居住 者が本人、親族、従業員の居住用に国内にある不動産を賃借する場合、③国民である非居住者が 国内にある不動産またはこれに関する権利を取得する場合、④非居住者が国内にいる非居住者か ら土地以外の不動産またはこれに関する権利を取得する場合、⑤外国人非居住者が相続または遺 贈により国内にある不動産またはこれに関する権利を取得する場合。

- 上記に定めた場合を除いて、非居住者が国内不動産またはこれに関する権利を取得しようとする 場合は、所定の不動産取得申告(受理)書に当該不動産取引を立証できる書類または担保取得を 立証できる書類を添付して外国為替銀行の長に申告しなければならない。次のような場合を含む。 ①外国から携帯輸入または送金(対外勘定に預けられた資金を含む)された資金で取得する場合、 ②居住者との認められた取引に伴う担保権を取得する場合、③上記①による資金(外国で直接決 済する場合を含む)または、不動産またはこれに関する権利を取得した非居住者から不動産また はこれに関する権利を取得する場合、
- 非居住者が次取得した国内にある不動産またはこれに関する権利の売却代金を外国で支払おう とする場合には当該不動産またはこれに関する権利の取得および売却を立証できる書類を外国 為替銀行の長に提出しなければならない。
- 日韓租税条約上の制限税率: 利息・配当・使用料所得に対する課税は源泉所得発生国で課税で きるが、源泉所得発生国で課税する際に自国内の税率でない次の制限税率を適用。

<区分>	<制限税率>	<法人税率>	<住民税率>
[利子]	10%	9.09%	0.91%
[配当(支配株主配当*)]…	5%	4.54%	0.45%
[配当(その他配当)]	15%	13.63%	1.39%
[使用料]	10%	9.09%	0.91%

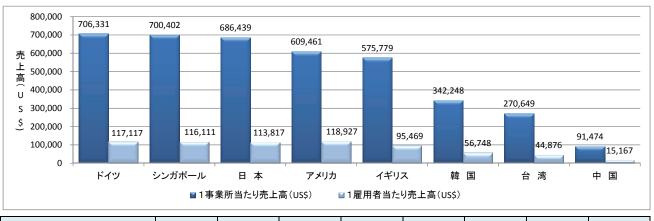
^{*} 支配株主配当:事業年度終了直前6ヵ月間、議決権株式を25%以上所有している法人の場合をいう。

現地法人の設立手続にあたり、外国人投資の最低投資金額は1億ウォン(約900万円)である。

04 不動産関連業の動向

1—各国における不動産仲介業の動向

- 2013年の Barnes 社のレポートに基づいて、日本を含む調査対象各国の不動産仲介業の一事業所 当たり売上高と雇用者一人当たりの売上高を比較すると、ドイツ、シンガポール、日本、アメリ カ、イギリス、韓国、台湾、中国の順にランクされる結果となった(図表Ⅱ4-1)。中国の雇用者 数は 217 万人という規模で桁が違うが、一人当たりの売上高からすると、国や不動産市場、業態 としての生産性が平均では低めに出ているためと考えられる。
- アメリカのランキングがドイツやシンガポール、日本よりも低い背景としては、2006 年頃から 住宅市場が低迷を続け、ようやく力強く回復基調に転じたばかりであることと、イギリスについ てはアメリカ発の金融危機の影響から 2012 年時点では十分には立ち直っていないことに留意を 要する。しかし、ドイツやシンガポール、日本のいずれについても、不動産市場の透明性を高め るべく努力してきた経緯があり、総じてこれら各国では一人当たりや一事業者単位でみた場合の 仲介業のパフォーマンスはアメリカやイギリスの水準に近づいている可能生がある。韓国や台湾 でも透明性の確保には尽力しており、その結果が現れているように思われる。



図表 Ⅱ 4-1 不動産仲介業の国際比較

	ドイツ	シンカ゛ホ゜ール	日本	アメリカ	イギリス	韓国	台 湾	中国
事業所数	19,951	1,492	32,705	88,662	15,466	14,358	8,003	359,315
売上高(100 万 US\$)	14,092	1,045	22,450	54,036	8,905	4,914	2,166	32,868
雇用者数(人)	120,324	9,000	197,246	454,362	93,276	86,593	48,266	2,167,065
事業所当たり売上高(US\$)	706,331	700,402	686,439	609,461	575,779	342,248	270,649	91,474
雇用者当たり売上高(US\$)	117,117	116,111	113,817	118,927	95,469	56,748	44,876	15,167

(資料) 2013 Barnes Reports"Worldwide Offices of Real Estate Agents Brokers-Industry Market report"

- なお、ここで言う「不動産仲介業」の英文原文での定義はアメリカ・センサス NAICS53121-Real Estate Agents & Brokers によるもので、この産業の内容は"This Industry comprises establishments primarily engaged in renting, buying, selling, managing, and appraising real estate for others."とある。
- 実際にアメリカのセンサスにアクセスし、この内訳を求めたところ、2012 年水準では比べられ なかったが、取得できた 2007 年のセンサスでは次のようになっている。

NAICs Code 53: Real Estate and Rental and Leasing(不動産業全体)

事業所数: 384,297 従業者数(人): 2,188,479

NAICs Code 531: Reat Estate(不動産業のうち仲介業者や専門業を除く)

事業所数:316,730 従業者数(人): 1,528,976

NAICs Code 53121: Offices of Real Estate Agents and Brokers(不動産仲介業)

事業所数: 109,472 従業者数(人):

- 日本の平成21年版の経済センサスでは不動産業は図表Ⅱ4-2のように集計される。したがって、 2013年の Barnes 社のレポートの数字は、日本の場合は不動産代理業・仲介業における事業所数 54,887、従業者数 236,013 人に対応するデータを用いているものと判断される。しかし、我が国 の仲介業では賃貸も扱っており、これを加えると同社のレポートの様相はかなり変わってくる可 能性がある。同社がレポート集計に用いた各国の具体的なデータソースは明確に記されていない が、各国の業界規模を把握することよりも、ここでは生産性やトレンドに注目するために、同レ ポートを採用したものである。この点、ご留意いただきたい。
- さらに、各国において、不動産仲介業は個人であっても開業できる場合があるため、実際に不動 産仲介業に携わる従業人口の規模の把握は簡単ではない。特にアメリカの場合は、バブル崩壊後 の不況のため、個人による不動産仲介業が増えたとされているものの、その実態は見えにくい。 個人事業者の実態が見えにくい点は日本を含め、各国において同様である。

産業 総数 個 法 コー 事業所数 従業者数 事業所数 従業者数 事業所数 従業者数 物品賃貸業 K. <u>不動産業,</u> 408,691 1, 551, 345 171, 261 268, 171 235, 516 1, 275, 399 不動産取引業 71,063 351,829 11, 215 23, 737 59,814 327, 928 補助的経済活動を行う事業所 3, 280 280 68 112, 536 建物売買業, 土地売買業 16, 123 1, 248 2,920 14,845 109, 458 681 9,967 不動産代理業・仲介業 54,887 236, 013 20,817 44, 916 215, 190 682 不動産賃貸業・管理業 304, 415 888, 704 156, 653 235, 139 145, 906 646,060 管理,補助的経済活動を行う事業所 2, 659 2, 560 331 313 690 13, 241 不動産賃貸業 56, 403 213, 409 21, 138 43, 083 191,853 691 69 167, 981 348, 297 114, 865 171, 119 52, 547 173, 335 駐車場業 38, 368 36, 396 26, 118 10, 048 48, 056 不動産管理業 43, 304 237, 080 2,429 4,514 39, 915 230, 256

図表Ⅱ4-2 不動産仲介業の国際比較

(資料)総務省「平成21年経済センサス」

2―各国にみる不動産仲介業の動向

1 | 各国の動向からみる不動産仲介業

同じく Barnes 社のレポートに基づいて、2010年からの各国の不動産仲介業の動向をみてみよう。 図表Ⅱ4-3 では、雇用者数を右軸にとることによって、仲介業界による雇用もしくは就業状況の

微妙な変化をみている。2013年と2014年はBarnes社推計による見通し値である。

- イギリスとドイツ、中国、韓国、日本はともにリーマンショックによる金融危機の影響を受けて おり、2010年(それ以前も含め)から2011年にかけての雇用の落ち込みがみられる。ドイツと 日本だけは2012年に向けても低迷している。しかし、シンガポールと台湾はあまり影響を受け ておらず、むしろその後の雇用は急激に上昇している。
- 売上高はアメリカとイギリス、ドイツ、日本、台湾は2014年にはやや回復すると見込まれてい るが、2010年の水準には達しない。これに対し、シンガポールや中国、韓国では2010年の水準 を上回るものと見込まれている。
- 日本やドイツは高齢化が進み人口が減少に転じた国であり、不動産仲介業の将来の見通しは楽観 できないとみられている可能性もある。イギリスの王立サーベイヤー協会(RICS)を訪ねた際 に、彼等は世界各国にネットワークを持ち、既に会員の24%が外国人であり、日本にも事務所を 開設したこと、近い将来に外国人会員が 5 割を超すことも不思議とは感じていないという話が あった。今後の不動産仲介業や不動産コンサルタントのあり方について、これらのデータをみて も考えさせられる部分がある。

図表 Ⅱ 4-3 各国の不動産仲介ビジネスの動向

(1)アメリカ

(2)イギリス





	2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
事業所数(左軸)	90,102	87,676	88,662	89,862	92,109	事業所数(左軸)	16,045	15,393	15,466	15,575	15,860
売上高(100万US\$、左軸)	56,914	54,354	54,036	53,768	54,393	売上高(100万US\$、左軸)	9,572	9,045	8,905	8,776	8,793
雇用者数(人, 右軸)	461.720	449,492	454.362	460.324	472.197	雇用者数(人, 右軸)	96,761	92.875	93,726	93.890	95,691

(3)ドイツ

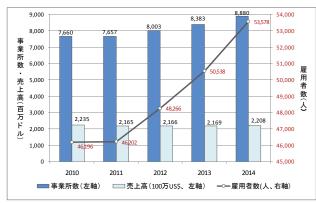
(4)シンガポール





	2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
事業所数(左軸)	20,908	19,999	19,951	19,948	20,169	事業所数(左軸)	1,458	1,444	1,492	1,546	1,619
売上高(100万US\$、左軸)	14,508	14,041	14,092	14,156	14,457	売上高(100万US\$、左軸)	993	980	1,045	1,115	1,210
雇用者数(人、右軸)	126,092	120,665	120,324	120,225	121,690	雇用者数(人、右軸)	8,791	8,711	9,000	9,319	9,770

(6)中国 (5)台湾





	2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
事業所数(左軸)	7,660	7,657	8,003	8,383	8,880	事業所数(左軸)	369,034	356,903	359,315	362,566	369,955
売上高(100万US\$、左軸)	2,235	2,165	2,166	2,169	2,208	売上高(100万US\$、左軸)	29,765	30,808	32,868	35,087	38,066
雇用者数(人、右軸)	46,196	46,202	48,266	50,538	53,578	雇用者数(人、右軸)	2,225,542	2,153,441	2,167,065	2,185,710	2,232,085

(7)韓国 (8)日本





	2010	2011	2012	2013	2014		2010	2011	2012	2013	2014
事業所数(左軸)	14,941	14,299	14,358	14,449	14,705	事業所数(左軸)	34,164	32,735	32,705	32,749	33,162
売上高(100万US\$、左軸)	4,947	4,820	4,914	5,014	5,200	売上高(100万US\$、左軸)	24,340	22,691	22,450	22,231	22,382
雇用者数(人、右軸)	90,107	86,276	86,593	87,108	88,722	雇用者数(人、右軸)	206,033	197,511	197,246	197,427	200,079

2 | アメリカの不動産仲介業と不動産関連業の将来見通し

- アメリカについては AnythingResearch 社による「不動産仲介業 (Real Estate Agents & Brokers)」と「不動産関連業(Activities Related to Real Estate)」のレポートが別途手に入っ たため、これを分析した。データの出所が異なるため、業界売上高や事業所数、雇用者数は先の Barnes 社のアメリカのデータとは一致しない。
- 図表Ⅱ4-4 は不動産仲介業からみた場合のサブセクター別の状況である。自らが不動産仲介業で あることを認めたものが、その他のセクターにおいても活動実績をアンケートにて複数回答した 結果である。この結果、不動産仲介業はプロパティ・マネージメント・サービスなどに売上高の 3%ほど関与しているものの、93%は自ら不動産仲介業を営んでいるものとみていることが分か る。

図表Ⅱ4-4 アメリカにおける仲介ビジネスの動向

	企業数	売上高(\$100 万)	売上高に占める割合
不動産エージェント・ブローカー業合計:	75,341	61,945	100.0%
オフィスと専門家スペースの賃貸し	1,736	130	0.0%
商業スペースの貸出し	810	112	0.0%
不動産仲介業(エージント・ブローカー・サービス)	75,341	57,801	93.0%
居住用物件販売	61,013	38,771	63.0%
居住用物件賃貸	16,255	4,671	8.0%
非居住用物件販売	16,948	6,585	11.0%
非居住用物件賃貸	8,019	5,618	9.0%
土地の販売・賃貸	9,789	2,162	3.0%
家主から様々な費用の回収	2,109	384	1.0%
プロパティ・マネージメント・サービス	11,113	1,852	3.0%
居住用物件プロパティ・マネージメント	7,947	923	1.0%
非居住用物件プロパティ・マネージメント	3,970	886	1.0%
不動産鑑定サービス	1,616	99	0.0%
不動産コンサルティング・サービス	3,549	390	1.0%
不動産リスティング・サービス	1,403	198	0.0%
不動産リロケーション・サービス	594	87	0.0%
建設サービス	469	130	0.0%

(資料) AnythingResearch.com"2013 Industry Report on Real Estate Agents & Brokers"

一方、図表Ⅱ4-5 は不動産関連ビジネスを行っていると認識している側から、自らが対応してい るサブセクターに複数回答した結果である。仲介業もみているのは 2%ほどしかなく、プロパ ティ・マネージメント・サービスが55%を占めている。それと、注目されるのは、不動産鑑定サー ビスの範疇にはなっているが、不動産コンサルティング・サービスと不動産リロケーション・サー ビスが各々売上高の10%を占めている点である(不動産鑑定業そのものは別の統計にまとめられ ている)。

図表 Ⅱ 4-5 アメリカにおける不動産関連ビジネスの動向

	企業数	売上高 (\$100 万)	売上高に占める割合
	78,275	75,173	100.0%
フランチャイジング	68	263	0.0%
オフィスと専門家スペースの賃貸し	1,152	120	0.0%
商業スペースの貸出し	982	120	0.0%
不動産仲介業(エージント・ブローカー・サービス)	11,331	1,721	2.0%
居住用物件販売	5,694	451	1.0%
居住用物件賃貸	2,970	226	0.0%
非居住用物件販売	2,390	391	1.0%
非居住用物件賃貸	2,903	601	1.0%
家主から様々な費用の回収	10,499	6,442	9.0%
プロパティ・マネージメント・サービス	50,008	41,112	55.0%
居住用物件プロパティ・マネージメント	34,985	26,664	35.0%
非居住用物件プロパティ・マネージメント	19,755	13,328	18.0%
土地物件プロパティ・マネージメント	2,174	1,120	1.0%
不動産鑑定サービス	15,978	5,307	7.0%
不動産コンサルティング・サービス	15,340	7,720	10.0%
不動産リスティング・サービス	1,556	1,774	2.0%
不動産オークション・サービス	622	421	1.0%
不動産リロケーション・サービス	822	7,848	10.0%
建設サービス	1,849	797	1.0%
その他	5,908	1,331	2.0%

(資料) AnythingResearch.com"2013 Industry Report on Activities Related to Real Estate"

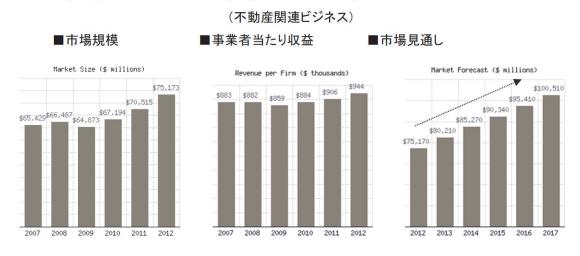
以上のように、アメリカでは州によっては兼業規制がある場合もあるし、そもそも専門領域を 絞ってパフォーマンスを上げ、不動産取引などを分担して行う業界慣行があることから、サブセ クターについてメリハリのある回答が出ていること自体は不思議ではない。

- ただし、AnythingResearch 社のレポートによると、将来のビジネス動向として、不動産仲介ビ ジネスはネガティブとみているのに対し、不動産関連ビジネスはポジティブ(将来性あり)とみ ている点が注目される (図表Ⅱ4-6)。アメリカでは住宅の詳細仕様や住宅価格、履歴情報、課税 情報、周辺情報、オーナー情報などを記した共同斡旋情報システム (Multiple Listing Service: MLS)が、市場情報や投資分析ツールなどと一体化され、ほぼ全国ネットワークで普及し、効率 的な取引と透明性の確保を実現している。しかし、一方では、州のライセンスと一定の技能さえ 習得すれば、誰でも MLS を用いて先行する他社・者と同じ土俵でリアルター業を営むことがで きる。このため主婦兼業の仲介業者も増えているが、業者が増えれば市場での需要が飛躍的に伸 びない限り、業者や事業所単位の売上げは縮小していくこととなる。
- 一方、プロパティ・マネージメントや不動産コンサルタント・サービスは、より専門性や経験を 必要とし、誰でもすぐにやれるビジネスではない。このため能力次第で差別化が図れることとな る。本調査では我が国における不動産コンサルティングの能力を高め、消費者のみならず、投資 家層、さらには日本という市場を越えて、海外市場にまで展開する可能性をみているが、アメリ カにおける業態の今後の見方からしても、不動産コンサルティング・ビジネスの確立と発展が、 不動産業自体の今後を左右するものと考えられる。

図表Ⅱ4-6 アメリカにおける不動産仲介業と不動産関連ビジネスの将来見通し



(資料) Anything Research.com"2013 Industry Report on Real Estate Agents & Brokers"



(資料) Anything Research.com"2013 Industry Report on Activities Related to Real Estate"