Ⅲ－各国の不動産関係制度

01 アメリカ

1—不動産関連政策の主体と施策

- アメリカの住宅市場における政策体系を概観すると、①住宅取得・確保の推進、②コミュニティ開発支援、③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・地方自治体で独自もしくは連邦の支援制度を使いながら行われている。
- 住宅や不動産に関係する税制のうち、連邦所得税におけ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 Revenue Service: IRS）が直接管轄しており、住宅等の取引や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る。不動産移転税や財産税の制度内容は各州や地方自治体によって異なるため、不動産投資を行う場合は、特に取得と保有の段階において、各州や地方自治体における税制等を十分考慮する必要がある。

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(2)（Federal National Mortgage Association: FNMA=Fannie Mae ファニーメイ）や連邦住宅貸付抵当公社(3)（Federal Home Loan Mortgage Corporation: FHLMC=Freddie Mac フレデイマック）、政府抵当金庫(4)（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または保証し、それらの債券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。
- 民間不動産投資については、FHA が集合住宅プログラム（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(5)。しかし、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）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事業にしか適用されなくなった。ただし、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

(2) 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。
(3) 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。
(4) 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。
(5) 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 Section 221(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。

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(6)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、アメリカでは賃貸住宅を含む事業用不動産への投資にあたってはノンリコース・ローンを活用するのが一般的であった。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・ローンの適用は投資や開発融資にあたって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・ローン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。ニューヨーク州のように、抵当権登録税（Mortgage Recording Tax）が課せられる場合もある。州・地方自治体によって異なるが、不動産移転税率は、一般住宅の場合、取引価格の 1～2%である。不動産移転税は売り手が負担する場合が多いが、売り手が払えない場合や免税法人の場合は買い手が負担責任を負うなど、制度上は取引当事者の連帯責任となることが多いので注意を要する。
- 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場合に、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、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

(6) 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。

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。

4―不動産投資に関わる金融手続き等(7)

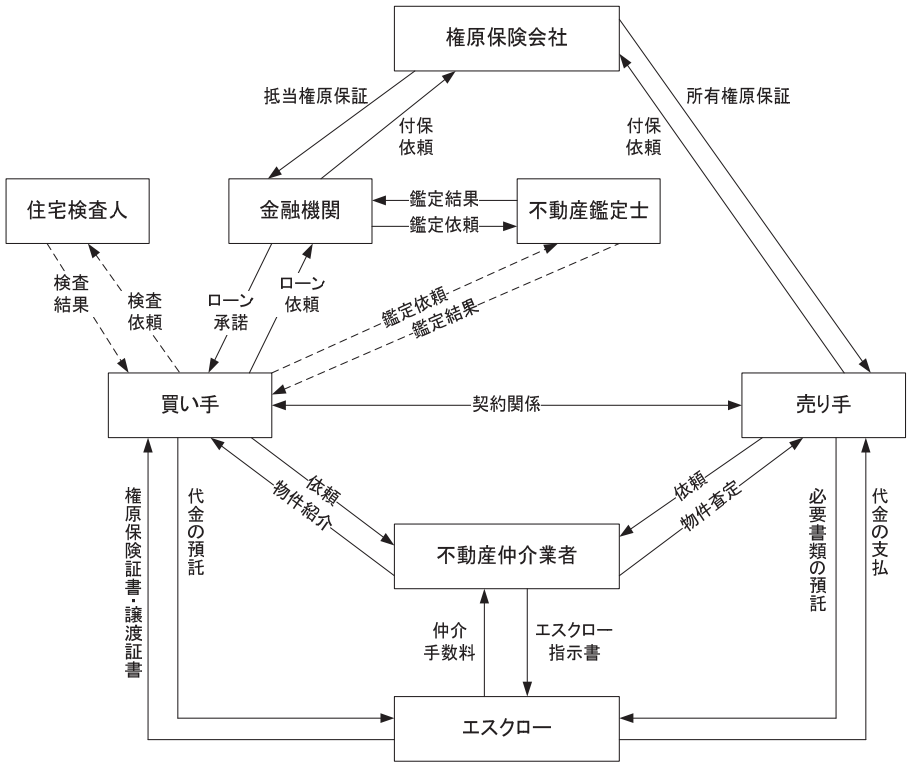
- 非居住者が銀行口座を開設することについては、外国為替管理法上は問題ないが、国際緊急事態経済権限法（International Emergency Economic Powers Act : IEEPA）「非常かつ尋常ではない国際的脅威に国家がさらされた場合に政府が「国家非常事態」を宣言し、経済に関する種々の権限を大統領が一時的に掌握することを認める法律」、1986 年マネー・ロンダリング・コントロール法（1986 Money Laundering Control Act）から幾度かの修正を経て強化されてきた経緯があり、口座開設時における銀行審査等が厳しく行われるようになっている。
- 外国人（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・賃貸を行うこと規制されていない。ただし、外国人（外国企業）の不動産取得はアメリカ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共同事業体（パートナーシップ）や有限責任共同体（現地 LLP）、有限責任会社（LLC）などの法人を設立して、そこを通して不動産投資、不動産の取得・賃貸を行う。
- 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～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

(7) 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。

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。

5—取引の仕組み

- アメリカでは、不動産の買い手と売り手に加え、不動産仲介業者、取引の安全を保障するエスクロー制度、登記の公信力・第三者対抗要件を付保する権原保険会社、弁護士、住宅検査人、不動産の取得資金を融資する金融機関、不動産鑑定士などが取引においてそれぞれの役割を分担し、個々の不動産取引が成立する仕組みができている。
- 我が国と比べて、取引に必要となる専門業者が多数参加していることが大きな特徴であるが、それらのコストはそれほど高くはない。専門業として当該役割に特化し、顧客需要に適切に対応した非常に効率的なシステムを開発していることがその理由と考えられる。
- 住宅取引において、主に宅建業者の信用と実績に依存している我が国の状況と比べると、アメリカ市場における専門業の存在は、不動産取引の買い手と売り手の需給関係を最大限に円滑化させうる重要な機能を担っていると言えよう。



（注）ここでは簡略化のため、金融機関をエスクロー関係に含めていない。実際の住宅取引では、融資借換えに伴う金融機関の担保移転が伴う場合が多く、買い手及び売り手、不動産仲介業者、買い手と売り手の双方の金融機関を含めた形のエスクロー契約が締結されるのが一般的である。図示した取引の流れは、代金は現金で決済され、後日担保設定とともに新たなローン契約が締結されると仮定した。この流れ図はカリフォルニア州における取引を前提としたものである。ニューヨーク州の場合は上記の買い手と売り手に弁護士が付き、エスクロー・サービスも弁護士が行うことが多い。

- アメリカでは不動産仲介業者の仲介手数料は規制されておらず契約によるが、平均 6%程度を売り主側から受け取り、買い主は通常目にみえる負担はしない。売り主側の仲介業者は、買い主を見つけるために協力費（co-op fee）というような名目で仲介料を半分ずつシェアする慣習がある。買い手側の立場にたって物件を探し売り手と交渉する Buyer's Agent の手数料は買い主負担が原則であるものの、実際は売り主からの手数料の半分を相殺するという形も多い。

02 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。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。
- 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。これらは我が国で定期借家制度が設けられたことと類似している。これ以降、徐々に民賃市場は拡大し、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。
- 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。
- 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が、ホームバイ（HomeBuy）制度として整理・統合された。
- 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。
- 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。

3—不動産税制

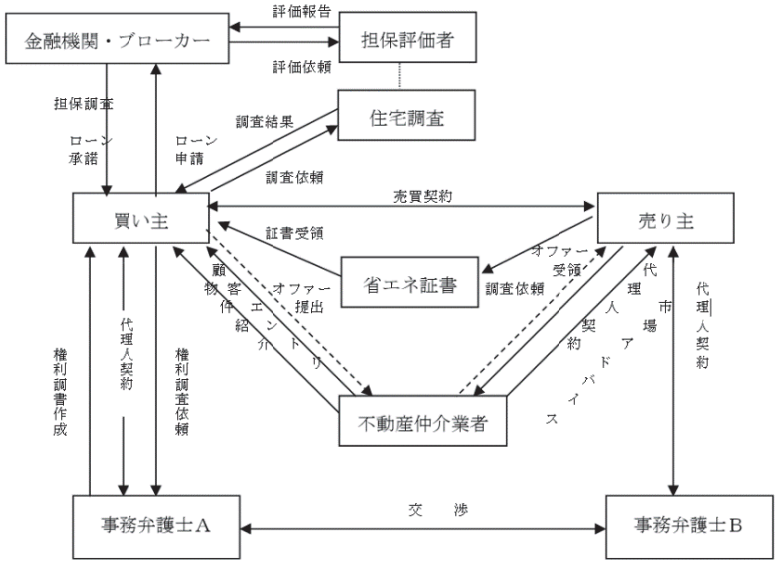
- 不動産の権原移転等の取引に際しては、土地印紙税（Stamp Duty Land Tax）を買い手もしくは売り手が負担しないと登記手続きができない。居住用不動産についての税率区分は 12.5 万ポンドまでは非課税、それを超え 25 万ポンドまでは 1%、50 万ポンドまでは 3%、100 万ポンドまでは 4%となる。譲渡価格の税率区分を超えた場合は、全額に対し当該区分の税率が課されることとなる。2012 年 3 月 22 日以降、200 万ポンド超の物件を個人が取得した場合は 7%、パートナーシップや信託を含む法人が取得する 200 万ポンド超の物件については 15%という先進国では前例のな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ヘ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。
- 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 万ポンド超の場合、手数料額は最大 690 ポンドまで 7 区分・段階となる。権原の移転登記においても、同様に、手数料額は 40 ポンドから 910 ポンドまでである。
- 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歳入関税庁（HM Revenue & Customs: HMRC）から還付してもらうことができる。このため、補助金的とほぼ同様な効果を持つとされ、EU はゼロ税率の継続について批判的である。
- 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 万ポンド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。

4—不動産投資に関わる金融手続き等

- 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。

5—取引の仕組み

- イギリスの不動産流通業者には資格や登録制度がないが、不動産取引に際しては、多くの専門家が役割分担を行い契約成立の安全と円滑化を確保する。非住宅不動産売買では原則として売り主と買い主に各々不動産仲介業者が付くが、住宅取引の場合は取引価格がオフィスや店舗などとは相対的に低いため、1 社が売り主と買い主を仲介することが一般的である。不動産仲介業者は売り主に付き売り主から仲介手数料を得る。双方に個別に事務弁護士（Solicitor）が付き取引の安全を確保する。
- 2004 年新住宅法にて住宅情報パック（Home Information Pack: HIP）制度が 2006 年 6 月に公布され、2007 年 6 月から全面施行となったが、最終的に 2010 年 5 月に、省エネ証書取得義務を除いて制度は停止されるに至った。このため図には省エネ証書の流れだけを記載している。HIP の導入経緯については、不動産流通近代化センターが実施した「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。



- 不動産仲介業者の手数料は、一般的に最終売却価格の 1.5～3.5%の範囲となっている。ただし、現地調査にて、王立公認調査人協会（Royal Institution of Chartered Surveyors：RICS）に対して実施したヒアリングでは、現在の住宅販売の手数料は 1.5%、賃貸の場合は 10～15%とのことである。

03 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 次住居建設法に基づき、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 80～120 ㎡と広めであり、家賃制限も緩やかである。第 1 次住居建設法では、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、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、並行して第 2 促進方式も導入され、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。こうした政策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。しかし、社会住宅供給と経営が、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様々な広さをもった民間賃貸として市場化され、これらが投資市場で取引されるようになった。多数の住宅を管理運営する民間賃貸住宅事業者が、機関投資家などを対象に、100～800 戸といった単位で賃貸住宅のバルクセールを頻繁に行っている。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

民営化に多くの労力を払っているイギリスとは異なる状況にある。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よう。

- 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事業を行う Buy-to-let 投資が個人投資家の間で盛んであった。イギリスは金融危機以降の景気低迷によりこれが大きく縮小したが、ドイツでは家賃水準が安定し、影響はさほどではなかったこともあり、大規模なバブルセールに加え、今後も個人投資家の参入が増えるものと見込まれている。
- 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現状でも事業資金の 5 割位の融資が得られるという。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

- 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の流通税であり、不動産取得税法（1982.12.17）によって規定されている。課税対象は、国内の土地の取得契約及びその他の権利の売買である(改良物である建物も含む)。ただし､以下のケースでは非課税である。
  - ・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、チューリンゲン等は 5.0%、バイエルンやヘッセン、サッセン等は 3.5%となっている。
- 付加価値税は取引の多段階において売上げ税額から仕入れ税額の控除が許される。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｡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　等に適用される。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。
- 固定資産税に該当する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税収は市町村に帰属する。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 に分かれる。公共団体、教会、公益法人は免税扱いとなる。公益性や政策目的による免税措置もあるが、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。

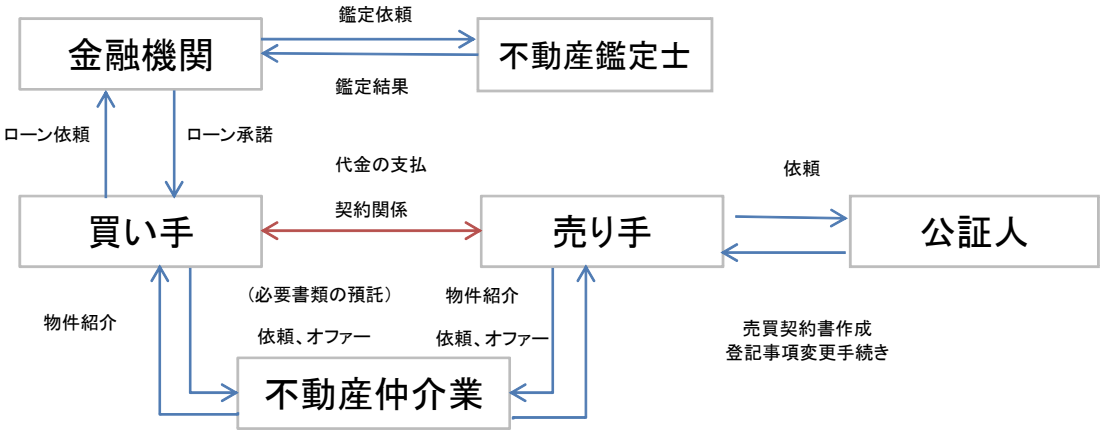
- 納税義務者は不動産を所有している個人及び法人である。旧西ドイツ地区においては、不動産税 A および B の課税標準は、1964 年の統一価額評価法に定められた統一価値を元に計算される。旧東ドイツ地区の不動産税 A に対する課税標準は、1964 年時点の東西の経済的関係によって算出される代替統一価額価値を元に計算される。旧東ドイツ地区の不動産税 B の課税標準は、1935 年時点の東西の経済的関係によって算出される代替統一価値を元に計算される。
- 税額は、課税標準に連邦による全国一律の標準税率（Steuermesszahl）を乗じ、これに各市町村が定める賦課率（Hebesatz）を乗じることによって求められる。課税標準は市場価格の 10～20%（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、ユーロ 12,500 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、ユーロ 15,000 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。

4―取引の仕組み

- ドイツの不動産取引の特徴は、売り手が公証人に売買契約書の作成を依頼し、公証人の手数料は売り手が支払うことである。不動産鑑定士は買い手が依頼する場合もあるが、金融機関からの依頼によるところが多い。取引に必要な書類は顧客が手配するか、仲介業者が売り手の代理で手配する。
- 不動産仲介業者は買い手のオファーと売り手の物件希望価格とを調整・価格交渉し、交渉がまとまれば買い手は銀行融資などの確認を行い（必要に応じて不動産鑑定士に査定依頼）、売り手は公証人を選定し、契約書作成に入り、不動産仲介業者は売り手と共に必要な書類を揃え、公証人による契約手続きに入る。公証人を介在して買い手と売り手は契約を調印し、代金の支払いとともに、公証人は必要な移転や担保設定登記の手続きを完了する。
- 不動産協会（IVD イーホーデー）によると、不動産仲介業者が行う業務の手数料は、取引価格の 3～6%であり、付加価値税 19%込みだと 3.57%～7.14%となる。平均で 3.5～3.7%位とのことである。大都市だと 7.7%もらうこともあり、田舎では 3%しかもらわないことがある。賃貸住宅の手数料は、大都市圏に立地していることもあり、借りる側が払うのが一般的である。最大で 2 ヶ月分のネット家賃を支払う。
- ドイツでは買い手あるいは売り手のどちらが手数料を支払うかについては法律で決まっていない。大都市圏では買い手側が支払うのが一般的である。現状では、両手の扱いは州によって異なり、バイエルン州やバーデン＝ヴュルテンベルク州では、買い手から 3%、売り手から 3%を徴収する。ベルリンでは買い手負担である。



04 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。
- HDB フラットを所有する世帯が、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。

2—不動産税制

- 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（Additional 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（Singapore Permanent Resident: 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（Singapore Citizen: 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 2010 年 2 月 20 日以降、居住用資産を取得から 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。計算は買い手による 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売り手による印紙税（Seller's Stamp Duty: 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。

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。

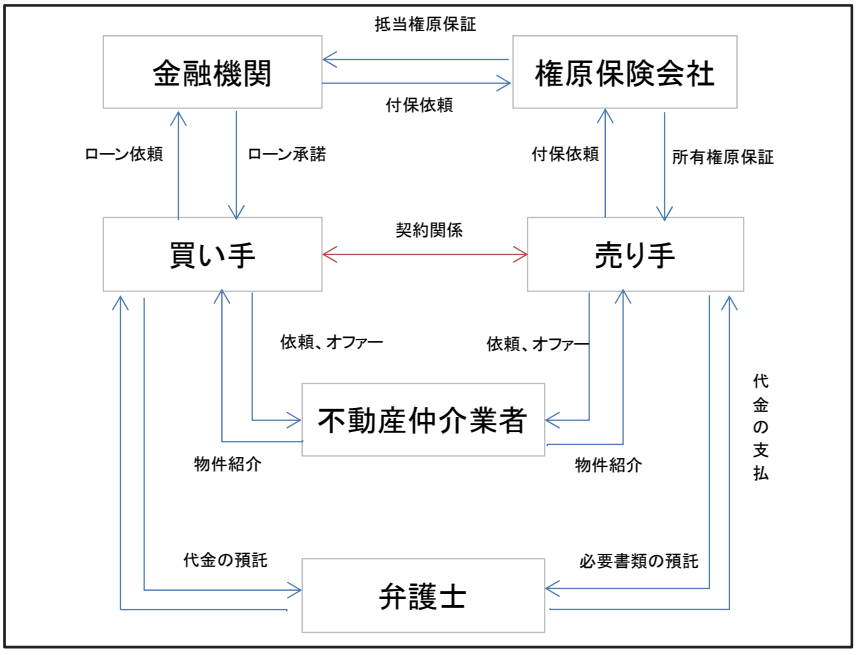
⑤抵当権を設定する場合、設定額 S$1,000 と端数毎に S$4 を乗じた金額が税額となるが、S$500 が最高額である。

- 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%の物品サービス税（Goods and Services Tax: GST）は非課税となる。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。
- 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。課税標準は、各物件から家具等を除いた場合に、毎年の評価替え時に市場価格で査定される月次の賃貸価格を 12 倍して求める。持家の課税標準も賃貸した場合を想定して評価される。
- 税率は 2011 年 1 月 1 日から 2013 年 12 月 31 日までは次のような累進税率を適用する。持家で課税標準が S$65,000 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。持家の場合は課税標準が S$9,000 とすると、S$6,000 の控除後の S$3,000 に 4%が課せられ S$120 程度の負担となる。

3—不動産投資に関わる金融手続き等

- 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 S$500 万を超え、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。
- 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。

4—取引の仕組み



- 売主は、不動産仲介業者と仲介契約を締結した上で、物件を市場に出す。買主は、気に入った物件について Offer to Purchase という書類を作成して、自分の不動産仲介業者を経由して売主側に提示する。その際、売買価格の 1%を手付金として一緒に預託する。
- これを受けて、売主は、Option to Purchase という書類を作成して、買主に提出する。買主は、契約条件に満足する場合には、14 日以内にこの書類に署名して売主側に提出すると同時に、売買価格の 9%分の支払いを行う。この 14 日の間に、買主は、弁護士を指定して、自分が支払った金銭・小切手を預かってもらう。弁護士は権利関係等を調査するとともに、銀行ローンを紹介したりして決済資金調達を確定する。14 日以内に契約を履行しないことを決めた場合でも、支払い済の手付金 1%は返還されない。
- 弁護士は、売買契約締結に当たり、買主に対し、権利関係等法律事項を中心に重要事項説明を行う。残金の 90%は最終決済前までに支払わなければならないが、これら支払についても弁護士が処理する。つまり、シンガポールでは弁護士が重要事項説明に関する宅地建物取引主任者の業務とエスクローの業務も果たしている。
- 買主が Option to Purchase に署名した後、弁護士が売買契約書を作成して両当事者が署名し、残金を支払い、登記手続きを済ませるという手順を踏むが、買主が Option to Purchase に署名してから、

すべての契約行為が完了するまでの期間は、概ね 12 週間とされる。

- 権利関係等法律事項以外の物件調査は、住宅については行われないのが通常であり、現況引渡しが基本とされる。不動産鑑定については、HDB（シンガポールの公団）の場合には売却前に行うのが一般的であるが、民間物件（Private Condominium）においては行うか否か、その時期等については非常に曖昧である。
- 土地の権原がリースホールドであっても、売買に当たり借地料の支払いが別途発生することはない。
- 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。トレンス制度による不動産登記制度は、IT 技術と地図情報システム（Geographic Information System: 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ている(8)。
- シンガポールでは日本で言うところの片手仲介が行われており、両手仲介は見られない。シンガポールでは仲介手数料に関する規制はない。しかし、市場の透明化が進んでいるため、一定水準に収斂しており、売買の場合の仲介手数料は物件価格の 1%、賃貸の場合は家賃の 1 ヶ月分（ただし、賃借人は原則として負担しない）というのが現在の相場である。

05 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では情報が的確に把握できることが非常に重要である。
- 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、仲介業者に委託し成約した場合は、地政士または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。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整理されインターネットで検索できる。

2—不動産税制

- 契約税は不動産の売買、典権(9)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。
- 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

(8) 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。

(9) 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。

あり、不動産譲渡・分割契約書については 0.1%、金銭契約書は 0.4%、動産売買契約書は 1 件あたり 12 台湾ドル、請負契約書は 0.1%である。

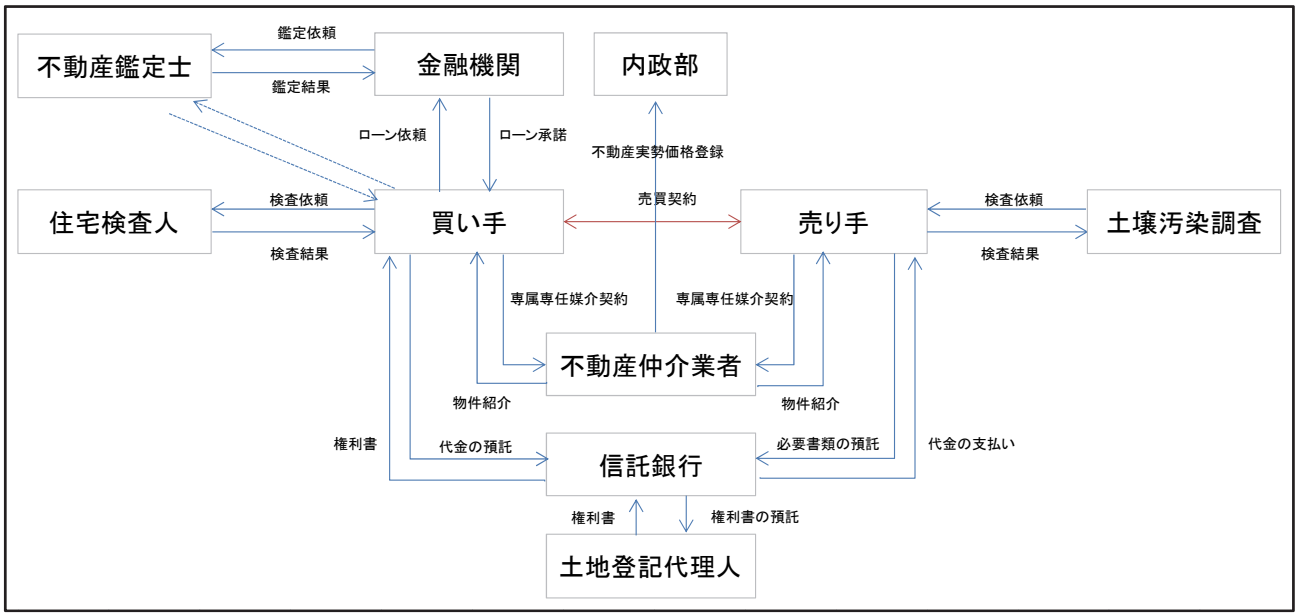
- 営業税（付加価値税）は、物品または役務を販売する営業者登録がある場合、住宅家屋の建設や新規取引は対象となる。土地は非課税である。税率は 5%である。
- 地価税（土地税）は法により地租である田賦が化せられる土地以外で地価が設定された土地を課税対象とする。地方保有税で毎年徴収される。納税者は土地所有権者、典権設定の場合は典権者、政府から受領した土地については受領者となる。課税標準は時価で査定され、税率は一般で 1%～5.5%、自宅用地は 0.2%、公共施設留保地は 0.6%、工業用地等は 1.0%である。
- 家屋税は、家屋及び家屋の使用価値を増価する建築物が対象となる地方税で、納税者は家屋所有者、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となる。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%である。
- 空き家となった不動産などを自宅として使用しない場合、奢侈（しゃし）税として、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%が課税される。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。キャピタルゲイン課税である土地増値税（土地税）とは別で、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、一般で 20～40%（保有年数で調整）、自宅用地で 10%課税となる。

3—不動産投資に関わる金融手続き等

- 外国為替は、1989 年 12 月より変動相場制に移行した。直接・間接投資には関係主務機関の許可が必要である。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。
- 「外国人投資条例」により、台湾領域内に支店、独資（100%単独外資）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る。認可通りに資本投下を行い、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、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。

4—取引の仕組み

- 売主は日本でいう専属専任媒介契約で売却依頼し、買主は買付書を差入れオファーする。売買契約成立時に、契約金の一部（売買価格の 10%）を授受し、更にその後、売主が移転登記に必要な書類を地政士（日本でいう司法書士）に引渡し、地政士が作成した登記及び税務申請書類に署名・押印し、契約金の一部（売買価格の 10%）を授受する。残金決済前に、売主は増価税、買主は契約税を納付、契約金の一部（売買価格の 10%）を授受し、所有権移転登記完了後、残金決済、物件引渡しを行う。
- 信託銀行を介さず、直接、地政士（土地登記代理人）に預託されるのが一般的である。しかし、契約締結後、権利証の引渡しと代金の支払いが同時に行われず、権利証を引き渡しから代金の支払いが完了するまでに時間がかかることから、日系企業の取引では、契約履行を保証してくれる信託銀行を介すことが多い。



- 不動産取引業者の報酬基準については、不動産経紀業管理条例第 19 条に基づき、内政部が「不動産仲介業報酬計算標準規定」を設けている。報酬の限度額は、売買の場合、成約価格の 6%となっているが、慣習では売主が 4%、買主が 1～2%となっている場合が多い。一方、賃貸借の場合の限度額は賃料の 1.5 倍となっているが、慣習では貸主 1～1.5 か月、借主ゼロとなっていることが多い。

06 中国（上海）

1—不動産関連政策の主体と施策

- 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、中国政府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。
- これを実現するためには、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

- 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。
- 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%を印紙税として支払う。
- 付加価値税の標準税率は 17%だが、不動産取引や一般に建設行為は適用外で営業税（Business Tax）が課せられる。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、営業税は免除される。
- 営業税の納税額に対し、県 5%、市 7%、その他 1%が都市維持建設税として課せられる。個人に対しては免除される。
- 不動産の所有者に対し、毎年当該不動産の課税標準査定額（住宅取得額・評価額×（1－控除額））の 1.2%、リース物件の場合は賃貸額に対し 12%の不動産税（房産税）が課せられる。主たる個人住宅の場合は免除される。居住用の賃貸の場合、税率は 4%に軽減される。
- 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／㎡あたりの都市土地使用税が毎年かかる。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。
- 土地増値税は、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。譲渡収入から取得原価、法定控除項目等を控除した譲渡益に課税される。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。
- 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

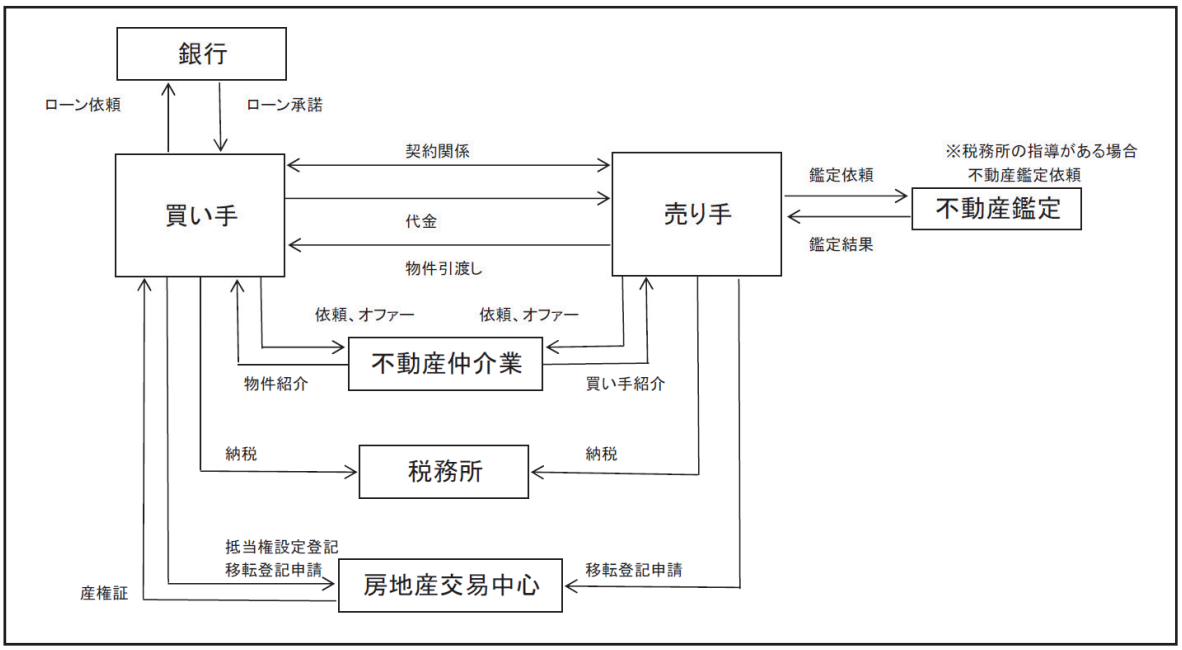
- 資本取引は原則禁止（個別認可）で、資本取引について収支ともに、厳格な規制と管理が行われている。資本取引の収入を保留する場合や金融機関に売って外貨を得る場合、基本的に外貨管理当局の許可が必要である。資本取引の支出は、有効な証拠に基づいて認可された外貨預金を通じて自己資金で送金することもできれば、金融機関から外貨を購入して送金することもできる。ただし、一部は事前の許可が必要である。
- 国家外貨管理局・建設部による「不動産市場の外貨管理の規範化に関する問題の通知」（2006 年 9 月 1 日より実施）により、中国国内で設立された海外機関の支店、代表機関（以下「国内支店、代表機関」と略称）および中国国内で 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。
- 「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。

4—取引の仕組み

- 買主は売主に意向金（数万元）とともに①購入意向書を提出。②売主が同意した場合、意向書に署名、意向金を手付金として受領。③売買契約を締結、契約金支払い（金額は売買条件による。90%程度払う場合もある）。
- 買主が融資を利用する場合、銀行に融資の申請。融資がおりず、代金を準備できない場合解約となり、一般的には売買価格の 20%を違約金として相手方に支払い解約となる。
- 買主・売主双方が支払うべき税金を税務所にて確認、それぞれ納税。買主・売主双方が納税したと同時あるいは納税後に物件所在の区の房地産交易中心にて移転登記手続き、中間金支払い。
- 買主が現金支払いの場合は移転登記申請と同時に物件引渡し・残金決済を行う。買主が融資を利用する場合、移転登記申請と同時に銀行の抵当権設定登記申請を行う。抵当権が設定された買主名義の産権証が完成した後、一週間程度で売主の銀行口座に融資が実行・送金される。融資金額の入金を確認後、物件引渡しおよび残金決済を行う。
- 上海の住宅取引の仕組みは、日本の取引に似ている。取引は仲介業者を通じて行うのが一般的。しかし、買主が融資を利用する場合、日本のように移転登記申請と同時決済はできない。この点は中国における不動産取引制度の重要課題と考えられる。



- 不動産取引サービスは報酬額明示制度に基づき実施する。不動産取引事業者は価格に関する法律法規、規定を遵守し、経営場所の目立つ位置に不動産取引サービス項目、サービス内容、報酬標準と関連する取引事例の不動産価格報を明示しなければならないとされている。不動産取引事業者は、表示していない費用はいかなる金額も収受してはならず、虚偽または誤解を与えるような表示内容と価格決定方式を使用して詐害行為を行ってはならない。また、一項目のサービスが複数の項目と報酬標準に分解できる場合は、各個別の項目の報酬標準を明示しなければならず、混合した価格表示やひとまとめにした価格表示を行ってはならない。報酬基準は、売買代理の場合は取引価格の 0.5%～2.5%、賃貸借代理は、0.5～1ヶ月が限度とされている(売買媒介の場合は、買い手と売り手各々に対し、取引価格の 1%程度である)。

07 韓国

1—不動産関連政策の主体と施策

- 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、政府は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である。
- 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（7,670 億円）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（3,690 億円）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

- 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ている。
- 取得税は、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である。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%）が適用される。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%（つまり税率 6%）が適用される。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。
- 登記税は、取得財産の登記又は登録に対し課税される。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%（つまり税率 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。
- 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である。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、税額は税額表に基づく。
- 付加価値税の課税対象は財やサービスの供給及び財の輸入である。財とは有形・無形で有償のものである。サービスとは、財以外のサービスやその他の行為で有償のものでる。付加価値税は国税であり、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事業者である。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。土地の譲渡と賃貸、住宅の賃貸は、非課税である。新築不動産の取引では建物部分が課税対象となる。
- 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かかり、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。総合不動産税がかかるのは①課税標準が 6 億ウォン（査定額で 5,400 万円相当）を超えるリゾート用のビラ等の住宅もしくは、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。
- 財産税の課税対象は土地、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 年度の平均では 60~70%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。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

のビラの場合、税率は 4%となる。

- 都市計画税は指定地域における土地、住宅等を対象とする。道税及び市・郡税で、納税義務者は土地、住宅等の保有者である。課税標準は財産税と同じであり、標準税率は 0.15%となる。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

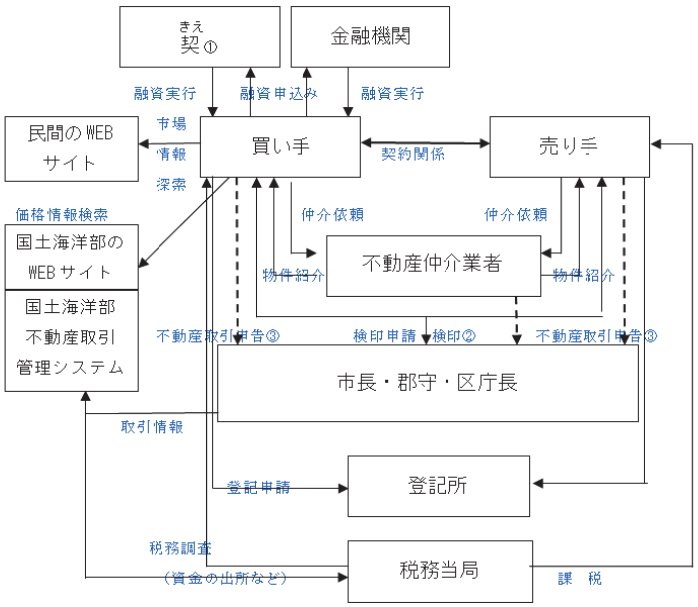
- 外国人土地法にもとづき、許可地域（軍事施設・文化財保護地域・自然保護地域など）を除き原則全ての土地を取得することができる。ただし、工場立地の場合には、「産業立地及び開発に関する法律」や「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」などにより、立地が制限されている。
- 外国為替取引法による申告および許可事項がある。ただし、軽微であるか、定型化された資本取引で財政経済部長官が大統領令で定めるところによって指定した資本取引はその限りでない。外国為替取引法第 18 条（資本取引の申告等）により、以下の資本取引については企画財政部長官の許可を受けなければならない。
  －居住者と非居住者間の金銭の貸借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
  －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。不動産取引は同第 9-42～第 9-43 による。
- 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。
- 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。
- 非居住者が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。
- 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。

4—取引の仕組み

- 売り手は、不動産仲介業者に売却の仲介を依頼する。買い手は、民間の WEB サイトで市況に関する情報を入手したり、国土海洋部の WEB サイトで価格情報を入手したりして、希望物件に関する立地、価格等の条件を決めて、不動産仲介業者に購入の仲介を依頼する。
- 不動産仲介業者は、仲介の依頼を受けると、一般仲介契約又は専属仲介契約を締結し、不動産取引情報網を利用して売り物件の検索や買い手の探索を行う。
- 不動産仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、必要事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記事項証明書等説明の根拠資料を提示する。
- 不動産仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者

に交付して、一定期間、その写しを保管しなければならない。

- 契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、取引が終了した日から 60 日以内に当事者や目的不動産、契約年月日、代金の支払い等に関する事項や評価額等、不動産仲介業者名等、契約条件や起源等の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長等の検印を受けて管轄登記所に提出する(詳しくは下記補足説明参照)。



[補足説明]

①「契（キェ)」とは、日本の「講」に類似する私債市場。

②契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、次の各号の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長（区が設置されている市にあっては、区庁長)、郡守（以下「市長等」という）又はその権原の委任を受ける者の検印を受けて管轄登記所に提出しなければならない（不動産登記特別措置法第 3 条第 1 項)。

一　当事者
二　目的不動産
三　契約年月日
四　代金及びその支払日付等支払に関する事項又は評価額及びその差額の精算に関する事項
五　不動産仲介業者があるときは、不動産仲介業者
六　契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限

③取引当事者（買主及び売主をいう）は、次の各号のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、不動産等の実際の取引価格等の事項を、取引契約の締結日から 60 日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあっては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で申告することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 26 条第 1 項)。

一　土地又は建築物
二　「都市及び住居環境整備法」第 48 条の規定による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
三　「住宅法」第 16 条の規定による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位

ただし、仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が上記の申告をしなければならない（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 26 条第 2 項)。

なお、仲介業者が契約当事者から受領した契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度があり、これに関する主体として、金融機関、保険会社などがあるが、煩雑になるので、上記表には表示していない。

- 日本と同様に、仲介手数料は仲介依頼人双方からそれぞれ受領できる。一方から受領することができる限度は、売買及び交換の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内、賃貸借等の場合は取引金額の 1,000 分の 8 以内である。非住宅の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内で仲介依頼人と仲介業者が協議して決定する。仲介業者は、これを超過して仲介手数料を受領してはならない。
- 賃貸借のうち、保証金以外に借賃がある場合には、月単位の借賃額に 100 を乗じた金額を保証金に合算した金額を取引金額とする。ただし、この方法により合算した金額が 5 千万ウォン未満の場合には、月単位の借賃額に、70 を乗じた金額と保証金を合算した金額を、取引金額とする。