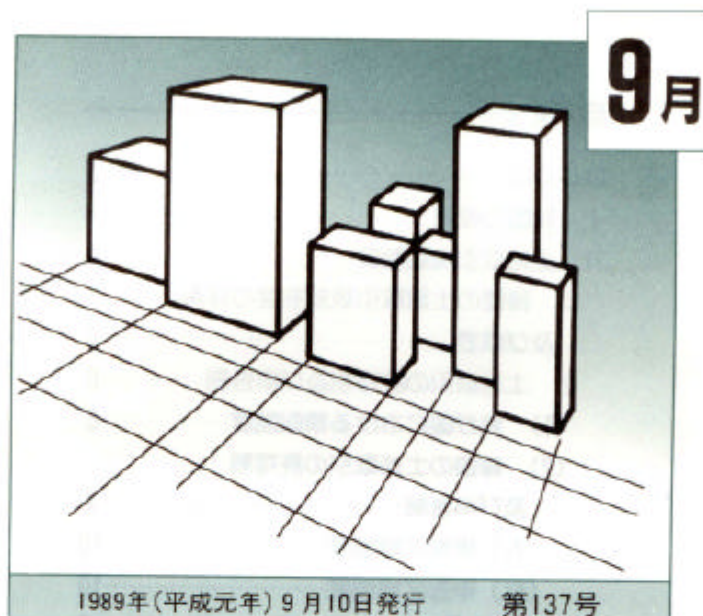


不動産研究月報



韓国の土地取引規制制度等について

国土庁土地局土地利用調整課 加古貴一郎



不動産を確かな目で
—研究・鑑定・コンサルティング—

財団法人 日本不動産研究所

豊橋支所

TEL (0532) 53-0017

目次

はじめに	3
I 韓国の概観	3
II 土地取引規制制度	4
1 韓国の土地取引規制制度の体系 及び概要	4
2 土地取引の許可制及び申告制	6
(1) 我が国における類似制度	6
(2) 韓国の土地取引の許可制 及び申告制	7
(A) 規制区域制度	10
(B) 申告区域制度	10
III 国土利用計画	13
IV 土地評価制度	14
1 基準地価告示制度	14
2 地価公示制度	15
おわりに	16

韓国の土地取引規制制度等について

国土庁土地局土地利用調整課 調整第二係長 加古 貴一郎

はじめに

東京都心部に端を発した我が国の地価の高騰は、首都圏においては、ようやく沈静化してきたが、昭和60年当初から63年当初までの3年間で、首都圏の地価は商業地平均で約2.7倍、住宅地平均で約2.1倍になる等、その高騰ぶりはまさに異常というほかなかった。このような地価の高騰は、社会資本の整備や良好な都市環境づくりに支障を及ぼすとともに、国民の住宅取得を極めて困難にし、資産格差の拡大による不公平感の増大をもたらすなど、経済社会の安定にとって重大な問題を生じさせており、土地問題の解決は我が国内政上の極めて重要な課題となっている。政府としても臨時行政改革推進審議会の答申を受けて、昭和63年6月28日には総合土地対策要綱を閣議決定し、中長期的な観点から総合的な土地対策の推進を図っているところであり、国土庁としても、国土利用計画法に基づく監視区域制度の機動的運用、不動産業界・金融機関に対する指導の強化、土地税制の見直しなどの措置を構じてきているところである。

一方、1988年オリンピックをアジアでは我が国に次いで2番目に開催し、国際的地位を向上させた隣国韓国においても、そのオリンピック開催、近年の急速な経済成長等を背景

として1987年頃から地価の高騰が発生し、我が国と同様に土地問題が深刻化した。これに対し韓国政府は、根本的な土地対策を確立すべく1988年8月10日に短期対策と中長期対策からなる不動産総合対策(概要は表一のとおり)を発表し、土地取引規制の強化(我が国では実施されたことのない土地取引の許可制についても実施している)、土地税制の見直し、土地評価制度の見直し等の種々の施策を実施するなど、積極的な取り組みを行っているという。

このため、国土庁においては、土地取引規制を中心に韓国における土地対策の実施状況等について実態を調査するため、平成元年3月26日から3月30日までの5日間、土地利用調整課の担当者2名を現地に派遣した。

本稿においては、その調査結果をもとに、韓国の土地取引規制制度、国土利用計画、土地評価制度等について述べることとする。

I 韓国の概観

本論に入る前に韓国について概観してみよう。

韓国の総人口は約4,200万人であるが、このうち首都であるソウル特別市の人口は、約1,200万人であり全体の約29%を占めている。これ

は、国民の3.5人に1人がソウル市民である勘定になり、我が国以上の「一極集中」であるといえよう。国土面積は、我が国の約26%にあたる99,221kmであり、政体は、大統領直接選挙による民主共和制である。行政組織については、国の下に我が国の都道府県にあたる特別市（ソウルのみ）、直轄市（プサン等4団体）及び道（京畿道等9団体）がある。さらに、道の下には我が国の市町村にあたる市及び郡がある。これらの地方公共団体の長（市長、道知事等）は、選挙ではなく中央の任命によるほか、地方議会も存在しない等、地方自治は確立していないようである。

なお、今回の調査では、我が国の国土庁と建設省を併せたものに相当する建設部において、土地取引規制制度、土地評価制度等を担当する土地局土地政策課をはじめ、国土利用計画等を担当する国土計画局土地利用計画課、建設部所管の研究所であり、政府の行う政策の企画立案の援助等を行う国土開発研究院、同じく建設部所管の公社であり、地価統計調査、宅地開発事業等を行う韓国土地開発公社等を訪問し、各機関の担当者に話を聞いた。

II 土地取引規制制度

さて、ここで韓国の土地取引規制制度について、我が国とも比較しながら具体的に見てみることにする。

1 韓国の土地取引規制制度の体系及び概要

韓国の土地取引規制制度の体系は、図-1に示すとおりであり、直接的規制と間接的規制に大別される。

直接的規制としては、「土地取引の許可制及び申告制」及び「農地売買の証明制度」が挙げられる。

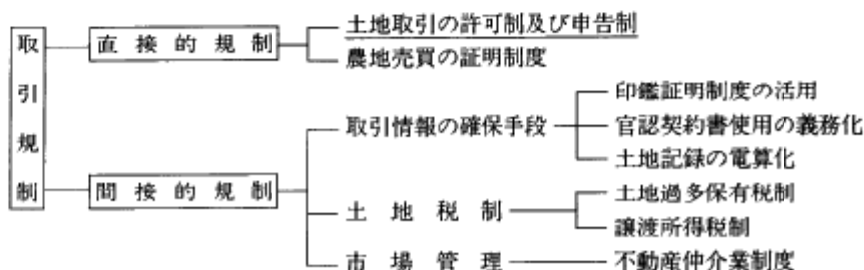
土地取引の許可制及び申告制は、「国土利用管理法」に基づき実施されているものであり、我が国の国土利用計画法に基づく土地取引の許可制及び届出勧告制に類似している。これについては、後ほど詳しく述べることにする。

農地売買の証明制度は、農地売買の際に土地の購入者が実際に農業に従事するかどうかを国が事前に審査する制度であり、我が国の農地法による取引規制と類似している。

間接的規制としては、取引情報の確保手段としての「印鑑証明制度の活用」、「官認契約書使用の義務化」及び「土地記録の電算化」、土地税制としての「土地過多保有税制」及び「譲渡所得税制」、市場管理としての「不動産仲介業制度」が挙げられる。

印鑑証明制度の活用についてであるが、韓国では、土地取引のために印鑑証明を取るときは、取引相手等についての記載が必要である。また、この場合の印鑑証明書の有効期間は1ヵ月であり、この期間内でないと登記できないため、中間省略登記の抑制につながる

図-1 韓国の土地取引規制制度の体系



表一 不動産総合対策の概要

短期対策	中長期対策
<p>① 土地取引規制を行う区域の指定拡大 オリンピックに関連して地価上昇及び投機が予想される地域をあらかじめ国土利用管理法に基づく規制区域又は申告区域に指定する。</p> <p>② 税制上の特定地域の指定拡大 地価が急激に上昇し、投機が活発化し、又はそれらのおそれがある地域等を税制上の特定地域として指定し、譲渡所得税の重課を行う。</p> <p>③ 官認契約書使用の義務化 土地売買等の契約締結に当たっては、「官認契約書」を使用するよう義務付け、国が個別土地取引について取引価格や取引内容を正確に把握できるようにする。</p> <p>④ 農地買入規制の強化 都市地域及びその周辺地域だけでなく農耕地においても土地が投機の対象となっているため、実際に農業に従事しない者が農耕地を取得することがないよう農耕地の売買について事前に審査を行う農地売買証明制度において、さらに厳格な審査を行うこととする。</p> <p>⑤ 土地投機の常習者についての集中調査 土地投機の常習者である疑いのある者について、所得、資金の出処及び土地の取得目的等を詳細に調査し、結果に応じて、銀行融資の中止、税金の追加徴収、告発、新聞等による公表等の措置を講じることとする。</p>	<p>① 総合土地税制の導入 偏重化している土地保有の状況を是正するとともに、投機的な土地取引を防止し、効率的な土地利用及び地価の安定を図るため、物件別に課税している現行の財産税（固定資産税）を見直し、個人別にその所有する土地の総量に応じて累進税率で課税する総合土地税制の導入を検討する。</p> <p>② 地価体系の一元化 公的な地価の体系が、その目的に従って多元化（規制区域等の価格審査及び取用補償等の基準となる建設部の基準地価、財産税課税の基準となる地方公共団体の課税時価標準額、譲渡所得税課税の基準となる国税庁の基準時価等）しており、同一地点について複数の地価が存在したり、政府の地価及び租税対策が一貫性に欠けていたりする等様々な問題を抱えているため、その一元化について検討する。</p> <p>③ 譲渡所得税制の強化 現行の譲渡所得税制では、保有期間別に定率課税しているが、これを見直し、譲渡所得の額に応じて累進課税することを検討する。</p> <p>④ 開発利益還収制度の導入 国、地方公共団体等が施行する公共事業、用途地域変更等によって発生した利益を、民間開発事業者からの開発負担金の徴収等により還収する制度について検討する。</p> <p>⑤ 住宅用地及び工業用地の供給拡大 1988年から1992年の間に建設が計画されている200万戸の住宅用地と、経済開発の活発化によって需要の増大している工業用地を低廉な価格で安定的に供給するため、韓国土地開発公社及び地方公共団体が行う住宅用地及び工業用地の開発事業に対して各種の支援策を講じる。</p>

ということであった。

官認契約書使用の義務化は、1988年8月10日発表の不動産総合対策（表一1参照）により導入された制度であるが、これは、韓国の担当者によれば、「土地取引等の契約を締結する際には、契約書を地方公共団体の窓口提示し、国の検認を受けなければならない」ということらしい。「契約行為」という私法上の

行為そのものに、行政が相当深く立ち入っているようである。

土地記録の電算化については、個別土地の所有状況が全て電算入力されており、特定人の土地の所有状況等が簡単に把握できるということであった。

土地過多保有税制は、土地を過多保有している者ほど重税を課すという税制らしいが、

これは、我が国ではあまり見受けられない発想である。しかし、韓国では土地の保有状況が極端に偏重化しており、このような税制が存在するのも不思議ではない。韓国の担当者によれば、全国の大地主の上位5%が、全国の私有地の約65%を所有しているということであった。

譲渡所得税制については、地価が急激に上昇している地域等において、譲渡所得税を重課する等の施策を講じているとのことである。このように、地域を限定して譲渡所得税を重課するというのは目新しいが、投機でない通常の経済活動として行われる土地取引までもが、抑制されてしまうのではないかという疑問はある。なお、我が国においては、いわゆる土地ころがし等を抑制するため、超短期間転売に係る譲渡所得税の重課制度があるが、これには地域限定はない。

最後に不動産仲介業制度についてであるが、これは、我が国の宅地建物取引業法と同様の制度であるということであった。

2 土地取引の許可制及び申告制

それでは、ここで今回の調査の主たる対象であった土地取引の許可制及び申告制の内容等について詳しく見てみることにする。

(1) 我が国における類似制度

韓国の制度について見る前に、我が国の土地取引の許可制及び届出勧告制について簡単に触れておこう。

我が国の許可制（規制区域制度）は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、かつ、地価が急激に上昇する事態に対処して緊急に対策を講ずる必要がある地域を都道府県知事が規制区域として指定し、当該区域内のすべての土地取引を対象に実施する

ものである。この規制区域の指定は、土地取引当事者にとって非常に強い権利制限となるばかりでなく、社会経済活動に与える影響も極めて大きい等の理由もあり、いまだ実施された例はない。しかし、昭和60年頃から63年頃にかけての首都圏を中心とした著しい地価の高騰期には、その抑制策として国土利用計画法に基づく規制区域の指定を行うべしとの声も聞かれた。政府としても臨時行政改革推進審議会の答申を受けて、昭和62年10月16日には緊急土地対策要綱を、昭和63年6月28日には総合土地対策要綱を閣議決定し、その中で規制区域の指定のための所要の準備を整えること、大規模開発プロジェクト関連予定地等については、土地取引の状況に応じ、監視区域（後段参照）の先行的指定を行うとともに、必要がある場合には規制区域制度の活用を図ること等の方針を示したところである。

届出勧告制は、全国にわたり実施されており、一定規模（市街化区域については2,000㎡、市街化区域以外の都市計画区域については5,000㎡、都市計画区域以外の区域については10,000㎡）以上の一団の土地取引については、取引当事者は事前に都道府県知事等へ届出をしなければならないこととされている。都道府県知事等は、当該届出に係る価格又は利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告し、勧告に従わない場合は公表することができる。また、昭和62年の国土利用計画法の一部改正により監視区域制度が導入され、都道府県知事等は、地価が急激に上昇している地域等を監視区域に指定し、届出対象面積の下限の引下げを行い、さらに小規模な土地取引についても届出を義務づけることができるものとされている。現在、大都市

圏のみならず、地方圏、リゾート地域等において監視区域が積極的に指定されており、監視区域を有する地方公共団体の数は平成元年7月1日時点で1都2府29県11政令指定都市(23特別区231市200町23村)にのぼっている。

(2) 韓国の土地取引の許可制及び申告制

さて、本題の韓国の土地取引の許可制及び申告制について見てみよう。

韓国においては、我が国の国土利用計画法に基づく届出勧告制のように全国一律に行われる土地取引規制制度は存在しないが、区域を限定して行われる我が国の規制区域制度及び監視区域制度と同様の制度が存在している。我が国の規制区域制度に相当するものとして全く同名称の規制区域制度(許可制)が、監視区域制度に相当するものとして申告区域制度(申告制)が「国土利用管理法」に規定されている。

これらの制度の導入の背景としては、1975年頃から1978年頃までの地価の高騰(表-2参照)が挙げられる。この地価の高騰に対処するため、韓国政府は、1978年8月8日に不動産投機抑制措置として土地取引規制制度導入の政策発表(8.8措置)を行い、同年12月5日には国土利用管理法を改正して全国的な土地取引規制制度を創設した。ところが、8.8措置後地価上昇率が下落したため、制度の実施を一時留保することとなった。その後、全国

的な土地取引規制の実施は困難との認識が生まれ、1983年12月31日に再び国土利用管理法を改正し、申告区域等の区域指定による土地取引規制制度を創設した。こうして現在の申告区域制度及び規制区域制度が誕生し、1984年12月20日には申告区域の第一次指定(京畿道等3道の13市21郡)が、1985年8月5日には規制区域の第一次指定(大徳研究団地)が行われた。その後、オリンピック開催等を背景とした地価の高騰に対処するため、申告区域及び規制区域の指定拡大が積極的に行われ、1989年3月時点で、1特別市5直轄市9道における63,821km²の区域(国土面積の約64.4%)が申告区域に、1特別市5直轄市8道における9,336km²の区域(国土面積の約9.4%)が規制区域に指定されている(図-2参照)。

規制区域制度及び申告区域制度の内容についてであるが、両制度共通に我が国と異なるのは、その区域の指定権者が、我が国の都道府県知事等に相当する道知事等ではなく、建設大臣あるいは国土庁長官に相当する建設部長官であることである。ただし、許可及び勧告を行う権限については、道知事等が有している。また、審査期間は両制度とも25日間であり、我が国の42日間に比べ相当短い。

次に規制区域及び申告区域制度のそれぞれについてその内容を見てみることにする。

表-2 地価上昇率の推移

(単位：%)

	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88
全国	27.0	26.6	33.6	49.0	16.6	11.7	7.5	5.4	18.5	13.2	7.0	7.3	14.7	27.5
ソウル	31.6	16.1	31.7	135.7	6.4	13.4	3.6	8.7	57.7	23.3	8.1	3.7	6.3	28.1

图2 規制区域及び申告区域の指定状況

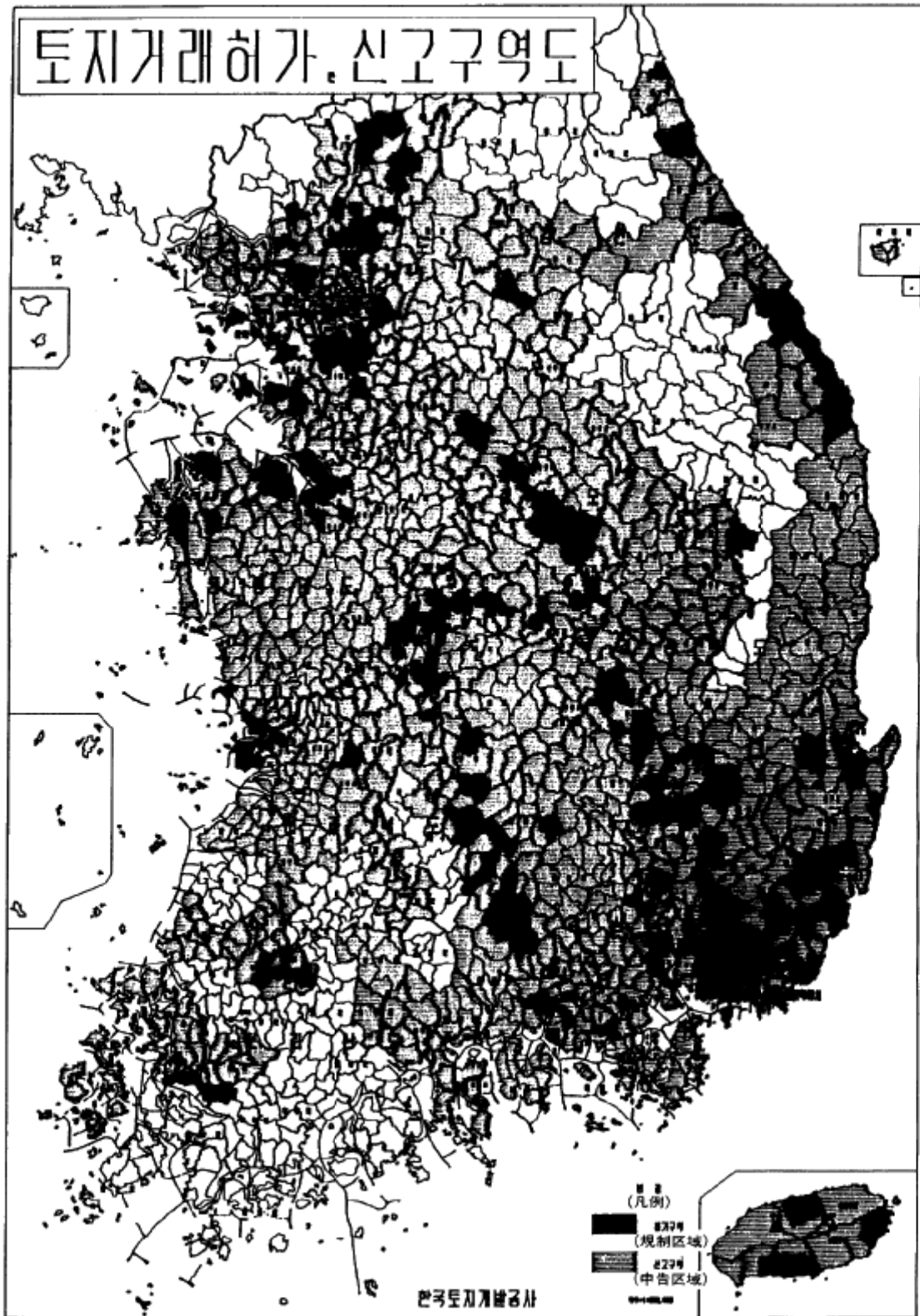


表-3 韓国の規制区域制度と我が国の規制区域制度の比較

	韓 国	日 本																		
根拠法令名称	国土利用管理法	国土利用計画法																		
制度の名称	規制区域制度	規制区域制度																		
指 定 要 件	土地の投機的取引が盛行し、又はそのおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあること	土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあること																		
指 定期 間	5年以内	5年以内																		
指 定 権 者	建設部長官	都道府県知事																		
許 可 権 者	特別市及び直轄市の市長、道知事	都道府県知事																		
審 査 期 間	25日間	42日間																		
対象となる土地に関する権利	所有権、地上権、賃借権、伝賃権	所有権、地上権、賃借権																		
対象となる土地取引の規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用 途 地 域</th> <th>基準面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">都市計画区域内</td> <td>一般住居地域 準住居地域 未指定の地域</td> <td>90㎡超過</td> </tr> <tr> <td>専用住居地域 商業地域 準工業地域 生産緑地地域</td> <td>200㎡超過</td> </tr> <tr> <td>専用工業地域 一般工業地域</td> <td>330㎡超過</td> </tr> <tr> <td>自然緑地地域</td> <td>600㎡超過</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">区都市計画外</td> <td>農地</td> <td>1,000㎡超過</td> </tr> <tr> <td>林野、草地</td> <td>2,000㎡超過</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>500㎡超過</td> </tr> </tbody> </table> <p>*地域の土地取引の実態からみて、上記基準面積が不相当である場合は、その3倍の範囲内で別に基準面積を定めることができる。</p>	用 途 地 域	基準面積	都市計画区域内	一般住居地域 準住居地域 未指定の地域	90㎡超過	専用住居地域 商業地域 準工業地域 生産緑地地域	200㎡超過	専用工業地域 一般工業地域	330㎡超過	自然緑地地域	600㎡超過	区都市計画外	農地	1,000㎡超過	林野、草地	2,000㎡超過	その他	500㎡超過	規模にかかわらず全ての土地取引が対象。
用 途 地 域	基準面積																			
都市計画区域内	一般住居地域 準住居地域 未指定の地域	90㎡超過																		
	専用住居地域 商業地域 準工業地域 生産緑地地域	200㎡超過																		
	専用工業地域 一般工業地域	330㎡超過																		
	自然緑地地域	600㎡超過																		
区都市計画外	農地	1,000㎡超過																		
	林野、草地	2,000㎡超過																		
	その他	500㎡超過																		
許 可 基 準	<p>(価格)</p> <p>○予定対価の額が、標準地価を1.2倍した価格に取得管理費用を加えた額を超えていないこと。(標準地価は、基準地価をもとに基準地価の公告日から申請日までの物価上昇率及び地価変動率、近隣類似土地の正常取引価格等を勘案して定める。)</p> <p>(利用目的)</p> <p>○自己の居住用であること。</p> <p>○規制区域内で既に事業を行っている者のその事業用であること。</p> <p>○取用適格事業用であること。</p> <p>○居住者の福祉又は利便のための施設用等であること。</p> <p>○国土利用計画、都市計画等に適合すること。</p> <p>○公共施設計画上又は周辺環境保全上不適当でないこと。</p>	<p>(価格)</p> <p>○予定対価の額が、規制区域指定の公告時の相当な価格に照らし、適正を欠かないこと。(相当な価格は、近傍類地の取引価格、地価公示価格、都道府県地価調査基準地価等を考慮して算定し、公告時の価格で固定する。ただし、物価修正等を行う。)</p> <p>(利用目的)</p> <p>○自己の居住用であること。</p> <p>○規制区域内で既に事業を行っている者のその事業用であること。</p> <p>○取用適格事業用であること。</p> <p>○居住者の福祉又は利便のための施設用等であること。</p> <p>○土地利用基本計画等の土地利用計画に適合すること。</p> <p>○公共・公益施設の整備の予定又は自然環境の保全上不適当でないこと</p>																		
許可を受けずに取引をした場合の罰則	2年以下の懲役又は500万ウォン(約100万円)以下の罰金	3年以下の懲役又は100万円以下の罰金																		

(A) 規制区域制度 (表一 3 参照)

指定要件は、「土地の投機的取引が盛行し、又はそのおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある」ことであり、我が国の規制区域とはほぼ同様である。指定期間（5年以内）及び審査項目（取引価格及び利用目的）等についても我が国とはほぼ同様であり、また、無許可取引は契約そのものが無効であることについても我が国と同様である。

大きく異なるのは、第一に、我が国の規制区域では、面積規模にかかわらず全ての土地取引が許可申請の対象となるのに対し、韓国の規制区域では、許可申請対象基準面積が用途地域別に法定されており、これを超える規模の土地取引についてのみ許可申請が必要となることである（基準面積以下の土地取引については、契約締結後、管轄の市長等に対し契約内容を報告しなければならない）。また、地域の土地取引の実態からみて法定基準面積が不相当である場合は、その3倍の範囲内で別に基準面積を定めることもできるとされている。

第二に、価格審査の基準であるが、我が国の規制区域の価格審査では、規制区域指定時の相当な価格をもとに物価変動等を勘案して審査され、事実上地価が凍結されるのに対し、韓国の規制区域の価格審査では、基準地価をもとに基準地価の公告日から許可申請日までの物価上昇率及び地価変動率、近隣類似土地の正常取引価格等を十分に勘案して定めた標準地価をさらに1.2倍した価格をもとに審査され、地価の凍結は行われないうことである。ちなみに、この価格審査基準は、我が国の監視区域制度に類似しているといえよう。

以上のように韓国の規制区域制度は、我が国の規制区域制度ほど強い私権制限を伴うも

のではないようである。

ところで、許可申請対象基準面積を具体的に見てみると330㎡という半端な数値が目につく。これは、韓国において我が国の「坪」（約3.3㎡）と同じ面積の単位が存在するためらしい。つまり、330㎡は約100坪なのである。ちなみに、韓国の平均的な住宅の敷地面積は、約100坪であるということであった。

なお、許可申請の対象となる土地に関する権利についてであるが、韓国においては、我が国の許可制及び届出勧告制で対象とされている所有権、地上権及び賃借権に加え、我が国には存在しない伝賃権という権利が許可申請の対象となっている。この伝賃権というのは、韓国独特の権利であり、賃借権と若干似ている。韓国においては、地主に対して土地価格の半額程度の保証金を当初に支払い、その後は賃料を一切支払わずに土地を借り受ける（当初支払った保証金は、土地を地主に明け渡す時に全額返済される。地主は、契約期間中に保証金を運用して利益を得るのであり、これが、賃料に相当する）といった借地の形態が存在するということであり、このような形態で借地することができる権利を伝賃権というらしい。その国独特の権利が存在するというのは、なかなか興味深いものである。

(B) 申告区域制度 (表一 4 参照)

指定要件は、「土地の投機的取引が盛行するおそれがあり、及び地価が急激に上昇するおそれがある」ことであり、我が国の監視区域の指定要件（地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあること）とは異なっている。ここで気が付くのは、この申告区域の指定要件に該当すれば、前述の規制区域の指定要件にも該当するということである。韓国の担当者に

表-4 韓国の申告区域制度と我が国の監視区域制度の比較

	韓 国	日 本														
根拠法令名称	国土利用管理法	国土利用計画法														
制度の名称	申告区域制度	監視区域制度														
指 定 要 件	土地の投機的取引が盛行するおそれがあり、及び地価が急激に上昇するおそれがあること。	地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあること。														
指 定 期 間	5年以内	5年以内														
指 定 権 者	建設部長官	都道府県知事、政令指定都市の長														
勧 告 権 者	特別市及び直轄市の市長、道知事	都道府県知事、政令指定都市の長														
審 査 期 間	25日間	42日間														
対象となる土地に関する権利	所有権、地上権	所有権、地上権、賃借権														
対象となる土地取引の規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>基準面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区都市計画 住居地域 商業地域 未指定の地域</td> <td>330㎡以上</td> </tr> <tr> <td>緑地地域</td> <td>660㎡以上</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td>1,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>区都市計画 農地</td> <td>5,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>林野、草地</td> <td>10,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,000㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>*地域の土地取引の実態からみて、上記基準面積が不相当である場合は、その3倍の範囲内で別に基準面積を定めることができる。</p>	用途地域	基準面積	区都市計画 住居地域 商業地域 未指定の地域	330㎡以上	緑地地域	660㎡以上	工業地域	1,000㎡以上	区都市計画 農地	5,000㎡以上	林野、草地	10,000㎡以上	その他	1,000㎡以上	都道府県知事又は政令指定都市の長が規則で定める面積以上。 (一般の届出勧告制の届出対象基準面積(市街化区域で2,000㎡、市街化区域以外の都市計画区域で5,000㎡、都市計画区域外で10,000㎡)に満たない範囲内で定める。)
用途地域	基準面積															
区都市計画 住居地域 商業地域 未指定の地域	330㎡以上															
緑地地域	660㎡以上															
工業地域	1,000㎡以上															
区都市計画 農地	5,000㎡以上															
林野、草地	10,000㎡以上															
その他	1,000㎡以上															
勧告基準	<p>(価格) ○予定対価の額が、標準地価を1.2倍した価格に取得管理費用を加えた額を超えていること。(標準地価は、基準地価をもとに基準地価の公告日から申告日までの物価上昇率及び地価変動率、近隣類似土地の正常取引価格等を勘案して定める。)</p> <p>(利用目的) ○国土利用計画、都市計画等に適合しないこと。 ○公共施設計画上又は周辺環境保全上不相当であること。</p>	<p>(価格) ○予定対価の額が、届出時の相当な価格に照らし、著しく適正を欠くこと。(相当な価格は、近傍類地の取引価格、地価公示価格、都道府県地価調査基準地価格等を考慮して算定する。)</p> <p>(利用目的) ○土地利用基本計画等の土地利用計画に適合しないこと。 ○公共・公益施設の整備の予定又は自然環境の保全上不相当であること。</p>														
勧告の効果の担保措置	なし。	勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。														
無申告(無届)取引をした場合の罰則	6ヵ月以下の懲役又は50万ウォン(約10万円)以下の罰金	6ヵ月以下の懲役又は30万円以下の罰金														

対し「『土地の投機的取引の盛行』と『地価の急激な上昇』の両方が『おそれ』である場合でも規制区域の指定を行うのか」という質問をしたところ、「『おそれ』の程度によっては規制区域の指定を行うが、その判断基準は明確ではない」とのことであった。

申告対象となる土地に関する権利は、規制区域制度とは異なり、所有権及び地上権のみであり、賃借権等は対象とならない。これは、賃借権も対象としている我が国の監視区域制度とも異なっている。

無申告取引については、法律上は我が国の

表一 5 規制区域制度の運用状況

① 指定状況 (1989年3月現在)

行政区域	面積	対象地域
計	9,336km ²	1 特別市 5 直轄市 8 道 33市 44郡 (国土の9.4%)
ソウル特別市	257	緑地地域
釜山直轄市	388	"
大邱直轄市	321	"
仁川直轄市	103	"
光州直轄市	465	"
大田直轄市	312	"
京畿道	882	城南市等11市7郡
忠北道	671	忠州市等1市5郡
忠南道	721	端山市等1市6郡
全北道	492	群山市等1市4郡
全南道	170	順天市等3市1郡
慶北道	1,770	浦項市等6市10郡
慶南道	2,465	昌原市等8市10郡
済州道	319	済州市等2市1郡

② 許可申請対象基準面積

用途地域	基準面積
都市計画区域内 一般住居地域、準住居地域、未指定の地域	270m ² 超過
専用住居地域、商業地域	330m ² 超過
準工業地域、生産緑地地域	600m ² 超過
専用工業地域、一般工業地域	990m ² 超過
自然緑地地域	660m ² 超過
区都市計画 農地	1,000m ² 超過
林野、草地	2,000m ² 超過
その他	500m ² 超過

③ 許可申請の処理状況 (1988年8月~1988年12月)

行政区域	処理件数	許可件数	不許可件数(不許可事由別)			
			計	価格	利用	その他
計	8,319件 (100%)	7,501 (90.2%)	818 (9.8%)	77	493	248
ソウル特別市	89	42	47		29	18
釜山直轄市	77	65	12		11	1
大邱直轄市	111	103	8		6	2
仁川直轄市	67	64	3		2	1
光州直轄市	499	366	133	3	87	43
京畿道	1,374	1,287	87	15	48	24
忠北道	460	446	14		8	6
忠南道	1,380	1,315	66	11	37	18
全北道	385	338	47	2	22	23
全南道	196	173	23	1	6	16
慶北道	1,093	1,045	48	12	18	18
慶南道	2,347	2,032	315	23	217	75
済州道	240	225	15	10	2	3

表一 6 申告区域制度の運用状況

① 指定状況 (1989年3月現在)

行政区域	面積	対象地域
計	63,821km ²	1 特別市 5 直轄市 9 道 59市 110郡 (国土の64.4%)
ソウル特別市	348	全域(規制区域を除く)
釜山直轄市	136	"
大邱直轄市	134	"
仁川直轄市	135	"
光州直轄市	36	"
大田直轄市	231	"
京畿道	9,008	安養市等15市16郡
江原道	6,673	春川市等7市8郡
忠北道	6,579	済州市等3市10郡
忠南道	7,583	全域(規制区域を除く。4市14郡)
全北道	5,358	全州市等6市11郡
全南道	4,726	麗水市等5市10郡
慶北道	12,417	浦項市等9市20郡
慶南道	9,221	馬山市等8市18郡
済州道	1,506	済州市等2市2郡

② 申告対象基準面積

用途地域	基準面積
区都市計画 住居地域、商業地域、未指定の地域	330m ² 以上
緑地地域	660m ² 以上
工業地域	1,000m ² 以上
区都市計画 農地	5,000m ² 以上
林野、草地	10,000m ² 以上
その他	1,000m ² 以上

③ 申告の処理状況 (1984年12月~1988年12月)

行政区域	処理件数	不動告件数	不動告件数(勧告事由別)			備考
			計	価格	用途	
計	309,126件 (100%)	297,242 (96.2%)	11,884 (3.8%)	10,840	1,044	
ソウル特別市	18,921	18,723	198	125	73	
釜山直轄市	6,244	6,189	55	53	2	
大邱直轄市	5,014	4,936	78	70	8	
仁川直轄市	7,617	7,217	400	362	38	
光州直轄市	8,772	8,261	511	511	0	
京畿道	79,127	73,817	5,310	4,723	587	
江原道	7,493	7,253	240	240	0	
忠北道	24,357	23,817	540	504	36	
忠南道	60,100	58,197	1,903	1,842	61	
全北道	12,632	12,175	457	440	17	
全南道	16,912	16,561	351	298	53	
慶北道	23,532	22,783	749	704	45	
慶南道	37,568	36,611	967	866	91	
済州道	837	702	135	102	33	

無届取引と同様に契約そのものは有効であるが、実際には、申告証明書（不届告知書）がないと登記所で登記申請を受け付けないといった厳しい運用を行っているということであった。

申告対象基準面積は、規制区域と同様用途地域別に法定されており、これもまた、地域の土地取引の実態からみて法定基準面積が不適当である場合は、その3倍の範囲内で別に基準面積を定めることもできるとされている。都道府県知事等が、一般の届出勧告制の届出対象基準面積未満で自由に基準面積を定めることができる我が国の監視区域制度とは多少異なるようである。

また、韓国の申告区域制度には、我が国の届出勧告制にある勧告に従わない場合の公表制度等の担保措置がない。このため、申告区域指定の効果はほとんど心理的な抑制効果しかなく、現在、公表制度等担保措置の導入を検討しているとのことであった。

この他、指定期間（5年以内）、審査項目（取引価格及び利用目的）及び審査基準等については、我が国の監視区域制度と同様である。

なお、規制区域制度及び申告区域制度の運

用状況については、表—5及び表—6のとおりである。

III 国土利用計画

次に、我が国の国土利用計画法に基づく土地利用基本計画に相当する韓国の「国土利用計画」について見てみることにする。

国土利用計画は、国土の適正かつ合理的な利用を図るため、国土利用管理法に基づき策定されるものであり、都市計画、宅地開発計画、工業配置基本計画等の各種の計画の上位計画、基本計画である。

この国土利用計画は、1982年12月31日の国土利用管理法の改正以前は、国が基本計画として都市地域、農業地域、山林地域、工業地域、自然・文化財保全地域、留保地域の6地域を定め、地方公共団体がその下の施行計画としてさらに細かい耕地地区、集落地区等の11の地区を定めることとなっていたが、国土利用計画の地位を強化するため、当該改正により、これらの全ての地域地区を統合し、国が都市地域、耕地地域、集落地域等の10の用途地域を定めることとなり、さらに、これらの用途地域で直接的に土地利用に関する行為

表—7

国土利用管理法改正前（1982.12.30以前）		改正後（1982.12.31以降）
基本計画（6地域）	施行計画（11地域）	国土利用計画（10地域）
1. 都市地域	1. 耕地地区	1. 都市地域
2. 農業地域	2. 集落地区	2. 耕地地域
3. 山林地域	3. 山林保全地区	3. 集落地域
4. 工業地域	4. 開発促進地区	4. 山林保全地域
5. 自然・文化財保全地域	5. 工業専用地区	5. 開発促進地域
	6. 準工業地区	6. 工業地域
	7. 自然環境保全地区	
	8. 文化財保全地区	7. 自然環境保全地域
	9. 海岸保全地区	
	10. 観光休養地区	8. 観光休養地域
	11. 水産資源保全地区	9. 水産資源保全地域
6. 留保地域		10. 留保地域

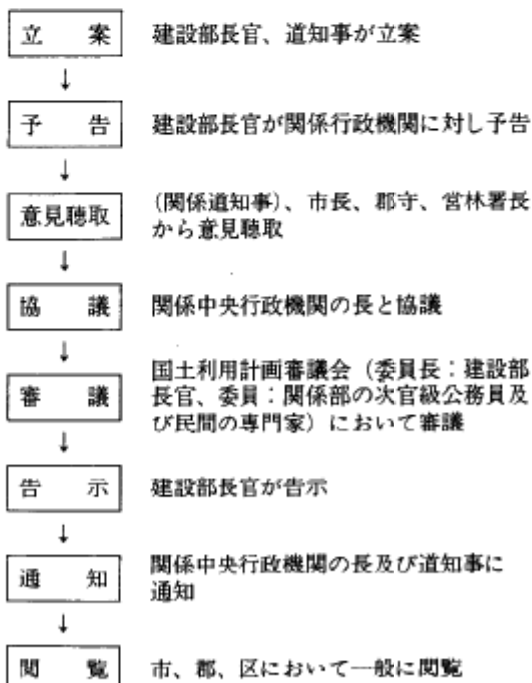
制限までを行うこととなった（表一7参照）。

我が国の土地利用基本計画（都道府県知事が、当該都道府県の区域について都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5地域を定める）と大きく異なるのは、我が国では地方公共団体が計画策定を行うのに対し、韓国では国が計画策定を行うこと、我が国では具体的な土地利用に関する行為制限は都市計画法、農振法等の個別規制法に任されているのに対し、韓国では国土利用計画の用途地域で具体的な土地利用に関する行為制限まで実施していること等である。

以上のように、韓国の国土利用計画は、我が国の土地利用基本計画に比べ、相当強い土地利用規制を伴っているようである。

なお、韓国の国土利用計画の策定手続については、図一3に示すとおりである。

図3 国土利用計画の決定手続



IV 土地評価制度

最後に韓国の土地評価制度について見てみることにする。

韓国においては、我が国の地価公示制度に相当するものとして、国土利用管理法に基づく基準地価告示制度が存在しているが、我が国と同様に公的地価の体系が多様化しており、これ以外にも幾つかの土地評価制度が存在している。これらの一元化については、1988年8月10日発表の不動産総合対策の中長期対策として位置付けられ(表一1参照)、検討が進められてきたが、その成果として既に今年2月に地価体系を一元化する法律が成立し、今年7月1日から施行されるということであった。建設部所管の基準地価告示制度を地価公示制度という新制度に移行し、これにより多様化していた地価体系を一元化するというのである。

我が国においても地価体系の適正化・一元化を求める声があるが、それぞれ政策目的及び成立経緯等が異なり、その具体策を見出すことは容易なことではない。韓国と我が国では政治体制等も異なり、必ずしも同じ土俵で議論することはできないが、このような対応は、今後我が国において地価体系の見直しについて検討する際の参考となろう。

なお、地価体系の一元化と併せて二元化している土地評価資格制度(土地評価士と公認鑑定士)についても一元化するということがあった。

では、ここで従来の基準地価告示制度と新たに導入される地価公示制度について、それぞれの概要を見てみよう。

1 基準地価告示制度

基準地価告示制度は、適正な地価水準を維

持するため、地域を代表する標準地を選定し、2人以上の土地評価士（我が国の不動産鑑定士に相当する）が評価を行い、中央土地収用委員会の確認を経て、当該地点における適正価格（基準地価）を建設部長官が告示する制度である。

この基準地価の告示は、毎年全国について実施されるのではなく、建設部長官が必要と判断した地域について予算の範囲内で標準地を選定し、実施されることとなっている。また、一度告示がなされた地域については、原則として3年を経過するまでは再告示できないこととされている。これが、毎年全国について実施される我が国の地価公示とは大きく異なる点である。

1973年に制度が導入されて以来、順次基準地価の告示がなされ、基準地価告示済みの地域は年々拡大し、1987年には全国土の93%にあたる92,760km²に達した。この結果、累積の標準地数は約29万個となった。1973年以降15年の歳月をかけて全国約29万地点について基準地価の告示を行ったわけである。

基準地価は、前述のとおり同一地点について毎年告示されるものではなく、これによって地価の動向を把握することはできない。したがって建設部では、基準地価告示制度とは別に毎年四半期毎の地価変動率の調査を実施している。全国の基準地価の標準約29万個のうちから約1万5千個を抽出し、これらの地点について土地評価士に鑑定評価を依頼し、地価変動率を調査しているということであった。

2 地価公示制度

地価公示制度は、多元化していた地価体系を一元化するための制度であり、公示地価は

財産税（固定資産税）及び譲渡所得税課税の算定基準等としても用いられるものである。したがって、従来の基準地価告示制度のように毎年限られた地域についてしか告示がなされないような制度では対応が困難であり、地価公示制度においては、全国にわたり毎年適正価格の公示がなされることとなる。標準地の個数は、地域分析を行った後10万個から15万個の間で決定される予定であるということであった。

公示を行うのは、基準地価告示制度と同様に建設部長官であるが、公示手続については多少の変更点がある。基準地価告示制度にあった中央土地収用委員会における評価結果の確認という手続はなくなり、代わって、土地評価委員会における評価結果の審議という手続が創設される。土地評価委員会は、地価公示制度の創設に伴い新たに設置されるものであり、建設部長官を委員長、関係部の公務員及び学識経験者を委員とする総数15名の委員会である。委員会の業務内容は、我が国の土地鑑定委員会と類似であると考えて差し支えないであろう。

公示地価の機能としては次のようなものが挙げられる。

- ① 一般の土地取引の指標
- ② 鑑定評価業者が個別の土地の評価を行う際の基準
- ③ 国及びその他の公共機関の地価算定基準
 - (イ) 土地に関する課税の算定基準
 - (ロ) 公共用地の買収又は収用を行う際の損失補償額の算定基準
 - (ハ) 国・公有財産の買入及び売却額の算定基準
 - (ニ) その他の行政目的のために地価評価をする際の基準

なお、公示地価を利用する機関は、その利用目的に応じて、公示地価に一定割合の加減を行って地価を算定することができることとされている。

また、公示地価の適用が一層円滑に行われるよう、公示価格を基準に個別の土地の地価算定を行う際に用いる土地価格比準表を作成することとしており、現在、建設部において比準表についての研究を行っているということである。我が国で作成している比準表についても、その内容・開発手法等を調査するため、近い将来、担当者が訪日するということがあった。

おわりに

今回の調査においては、韓国では土地取引の規制等の面においても中央集権的な色彩が強いという印象を受けた。施策内容を見ても、その幾つかは、私法上の行為そのものにまで

相当深く立ち入っており、現在の我が国では考えにくいようなものもあった。また、法制度に関する根本的な考え方についても、我が国とは多少異なる部分が見受けられた。こういった相違点の存在は、韓国と我が国との社会情勢等の違いに起因するところが大きいものと思われる。

しかし、今後我が国の土地対策を検討するに当たって、私権制限が比較的緩い規制区域制度や今回行われた地価体系の見直しの帰趨等は、一つの参考となるものと考えられる。今後さらに、今回把握できなかった詳細な部分について調査を行い、韓国の土地取引規制をはじめとする土地対策及び関連制度等に対する理解を深める必要があろう。

なお、本稿における意見にわたる部分については、筆者の私見であるので念のため申し添える。

財団法人 日本不動産研究所

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

不動産に関する理論的・実証的研究 不動産の鑑定評価 及び 不動産に関するコンサルティング
の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、全国51か所の事業所が一体となって活動しております。

■ 財団法人 日本不動産研究所 ©1989 〒105 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号 勤銀不二屋ビル TEL03-503-5330
編集兼発行人／常務理事・管理部長 河野 勉