

不動産調査

No.393 (2014/2/28)

第1部・日中韓 国際不動産セミナー 2013

日中韓 国際不動産セミナー 2013 の
開催にあたって (各国代表者挨拶) 2

① アベノミクスと不動産投資市場 5

一般財団法人日本不動産研究所 特定事業部
金融投資アドバイザー室長 横尾 崇尚

② 新政府の政策における不動産市場の
影響と展望 — 土地と住宅市場を中心として — 11

韓国鑑定院 不動産研究院
副研究員/不動産学博士 沈 琮杭 氏

③ 不動産市場のコントロールとその動向 17

大連天石不動産顧問有限公司
代表取締役 趙 吉禄 氏

第2部・特別寄稿

韓国公的機関の「従前不動産」
売却政策と今後の課題 23

国土交通部
従前不動産企画課長 金 泰坤 氏



一般財団法人
日本不動産研究所

日中韓 国際不動産セミナー 2013

新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

第1部・日中韓 国際不動産セミナー 2013

日中韓 国際不動産セミナー2013の 開催にあたって（各国代表者挨拶）

各国代表



韓国鑑定院 院長
クォン ジンボン
権 鎮鳳 氏



中国土地估師協会 副会長
ホン ヤーミン
洪 亜敏 氏



一般財団法人日本不動産研究所 理事長
ふくだ すすむ
福田 進

福田 一般財団法人日本不動産研究所理事長の福田でございます。一般財団法人日本不動産研究所主催、韓国鑑定院および中国土地估師協会の協賛、国土交通省の後援による「日中韓国際不動産セミナー 2013」～新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望～の開催にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は何かとお忙しい中、また足元が必ずしもよくない中、私どものこのセミナーにお運びいただき、深く感謝を申し上げます。私ども日本不動産研究所は「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、1959年に公益財団として設立され、2011年5月2日に一般財団に移行いたしました。皆様方からは常日頃、日本不動産研究所を通称で“不動研”と呼んでいただき、私どもの業務運営に関し、深いご理解と

温かいご支援を賜っております。あらためて深く御礼を申し上げます。

私どもはこれまで、皆様方のお役に立つべく、不動産市場に関し、国内情報のみならず、海外情報についても諸々のことを提供してまいりましたが、一歩進み、中国においても、投資、管理、経営管理に関するコンサルティング等々で一層お役に立てないかどうか、その可能性を現在追求しているところでございます。目処がつけばいずれお世話になると思っておりますので、その節はよろしくお願い申し上げます。

私ども日本不動産研究所は、創立当初から海外の機関との交流を重ねてまいりましたが、1990年に韓国最大手の鑑定機関である韓国鑑定院と業務提携したことを皮切りに、中国の鑑定機関である中国土地估師協会とも連携しているところです。これら3機関の協力、連携

の一環として、これまで過去3年にわたり、毎年各国で国際不動産セミナーを開催してきましたが、ちょうど3か国で1巡し、2巡目の今年、国土交通省の後援をいただき、4回目のセミナーの開催の運びになりました。

2012年から2013年にかけ、日本、中国、韓国において新しい政権が誕生しました。中国は習近平（シー・ジンピン）中国共産党総書記、韓国は朴槿恵（パク・クネ）大統領、日本は安倍晋三内閣総理大臣と、新しい政権が誕生しました。そこで本日は、「新しい体制下における不動産マーケットの現状と将来展望」を共通テーマとし、日本、中国、韓国それぞれの不動産マーケットに精通した日本不動産研究所、中国土地估価師協会、韓国鑑定院、3機関の専門家から、自国の不動産マーケットの現状、課題、そして今後の動向等についてご報告をいただきます。

世界経済において急成長を遂げているアジアが注目を集めていますが、その中で日本、中国、韓国の3か国は、単に隣国同士であるだけでなく、今後さらに経済、文化等の交流が活発化し、世界経済に重要な影響を与えると予想されます。本日ご報告をいただく皆様方の略歴等は資料のとおりですが、皆様が不動産のエキスパートの方々です。現在私たちが興味、関心を持っている日中韓3か国の不動産に関するホットな情報について、それぞれ専門の立場からお話しいただけるものと期待されます。

最後になりましたが、本日のセミナーが皆様方にとって実りのあるものとなることを祈念し、はなはだ簡単ではありますが、主催者挨拶とさせていただきます。本日はまことにありがとうございます。（拍手）

クオン 韓国鑑定院院長の権鎮鳳（クオン・ジンボン）と申します。このような素晴らしいセミナーを主催された福田理事長をはじめとする日本不動産研究所の役職員の皆様に感謝を申し上げます。また、中国から参加された中国土地估価師協会の皆様にもお礼を申し上げます。本日ご参集の内外の貴賓の皆様、ご来場の皆様にも心よりお礼を申し上げます。

私ども韓国鑑定院は1969年に韓国政府が設立した公的な機関です。これまで主に鑑定評価業務を担当していましたが、2012年から不動産に関する調査、評価、統

計の専門機関に変わりました。今回のセミナーは日中韓3か国ではほぼ同時期に新政権がスタートしたことに着眼され、テーマを決められたのではないかと思います。

韓国の新政権は「国民の幸せ、希望の新時代」というスローガンを掲げました。創造経済、文化の隆盛を国政の課題として位置づけています。中国は新体制の発足後、新型工業化、情報化、新型都市化、農業近代化など、新しい概念の4大新現代化をテーマとして掲げています。日本は20年近く続いてきたデフレから脱却するためにアベノミクスと言われる景気回復策に取り組んでいます。

21世紀を迎え、東アジアは新しい国際秩序の中心軸となりつつあります。経済的には我々3か国が世界の総生産、国際貿易のおよそ20%を占めています。3か国間の貿易額も着実に増えています。グローバルマーケットで重要度を増している東アジア3か国の不動産専門家が本日一堂に集いました。そして議論を交わすことは大変有意義ではないかと思います。本日の発表は「新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望」というテーマのもと、開催されます。韓国鑑定院からは研究開発室の沈琮杭（シム・チョンウォン）より韓国の状況についてご説明させていただきます。

本日のセミナーが各国の不動産市場の現状などに関する情報を交換し、理解を深めることのできる有意義な時間となることを願います。ありがとうございました。（拍手）

ホン 私は中国土地估価師協会副会長の洪亜敏（ホン・ヤーミン）と申します。尊敬する福田理事長、五十嵐会長、権（クオン）院長、不動産業界の皆様方、こんにちは。秋の日の東京は風さわやかに、もみじも色づき、目を楽しませます。このような美しい季節に私たちは東京に集まり、日本不動産研究所主催、中国土地估価師協会と韓国鑑定院が共催する日中韓国際不動産セミナー2013を開催することになりました。3か国の業界における大きなイベントであり、私は中国土地估価師協会の中国側を代表し、今回のセミナーの開催を心よりお祝い申し上げます。

日中韓のセミナーは2010年に始まりました。現在まで3回開かれ、今回4回目となりました。このセミ

ナーは国際的な不動産分野におけるすばらしい学術と技術を合わせたプラットフォームとなっています。ここ数年この業界はこの良好なプラットフォームを利用し、共に不動産分野におけるフロンティアを探り、基礎理論、学術的な見方、経済情勢、評価の技術などに関し、交流を行い、お互いに学び合い、参考にしてきました。また、この分野の研究成果をシェアしてきました。それとともに3か国の業界の友情も深まり、お互いの友好協力もできてきました。お互いの協力は基礎がますます固まってきていますし、将来にも大きなものがあります。

今後日中韓はさらに相互訪問、交流を深め、協力の分野を広げ、共に発展し、東アジア地域の不動産市場の発展のためにさらに大きな役割を果たしたいと願います。

今回のセミナーのため、日本不動産研究所は大変でかつ細かな準備をしていただきましたし、各国の代表も準備をしてくださいました。私は中国側を代表し、今回の会議の主催者である日本不動産研究所、各講演者の皆様方に心からの謝意を表します。私も皆様と同様に代表たちはハイレベルですばらしい発表となることを期待しています。

今回のセミナーは将来的に日中韓の学術交流を深くし、不動産分野における理論のイノベーション、技術の発展にも積極的な役割を果たすと思います。日本不動産研究所、中国土地估価師協会、韓国鑑定院、この3者間の協力関係はさらに固まり、さらに多様化へ向かうことでしょう。最後になりますが、今回のセミナーの成功をお祈りいたします。ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成25年10月29日に開催された「日中韓 国際不動産セミナー2013」の内容をもとにとりまとめたものです。

日中韓 国際不動産セミナー 2013

新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

第1部・日中韓 国際不動産セミナー 2013 ①

アベノミクスと不動産投資市場

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所
特定事業部金融投資アドバイザー室長

Yokoo Takanao
横尾 崇尚



Contents

1. 投資家の不動産投資姿勢	5
2. アセット別市場サイクル	6
3. オフィス（都心）新規賃料予測（マクロ分析）	7
4. オフィス（都心）新規賃料予測（ミクロ分析）	7
5. オフィス改定事例（継続賃貸市場）	9
6. 総括：アベノミクスによる影響と留意点	10

1 投資家の不動産投資姿勢

日本不動産研究所の横尾です。本日は足元の悪い中ご来場いただき、まことにありがとうございます。また、皆様におかれましては様々な側面から弊社をご支援、ご協力を賜り、まことにありがとうございます。

私のパートでは「アベノミクスと不動産投資市場」と題し、国内マーケットの現状と将来展望についてお話しします。資料は詳細な内容まで盛り込んで作成しました

ので時間内にすべてご報告できるかわかりません。巻末に問い合わせ先を書いておりますので、何かありましたらそちらを利用いただければと思います。

本日のポイントと流れは次のとおりです。Section1は投資家の国内投資姿勢です。Section2はアセット別の市況サイクルです。本日はオフィス（都心）の賃料に焦点を絞ってお話しします。Section3はオフィス（都心）の新規の賃料予測のマクロ分析です。Section4はそのミクロ分析です。Section5は新規だけでなく、既存のテナントの改定事例の分析、継続市場の分析です。

最後に Section6 で不動産投資市場、アベノミクスの影響と留意点について総括いたします。

東証 REIT 指数と TOPIX の証券化対象不動産の取得実績の推移は、2012 年後半からアベノミクスの期待効果が先行し、動きの激しい状況になっています。国土交通省が 2013 年 5 月に公表した不動産取得額は 2011 年度に比べ、2012 年度は 3.3 兆円と大幅に増加しています。また、2013 年 7 月の不動産証券化協会の公表資料によると J-REIT の 2013 年半年の取得額は 2012 年 1 年間の実績を 7 割ほど上回っています。2013 年春先から夏にかけてのリリースにおいて不動産の市況はかなり活況化していると感じている皆様も多いかと思います。

クライアントの皆様から日本不動産研究所に鑑定依頼の打診をいただいた件数を半期ごとアセットごとに示しました。この件数は鑑定評価の依頼をクライアントの皆様からいただく場合、通常不動産取引の半年から 1 年ぐらい前に電話または、口頭等であり、それを件数としてカウントしています。すべてを受託したわけではありませんが、不動産取引のトレンドを測るうえで、半年から 1 年ぐらい前の先行指標という形で注目している指標です。

2011 年後半頃から徐々に投資が再開し、件数が増加し、特に 2012 年後半から増加傾向が急になっており、このあたりから投資のリスクオンの姿勢が顕著になっています。四半期ごとに変動は激しいのですが、トレンド

としてはさらに増加に向けたリスクオンの姿勢が高まっているのを感じます。

特に 2012 年の第 4 四半期で激増しています。この時期は REIT 各社が増資などに向けた積極投資の動きが件数に顕著に表れています。年が明けた 2013 年前半には増資のプレスリリース等もこれを受け、多くなってきましたが、日本不動産研究所としては、2012 年後半ぐらいからリスクオンの姿勢が 2013 年の前半ぐらいから始まると把握していました。

先ほどの件数をオフィス、レジデンス、物流、商業のアセットごとにエリア別にみると、どのアセットにおいても投資の対象としては東京都心 5 区、もしくは物流であれば首都圏、東京が中心となっています。最近では東京以外にも徐々に波及している動きを感じています。

2011 年後半頃から国内不動産の投融資の再開の動きを顕著に感じているといたしましたが、ご依頼の内容に変化がみられます。リーマンショック前は不動産鑑定評価が社内外のディールに関するエビデンスという形で中心的な役割を担っていたと考えますが、リーマンショック後は新たに投融資が再開されるにあたって鑑定評価に加え、より広域的、かつ体系的なマーケット分析のニーズが多くなっていると考えます。

2 アセット別市場サイクル

不動産マーケットリサーチをひとくくりにする、私どももマクロ分析、ミクロ分析という形で分野を分け、各市場を分析します。ミクロ分析では不動産の価格のパラメーターとなる賃料、新規賃料、継続賃料、空室率、CAP レートについて足元の現状と将来のトレンドで把握し、最終的にエリア別、アセット別、もしくは個別対象不動産に落とし込んだ形で不動産価格トレンドの動向を予測しています。

これは東京にスポットを当てたマーケットリサーチの総括を表した概念図で、各アセットの今後起こりうるであろう市況サイクルのなかで各アセットが今どのポジションに位置しているかを示したところ、首都圏の物流、東京都心に位置する都心型の商業アセット、都心のレジデンスについては拡大期から均衡期に入る一歩手前のところで活況を呈していると感じます。



もう一步後ろに位置するのは都心のオフィスです。オフィスの取引については散見されますし、活況を呈していると考えます。しかし、キャッシュフローを構成する賃料の上昇がいまだに本格化していない、顕在化していません。今後のオフィス賃料に関する予測がアセット自体のバリューの方向感を指し示すうえで、重要なテーマになっているとお客様から感じ取ることが多いことから、本日はオフィスの賃料について焦点を置いてお話しします。

3 オフィス(都心)新規賃料予測(マクロ分析)

これはオフィスの賃料と相関の高い経済指標で、マクロ分析にかかわるデータの1つである内閣府の機械受注と我々が都心の成約事例から集めた都心5区の成約賃料を指数化したものを重ね合わせた図です。重ね合わせ図をみると機械受注の推移は1年半、オフィス(都心)の賃料の動きに先行しており、その相関係数は0.78と高くなっています。実質機械受注のボトムは2010年12月と確認でき、その後増加しています。

上述の指標を精緻化するために、相関性の高い経済指標をさらに複数抽出し、1つに合成指数化したものとの

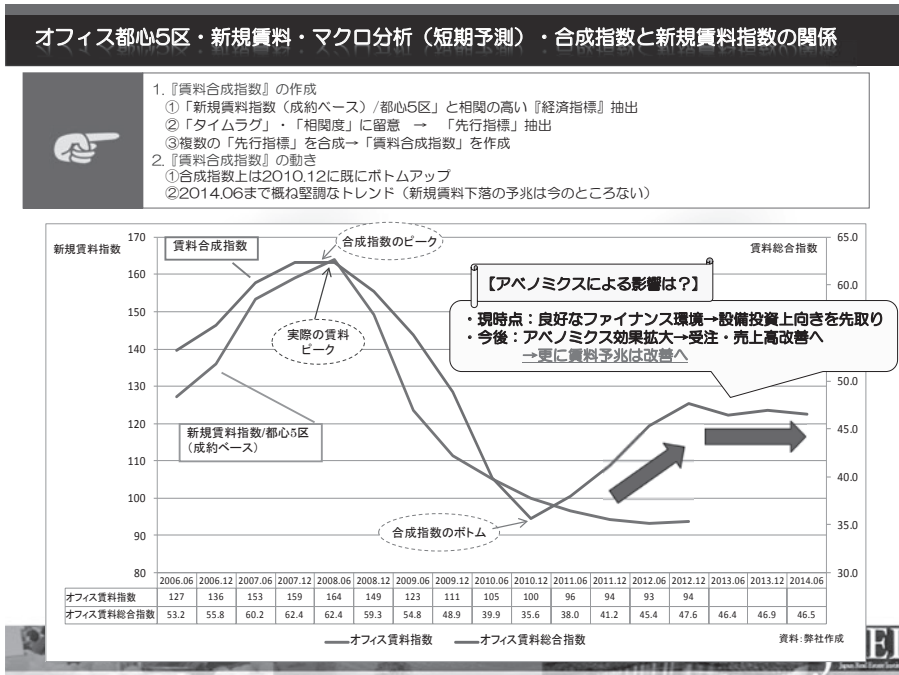
重ね合わせ図になります。こちらも同様に2010年12月にボトムをつけていて、その後は右肩上がりが増加し、直近ではフラットな状況です。

实体经济の改善が、今回使っている経済指標の中に十分に織り込まれていない部分が多くあります。直近の新聞の記事などでも来期の業績見通しで企業の見通しは明るいという内容がかなりみられるようになってきましたが、受注、売上高のデータが経済指標にしっかり出てきていない部分があり、若干横ばいとなっています。こういうデータが経済指標に直近において織り込まれると考えますので、近い将来、賃料の予測においても右上の方向に上昇基調をたどるとみています。

中長期の計量経済モデルで予測した賃料予測はなだらかに上昇しています。こちらは日本不動産研究所のホームページでも紹介しているとおりです。

4 オフィス(都心)新規賃料予測(ミクロ分析)

ここからミクロ分析です。賃貸市場は2つの市場をみていく必要があると考えます。1つは新規市場で、新たに契約されるテナントの賃料の市場です。もう1つは、既存のテナントがこれから改定される継続賃料の市



場です。こういう2つの側面を把握し、今後の動向をしっかりと把握しなければいけないと考えます。さらに各市場ごとにみなければいけないポイントは多岐にわたると思います。すべてをみるのが基本ですが、本日はその中の一部について案内します。

東京の中心のオフィスエリア、丸の内・大手町エリアのオフィスの供給にかかわるデータを、丸の内・大手町のストック量を時系列的に並べてみると、再開発が進んでいるエリアであることから、築9年以内の建物が35%を占めるようになりました。地区機能の更新が図られているエリアです。

2012年は2007年に次ぐ大量供給がみられました。その後の計画を2016年までみてみますと過去平均的な供給水準にとどまり、急増する年度は今のところないとみえています。

オフィスの需要について、丸の内・大手町エリア内へ転入したテナントの業種別割合をまとめたところ、丸の内・大手町に転入するテナントは特色が出ており、金融業と保険業の割合がとて多く、2013年は上半期が14%、2012年の1年間は29%、2007年は38%がこのエリアに転入しています。賃料負担の高い企業が時系列的にコンスタントに転入していることは、賃料の底上げにつながるような底堅い需要が毎年確認できることを示しています。

都心5区を対象に、エリア内に転入した業種別の件数をまとめると、丸の内・大手町は賃料負担力の高い金融業と保険業が目立つ状況です。渋谷・恵比寿は情報通信業の転入が、ほかのエリアに比べても際立って突出していることが確認できます。こういう企業が転入しているので賃料の下支え要因になっています。新規の成約ベースにおいても従来の成約相場水準に比べ、一段高い水準で成約している事例も確認しています。

丸の内・大手町エリアにおいてテナントの転出入の超過件数と新規賃料指数の関係をみますと、2007年から2009年にかけて転出超過となっていますが、この転出超過の時期には賃料指数が1期遅れて下落していることから、転出入超過の動向が賃料の1期先行した指標の1つになっていると確認できます。

2010年から2013年上期までにエリア内へのテナントが転入超過に転じています。新規賃料も底堅く推移していることから、このエリアについては賃料反転の基調

はすでにできていると認識しています。

アベノミクスの影響とは離れますが、2012年問題を懸念された方もいると思いますが、それは2012年には、都心オフィスが大量に供給され、これにより賃料が弱含むのではないかと懸念が2012年に至るまでに話題になりました。結果的には、下落懸念は払拭され、問題としては概ねクリアになったというのが我々の結論です。

2011年は賃貸市況のオフィスの方向感がみえない時期でした。転出超過で、テナントの転出件数が多く、需要が弱かったエリアが目立っています。このまま2012年に突入すると転出超過の色1色になるのではないかと懸念がありました。ところが、2012年でみると転入超過に転じています。供給が増える中でも底堅い需要が確認できたわけですから。ただし、浜松町・芝・三田エリアについては留意すべき点があると理解しています。

浜松町・芝・三田エリアに転入したテナントとしては、業績改善に向けたメーカーの本社やその関連企業が多く、エリア内に転入した理由をみると、賃料負担削減が目立ち、賃料負担を削減するためにエリア外からエリア内に来たテナント、もしくは地区内での移転をされたテナントが多いということです。2013年上半期においても50%、2012年1年間で19%、2011年は50%という割合です。

前述の丸の内・大手町に移転したテナントの転入理由と比べるとかなり違う傾向が出ています。丸の内・大手町は賃料負担削減の部分はなかなか見当たりません。エリアの中ではこういう動向を注視しなければいけないと考えます。新規賃料の都心5区に関するまとめです。都心5区といえどもエリア別に異なる市況感が出てきていると考えます。丸の内・大手町、渋谷・恵比寿は足元の新規事例に関してはすでに上昇していると認識していますが、浜松町・芝・三田・田町エリアの反転は2014年以降に持ち越されるのではないかとみえています。都心5区といえども市況感に差があることを、データや足元で起こっているイベント、需要供給の関係などで感じます。

5 オフィス改定事例 (継続賃貸市場)

今までは新規賃料の賃貸市場をみてきましたが、ここからは継続の賃貸市場をみていきます。都心5区、2012年1年間及び2013年前半までの改定事例、約400事例を集めました。減額改定がみられた件数は4割です。全平均の改定率が-5%です。横ばいで改定しているテナントが約6割を占めていることは留意すべき部分です。

港区のSクラスビルを対象に縦軸に減額改定率、横軸に改訂前の賃料水準をとり、どの水準でどういう減額が起きたかを散布図で示したところ、赤坂・六本木エリアのオフィスビルは3万円台後半から4万円台の坪単価で減額が集中しています。20%ぐらいの減額が多く、減額水準として3万円台半ばから前半ぐらいとなっています。浜松町・芝・三田エリアは2万5,000円から3万円ぐらいの坪単価に近づくと、減額改定率が大きくなり、だいたい2万円台前半に落ち着いていることがみてとれます。

都心5区の過去4年間の改定率の傾向をみると、2012年は大量供給が懸念され、テナントのマインドもやや後退した年で、2011年に比べると2012年は横ば

いの割合がいくぶん減っていることが確認できます。逆に-20%から-10%という減額の部分が多少増えていることが確認できます。2012年問題をオーナーも、テナントも意識したうえで、このような動きになっているかと考えます。ただし、年次レベルではこういう結果で、もう少し詳しくみると違う傾向がみえてきます。

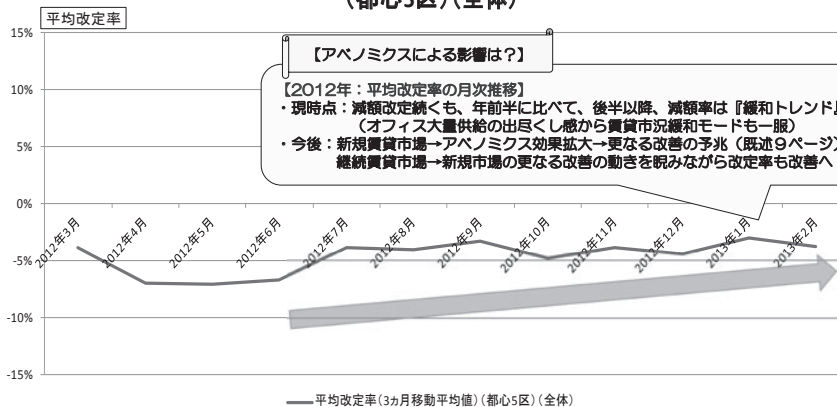
都心5区の2012年1年間及び2013年前半までの改定事例の平均改定率を月次レベルで詳細にみまると、2012年後半以降から減額率が緩和されていることがわかります。オフィスの大量供給が出尽くしたところで、2012年前半を過ぎたあたりから意識され始め、テナントも、マインドも変わってきました。賃貸市場緩和モードが一服したのかということところです。かつアベノミクスの効果も表れていると考えます。

今後経済指標が実体経済の改善を織り込んでくる形になると、新規賃料も予想としてさらなる改善傾向が近い将来目に見えます。そういう改善の動きをにらみ、改定率も2014年に向け改善していくのではないかと認識しています。

都心5区だけでなく、全国的な傾向はどうでしょうか。地方の状況はビルクラス別に減額改定率をみまると、その他東京やその他大都市圏は都心5区と違って、S・Aクラスビルの減額改定率は比較的小さいことがみ

オフィス改定事例調査 (成約改定事例結果分析：都心5区/2012年1月～2013年3月までの改定事例)

平均改定率(3ヵ月移動平均値)と時系列の関係
(都心5区)(全体)



てとれます。

地方に行くに従ってSクラスビル、Aクラスビルオーナーの力関係が希少性を反映し、減額率も2012年問題が懸念された都心5区に比べると、緩やかな減額改定率にとどまっています。すなわち安定的なキャッシュフローをみだしています。エリア別の分析も今後の戦略の中でしっかりみていかなければいけない部分であると思います。

6 総括：アベノミクスによる影響と留意点

最後に総括です。「アベノミクスによる影響と留意点」ということで本日のまとめをいたします。ポイントの1番目は、投資家の投資姿勢は2012年後半より一段リスクオンの姿勢が顕著になっていることは、これまでお話ししたとおりです。少なくとも今も鑑定依頼のお問い合わせの件数は継続していますので、2013年後半から2014年前半にかけ、一段成約した取引事例が皆様にもリリースされ、リスクオンの姿勢は今後も続くと思われています。

ポイントの2番目は、オフィスの新規賃料（都心）について、短期、中長期ともに概ね堅調なトレンドで、下落の懸念を示す予想は今のところありません。むしろ実体経済が改善してきている経済指標の中に更新されていくに伴い、新規の賃料の短期的な予想も近い将来改善される可能性が高いと考えます。アベノミクスとは関係ありませんが、2012年懸念のあった2012年のオフィ

ス大量供給問題はすでにクリアしていると考えます。

ポイントの3番目です。継続の市場では、都心5区で2012年大規模ビルの供給が多かったこともあり、全国に比べるといくぶん高い減額改定率でした。ただし、2012年後半には改善傾向が顕著でしたので、継続市場の動きは新規市場に波及し、さらに継続市場にと、循環的には良い方向へ向かって行くのではないかと考えます。

最後に留意点です。今後はマイクロ分析がますます重要になると考えます。アベノミクスという形で効果がかなり期待されていますが、留意すべき点としてオフィス市場が一律一様に底上げされているわけでないということです。新規市場でもエリア間に差がありますし、継続市場においても都心とその他全国においてはいくぶん違った傾向が出てきています。エリアのポイントを絞った分析が必要になる時代だと考えます。マクロ分析だけではみえてこないエリアの特性を捉えたマイクロなマーケットの体系化が重要になる局面が来ていると考えます。

東京のオフィスならばほぼ大丈夫だろうという我々としての感度を持っていますが、マイクロ分析の結果を踏まえた個別不動産の投資戦略とか、シナリオの精査や分析がますます重要になると考えます。日本不動産研究所としては少しでも皆様の戦略、立案にお役に立てるよう、様々な観点からマーケットを見続け、分析しており、多くの実績も積み重ねています。本日の内容も皆様から忌憚のないご意見をいただけると幸いです。これで日本側からの講演を終わります。本日はまことにありがとうございました。（拍手）

日中韓 国際不動産セミナー 2013

新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

第1部・日中韓 国際不動産セミナー 2013 ②

新政府の政策における不動産市場の 影響と展望 — 土地と住宅市場を中心として —

プロフィール

韓国鑑定院 不動産研究院 副研究員 不動産学博士

Sim Jongwon
沈 琮杓 氏



Contents

1. はじめに — 韓国鑑定院の紹介 —	11
2. 社会経済環境の検討	12
3. 新政府の不動産政策	13
4. 土地市場政策の効果分析	14
5. 住宅市場政策の効果分析	15
6. おわりに	16

1 はじめに — 韓国鑑定院の紹介 —

私の発表テーマである朴槿恵（パク・クネ）新政権の政策が韓国の不動産市場にどのような影響を及ぼすのか、展望はどうなるのかについて、土地市場、住宅市場を中心にお話しします。

まず、本題に入る前に韓国鑑定院について簡単にご説明します。その後、韓国の社会経済全般について説明し、そして、韓国の不動産市場の状況、新政権による不

動産政策、さらには、新たな不動産政策が土地市場、住宅市場にどのような効果を及ぼしたのかについてご説明します。

本日は、朴槿恵（パク・クネ）政権の不動産政策の中で、特に2013年4月1日に発表された4.1対策を中心に説明いたします。なお、今回のセミナーの発表資料の締め切りは2013年7月末でした。従いまして、本日は同年8月、9月のデータも追加し、発表します。

韓国鑑定院は1969年に韓国政府が出資し、設立され、1990年に日本不動産研究所と業務提携を結びまし

た。現在は「皆が幸せな不動産文化をつくる」というスローガンを掲げています。最近、不動産に関する調査、評価、統計の専門機関に役割が変わりました。事業収益については、ここ3年間で1,000億ウォンを上回る売上実績を上げています。

2011年には韓国の統計庁の不動産調査統計部門で大統領賞を受賞し、2012年には国家統計作成機関にも指定されました。つまり、不動産に関連する評価、調査、統計の専門機関となったのです。特にここでご紹介したいのは、2013年から不動産統計情報システム、R1というシステムを運営しており、本日私为您介绍するデータと資料はR1システムをもとに分析、解析されたものであります。

韓国鑑定院で調査発表している主な統計資料には、全国地価変動率調査、賃料動向調査、マンションの実際取引価格指数、住宅価格の動向調査などがあります。住宅価格の動向は月間、週間毎に発表しています。また、商業用不動産の賃料指数も発表しています。このようなデータは国家統計情報指標、国土交通部（日本の国土交通省に相当）の統計資料としても活用されています。韓国鑑定院のR1システムは現在一般にも公開されているため、R1システムには誰でもアクセスすることができます。

韓国の社会経済環境についてご紹介いたします。2012年のGDPは、1,200兆ウォンを記録し、失業率は3%台となっています。次に韓国の行政区域について、2012年7月に世宗特別自治市がつくられました。世宗市はソウルからおよそ125キロ離れているところにあります。韓国鑑定院も2013年8月26日付でソウルから大邱（テグ）に本社を移転しました。大邱（テグ）はソウルから300キロほど離れています。

2 社会経済環境の検討

人口は不動産市場に直接的、間接的に大きな影響を及ぼします。本日为您介绍するデータは2011年に国連が発表したデータです。韓国の統計庁の推計ですが、2030年以降韓国の人口は減っていくとみられています。日本はどうでしょうか、すでに人口が減り始めています。2020年から韓国の人口は減り始めるという推測が5年

前に発表されました。しかし、最近これを見直し、もう少し先の2030年以降に韓国の人口は減り始めるだろうとも言われています。

韓国の経済成長率は減速というか、伸び悩んでいます。経済成長率も不動産市場に大きく影響します。政府の不動産関連のインセンティブ対策がない限り、今の経済成長率では韓国の不動産景気は低迷を余儀なくされるだろうと予想されています。2012年の経済成長率は2%台でした。2013年はおそらく2%を下回るだろうという声も出ています。

韓国の失業率は2013年2月が4%でした。2012年の失業率は3.2%でしたが、朴槿惠（パク・クネ）政権が2013年2月25日にスタートし、その後全体の失業率は3%になり、若年失業率は7.4%に下がりました。現政権に対する期待が反映された結果であると分析されています。

OECDのデータで失業率の国際比較をしたいと思います。若年層の定義が各国によって若干異なりますので、その点はお含みおきください。2013年5月を基準にみると、韓国は失業率が3%、若年失業率が7.4%です。その後同年7月の統計では、韓国の失業率は全体が3.1%、若年失業率が8.3%と若干上がってしまいました。

日本はどうでしょうか。2013年4月を基準としてみた場合、全体の失業率が4.4%、若年失業率が9%でした。同年6月のデータは少し変わり、失業率全体が3.9%、若年失業率が6.4%と下がっているのが日本の状況です。ここ数か月間で韓国は失業率が高くなり、日本は失業率が下がりました。若干の違いがありますが、経済を回復させるために各国政府は雇用の改善に努めていることがわかります。

各国において不動産関連の税収が全体の税収のどれくらい占めるかをみると、韓国は資産取引税が租税全体の8.1%を占めています。OECDのメンバー国で一番高い比率です。ほかの国と比べ、資産取引税が不動産保有税よりも多いのが韓国です。これに伴う問題点を改善しようということで現政権は取得税の減免措置を発表しました。また、不動産譲渡税を免除する政策も打ち出しました。このような政策がどのような効果を表しているのかは、後ほどお話ししたいと思います。

次は、家計資産の構造についてです。ほかの国に比べ、韓国は不動産などの実物資産の比率が高くなってい

ます。韓国の韓国銀行、アメリカのFRB、日本の内閣府、イギリスの統計局、ヨーロッパのECB、オーストラリアの統計局の統計を用いて、各国の比率をみると、金融資産の比率は主要国において平均30%から60%のレベルを保っていますが、韓国は25%のレベルにとどまっています。これらの基本的な状況を認識し、これからご説明する新政権の不動産政策についてお聞きください。

3 新政府の不動産政策

4.1 対策と呼ばれる韓国の不動産政策は2008年以降、住宅市場の低迷に対し、不動産市場の正常化を目標として発表されました。住宅市場の低迷が及ぼす社会の全般的な問題に対するアプローチという観点から始まりました。

社会の全般的な問題としては、住宅を実際に必要としている需要者が取引上で不便を感じている、要するに住宅購入が難しくなっているということです。それは住宅を保有しない人が高額な賃貸料のために苦しんでいる状況でもあります。特に不動産売買市場が低迷し、それが賃貸市場に影響を及ぼし、それによって住宅市場全体に

関する問題が拡大している状況が起きていました。現政権は経済全般に関する不安要因を取り除き、庶民の住宅と民政経済の安定を図る意味で住宅市場正常化総合対策を打ち出しました。これが4.1 対策です。4月1日に発表されたので4.1 対策と呼ばれています。

4.1 対策を不動産の政策の観点から申し上げます。新政権の不動産政策の方向性は庶民、あるいは中間層の住宅の安定化を目的に、住宅市場の正常化、ハウスパア、レントプアの支援、普遍的な住宅福祉という3つの局面からアプローチしています。

1つ目の住宅市場の正常化は需要者の住宅購入を促し、民間住宅の供給を調節します。ハウスパア支援とは所有権の一部を売却することによって住宅ローン債務を縮小化する、つまりローン債権を売却することです。レントプアは賃貸者の賃貸資金を支援する方法です。また、普遍的住宅福祉では都心の賃貸住宅の支援、所得水準によって賃貸料を算定し、住宅バウチャーを配布する住宅バウチャー制度を取り入れました。この3つの大きな方向性から住居の安定性に伴う対策が行われています。

4.1 対策の争点となっている点を申し上げますと、4.1 対策は2013年の期限付きで適用された政策がかなり多くある点が特徴的です。例えば譲渡税を5年間免除す



る条件として2013年内に契約が完了した物件に限りま
すし、2013年6月30日まで適用された取得税の減免
の条件についても同様です。現在、国会において取得税
の減免は同年6月30日まで適用された条項を継続し、
期限をさかのぼって適用するかどうかについて議論され
ています。8.28追加対策が打ち出されました。そこ
でも処理できなかったのが、複数住宅所有者の譲渡税の税
加算制度でして、これは今も問題となったままです。

次に4.1対策が発効したことで2013年6月までの不
動産市場に短期的にどのような変化が起こったのかにつ
いてみてみます。まず土地市場についてです。まず土地
市場の政策効果について市場の反応をみますと、4.1対
策は住宅市場にフォーカスを当て、発表されたことに着
眼してください。住居区域は2013年4月、5月は敏感
な反応をみせました。同年4月と5月は前月比で0.16%
の地価上昇、同年6月には0.11%上昇しています。住宅
市場の正常化に重点を置いた4.1対策の効果が土地市場
の住居区域において反映されたとみられます。

4 土地市場政策の効果分析

もう少し詳しく統計的な方法を使用し、ANOVA事
後検定の結果についてみます。Rは住居地域、Cは商業
地域、Iは工業地域、Gは緑地地域を意味します。統計



的に用途区域間の地価変動率に違いがあるのかを最近
36か月間の時系列的資料を用いて確認したところ、R、
C、I、Gにそれぞれ2つの用途別区域間には統計的に
有意な、つまり5%以内での有意なレベルの地価変動の違
いがあるとわかります。

住居地域について政策の効果をみます。最近36か
月間に月別地価上昇率の最高値を記録したのは2011年6
月の緑地地区で、0.16%を記録しています。この数値は
2013年4月、5月の住居地域の地価変動率と同じです。
最近36か月の間では、0.16%の地価上昇率が最も大き
い上昇率だと理解してください。0.16%のレベルが4
月と5月の2か月間にわたって表れたということです。
4.1対策の土地市場における住居地域に及ぼす影響を分
析するためには時系列の資料がさらに蓄積された後に、
インパルス応答分析を用いてみる必要があります。

土地取引高で政策の効果についてみます。住居地域に
限定すると、前年同月比で2013年4月は19.6%、5
月は31.8%増加しています。参考までに同年6月には
98%増加したという結果が出ました。ほとんど100%
に近い増加率です。住居地域区について強力なシグナル
が発せられたとすることができます。

土地取引高の変化が重要な示唆点となります。用途地
域の区別をせずにすべてを合わせた土地取引高の推移を
みますと、2013年4月と5月に前年同月比で12.9%、
16.6%それぞれ増加しています。同様に同年6月も
50.8%の増加がみられました。こうした現象が一段落
するののかについては継続的にさらなる観察が必要と思わ
れますが、7月と8月についても変動率はプラスでした。
ただし、増加幅は1%台まで激減しました。激減した理
由は6月末で取得税の減免制度が終了したことが影響
していると推定されます。

ここで土地市場の全般についてまとめます。2013年
上半期に表れた土地市場の地価の流れは全般的に下落が
なく、上昇、安定を維持していたと言えます。2013年
下半期にも政策の効果が反映されるのであれば、この状
況が続く可能性が高いと言えます。特に地域別の状況に
よって世宗特別自治市のように地域の要因が全体に反映
されるのであれば安定傾向の中で、局地的には土地価格
が上昇することもあるでしょう。世宗特別自治市は
2012年に比べて、ほかの地方では1%のレベルに対
し、5.98%の地価上昇がみられます。

5 住宅市場政策の効果分析

これから住宅市場を中心に説明いたします。現在、韓国では1,700万戸の住宅があり、類型別にみるとマンション、アパートが多くなっています。そのほか、連立・多世帯住宅、一戸建てと分類されます。日本のマンションは韓国でアパートと呼ばれています。韓国ではアパートは立地的な要因が特に影響します。例えば、子どもを良い学校に通わせたいので良い学校のある学区は人気があります。そのため価格の差が激しいのです。アパートは4.1対策以降、2013年4月から変動率が上昇に転じました。

首都ソウルのアパートの売買価格指数の推移をみますと、同年6月になると持続的上昇は起こっていません。4月、5月は増加しましたが、マイナスに転じています。全国基準とは違って、ソウルのアパートの売買市場は4.1対策の効果判断しがたいところがあると言えます。

韓国のアパート、マンション売買価格の推移について、全国、首都圏、地方都市、6大広域都市、インチョン以外の首都圏の5つの広域都市、京畿道まで含む9つの道、京畿道以外の8つの道、ソウルの区分のみ

すと、4.1対策後に売買価格がどうなったのかですが、ソウル以外のところはいずれも上昇しています。ソウルだけが6月に下がったのです。

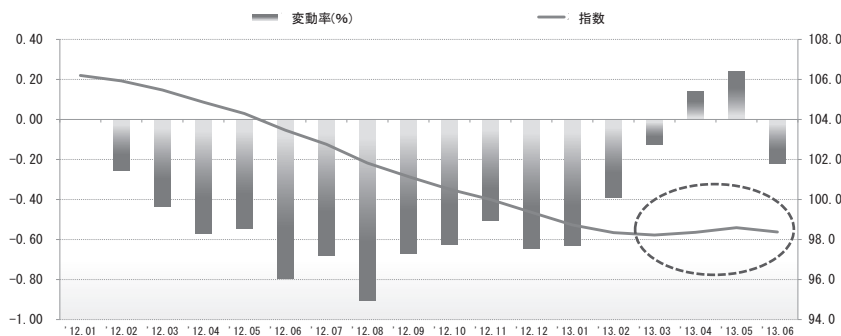
このマンション売買価格指数に対し、季節調整をした後の売買価格指数をみるとソウルもマンションにおいては5月も6月も下がっていません。つまり、ソウル地域も4.1政策に反応したとみることができます。4.1対策は短期的に4月、5月、6月のマンション売買価格の点では効果があったとみることができます。

2013年7月、8月、9月のデータも発表されました。7月、8月、9月は地域によって上がったところもあれば、下がったところもありました。取得税の減免措置は同年6月末で終わりましたが、これは買い手にとってマイナス要素です。需給のアンバランスが地方によって生じたところがあるということです。6月末で取得税の減免措置は終わりましたが、時限付措置だったことを思い起こしてください。取得税減免措置は、現在も韓国の国会で遡及適用すべきかどうかについて与野党が激しく議論しています。

次は住宅市場の中での賃貸部門についてです。韓国固有の制度であるチョンセ市場についてご紹介します。チョンセ市場とは保証金（預かり金的性格を有する一時

住宅市場政策の効果分析 ソウル市のマンション売買価格の変化

ソウル市のマンション売買価格指数の推移



金)だけの賃貸市場です。多額の保証金だけを積んで、月々の賃料はゼロという制度です。月々の賃料より保証金はどうしても高くなります。チョンセ市場は2012年8月、9月を底として61週間連続で、今日に至るまでチョンセ価格は上がり続けています。

「これで〇週間連続上昇だ」とマスコミでは報じていますが、そこは大事ではないと政府はみています。政府の政策の焦点は賃貸市場を安定化させることです。チョンセ価格の上昇そのものを防ぐことができないのであれば、換言すれば、チョンセ価格が上昇するトレンドが市場のメカニズムであるとするれば、政府は上げ幅を何とか少なくできないだろうかと考えているのが韓国の政策の焦点です。売買市場と異なり、賃貸マーケットは需要がまだあることを示す部分です。

ソウルのマンションのチョンセ指数は政府の期待どおり上げ幅は小さくなっていますが、チョンセそれ自体は上昇しています。したがって、チョンセそのものは上がり続けています。このような現象は2013年7月、8月、9月と同じで、チョンセはずっと上がっています。

マンションのチョンセ推移を地域別にみても、すべての地域においてチョンセ価格が継続的に上昇しています。また、賃貸需要はいまだにあると同時に、賃貸需要を売買需要にシフトさせることがなかなか容易でないことも物語っています。

季節調整を行った後のチョンセ価格の推移でも、マンションのチョンセは全地域において上がっています。

ここまで、韓国全国の状況、ソウルの状況をみてきましたが、もっと絞り込んで、韓国の中で住宅価格が最も高いと言われる高級住宅街の江南区についてみますと、ソウルの江南区のマンション売買市場、賃貸市場は特異な状況がみてとれます。江南区の売買価格はソウル全体のマンションの価格の動きとだいたい同じです。

一方、マンションの平均価格をみると、韓国全国のマンション平均売買価格が2億5,000万ウォンのレベルに対し、江南区のマンションの平均価格は7億ウォンを超えます。ソウルの平均は4億ウォンで、全国平均よりは高いのですが、その中でも江南区は7億ウォンですからソウルの平均よりもはるかに高いのです。

取得税の免除は占有面積が85㎡以下、もしくは売買価格が6億ウォン以下という適用要件がありました。このような条件を満たすのか、満たさないのかが重要となりますが、江南区マンションの平均価格は6億ウォンを上回っています。つまり、その多くが取得税減免の適用外です。したがって、江南区では政策の効果はあまり表れなかったということになります。

江南区マンションのチョンセの変化をみると、江南区のチョンセは2013年4月、5月、6月に下がっていることがわかります。チョンセが下がっているわけですから政府が期待していた効果のとおりです。ほかの地域は同年4月、5月、6月とチョンセが上がってきたのですが、江南区だけはチョンセが下がったのです。

2012年1月を基準として江南区以外のすべての地域のチョンセの平均をみると、上昇していることがわかります。江南区だけが4月から下がっているのです。このような江南区の動きも6月に取得税減免措置の影響が終わったので、7月、8月、9月は続いていません。中長期的に税制の減免が実現したとすれば江南区のチョンセはもしかしたら下がっていたかもしれません。江南区は全国の不動産マーケットをリードする立場にあり、その先導役の位置づけだったからです。

6 おわりに

韓国の住宅市場について簡単に私なりの展望をお話したいと思います。いずれ韓国国会において取得税減免の時期が決まるでしょう。それを受け、売買市場は2013年4月、5月、6月で活性化したように、売買市場はもしかしたら活性化するかもしれません。税制改正の国会での通過が遅れると6月までの政策効果が消滅する恐れもあります。地方都市では各都市の一部の地域的な要素によって局地的に上昇するところもあると思われます。

以上をもちまして韓国の土地市場、住宅市場、不動産マーケットについての発表といたします。ご清聴、ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成25年10月29日に開催された「日中韓 国際不動産セミナー2013」の内容をもとにとりまとめたものです。

日中韓 国際不動産セミナー 2013

新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

第1部・日中韓 国際不動産セミナー 2013 ③

不動産市場のコントロールとその動向

プロフィール

大連天石不動産顧問有限公司 代表取締役

Zhao Jilu
趙 吉禄 氏

Contents

1. 不動産市場のコントロールとその動向	17
2. 都市における不動産市場の特徴	20
3. 不動産市場の動向	20

1 不動産市場のコントロールとその動向

中国の不動産に関心を持っている方は中国の不動産市場を分析する時に、情報やデータの不足、また都市間の格差が大きいなどということを感じていると思います。したがって、今日は政策コントロールの面からこれからの中国の不動産市場を読み解くための背景に関する情報を紹介し、同業者の皆様が中国で専門的なコンサルタント業務を行う時に注意すべきことについてもお話したいと思います。

1.1 コントロール政策

まず、中国のここ10年間の不動産コントロール政策

に関する紹介、省察、市場動向、将来トレンドの4つについてお話しします。2002年から2012年まで中国不動産市場の軸はコントロール政策でした。このような行政と市場の力の駆け引きは中国不動産市場の特徴とも言えます。政策はコントロールの目的から4つの段階に分けることができます。第1段階は経済システムを調整する一部として不動産の投資の加熱を抑える政策でした。第2段階は不動産市場の特徴（問題点）に基づく対策としての政策でした。第3段階は2008年に金融危機が起きた時、今までとは異なり、不動産が経済の牽引役になってほしいということから緩和的な政策でした。第4段階は近年の不動産価格を抑制するために総合的な手段を用いた政策で、これまでとは違った段階になってきたとも言えます。

不動産市場のコントロールの中で一番多いのは行政法規によるものです。国十条、国八条、国五条などは行政法規によるコントロール政策です。2010年の関連するコントロール政策の内容をみると、一番多いのは地方政府が不動産市場への責任を強調するものでした。例えば、土地の供給責任、市場の監督管理責任などでした。2011年に国八条という政策のコントロール対象は不動産譲渡市場です。

2012年からは税収、信用貸し付けなどの間接的なコントロール手段によって市場のコントロールを行ってきました。2013年上半期に打ち出された新国五条は不動産価格におけるコントロール政策で、上げ幅が大きすぎる都市、特に第1級都市の不動産価格を抑制する最新のコントロール政策です。

ここ数年のコントロール政策をみると、3つの特徴があります。1つ目は政府が市場に対するコントロールの責任を強調したことです。2つ目は不動産市場のニーズに合わせて段階的に管理を行っていることです。3つ目は不動産譲渡市場へのコントロールを行っていることです。ここからわかったことは現在の中国不動産市場のコントロールにおいては行政が深く市場に関与し、参入していることです。

このような市場への介入は中国の現状に基づいて行われたものです。なぜなら、中国は地域格差がとて大きく、不動産市場もまだ未熟な状況です。そして、不動産市場がその地域の経済発展に大きな影響を持ち、牽引力になっています。また、中国の社会管理の面においてはまだガバナンスのレベルが高くありません。したがって、行政主導の管理方法は現在の中国不動産市場のニーズに合っており、国有化から民間化へ進める中、立ち後れている地域の格差や様々な社会問題を解決するためにも大きな役割を果たしています。

1.2 政策の反省

しかし、コントロール政策にも反省すべき点があります。反省点を4つにまとめました。1番目は既存のコントロール政策は応急的なものが多く、長期的、安定的な観点からの配慮が欠けていることです。2番目は、現在の不動産市場への管理経験がまだ不足している状況です。コントロール手段が順調に行かないことも多い点です。3番目は政策の実施においてもうまくいかないと

ころがあります。特に中央政府と地方政府の間での管理目標などが一致しないことから、政策を実施する段階で問題をもたらしています。4番目は不動産市場の研究不足、モニタリング不足などで市場のニーズをよくつかめていないことです。以上のことからコントロール政策の内容によっては、不動産市場へプラスとマイナスの両方が存在していることがわかります。

1.3 市場の動向

ここからは市場の動向についてお話します。コントロール政策によって市場がどのように反応したかをご紹介します。ただし、市場動向のお話しをする前に1つ説明しなければならぬことがあります。現在の中国不動産市場を完全にデータだけで説明するのは難しいと思います。なぜなら、データが不足しているのはもちろん、現有のデータでもデータ間のクリアで、ロジカルな関係が形成されていないものが多いためです。そのため、データだけではなくほかの手段が必要と考えています。これから示すいくつかのデータは、市場のコントロールが市場でどのような反応をしたかある程度説明できるものです。この反応によって政策のトレンドがみえてきます。

2012年から2013年上期までの2年余りの全国不動産開発投資のデータをみると、基本的には安定的に成長していると言えます。これをみると、中国経済は投資で経済発展を牽引しているモデルがまだ存在していることがわかります。しかも、不動産開発投資がメインとなっていることもわかります。

投資全体では3分の2が住宅不動産の投資です。住宅の需要がとて多く、不動産商品の中でも住宅がメインとなっています。だから不動産に対するコントロールは住宅に対するコントロールに集中しているところがあります。住宅開発面積は全体的に伸びています。着工面積、新着工面積も竣工面積ともに増えていますが、そのスピードはスローダウンしていることから政策のコントロールが功を奏したことがわかります。

全国の不動産開発企業の土地購入面積の成長率をみると、ここ1年半ではスローダウンしている状況です。市場のコントロールが行われてからディベロッパーは土地に対するニーズ、土地を買おうというマインドが少し落ちてきたと言えます。その背景には、ここ数年の土地供給量が多かったため、ディベロッパーはまだ土地の予

備を自分で保有しているとも言えます。

不動産の売却については2012年から2013年上期まで住宅、オフィスともに伸びています。2013年上期から不動産売却面積や売却額は全体的に増えていますが、住宅、商業用不動産の用途によって増加スピードが少し違います。

不動産の在庫状況を見ると、商業用不動産の在庫量が増えています。ディベロッパーの資金の増加率を見ると、資金の増加率と開発投資全体のトレンドが一致していることがわかります。

今まで説明したデータは全国的なものです。しかし、中国は土地面積が大きく、地域の格差が存在しているため、不動産市場を研究する時には全国だけではなく、都市別にも分析を行う必要があります。現在は都市の経済発展状況、不動産市場の活発度、そしてほかの相関指標などに基づいて1級都市^{※1}、1.5級都市、2級都市^{※2}、3級都市などに分類しています。都市の分類基準ははっきりと決まっていないことと都市の発展によって変更することがありますので、北京、上海、広州、深セン4

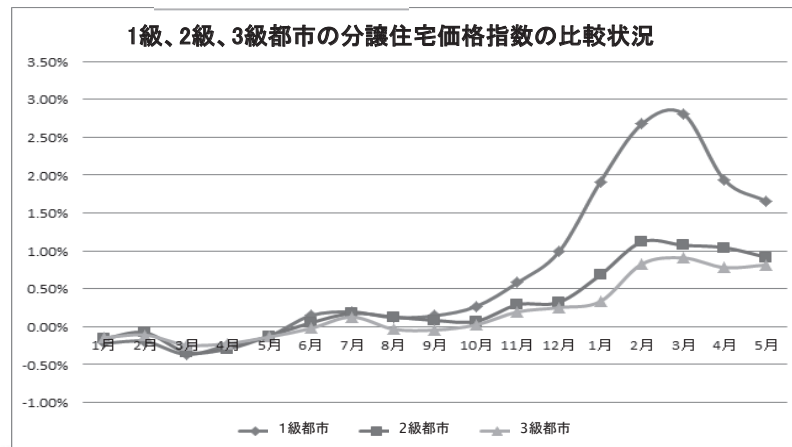
つの1級都市以外のほかの都市は1.5級都市に分類されたり、2級都市に分類されたりと判断基準によって変更される場合があります。したがって、都市別に研究する場合はこのように分類の判断基準によって都市を選別する必要があります。

1級都市、2級都市、3級都市と分けて分譲住宅の価格の前月比をみると、1級都市の変化が大きいことがわかります。特に2012年後半から2013年初めにかけて、新たなコントロール政策が出た前後にはこうした価格変化がはっきりと出ています。2級都市、3級都市においては政策の影響は若干小さく、安定的に推移しています。

次に中古住宅の価格指数をみますと、分譲住宅の価格指数と同じ傾向をみせていますが、1級都市の変化はかなり顕著に出ています。分譲・中古住宅価格指標をみると2012年から新築、中古を問わず共に価格が上昇しました。特に2013年2月、3月においては上昇幅はかなり大きかったものの、新たな政策が出てから、同年4月、5月の上昇幅は縮小しました。

住宅指数

分譲住宅



※1 1級都市：全国の政治、経済活動において重要な役割を果たしている大都市。北京市、上海市、広州市、深セン市の4都市が1級都市である。

※2 2級都市：明確な定義はないが、都市の規模、経済状況などで区分されている。一般的に直轄市、省会都市（県庁所在地）と計画単列市（大連・寧波・厦門・青島）を指す場合が多い。

1級都市は2級都市、3級都市より価格の変化が大きいことから、価格をコントロールの目標とする不動産のコントロール政策はその効果を果たすのが難しいと言わざるをえません。市場の力が伸びている中、政府は有効な政策を打ち出すために、方式や方法などを調整する必要があると思います。

中古住宅提示価格の変化をみても、1級都市はほぼ同じで上昇傾向をみせています。2級都市の価格変化は都市によって若干違いが出ており、同じような傾向とは限りません。3級都市ではこうした変化がさらに顕著に出ています。つまり、都市間の格差がとても大きいということです。統一的なコントロール政策は都市によって効果が異なりますので、今後コントロールを行うにあたって差別化した調整を行う必要があると思います。

2 都市における不動産市場の特徴

重点的な都市の状況はどうなっているのでしょうか。重点的な都市の地価データは全国の地価モニタリング体系のデータを使いました。中国の地価モニタリング体系の作成においては日本不動産研究所から貴重な経験を学び、中国の実情に合ったモニタリングシステムを作成することができました。この場を借りてお礼を申し上げます。ありがとうございます。ここでは地価と住宅価格との比率、賃料と不動産価格との比率の2つに分けてご紹介します。全国の地価と住宅価格との比率から沿岸地域、東部都市の地価、住宅価格が西部より高いことがわかります。南方都市の地価、住宅価格も北方より高いことがわかります。これは全国的な差異と言えます。

2.1 地価と住宅価格との比率

1級都市の地価と住宅価格をみると、全体のトレンドとしてはほぼ同じ傾向を示しています。住宅価格は高いですが、地価も上がっています。住宅価格の変化は土地の補償額、土地の譲渡額にも影響を与えています。こうしたトレンドは顕著と言えます。

2級都市はどうでしょうか。基本的に同じ傾向を示していますが、若干異なる状態になっています。それは地価や住宅価格の間のトレンドは都市によって異なるからです。

2.2 賃料と不動産価格との比率

次に賃料と住宅価格との比率をみましょう。2008年から2012年まで基本的なトレンドはご説明のとおりになっていますが、一部違う状況も出ています。中国の賃貸市場は成長中で発展途上にあると思います。将来的にどのようにして借り手の保護を行うかが重要になり、それが賃貸市場の発展にも大きな役割を果たすと思います。

これは重点都市の商業用物件の賃料と不動産価格との比率です。最近では上昇幅の縮小傾向が続いています。工業用物件の賃料と不動産価格との比率は相対的に安定しています。賃貸市場は重点都市においてもまだ成熟していませんので、ほかの都市の発展はもっと遅れている状況です。賃料と不動産価格との比率のデータは今後の市場価格を決めるためにはある程度参考になりますが、データが整備されている日本や韓国のように市場状況を読み取れるまでには至っていません。

3 不動産市場の動向

新たな情勢下で中国の不動産市場がどのような動向をみせるかについて私の考え方を話したいと思います。中国不動産市場の発展からみると、1992年から2012年までは不動産市場の育成段階でした。1992年からの土地有償使用、1997年の住宅商品化など、この10年間において市場が形成されました。2002年から2012年までは不動産市場の学び段階でした。政府は市場の管理や、不動産市場の介入に関して学び、不動産企業や専門機関など様々な関連部門にとっても学びの期間となりました。この学びが次の段階における有効な政策を打つうえでも、今後10年、20年の市場発展においても役に立つと思います。だからこそ、この学びの10年はとても重要です。これまで行われたコントロール政策もこれからの発展のための良い基礎になるでしょう。中国の不動産市場の発展を理解していただく際にはこのような状況にあること、また規範化されていることを理解すべきです。周辺国家からも様々なことを学びました。特に日本の不動産市場からの多くの経験を学び、私たちにとても大変役に立ちました。

市場の動向



3.1 市場発展の背景

次の発展の傾向をみていくために、いくつかのバックグラウンドに注目していただきます。まずは新政権です。2013年11月に「三中全会」という重要な会議が行われました。この会議は社会的にも期待され、新たな経済発展、経済改革をスタートさせようともしており、「安定増加、構造改革、改革促進」というスローガンがうたわれています。中国の改革余地はまだ大きいと言えます。不動産市場を研究するには経済発展や経済モデルの転換などについて分析しなければなりません。改革を進め、市場主体の活力を奮い立たせることによって不動産市場はより活況を呈することが見込まれています。

2番目は行政体制の改革です。中国では政府主導であり、行政の力が大きいです。行政体制改革の1つの目標として政府と市場との間の境目を確定することと市場の力を借りることです。これによって次の市場コントロールの方向は市場を規範化させることになるでしょう。この点については注目していただきたいです。

3番目は新型都市化の牽引効果です。新型都市化は中国の社会面の改造で、もともと二元化した構造になっていました。新型都市化は単なる不動産開発ではなく、産業の分布、人口の集中、公共サービスの体系システムなどとも関連しているため、不動産市場の発展における効

果はかなり大きいと思います。

4番目は地域間の経済発展格差が存在しているため、地域にわたる協調的な都市開発を行うことが不動産市場の発展に大きな役割を果たすと思います。これらのことから未来の不動産市場は大きく発展できると信じています。単純に他国の不動産の発展状況と比較し、中国の現在の市場のトレンドをみたり、予測をしたりするのはあまり正しくないと思います。なぜなら現在の中国の特別な状況を配慮する必要があるからです。

3.2 将来の予測

市場の予測をするならば、簡単に言えば全体の安定、そして一部の調整となります。全体の市場のパフォーマンスは発展的な状態にあり、安定的な成長が保証されています。しかし、一部地域では調整が必要です。かなり深いメスを入れなければならないところもあります。調整の中で多少の変動があるかもしれません。

具体的に動向を予測すると、1番目として、1級都市及び2級都市の不動産市場は全体的に安定さを保ちながら価格が穏やかに上昇するでしょう。2番目としては不動産業が3級都市及び4級都市の経済発展において大きな役割を果たすことになると考えられます。3級都市及び4級都市はまだ建設発展途上の状態ですので、



不動産業が健全に発展することが現地の経済にも大きなプラス効果をもたらすと思われます。3番目は行政主導的なコントロール方法はまだ続くでしょう。ただし、このようなコントロール方法は市場寄りに調整されると思います。発展している市場の力を借り、公共政策を形成し、またこの公共政策が不動産市場の健全な発展を促進させる役割を果たすでしょう。このようなざっくりとした予測においては確定要素及び不確定要素について注意しなければなりません。こういう要素は部分的な影響を与えますが、大きな方向性としては変わらないと思います。

もし、日本の不動産専門機関の方々が中国に来て、市場に対するコンサルティングサービスや調査を行われる場合に注意すべき点についてお話しします。大きく言えばニュータウンの造成です。ニュータウンの発展戦略が各都市で行われています。新しい地域に大規模な建設を行

うもので、既存の用地にも、人口の密集度にも、産業の配置にも大きな影響があります。

具体的に注意すべき点が3つあります。1番目は地域の計画の策定及び公表です。ニュータウンの計画はとても重要です。計画そのものが場合によって不確定要素も存在していますが、全体的な姿勢は明らかなものですので、計画については注意すべきです。2番目は計画の実施についてです。計画を実施するスケジュールやスピードは不動産投資に対して大きな影響があります。3番目は人口を集める力です。ニュータウンの失敗例をみると、人口を集められていない点が大きなマイナス要因となっています。ニュータウンを造っているときに人口の支援が受けられるかを考えるべきです。

私のお話は以上です。ご清聴、ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成25年10月29日に開催された「日中韓 国際不動産セミナー2013」の内容をもとにとりまとめたものです。

第2部・特別寄稿

韓国公的機関の「従前不動産」^{※1} 売却政策と今後の課題

プロフィール

国土交通部 従前不動産企画課長

キム テゴン
金 泰坤 氏



Contents

I. 序論	23
II. 従前不動産の現状	24
III. 従前不動産売却の問題点及び活性化のための提言	26
IV. おわりに	28

I 序論

韓国政府は、2005年ソウル首都圏に集中している経済的・社会的密度を解消するため、首都圏に所在する175の公的機関（公企業改革によって一部は統廃合され現在は149機関）を12の市・道に地方分散配置する政策を樹立した。このような政策は、首都圏の人口集中を緩和し、公共機関の機能的特性と地域の戦略産業・産官学を連携させ、持続性及び自立性を基礎に地方の経

済力を強化させるのが主な目的であった。

こうした公的機関の地方移転のためには、まず首都圏に立地している機関の社屋を売却し、売却代金を活用して地方移転のための財源を確保しなければならない（地方移転の財源確保のため売却されるソウル首都圏の公的機関社屋を本稿では「従前不動産」と称している）。

しかし、2008年の金融危機以後、長期的な景気及び不動産市場の停滞、多数の公的機関の同時移転による従前不動産の供給過剰、土地利用規制等による敷地の低利用により売却が遅延している。したがって、公的機関の

※1 本稿では、韓国の「国家均衡発展特別法」及び「公共機関地方移転による革新都市^{※2}建設及び資源に関する特別法」によりソウル首都圏から革新都市及びセジョン（世宗）市等の地方都市に移転する公共機関及び公企業が首都圏に所有する庁舎等の建築物とその敷地を総称して「従前不動産」と呼ぶ（以下、同じ）。

※2 革新都市とは、「公共機関地方移転による革新都市建設及び資源に関する特別法」第2条により、移転公共機関を受入れ、企業・大学・研究所・公共機関等の機関が緊密に協力できる条件と高い居住・教育・文化等の定住環境を備えるよう新規地域開発する未来型都市をいい、全国に11の革新都市が指定されている。

円滑な地方移転政策の推進や地方経済活性化のため、従前不動産の売却支援策と売却後の活用方法やその構想に対する具体的な論議が必要な状況となっている。

このように従前不動産の売却が遅延している状況にあって、本来、地方移転を推進しなければならない公共機関は、移転財源の確保のため厳しい状況にさらされているのである。従前不動産を適切な時期に売却してこそ地方革新都市で新たな土地を購入し、新社屋を建設するための財源が確保できるのである。また、各公共機関は従前不動産を適切な時期と価格で売却してこそ、その公共機関の財務的安定性を維持することができるのである。しかし、2008年の世界金融危機等を通じて韓国不動産市場の停滞や全般的な韓国経済の低成長等により売却推進は難しい状況が続いている。

現在、公共機関の地方移転が本格的に開始している状況であるが、公共機関の地方移転による従前不動産の売却が順調に終了するように真摯な姿勢で対策を考えなければならない。そこで、本稿では、従前不動産の売却活性化のための対策などを考えてみたい。

II 従前不動産の現状

1. 従前不動産の概要

まず、「従前不動産」に対する法的な定義は、「国家均衡発展特別法」及び「公共機関地方移転による革新都市建設及び資源に関する特別法」により定められ、首都圏から革新都市及びセジョン（世宗）市等の地方都市に移転する公共機関が首都圏に所有する庁舎等の建築物とその敷地と規定されている。

地方に移転する公共機関は、革新都市内の土地を購入し、新庁舎を建築するなど移転費用の調達が必要であ

る。このため、既存の従前不動産を売却しなければならないのである。移転対象となる公共機関の所有する従前不動産は、現在、首都圏の都心中心に立地しているだけでなく、交通アクセス良好な条件を備えている。周辺環境及び商圈等の外部環境においても利点を持っている土地がほとんどである。今後、売却をとおして都心開発の可能性が高いものばかりである。

一方、従前不動産の売却方法は、鑑定評価業者2社が鑑定評価した評価額を平均し価格を決定し、韓国資産管理公社（以下、「KAMCO」）が管理するインターネット入札システム「On Bid」を通じて入札公告をした後、公開競争入札方式が開始されるかたちで進行されている。かりに、入札が成立しなかった場合、再公告が可能であるが、その場合は、最小鑑定評価額を基準に進行される。ただし、2回以上、入札が成立しなかった場合には、随意契約が可能であり、売却が進まない場合には、国有財産法または機関別の資産処分内部規定により機関の自主判断による売却金額の減額が可能である。

2. 従前不動産の売却進行状況

地方移転予定の公共機関が、売却しなければならない従前不動産は、合計119件あり、このうち、2013年7月末時点で、62件が売却され、今後57件が段階的に売却される予定である。最近は、今まで入札が成立せず市場滞留していた従前不動産が売却される動きがあるなど、徐々に市場が活気を帯びつつある。

韓国不動産の市場停滞が継続的に進行している状況下においても、2013年に入り7月末まで既に4件の従前不動産が売却された。このように今回売却された従前不動産が過去から売却を推進してきたにもかかわらず、数回、入札が不調であった市場滞留物件であったということを見ると、従前不動産に対する関心も徐々に高まっ

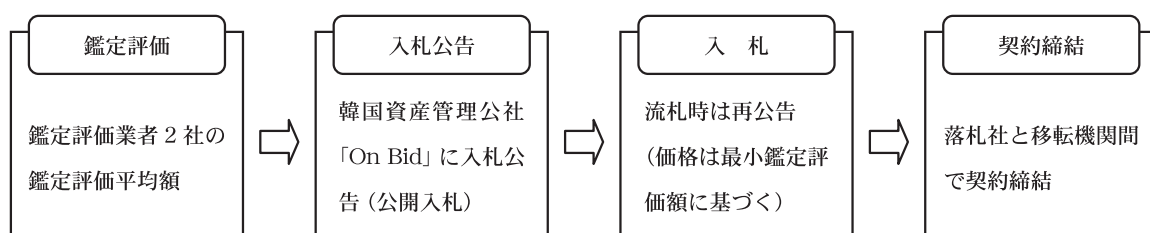


図1 従前不動産の売却手続き

ていると判断することができる。

従前不動産を購入する主体も2012年までは、主に国・自治体等の公共部門であったが、2013年に入り、次第に民間投資家による購入が増えている点においても、従前不動産の売却にとって明るい材料となっている。

また、2009年から2013年まで売却のために市場で公開された従前不動産は合計91件であり、このうち62件の物件が売却完了したという点においても、地方移転に伴う公的機関の従前不動産売却は着実に進行していると言える。

その間、地方移転予定の公的機関は、従前不動産売却のために積極的に買受人候補を探し、広報活動等多くの努力を推進した。また、国土交通部は地方移転予定の公的機関とともに合同投資説明会を開催し、売却にあたっての障害を解消すべく、投資分析及び対応策を支援するなど売却促進のための対策を持続的に推進した。

今後、売却される予定の57件の従前不動産は、「革新都市特別法令」により該当機関が地方移転を完了させた後、遅くとも1年以内に売却しなければならず、公的機関の地方移転の円滑な推進のためにも、当該移転機関及び所管機関のその努力を持続しなければならない。

3. 従前不動産・売却のための取り組み

国土交通部は、2010年以後、地方移転予定の公的機関の従前不動産が適切な時期に売却されるため、従前不動産の合理的な活用方策などを準備し、移転機関と韓国鑑定院と共同で売却対象不動産に関する合同投資説明会を継続的に実施した（2011年6回、2012年4回、2013年1回、今後3回実施の予定）。この間、入札が成立しなかった不動産については、売却にあたっての法的、物理的、経済的な障害要因を分析し、これに対する解決策を提示する一方、周辺の地価及び取引状況などを把握し、売却価格の適正性の検証分析も継続的に行った。また、移転機関の実務担当者との協議を頻繁に重ね、適切な時期に適切な価格で売却されるよう努力している。

2011年以降、毎年開催している合同投資説明会には国内企業（大企業、建設会社、投資会社など）、年金基金、生命保険会社、銀行等の金融機関、外資系投資家、そのほか宗教法人・学校法人など約500余名の投資家を招待し、売却対象の従前不動産を紹介し、投資家による投資を誘導している。また移転機関別に売却業務実務担当者が直接該当不動産に関する特徴、売却日程、所有権移転時期、代金納付条件等の契約関連事項を説明し、参加者の質問にも直接答え、投資家が信頼感を持って投資の意思決定をできるよう取り組んだ。

表1 売却完了した従前不動産

分類	件数	面積 (m ²)		金額 (百万ウォン)
		敷地	建物	
2013年	4	70,776	49,544	161,133
2009年以降累積合計	62	5,058,924	949,823	4,858,918

表2 売却予定及び未売却の従前不動産

分類	件数	面積 (m ²)		金額 (百万ウォン)
		敷地	建物	
2013年未売却	29	2,029,061	331,574	1,504,303
2014年予定	14	121,097	316,538	1,283,033
2015年予定	13	355,075	351,213	2,915,077
2016年予定	1	3,887	18,900	72,093
合計	57	2,509,120	1,018,225	5,774,506

表3 2011年以後、従前不動産の投資説明会開催状況

開催日	場 所	参加人数	説明会内容
2011年6月29日	建設共済組合会館	625名	大規模投資家説明会
2011年7月11 - 14日	済州新羅ホテル	300名	国際学会開催中の広報活動及び投資説明会開催
2011年8月25日	Coex ホール	85名	業種限定・投資家説明会
2011年9月29日	建設共済組合会館	63名	業種限定・投資家説明会
2011年10月26日	Coex ホール	34名	参加者限定・投資家説明会
2011年11月28日	日本東京	60名	海外投資家説明会
2012年5月3日	建設共済組合会館	563名	大規模投資家説明会
2012年6月28日	繊維センター会館	209名	業種限定・投資家説明会
2012年9月24日	Coex ホール	192名	参加者限定・投資家説明会
2012年12月13日	建設共済組合会館	208名	参加者限定・投資家説明会
2013年6月20日	建設共済組合会館	316名	大規模投資家説明会
2013年9月12日	Coex ホール	—	韓国資産管理公社主催・投資家説明会

このような取り組みの結果、合計119件の売却対象物件のうち62件を売却させる等の成果を得たが、国土交通部は、今後も合同投資説明会を継続的に実施し、投資家に対する持続的な広報活動を実施する予定である。

都市移転のインセンティブ不足と映ってしまう。

こうしたことから国土交通部は、2013年7月11日、青瓦台で開かれた第2次貿易投資振興会議において、革新都市に移転する首都圏内の公的機関の従前不動産売却を促進し、革新都市内に企業及び大学を誘致するための新たなインセンティブを準備するなど、地域経済活性化のための「革新都市開発促進法案」を発表した。その具体的な法案の概要は次のとおりである。

III 従前不動産売却の問題点及び活性化のための提言

地方移転予定の公的機関は、その間、当該地域を代表する公的機関としての役割とともに地域経済を推進する役割も担ってきた。このような公的機関が地方へ移転するに伴い当該地域は経済的活性化の基礎を失う。一方、従前不動産の売却が進まないと、代替施設への地方移転も遅くなり、移転予定の地域の経済にも影響を及ぼす。

さらには、一部では、従前不動産の売却が遅延していることに伴い公的機関の地方移転庁舎の建築事業が遅延され、革新都市の都市整備にも遅れを生じさせている。

首都圏内の従前不動産売却と革新都市の建設投資を通じて、地域建設経済牽引の役割を担わなければならないが、2013年7月末現在、売却対象の従前不動産は合計119件中、半分の62件のみが売却されている状況である。革新都市の持続的発展を強化するためには、企業や大学等を積極的に誘致する必要があるが、その核となる公的機関の移転が遅れていては、他の企業や学校に革新

1. 公的機関移転敷地の規制緩和の拡大

まず、公的機関が地方革新都市に移転することにより不要となった既存の都市計画規制の緩和をとおして従前不動産売却を促進し、建設投資を活性化する政策である。

現在、首都圏内の公的機関の従前不動産のうち一部は、研究施設等特定の用途でだけ使用するよう都市計画規制が指定されている。これにより、民間の投資需要が減退し、売却が実現しない状況にある。今回の対策は、このような不動産のうち、公共機関が地方に移転するに伴い都市計画規制が必要でなくなったものを選別し、土地利用規制の緩和改善を推進するものである。なお、地方自治体が単独で規制緩和をする場合、周辺住民に不必要な誤解を生じさせ、規制緩和の推進が難しくなっているため、国土交通部・地方自治体・公共機関が参画する協

議会を構成し、土地利用規制緩和を検討推進する枠組も計画している。このような規制緩和を通じて、敷地の低利用が解消され、従前不動産の売却が進めば、その売却代金は、革新都市建設への初期投資に活用されると期待される。

2. 不動産売却方法の改善

次に、いままで、地方移転予定の公的機関が、従前不動産の売却のために推進した単純な一般入札売却だけでなく、多様な金融手法（PFV、REIT等）を通じた売却方式も許容する対策を準備した。現在、地方移転公的機関の不動産売却方式は、公開競争入札（随意契約含む）であったり、革新都市特別法令で指定された買入れ公的機関（韓国土地住宅公社、韓国資産管理公社、韓国農漁村公社）または地方自治体に売却するなど、物件別の特殊性を考慮せず、単純な売却方式だけで推進されてきた。

しかし、今後はプロジェクト金融投資会社（PFV：Project Financing Vehicle）等、多様な売却方式を導入し、移転機関が自立的に不動産の特性に合わせて売却方式を選定し、適用することができるよう改善を行う予定である。

また、移転機関が従前不動産売却のため、公開競争入札を推進する課程において、2回以上応札がなく、再公告する場合には、即時に売却価格を調整することができるようにも改善する。いままでは複数回、入札が不調に終わった場合、即時的な価格調整が不可能であった。このため、売却価格を再検討すべき必要がある場合でも、再鑑定評価の実施等の手続きを繰り返すしかなかった。

今後は、2回以上入札が成立しなかった場合でも新規公告手続きによらず売却価格を調整し再公告入札ができるように改善される。これによって、現在、2回以上入札が成立しなかった従前不動産の機動的な価格割引が可

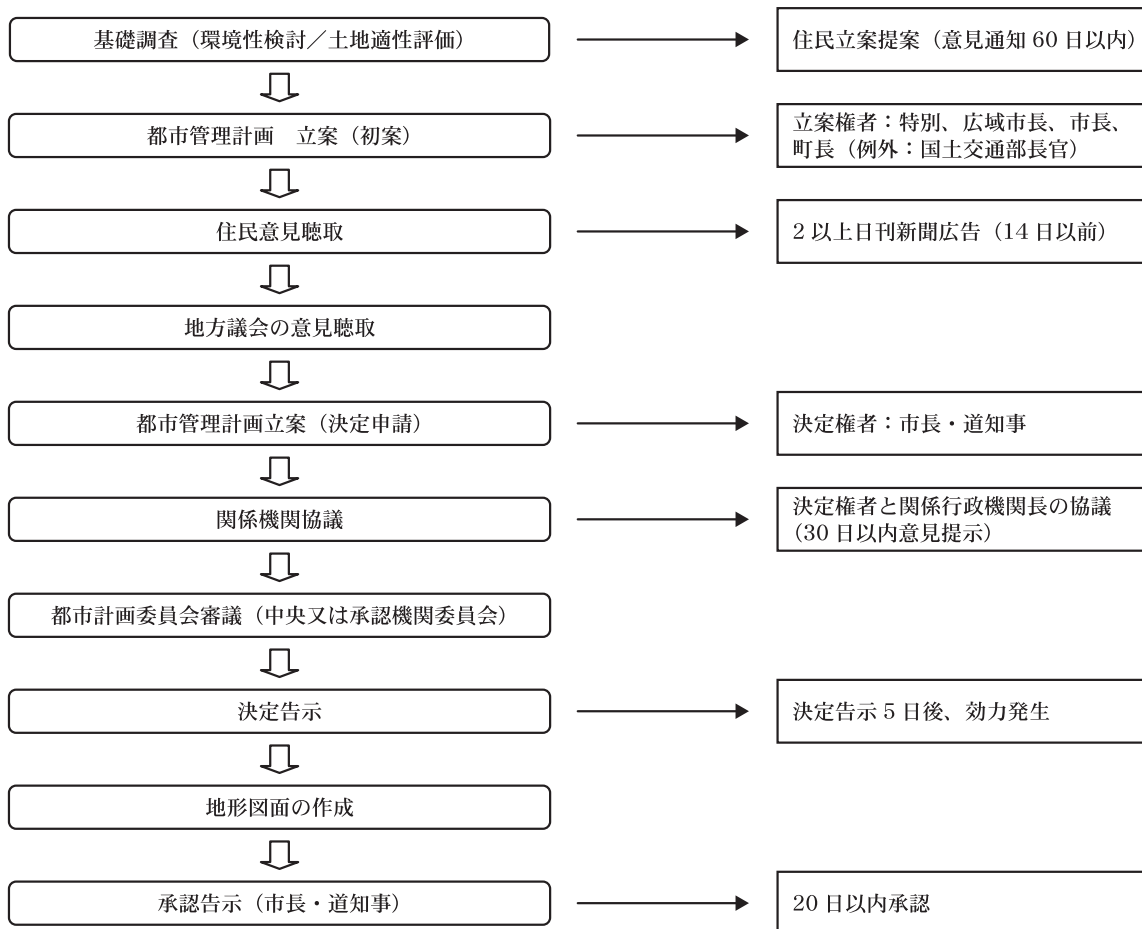


図2 都市計画規制の変更手続き

能となり、従前不動産の売却がより円滑に進行すると期待される。

3. 韓国土地住宅公社・資産管理公社等の 公的機関を活用した開発利益の創出

1万m²以上の大規模不動産や計画的な管理が必要な従前不動産に対しては、体系的な計画に基づく戦略でこれを処分し、従前不動産売却による開発利益を公的に循環回収させるため、韓国土地住宅公社や韓国資産管理公社等の買入公的機関が買い取るよう計画も予定している。

すなわち、従前不動産のうち、計画的に売却管理が必要な対象を選別し、買入公的機関が購入した後、革新都市特別法により国土交通部長官が該当地方自治体と協議し、当該従前不動産の有効活用計画を策定し、策定計画に基づき買入公的機関と地方自治体が都市計画規制を変更し、再開発した後、一般に再売却する仕組みである。

このとき発生する売却差益は国庫である革新都市建設特別会計に充当し、革新都市の造成に再投資できるようにする。現在、売却対象になっている従前不動産のうち、緑地・農地等に指定されており、計画的な売却管理が必要な対象を買入公的機関が購入し、開発する場合、従前不動産売却代金と同じだけ革新都市に早期投資される効果だけでなく、長期的には開発し、循環回収される+αの利益が革新都市に再投資されると期待される。

また、国と地方自治体が従前不動産に対して活用計画等を策定し売却することによって公的機関の地方移転による既存地域の乱開発を防止する一方、移転地域の建設投資が促進され、地域経済が活性化されると期待される。

4. 革新都市内企業、大学等の誘致活性化の ためのインフラ整備

最後に、革新都市に移転する公的機関と関連企業、大学、研究所の誘致を促進するため、革新都市用地に都市先端産業団地（知識・文化産業育成等のための都市地域内産業団地）を指定し、産業団地キャンパスを造成（産業団地に大学を一部移転し、現場適合型人材育成プログラム等支援）できるよう支援する。

現在、革新都市に指定された11の都市や道は、革新都市を持続都市に発展させるため、移転公的機関と連携した企業、大学、研究所の誘致を推進しているが、進出

需要不足のため、用地の分譲率が約10%に満たないのが現状である。

これにより政府は、自治体と協議し、9革新都市（釜山は用地分譲が完了されたため除外）に都市先端産業団地を重複指定し、都市先端産業団地に指定された分譲用地を対象に産業団地キャンパス造成を支援する計画である。

9革新都市に都市先端産業団を指定すると500余りの企業の誘致が可能となり、5千名の雇用を創出及び最大年間7千億ウォンの生産誘発効果が現れると期待される。

政府は、革新都市内の都市先端産業団地指定が可能になるよう関連法令改正を推進し、教育部等関係部署間の協業を通して革新都市内の産業団地造成を持続的に支援する計画である。

IV おわりに

2005年から国家発展戦略事業の一環として推進されている公共機関地方移転と革新都市の建設整備事業は終盤段階に入っている。公共機関の地方移転と革新都市建設の成功のためには従前不動産の円滑な売却が必要である。

移転予定の公的機関は、より積極的な広報活動等を推進しなければならない。また、買入公的機関である韓国土地住宅公社、農漁村公社、韓国資産管理公社は買入公的機関としての役割を担わなければならない。また、従前不動産が所在する該当地方自治体との協議も重要である。地方自治体は、公的機関の地方移転が確定し最終段階に入っているため、該当地域の全体的な都市計画管理においても、公的機関が地方移転し、残った従前不動産をどのように活用すべきかに対して、もう少し、積極的な検討をしていかなければならない。

国土交通部は、今回発表した対策を積極的に推進するため、移転公共機関、地方自治体及び買入公的機関と誠実に協議し、公企業不動産売却のため最大限努力する考えである。このような努力によって地方移転公的機関の従前不動産売却が進めば、地方革新都市整備が円滑に推進されるだけでなく、地域経済が活性化され、革新都市と首都圏との再生発展という相乗的な効果が大きく期待される。

2013年売却中の従前不動産

番号	機関名	所在地	敷地面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	鑑定価格 (億ウォン)
1	韓国地方行政研究院	ソウル市瑞草区	902	4,394	149
2	韓国保険福祉医療公団	ソウル市瑞草区	845	3,224	249
3	韓国土地住宅公社 (梧里)	城南市	37,998	72,011	4,014
4	韓国土地住宅公社 (亭子)	城南市	45,728	79,826	2,784
5	韓国農漁村公社	義王市	100,087	24,345	3,246
6	韓国文化芸術委員会	ソウル市鐘路区	1,133	2,101	309
7	道路交通公団	ソウル市中区	12,916	27,703	1,052
8	国土研究院	安養市	8,155	19,962	762
9	韓国電気安全公社	ソウル市江東区	2,148	7,215	263
10	韓国産業技術試験院	ソウル市九老区	1,577	1,879	75
11	韓国情報化振興院 (龍仁庁舎)	龍仁市	6,276	7,774	212
12	映画進行委員会 (南楊州撮影所)	南楊州市	1,336,409	44,869	1,171
13	韓国放送通信電波振興院	ソウル市松波区	2,898	35,505	1,003
14	情報通信産業振興院	ソウル市松波区	1,474	17,478	481
15	韓国食品研究院	城南市	112,861	17,975	2,140
16	エネルギー管理公団	龍仁市	13,119	24,298	555
17	韓国海洋科学技術院	安山市	92,939	31,171	978
18	国立科学修史研究院	原州市	16,708	2,614	47
19	国立電波研究院	ソウル市龍山区	16,836	7,697	888
20	韓国鉱物資源公社	ソウル市銅雀区	11,391	8,755	743
21	交通安全公団	安山市	2,557	9,710	141
22	大韓赤十字社	華城市	18,719	2,824	170
23	エネルギー経済研究院	義王市	8,264	5,005	261
24	韓国教育課程評価院	ソウル市江南区	3,395	5,722	332
25	韓国インターネット振興院	ソウル市瑞草区	243	3,692	136
26	郵政事業情報センター	ソウル市広津区	29,026	19,538	1,673
27	国税庁酒類免許支援センター	ソウル市麻浦区	1,799	2,778	117
28	国立農産物品質管理院	安養市	18,115	8,803	640
29	農食品公務員教育院	水原市	40,399	13,935	612
30	農村振興庁	水原市	52,469	1,696	150
31	韓国産業技術評価管理院	ソウル市江南区	343	4,115	260

2014 年以降 売却対象従前不動産

番号	機関名	所在地	敷地面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	鑑定価格 (億ウォン)
1	韓国公害管理公団	ソウル市鐘路区	3,927	20,856	657
2	韓国観光公社	ソウル市中区	2,881	26,652	1,255
3	信用保証基金	ソウル市麻浦区	2,845	30,530	1,036
4	国民健康保険公団	ソウル市麻浦区	8,926	33,742	950
5	中小企業振興公団	ソウル市永登浦区	1,974	14,871	622
6	大韓地積公社	ソウル市永登浦区	4,727	3,696	552
7	大韓住宅保証(株)	ソウル市永登浦区	1,983	15,518	282
8	韓国資産管理公社	ソウル市冠岳区	731	1,568	39
9	韓国資産管理公社 (釜山社屋)	釜山市	1,838	4,260	81
10	韓国資産管理公社 (大峙社屋)	ソウル市江南区	1,037	1,795	119
11	韓国産業団地公団	ソウル市九老区	7,396	27,101	527
12	韓国電力公社	ソウル市瑞草区	79,342	97,157	20,153
13	健康保険審査評価院	ソウル市瑞草区	3,887	18,900	506
14	韓国開発研究院	ソウル市瑞草区	区分所有	2,539	425
15	韓国奨学財団	ソウル市瑞草区	664	3,903	92
16	韓国昇降機安全管理院	ソウル市瑞草区	762	4,118	90
17	韓国私学振興財団	ソウル市瑞草区	664	3,903	92
18	韓国農水産食品流通公社	ソウル市瑞草区	4,197	13,562	489
19	韓国教育開発院	ソウル市瑞草区	60,037	12,552	731
20	韓国コンテンツ振興院	ソウル市瑞草区	17,151	0	83
21	韓国預託決済院	高陽市	6,928	22,626	529
22	韓国石油公社	高陽市	9,877	24,265	724
23	国税公務員教育院	安養市	90,559	22,716	840
24	韓国ガス公社	水原市	16,726	35,089	697
25	韓電 KPS (株)	城南市	6,812	27,622	508
26	韓国道路公社	城南市	204,007	23,821	1,939
27	韓国電力技術(株)	龍仁市	8,924	45,180	598
28	韓国情報化振興院 (登村庁舎)	ソウル市江西区	6,683	7,845	408
29	交通安全公団	安山市	区分所有	169	4

※本稿は、韓国鑑定院機関誌「不動産 Focus」2013 年 8 月号に掲載された論文を日本語訳したものです。

2020年 東京が変わる！

一般財団法人 日本不動産研究所は

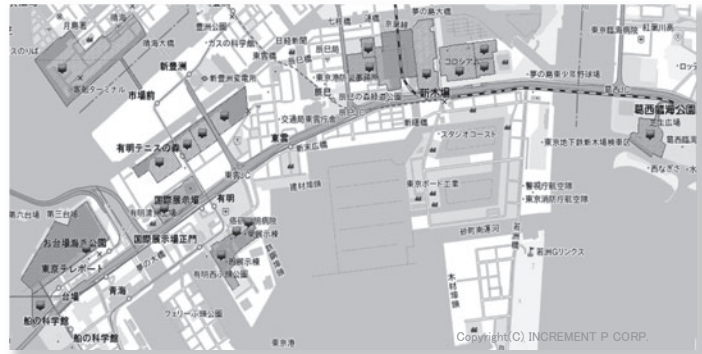
東京五輪関連事業推進室

都心部における都市再生のお手伝いをします。

を設置いたしました。

これまで蓄積した再開発や土地区画整理事業のノウハウを活用して、都市再生に貢献します。

- 市街地再開発事業支援
- 共同ビル建設事業支援
- 都市再生関連事業支援
- 土地区画整理事業支援
- 不動産有効活用事業支援
- 空中権移転業務支援
- 移転補償業務支援 など



不動産についての「知りたい」「相談したい」にお応えします！



一般財団法人 日本不動産研究所
東京五輪関連事業推進室

TEL 03-3503-5001 阿部・妙摩

E-MAIL:gorin@imailjrei.jp

日本不動産研究所の 全国ネットワーク

ホームページ

<http://www.reinet.or.jp/>

フェイスブック

<http://www.facebook.com/jrei.jp>



●九州支社

- 北九州支所 tel.(092)781-6073
- 佐賀支所 tel.(093)531-6788
- 長崎支所 tel.(095)24-7034
- 熊本支所 tel.(095)821-7830
- 大分支所 tel.(096)355-0477
- 宮崎支所 tel.(097)534-0545
- 鹿児島支所 tel.(0985)20-9392
- 那覇支所 tel.(098)861-8171

●中四国支社

- 鳥取支所 tel.(082)541-3211
- 松江支所 tel.(0857)23-0400
- 岡山支所 tel.(0852)22-2663
- 山口支所 tel.(086)223-3842
- 高松支所 tel.(083)922-8110
- 徳島支所 tel.(087)863-6066
- 松山支所 tel.(089)933-0072

●近畿支社

- 大津支所 tel.(06)6348-2010
- 京都支所 tel.(077)523-3298
- 神戸支所 tel.(075)241-3431
- 奈良支所 tel.(078)332-3224
- 和歌山支所 tel.(0742)25-2201
- 和歌山支所 tel.(073)423-0253

●北陸支社

- 富山支所 tel.(076)222-1305
- 福井支所 tel.(076)432-1585
- 福井支所 tel.(0776)24-7411

●東海支社

- 静岡支所 tel.(052)222-6100
- 浜松支所 tel.(054)255-7325
- 岐阜支所 tel.(053)453-0386
- 津支所 tel.(058)263-0653
- 津支所 tel.(059)228-3442

●本社

- 業務部 tel.(03)3503-5336
- システム評価部 tel.(03)3503-5341
- 特定事業部 tel.(03)3503-5347
- 環境評価室 tel.(03)3503-5339
- 企業資産評価室 tel.(03)3503-5275
- 金融・投資アドバイザー室 tel.(03)3503-5347
- 証券化部 tel.(03)3503-5377
- 東京事業部 tel.(03)3503-5338
- コンサルタント部 tel.(03)3503-5343

●北海道支社

tel.(011)281-2378

●東北支社

- 青森支所 tel.(017)722-8657
- 盛岡支所 tel.(019)652-1821
- 秋田支所 tel.(018)863-1018
- 山形支所 tel.(023)631-0621
- 福島支所 tel.(024)522-4466

●関東支社

- 水戸支所 tel.(048)822-1211
- 宇都宮支所 tel.(029)225-5138
- 前橋支所 tel.(028)621-3887
- 千葉支所 tel.(027)260-1800
- 横濱支所 tel.(043)302-1081
- 新潟支所 tel.(025)228-3761
- 甲府支所 tel.(055)222-1391
- 長野支所 tel.(026)228-3444
- 松本支所 tel.(0263)32-8871

業務内容のご案内

評価・コンサルティング業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・専門スタッフを配した証券化部による対応
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談業務

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等

再開発ビル事業・街づくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

基礎研究・各種調査

基礎研究

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

各種調査

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査