

# 韓国における土地税制に関する考察

—土地保有課税を中心にして—

安田信之助\*<sup>1</sup>

李 熙錫\*<sup>2</sup>

## Considering the Land Tax System in Korea —The Land Ownership Tax—

Yasuda Shinnnosuke\*<sup>1</sup>  
Lee Hee Suk\*<sup>2</sup>

South Korea's major land problems include the rise of land prices, and a return to inequalities in property ownership. Attempts have been made to address some of these problems by introducing and implementation of land taxes. In 1990, under the auspices of the land distribution scheme, new systems for land distribution, as well as a comprehensive land tax, were carried out. As a result of the currency crisis of 1997, however, land prices fell and regulations were relaxed. with reforms in the land tax remained. Influences by this, land prices rose, and the land issue once again emerged as a socio-economic concern. Basic weaknesses in the land tax system rendered it incapable of stabilizing land prices or reforming the problem of unequal land ownership. It was to address this situation that the comprehensive real estate tax was implemented in 2005. This property tax, which had already existed within the national land tax code, was imposed together with the comprehensive land tax upon those with excessively large land holdings, with the purpose of stabilizing land prices.

However, the costs of houses, apartments and borrowing\* are rising, particularly in Seoul, and the matter of unequal land ownership is not yet solved; indeed, many fear that it will worsen.

In this study, we look at property taxes within the land tax system, consider its effectiveness in stabilizing land price and reforming land ownership.

In the first section, we make clear the major land issues in Korea, namely, rising land prices and unequal land ownership. We also consider how these issues have influenced the lives of the people.

In the second section, we debate the efficacy of the property tax in terms of whether the land tax system plays a strong enough role in addressing land issues. In particular, we consider the concrete details of the new comprehensive real estate tax.

In the third section, using materials regarding unequal land ownership from 1990 through 2004, we apply the Lawrence Curve and the Gini Coefficient to plot changes.

As a result, whereas we saw some relief of unequal land ownership prior to the currency crisis, but the problem worsened following that point. This is connected to the abandonment of the land distribution scheme, and indicates that the comprehensive real estate tax has played an insufficient role in stabilizing land prices or addressing the problem of unequal land distribution.

---

(\* 1 城西大学教授)

(\* 2 城西国際大学・研究員)

1. 土地問題
2. 土地保有課税の特徴
3. 土地保有課税の評価

おわりに

## はじめに

韓国の主な土地問題は、地価の高騰と土地所有の偏在に帰着する。1980年代末に起きた地価の高騰は土地税制のあり方に大きな影響を及ぼした。特に、土地公概念制度は土地問題を根本的に解決するため、その理念の下で宅地超過所有負担金、土地超過利得税、開発負担金と共に総合土地税が導入・実施された。それにより地価は安定的に推移していたが、1997年に起きたアジア通貨危機に伴う韓国の通貨危機により状況に変化が生じた。韓国政府は、経済回復を優先する政策を実施し、土地税制の規制を大幅に緩和したからである。土地公概念制度は改廃され、総合土地税制だけが持続することになった。この影響により地価は益々上昇し再び土地問題が社会経済問題になった。それだけではなく土地所有の偏在も依然として改善されていない。行政自治部（総務省）によると、全国（2005年度末基準）で土地を所有する人々は1,334万人で、その内、約50万人が全体の個人所有土地を57%も所有している。

地価の上昇は国民生活の安定に大きな影響をもたらす。特に、住宅価格、アパート価格、傳賃価格の上昇は、住宅購入コストを上昇させ、国民生活における不安要素となっている。これらの問題を受け、新たに導入されたのが総合不動産税である。この税制の特徴は既存の財産税と総合土地税において、過多土地所有者に対してさらに税の負担を重くすることである。現在、韓国の土地保有課税は地方税中心であるが、総合不動産税は国税として課している。

しかし、土地保有課税である財産税、総合土地税、総合不動産税が主な土地問題である地価の上昇と土地所有の偏在に対して適切かつ効率的な効果をもたらしたかについては疑問が残る。特に、土地公概念制度のように土地に対しての基本的な理念が確立されていないまま、総合不動産税を実施することは一時的な不動産景気対策に過ぎない。

そこで、本稿では韓国の土地税制における土地保有課税を取り上げ、地価の上昇と土地所有の偏在にいかなる影響を及ぼしているかについて考察する。特に新税である総合不動産税についてはその具体的な内容を検討する。また、土地所有の偏在についてはど

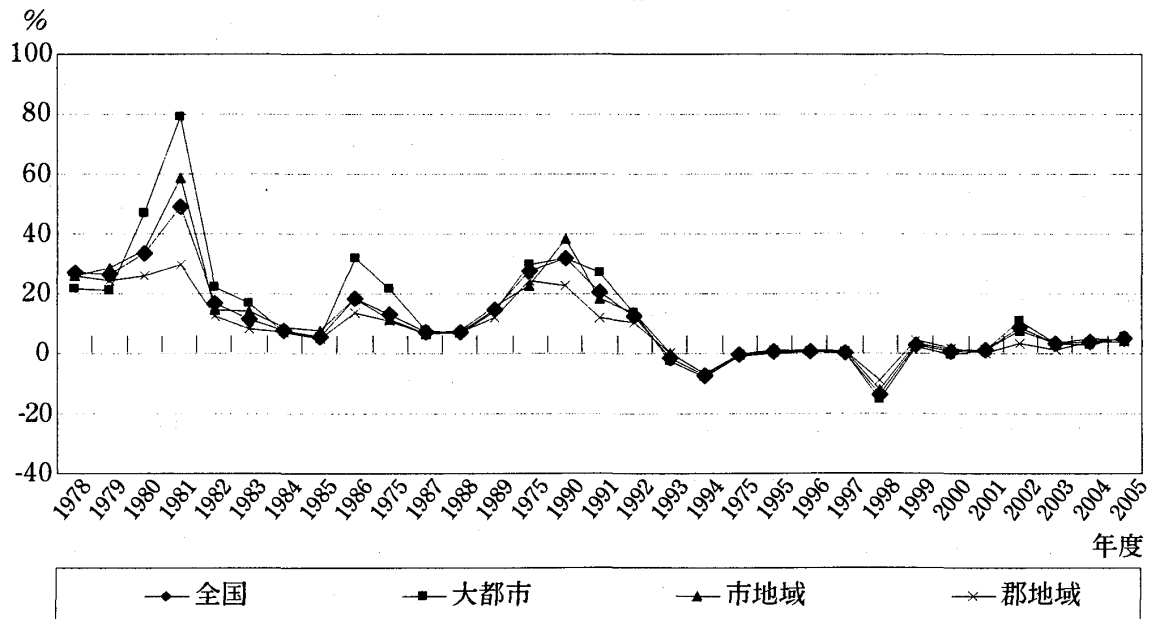
のように推移していたかについて計量分析を行う。

## 1. 土地問題

韓国の土地問題は主に地価の上昇と土地所有の偏在である。地価の変動は4回の上昇を見せた。図1に示したように地価の推移は、1970年代以降、1970年代末の地価の上昇をはじめに、1983年と1988年に再び上昇した。その後、土地公概念制度をはじめとした土地政策の転換によって地価は安定的に推移した。しかし、1998年に韓国を直撃した通貨危機は、地価の変動にも大きな影響をもたらした。その影響で地価は大幅な下落となり、これまで実施してきた土地政策は大きく緩和されることになった。つまり、土地公概念制度が廃止（一部縮小）され、それにより2002年から再び地価が上昇した。ソウル江南を中心としたマンション価格の高騰は全国に広がった。その中でも高速鉄道建設地、新行政首都圏などが中心となり、地価は大きく上昇した<sup>1</sup>。

土地所有の偏在は未だ深刻な問題である。土地公概念委員会が明らかにした土地所有状況は、土地所有上位5%未満が全国私有地の65.2%を所有している。地域別に見ると、表1に示したように、ソウル市地域の土地所有偏重は最も深刻であり、ソウルに居住している世帯のうち土地を所有しているのは27.6%にとどまる。それに対し全州市は53%、平澤市は69.1%の世帯が土地を所有しており、ソウルに比べると土地所有の偏重は深刻ではな

図1 地価の推移



出所：韓国統計庁 (<http://www.nso.go>) より作成。

表1 土地保有の状況

(単位：%)

	ソウル市	全州市	平澤市
土地保有世帯	27.6	53.0	69.1
所有階層 上位5%	60.7	56.7	42.4
上位10%	69.5	72.9	59.7

出所：リュウ・ヘウン他『土地市場安定施策の評価と改善方案の研究』国土開発研究院、1997年。

表2 住宅保有の現状

(単位：2002年6月1日基準、戸、%)

	全 国				江 南			
	住宅世帯別		マンション世帯別		住宅世帯別		マンション世帯別	
1軒	5,556,644	66.80	3,987,146	89.04	221,354	80.00	184,096	88.52
2軒	1,581,324	19.01	426,419	9.52	28,219	10.20	19,858	9.55
3軒	617,269	7.42	44,727	1.00	11,862	4.30	2,983	1.43
4軒	273,298	3.29	10,149	0.23	4,185	1.51	624	0.30
5軒	115,320	1.39	3,465	0.08	1,891	0.68	156	0.08
610軒	141,180	1.70	4,965	0.11	6,216	2.25	234	0.11
1120軒	32,431	0.39	960	0.02	2,564	0.93	24	0.01
総計(個人/世帯合計)	8,317,466	100.00	4,477,831	100.00	276,291	100.00	207,975	100.00
総住宅数	13,700,331		5,079,778		423,062		237,925	

出所：行政自治部「世帯別住宅所有現状発表」『行政自治部報道資料』2003年。

い。

一方、表2は住宅の保有現状を示した。個人が所有する住宅数は、1,370万戸であり、住宅を所有する世帯当たり平均所有戸数は1.65戸である。2戸以上を所有している世帯は276万世帯であり、個人が所有しているマンション数は508万戸であることを考えると、全国448万世帯がマンションを所有していることになる。平均1.13戸を所有していることである。また、全国世帯別から算定すると、1,673万世帯のうち841万世帯は住宅を所有していないことになる。

ソウル市所在の住宅所有状況とその中の江南地域所在の住宅所有状況を比較すると、1世帯1住宅所有者はソウル市全体で116万世帯で比率としては72.6%である。一方、江南地域は22.1万世帯で80.0%である<sup>2</sup>。また1軒以上の住宅を所有している世帯は、ソウル市全体は44万世帯で141万戸を所有しており、平均3.24戸を所有している。江南地域は5.5万世帯で20万戸を所有し平均3.67戸を所有している。

このような地価の上昇と土地所有の偏在は、公共経済に新たな問題をもたらす。すな

表3 土地補償費

(単位：ウォン)

	土地補償額	備 考
2001年	5兆7000億	
2002年	6兆7000億	
2003年	8兆3000億	
2004年	14兆1000億	
2005年	18兆 (推定)	行政都市
2006年	10兆 (推定)	2期新都市、革新都市
2007年	10兆 (推定)	企業都市
2008年	10兆 (推定)	

注) 1円は0.12ウォン (2006年9月現在)

出所：『herald経済』2006年3月20日付インターネット版より作成。

わち、国家や地方自治体が行う公共事業は土地所有者に膨大な土地補償費を支払うことになるのである。表3に示したように、土地補償費は2001年度に5兆7000億円を支払ったが、その金額は年々増加し、2004年度は14兆1000億ウォン、2005年度は18兆ウォンを補償すると推定されている。2005年から2008年においては国家、地方自治体、政府投資機関などが宅地開発、道路、産業団地、鉄道、湾岸などの公共事業を行うために取得する土地に対する保障費は約37兆ウォンになると推定されている。

韓国の住宅所有の特徴の一つは、傳貰制度である。持家あるいは賃貸制度は日本と同様であるが、傳貰制度は一定期間に2～3年分の大金を家賃として住宅の契約時に支払い、解約する際に支払った全額を返して貰う制度である。この制度の問題は時価が上昇した場合、さらに契約金を上乗せしなければならないことである。これは開発が急速に進行していた1960年代に始まり今日まで至っている。表4の住宅占有形態の割合に示したように、全国の傳貰は1975年に17.5%であったが、2000年になると28.2%まで上昇した。また傳貰はソウルを中心とした都市地域で多く占めている。ソウルは1975年に38.5%であったが、2000年には41.2%まで増加した。このように傳貰が都市地域に偏在していることから国民経済を圧迫する原因の一つになる。

韓国国民が土地・住宅に執着していることは、実物資産を資産増殖の手段として利用していることである。表5の主要国における個人資産の構成で示されているように、韓国における個人の資産構成は金融資産が27.0%、実物資産が73.0%である。アメリカと日本は、金融資産がそれぞれ63.1%、44.6%であり、実物資産はそれぞれ36.9%、55.4%である。

表4 住宅占有形態の割合

(単位：%)

		1975	1980	1985	1990	1995	2000
全国	持家	63.6	58.7	53.7	49.9	53.3	54.2
	傳貰	17.5	23.9	23.1	27.8	29.7	28.2
	賃貸	15.7	15.4	19.7	19.1	14.5	14.8
	無償	3.3	1.9	3.6	3.2	2.5	2.8
ソウル	持家	46.0	44.5	40.8	38.0	39.7	40.9
	傳貰	38.5	37.8	37.8	40.3	43.8	41.2
	賃貸	13.8	16.5	19.6	19.6	15.0	16.3
	無償	1.7	1.2	1.8	2.0	1.4	1.6
都市地域	持家	44.8	43.0	41.4	40.5	46.3	49.0
	傳貰	31.1	35.6	31.2	34.6	35.3	32.6
	賃貸	21.9	19.9	24.5	22.5	16.6	16.2
	無償	2.1	1.4	2.9	2.4	1.9	2.1
非都市地域	持家	82.5	80.8	77.5	77.4	77.5	72.8
	傳貰	3.7	7.5	7.1	7.9	10.5	12.3
	賃貸	9.3	9.1	10.4	9.4	7.1	9.5
	無償	4.5	2.6	4.9	5.3	4.8	5.4

出所：韓国統計庁『人口住宅センサス』各年度。

チャ・ムンジュン『住宅市場分析と政策課題研究』韓国開発研究院、2004年。

表5 主要国における個人資産の構成

韓 国		アメリカ		日 本
金融資産		金融資産		金融資産
27.0%		63.1%		44.6%
1,037.5兆ウォン		33.4兆ドル		2,036.6兆円
実物資産		実物資産		実物資産
73.0%		36.9%		55.4%
2,801.7兆ウォン		19.5兆ドル		2,524.9兆円

注1)1997年末基準である。

注2) 当時と現在と為替相場の変動によって実際の金額差はあるが、2006年8月時点。為替レート、アメリカ1ドルが115.76円、1ウォンが0.12円である。

出所：韓国銀行『民間部門、金融資産運用の特徴と示唆点』2001年。

## 2. 土地保有課税の特徴

土地問題は、急激な地価の高騰、土地所有の偏在、供給の不足、無秩序な開発などにある。その中でも土地政策は土地市場に内在する様々な問題の中で、市場自ら解決困難

なもの、あるいは解決の副作用を最小限にするため政府が介入を行う。

土地税制に関する直接課税は12税あり、課税段階においては保有・取得・譲渡課税で構成されている。土地保有課税・土地取得課税は地方税、譲渡課税は国税が中心となる。各段階別基幹税目（maintaxes）は保有時には財産税、総合土地税、総合不動産税<sup>3</sup>、取得においては取得税・登録税、譲渡時は譲渡所得税に分けられている。2000年基準で、不動産税収は合わせて12兆8千億ウォンであり、総税収の約11%を占めている。保有及び取引課税の税収構成比はそれぞれ27.6%対72.4%であり、土地保有課税の税収の割合が非常に少ない。課税段階の税収配分の特徴は次の通りである。

第1に、取得段階で賦課する国税の相続・譲与税と地方税である取得税・登録税が土地税制に占める割合は、65%である。しかし地方税だけを見ると、取得税・登録税は76.3%を占めており、地方税としての税収の比率が高い。

第2に、財産税・総合土地税の保有段階において賦課する税額は、土地税制の税収のうち、18.9%を占めている。また両税が地方税として賦課する割合はそれぞれ4.9%、8.4%に過ぎない。従って取得課税に比べ土地保有課税が占める税収の割合は少なく、土地保有課税の徴収額は取得課税徴収額の29.1%しかない。

第3に、譲渡課税が占める税収の比率は16.1%で占める割合としては非常に少ない。

その中で土地保有課税は地価の上昇抑制と土地所有偏重の改善を目標として導入され、実施されている。それは財産税、総合土地税、総合不動産税に構成されている。

財産税は、地方政府が課税主体となる地方税である。しかし、税率のスケジュールや様々な特例は中央政府が決めており、地方政府が自らの収入を増加させるために税率を変えることは出来ない。財産税は、土地、建物、資産の採掘権、船舶、飛行機等に課税される。非営利団体が所有し、公共の目的のために使用されている不動産は免税となり、一定の条件を満たす公共団体の所有資産に対しても減免の措置がとられている。土地は建物のような上物とは別の税率が適用され、土地の用途によっても税率が異なる。

課税標準は地方政府が毎年決定する評価額とされているが、それは一般に市場価格の20%~30%程度である。住宅用地については、土地の面積に応じて累進的に課税される。330㎡以下の土地に対する0.3%の税率から1,650㎡超に対する7.0%に至るまで6段階の累進課税が適用される。ただし、建物は課税標準の評価額に応じて700万ウォン以下に対する0.3%から、3,500万ウォン超に対する7.0%までの累進課税が適用されている。

農家の住宅地は0.3%の税率が適用され、農地や山林は0.1%と特別の定率で課税される。ゴルフ場、リゾート地、別荘、高級娯楽場等の用地は5.0%の高率が適用される。大都市



表6 土地税制の概要

		課税対象	納税義務者	課税標準(*)	税率体系	税率(一般例)	
取得課税	登録税	登記、登録	登記、登録者	登記・登録時の価額で申告価額(申告価額と個別公示地価×適用比率のうち、高額の方)	差等比例税率	3%(標準税率):所有権有償取得の場合(農地は1%)	
	取得税	財産の取得	取得者	取得当時の価額で申告価額(上記同様)	上記同様	2%(標準税率)	
	免許税	建築許可、その他各種免許	各種免許を取得する者	行政行為に対する手数料的な租税	免許種別・地域別単純定額税率	人口150万以上市地域の第1種免許:45,000ウォン	
	相続・贈与税	相続税	相続で取得した財産	相続人	相続財産価額(個別公示地価)	超過累進税率	10~50%
		贈与税	贈与で取得した財産	受贈人	贈与財産価額(上記同様)	上記同様	上記同様
保有課税	財産税	建築物所有	所有者	時価標準額	超過累進税率 差等比例税率	0.37%(標準税率)	
	総合土地税	土地の所有	所有者	個別公示地価×適用倍率	上記同様	0.25%(総合合算)	
	都市計画税	都市計画区域内、一定土地・建築物所有	財産税・総合土地税の納税義務者	財産税・総合土地税の課税標準	単純比例税率	0.2%(標準税率)	
	(消防)共同施設税	公共施設によって得られた利益	利益を得た者	建築物の時価標準額	超過累進税率	0.06~0.16%	
	事業所税	事業所	事業主	事業所延面積	単純定額税率	1㎡当たり250ウォン	
	資産再評価税	企業が保有する固定資産の評価利益	再評価を行った者(法人または個人事業者)	再評価差益で再評価日までの繰越欠損金を控除した金額(鑑定評価書または個別公示地価)	差等比例税率	1%または3%	
譲渡課税	譲渡所得税	個人の譲渡差益	所得者	譲渡所得金額(個別公示地価、基準時価)	超過累進税率 差等比例税率	9~36%(総合所得税率と一致)	
	法人税特別賦課税	法人の譲渡差益	所得者	上記同様	差等比例税率	15%(未登記譲渡などは30%)	

注) 課税標準の( )内は課税対象が土地である場合の補完説明である。

出所: ソン・ギョンファン「不動産市場の先進化のための基盤整備研究」国土研究院、2004年。

における新規あるいは拡張される工場の用地は最初の5年間は1.5%で課され、住宅地における工場用地は0.6%の税率になる。それ以外の土地はすべて0.3%の税率が適用される。

総合土地税は1980年代末に起きた地価の高騰に対応するため導入された。土地公概念の理念のもとで財産税の土地分と土地過多保有税を統合し、新たに総合土地税を新設した。総合土地税の特徴は、課税対象土地を用途別に分け、それぞれ別々に賦課する。そのため

総合合算課税対象、別途合算課税対象、分離課税対象に区分した後、分離課税対象を除き該当する土地の課税標準の合計額を人別に課することにした。合算した総額はそれぞれ累進税率体系のもとで、土地過多保有者に適切な税を課する仕組みである。また一人の土地所有者の全国の土地状況が明確になり、土地過多所有を抑制することが目的である<sup>4</sup>。

#### ＜累進税率＞

5,000万ウォン以下：課税標準額の1,000分の3

5,000万ウォン～1億ウォン：15万ウォン+5,000万超過分の1,000分の4

10億ウォン～30億ウォン：585万ウォン+10億超過分の1,000分の10

30億ウォン～50億ウォン：2,585万ウォン+30億超過分の1,000分の15

300億ウォン超過：7億5,585万ウォン+300億超過分の1,000分の50

総合不動産税は2005年から実施されている新税であり、具体的には次の通りである。総合不動産税<sup>5</sup>は、高額不動産保有者を対象としており、国税として導入された。また同税は不動産保有に対する租税負担の公平性を再考し、不動産の価格安定を図ると共に地方財政の均衡発展と国民経済の健全な発展をもたらすことが税導入の目的である。

主な内容は住宅に対する課税と土地に対する課税に分けており、それらをまとめると次の通りである。総合不動産税における住宅の納税義務者は、課税基準日における住宅分財産税の納税義務者であり、国内にある財産税の課税対象住宅に対し課する。財産税は課税標準の合計金額が4億5千万ウォンを超過する者に対して適用される。ただし、例外として課税標準の合算対象にならない住宅があり、それは賃貸住宅法による賃貸事業者が賃貸事業用として登録した賃貸住宅であり、賃貸期間、住宅数、価格、規模等は大統領令によって定められている。また、従業員の居住としての宿舍、社員用住宅、住宅建設事業者が建築して所有している未分譲住宅等、総合不動産税を賦課する趣旨に適合しないもので大統領令によって定めた住宅も同じく例外となる。

住宅に対する総合不動産税の課税標準は、納税義務者別に住宅分財産税の課税標準を合計した金額から4億5千万ウォンを控除した金額である。税率と税額は、次の税率を適用して計算した金額を税額とし、納税義務者別に住宅分財産税で賦課された税額の合計額のうち、199万ウォンを超過する金額は住宅分の総合不動産税額から控除される。

＜課税標準＞	＜税率＞
5億5千万ウォン以下	1,000分の10
5億5千万ウォン超過45億5千万ウォン以下	1,000分の20
45億5千万ウォン超過	1,000分の30

また総合不動産税には、税負担の上限がある。納税義務者が当該年度に納付する住宅分財産税額と住宅分の総合不動産税額の合計額は、計算された税額の100分の150を超過した場合に発生し、超過する税額はないものとする。

次に土地に対する課税は、国内に所在する土地に対して地方税法による総合合算課税対象と別途合算課税対象に区分する。納税義務者は、土地分財産税の納税義務者であり、以下のいずれかのものである。

1. 総合合算課税対象の場合、国内に所在する当該課税対象土地の財産税における課税標準を合計した金額が3億ウォンを超過するもの。
2. 別途合算課税対象の場合、国内に所在する当該課税対象土地の財産税における課税標準を合計した金額が20億ウォンを超過するもの。

総合合算課税対象の土地に対する総合不動産税の課税標準は、納税義務者別に当該課税対象土地の財産税課税標準を合計した金額から3億ウォンを控除した金額である。別途合算課税対象の土地に対する総合不動産税の課税標準は、納税義務者別に当該課税対象土地の財産税課税標準を合計した金額から20億ウォンを控除した金額である。

税率と税額は以下の通りである。総合合算課税対象土地に対する総合不動産税の税額は次の税率を適用して計算した金額であり、納税義務者別に当該課税対象土地に土地分財産税として賦課された税額の合計額うち、125万ウォンを超過する金額は土地分の総合合算税額から控除する。

＜課税標準＞	＜税率＞
7億ウォン以下	1,000分の10
7億ウォン超過47億ウォン以下	1,000分の20
47億ウォン超過	1,000分の40

別途合算課税対象土地に対する総合不動産税の税額は、課税標準に次の税率を適用して計算された金額である。納税義務者別に当該課税対象土地に対する土地分財産税とし

て賦課された税額の合計額のうち、680万ウォンを超過する金額は土地分の別途合算税額から控除される。

<課税標準>	<税率>
80億ウォン以下	1,000分の6
80億ウォン超過480億ウォン以下	1,000分の10
480億ウォン超過	1,000分の16

税負担については上限を設けている。総合不動産税の納税義務者が総合合算課税対象に対して当該年度に納付する財産税額の相当分と土地分総合合算対象の相当額の合計金額がその対象である。前年度において土地に賦課された総合合算課税対象に対する総税額が税額の100分の150を超過した場合、その超過税額に対しては賦課しない。同じく別途合算課税対象にも税負担の上限を設けている。総合不動産税の納税義務者が別途合算課税対象である土地に対して当該年度に納付しなければならない財産税額の相当額と土地分の別途合算課税税額の合計額である。その合計額が前年度に当該土地に賦課された別途合算課税対象である土地に対して総税額が100分の150を超過する場合、その超過税額に対しては賦課しないものとする。

次に、韓国における土地保有課税の本質的な見解は、公平性と効率性に重点を置いている。これらの見解を考察すると次の通りである。

第1に、伝統的な見解 (the Tradition View) である。Jensen (1931) と Netzer (1966) によって発展された伝統的な見解は、ある地域の住宅市場に対する部分均衡分析に基づいている。この見解は、不動産保有税を土地分と構造物に分けて、土地の供給は固定されているとする。そのため土地分不動産保有税は資本還元される。つまり、土地税が賦課される時点で将来の土地税負担を考慮した金額が影響し、現在価値が下落する。従って土地税は租税が賦課される時点からの土地所有者によって負担される。一方、建物税はその利用者に転嫁される。ある地域に対する資本の供給は非常に弾力的であるため、建物の価格は税の負担額分だけ上昇する。これは地域に所在する資本は、建物に対する保有税を全然負担しないことを意味する。長期的にみると、資本は納税後の収益率が全国平均と一致するまで税率が高い地域に流れる。また効率性の側面から、建物保有税はその地域の建物ストックを非効率的な水準に減少させることを意味する。このような伝統的な見解に基づいた実証研究は、所得階層別の不動産保有税負担が逆進的であるという結論に至る。住宅に対

する不動産保有税負担は年間の住居費支出に、そして事業用不動産に対する不動産保有税負担は消費支出額に比例すると看做した。年間住居費支出と消費支出額の経常所得に対する比率は、所得水準が高い階層ほど下落する。そのため不動産保有税負担は逆進的にならざるを得ない。しかし常に所得概念を採用してそれぞれの変数の測定方法を改善した後の実証研究は、不動産保有税の帰着が常に所得に対してほとんど比例的である。

第2に、新たな見解 (theNewView) である。1970年代にHarberger<sup>6</sup>の租税帰着に対する一般均衡模型に基づいて不動産保有税の帰着に対する新たな見解がMieszkowski (1972)によって提示された。Mieszkowskiは、伝統的な見解が採択されている部分均衡分析的な接近方法は不動産保有税がほとんどの地方政府によって課税され、資本ストックの大きな部分に対して適用されていることを考慮しなかった結果、大きな欠点になっていると強調した。新たな見解は、不動産保有税負担は主にすべての資本所有者に帰着し、また全国的である平均税負担は資本に対する均一的な要素税と看做している。仮に経済全体に対する資本の供給が固定されているなら、全国的な平均税負担は資本の所有者に帰着される。しかし不動産保有税は地方税であるため、各地域ごとに実効税率が異なる。事実上、全国平均からの乖離は資本に対する個別商品税的な性格をもっている。このような地域間の実効税率格差によって、資本は税率が高い地域から低い地域に移動する傾向を持っていることから資本の地域間配分を歪曲する。この個別商品税効果 (excise-taxeffect) は、高税率地域からは製品価格を上昇させ、土地や労働のような相対的に移動性が低い生産要素の報酬を低下させる。一方、低税率地域は製品価格を下落させて相対的に移動性が低い生産要素の報酬を上昇させる。長期的に不動産保有税は資本供給に影響をもたらし、これにより実質賃金を低下させる効果をもっている。結局、不動産保有税の個別商品税効果の帰着は需要曲線と供給曲線の弾力性に依存することになる。

このような観点から不動産保有税負担は、経済全体における資本の収益率低下の形に反映される全国的な負担、課税地域から生産される商品の消費者や労働者、そして土地所有者によって負担される地域的負担が存在する。不動産保有税は資本所有者らの所得に帰着するため、階層別の税負担分布は累進的であるとするのが新たな見解である。一般的に資本所得は富裕層所得から占める比率が相対的に高いためである。

第3に、便益見解 (theBenefitView) である。Hamilton (1975) は地方政府に対するTiebout模型を拡張し、不動産保有税の本質に関するこれまでと異なる新たな接近方法を提示した。それによると、相違な地方自治体が存在する状況からTiebout (1956) は、各個人は自身の選好した地域の公共サービスと地方税を関連づけて提供する自治体を住居

地として選択するというモデルを提示した。このモデルから不動産保有税は地域公共サービスに対する一種の租税価格になる。このように高い不動産保有税は地域において充実した公共サービスを提供する。

一連の実証研究者が発見した各個人の住居地選択は、地域公共サービスと地方税に依存している。つまり便益見解と関係するのである。Oates (1969) をはじめとする実証研究者は、自治体の間に不動産保有税と地域公共サービスの格差が不動産価格に資本還元される傾向があることを発見した。これは個人の税負担が低いかあるいは地域の公共サービス水準が高い地域に居住するため、より高い価格を支払う用意があることを示唆する。

韓国における新たな見解は、現実性と政策的な示唆の観点から個別商品税効果と利潤税に分け、李教授は次のように述べている<sup>7</sup>。個別商品税効果として韓国の場合、総合土地税は人税的な性格が濃厚であり、地域間税率の格差においても自治体間の若干の課税標準実現化率の差により微々たる実効税率の差異が存在するだけで地域間実効税率の格差は大きくない。そのため、現実的に個別商品税の高価は大きくない。ただし、住宅に対する財産税が累進税率体系を採択しているため、住居地域を都心から郊外に移転させる効果はありえるが、実効税率があまりにも低いため実際にこの効果は微々たるものである。

利潤税効果については、不動産保有税の強化は資本の受益率を低下させる。今後不動産保有税の強化政策を推進する場合は、企業の過度な税負担を緩和させるため、法人税率の引き下げが必要になる。特に、急速なグローバル化の進展により高付加価値を創出する企業の誘致競争が激しくなり国家間の租税軽減競争が激化している中で重要は租税政策となり、考慮すべきものである。

また、便益見解の現実適合性と政策的な示唆については、住民密着型の公共サービスである教育及び警察業務の地方分権が完全には行われていないので政策の実現は困難である。不動産保有税が地方自治体の重要な税目を占めているが、先進国のように圧倒的な比重を占めてはいない。また自治体が提供する地域公共サービスとの連携も低い。そのため現在の便益的見解の現実適合性は低い。しかし、今後地方分権が進展すれば、現実適合性は重要度を増すと予想される。つまり代表的な公共サービスである教育及び警察業務が自治体に完全に移譲され、その財源調達のため不動産保有税が強化されれば、不動産保有税は初めて地域公共サービスの価値として機能することになる。しかし、地方自治体が賦課する不動産保有税には所得再分配機能が備えられていない。従って土地所有の偏重が深刻であることや地価の上昇を考慮すると所得再分配機能を担う国税としての総合土地税が必要になる。

表7 不動産価格の評価体系

	地価公示法	所得税法	地方税法	相続税及び贈与税法
評価原則	個別評価	個別評価	個別評価	個別評価
担当機関	建設交通部	国税庁	行政自治部	国税庁
評価価格	公示地価	基準時価	時価標準額	基準時価
評価基準	土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般土地：個別公示地価</li> <li>・指定地域：個別公示地価×倍率</li> </ul>	個別公示地価×課税標準額適用比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般土地：個別公示地価</li> <li>・指定地域：個別公示地価×倍率</li> </ul>
	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般建物：建物新築価格基準額×指数を参考し適用</li> <li>・共同住宅：建物の種類、規模、取引状況参考</li> </ul>	新築単価額×適用指数×残加率×加減算率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般建物：建物新築価格基準額×指数参考</li> <li>・共同住宅：建物の種類、規模、取引状況参考</li> </ul>

出所：ソン・ギョンファン『不動産市場の先進化のための基盤整備研究』国土研究院、2004年。

続いて現在韓国の公的土地評価は、表7の不動産価格の評価体系に示したように、公示地価、基準時価、そして時価標準額に分けられている<sup>4</sup>。公示地価は、建設交通部（国土交通省）が評価する価格であり、土地は近隣土地の取引価格、賃貸料及び土地造成費用を総合的に推定される。基準時価は主に国税庁で所得税、相続税、贈与税に用いられている。時価標準額は、行政自治部（総務省）で地方税である財産税と総合土地税が用いられている。土地は個別公示地価に課税標準額の適用比率を掛ける。建物は新築単価額に適用指数と残価率、加減算率を掛ける。

公時地価の実現化率は、平均63.4%に留まっており、用途地域及び地目別の実現化率は36.4%～71.4%で大きな隔たりがある。地域別では大都市地域が相対的に実現化率が高い。公示地価は実現化率が低く道と市では用途及び利用状況に大きな差異がある。これは公示地価の信頼性が欠如し不動産市場の透明性確保を妨げる要因になる。

一方、基準時価の実現化率は一軒家が平均60%～70%、アパートは平均80%～90%となる。マンション基準時価の場合、ソウルは65%～90%、地方は50%～73%でその差が大きい。表8は2004年基準でのアパートの実際取引価格と基準地価の実現化率を示した。首都圏は65%～72%水準であるが、その以外は60%～70%水準を占めている。

表8 マンション基準時価の実現化率

	首都圏				首都圏以外の地域	
	ソウル	新都市	京畿の市郡	仁川	地方大都市	地方市郡
時価適用率	72.0	67.0	69.4	65.1	71.0	61.0
実現化範囲	65～90	57～75	65～75	60～73	60～80	50～73

出所：ソン・ギョンファン『不動産市場の先進化のための基盤整備研究』国土研究院、2004年。

表9 総合土地税の課税標準実現化率

(単位：%)

	1990年	1993年	1996年	1999年	2001年	2002年	2003年	2004年
実現化率	15.0	21.3	31.1	29.3	32.4	33.3	36.1	39.1
上昇率	—	6.3	-0.4	0.1	0.2	0.9	2.8	8.3

出所：ソン・ギョンファン『不動産市場の先進化のための基盤整備研究』国土研究院、2004年。

しかし、財産税と総合土地税に賦課している課税標準額はその実現化率が低いいため適切に課税されていない。表9では総合土地税の課税標準実現化率を示した。1990年から僅かながら上昇しているが、2004年は39.1%に留まっている。特に2003年から2004年の上昇率は著しいが、それ以前は低い実現化率になっている。

### 3. 土地保有課税の評価

#### (1) 税体系上の問題

表10には土地税制の税負担の国際比較に示した。保有課税と取得課税の特徴を見ると、対GDPの保有課税が占める割合は、0.8%であり、台湾1.4%、日本1.9%、米国3.0%、英国2.4%より低い。それに比べ取得税の負担は、1.3%であり、台湾0.2%、日本1.9%、米国と英国0%よりも高い割合を占めている。

一方、対租税総額に占める保有課税と取得課税の負担は、同じく保有課税が低く取得課税がより高い割合を占めている。すなわち、土地保有課税は4.0%であり、台湾7.5%、日本9.7%、米国14.7%、英国8.1%と、いずれも韓国より高い。取得課税は韓国が最も高い7.1%を占めているが、台湾は1.3%、日本は0.7%、米国と英国は0%となっている。

これをより具体的に考察するために、表11に示した土地保有課税の税收推移を見てみよう。保有税収と取得税収は、1998年の韓国通貨危機の影響により若干の税収減があったが、確実に税収が増えている。地方税における土地税収の比率は、50%前後を占めているが、



そのうちの保有課税の税収推移は減少している。土地税のうち、保有課税の比率 (C/B) は、1998年に33.78%まで上昇したが、その後の割合は減少し2003年には23.29%になっている。つまり、韓国の土地税制は取引課税が非常に高く保有課税はより低いため、土地と建物は、保有してもコストが他国に比べかからない。この税の構造は韓国国民に不動産保有欲を高めることになった。

次に、土地保有課税の問題点を考察すると次の通りである。

第1に、低い課税標準のため税負担が適正に適用されていない。つまり、課税標準の実現化問題である。2002年度における総合土地税の個別公示地価（時価の70%）対課税標準比率は33.3%であり、時価対課税標準の実現化率が23%程度である。財産税の課税標準になる新築建物基準額も同じく低い。表9に示したように、個別公示地価における対総合土地税の課税標準額の適用比率は1995年以来、大きな上昇は見られなかった。これは地方分権等による自治体の影響力が大きくなったことが住民の反発を招き、その結果、課税標準の実現化率が停滞した。また、総合土地税は地域間・筆地間の格差が存在する。2001年度に地方自治体の洞（町）の平均分布をみると、28%未満が3ヶ所、28%～35%は182ヶ所、35%以上が47ヶ所であり、課税標準の実現化率が地域間・筆地間の格差が存在

表10 土地税制の税負担の国際比較

		韓国	台湾	日本	米国	英国
対GDP	保有税負担	0.8	1.4	1.9	3.0	2.4
	取得税負担	1.3	0.2	0.1	0	0
対租税 総額	保有税負担	4.0	7.5	9.7	14.7	8.1
	取得税負担	7.1	1.3	0.7	0	0

出所：孫在英「不動産市場と政策課題」『韓国経済の分析』韓国金融研究院、2004年。

表11 土地保有課税の税収推移

(単位：10億ウォン、%)

	1997年度	1998年度	1999年度	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度
(A) 地方税総税収	18,406	17,150	18,586	20,600	26,664	31,525	33,132
(B) 土地税収(保有課税+取引課税)	10,431	8,861	10,405	10,842	12,699	16,274	17,014
(C) 保有税収	2,855	2,993	3,013	3,166	3,330	3,491	3,963
(D) 取引税収(取得・登録課税)	7,576	5,868	7,392	7,675	9,369	12,782	13,051
地方税のうち、土地税の比率(B)/(A)	56.67	51.67	55.98	52.63	47.63	51.62	51.35
地方税のうち、保有課税の比率(C)/(A)	15.51	17.45	16.21	15.37	12.49	11.07	11.96
土地税のうち、保有課税の比率(C)/(B)	27.37	33.78	28.96	29.20	26.22	21.45	23.29

出所：行政自治部『地方財政年鑑』各年度。

している<sup>9</sup>。これは同じ資産の中で不動産に対す税負担の格差を招く。人別合算によって累進課税を適用するので総合土地税は実質的な租税負担は大きくなる。

また、財産税の建物における時価の反映は不十分である。建物分の財産税算定において建物の市場価値が適正に反映されていないため、建物の価格が上昇しても課することができない。例えば、時価総額4億2,500万ウォンになるマンション（ソウルK区面積25.7坪）が総合土地税と財産税の課税標準の合計額は4,459万ウォンに過ぎない。課税標準の実現化率は10.5%しか適用されていないのである。

第2に、税率の構造の問題である。総合土地税において税率体系及び人別合算課税は急激な累進税率構造と合算対象の区分が非合理的である。総合土地税<sup>10</sup>と財産税はあまりにも低く、納税者の90%が10万ウォン以下の総合土地税及び財産税を負担している。表12の総合土地税の最低税率の適用対象者状況に示したように、総合合算課税対象と別途合算課税対象の納税者はそれぞれ76.8%、80.7%になっており、最低段階の累進税率が適用されている。全体の総合土地税の納税者約1,369万人のうち、81.3%である1112.5万人が0.1%～0.3%の低い税率が適用されている。

これは水平的公平に影響を及ぼすことになる。米国の場合、不動産保有税政策の第1原則は水平的公平、つまり市場価値基準の均等課税の原則である。総合土地税は、同一額の土地所有者は同一額の税負担を課するという意味で水平的公平に矛盾点を露呈している。欧米諸国は、水平的な不公平は土地の種類によって課税標準に差異が生ずる。主に広範囲の非課税・減免、そして用途別によって大きな差等税率を適用している総合土地税の体系によるものである。

次に、2005年から実施されている総合不動産税を分析すると次の通りである。

第1に、総合不動産税の導入目的と趣旨が明確ではない。総合不動産税は、所得再分配

表12 総合土地税の最低税率適用対象者状況

	全体納税人数 (A)	最低税率適用納税人数		比率 (B/A)
		最低税率	納税人数 (B)	
総合合算課税標準	10,009,471名	0.2%	7,684,914名	76.8%
別途合算課税標準	1,125,769名	0.3%	908,022名	80.7%
農地等分離課税標準	2,557,203名	0.1%	2,242,027名	87.7%
工場用地等分離課税標準	—	0.3%	290,455名	11.4%
合計	13,692,443名	—	11,125,418名	81.3%

出所：行政自治部『地方税政年鑑』2002年。

の強化を目的としているが、実際にいくつかの疑問が生じる。総合不動産税は、導入時期を2006年度から実施するとしていたが、1年前倒して2005年度から実施している。これは2003年10月29日に「不動産市場安定のための総合対策」、いわゆる10.29不動産総合対策に、この内容が含まれていたことから不動産景気を目的とした税制改正になった。また政府は総合不動産税の導入趣旨を時系列に見ると、最初は投機抑制目的、その後は国家均衡発展、租税輸出抑制としていたが、最後には課税の不公平解消という趣旨に変更している。結局、不動産の保有負担を大幅に増加させ、不動産保有を抑制し、資産保有を均等にするという狙いがある<sup>11</sup>。1990年に導入された土地公概念制度に比べ、明確な導入目的かつ趣旨が不十分である。

第2に、国税としての総合不動産税である。土地保有課税は、地方自治体が地域住民に公共サービスを提供する応益課税と地方政府の財源を住民が能力に応じて負担する応能課税の性格をもっている。つまり土地保有課税は、課税対象の普遍性や租税客体が固定されているため、税源と税収確保の安定性が備えられており、地方税としての機能を十分に発揮できる。しかし韓国の地方財政は中央政府への依存度が高い。地方税収の柱であることを考えると、国税としての総合不動産税は必然的に地方財政を萎縮させることになる。

## (2) 土地所有偏重に関する実証分析

1989年に明らかになった韓国の土地所有偏倚はその後どのように推移したのかについては、韓国政府の情報非公開により、明らかにされていない。したがって現在、行っている土地税制について評価することは困難である。そこで土地所有偏重が改善されたかについて、韓国の土地税制である総合土地税を用いてローレンツ曲線とジニ係数を求め、土地所有の公平に如何なる影響をもたらしたかを明らかにしたい<sup>12</sup>。

計測には、行政自治部(総務省)の地方税制年鑑を利用し、総合土地税のデータを用いて行なう<sup>13</sup>。具体的には、総合土地税における総合合算課税対象と別途合算課税対象により1990年度から2004年度までのジニ係数とローレンツ曲線によると、個人所有土地に関して累積百分比率が高い区間に分布する傾向がある。しかし現在、韓国で利用できるデータには限界がある。したがって総合土地税を利用し、土地所有の偏重がどのように推移したのか、ローレンツ曲線とジニ係数を求めた。

表13に示した総合合算課税対象の課税標準構成表のデータを利用し、図2 総合合算課税対象のローレンツ曲線とジニ係数を求めた。

表13 総合合算課税対象の課税標準構成表

	1990年		1991年		1993年		1996年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	7,063,073	22,306,307	6,682,946	19,419,816	6,665,692	18,305,176	6,666,364	18,440,449
5千万ウォン以下	366,573	3,195,376	553,926	3,127,012	985,163	3,706,096	1,573,206	4,357,983
1億ウォン以下	79,147	1,449,001	121,487	1,406,702	184,944	1,575,480	323,549	1,884,354
3億ウォン以下	33,419	1,328,129	28,315	862,449	88,697	1,248,034	133,336	1,433,766
5億ウォン以下	3,844	426,107	6,968	381,613	14,363	561,570	21,934	483,671
10億ウォン以下	2,058	352,907	2,100	252,866	4,597	252,677	6,282	344,418
30億ウォン以下	967	280,591	1,356	179,774	1,827	237,182	2,606	249,523
50億ウォン以下	133	85,851	248	76,017	434	112,009	757	92,306
50億ウォン超過	118	75,867	84	61,096	304	108,936	229	133,074
合計	7,549,332	29,500,136	7,397,430	25,767,345	7,946,021	26,107,160	8,728,263	27,419,544

	1997年		1998年		1999年		2000年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	6,608,258	18,210,824	7,043,438	18,568,524	7,208,586	18,831,905	7,591,310	4,392,886
5千万ウォン以下	1,999,388	4,162,6681	1,844,160	4,329,556	1,736,496	4,345,896	1,617,276	2,293,207
1億ウォン以下	345,434	806,674	321,535	1,963,942	324,061	2,010,011	260,421	1,303,075
3億ウォン以下	132,961	1,416,508	109,545	1,318,002	109,018	1,366,176	103,568	367,911
5億ウォン以下	25,216	438,382	11,244	402,908	10,386	386,589	10,067	377,496
10億ウォン以下	13,027	397,752	4,332	320,605	3,885	364,788	4,015	377,209
30億ウォン以下	7,565	475,877	1,797	367,865	1,453	367,047	1,572	256,685
50億ウォン以下	7,091	200,0973	279	127,422	242	317,216	285	214,967
50億ウォン超過	6,876	72,402	195	297,418	187	134,713	222	214,967
合計	9,145,816	27,481,184	9,336,525	27,696,242	9,394,314	28,124,341	9,588,736	9,798,403

	2001年		2002年		2003年		2004年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	7,684,914	18,845,346	7,646,336	17,598,128	8,089,703	18,121,509	8,277,079	17,266,338
5千万ウォン以下	1,840,823	5,179,968	1,691,379	3,754,550	1,702,221	3,998,590	1,813,779	4,078,870
1億ウォン以下	356,674	2,369,438	346,017	2,076,144	402,279	1,772,218	506,834	1,880,812
3億ウォン以下	109,877	1,339,815	111,766	1,217,900	122,307	1,328,804	174,353	1,446,352
5億ウォン以下	10,251	313,466	8,937	302,070	11,196	333,499	13,430	318,208
10億ウォン以下	4,364	253,951	4,034	207,480	6,723	244,459	5,877	257,714
30億ウォン以下	1,856	235,281	1,618	205,933	3,433	215,622	2,247	235,457
50億ウォン以下	363	236,905	283	80,029	778	75,709	398	117,685
50億ウォン超過	349	161,660	285	237,492	298	216,546	378	257,909
合計	10,009,471	28,935,830	9,810,655	25,679,726	10,338,938	26,306,956	10,794,375	25,859,345

出所：行政自治部（総務省）『地方税制年鑑』各年度より作成。

この結果、図2の総合合算課税対象のローレンツ曲線に示したように、ローレンツ曲線は1990年から1997年までは公平に近づいていたが、その後2004年までに不公平の度合が多量高まっていることがわかる。これは幾つかの要因が考えられるが、土地税制の観点からは土地公概念制度の実施によって土地の過多所有が抑制されたことがその一因になったと考えられる<sup>14</sup>。

図2 総合合算課税対象のローレンツ曲線

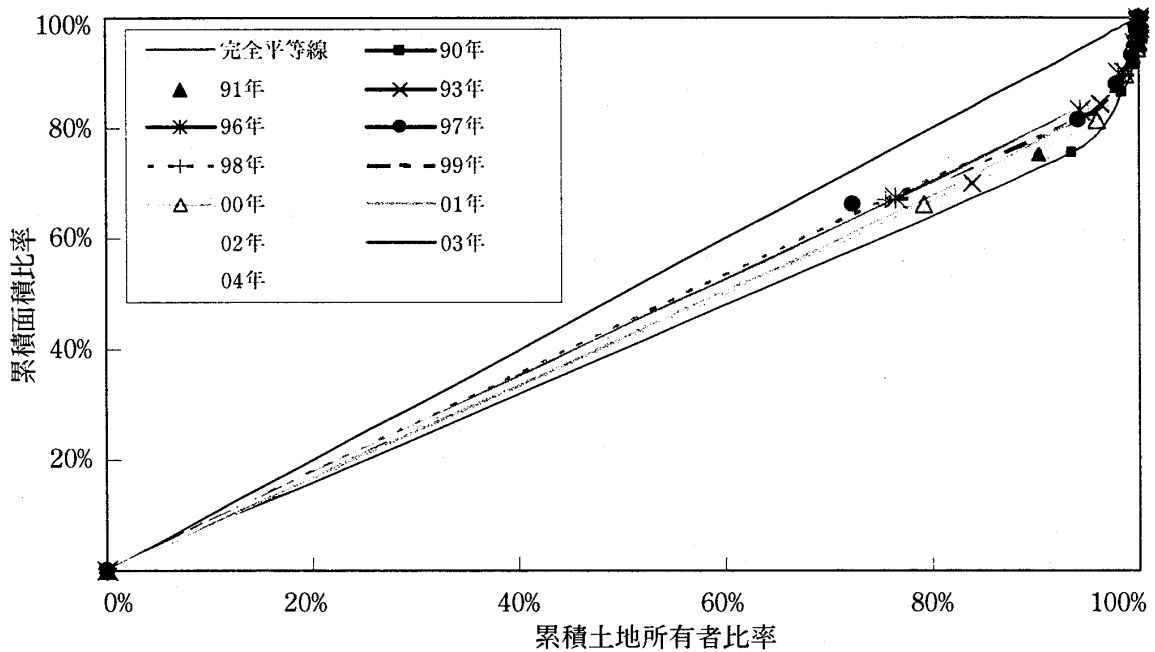
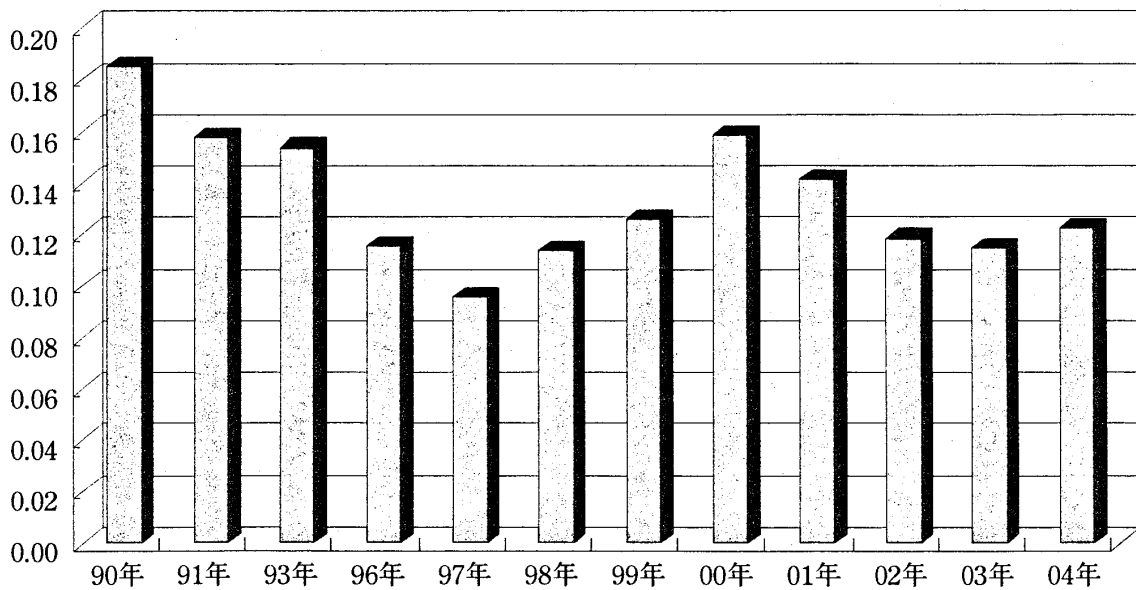


図3 総合合算課税対象のジニ係数



また、図3に示した総合合算課税対象のジニ係数は、1990年に0.185になったが、1997年に0.096となり不公平度が緩和された。しかし1998年からは再び増加し2000年には0.158に達し不公平度が深刻化したことが分かる。その後2003年までわずかながら緩和されたが、2004年は0.122になり、不公平の度合を高めている方向に転じている。

次に、別途合算課税対象は、別途合算課税対象の課税標準構成表を示した(表14)。このデータを用いてローレンツ曲線とジニ係数を求めた。

その結果、図4に示したように、1991年に不公平の度合が緩和されたが、2000年までに不公平の程度が高くなっている。さらに、2001年から2004年の間は上層部の課税対象者の改善が見られたが、中層部や下層部の不公平はより深刻になっていることがわかる。

別途合算課税対象のジニ係数を計測した結果(図5)、1991年に0.070となり公平度が高くなったが、その後、不公平の程度が2000年に0.388と深刻になっていくことがわかる。2001年から2003年までの公平度は若干改善されたが、2004年には0.423となり、最も深刻な状態となった。

これらの計測結果からいえることは、韓国の土地税制は地価上昇の抑制と土地所有偏在の改善を掲げ、1990年から様々な土地税制改革が行ったものの、その効果は不十分であったということである。1990年に土地公概念制度の導入によって地価の安定と土地過多所有の抑制はある程度の成果は達したと考えられる。しかし、1997年に起きた通貨危機によっ

図4 別途合算課税対象のローレンツ曲線

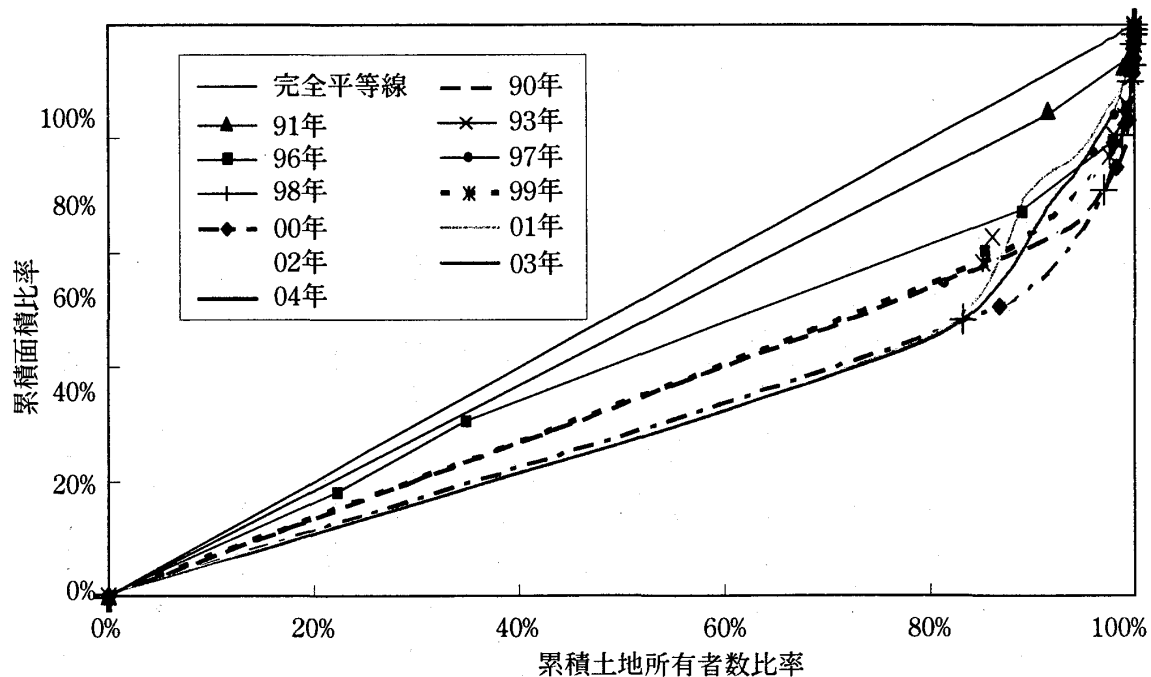


表14 別途合算課税対象の課税標準構成表

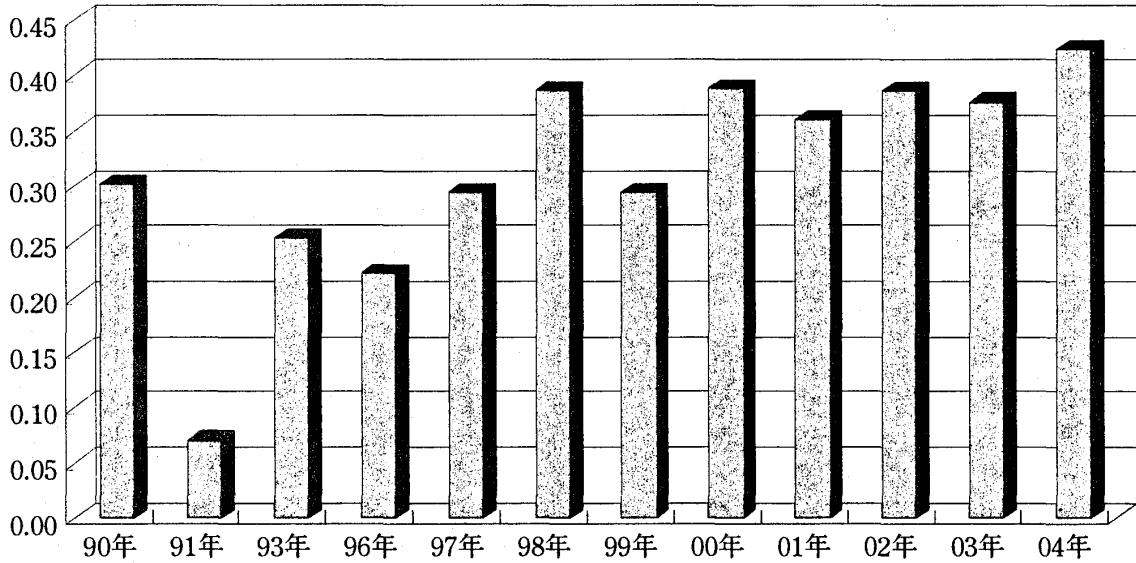
	1990年		1991年		1993年		1996年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	444,422	91,474	491,152	400,0553	524,506	352,988	181,873	66,853
5千万ウォン以下	29,999	28,237	40,039	6,677	72,863	100,874	102,814	46,464
1億ウォン以下	2,429	6,986	3,442	9,466	7,210	30,644	413,379	109,659
3億ウォン以下	1,163	8,596	1,660	10,990	3,845	46,030	29,885	25,082
5億ウォン以下	179	4,073	230	6,387	648	7,870	73,307	44,394
10億ウォン以下	113	2,126	157	4,462	308	14,886	10,970	23,473
30億ウォン以下	55	2,138	69	2,215	149	6,941	5,421	24,313
50億ウォン以下	2	33	15	579	24	1,208	801	8,528
50億ウォン超過	2	102	2	103	13	599	712	19,401
合計	478,364	143,765	536,766	470,934	609,566	562,040	819,162	368,167

	1997年		1998年		1999年		2000年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	671,433	215,574	725,894	159,864	860,057	232,745	852,824	164,994
5千万ウォン以下	120,202	89,771	120,656	75,691	126,024	74,556	112,211	79,838
1億ウォン以下	17,468	26,102	15,874	32,222	15,761	27,610	12,193	26,683
3億ウォン以下	10,173	28,653	7,159	31,059	7,133	28,772	4,519	27,309
5億ウォン以下	2,471	8,802	1,805	8,781	1,514	8,222	599	7,852
10億ウォン以下	1,601	12,113	698	12,654	576	14,527	338	8,867
30億ウォン以下	911	5,870	512	5,946	302	7,202	143	5,618
50億ウォン以下	57	3,328	52	2,641	45	3,174	13	3,409
50億ウォン超過	37	3,998	33	2,662	36	3,025	10	1,808
合計	824,353	394,211	872,683	331,520	1,011,448	399,833	982,850	326,378

	2001年		2002年		2003年		2004年	
	人員	面積	人員	面積	人員	面積	人員	面積
2千万ウォン以下	908,022	146,483	984,441	180,026	973,124	181,714	1,114,192	184,190
5千万ウォン以下	109,132	81,489	28,298	96,289	147,654	97,663	181,531	118,414
1億ウォン以下	58,003	23,560	27,386	28,363	45,088	34,346	31,535	38,215
3億ウォン以下	33,367	26,312	22,261	32,165	39,100	39,334	28,828	41,323
5億ウォン以下	13,578	9,417	3,806	12,475	8,131	15,416	8,625	16,642
10億ウォン以下	7,681	11,060	2,428	13,341	5,592	14,389	5,571	15,486
30億ウォン以下	4,369	9,119	1,167	8,572	3,295	12,188	3,357	15,116
50億ウォン以下	2,493	5,211	197	3,468	571	3,854	616	3,108
50億ウォン超過	2,026	12,334	260	3,053	645	8,761	719	8,641
合計	1,138,671	324,985	1,170,247	377,752	1,223,200	407,665	1,374,974	441,135

出所：行政自治部（総務省）『地方税制年鑑』各年度より作成。

図5 別途合算課税対象のジニ係数



て地価は急落し、土地公概念制度は改廃された。この影響で、地価は再び上昇したが、土地公概念制度のない土地税制は地価上昇を抑制する機能が十分に備えられていなかった。地価上昇の抑制と土地所有偏在の改善を目的に導入された総合不動産税ではあるが、現在、地価の安定と土地過多所有の抑制という役割は十分には果たしていないといえる。

### 終わりに

土地税制は、地価の上昇と土地所有の偏在を改善することが大きな目標の一つであり、特に、土地保有課税は財産税、総合土地税が中心としてその役割を担ってきた。土地公概念関連制度は短命で改廃されたものの、その実施期間中における成果は評価できる。総合不動産税は実施1年が過ぎたが、地価の上昇と土地所有の偏在を改善する機能は十分に備えていない。両問題を改善するためには土地保有課税において以下の改正が必要になると考えられる。

第1に、土地問題における土地税制の役割は土地に対する確固たる理念の下で行うべきである。現在のところ土地公概念制度の改廃と共に土地に対する明確な理念は確立されていない。従って、一時的な不動産対策ではなく、根本的な解決にむけた理念の構築が必要である。

第2に、課税標準の実現率化は、一括性を持って推進すべきである。

第3に、土地保有課税は水平的公平の視点から実施すべきである。



【注】

- 1 土地公概念制度の廃止・縮小が地価上昇の直接な原因ではないと考えられるが、土地税制の観点からは規制緩和が大きな要因になった。
- 2 江南地域は、ソウルを流れる漢江の南地域であり、1970年代に開発した地域である。
- 3 総合不動産税は2005年に新設された税目であり、同年1月1日から施行している。
- 4 詳しくは、李熙錫「韓国における土地税制の考察：土地公概念制度と総合土地税を中心にして」『経済学研究論集』明治大学大学院政治経済学研究科、2001年を参照。
- 5 総合不動産税は、2005年1月1日から施行した。財政経済部『保有制税に関する説明資料』2004年。
- 6 Harberger, "The incidence of the corporate income tax," *Journal of Political Economy*, 70(3) pp.215~240.
- 7 イ・ジンソン『不動産制税の根本的な改革法案』韓国租税研究院、2005年。
- 8 日本においても公的土地評価の一元化が頻繁に議論されているが、土地評価額には土地の時価、地価公示価格、路線価、固定資産税評価額の四つがある。
- 9 行政自治部資料による。28%~35%は調査対象地方自治体全体の78.5%に相当する。
- 10 総合土地税において最低税率は総合合算課税が0.2%、別途合算が0.3%であり、財産税は0.3%になっている。
- 11 チェ・ミョングン、キム・サンギョム『総合不動産税の導入政策に対する評価及び政策提言』韓国経済研究院、2004年。
- 12 ローレンツ曲線 (Lorenz curve) は、所得分布や資産分布などの格差、不公平、集中度を明らかにするための体系的な方法である。ローレンツ (M.O.Lorenz) は、1905年にアメリカで発表した「富の集中を計測する方法」により不公平の計測を行った統計学者である。ジニ係数は、0から1の間の数値をとり、0に近いほど公平に近く、反対に1に近いほど不公平度が大きいことを意味する。ジニ係数の式は、以下のとおりである。  

$$G=1-\sum (X_i-X_{i-1})(Y_i+Y_{i-1})$$
- 13 この研究は、李熙錫「土地経済と土地所有分布の公平に関する考察」『経済学研究論集』第18号明治大学大学院である。ここでは、2003年に1990年から2000年までの推移を明らかにしたが、同じ方法で2005年まで計測する。
- 14 土地税制は1990年に土地公概念制度を導入し、土地の過多保有を抑制するという理念を盛り込んだ土地税制改革が行われた。そのもとで宅地超過所有負担金、土地超過利得税、開発負担金に加え総合土地税が実施された。

<主要参考文献>

- 韓国統計庁『人口住宅センサス』各年度。  
 チャ・ムンジュン『住宅市場分析と政策課題研究』韓国開発研究院、2004年。  
 韓国銀行『民間部門金融資産運用の特徴と示唆点』2001年。  
 行政自治部『地方税政年鑑』2002年。  
 ソン・ギョンファン『不動産市場の先進化のための基盤整備研究』国土研究院、2004年。  
 行政自治部『行政部、世帯別住宅所有現状発表』2003年。  
 リュウ・ヘウン『土地市場安定施策の評価と改善方案の研究』国土開発研究院、1997年。  
 韓国租税研究院『不動産保有制税改編方向』2004年。  
 チェ・ミョンクン、キン・サンゲン『2006年総合不動産税改編による不動産関連保有税負担水準の分析』韓国経済研究院、2006年。

- チェ・ミョンクン、キン・サンゲン『総合不動産税の投入政策に対する評価及び政策提言』韓国経済研究院、2004年。
- イ・ジンスン『不動産制税の根本的な改革法案』韓国租税研究院、2005年。
- 目良浩一、坂下昇、田中一行、宮尾尊弘『土地税制の研究』日本住宅総合センター、1992年。
- 桜井良治『日本の土地税制』税務経理教会、1998年。
- 行政自治部（総務省）『地方税政年鑑』各年度。
- 行政自治部（総務省）『地方財政年鑑』各年度。
- Bird, R. and Slack, E., "Land and Property Taxation : A Review," World Bank Working Paper, 2002.
- Hamilton, B., "Zoning and property taxation in a system of local governments," *Urban Studies* 12(2), June, 1975, pp. 205~211.
- Hamilton, B., "Capitalization of intrajurisdictional differences in local tax prices," *American Economic Review*, 66(5), December, 1976, pp. 743~753.
- Harberger, "The incidence of the corporate income tax," *Journal of political Economy*, 70(3), 1962, pp. 215~240.
- Jensen, J. *property taxation in the United States*, Chicago: University of Chicago Press, 1931.
- Marshall, Alfred, *Principles of Economics*, 5<sup>th</sup> edition, 1907, Appendix G.
- Mieszkowski, P., "The Property tax: an excise tax or a profits tax?," *Journal of Public Economics* 1(1), April, 1972, pp. 73~96.
- Netzer, D. *Economics of the property tax*, Washington, DC: Brookings Institution, 1966.
- Oates, W.E., "The effects of property taxes and local public spending on property values: an empirical study of tax capitalization and the Tiebout hypothesis," *Journal of political Economy* 77(8), November-December, 1969, pp. 957~971.