

韓国資本主義とソウルをめぐる住宅・土地に関わる 現状について

メタデータ	言語: jpn 出版者: 明治大学商学研究所 公開日: 2021-03-30 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 大津, 健登 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10291/21457

韓国資本主義とソウルをめぐる 住宅・土地に関わる現状について

A Study on the current situation of the Housing and Land in Seoul of the Korean Capitalism

大津 健 登

Kento Otsu

目 次

1. はじめに
2. ソウルをめぐる住宅の動向
3. ソウルをめぐる土地の状況
4. むすびに代えて

1. はじめに

「富・名誉・権力を手にする者だけが住んでいる高級住宅街“SKY キャッスル”」¹—— 2018年から2019年にかけて話題を集めた韓国ドラマ「SKY キャッスル」で描かれた衝撃的な題材のテーマだ。この作品では熾烈な教育と競争を背景にした激しく凄まじい人間模様の欲望と苦闘が痛烈に風刺されている²。物語を通して、最難関のソウル大学 (S)、高麗大学 (K)、延世大学 (Y) を目指す現実の姿が抉り出されているかのようなのである。また、2019年から2020年にかけて世界各国の映画界を席卷している韓国映画「寄生虫 (パラサイト)」が、大ヒットを記録している。この映画は、半地下の住宅で日々を過ごす貧しい家族が、高台の大豪邸に暮らす裕福な社長一家の日常に、家庭教師などの仕事によって様々な形で関わり、豊かな家族に寄生していく話である³。映画として秀逸で巧みに表現された悲喜劇的なエンターテインメントではあるものの、韓国や世界の人たちが抱く貧困や格差のリアルに漂う空気感を強烈に訴えかけてくる。これらの話は、なぜ反響を呼び共感を覚えるのだろうか。映像の向こう側とこちら側の話なのであろうか。

近年の韓国は、このような経済社会の現実と状況に直面しているのである。韓国では二極化と

1 クロックワークス (<https://klockworx.com/>) より「SKY キャッスル～上流階級の妻たち～」を援用。

2 JTBC (<http://jtbc.joins.com/>) より「SKY キャッスル」を参照。

3 パラサイト (<http://www.parasite-mv.jp/>) 援用。

格差拡大という厳しい様相が顕在化している。筆者のこれまでの分析からは、世界経済の歴史構造的な戦後の冷戦体制～ポスト冷戦体制という特異な状況に組み込まれたなかで、電気電子部門と輸送機械部門の輸出によって経済成長が促されているものの、それらを主導する部門かつ財閥（サムスン電子や現代自動車）の雇用吸収力は少なく、部門横断的に大企業と中小零細企業との賃金格差が、横にも縦にも亀裂を生む社会問題となって綻びが出てくると論じてきた。韓国の分析については、世界の構造論的視角に国家や財閥の力が輻輳するのだが、ここで明らかにされてきた階級・階層関係において、脱却できない差はどこから生じるものなのであろうか。資本主義の一国分析にもう一点の重要な視角は内部の深層にあるものを見過さない視角であり、その「得体のしれないもの」は土地（所有）ではないのかという論点を手掛かりに⁴、本稿はこの把握に関わる端緒として位置づけ、近年の動向について考察する。

2. ソウルをめぐる住宅の動向

韓国の輸出が不調で停滞しているとき、どのような変化が起きているのか。2010年代初頭から世界経済の局面（リーマンショックや欧州債務危機）にも影響されて輸出と輸入が激減しているなかで、曲がりなりにも成立する経済成長の動因は何だろうか。図1から検証すると、それは堅調な伸びを示す内需にありそうである。特に、基盤としての土地・建物が示される総固定資本形成はキーである。総固定資本形成（2017年539兆ウォン）のリーディング・セクターは建設投資（289兆ウォンで53.6%）と設備投資（153兆ウォンで28.4%）である⁵。

韓国の建物状況を示した図2から看取されることは、2013年以後の建築受注額の倍増が著しく、住居用をはじめとする全国建築物棟数の伸びがつづいていることである。しかし、ソウルにおける建築物棟数は減少基調にある。それでもソウルの建築受注額は増大しており、他方でソウルを含む京畿道では建築物棟数が多くなっていることから、ソウルでは住む場所が限られるようになり、郊外での建築・投資が進んでいると捉えられる。さらに、図3から把握できることは、ここ数年で政策金利や住宅ローン金利の上がる一時期があってもソウルのアパート売買価格（指数）が上昇していることである。韓国での「アパート」は、日本で言うところの「マンション」に相当するのだが、図4をあわせて考察すると、ソウルを代表するいわゆる江南三区（江南、瑞草、松坡）や、江南に隣接して開発が顕著な城南市における同価格（指数）が騰勢を怒濤に強めていることが分かる。文在寅政権は、分譲権の転売禁止や不動産取引・管理に関わる税率の引き上げ、評価額（取引価格）の高い不動産に対する住宅担保融資（住宅ローン）の制限（9～15億ウォン未満の不動産に対する規制）と禁止（15億ウォン超の不動産に対する措置）などを施策しているが、それでも売れる。漢南・ザ・ヒル、ギャラリアアフォーレ、サンジリッツビル、マークヒルズ、

4 涌井秀行『失われた二〇年からの逆照射』戦後日本経済分析』八潮社、2017年、11～21頁。

5 数値は、統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照。

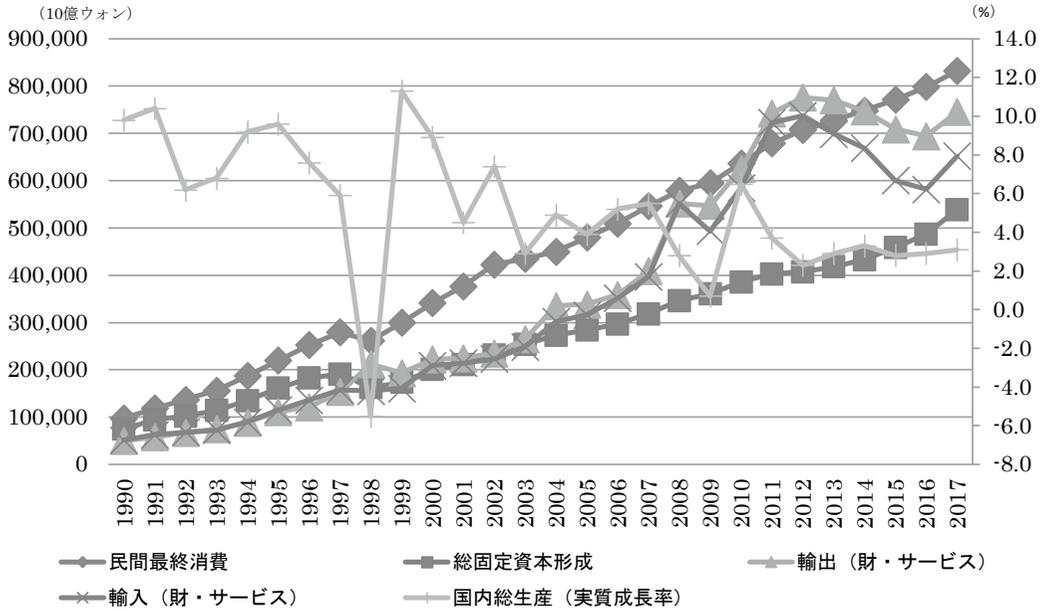


図1 韓国経済 基本構成要素

(注) 国内総生産(実質成長率)は右軸の単位。ほかは左軸の単位。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

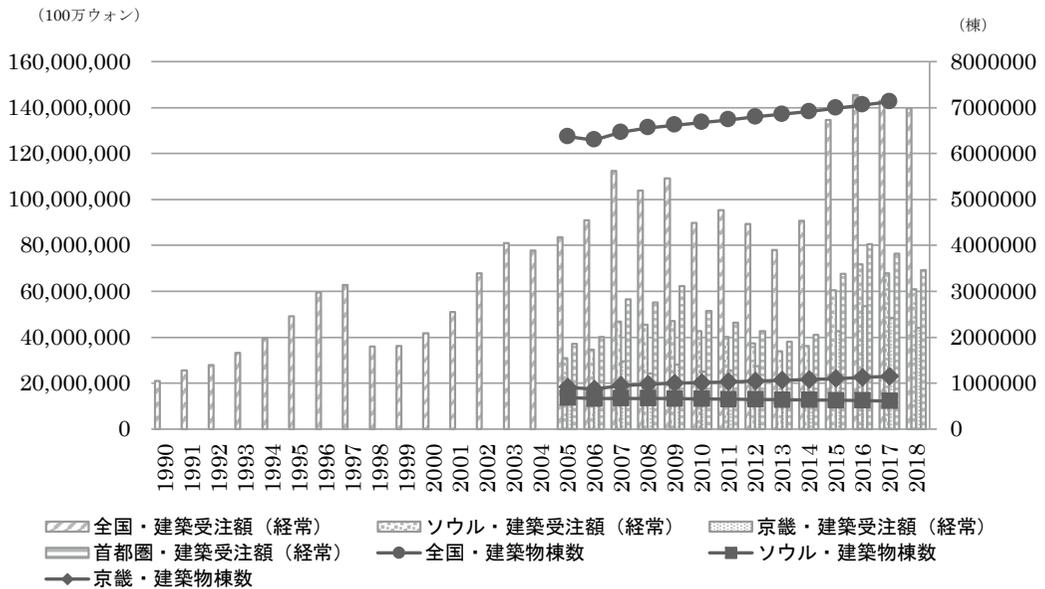


図2 韓国の建物状況

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

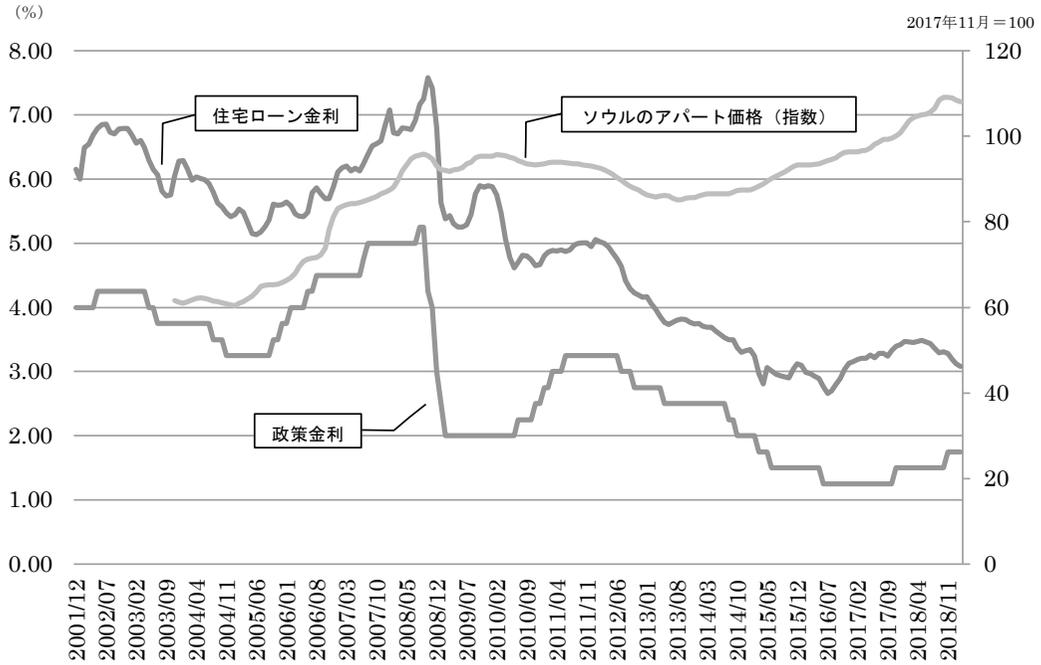


図3 政策金利と住宅ローン金利の推移にソウルのアパート価格(指数)の動向

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

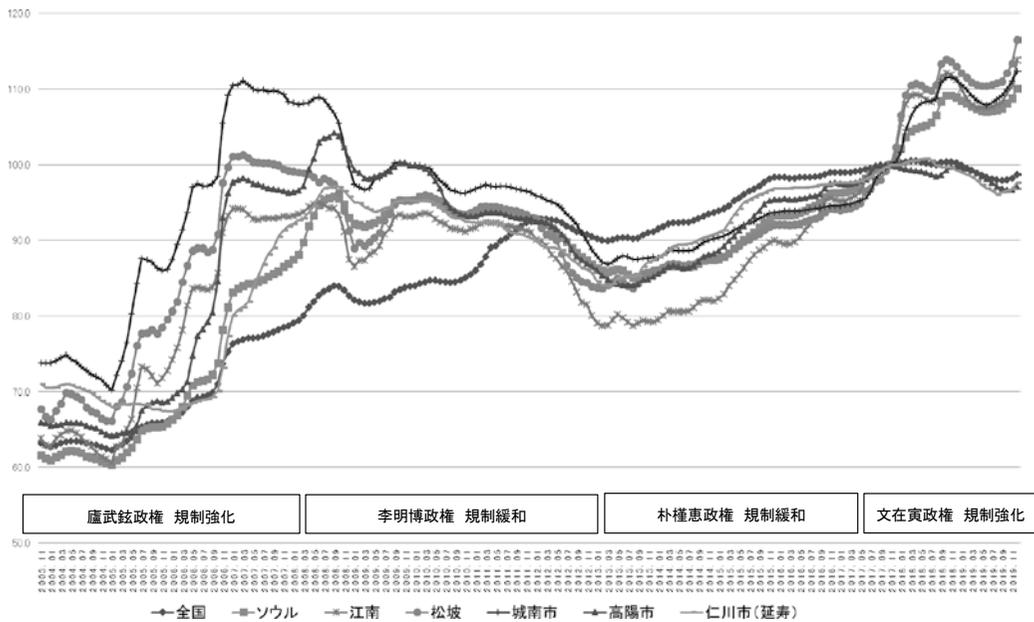


図4 アパート売買価格指数(2017年11月=100)

ツリーマゼ、ロッテキャッスルなど、億ション（アパート）は数年で数倍にも急増した。このようなアパートの建設を担っているのは、財閥グループであることが多い。サムスン・グループ不動産会社のサムスン物産のホームページには、超高級一等地に聳え立つ有名なマンションのレミアンやタワーパレスなど18件が紹介され、商店や学校なども領域とした街が宣伝されている⁶。

韓国では、ソウルへの一極集中を打開するために、開発の見込める地域を新都市として選定し、住宅市場の安定と住宅問題の解決に取り組んできてはいるのだが、ソウルの西隣で新都市として建設ラッシュが進んでいた高陽市のアパート売買価格（指数）は、2017年6月頃から落ち着き（落ち込み）を見せている。また、経済自由地域で松島国際都市を擁して「韓国のドバイ」や「韓国のマンハッタン」と呼ばれている仁川広域市（延寿）においても、高陽市と同様に一時期における同価格（指数）の上昇はありながら、江南・江南周辺のエリアと比べると停滞している。場所によって評価が分かれて局地的で選別化された暮らしがソウルの取り巻く姿となっている。

また、ソウルをめぐる首都圏広域急行鉄道（Great Train express：GTX）計画が進行している。GTXは、A～Cの三つの路線で計画されており、それぞれの路線によって、要衝のソウル駅をはじめ、政治行政の中心地である汝矣島（汝矣島駅）や経済社会の発信地でもある江南（三成駅）、衛星都市の城南市（城南駅）、仁川広域市（仁川市庁駅や松島駅など）、高陽市（大谷駅や新設されるKINTEX駅）などにも乗り入れる形でソウルとソウル郊外を縦断横断しており、開発は勢いを増している。各路線で繋がる地域間の所要時間についても、例えば、A路線で一山～ソウル駅は52分→14分、B路線で松島～ソウル駅は82分→27分、C路線で水原～三成駅は78分→22分と劇的に短縮される。2019年8月、国土交通部によると、A路線は2018年12月に着工、B路線は予備妥当性調査（事業の選定や予算の検討）を経て事業の推進が確定、C路線は基本計画の策定が行われている⁷。2019年10月、「広域交通2030ビジョン」の指針も打ち出され、GTXなどで大都市圏の交通サービスを2030年までに画期的に改善かつ変化させる取り組みが推進されている⁸。

活況を呈する江南の三成洞には、現代自動車グループの新社屋ビル「グローバルビジネスセンター（GBC）」も建設される予定で、完工すれば韓国最高層569メートル地上105建てとなる⁹。2020年上半期に着工され、2026年下半期に竣工される予定だ。現代自動車グループは、このエリアにオフィスビルだけではなく、展示場や公演場、宿泊施設などの建設も企図しており、ソウルにまた新たな街が造形される。

6 サムスン物産（<http://www.samsungcnt.com/>）を参照。

7 国土交通部（<http://www.molit.go.kr/>）「首都圏広域急行鉄道 B 路線（松島～磨石）予備妥当性調査通過」2019年8月、を参照（2020年1月11日アクセス）。

8 国土交通部（<http://www.molit.go.kr/>）「広域交通2030ビジョン宣布式」2019年10月、を参照（2020年1月13日アクセス）。

9 現代自動車グループ（<https://www.hyundai.co.kr/>）を参照。

3. ソウルをめぐる土地の状況

土地の取引はどうだろうか。図5によれば、開発の著しい城南市や高陽市は、江南三区よりも数倍の土地面積が取引されている。ソウル近郊では、アパートを建てるための土地の売買が勢いをもっている。表1に示したが、ソウルにおける土地を所有区分で見た場合、2018年の価格基準では民有地(56.4%)と法人(21.1%)とで大半を占める。仁川や、城南市と高陽市を含む京畿道も同様の傾向である。表2からは、同エリアにおけるその主な用途が住居であるということが分かるが、ソウルにおける住居地域の土地価格1,074兆ウォンは圧倒的である。

それでは、土地は誰がどれだけ所有しているのか。ソウルや仁川、京畿道において、個人や法人が持っている土地を対象に、2012年と2018年の状況を示したのが表3～表6である。まずは、所有している土地の価格規模別を表3と表4で検証しよう。表3の個人の土地では、10億ウォン以上の価格規模の土地を所有している人たちが、2012年から2018年にかけて、いずれの地域においても多くなっていることを把握でき、とりわけソウルが顕著(2012年103,584人→2018年164,105人、以下カッコ内同期間)である。表4の法人の土地から考察できることは、10億ウォン以上の価格規模の土地を所有している企業が、2012年から2018年にかけて、仁川や京畿道では数そのものが増えているものの比率が減っていることであり、ソウルでは法人数全体が減っている(26,025社→25,651社)のにも関わらず、同規模の土地を所有している数(7,318社→9,226社)も比率(28.1%→36.0%)も増えていることである。

このような動向から、ソウルおよびソウル近郊における土地の価格が激しく上昇していると考えられ、個人で所有する土地の価格は高騰し、他方でソウルに生き残る企業と郊外に出て活動する企業とのコントラストが推察される。それは、表5と表6の土地の面積規模別から、大きい面積を土地として所有している個人も法人も、ソウルでは減少し、仁川や京畿道では微増であることから言及できる。また、次の対比は単純に出来ないものの、土地所有の個人数や法人数を、それぞれの地域の人口数や企業数の比率で考えると、持つ者は僅かである。

その差に接近しよう。財閥の保有している土地はどうだろうか。経済正義実践市民連合(経実連)によると¹⁰、財閥が保有している土地の資料公開には限界があると指摘されている。時代の政権によって、情報公開に度合いがあったようだ。盧泰愚政権と金泳三政権の時には、政府による公開が促されていた1989～1997年において、財閥の土地所有に関わる現況は基本的に全てが公開されていた。金大中政権から盧武鉉政権にかけては、電子公示システムが導入されて初期の1999～2010年において、財閥が所有している土地面積、公示価格、帳簿価格といった土地取引の一部が公開されていた。李明博政権と朴槿恵政権、そして文在寅政権の下では、2011年に国

10 本段落の内容は、経実連(<http://ccej.or.kr/>)「5大財閥土地資産の増加および歴代政権の財閥土地資料公開現況発表」2019年12月、を参照(2020年1月20日アクセス)。

(単位:km²)

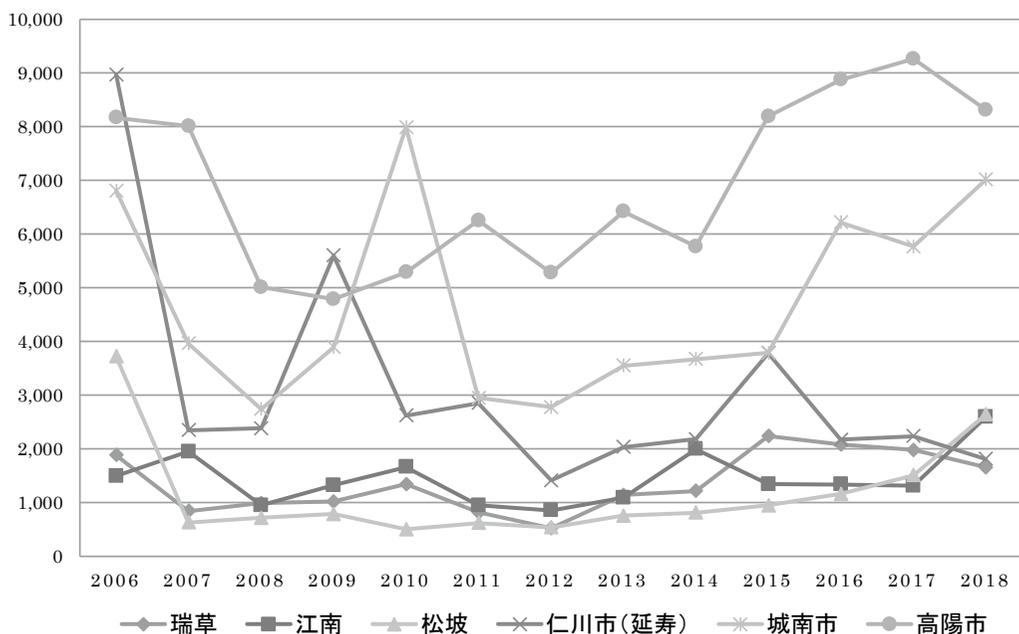


図5 土地取引の動向 (面積基準)

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表1 土地の所有区分別現況 (2018年)

(単位: km², %, 10億ウォン)

	ソウル				仁川				京畿道			
	面積基準		価格基準		面積基準		価格基準		面積基準		価格基準	
民有地	219.8	36.3%	834,040.4	56.4%	576.4	54.2%	114,876.9	43.5%	4,879.1	47.9%	730,905.5	57.4%
国有地	142.5	23.5%	92,182.6	6.2%	139.1	13.1%	14,999.2	5.7%	2,195.1	21.5%	84,412.7	6.6%
道有地	99.7	16.5%	154,386.3	10.4%	84.9	8.0%	41,235.1	15.6%	452.2	4.4%	47,498.7	3.7%
郡有地	41.2	6.8%	61,627	4.2%	49.2	4.6%	8,742.4	3.3%	467	4.6%	112,685.2	8.8%
法人	88.6	14.6%	312,351.8	21.1%	194.2	18.3%	81,541.7	30.9%	1,236	12.1%	261,912.4	20.6%
非法人	11.7	1.9%	18,792.7	1.3%	17.2	1.6%	2,248.3	0.9%	880	8.6%	32,244.4	2.5%
その他	1.8	0.3%	5,630.6	0.4%	2.1	0.2%	569.1	0.2%	78.4	0.8%	4,757.4	0.4%
計	605.3		1,479,011.4		1,063.1		264,212.7		10,187.8		1,274,416.3	

(注) 計には各基準における数量の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表2 土地の用途別現況(2018年)

(単位: km², %, 10億ウォン)

	ソウル				仁川				京畿道			
	面積基準		価格基準		面積基準		価格基準		面積基準		価格基準	
住居地域	312.2	51.6%	1,074,395.6	72.6%	108.3	10.2%	122,633.5	46.4%	484.9	4.8%	572,289.7	44.9%
産業地域	25	4.1%	275,428.9	18.6%	21.4	2.0%	34,305.3	13.0%	47.6	0.5%	111,486	8.7%
工業地域	19	3.1%	57,565.7	3.9%	59.4	5.6%	44,157.1	16.7%	126.1	1.2%	72,707.2	5.7%
緑地地域	220.8	36.5%	71,621.2	4.8%	271.1	25.5%	48,834.2	18.5%	2,395.3	23.5%	264,003	20.7%
管理地域	0	0.0%	0	0.0%	306.2	28.8%	10,315.5	3.9%	2,696.9	26.5%	196,781.6	15.4%
農林地帯	0	0.0%	0	0.0%	258.5	24.3%	3,588.2	1.4%	3,674.1	36.1%	54,441.8	4.3%
自然環境保護地域	0	0.0%	0	0.0%	0.1	0.0%	0.1	0.0%	248.7	2.4%	1,621	0.1%
用途未指定	0	0.0%	0	0.0%	6.8	0.6%	378.9	0.1%	5.5	0.1%	1,086.1	0.1%
その他	28.3	4.7%	0	0.0%	31.6	3.0%	0	0.0%	508.8	5.0%	0	0.0%
計	605.3		1,479,011		1,063.4		264,213		10,187.9		1,274,416	

(注) 計には各基準における数量の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表3 個人の土地の価格規模別所有者数現況

(単位: 人, %)

	2012						2018					
	ソウル		仁川		京畿道		ソウル		仁川		京畿道	
1千万ウォン未満	213,587	7.6%	58,324	7.5%	238,275	7.2%	186,466	6.3%	52,317	5.8%	245,145	6.2%
1~5千万ウォン未満	482,807	17.1%	353,694	45.4%	990,847	29.9%	323,283	10.8%	301,240	33.4%	880,872	22.2%
5千万~1億ウォン未満	662,889	23.5%	180,345	23.2%	858,804	25.9%	561,811	18.9%	260,317	28.8%	1,042,509	26.2%
1~5億ウォン未満	1,178,420	41.7%	160,936	20.7%	1,011,260	30.5%	1,463,375	49.1%	253,981	28.1%	1,511,316	38.0%
5~10億ウォン未満	184,323	6.5%	16,224	2.1%	131,653	4.0%	280,858	9.4%	22,529	2.5%	185,674	4.7%
10~50億ウォン未満	93,608	3.3%	8,920	1.1%	79,076	2.4%	151,031	5.1%	11,702	1.3%	102,109	2.6%
50~100億ウォン未満	7,095	0.3%	401	0.1%	3,944	0.1%	9,025	0.3%	558	0.1%	4,788	0.1%
100億ウォン以上	2,881	0.1%	127	0.0%	1,190	0.0%	4,049	0.1%	228	0.0%	1,639	0.0%
計	2,825,610		778,971		3,315,049		2,979,898		902,872		3,974,052	

(注) 計には各エリアの人数の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表4 法人の土地の価格規模別法人数現況

(単位: 社, %)

	2012						2018					
	ソウル		仁川		京畿道		ソウル		仁川		京畿道	
1千万ウォン未満	3,375	13.0%	305	5.8%	1,683	5.7%	210	0.8%	329	3.4%	2,701	4.9%
1~5千万ウォン未満	2,304	8.9%	487	9.3%	2,713	9.2%	763	3.0%	1,256	13.1%	5,605	10.2%
5千万~1億ウォン未満	3,058	11.8%	363	6.9%	2,777	9.4%	2,397	9.3%	898	9.4%	5,372	9.7%
1~5億ウォン未満	7,631	29.3%	977	18.6%	7,398	25.0%	10,287	40.1%	1,949	20.4%	13,868	25.1%
5~10億ウォン未満	2,339	9.0%	699	13.3%	4,537	15.3%	2,768	10.8%	992	10.4%	8,415	15.2%
10~50億ウォン未満	4,236	16.3%	1,771	33.6%	7,965	26.9%	5,152	20.1%	2,894	30.2%	14,686	26.6%
50~100億ウォン未満	1,188	4.6%	357	6.8%	1,253	4.2%	1,495	5.8%	624	6.5%	2,181	3.9%
100億ウォン以上	1,894	7.3%	305	5.8%	1,261	4.3%	2,579	10.1%	627	6.6%	2,392	4.3%
計	26,025		5,264		29,587		25,651		9,569		55,220	

(注) 計には各エリアの実数値の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表5 個人の土地の面積規模別所有者数現況

(単位:人, %)

	2012						2018					
	ソウル		仁川		京畿道		ソウル		仁川		京畿道	
10m ² 未満	69,177	2.4%	13,717	1.8%	57,615	1.7%	64,722	2.2%	20,968	2.3%	62,360	1.6%
10~50m ² 未満	1,180,734	41.8%	371,899	47.7%	1,228,281	37.1%	1,207,847	40.5%	388,123	43.0%	1,245,350	31.3%
50~100m ² 未満	390,054	13.8%	110,788	14.2%	585,784	17.7%	464,691	15.6%	168,504	18.7%	924,389	23.3%
100~500m ² 未満	442,743	15.7%	104,090	13.4%	443,025	13.4%	488,509	16.4%	124,886	13.8%	603,564	15.2%
500~1千m ² 未満	146,471	5.2%	35,229	4.5%	192,875	5.8%	161,528	5.4%	44,073	4.9%	246,519	6.2%
1~5千m ² 未満	357,615	12.7%	92,084	11.8%	503,827	15.2%	365,988	12.3%	104,174	11.5%	582,098	14.6%
5千~1万m ² 未満	96,421	3.4%	24,106	3.1%	143,497	4.3%	94,102	3.2%	25,461	2.8%	150,565	3.8%
1~5万m ² 未満	114,170	4.0%	24,146	3.1%	138,278	4.2%	107,620	3.6%	23,922	2.6%	138,458	3.5%
5~10万m ² 未満	18,004	0.6%	2,175	0.3%	15,142	0.5%	16,053	0.5%	2,083	0.2%	14,589	0.4%
10~50万m ² 未満	9,548	0.3%	716	0.1%	6,449	0.2%	8,269	0.3%	660	0.1%	5,921	0.1%
50万m ² 以上	673	0.0%	21	0.0%	276	0.0%	569	0.0%	18	0.0%	239	0.0%
計	2,825,610		778,971		3,315,049		2,979,898		902,872		3,974,052	

(注) 計には各エリアの人数の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

表6 法人の土地の面積規模別法人数現況

(単位:社, %)

	2012						2018					
	ソウル		仁川		京畿道		ソウル		仁川		京畿道	
10m ² 未満	2,191	8.4%	155	2.9%	971	3.3%	1,815	7.1%	251	2.6%	1,039	1.9%
10~50m ² 未満	5,903	22.7%	505	9.6%	3,423	11.6%	8,351	32.6%	1,487	15.5%	6,963	12.6%
50~100m ² 未満	2,955	11.4%	353	6.7%	2,316	7.8%	3,503	13.7%	833	8.7%	4,485	8.1%
100~500m ² 未満	5,109	19.6%	696	13.2%	3,521	11.9%	6,394	24.9%	1,413	14.8%	6,880	12.5%
500~1千m ² 未満	2,082	8.0%	556	10.6%	2,254	7.6%	2,226	8.7%	1,065	11.1%	4,836	8.8%
1~5千m ² 未満	3,697	14.2%	1,789	34.0%	9,196	31.1%	2,289	8.9%	2,957	30.9%	18,135	32.8%
5千~1万m ² 未満	1,130	4.3%	505	9.6%	3,278	11.1%	339	1.3%	726	7.6%	5,715	10.3%
1~5万m ² 未満	1,735	6.7%	516	9.8%	3,460	11.7%	526	2.1%	627	6.6%	5,431	9.8%
5~10万m ² 未満	457	1.8%	78	1.5%	461	1.6%	104	0.4%	93	1.0%	721	1.3%
10~50万m ² 未満	496	1.9%	70	1.3%	481	1.6%	77	0.3%	80	0.8%	697	1.3%
50万m ² 以上	270	1.0%	41	0.8%	226	0.8%	27	0.1%	37	0.4%	318	0.6%
計	26,025		5,264		29,587		25,651		9,569		55,220	

(注) 計には各エリアの社数の合計を記している。各項目の比率はこの数値を基に算出している。

(出典) 統計庁 (<http://kosis.kr/>) 参照, 作成。

際会計基準が採用されて以降、帳簿価格以外での財閥の土地保有に関わる内容は、非公開となっている。

表7では、帳簿価格における数値で資料上の制約はあるものの、5大財閥が所有している土地資産は、1995~2018年にかけて数倍から数十倍にまで激増していることが明らかにされている。例えば、同表から現代自動車の土地資産額は2018年24.7兆ウォンであり、それを表3や表4における土地の価格規模別の単位額と比較すると、その差の明白な数値が推量される。ほかの財閥も同様である。土地価格も建物価格も高い場所で江南駅に直結している「サムスタウン」――

表7 5大財閥 所有の土地資産 帳簿価格における変化 (単位:兆ウォン, 倍)

	1995	2007	増減	2018	増減	増減総額	増加倍数
	(A)	(B)	(B-A)	(C)	(C-B)	(C-A)	
現代自動車	2.2	5.3	3.1	24.7	19.4	22.5	11.3
ロッテ	1.3	6.6	5.2	17.9	11.3	16.5	13.3
サムスン	3.7	7.7	4.1	14.0	6.3	10.3	3.8
LG	1.8	3.1	1.3	10.4	7.3	8.5	5.7
SK	3.3	1.5	-1.7	6.2	4.7	3.0	1.9
計	12.3	24.2	12.0	73.2	49.0	60.9	6.0

(出典) 経実連 (<http://ccej.or.kr/>) 「5大財閥土地資産の増加および歴代政権の財閥土地資料公開現況発表」2019年12月、における表1 (2020年1月20日アクセス)。

サムスン電子, サムスン火災, サムスン生命のビル群は威容を誇っている。江南と江南周辺の住宅や土地のブランド化は止まらない。もちろんここも農村から開発された地域なのだが。

5. むすびに代えて

韓国は、住宅や土地の勢いによって、輸出と輸入が停滞していても「消費も雇用も増え、経済成長は成立している」かのように見える。しかし、個人消費は家計負債にリンクされ、雇用・労働は建築・土木をはじめとする社会間接資本およびサービス業部門の非正規雇用による吸収としてコネクタされていく。文在寅政権の下で推し進められている最低賃金の引き上げや、働き方改革による勤務時間の短縮が取り組まれつつも、消費不振がつづき、雇用創出は思わしくない。とりわけ、若者の失業率は未だに改善されず苦境に立たされている。

韓国には、こうした開発に追いやられて、住まいの環境がままならない人たちも数多くいる。表8から、それは「住居以外の居所居住一般世帯」として、「ホテル・旅館など宿泊施設の客室」、「寄宿舎や特殊社会施設」、「バラック小屋・ビニールハウス・地下・半地下」、「その他」で日々の暮らしを営んでいる人たちである。同表において、2005年から2015年にかけての変化率を捉えれば、その特徴は一目瞭然である。「住居以外の居所居住一般世帯」は、「バラック小屋・ビニールハウス・地下・半地下」を除き、世帯数が増大しているのである。居所の分類が難しいと区分される「その他」は多く、現実の厳しさを物語っている。もちろん、「住居以外の居所居住一般世帯」は、「一般世帯」に対する比率で一瞥すれば少ないのだが、段々と増えていることに留意する必要がある。これまで、低所得層向けの住宅の建設・供給や、政府保障などによる支援策・改善策は施されてきてはいるものの、問題は山積している。

住宅(暮らし)や土地(営み)といった基盤と基層に差が生まれている。それが教育や就労、福祉などの環境の違いになる。そして、次第にそのひずみは広がっていく。最近の韓国資本主義の局面である。

表8 韓国における住宅以外の居所居住世帯の変化

(単位：世帯，%)

	2005	2010	2015	変化率 (2005~2015)
一般世帯 (A)	15,887,128	17,339,422	19,111,030	20.3
住宅以外の居所居住 一般世帯 (B)	57,066	129,058	393,792	590.1
ホテル・旅館など宿泊施設の客室	9,073	14,255	30,131	232.1
寄宿舎や特殊社会施設	3,450	11,943	29,661	759.7
バラック小屋・ビニールハウス・地下・半地下	21,630	16,475	11,409	-47.3
その他	22,913	86,385	322,591	1,307.90
(A) に対する (B) の比率 (%)	0.4	0.7	2.1	—

(資料) 統計庁 (<http://kostat.go.kr/>) 「人口住宅総調査」 (<https://www.census.go.kr/>) 参照。(出典) 国家人権委員会 (<https://www.humanrights.go.kr/>) 「非住宅における住居の実態把握および制度改善方案」2018年11月、29頁、表II-2 (2020年1月15日アクセス)。

参考文献

(日本語文献)

李憲昶 (須川英徳・六反田豊監訳) 『韓国経済通史』法政大学出版局、2004年。

大津健登 『グローバル化下の韓国資本主義』大月書店、2019年。

文京洙 『新・韓国現代史』岩波書店、2015年。

浦井秀行 『失われた二〇年からの逆照射』戦後日本経済分析』八潮社、2017年。

(韓国語文献)

イ・チャンム 『韓国住宅市場の新しい理解』ダソン、2015年。

キム・ドンウォン 『大恐慌の時代 韓国はどこに向かっているのか』ミレウイチャン、2016年。

チャン・ハソン 『なぜ憤怒しなければならないのか』ヘイブックス、2015年。

(ウェブサイト資料)

イ・スウク、パク・チョンギョほか「中長期不動産市場の展望と安定的市場管理のための政策方案研究(Ⅰ)」国土研究院 (<http://www.krihs.re.kr/>) 2018年。2019年12月26日アクセス。国土交通部 (<http://www.molit.go.kr/>) 「首都圏広域急行鉄道 B 路線 (松島~磨石) 予備妥当性調査通過」2019年8月。2020年1月11日アクセス。国土交通部 (<http://www.molit.go.kr/>) 「広域交通 2030 ビジョン 宣布式」2019年10月。2020年1月13日アクセス。国家人権委員会 (<https://www.humanrights.go.kr/>) 「非住宅における住居の実態把握および制度改善方案」2018年11月。2020年1月15日アクセス。

(ウェブサイト)

韓国銀行 <http://www.bok.or.kr/>クロックワークス <https://klockworx.com/>経済正義実践市民連合 <http://cej.or.kr/>現代自動車グループ <https://www.hyundai.co.kr/>国土交通部 <http://www.molit.go.kr/>

サムスン物産 <http://www.samsungcnt.com/>

JTBC <http://jtbc.joins.com/>

統計庁 国家統計ポータル <http://kosis.kr/>

パラサイト <http://www.parasite-mv.jp/>

付表1 政権別の不動産政策について

時期	対策	主要内容
2003	不動産価格 安全対策 (5.23)	・分譲権の転売制限、請約1順位(申込順番)の資格制限および再当選の制限復活 ・譲渡所得税および保有課税の強化、住宅担保比率(住宅ローン) 60%に引き下げ
	庶民中産層 住居安定支援対策 (9.3)	・長期公共賃貸住宅 150万戸(国民賃貸100万戸含む)建設
	再建築アパート 価格安定対策 (9.5)	・投機過熱地区 再建築 組合員組合認可後 地位譲渡の禁止
	住宅市場安定 総合対策 (10.29)	・総合不動産税の早期施行(2006→2005)、多住宅者における譲渡所得税の重課(60%)、住宅資金源の税務調査、投機過熱地区の拡大
2005	庶民住居安定と不動産の投機抑制のための不動産制度改革方案 (8.31)	・多住宅 保有地の譲渡所得税 重課、高額不動産に対する総合不動産税の世帯別 合算課税、取登録税における実際の取引価格 課税 ・首都圏新規住宅および宅地供給(年300万坪)、土地の備蓄、分譲権の転売制限の強化、板橋(パンギョ)地域の開発 ・投機地域の住宅担保貸出(住宅ローン)を個人→世帯別に制限
	庶民住居福祉 増進と住宅市場の合理化方案 (3.30)	・再建築規制・住宅担保貸出(住宅ローン)・住宅取引申告の強化、実際の取引価格の申告および公開、総合不動産税および譲渡所得税 強化 ・チョンセ賃貸 年4,500戸に拡大
2006	不動産市場安定化方案 (11.15)	・公共住宅地内の住宅分譲価格 20~30% 引き下げ、LTV(地域によって40~80%に差等、例外の適用 廃止)、DTI(投機過熱地区6億超過で拡大) 規制強化
	不動産市場安定のための制度改編方案 (1.11)	・投機地域における分譲価格の上限制、分譲価格 公開、請約制度 改編、投機地域の担保貸出(ローン)1人1件に制限、首都圏の民間宅地 住宅の転売制限期間 拡大
2007	住宅市場の安定と住居福祉の形成のための公共部門の役割強化方案 (1.31)	・長期賃貸住宅の供給拡大(2017年までに260万戸追加供給)、庶民貸借資金 保証対象の拡大
	家計の住居負担 緩和および建設部門の流動性支援・構造調整方案 (10.21)	・首都圏投機地域・投機過熱地区の調整、家計の金利負担 緩和、建設部門の流動性 支援
2008	経済難局克服総合対策/不動産および建設 景気活性化 (11.3)	・再建築における小型坪型義務比率の緩和、再建築の容積率を上げる、住宅投機地域・投機過熱地区解除(江南三区 除外)、首都圏における転売制限の緩和
	多住宅者 譲渡税率一時緩和 税制 改編案(12.5)	・2010年まで多住宅者 譲渡所得税 緩和
2009	土地取引許可区域解除 (1.23)	・全国土地取引許可区域10,244.82km ² 解除
	首都圏 転売制限 緩和 (2.3)	・首都圏の公共宅地および民間宅地 転売制限 緩和
	未分譲住宅 解消 対策 (2.12)	・未分譲住宅の取・登録税 減免、譲渡所得税 緩和、未分譲住宅 ファンド 税制支援
	銀行の住宅担保貸出(住宅ローン)に対するリスク管理 強化指導 (7.6)	・投機地域(江南三区) 除外の首都圏 LTV (60→50%) 強化
2010	銀行の住宅担保貸出(住宅ローン)に対する追加リスク管理 強化 (9.7)	・総負債償還率(DTI) 首都圏 非投機地域に拡大
	非銀行圏の住宅担保貸出(住宅ローン)に対するリスク管理 強化 (10.12)	・LTV 強化: 保険会社50%、相互金融会社、貯蓄銀行、女性専門会社60% ・DTI: 非投機地域まで拡大
	住宅の未分譲解消および取引活性化方案(4.23)	・未分譲住宅4万戸解消、中小建設会社の短期流動性 支援、住宅購入資金 融資支援
	実需用における住宅取引正常化と庶民・中産層 住居安定支援方案 (8.29)	・実需用 住宅取引 支援、住居費 軽減など庶民住居支援の拡大、建設会社の流動性支援
2011	住宅取引活性化方案 (3.22)	・少額融資 DTI 審査免除 維持、DTI 比率を上げる ・取得税50% 減免、取得税率1%に引き下げ
	住宅市場の正常化および庶民住居安定支援方案 (12.7)	・投機過熱地区 解除、再建築超過利益負担金 賦課停止、非首都圏 請約可能地域 道単位に拡大 ・チョンウォルセの所得控除 拡大、住居用 オフィスタルの借家人 チョンセ資金 低利(2~4%) 支援
2012	住宅取引の正常化および庶民・中産層住居安定支援方案 (5.10)	投機地域・住宅取引申告地域 解除、分譲権の転売制限 緩和、民営住宅 再当選の制限廃止 ・生涯最初の住宅購入資金5千億ウォン追加支援、1世帯1住宅者 譲渡所得税 非課税 保有要件の緩和(3→2年)、2~3人用 都市型生活住宅 建設 資金支援の拡大
2013	庶民の住居安定のための住宅市場 正常化総合対策 (4.1)	・譲渡税5年間免税、分譲価格上限制 新築運営、リモデリング(リフォーム、改装) 垂直増築許可
	4.1 後続措置 (7.24)	・建設会社 住宅ローン保証、チョンセ保証金 返還保証 施行
2014	庶民・中産層 住居安定のためのチョンウォルセ対策 (8.28)	・取得税率 永久 引き下げ、収益・損益共有型 住宅ローン 支援
	賃貸借市場先進化方案 (2.26)	・賃貸住宅 REIT 活性化、賃貸所得課税方式の整備(年間2千万ウォン以下 分離課税)
	新しい経済チームの経済政策方向 (7.24)	・住宅担保貸出(住宅ローン) 規制緩和(LTV 70%、首都圏 DTI 60%)一元化、請約通帳一元化(住宅請約総合貯蓄)
	住宅市場の活力回復および庶民住居安定強化方案 (9.1)	・再建築 年限(40→30年) 緩和、首都圏の請約1~2順位統合および期間短縮(2→1年)
2015	庶民の住居費負担緩和方案 (10.31)	・準公共賃貸住宅 活性化(賃貸期間10→8年、LH 買入確約など)
	中産層住居核心方案 (1.13)	・ニューステイ 導入および民間賃貸住宅特別法 制定
2016	庶民住居費負担緩和方案 (4.6)	・賃借保証金 返還保証 強化、ウォルセ貸出(ローン) 支援要件 緩和
	庶民・中産層住居安定強化方案 (9.2)	・家主(オーナー) リモデリング 導入、ニューステイ 活性化、整備事業 規制 合理化
2017	家計負債管理方案 (8.25)	・LH 住宅供給の調整、PP 貸出審査の強化、分譲保証の予備審査 導入、中途貸出保証 改善(保証件数2件 制限、部分保証 導入)
	実需要中心の市場形成を通じた住宅市場の安定的管理方案 (11.3)	・請約調整対象地域 指定(ソウル、京畿、釜山、世宗 地域) および請約制度 調整
2017	住宅市場の安定的管理のための選別的適合型対応方案 (6.19)	・調整対象地域の拡大、転売制限期間の強化、LTV、DTI 規制強化、再建築組合員 住宅供給数 制限
	実需要の保護と短期需要の抑制を通じた住宅市場安定化方案 (8.2)	・投機過熱地区および投機地域 指定、再建築の超過利益 還収税 施行、譲渡所得税の強化、多住宅者 金融規制の強化、1 順位の資格請約制度 改編
	家計負債総合対策 (10.24)	・新 DTI の適用、DSR 指標 段階的定着、住宅担保貸出(住宅ローン) LTV、DTI 規制強化 ・公的住宅100万戸供給、青年住宅30万室、新婚夫婦 公共賃貸20万戸、新婚希望タウン7万戸など生涯の段階別、所得水準別適合型住居支援 ・無住宅庶民・実需要者のための住宅供給 拡大 推進 ・協力的住居福祉ガバナンスの構築

(資料) 国土交通部 (<http://www.molit.go.kr/>)

(出典) イ・スウク、パク・チョンギョほか「中長期不動産市場の展望と安定的市場管理のための政策方案研究(1)」国土研究院 (<http://www.krihs.re.kr/>) 2018年、26~30頁、表2-3、表2-4、表2-5、表2-6 (2019年12月26日アクセス)。