



一般財団法人
日本不動産研究所

■ 不動産適正取引推進機構

〔平成28年度 第二回海外不動産取引研究会・発表資料〕

② 周辺国・地域における国際対応の取り組み

2017年3月

一般財団法人 日本不動産研究所
研究部

I. 海外調査の概要

I-1. 海外調査の概要

◆海外調査の概要

目 的	海外の国や地方自治体などが、外国人による不動産取引円滑化のために、どのような政策的な取り組みを行っているのかを調査し、我が国不動産市場において、外国人による不動産取引円滑化のための施策の検討資料とすること。
調査対象	韓国、台湾、香港、シンガポール
調査期間	2016年10月～11月
調査方法	既往文献調査のほか、管轄官庁等への現地ヒアリングを適宜実施

※ヒアリング調査の主な訪問先

- ・韓国 : 国土交通部不動産課(2016年10月5日)、ソウル市土地管理課(2016年10月6日)
- ・台湾 : 台湾内政部地政司(2016年10月19日)
- ・香港 : デイロン・コミュニケーションズ(2016年10月11日) ※「Landed Hong Kong」著者
- ・シンガポール : 不動産業監督委員会及び土地管理庁(2016年10月18日)

Ⅱ. 韓国、台湾、香港、シンガポールの取り組み

I. 韓国政府(国土交通部)の取り組み

1. 外国人による韓国国内の不動産取引規制について

- ①現在、韓国政府は外国人による国内不動産取引について規制する政策を採っていない。
- ②1997年のアジア通貨危機前まで、韓国政府は外国人による土地取得を原則として禁じていた。
- ③しかし、1998年以降は「外国人土地法」の改正により、外国人による不動産取引を「原則禁止」から「事前申告制」に変更し、不動産取引に関して韓国内国人との区別を実質的に撤廃した。韓国には、全ての不動産取引当事者に「不動産取引申告制」が適用されているので、内国人であろうと外国人であろうと不動産取引にあたっての事前申告は必要とされる。
- ④なお、申告された取引は全てデータベース化され、国別・地域別・用途別等の種別毎に外国人の不動産取引状況を管理し、政府施策の参考として活用されている。

2. 外国人による韓国国内の不動産取引を円滑化するための施策について

- ①韓国国土交通部ホームページの英文サイト運営など基本的な対応に留まる。
- ②その他の施策としては、大韓貿易投資振興公社KOTRA(日本のJETROに相当)に、国土交通部の事務官を派遣・常勤させ、外国人からの問い合わせ等についての窓口一本化を図っている。
- ③KOTRAは元々、韓国の貿易振興を目的とした政府機関であったが、現在では外資誘致促進も重要な基幹業務としている。外資誘致促進の一環として、外国人・外国企業による韓国不動産取引の円滑化が必要とされており、韓国国土交通部はKOTRAに事務官を派遣・常勤させている。
- ④KOTRAは、外資誘致サイト「INVEST KOREA」を運営。同サイトの中で、韓国の不動産取引に係る基本事項を英語で紹介し、韓国国土交通部から派遣された事務官も専門コンサルタントとして連絡先等が紹介されている。

Ⅱ-1. 韓国

REI

I. 韓国政府(国土交通部)の取り組み

【参考1】

韓国国土交通部のホームページ



(主な内容(リンク先を含む))

- 外国人の定義
- 外国人による韓国内土地取得のための手続き
- 外国人土地法の紹介
- 外国人土地法に違反したときの罰則
- 外国人による土地取得に際しての諸手続フローチャート
- 関連部局の紹介と連絡先 など

【参考2】

大韓貿易投資振興公社(KOTRA)のホームページ



- KOTRAの外資誘致促進に係るポータルサイト「INVEST KOREA」上で、外国人による韓国国内不動産の売買・賃貸に関連した問い合わせ先(外資専門窓口)として、国土交通省の事務官の連絡先が掲載

Ⅱ－1. 韓国

REI

I. 韓国政府(国土交通部)の取り組み

3. 今後の政府対応等について

①最近、外国人による不動産取引は増加傾向にあるが、政府当局としては、それによって大きな課題や問題が生じているという認識はない模様。したがって、外国人による韓国国内の不動産取引円滑化に係る新たな施策の導入等は現段階において考えられてはいない。

②一方、済州道において「不動産投資移民制度」(※)を背景に中国人による済州道の不動産取得が過熱し、マスコミ報道等で問題視されるケースもある。しかし、「不動産投資移民制度」は法務部所管業務であり、かつ、現在、制度見直しに向けた動きもあるので、韓国国土交通部としては静観の構えとなっている。

(※)不動産投資移民制度:一定額以上の不動産投資を行った外国人に永住権を付与する制度。済州道など一部地域で導入されている。

4. その他事項(地方自治体の動き)

①ソウル市などの一部の地方自治体においては、地方自治体独自に「グローバル公認仲介事務所」という認証制度を運用している。語学力や外国人との不動産取引実務にたけた仲介業者に対して、地方自治体が独自に認証を行う制度である。これによって、外国人による韓国国内の不動産取引の円滑化を図ろうという地方自治体独自の取り組みである。

②ただし、これも、ソウル市、釜山市、仁川市等、外国人による不動産取引が多い一部(大都市)の地方自治体で見られる動きであり、韓国全般に見られる動きではない。

③したがって、韓国国土交通部がこれに関連して管理監督や指導等を行う予定は、現段階ではない。

Ⅱ－1. 韓国

REI

Ⅱ. ソウル市の取り組み(グローバル公認仲介事務所)

①ソウル市では、不動産取引の国際化対応のため、一定の語学力を有し、外国人との不動産取引実務にたけた公認仲介事務所(※)に対して、「グローバル公認仲介事務所」の認証を行っている。

②グローバル公認仲介事務所には、独占業務等の法的地位は全くない(仲介業務においては他の一般的な仲介事務所と同じ)が、ソウル市が国際化の認証を付与することで、外国人も安心して不動産取引等ができるよう、取り組んでいる。

③グローバル公認仲介事務所は、言語毎に認証が付与され、現在は、「日本語」「英語」「中国語」「スペイン語」「ロシア語」の5言語で運用されている。

※公認仲介事務所＝日本の「宅地建物取引業者」に相当

参考:グローバル公認仲介事務所の認証状と認証ステッカー(日本語版)



II. ソウル市の取り組み(グローバル公認仲介事務所)

(1) 所管部署	ソウル市都市計画局土地管理課
(2) 制度の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・グローバル公認仲介事務所は、外国人による不動産売買・賃貸等を円滑にするため、一定の外国語能力やスキルを有する公認仲介事務所に、ソウル市が「グローバル公認仲介事務所」の認証を付与する制度で、2008年に導入された。 ・言語毎に認証を行っており、現在は、「日本語」「英語」「中国語」「スペイン語」「ロシア語」。
(3) 制度導入の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・2000年代中盤以降、留学・就労等を目的にソウル市内に居住する外国人の増加に伴い、外国人による不動産売買・賃貸等の円滑化が課題となり、ソウル市独自の施策として、「グローバル公認仲介事務所」を導入。
(4) 資格要件	<ul style="list-style-type: none"> ・認証取得希望者はソウル市へ認証申請を行い、下記要件を備えた事務所に、ソウル市が認証を付与する。 <ol style="list-style-type: none"> ①ソウル市で不動産仲介業の開業登録をし、1年以上営業した事務所 ②申請者が公認仲介事務所の代表者、支店等の場合は店舗責任者 ③申請者が過去1年間、違法行為や行政処分等を受けていない者 ④申請者がソウル市で実施する外国語能力テストの合格者(英語・日本語・中国語等) ・申請及び認証取得者に、申請や認証を得るための費用負担はない。
(5) 独占業務の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・上記要件を備えた事務所に「グローバル公認仲介事務所」の認証が付与されるが、グローバル公認仲介事務所に法的な独占業務等は認められていない。不動産仲介に際しては他の一般仲介事務所と同じである。 ・外国人が不動産売買・賃貸をするときの参考として、一定の語学スキル等を有する業者に「グローバル公認仲介事務所」として認証するだけというのがソウル市側の立場であり、外国人が不動産売買・賃貸にあたり、グローバル公認仲介事務所を利用するか、または一般の公認仲介事務所を利用するかは、当該外国人の自由というのがソウル市の立場。 ・したがって、グローバル公認仲介士のみができる独占業務というのは一切ない。

II-1. 韓国

II. ソウル市の取り組み(グローバル公認仲介事務所)

(6) 認証後の研修	・ソウル市は認証取得後の教育研修等は実施していない。
(7) 認証の有効期間	・認証は、下記の認証取消事由に該当する場合を除き、永続的に保持することが可能で、認証の更新手続き等も特段ない。
(8) 認証取消事由	①3ヶ月以上の休業または廃業した者 ②他の地方自治体に事務所を移転した者 ③公認仲介士法違反による行政処分または刑事罰を受けた者 ④その他、グローバル公認仲介事務所としての品位を損ねた者
(9) 認証登録者数	・2016年現在で、211事務所(ソウル市内の仲介事務所数は約22,000) ・登録業者数の推移は下記のとおり 2008年:20、2009年:122、2010年:144、2011年:158、2012年:170、2013年:186、 2014年:190、2015年:191、2016年:211
(10) グローバル公認仲介事務所を介した取引等の件数	・グローバル公認仲介事務所を介した外国人の不動産売買・賃貸件数は増加傾向にある。 ・2009年から2013年までの累計916件に対して、2014年は618件、2015年は647件。 ・ただし、仲介の内訳は、ほとんどが賃貸。
(11) ソウルの立場	・ソウル市の立場として、外国人による不動産取引は全て「グローバル公認仲介事務所」を介すべきとは考えられていない。外国人が不動産取引を行うに当たって、「グローバル公認仲介事務所」を介するか否かは、当該外国人の自由というのがソウル市の立場である。 ・ただ、外国人の立場からすると、これからソウル市内の不動産の売買・賃貸をしようとするとき、その仲介業者が母国語で意思疎通できる業者か否かの判断材料は重要と考えている。 ・ソウル市としては、同認証が外国人による不動産取引円滑化に資しているとの認識である。

Ⅱ－2. 台湾

REI

I. 台湾政府(内政部)の取り組み

1. 外国人による台湾内の不動産取引規制について

- ①台湾土地法第18条では、外国人が台湾で土地に係る権利を取得または設定する場合、条約またはその国の法律に基づき、台湾国民が当該国で享受するのと同等の権利を限度とする(いわゆる相互主義)。
- ②その意味で現在、台湾政府は外国人による台湾国内不動産の取引を規制・抑制する政策を採っていない。
- ③グローバル化が進む中、台湾政府も基本的には国際化を推進する立場であり、外資や外国人に対して開かれた市場形成を目指している。
- ④ただし、「土地法第17条」の規定により、天然資源や安全保障上の重要拠点及びその周辺の土地については、国土保全と安全保障等の観点から外国人による土地取得、賃貸、抵当権の設定等を原則禁止している。
- ⑤なお、台湾の場合、外国人が不動産を取得しようとする場合、当局への申請及び当局による承認が必要であるが、これは内国人に対しても義務化されており、外国人だけを狙い撃ちにした規定ではない(内国人と外国人では申請先が異なるのみ)。

2. 外国人による台湾内の不動産取引を円滑化するための施策について

- ①外国人であっても法を遵守すれば、特段問題なく不動産を取得でき、保護されるというのが当局の立場である。
- ②したがって、外国人のための不動産施策等としては、特別な施策はなく、台湾内政部の英文ホームページ上で、不動産の規制や取得手続き等の基本的事項を英語で紹介する程度に留まる。
- ③不動産市場の透明化の向上を図り、2012年8月に「実価登録制度」が実施された。不動産取引に関する情報(取引物件の概要及び成約価格等)を登録させ、公開しており、これにより、不動産に関する投資環境の改善、国内外資金による不動産投資の促進効果が期待される(但し、言語は中国語のみ)。
- ④また、不動産に限らず、世界各地の企業を台湾へ投資・誘致する際に、投資に係る最善の行政サービスを提供するため、行政院経済部(経済産業省に相当)は『行政院世界企業誘致総合サービスセンター』(InvesTaiwan Service Center)を設立し、2010年8月8日より正式に運営を開始した。同時に「Invest Taiwan」のホームページも運営を始め、不動産投資に関する基本的な事項を含め、台湾への投資全般に関する事項を英語、日本語、中国語(簡体字)で紹介している。
- ⑤当局としては、それ以外には特段の施策を実施していない。

II-2. 台湾

I. 台湾政府(内政部)の取り組み

【参考】台湾内政部のホームページ

The screenshot shows the website of the Ministry of the Interior, Taiwan. The header features the logo and name of the Ministry, along with a visitor count of 103995268. A navigation menu includes links for Home, SiteMap, Land Law, Land Database, Bilingual Glossary, E-Government, Ministry of Interior, and Chinese. The main content area is titled 'Publications' and includes a search bar with the text 'You can use the following conditions to choose the file or data you want.' Below the search bar is a table of publications with columns for 'item name' and 'Download'. The table lists four items: 'GUIDE TO FOREIGN INVESTMENT IN REAL ESTATE IN TAIWAN, ROC', 'Enforcement Rules of the Rural Community Land Readjustment Act', 'The Land Registration Regulation', and 'The Land Act'. Each item has a 'Download' link with icons for DOC and PDF. The page also includes a navigation bar at the bottom with 'First | Prev | Next | Last | at 1 page / total 4 record | 1 page'.

item name	Download
GUIDE TO FOREIGN INVESTMENT IN REAL ESTATE IN TAIWAN, ROC	DOC PDF
Enforcement Rules of the Rural Community Land Readjustment Act	DOC PDF
The Land Registration Regulation	DOC PDF
The Land Act	DOC PDF

(主な内容(リンク先を含む))

- 外国人による台湾内不動産投資にあたってのガイド
 - ①外国人による台湾内土地取得にあたっての規制
 - ②外国人による台湾内不動産取得にあたっての規制
 - ③許可申請に係る電子書式の提供
- 土地に関する行政法規の紹介
- 土地法の英訳 など

I. 香港政府(香港行政庁)の取り組み

1. 外国人による香港内の不動産取引規制又は円滑化施策について

①香港特別行政区政府(以下、香港政府)は、外国人の不動産投資においても市場競争原理に従い、介入しないとの原則のもと、外国人の不動産投資に対しても、取得規制(抑制)や投資促進等もいずれも実施していない。

②特に、香港では外国人と自国民の間に待遇差を設けていないので、外国人に対しても不動産投資を促進するための特段のPRや政策等も実施していない。

③香港は、英語が公用語であり、当局等は、不動産市場における別途の投資誘致PRがなくても、外国人投資家が選好して投資すると認識している傾向がある(※1)。

2. 香港政府の不動産政策の現状について

①香港は、不動産市況がマクロ経済へ与える影響が大きいため、当局は不動産市況(住宅市場を含む)に相当敏感であり、不動産市場について、投資促進も規制も行いづらい環境下にある。

②現状では、不動産価格が更に高騰すると、若年層の居住環境不安をもたらすため、香港政府は不動産価格の安定を重視している状況である(※2)(※3)。

(※1)香港は、英語が公用語として通じて、香港政府と企業が殆どの情報を英語で提供しており、古くから外国人が入ってきて居住したため、外国人に対する差別や文化的衝突が殆どない。さらに、香港は、不動産市場の情報公開が進んでおり、外国人の不動産投資家に対してもファイナンスの提供が可能である等、特段の投資誘致を行わなくても外国人による不動産投資の環境整備ができています。

(※2)香港政府は、2003年10月に海外からの投資促進と優秀な人材の流入のために、許可された投資対象に一定金額以上を投資すると永住権を付与する投資移民制度(Capital Investment Entrant Scheme、CIES)を導入したが、2010年10月からは投資金額を6.5百万HKドルから10百万HKドルへ引き上げて、不動産分野を投資対象から除外した。(なお、当該制度は2015年1月から一時中止)。

(※3)香港政府は、2010年11月から、住宅取得後6ヶ月以内の再販売に対して15%の特別印紙税を賦課、さらに、2013年2月に、不動産取得における印紙税(stamp duty)の引き上げ等を実施して、不動産市場を規制しようとする動きも見える。

II-3. 香港

REI

I. 香港政府(香港行政庁)の取り組み

3. 香港政府の不動産情報提供

・香港は政府ホームページに英語、中国語以外に、7ヶ国語(インド語、インドネシア語、ネパール語、フィリピン語、パキスタン語、タイ語、ベトナム語)で、民間の不動産購入・管理手続き等の情報を公開・解説している。

The image shows two screenshots of the GovHK website. The left screenshot displays the 'Housing & Social Services' page, which includes a navigation menu on the left with categories like 'Public Housing and Subsidised Home Ownership Schemes', 'Private Property & Building Management', 'Water & Sewage', 'Home Maintenance, Hygiene & Safety', 'Postal Services', 'Moving Home', 'Social Services', 'Social Security & Assistance', and 'Volunteering & Charitable Activities'. The main content area features a 'I Want To' section with links to 'Access Housing Authority e-Services for Public Rental Housing Applicants', 'Access Housing Authority e-Services for Public Rental Housing Tenants', 'Check Postage Rate', 'Learn more about Social Services and Benefit for elderly', and 'Access Change of Address Service'. Below this is a grid of service tiles: 'Rates & Government Rent', 'Fire Safety in Buildings', 'Electricity & Gas', 'Lifts', 'Owner's Corporation', 'Buying, Renting, Selling & Letting Property', 'Land Records & Database of Property', and 'Slope Information'. A 'DATA.GOV.HK' banner is also visible. The right screenshot shows the 'Buying a Domestic Property' page, which provides detailed information on various aspects of property purchase, including 'Looking for a Flat', 'Viewing a Place', 'Vendor's Title & Encumbrances', 'Provisional & Formal Agreement', 'Stamp Duty', and 'Financing Your Property'. The page includes sub-sections like 'Stamp Duty Rates', 'Time limit for stamping', 'Persons liable for stamping', and 'Special Stamp Duty'.

(主な内容(リンク先を含む))

- 住宅を所有する際の義務 (ガバメントレント、税制)
- 住宅購入・借借の全般的な手順 (公認された仲介業者リスト等)
- 住宅購入・借借に関連する法律の紹介
- 不動産物件情報データベースの提供 (管理会社、物件概要等)
- 物件管理組合関連法律及び手順の紹介
- 建物の防災機能に関する規制の紹介
- エレベタと電気・ガス管理に関する案内、敷地の斜面情報等を提供

Ⅱ－４．シンガポール

I. シンガポール政府の取り組み

1. 外国人による国内不動産投資についての考え方

- ①シンガポールは一般に外国人に対してオープンであり、労働者として外国人を受け入れるだけでなく、外国人からの投資も歓迎している。
- ②外国人による不動産投資が不動産市場に好ましい影響を与えているという認識がある一方、国民に住宅を行き渡らせるという政策的な要請から、不動産市場が健全な状態を保つことを政府は重視している。

2. 外国人による不動産取引等に関する政策の現状

- ①シンガポール政府は住宅市場の健全性の確保の観点から、住宅購入者の属性に応じて追加印紙税を課し、短期転売などの投機的取引の抑制を図っている(※1)。
(※1)住宅取引に係る追加印紙税率について、外国人に対しては内国人(国籍保有者、永住権保有者)よりも高い税率を適用している。
- ②外国人は原則として土地付き住宅を購入することはできない。シンガポール経済に対して貢献のあった外国人がシンガポール政府の許可を受けた場合のみ、土地付き住宅を購入することができる。
- ③上記の①および②を除いて、シンガポールにおける不動産取引(売買、賃貸)に関する外国人に対する差別的な規制は存在せず、外国人に対する優遇策も存在しない。

3. シンガポールの不動産に関する対外的な情報提供

- ①シンガポール政府から公表される不動産関連のデータ・資料等は、全て英語で公表されている。
- ②不動産に関する政策のうち、特に英語読解能力に問題のある国民・住民への配慮が必要な事項については、英語以外の公用語(マレー語、タミル語、標準中国語)でも情報発信している。
- ③住宅購入者向けの情報発信として「Home Buyer's Guide」を都市再開発庁のウェブサイトで公開している(英語)。これは民間開発業者が分譲する竣工前物件の購入を希望する者(外国人に限らない)に対して、成約に至るプロセスごとに留意点を整理したものである。必要に応じて同庁および外部のサイトの情報源にもリンクが貼られており、例えば外国人向けには、外国人による住宅所有の規制についての解説(次ページ)へのリンクを設けている。

II - 4. シンガポール

I. シンガポール政府の取り組み

4. シンガポールの不動産情報提供

- ・シンガポール政府は外国人に対して、住宅所有に関する規制の概要や、住宅所有に係る税務に関して、英語での情報提供を行っている。
- ・この他、集合住宅に居住する際の留意点をまとめた一般向けの資料を英語で作成している。

外国人による住宅所有の規制についての解説 (Singapore Land Authority)

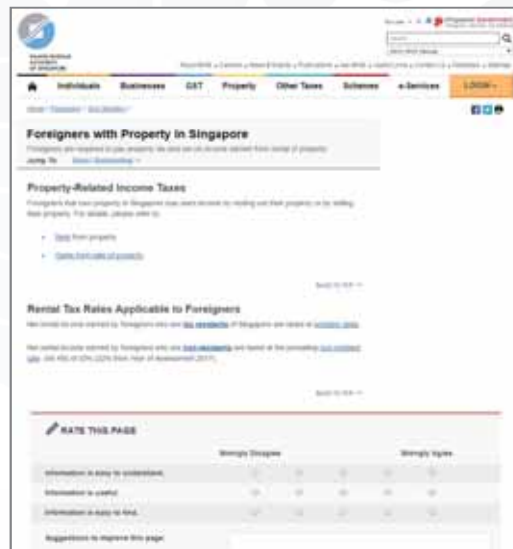


<http://www.sla.gov.sg/Services/RestrictiononForeignOwnershipofLandedProperty.aspx>

(主な内容(リンク先を含む))

- ・外国人が住宅を所有する際の規制の概要
- ・許可申請に係る電子書式の提供
- ・関連する法律の紹介
- ・住宅購入に係るFAQ

不動産に係る課税に関する外国人向け情報提供 (Inland Revenue Authority)

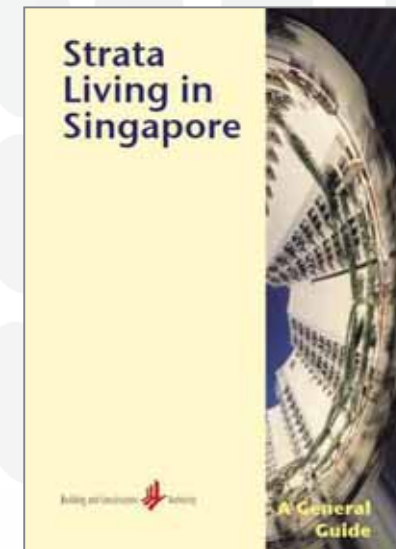


<https://www.iras.gov.sg/irashome/Individuals/Foreigners/Your-Situation/Foreigners-with-Property-in-Singapore/>

(主な内容(リンク先を含む))

- ・賃貸収益に係る税金の概要
- ・売却益に係る税金の概要
- ・同国の tax resident であるか否かによる相違、および tax resident の概要

集合住宅に居住する際の留意点 (Building and Construction Authority)



https://www.bca.gov.sg/BMSM/strata_living.html

(主な内容)

- ・区分所有の定義
- ・開発事業者、管理会社等の義務
- ・維持管理に係る費用の負担
- ・紛争の解決

Ⅱ－５．海外調査のまとめ

REI

◆周辺国・地域における国際対応の取り組み調査のまとめ

国・地域等	政策等
韓国	<ul style="list-style-type: none">① ホームページ上で、英語による不動産制度等の情報発信(国土交通部)② 「大韓貿易投資振興公社」への専門事務官の派遣(国土交通部)③ 「グローバル公認仲介事務所」の認証制度を独自に運営(ソウル市・釜山市など)
台湾	<ul style="list-style-type: none">① ホームページ上で英語による不動産制度情報の発信(内政部)② 「実価登録制度」を導入し、不動産取引価格等の登録申請・情報公開等を導入しているが、中国語の情報公開に留まり、外国人向けの政策等は特段実施されていない(内政部)。
香港	<ul style="list-style-type: none">① 英語が共通言語であるため、ほぼ全ての行政サービスが英語によって提供・公開(香港行政庁)。② 政府のホームページ上で、英語、中国語以外に、7ヶ国語(インド語、インドネシア語、ネパール語、フィリピン語、パキスタン語、タイ語、ベトナム語)で、不動産の購入・管理手続き等の情報を公開・解説(香港行政庁)。
シンガポール	<ul style="list-style-type: none">①シンガポール政府から公表される不動産関連のデータ・資料等は、全て英語で公表。②不動産政策のうち、特に英語読解能力に問題のある国民・住民への配慮が必要な事項については英語以外の公用語(マレー語、タミル語、標準中国語)でも情報発信。③シンガポール政府は外国人に対して、住宅所有に関する規制の概要や、住宅所有に係る税務に関して、英語での情報提供を実施。