

2025 年 4 月 24 日 全 7 頁

尹大統領の罷免決定、不動産問題が選挙のカギに

賃借人保護の不動産政策を支持する「共に民主党」の李在明氏が、大統領選挙で一步リードか

経済調査部 エコノミスト 朱 千袁
金融調査部 研究員 谷 京

[要約]

- 2025 年 4 月 4 日、韓国憲法裁判所が尹錫悦（ユン・ソンニョル）大統領の弾劾訴追を認容し、罷免を決定した。世論調査によれば、韓国国民の 8 割以上が憲法裁判所の決定を支持しており、6 月 3 日に行われる大統領選挙での政権交代の可能性が注目されている。
- 尹大統領が弾劾に至ったそもそもの経緯を振り返ると、2024 年 4 月の国会議員選挙で与党「国民の力」が大敗し、尹大統領は厳しい政権運営を迫られたことが挙げられる。こうした中で、同年 12 月 3 日、尹大統領は野党「共に民主党」への対抗措置として非常戒厳による局面打開を図った。しかし、尹大統領の非常戒厳は失敗に終わり、保守勢力は朴槿恵（パク・クネ）元大統領から 2 代連続で、大統領が罷免されることとなった。
- 与党が国会議員選挙で敗退した大きな背景として、不動産市場の不振といわゆる「チョンセ問題」が挙げられる。こうした不動産問題は現在まで継続しており、6 月の大統領選挙でも問題解消策が世論の趨勢を決める要因となろう。
- 与野党の不動産政策を比較すると、国民の力がオーナー優遇の減税や税特例で負担軽減を図っているのに対し、共に民主党は賃借人保護と基本住宅供給に重点を置いている。
- 最新の世論調査の結果からは、共に民主党は不動産関連政策において国民の支持を得ていることが示唆される。また、大統領候補者の中では共に民主党の李在明（イ・ジェミョン）氏の支持率が高い一方、国民の力の候補者筆頭である金文洙（キム・ムンス）氏は出遅れている。韓国における政権交代の可能性は十分にあるだろう。

1. 尹錫悦大統領を罷免、6 月に大統領選挙実施へ

2024 年 12 月 3 日の深夜、韓国の尹錫悦（ユン・ソンニョル）大統領は国民に向けて緊急のテレビ演説を行い、「非常戒厳を宣布する」と発表した。尹大統領は、戒厳令の目的を「親北朝鮮の反国家勢力を一挙に排除し、自由憲政秩序を守り抜くため」と説明し、すべての政治活動の禁止を布告した。しかし、韓国議会は同 4 日未明、非常戒厳の解除を求める決議案を出席議員 190 人全員の賛成で可決し、大韓民国憲法 77 条 5 項の規定により、戒厳令は約 6 時間で解除された。

権威主義体制期を彷彿とさせる戒厳令宣布は、野党「共に民主党」はもちろんのこと、与党「国民の力」からも理解を得られなかった。野党が提出した尹大統領の弾劾訴追案は 1 回目こそ否決されたものの、12 月 14 日の 2 回目の採決では与党議員 12 名の造反により可決され、尹大統領の職務が停止された。2025 年 1 月には、憲法裁判所が国会の弾劾訴追の妥当性を判断する弾劾審判を開始し、さらに尹大統領は内乱罪で起訴された。現職大統領が起訴されるのは、韓国史上初である。

尹大統領の弾劾審判は歴代の大統領弾劾事件の中で最長の審理となり、一時は弾劾請求が退けられるのではないかとという観測もあった。しかし、蓋を開けてみれば、4 月 4 日の憲法裁判所の宣告は国会訴追人団側（検察役）の主張をほぼ全面的に認め、憲法裁判官の全員一致で尹大統領の弾劾が妥当と判断した。尹大統領は約 2 年の任期を残して即時罷免され、6 月 3 日に大統領選挙が実施されることとなった。

憲法裁判所の決定文¹は、非常戒厳宣布の違法・違憲性をはじめとする核心的な争点について、尹大統領側の主張を完全に退けている。尹大統領の弾劾訴追後、一部の国会議員が尹大統領を擁護する動きに回った与党にとっては、極めて厳しい宣告になったといえよう。弾劾審判の過程では、弾劾賛成派と弾劾反対派の市民同士が衝突するという事件もあったが、弾劾が妥当との判断が下された後の緊急世論調査では、韓国国民の 81%が憲法裁判所による尹大統領の罷免決定を受け入れると回答した²。朴槿恵（パク・クネ）元大統領に続いて、2 代連続で大統領が罷免された保守勢力の痛手は大きい。当該世論調査では、共に民主党の政党支持率（44%）が国民の力（33%）を上回り、次期大統領候補の好感度調査でも共に民主党の李在明（イ・ジェミョン）前代表が大きくリードしている³。

はたして、6 月 3 日に行われる韓国大統領選挙では、政権交代が起こるのであろうか。本稿では、政治的混乱に直面する韓国に関して、2 節で尹大統領が戒厳宣布に追い込まれた背景を概観するとともに、3 節で大統領選挙の争点となる不動産政策に注目し、4 節で先行きを分析したい。

¹ 「[大統領（尹錫悦）弾劾（大統領に対する弾劾審判事件）（대통령\(윤석열\) 탄핵\(대통령에 대한 탄핵심판 사건\)\)](#)」2025 年 4 月 4 日。

² ソウル経済（서울경제）「[『国民 10 名中 8 名が『憲法裁判所の決定を受け入れる』【尹大統領の罷免後、初の調査】（국민 10 명 중 8 명 “헌재 결정 받아들이겠다”【尹 과면 후 첫 설문】）](#)」2025 年 4 月 6 日。

³ ソウル経済（서울경제）「[『尹大統領の罷免後、初の調査』李在明、仮想対決ですべて 50%超え…弾劾後、『李集中』が拡大（【尹 과면 후 첫 설문】 이재명 양자대결서 모두 50% 넘어…탄핵 후 ‘李솔집’ 커져）](#)」2025 年 4 月 6 日。

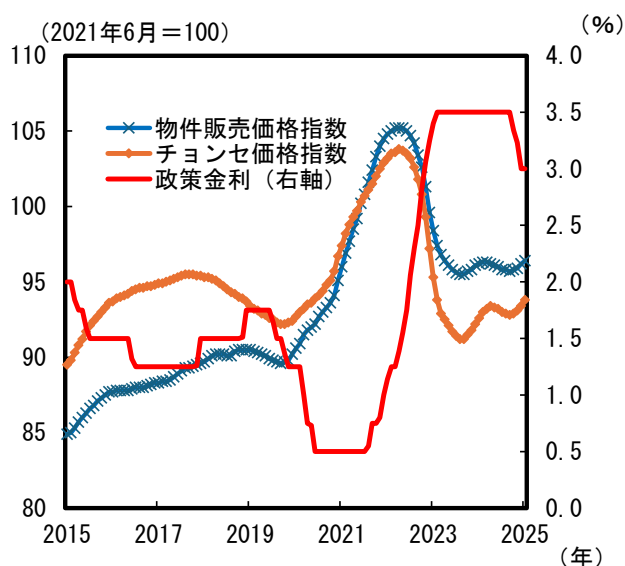
2. 尹錫悦政権下、与党の不動産政策に対する不満が多い

尹大統領がそもそも非常戒厳を宣布した背景には、尹政権の2025年度予算案に合意しない共に民主党への対抗措置という側面がある。共に民主党が2024年4月10日の韓国総選挙で全300議席のうち175議席を獲得（国民の力はわずか108議席）したことで、尹政権の議会運営は困難に直面していた。

言い換えれば、2024年の韓国総選挙が、今般の韓国の政治的混乱の起点の一つであった。それでは、共に民主党が韓国総選挙で圧勝した理由は何だろうか。韓国国会立法調査所（NARS）が実施した世論調査の結果によると、有権者が総選挙の投票で重視した政策は、雇用の創出（38.0%）と物価の抑制（21.7%）、住宅市場の安定化（17.2%）であった⁴。国民が関心を寄せる政策の上位三つに教育や外交が入らず、すべて経済関連であったということは、韓国国民の経済に対する注目度の高さを表している。とりわけ、一般的に選挙で重視される雇用の創出と物価の抑制に続いて、住宅市場の安定化が第三位に入ったことは、韓国の有権者が不動産問題を重視していることを示唆している。

韓国の不動産問題では、まずは高インフレの対応として金融引き締めを行ったことに伴う、不動産価格の下落が挙げられる。具体的には、韓国の中央銀行（韓国銀行）が2021年8月に開始した利上げは、2023年1月まで継続し、利上げ幅は合計3%ptとなった。利上げによってインフレ抑制に効果を示した一方で、2022年以降の韓国の不動産価格の急落をもたらした。（図表1）

図表1 韓国不動産物件販売価格指数、チョンセ価格指数⁵と政策金利



（出所）Statistics Korea、韓国銀行、韓国不動産院、Haver Analytics より大和総研作成

⁴ 韓国国会立法調査所（NARS）「第22回国會議員選挙分析—公約と政策要因を中心に（제22대 국회의원선거 분석: 공약과 정책 요인을 중심으로）」（2024年12月20日）調査対象は有識者1,000人で、実施期間は選挙直後の2024年4月25日～2024年5月21日。選択肢は：「雇用の創出および地域経済の活性化」、「住宅市場の安定化」、「地域の開発」、「物価の安定化」、「教育環境の改善」、「住民生活環境の改善」、「地域格差の解消」、「災害及び事故からの安全」、「地域基盤産業に対する支援の拡大」、「その他」。調査対象は投票した時に関心のある2つの選択肢を選出する。

⁵ チョンセ契約時の保証金の価格指数。2021年6月＝100。

こうした不動産価格の下落に加え、借入コストの上昇も相まって、住宅ローンを返済できないケースが増え、大きな社会問題となった。社会問題化の背景には、韓国特有の「チョンセ」と呼ばれる賃貸制度がある。チョンセとは、借主が不動産価格の約 7 割の保証金を一括で大家に預けることで、賃貸期間が終わった後にその保証金が全額返金される仕組みだ。ふつう、大家は受け取った保証金を使って他の不動産を購入する。不動産価格が持続的に上昇していると、不動産売却から利益を得られるとともに、チョンセの保証金を返済できる。しかし、不動産価格が下落すると保証金の返済が困難となる。新たに不動産を購入するための銀行借入金金利も大幅に上昇している中で、資金繰りに困った大家が破綻し、抵当に入れられた不動産は銀行によって差し押さえられ、保証金を大家に預けた借主も住宅に住めない状況が生じた。こうした不動産不況とチョンセによって、有権者の不満が高まったと考えられる。

3. 与野党の不動産政策から見る次期大統領選の争点

議会選挙で野党が勝利した後も、韓国経済の回復が遅れていることを踏まえれば、今後実施される大統領選挙においても、経済をいかにテコ入れするかが有権者の関心事項となる。世論調査機関である Gallup は、2025 年 4 月 8 日～4 月 10 日に実施した第 21 回大統領選世論調査において、「次期大統領の優先事項」（韓国が抱えるさまざまな未解決問題に対して、次期大統領が何を優先すべきかを最大 2 つを選ぶ）について調査を実施した。その結果、回答者のおよそ半数が「経済再生／活性化」（48%）を望み、次いで「国家の団結／紛争解決」（13%）、「国民生活の安定」（9%）、「戒厳令の解除」（8%）、「外交／国際関係」（7%）という回答となった。経済を重視する有権者が圧倒的に多く、今回の選挙は経済政策が最大の争点と言っても過言ではないだろう。その中でも、前記のように有権者の不動産問題に対する関心は高く、今回の大統領選に影響する重要な要素といえる。

そこで、図表 2 では共に民主党と国民の力の主な不動産政策の違いを整理した。

図表 2 共に民主党と国民の力の主要不動産政策の違い

項目/党	共に民主党	国民の力
賃貸借法を廃止（注）	×	○
多住宅者に対する懲罰的重課税を廃止	×	○
地方の分譲不動産取得税減免	×	○
国家主導の100万世帯の基本住宅	○	×

（注）賃貸借法の廃止に関して、国民の力は賃貸借 3 法（賃料申告制、賃料上限制、契約更新請求権制）の中で賃料申告制だけを維持、その他を廃止という方針。

（出所）京郷新聞、毎日経済新聞、毎日日報より大和総研作成

まず賃貸借法に関して、国民の力は文在寅（ムン・ジェイン）政権で導入された「賃貸借 3 法」

のうち、契約更新請求権と賃料上限を全面的に廃止する方針を示した。これらの法律は賃借人の権利を保護するために設けられた制度だが、家賃の高騰⁶や保証金詐欺⁷の増加といった問題を招いたと指摘されている。そのため、国民の力は賃貸借3法のうち、賃料申告制⁸のみを残す意向を明らかにした。一方、共に民主党は賃貸借3法を維持しつつ、オーナーが変動しても賃貸契約が有効である賃借人保護制度⁹を追加で導入する方針を示しており、これによって市場の透明性が改善されると強調している。

不動産関連税に関しては、国民の力は多住宅所有者に対する過剰な課税を撤廃することを支持している。また、人口が減少している地域における複数の住宅購入者には、3軒目以上の保有住宅には総合不動産税を適用せず、不動産関連税における特例（譲渡税の非課税措置や保有税、取得税、登録税の減免）を拡充することを提案している。一方、共に民主党はこれらの特例が投機を助長するとして反対しており、代わりに家賃税の控除対象となる住宅を現在の基準時価4億ウォン以下から6億ウォン以下に引き上げることを提案している。

また、地方の不動産市場へのテコ入れ策として、国民の力は分譲不動産取得税の免除を提案している。韓国の現行地方税法によれば、住宅建設事業者が分譲マンションを建設する場合、住宅建設が完了、すなわち事業者が不動産を取得した時点で2.8%の取得税を納付する義務がある。さらに、分譲契約者（受分譲者）に該当住宅が引き渡される際には、所有権移転登記に伴い、住宅一戸あたり1〜3%の取得税が追加で課される。このような二重課税の問題を是正するため、国民の力は住宅建設事業者が分譲目的で建設した住宅の取得税を一時的に軽減する「地方税特例制限法一部改正案」を提案した。この改正案には、住宅建設事業者が新築住宅を取得し、使用検査日から1年以内に該当住宅を分譲すれば、2028年12月31日まで取得税が減免されるという内容が含まれている。また、国民の力は、分譲契約者が非首都圏で取得価格が9億ウォン以下の未分譲住宅を2029年12月31日までに取得し、その後5年以内に売却する場合の譲渡税を全額減免する提案も行っている。この政策により、住宅市場の活性化を図りつつ、税負担を軽減させることを目指している。一方、共に民主党は、地方で住宅を購入する場合には譲渡税がすでに一時的な特例規定により緩和されていることから、追加減税は適切ではないと反対の姿勢を示している。

不動産関連税の減税の代わりに、共に民主党は国家主導での100万世帯分の基本住宅建設計画を発表した。首都圏で50万世帯、地方で40万世帯、さらに高齢者向け福祉住宅として10万世帯を建設する計画である。一方、国民の力はこれに反対し、首都圏の高速鉄道的主要駅周辺の

⁶ 「同法（筆者注：賃貸借3法）は入居者がこれまで2年だった賃貸借契約の2年延長を求めることができる契約更新請求権、賃料や賃貸保証金の引き上げ率を5%に制限する上限、地方自治体に賃貸契約の内容を届け出ることを義務付ける申告制を盛り込んでいる。」（出所：朝鮮日報「[賃貸借3法で賃貸保証金詐欺の原因を提供した共に民主・正義党の国家補償案に与党元議員がみつく](#)」（2023年4月26日））賃貸借3法によって、オーナーは賃料の引き上げが困難となり、当初より高い賃料を設定することから、家賃の高騰が生じたと指摘されている。

⁷ 「賃貸借3法」施行に伴い、チョンセ価格が大幅に上昇したため、オーナーの保証金詐欺に対するインセンティブが増大したとの指摘もある。

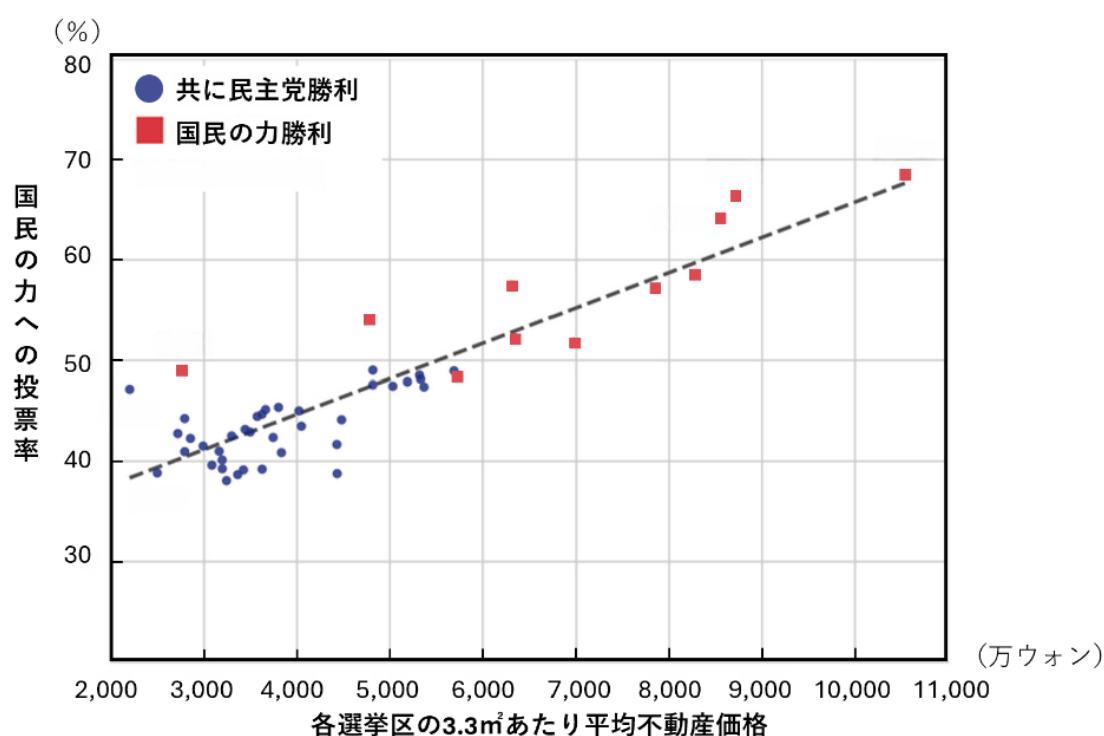
⁸ 賃貸契約が成立した時に政府への申告を義務付ける制度。

⁹ 賃借人が契約後に政府に登録した後、入居までに部屋の所有権（オーナー）が変更されたとしても、賃貸契約が有効のままに維持される制度。

開発を通じて住宅を建設する案を提案している。

両党の不動産政策には差異が見られるが、これは支持層の違いと関係していると考えられる。図表 3 に示すように、2024 年 4 月の韓国総選挙のソウル特別市内各選挙区における国民の力への支持率と、同選挙区の不動産の 3.3 m²あたり平均価格との間には相関関係が認められる。不動産の単位面積あたりの価格が高い選挙区ほど国民の力への支持率が上昇する傾向があり、これは富裕層が国民の力の主な支持者であると解釈できる。さらに、両党の不動産政策を比較すると、国民の力はオーナー層への支援を重視し、共に民主党は賃借人層への支援に重点を置いている。両党は、このような政策を通じて、自党支持基盤の強化を狙っていると考えられる。

図表 3 ソウル特別市内各選挙区の 3.3 m²あたり平均不動産価格と国民の力への投票率との関係 (2024 年の総選挙)



(出所) 京郷新聞、韓国中央選挙管理委員会、韓国国土交通省より大和総研作成

Statistics Korea の最新データによれば、2023 年の韓国の持ち家比率は 56.4% に留まっている。なお、この数値は、日本における持ち家比率 60.9% (総務省統計局、2023 年) や、米国の 65.7% (US Census Bureau、2024 年 Q4) と比較すると低い。言い換えれば、賃借人の割合の高さは、賃借人に対する支援策の重要性を示唆している。賃借人支援を重視する共に民主党は、より広範な有権者の支持を得られる可能性があるだろう。

他方、韓国の不動産問題の根本的要因は、(1) 不動産価格の下落と、(2) 保証金の運用によりオーナーの返済能力が損なわれた点にある。国民の力が提示する政策では、(1) に対しては不動産減税により一定の下支え効果が期待されるが、(2) については賃貸借法の廃止が主にオーナー保護に偏っており、抜本的な解決策を示しているわけではない。したがって、早急な不動産問題

の解決を望む有権者にとっては、必ずしも魅力的ではない可能性があるだろう。

4. 次期大統領選のスケジュールと候補者、現時点で李在明氏がリード

最後に、今後の大統領選挙のスケジュールについて、確認したい。次期大統領選挙の投開票日は、6月3日に決定した。選挙制度は直接選挙による相対多数決で、過半数に届かずとも、得票数の最も多かった候補者が当選する。韓国の世論調査機関である Realmeter が2025年4月9日～11日に実施した調査によれば、共に民主党を支持するとの回答は46.7%、国民の力は33.1%であり、共に民主党が優勢である。また、Gallup が4月8～10日に実施した世論調査を見ても、共に民主党の支持率は41%であり、国民の力の30%を上回っている。共に民主党は不動産政策においても国民の支持を得ている傾向は明らかだといえる。

続いて、次期大統領候補者の支持率に関する各種調査結果について、現時点では共に民主党前代表の李在明氏が圧倒的な優勢を保持している。Realmeter の調査によれば、李氏が48.8%の支持率でリードしている。前雇用労働部長官で国民の力所属の金文洙(キム・ムンス)氏が10.9%、現大統領代行の韓惠洙(ハン・ドクス)氏が8.6%、国民の力前代表の韓東勲(ハン・ドンフン)氏が6.2%、国民の力所属の現大邱市長・洪準杓(ホン・ジュンピョ)氏が5.2%となっているが、国民の力の各候補の支持率を合計してもなお李氏とは大きな差がある。また、Gallup の調査でも、李在明氏が37.0%、金文洙氏が9.0%、洪準杓氏が5.0%、韓東勲氏が4.0%の支持率となっている。世論調査を踏まえれば、現時点では李在明氏が支持を集めており、与党内の候補者は出遅れているといえよう。また、支持率第2位の金文洙氏については、無党派層からの支持不足も指摘されており、実質的には李在明氏の一強という様相を示している。

両党内の候補者を決定する予備選挙の日程に関しては、共に民主党は4月27日が予定されている。李在明前代表のほか、金慶洙(キム・キョンス)前慶尚南道知事と金東兗(キム・ドンヨン)京畿道知事も予備選に挑戦するが、李氏の勝利がほぼ確実とされる。一方、国民の力は5月3日に大統領候補を選出する予定だが、候補者数が多く、誰が最終的に選出されるかは未知数である。

このように、韓国における政権交代の可能性は十分にあるだろう。なお、李在明氏が重視してきた労働政策に加え、山火事の頻発や米国による相互関税といった新たな課題も出てきており、選挙の争点が複雑化する可能性もある。とりわけ、現在劣勢となっている与党がこれらの新しい課題に対する政策を提案・実行し、国民にアピールできるかも今後の注目点となろう。