

2018年1月20日発行（毎月1回20日発行）第13巻第2号（通巻第142号）平成18年12月6日 第3種郵便物承認

FACTA

三步先を読むオンリーワン情報誌 [ザ・ファクタ]

2
2018

FEBRUARY
VOL.142

【月刊】



「英原発の毒」を呑む日立
リニア摘発は「反葛西」の乱
日産が組織的「リコール飛ばし」

所有者不明土地対策で「外国人所有」野放し

外国人の不動産購入で、今よりさらに「所有者不明」が深刻化の恐れ。制度改正でも放置されそう。

地方を中心に農林地の資産価値が低下し、不動産登記情報が更新されず、現在の所有者がわからなくなる土地が増えた。都市部でも、深刻化する空き家の中に相続人がわからないケースが出てくる。日本の土地の約2割、九州の面積を上回る、この「所有者不明土地」問題の解決に、政府がようやく本腰を入れ始めた。国土交通省が通常国会で新法案を提出する方針のほか、関係省庁が連携して制度改正の方向性を検討する予定で、具体的には相続時の不動産登記の義務化などが検討されている。

だが、現時点で政府が講じようとしているのは、公共事業などでの土地の有効利用に向けた

対策に偏っている。今の不動産登記制度では、所有者の情報を正確に把握することが困難。今後、外国資本による土地買収が進んだ場合、所有者の情報を得ることがますます難しくなり、結果的に所有者不明化が一段と進行する恐れがあるが、その対策は議論されていない。

調査や徴税が困難に

日本の土地所有制度は、外国人でも自由に日本どこでも購入することができ。外国人土地法が1925年に制定されているが、具体的な規制を定めているが、具体的な規制を定めた法令がなく機能していない。世界的に見ても、日本のように外国人の土地所有に対する規制が全くない国は珍しいといわれる。今年は、住宅宿泊事業法（民泊新法）が6月に施行され、I

R実施法案が通常国会で成立すれば日本型IRが本格的に動き出す。東京五輪に向けインバウンド需要の増加が見込まれるだけに、外国人による民泊用などの不動産の購入が一段と進む可能性は高い。

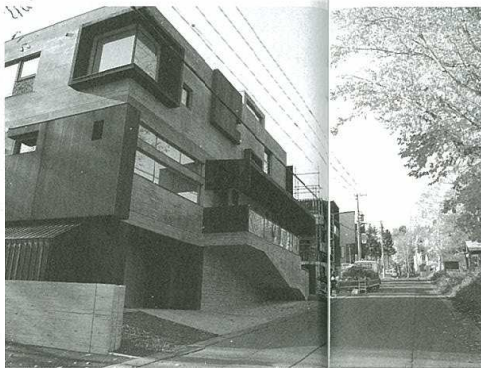
海外の機関投資家だけでなく、外国人が個人で日本の不動産を取得する動きも活発化している。

東京都北区にある税理士法人

ガイア（野口省吾理事長）では、個人顧客をターゲットに6年前に国際部を立ち上げて「納税管理人サービス」の提供を開始。取り扱い件数を大きく伸ばしている。日本国外に住む外国人は保有する不動産の固定資産税や所得税などを納付するために、日本に納税管理人を置くことを義務付けられている。機関投資家の場合は国際業務に精通する

四大会計事務所などに依頼するケースが多いが、ガイアでは台湾の大手不動産会社とも提携し、主に都心部の新築マンションを購入する外国人をサポートしているという。

「当初は富裕層が中心だったが、最近では公務員やサラリーマンなどの中間層のオーナーも増えてきた。人口減少が進むなかで期待できる分野はインバウンド需要だけ。外国人の土地所有は今後も増えていくだろう」と野口理事長は話す。ただ、外国人の取引を扱う税理士はごく限られており、トラブルになるケースも出てくるのではとも懸念する。昨年8月には、国交省でも外国人の土地購入の増加を見込んで「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を策定した。日本の不動産事業者向けに、



外国資本による別荘やコンドミニアムの建築が進む北海道のニセコリゾート

外国人との不動産取引のトラブルを未然に防止するのが目的だが、実態はまだマニュアルの存在を知らない業者も多く、取引の意欲のみが先走っている。そんな中、課題も指摘され始めている。

まず懸念されるのが、外国人の土地所有の実態を日本の法律で把握できるのかという問題だ。外国人が土地を購入する目的は、投資と居住の二つに分かれて投資の場合は賃貸収益が生じている限りは所有者不明が起る可能性は低い。ただし、不動産売却時に譲渡所得が発生した場合、所得税と住民税合わせて20%、5年以内の短期譲渡で39%の課税が発生するが、税務署が

把握できずに徴税が困難となるケースが増えているようだ。

居住目的の場合は、所有する外国人の相続発生時に次の所有者が不明となる可能性が考えられる。固定資産税の高い地域では、相続未登記でも自治体が戸籍や住民票を調べて相続人を調査しているが、相続人が外国にいればその調査が困難になり、税金が取れなくなる恐れが高い。

また、外国資本が海外で土地を転売するなどした場合、外為法上の報告の義務は緩くなる。過去には中国資本が北海道などの水源林買収を進めていたことが問題になった。自衛隊などの軍事施設に隣接する土地、水源林などの自然環境保護や文化財保護が求められる土地で、売買規制をかけるなどの対策の必要が生じて、土地の基本情報が必要になれば国や自治体による管理に支障を来しかねない。

避けられないグローバル化

日本の外国人住民は年々増え

続け、住民基本台帳では2017年1月1日現在、前年に比べて約15万人増加し、約232万人となった。日本国民は約30万人減少しているから、その半分を外国人が補った形だ。外国人住民比率は急増する東京都新宿区で12%を超える。

一方、民間の研究所の調べで

は、海外投資家の日本の不動産取得額は昨年、1兆1千億円に達し、過去最高を更新した。不動産業界には「欧米のように不動産取引もグローバル化の時代になった」と評価する声がある半面、大手不動産業者の中でさえ、「これほどまでに海外勢に買われていいのだろうか」と、漠然とした不安を口にする者が少なくない。「団塊の世代が後期高齢者となって大量相続時代を迎えるなか、土地を利用しやすいように規制緩和をすれば、結果的に大量の不動産が売りに出されることになる。それらの土地を誰が購入するのか、規制緩和だけでなく規制も必要」と

ある有識者は語る。国内の買い手が減少する中で土地取引のグローバル化は避けて通れない。それなら、なおさら不安が生じないよう、土地の所有・利用に関する基本的な情報を、外国資本が購入した土地も含めて正確に把握するための仕組みを構築するべきだ。

国交省では所有者不明土地問題について、昨年9月から国土審議会でも所有者探索を円滑化させる仕組みなどの議論がスタートしている。しかし、今のところ「外国人所有の土地についてはテーマになっていない」（土地・建設産業局）と野放し状態。せっかくの問題解決への取り組みが、不完全な制度改正になりかねない。

トラブルが表面化してから対策を講じるのではもう遅い。人口減少時代、国民が外国人と良い関係を築くためにも、外国資本を見据えた対策が急務だ。

■筆者紹介 千葉利安 ジャーナリスト 著書に「実家のたたみ方」(翔泳社)など