

大空室時代が来る!

ホンダが消える日
迷走する技術者王国

明治28年11月14日第3種郵便物認可
第6788号 2018年4月21日発行
毎週土曜日発行(4月16日発売)
ISSN0918-5755

Weekly
Toyo Keizai

週刊

東洋経済

2018
4/21
定価690円

不動産投資バブル

「かぼちゃの馬車」
運営会社が破綻

シェアハウス投資家
700人が破産危機

最新空室率マップ
危ない街はここだ!



観光兼ねた投資ツアーが人気

高級物件狙う外国人投資家の事情

ジャーナリスト ● 千葉利宏

空

室リスクが指摘されるアパートなどの物件を尻目に、富裕層の需要が堅実なのが、湾岸エリアを中心に建設ラッシュが続く超高層マンションである。その購入層として存在感を増しているのが外国人投資家だ。

「今年は外国人投資家が保有する不動産の確定申告依頼件数が、前年に比べ200件ほど増え、1000件の大台を突破した」。そう語るのは税理士法人ガイアの野口省吾理事長。「最近では日本に投資会社を設立したいとの依頼が増え、当法人が登記の住所と代表名義を貸すことも多い」(野口氏)。

日本に非居住の外国人投資家が不動産を購入する場合、固定資産税や賃貸収入にかかる所得税を代わって納付する「納税管理人」を置く必要がある。ガイアは7年前に国際部を立ち上げ、主に個人の外国人投資家を対象に納税管理人サービスを提供してきた。現在は台湾の大手不動産会社と業務提携し、台湾や香港などの富裕層を中心に受託件数を伸ばしている。

不動産経済研究所によると、都

区部で完成した超高層マンション(20階建て以上)数はリーマンショック後の2010年以降、消費

増税前の駆け込み需要の物件を引き渡した15年を除けば、毎年20棟、5000戸前後で推移する。マン

ションデベロッパーは外国人投資家の購入比率を明らかにしないが、ガイアが今年新規で扱う200件

は新築超高層マンションの高額物件がほとんど。外国人投資家の動きが活発化しているのは確かだ。

国交省が外国人対応のマニュアルを作成

そうした中、盛り上がりつつあるのが「投資ツアー」だ。日本では宅地建物取引業法によって、インターネットだけで不動産売買契約を完結できない。そこで外国人に人気の超高層マンションの分譲時期に合わせ、日本への投資ツアーが企画されているのだ。

同ツアーでは、日本のツアー会社や外国人に人気がある高層階を中心に、1割程度の部屋を事前に

用意し、好みの物件を選べるようにしている。購入後の賃貸管理は不動産管理会社、税務は税理士法人に委託する仕組みだ。

「投資ツアーには日本への観光を兼ねて家族連れでやってくることも多い。彼らは物件を購入

した後の確定申告で、観光ツアーの旅費や食事代も経費で落とそうとするので、事前に日本の税制についてアドバイ

スしている」(野口氏)

国土交通省は17年8月に

「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を作成。民間でも

管理会社や税理士法人が外国語対応スタッフをそろえるなど、トラブルの未然防止に動きだしている。

不動産大手では東急住宅リソースが、3年前から外国人投資家向けに賃貸管理サービスの提供を開始。

17年度は受託件数を前年度比1・6倍に増やした。ガイアでは外国人投資家に対応できる税理士を望む顧客が増えているという。

外国人投資家による日本での不動産投資はこの先どうなるか。野

不動産事業者のための
国際対応
実務マニュアル

～宅地・建物取引におけるトラブル防止に役立てて～



湾岸の高級マンションの多くに、外国人の投資資金が流入しているとみられる(写真はイメージ)



口氏は「今後間違いなく増える」と断言する。

従来は国内の富裕層がほとんどだったが、最近では外国人の医師や公務員といった高所得層が外資系銀行の融資を受けて不動産投資を行うケースも広がってきた。超高層マンションなど高級物件の投資市場では、外国人投資家の存在がしばらく目立ちそうだ。

ちば・としひろ ● 東京理科大学建築学科卒。日本工業新聞(現フジサンケイビジネスアイ)を経てフリー。日本不動産ジャーナリスト会講師。