

外国人不動産購入・保有・売却時の課税強化提言

— 世界でもっとも甘い不動産市場からの脱却 —

1. 問題意識と背景

- ・外国人（非居住者）による日本不動産の取得が増加
- ・売却時の課税執行が困難、税逃れ・資産流出が発生
- ・税制・安全保障・土地の健全な流通において対策が必要

2. 提案制度：予定納税＋源泉徴収

- ・譲渡益に基づく予定納税：購入・登記時に想定益 $\times 1.5$ 倍を仮納付
- ・売却時の源泉徴収：購入者が税金を代理納付
- ・課税を国内で完結し、税逃れを封じる二重構造

3. 海外制度比較：主要国との違い

- CA カナダ：外国人の住宅購入を原則禁止（2023～）、最大25%課税
- AU オーストラリア：中古住宅購入禁止＋FIRB許可＋8～9%課税
- SG シンガポール：最大60%の追加印紙税、公共住宅は購入不可
- JP 日本：購入制限ゼロ、追加課税なし、安全保障上の規制なし

4. 世界の中で日本は“異常に甘い”

- **✕ 購入制限**：永住権なしでも土地・中古住宅を自由に取得可能
- **✕ 追加課税**：外国人への上乗せ税率なし
- **✕ 事前許可**：FIRBのような審査制度なし
- **✕ 安全保障**：基地周辺・水源地なども購入可能
- → 世界でもっとも無防備な不動産市場

5. Re:Japansの政策理念

- ・外国人には特例課税で対応し、国内居住者は減税へ
- ・相続税・キャピタルゲイン税は将来的に廃止方向
- ・不動産取得は永住者中心に再設計すべき

6. 提言まとめ

- ・外国人取得に予定納税＋売却時源泉徴収で課税徹底
- ・主要国と整合した制限・高課税を導入
- ・税の公平性と国土の健全な管理を実現する構造改革