

海外に在住する所有者に対する 課税のあり方に係る現状と課題



令和8年5月29日

総務省自治税務局固定資産税課

海外に在住する所有者に対する課税のあり方に係る現状と課題

(1)背景・現状

- 近年、大都市部における不動産価格の上昇や国土保全、安全保障等の観点から、外国人による不動産の取得をめぐる議論が活発化しており、政府において、外国人による不動産所有の実態把握等を強化する動きがある。
- 諸外国においては、不動産投機や空き家放置の抑制等を目的とした非居住者等に対する課税の事例がある。
- 我が国においても、法定外税という形ではあるが、非居住者等に対する課税について検討する動きがある。
- 海外居住者が不動産を保有する場合、納税管理人の設定が原則であるが、当該設定がなされていない場合、賦課徴収上の課題も存在する。

<参考：本調査研究委員会 令和5年度検討テーマ>
住登外者に対する適切な課税のあり方について

(2)検討の視点(案)

- 神戸市(居住用超高層建築物等に対する課税のあり方に係る検討状況)や倶知安町(外国人の土地所有者に対する賦課徴収に係る実務的課題)などから、海外に在住する所有者に対する課税のあり方に関連する地方団体の取組を紹介していただければどうか。
- 固定資産税制度上、「居住／非居住」、「空き家・空室」、「海外／国内」などのメルクマールをどう考えるか。
- 海外に在住する所有者に対する賦課徴収上の課題に対して、どのような取組が考えられるか。
(納税管理人の設定を促進する仕組みや、各地方団体における好事例の横展開など)
- その他

(参考)外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(令和8年1月決定)

外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(概要)

新たに設置された関係閣僚会議の下、外国人との秩序ある共生社会の実現に向け、新たにとりまとめ

I 基本的な考え方

- 一部の外国人による、我が国の法やルールを逸脱する行為・制度の不適正利用について、国民が感じている不安や不公平感に対処する必要
- 入国前の日本語教育及び社会規範等の理解促進、法やルールを逸脱する行為に対する公正・厳正な対応、事実・実態を把握した上での制度適正化、正確かつ十分な情報公開、関係機関間の情報共有・相互連携といった取組により、安全・安心な社会を実現
- その上で、我が国の法やルールの中で、国民と外国人の双方が安全・安心に生活し、共に繁栄する社会の実現を目指す必要

II 国民の安全・安心のための取組

第1 既存のルールの遵守、各種制度の適正化に向けた取組

1 出入国・在留管理等の適正化・外国人受入れについて

- R8** ○不法滞在者ゼロプランの強力な推進（5年以内に難民認定申請の平均処理期間を6月以内・退去強制が確定した外国人を半減）
○外国人に関わる各種施策・出入国在留管理の体制を強化・拡充
○帰化の審査において、永住許可との整合性も勘案した厳格化を検討
- R8/R9** ○永住者の審査の厳格な運用、許可基準の見直し
- R10** ○電子渡航認証制度（JESTA）の導入
- 具体化に向け直ちに着手** ○日本語や制度・ルール等を学習するプログラムの創設、受講及び内容の理解を在留審査（永住者の審査を含む。）の要素とすることを検討
○海外事例を参考に、退去強制事由の拡大（対象犯罪の拡大）について、検討
○国・地方自治体・受入れ機関等の役割分担、在留資格の適正化や関連する将来推計を踏まえた受入れの在り方等の総合的な検討

2 外国人制度の適正化等について

- R8** ○来日前・来日後の日本語教育の充実（大人：自治体への財政支援等/子ども：国が初期支援の方策を検討等）
○日本語教師の養成・研修及び社会的地位の向上
○各種民泊データの一元管理を通じた仲介サイトからの違法民泊の確実な排除
○オーバーツーリズム対策の集中的実施・抜本的強化、特定の都市・地域への集中の是正と観光客の分散の推進
- R8/R9** ○医療費不払のある訪日外国人の情報を共有するシステムの基準額引下げ（R8）、対象の中長期在留者への拡大（R9）
- R9** ○入管庁と関係機関との税・国保料等のマイナンバー等による情報連携の在留審査等への活用（R9）
- 具体化に向け直ちに着手** ○外国人学校への補助金等の状況の公表等による適正かつ透明な執行確保、外国人留学生の在籍管理の適正を欠く大学等の指定・公表
○公営住宅・UR賃貸住宅等への新規入居者の国籍等の把握、追加的な対応の検討

第2 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

- R8** ○不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握
○安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、骨格をとりまとめ（R8年夏）
- R9以降** ○不動産登記の国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握
○国籍情報を含む、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用の仕組みについて検討
- 具体化に向け直ちに着手** ○土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、法人の実質的支配者の把握強化の検討（FATF（金融活動作業部会）対日審査対応との連携）
○無主の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地の取引等のルール化を含めて対策を検討
○国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討

III 外国人が日本社会に円滑に適応するための取組

- 情報発信・相談体制の強化
- 交付金の在り方の見直しを含む、地方公共団体への支援策の拡充
- ライフステージ・ライフサイクルに応じた支援
- 秩序ある共生社会の実現に向けた、意識醸成

(参考)外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(令和8年1月決定)

外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(概要)(詳細版)

※ 概要資料(詳細版)より抜粋

II 国民の安全・安心のための取組

第2 土地取得等のルールの中身を、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

1 土地所有等情報の透明性向上

- 不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握
- 多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、不動産取得に係るマネロン対策を強化
- 取引がない土地等(ストック)の所有者の国籍把握(登記名義人から試算)を検討
- 土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、法人の実質的支配者の把握強化の検討(FATF(金融活動作業部会)対日審査対応との連携)

2 土地所有等情報の公開性確保

- 土地所有等情報を集約したデータベースとして不動産ベース・レジストリを整備し、行政機関等や国民が適切にアクセスできる仕組みの構築を検討(R9年度以降実施予定)

3 マンションの取引実態の把握

- 大都市部の新築マンションを対象に、短期売買や国外からの取得に関する実態調査を実施
- 不動産登記の国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握

4 地下水採取に関する実態把握

- 地下水採取を規制している条例及び外国人等による地下水採取事例に関する調査を実施
- メディアやSNS等で発信される外国人の地下水採取への具体的な懸念について情報収集や事実関係の確認を行い、必要に応じ対応策を検討(R7年度実施予定)
- 国土全域で実態把握・適切な地下水管理をするため、国籍情報を含め、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用について、実効性のある仕組みの検討を開始(R7年度実施予定)
- 地下水を採取する法人の実質的支配者の把握についても検討

5 外国人の土地取得等のルールの中身を

- 安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者(日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等)、規制内容(許可制、審査付事前届出制、立入検査等)、対象となる土地等を検討し、骨格をとりまとめ(R8年夏)

(参考) 土地取得等のルールにおける諸外国の例

- ① 内外無差別の形で、安全保障等の観点から不動産の取得・利用を規制するケース(イギリス、フランス、イタリア)
 - ② 外国人に対して、安全保障等の観点から不動産の取得を規制するケース(アメリカ、オーストラリア、韓国)
 - ③ 外国人に対して、住宅の取得を規制するケース(カナダ、オーストラリア、韓国、シンガポール)
- 国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討
 - 無主の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地の取引等のルール化を含めて対策を検討

(参考)外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(本文抜粋)

II 国民の安全・安心のための取組

第2 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

5 外国人の土地取得等のルールの在り方等

【i 現状と問題点】

- 「外国人が水源地を買い占めて地下水を採取しているのではないか」、「外国人が森林を取得し、違法な開発を行っているのではないか」、「外国人による農地取得は食料安全保障の観点から問題はないのか」、「外国人の短期売買により、マンション価格が高騰しているのではないか」、「離島の土地や防衛施設周辺の不動産を外国人が取得しているが、安全保障上の懸念はないのか」といった国民の不安の声が寄せられている。
- 安全保障の観点からは、重要施設等(防衛関係施設周辺や国境離島等)の機能を阻害するおそれのある土地等の利用を防止する観点から重要土地等調査法が制定されているが、同法において土地等の事前取得規制は規定されていない。

【iii 速やかに実施する施策】

- 安全保障上の問題については、放置すると取り返しのつかない事態が発生することも想定され得る。我が国の領域、国民の生命・身体・財産を守ることこそ安全保障の目的であり、経済取引の自由とバランスさせつつ、土地取得等のルールを設定することで、我が国の安全を確保する必要がある。その際、我が国で一定の土地取得等を事前に規制しなければ、安全保障上取り返しのつかない事態に陥る可能性を認識し、問題点を整理する必要がある。なお、安全保障上の問題については、物理的な危機のみならず、サイバー脅威、情報やデータの防護も含め土地取得等との関係で問題にならないか検討することが必要である。(中略)
- 以上を踏まえ、引き続き、安全保障の観点から立法事実を整理するとともに、我が国よりも踏み込んだ土地取得等のルールを導入している諸外国の例も参考に、外国人の土地取得等の新たな法的ルールの在り方について、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者(日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等)、規制の内容(許可制、審査付事前届出制、立入検査等)、規制対象となる土地等、を検討し、令和8年夏までに骨格をとりまとめる。[内閣官房、内閣府、外務省、防衛省]《施策番号 240》

(参考)令和5年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書①

I 住登外者に対する適切な課税のあり方について

4. 住登外者への適正な課税

(3) 国外住所の外国人・法人に対する課税に係る市町村の取組み

【取組】

○ 国外住所の外国人・法人に対する課税に当たり、どのような取組みを行っているかについて市町村に聞き取りを行った。その概要は以下のとおりである。

① 登記関係書類の確認

- ・ 登記申請書の添付書類を閲覧し、アルファベット表記の国外住所と氏名を確認。その上で国外住所地に納税通知書等を送付。
- ・ 登記申請書を閲覧し、所有者の連絡先が分かる場合には、納税管理人の申告書を提出するよう依頼。
- ・ 登記を代行した司法書士等に対して、納税管理人制度の案内と申告を懇諭。納税管理人の候補者の紹介を依頼。
- ・ 登記申請に協力した不動産事業者等に固定資産税の納税通知書の送付先等について確認。

② 管理会社に対する聴取

- ・ 家屋所有者(特にマンション)については、家屋を管理する管理会社等に対して、本人への連絡先等の調査を実施。

③ 周知の工夫・多言語化

- ・ 納税管理人設定申告書の英語版や、固定資産税の概要の案内を4か国語で作成。
- ・ 納税通知書に英語の案内チラシを同封(納税管理人の選任依頼・納付方法案内)。
- ・ ホームページ等で、多国語で作成した簡易な市税のパンフレットを公開。納税義務者が国外に居住する場合は、納税管理人の設定が必要なことをホームページで周知。
- ・ 納税義務者の転出前の同一世帯者等、関係者と思われる者に納税管理人選任を依頼する手紙を発出。

I 住登外者に対する適切な課税のあり方について

5. 今後の課題等

(3) 国外住所の外国人・法人に対する課税

【課題】

国外住所の外国人・法人の所有資産の多い団体においては、納税義務者への接触や納税管理人の懲憑を行うために登記関係書類の確認を行うなど、適正な課税に向けて様々な工夫が行われている。

納税通知書を送達することができない場合には、滞納処分等に係る書類を掲示板に掲示することにより一定期間経過後には送付があったものとみなされる制度(公示送達)を活用し、差押えや換価といった滞納整理手続を進め、最終的には固定資産税を徴収することが可能ではあるものの、今後も外国人等の所有資産は増加が見込まれるところであり、適正課税のための国外移転先の把握等は引き続きの検討課題である。