



どうする?..

不動産実務の



(一社)不動産ビジネス専門家協会
不動産のプロフェッショナルである事業者と、士業等の各種専門家(登録専門家)に擁し、国内の個人・法人の不動産ブレイカー向けのセミナー開催等の支援活動を通じて、不動産ビジネスの活性化および健全な発展に貢献することを目的に活動している。2014年10月設立、会員数66名(26年3月時点)。

何に注意？

非居住者との取引

昨今、外国人による日本国内の不動産取得が盛んとなり、その規制が話題に上ることが多くなっています。

宅建業者の方は、外国人の不動産取引に関わる中で、気を付けるべきポイントに悩まれることも多いのではないのでしょうか。

外国人の不動産取得は、不動産の価格高騰の一因というだけでなく、自衛

隊・米軍基地周辺などの重要な土地の取得は安全保障の問題もあることなどから規制が検討されています。

一方、外国人だけでなく日本人の多くが海外に出国しており、また、日本国内で就労できる高度専門職や経営・管理等の在留資格を持つ外国人も日本には多く住んでいます。非居住者と「居住者」には明確な違いがあり、正しい理解が必要です。

今回は、売却時の注意点を中心に、所得税法と外国為替及び外国貿易法

(外為法)における非居住者の定めの違いを見ていきましょう。

1.「所得税法」

1年以上「居所」があるか？

所得税法では、国内に「住所」がある、または現在まで引き続き1年以上「居所」がある個人が居住者で、居住者以外の個人が非居住者となります。「住所」は「個人の生活の本拠」のことで、「生活の本拠」かどうかは「客観的事実によって判定する」こととなります。法人は本店または主たる事務所所在地により内国法人または外国法人の判定が行なわれます。

ここで重要なのは、売買契約や賃貸契約で売り主や貸し主が非居住者であ

る場合、売買代金や賃料の支払いの際に支払者に源泉徴収義務があるということです(売買・10%+復興特別所得税、賃貸・20%+復興特別所得税)。

ただし、買い主や借り主が本人、または親族の居住用である場合(譲渡の場合対価が1億円以下)は源泉徴収義務がありません。源泉所得税は翌月10日までに納付することが必要で、非居住者は確定申告にて精算します。

2.「外為法」

帰国後・入国後6カ月経った？

外為法では、2年以上外国に滞在する目的で出国、外国に滞在し、帰国・入国後6カ月未満の方を非居住者と定めています。

非居住者が不動産を取得する場合、日本銀行(以下、「日銀」)を経由して財務大臣に報告書を取得の日から20日以内に提出しなければなりません。令和8年4月以降は目的を問わず取得の報告対象となりましたが、本人または親族、使用人の居住用、当該非居住者の事務所、非営利目的の業務用の権利の取得の場合は報告不要です。

また、居住者と非居住者間での300万円を超える支払いについても報告義務があります。この場合の報告義務は居住者にあり、支払い(銀行を経由した送金)を行なった日から10日以内に銀行に報告書を提出、銀行は受け取った日から10営業日以内に日銀経由で財務大臣に提出します。銀行経由でない場合は直接日銀に提出します。

3.非居住者同士の取引は

どうなる？

所得税法の源泉徴収義務は支払い時に課税を一旦完結させること、外為法の報告義務は国境を超える取引を把握すること、が目的です。

非居住者が国内に所有する投資用不動産を非居住者に売却した場合、国内の不動産の売却であれば国内源泉所得が発生します。よって買い主である非居住者に源泉徴収義務が発生します。所得税法では「住所または1年以上居所」との定めがありますが、1年経過していなくても勤務先との契約で1年以上居住が明らかな場合など実態に即した対応がなされます。

4.国内の生活実態の

把握が大切

一方、外為法でも入国後6カ月以上経過とされていますが、6カ月未満でも国内に勤務の場合は居住者とみなされます。

非居住者間の売買は、令和8年4月以降は取得の報告が必要になりました。居住者から海外にいる居住者への送金は国境を越えますので、報告義務があります。

所得税法、外為法ともに期間(住所・居所のある期間、入国して経過した期間)が定められていますが、併せて国内に職業を有することが重要なポイントとなりますので、国内での生活の実態を把握しておくことが大切です。居住用の特例は「居住者」「非居住者」ともに適用可能ですから、顧客が取得した不動産が居住用の特例の要件を満たすなら特例適用がある旨は伝えあげましょう。

＜執筆 松橋輝彦(まつはし・てるひこ)＞

宅地建物取引士、不動産FP。マンションの売買仲介をはじめ、不動産FPとしてファイナンス面から不動産売買・賃貸のサポートや物件調査にも携わる。千年建設(株)所属。



専門家に聞く

どうする?
不動産実務の

