

-住宅における供給の促進及び投機的取引の抑制に関する提言-

都市部を中心に住宅価格の高騰が問題となっている。例えば、2025年上半期の東京23区の新築マンション価格は中央値で1億円を超えており、今年上半期だけでも2,000万円近く上がっている異常事態だ。

その背景には、一定の地域における需要の高まりに加えて、外国人を含む一部の者による投機的取引が過度に行われていることがある。この対策として、住宅における供給の促進及び投機的取引の抑制などのため、下記の提言を行う。

記

1.いわゆる「空室税」の創設

東京都の特別区及び指定都市並びに保養地の所在する市町村の区域内における、投機的取引によって住宅価格等が高騰している一定の地域において、居住を希望する者の需要に応じた住宅の供給を促進するため、いわゆる「空室税」を創設する。現に人の居住の用に供されていない住宅を課税対象とし、区域の存する市区町村が住宅供給を促進する費用に充てるための目的税とする。

2.超短期所有住宅等の譲渡の係る課税の特例の創設

個人が所有する住宅を超短期(取得の翌日から2年以内)で譲渡した場合には、事業所得及び雑所得について、他の所得と区分し、一定の割合に相当する金額を所得税及び住民税として課する。

法人が所有する住宅を超短期(個人と同じ)で譲渡した場合には、通常の法人税とは別に特別税率による追加課税又は加算した税率による分離課税によって、法人税として課する。

3.住宅の投機的取引及び住宅価格・家賃の高騰の実態に係るさらなる調査と対策の実施

政府が、新築マンションにおける短期売買の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を行い、その結果を発表したことは承知している。しかし、①1年以内の売買に限られていること、②国内に居住する外国人の取得が対象外であること、③賃貸物件への影響が対象外であること、等の問題が残っている。

政府は、住宅の投機的取引及び住宅価格・家賃の高騰の実態について、さらなる調査を行い、その結果を公表するとともに、実効性のある対策を早急に講ずるべきである。

4.新築マンションの引渡し前の取引及び国外の外国人による住宅取引の譲渡所得における税務処理の調査と対策の実施

新築マンションの引渡し前の取引及び国外に居住する外国人による住宅取引における譲渡所得も当然ながら課税対象となる。しかし、国税及び地方税の適切な税務処理が行われているか、大きな疑問がある。

政府は、登記前の住宅取引及び国外に居住する外国人による住宅取引における譲渡所得の税務処理の状況について調査を行い、その結果を公表するとともに、実効性のある対策を早急に講ずるべきである。