

【オーストラリア】外国人による既存住宅取得承認申請手数料等の見直し

専門調査員 海外立法情報調査室 内海 和美

* 2024年4月、豪州の住宅不足や家賃の高騰に対処するため、外国人の既存住宅取得承認申請手数料や空き家税の見直しを行う法改正が行われた。

1 背景

(1) 豪州の家賃価格の高騰

2024年4月24日、豪州統計局は、2024年第1四半期（1～3月）の消費者物価指数を発表した。この中で、家賃の年間上昇率は7.8%であり、2009年第1四半期以来最大の伸びとなったことが示された。その要因として、低い空室率と賃貸住宅不足が挙げられている¹。

2023年にシドニー工科大学豪中関係研究所が行った世論調査では、このような「住宅危機」の原因を、調査対象者の72.6%が、中国人投資家が豪州の住宅価格を押し上げているためと考えており、同68.0%が、中国人投資家は住宅用不動産の賃貸市場に悪影響を与えていると回答した²。

(2) 豪州の外国投資政策

豪州政府は、外国からの投資が国益に反しないようにする必要性があるとする一方、外国投資が豪州経済の発展に大きく貢献することを認めており、「外国投資がなければ、[豪州の]生産、雇用、所得は全て低下する。」³としている。そのため政府は、「住宅危機」に対して、外国投資を既存住宅（established dwellings）ではなく、新築住宅の取得に向かわせるという方針を採っている。これは、新築住宅の増加が住宅不足の緩和に資するとともに、建設業界の雇用創出をもたらし、ひいては政府の歳入増へ結び付く可能性があると思込んでいるためである⁴。

(3) 外国人による住宅用不動産取得

外国人⁵は、既存住宅を購入することは原則的に禁止されている。例外は、一時居住者（temporary residents）である外国人（留学生等）が主たる居住地として使用するために1戸の既存住宅を購入する場合である。一時居住者や主たる居住地でなくなった場合は、6か月以内

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2024年6月12日である。[]内は筆者による補記。

¹ “Consumer Price Index, Australia: March Quarter 2024,” Australian Bureau of Statistics, 2024.4.24. <<https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation/consumer-price-index-australia/latest-release>>

² Elena Collinson and Paul Burke, “UTS: ACRI/BIDA Poll 2023: The Australia-China relationship: What do Australians think?” University of Technology Sydney Australia-China Relations Institute, 2023.7, pp.85-86. <https://www.australiachinarelations.org/sites/default/files/20230711%20UTSACRI%20BIDA%20Poll%202023%20-%20Australian%20views%20on%20the%20Australia-China%20relationship_Elena%20Collinson%20and%20Paul%20Burke.pdf> 2022-23年度の住宅用不動産への外国投資件数・金額（6,576件・79億豪ドル）のうち、中国は2,601件（39.6%）・34億豪ドル（43.0%）で、件数、金額共に1位であった。Treasury, “Quarterly Report of Foreign Investment: 1 July - 30 September 2023,” pp.7, 9. <https://foreigninvestment.gov.au/sites/foreigninvestment.gov.au/files/2024-02/quarterly-report-july-september-2023_0.pdf> 1豪ドルは、約99.6円（令和6年6月分報告省令レート）。

³ Treasury, “Australia’s Foreign Investment Policy,” version 1, 2023.6.20, p.1. <https://foreigninvestment.gov.au/sites/foreigninvestment.gov.au/files/2023-06/AUSTRALIAS_FOREIGN_INVESTMENT_POLICY.pdf>

⁴ *ibid.*, p.10.

⁵ 「豪州に通常居住していない個人」「豪州に通常居住していない個人、外国法人又は外国政府が相当の持ち分を有する法人」「外国政府」などが該当する。「1975年外国資本による資産取得及び事業買収法（Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975, No.92, 1975）<<https://www.legislation.gov.au/C2004A01402/latest/text>>」第4条。

に、当該住宅の売却・譲渡等をしなければならない⁶。新築住宅や、住宅建設予定地（以下「空き地」）の購入は可能である。

住宅（既存・新築共に）又は空き地の購入を希望する外国人は、当該不動産の価格にかかわらず、外国投資審査委員会⁷（FIRB）の事前承認を得なければならない。承認申請には手数料（以下「FIRB 手数料」）の納付が必要となり、金額等は「2015 年外国資本による資産取得及び事業買収に係る手数料賦課法」⁸（以下「賦課法」）及び「2020 年外国資本による資産取得及び事業買収に係る手数料賦課規則」⁹（以下「賦課規則」）に規定されている。

2 新築住宅への外国投資促進及び賃貸住宅増加のための改正法の制定

2024 年 4 月 8 日、「2024 年外国資本による資産取得及び事業買収に係る手数料賦課改正法」¹⁰が制定された（以下「改正法」。同月 9 日施行）。被改正法令は賦課法及び賦課規則である。

(1) 既存住宅の FIRB 手数料の増額

賦課規則第 10 条に第 2 項を追加し、FIRB 手数料を既存住宅と新築住宅・空き地で区分し、前者を後者の 3 倍に設定した（あわせて、改正法により新築住宅・空き地の手数料額のベースアップがなされた¹¹。）。例えば、改正法施行日（2024 年 4 月 9 日）以後、50 万豪ドルの新築住宅を購入する場合、FIRB 手数料は 1 万 4100 豪ドルであるが、既存住宅を購入する場合は 4 万 2300 豪ドルとなる。この措置は、既存住宅の購入を希望する一時居住者に、新築住宅への転換を促すことを意図したものである。しかし、2021-22 年度の外国人による住宅用不動産の購入件数（4,228 件）のうち、既存住宅は 31.7%、新築住宅・空き地は 68.3%であるため、今回の法改正が住宅供給の増加や建設部門の雇用創出に及ぼす効果は限定的とする見方もある¹²。

(2) 空き家税の増額、FIRB 手数料・空き家税の上限引上げ

住宅の外国人所有者が、当該住宅に年間 183 日以上居住せず、賃貸にも出さない場合、空き家税（vacancy fee）が課される¹³。改正法では、2017 年 5 月 9 日以降に外国人が購入した全ての住宅の空き家税を 2 倍に増額した（賦課規則第 43 条）。空き家税は FIRB 手数料を基に算定されるため、改正法施行後に購入した既存住宅を空き家にした場合、従来の税額の 6 倍となる。

また、FIRB 手数料と空き家税の上限を、111 万 9100 豪ドルから 700 万豪ドルに引き上げた。

⁶ Treasury, “Guidance Note 6: Residential Land,” pp.13-14. <https://foreigninvestment.gov.au/sites/foreigninvestment.gov.au/files/2023-07/guidance_note_6_residential_land.pdf>

⁷ Foreign Investment Review Board. 連邦財務大臣の諮問機関で、個別の外国投資案件について審査を行う。

⁸ Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Act 2015, No.152, 2015. <<https://www.legislation.gov.au/C2015A00152/latest/text>>

⁹ Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Regulations 2020. <<https://www.legislation.gov.au/F2020L01648/la test/text>>

¹⁰ Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Amendment Act 2024, No.17, 2024. <<https://www.legislation.gov.au/C2024A00017/asmade/text>>

¹¹ FIRB 手数料の額は、取得する住宅等の価値により区分される。改正法施行後取得の新築住宅・空き地の場合、その価値が、①7 万 5000 豪ドル未満の場合：手数料は 4,200 豪ドル（ベースアップ前は 4,000 豪ドル）、②7 万 5000 豪ドル以上 100 万豪ドル未満：同 1 万 4100 豪ドル（同 1 万 3200 豪ドル）、③100 万豪ドル以上 200 万豪ドル未満：同 2 万 8200 豪ドル（同 2 万 6400 豪ドル）等となる（賦課規則第 10 条、第 53 条ほか）。“Fees for foreign residential investors.” Australian Taxation Office (ATO) website <<https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/investments-and-assets/foreign-investment-in-australia/fees-for-foreign-residential-investors#ato-Newresidentialpropertyfeeamountsforestablishedwellingsfrom9April>> なお、FIRB 手数料は、毎年 7 月 1 日に改定される。

¹² ATO, “Register of foreign ownership of residential land: Insights into foreign purchases and sales of residential real estate for the period 1 July 2021 to 30 June 2022,” pp.2-3.

¹³ 「1975 年外国資本による資産取得及び事業買収法」第 6A 章。芦田淳「【オーストラリア】投資目的の住宅所有者に対する税制見直し」『外国の立法』No.274-1, 2018.1, pp.26-27. <<https://doi.org/10.11501/11019013>>