TRA（一社）全国不動産協会 大阪

会員支援セミナー

外国人による
日本の不動産売買の基礎知識

会場講習：2026（令和8）年 3月3日（火）



こくえい不動産調査

○ 外国人による日本の不動産売買の基礎知識

1. 諸外国から見た日本の不動産の位置付け

1-1. 外国人による日本の不動産取引に対する見方

世界的に不動産市場のクロスボーダー化が避けられないと考えられる昨今、**主に外国人から見た日本の不動産の割安感や、今後の地価上昇への期待**を背景にして、**外国人による不動産取引が活発**であると見聞きするようになりました。
特に、アジアの富裕層などが投資を目的に東京のマンションを買うケースや、外国人投資家などが都市部を中心に割安な中古物件を検討する人が増えているようです（いずれも日本経済新聞による報道より）。

少し古いデータではありますが、2014年8月国交省公表「海外投資家アンケート調査」の結果によりますと、海外投資家の投資先としての日本の評価は、「不動産市場の規模」（45.9%）「不動産投資関連制度の安定性」（41.5%）についての評価が高く、次いで「不動産投資リスクの水準」（40.2%）、「不動産市場の流動性」（39.9%）の順となっています。
一方で「税制優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」（11.7%）、「不動産市場における商品（不動産）の多様性」（18.1%）については、低い評価結果となりました。特に、日本を除くアジア諸国との比較では「不動産投資関連制度の安定性」で日本の評価が高く、総じて**市場成熟度への評価が高い結果**となっています。

また、国土交通省が令和2年度に実施した「海外投資家アンケート調査業務報告書」（2021年3月国土交通省 不動産・建設経済局編）によりますと、令和元年度の日本への不動産投資額の上位10者の海外投資家に尋ねたところ、不動産市場の流動性や取得機会（70%）、金融機関や市場からの資金調達環境（100%）に高い評価を得ている一方で、不動産市場に関わる法制度、契約形態、慣習（50%）、不動産登記制度（40%）、不動産関連の税制（20%）、不動産投資判断に関わる個別情報の入手容易性（20%）といった部分には課題があると捉えられています。

直近で、不動産取引全体に対する外国人取引の占める割合を示すデータは乏しいですが、投資目的（賃貸不動産としての運用、民泊としての運用 等）や資産保有、セカンドハウス的な利用を目的とした不動産取引のほか、実需（実際に居住する）や割安な空き家、空地等に対するニーズ等、さまざまな不動産に注目が集まっているようです。

一方で、外国人との不動産取引に対する難しさ（言葉の違い、文化の違い、法制度の違い等々）が想定されるなかで、実際にどのように取り組んだらよいか、さまざまなポイントを理解する必要があります。
この研修では、外国人との日本の不動産取引について、各国の法制度や取引文化の違いを把握するとともに、これから外国人との不動産取引に生かせる知識や方法を解説します。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

1-2. 日本に在住する外国人が増えている

法務省出入国在留管理庁のデータによりますと、2025年6月末の在留外国人は395万6千人あまりで過去最高を更新しています。3年半前の2021年末の時点では、在留外国人数は276万人であり、3年半で120万人弱も増加しています
10年前の2015年末の時点では、在留外国人数は223万人あまりでしたので、この9年半で約172万人あまり、割合にして77％も増加しています。

都道府県別のデータによれば、在留外国人数がもっとも多いのは東京都の77万5,340人となっており、次いで大阪府、愛知県、神奈川県がそれぞれ30万人台となっています。さらに、埼玉県、千葉県が20万人台となっており、全体的に大都市や都市近郊に集中しています。

在留カードおよび特別永住者証明書上に記載された国籍別のデータでは、上位から中国、ベトナム、韓国、フィリピン、ネパール、インドネシア、ブラジル、ミャンマーの順に並んでいます。昨今はネパール、インドネシア、ミャンマー、スリランカ、バングラデシュといった国々からの増加が顕著です。

また、総務省公表「住民基本台帳に基づく、人口、人口動態及び世帯数のポイント（令和7年1月1日）」によりますと、**すでに在留外国人数は全人口の2.96％**を占めており、なかでも**東京都ではすでに5.15％**に達しているほか、都市圏での増加が目立っています（※ちなみに日本人だけで見れば直近1年間で約90万人減っています）。

1-3. 日本の地価を外国人が押し上げている可能性がある

令和7年（2025年）地価公示結果の概要（国土交通省公表）によりますと、住宅地のうち東京圏の平均変動率は4.2％、大阪圏の平均変動率は2.1％といずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しているほか、商業地では東京圏の平均変動率は8.2％と4年連続で上昇、大阪圏の平均変動率は6.7％と3年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大しています。

このなかで、住宅地の地価動向の特徴の一つとして「**リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要**や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。」と指摘しています。
また、商業地の指摘としても「**外国人を含めた観光客が増加**した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。」としており、住宅地・商業地のいずれの地域においても**「外国人」が一つのキーワード**となっていることが窺えます。

個別の地点を見ても、住宅地の上昇率トップが富良野市（変動率31.3％）、2位が北安曇郡白馬村（同29.6％）、商業地の上昇率4位が北安曇郡白馬村（同33.0％）、7位と9位に台東区浅草（29.0％と25.9％）、8位に高山市（28.8％）が入っています。

日本政府観光局の公表データによりますと、令和7年（2025年）1～3月の訪日外客数（法務省集計による出入国管理統計に基づき算出）は過去最速で累計1,000万人を突破しており、今後も増加が見込まれていますが、昨今の「湾岸地域のタワマン高騰」だけではなく、**日本全体の地価上昇の一翼を外国人が担っている可能性**が十分に考えられます。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

1-4. 外国人から見て日本の不動産のどこが魅力的なのか？

外国人から見て、日本の不動産（あるいは不動産投資）はどのように映るのでしょうか？主に以下の要因が挙げられるようです。

1-4-1. 外国人でも不動産購入（所有権）と登記（公示・証明）が容易

外国人も、日本人と同様に権利能力は変わりません。
民法3条2項「外国人は、法令又は条約の規定により禁止される場合を除き、私権を享有する。」

また、**不動産登記も（もちろん）可能です。対外的に対抗要件も具備**しています。
民法177条「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」

なお、2024年4月1日から所有者となる外国人氏名は日本語表記と「ローマ字併記」が必要になりました（ローマ字併記の対象は外国人個人の所有権のみ。所有権以外についてはローマ字併記できません。ローマ字氏名併記は「姓→名」の順に従って登記され、全て大文字で表記。ローマ字氏名の氏と名の間にはスペース、ローマ字以外の文字や記号の表示はNG）。

この**「所有権で不動産が購入でき、登記もできる（特に土地）」という部分について、中国人や香港人にとっては非常に重要な部分**です。
中国では土地の私有が認められておらず、土地はすべて国有または集団所有とされており、都市部の土地および法律で国有と定められている農村および郊外の土地はすべて国有です（香港は政府所有）。また、中国政府は土地の開発利用を厳格にコントロールしており、国が土地利用の全体計画を立て、土地の用途を決めています。

また、**外国人が不動産を購入することを制限している国も多い**ため、**ほぼ制限なく外国人でも不動産購入（所有権）と登記（証明）ができることが魅力**です。
（※2026年2月現在。ただし、今後政策等の変更により変更となる場合が考えられます）
もちろん、**日本は法治国家として高度な法制度が整っている**＝権利保全がきちんとしていることも大きな魅力です。

1-4-2. 都市圏のポテンシャルが高い（東京は一昨年まで71年連続世界一）

世界の人口に関する統計情報を発表している国際連合人口部（United Nations Population Division、以下「国連」といいます。）の都市圏人口に関する統計データによりますと、**2024年世界の都市圏人口ランキング**は、**1位が東京都市圏**（37,115,035人・前年比-0.2%）、2位がデリー（インド・33,807,403人・前年比+2.6%）、3位が上海（中国・29,867,918人・前年比+2.2%）、4位がダッカ（バングラデシュ・23,935,652人・前年比+3.1%）、5位がサンパウロ（ブラジル・22,806,704人・前年比+0.8%）となっています。
また、大阪を中心とする**近畿大都市圏が11位**（18,967,459人・前年比-0.2%）、**名古屋都市圏が42位**（9,556,879人・-0.1%）、**北九州・福岡大都市圏が86位**（5,478,076人・-0.2%）とされています。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

特に**東京都市圏の人口は**1954年にアメリカのニューヨーク都市圏の人口を抜いて以来、**71年連続で都市圏人口世界1位**となっており、近畿大都市圏も10位前後を保っています。
このデータから**東京都市圏は世界でも圧倒的な人口規模を誇る都市圏**であるといえます。

都市圏とは、中心となる都市と、その都市から社会的・経済的な影響を受ける周辺地域までを含めた地域一帯を指します。国連では、基本的に各国・地域の国勢調査のデータをソースとしています。
東京都市圏（中心都市：東京都・ 横浜市・川崎市・ 千葉市・ さいたま市など）、近畿大都市圏（中心都市：京都市・大阪市・神戸市・堺市など）、中京大都市圏（中心都市：名古屋市など）、北九州・福岡大都市圏（中心都市：北九州市・福岡市など）が世界の都市圏人口ランキングトップ100にランクインしています。

不動産取引の観点から言えば、**日本の不動産は「マーケット（流動性）の厚み」が世界有数**であることによる**安心感**があると考えられます。

1-4-3. 治安が良い

日本にいると気付きにくい部分ではありますが、世界的に見れば**日本は治安が良い**国の一つと言えます。

国際NGOの経済平和研究所（Institute for Economics and Peace）が発表している「世界平和度指数」（2024年版）によりますと、日本は17位です（参考までに台湾45位、韓国47位、中国88位、アメリカ合衆国132位です）。
この指数は、1.社会の安全と安心のレベル、2.進行中の国内および国際紛争のレベル、3.軍事化のレベルの3つの領域にわたる平和状態を測定したものです。
なお、**治安ランキング**（社会の安全と治安（Societal Safety and Security）11種類の指数で見たランキング）では、**日本は7位**とされています。

1-4-4. 良好で高度なインフラと都市の利便性・快適性

交通網が発達しており鉄道や航空機など交通の正確性や安全性が高いとされています。また、街が清潔であること、上水道が蛇口からそのまま飲めること、教育や医療をはじめ防災や救急など、**良好で高度なインフラが整っています**。
特に東京や大阪などの大都市は、仕事・娯楽・食事の選択肢が豊富で、**外国人にとって住みやすい環境**であるといえます。

1-4-5. 文化的な魅力や四季

日本の和の文化や建築、豊かな食文化（日本のどこに住んでも、美味しい料理を楽しめる環境が整っており、食事の充実度は世界的に見てもトップレベル）、アニメや漫画をはじめとするサブカルチャー、おもてなしの心といった**豊かな文化が外国人を魅了**します。
また、日本には**明確な「四季」**があり、季節に応じたさまざまな文化がありますが、これは世界的に見て希少です。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

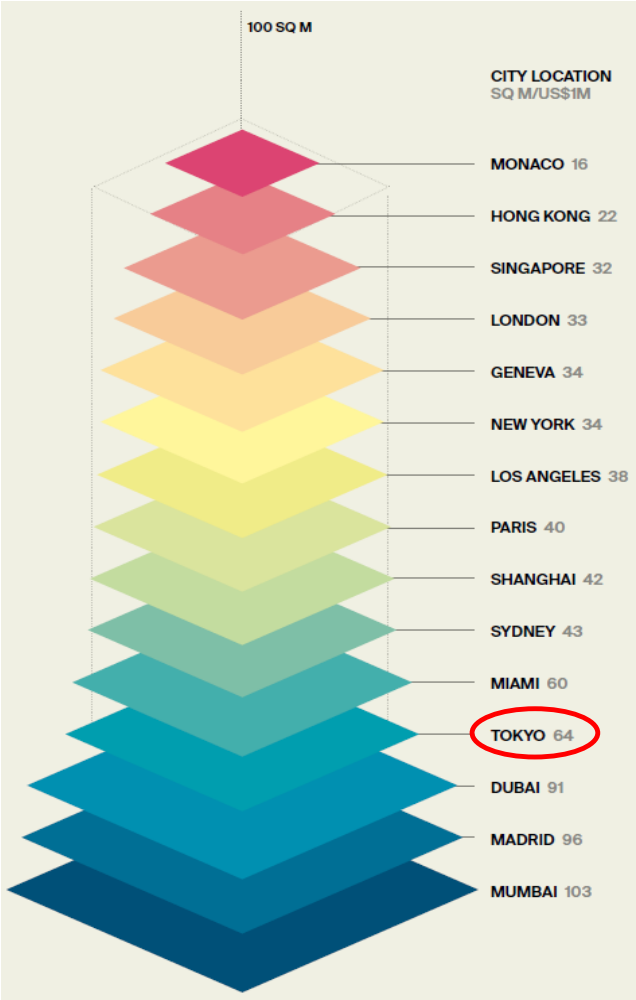
1-4-6. 物価が安い、不動産も安い

長年、日本がデフレ状態であったことの裏返しでもありますが、**日本の物価は世界的に見て相当安い状態**となっています。

英国の経済誌「The Economist（エコノミスト）」が毎年発表する「ビッグマック指数」（マクドナルドのハンバーガー「ビッグマック」の世界各国の米ドル建て価格を物価の基準として比較し、為替レートなどの水準を推計する指標）では、**2024年に日本は44位**（480円）とされています（参考までに韓国33位601円、中国42位531円、シンガポール18位748円、アメリカ合衆国7位856円）。

一人当たりのGDPランキング（2024年、IMF統計より）では**日本38位**（32,498US＄）、韓国33位（36,129US＄）、台湾37位（33,437US＄）、香港20位（54,034US＄）、シンガポール4位（アジアトップ、90,674US＄）、アメリカ合衆国は7位（85,812US＄）となっており、昨今の円安効果もあり相当な安値となっています。

日本の不動産の価格も、世界的に見ると相対的に安いと言えます。
Knight Frank, “Wealth Report 2024“によりますと、「100万ドルで購入できる高級不動産の広さ（㎡）」を比較しています。この指標は、100万ドルで購入できる不動産の広さが小さいほど、価格が高いことを示しています。



最も、不動産が高いのはモナコで、16㎡となっています。次いで高いのが香港で22㎡となっています。
以降、シンガポール（32㎡）、ロンドン（英国、33㎡）、ジュネーブ（スイス、34㎡）、ニューヨーク（米国、34㎡）、ロサンゼルス（米国、38㎡）と続きます。

東京は64㎡と、マイアミ（米国、60㎡）に次ぐ高さとなっています。
見方を変えれば、**同じお金で東京では香港の2.9倍、シンガポールの2倍、ニューヨークの1.8倍、上海の1.5倍、シドニーの1.4倍の広さの高級不動産を購入することができます。**

出展：Knight Frank, “Wealth Report 2024“

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

2. 諸外国の不動産の法制度や取引事情はどうなっているのか？

＜主に国土交通省「海外建設・不動産市場データベース」より引用＞

2-1. 中国（中華人民共和国）の場合

2-1-1. 中国（中華人民共和国）の不動産法制度と免許制度

- 土地の私有が認められておらず、**土地はすべて国有または集団所有。土地使用権方式**
- 土地使用権の最長年限は土地の用途により、居住用地70年、工業用地50年、教育・科学技術・文化・衛生・体育用地50年、商業・旅行・娯楽用地40年、総合またはその他の用地50年

- 登記は、国土資源部が「土地登記弁法」（2007年12月30日公布）を制定して、2008年2月1日から施行（従前は1989年～土地登記規則の通達・公布があった）
- 宅地建物取引士に相当する国家資格として、不動産経紀人就業資格がある。
  業務の範囲は、売買、賃貸、交換等の不動産取引における代理、仲介、コンサルティング等で、不動産取引事務所には不動産経紀人と不動産経紀人協理（アシスタント）がいなければならない。

2-1-2. 中国（中華人民共和国）の不動産取引に関する制度と税制等

- 不動産取引事業者と委託者が不動産の売却、賃貸に関する取引サービス契約を締結する場合、売却、賃貸を委託された不動産及びその権利証書、委託者の身分証明書等の関連資料を実際に確認し、併せて不動産の状況についての説明書を作成しなければならない。委託者の書面による同意を得たのち、初めて当該不動産の物件情報を対外的に公表することができる。不動産取引事業者と委託者が、不動産購入、賃借に関する取引サービス契約を締結する際には、委託者の身分証明等の関連資料を確認しなければならない（弁法第22条）。

- 契税：税率3～5%
- 印紙税：売買契約の場合は代金の0.03%
- 増値税（消費税のような付加価値税）：建築サービス、不動産の販売、土地使用権の譲渡を行う組織および個人は税率9%の増値税を納付しなければならない。
- 土地増値税（同）：特定の不動産譲渡、特定の土地使用権の譲渡等は、税率9%の増値税を納付しなければならない。
- 都市土地使用税（不動産保有の場合）：地方税の一つ。0.6～30元/㎡あたり課税

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

2-2. 台湾の場合

2-2-1. 台湾の不動産法制度と免許制度

- 土地所有に関しては、上位所有権として国による所有、下位所有権として個人による所有の二種類が記載されており、これは台湾国籍を有する者に限定される。
  外国籍の方による土地および不動産の所有権については、別途の定義が存在する。

- 登記は「地政士」が行う。登記前に不動産取得税を納める必要がある（納税をしないと登記不可）。また、登記変更を行ってからローン給付による支払いが行われる。
  売主側から見ると、売買代金が売主に支払われる前に登記の名義変更がなされ銀行からローンがおりるため、買主が代金を支払わず所有権を移転するという危険性があり、トラブルも多く発生している。
  これを回避し、引き渡し完了まで当事者の権益を保護するため、契約履行を保証する一種のエスクローサービスが実施されている。前売分譲建物については、消費者保護法に基づく「前売分譲建物契約書」が2011年3月に改正され、義務化されている。
- 日本の宅建士に相当する者として「不動産取引主任者」がおり、このほかに「不動産取引営業員」（不動産取引主任者に協力し、仲介又は販売代理業務を行う者）がいる。営業所において不動産取引営業員が20人毎に、不動産取引主任者を最低1人置かなければならない。

2-2-2. 台湾の不動産取引に関する制度と税制等

- 不動産取引の場合、「前売り分譲建物契約書」、「前売り分譲駐車場契約書」、「完成分譲建物売買契約書」、「不動産販売委託契約書」、「家屋賃貸借契約書」および「家屋賃貸借委託契約書」については中央政府の内政部により見本の契約書が作成されている。このうち「前売り分譲建物契約」、「前売り分譲駐車場契約」および「不動産販売委託契約書」について、「記載すべき事項および記載してはならない事項」に違反した場合は無効となる（例：前売り分譲建物契約の場合、定義が明確ではない「使用面積」「受益面積」「販売面積」等の表現）

- 契約税：売買6%
- 印紙税：地方税：不動産譲渡・分割契約書の税率は0.1%
- 営業税（消費税）：税率は5%
- 特種物品および労務税：空き家となった不動産などを自宅として使用していない場合、所有1年で売却した場合には売値の15%、所有2年以内で売却した場合には売値の10%
- 土地増値税（土地税）：当該用地の購入時と売却時の公示価格の差額に対して課税。
  現在は、土地の増値額が原地価の100%以下の部分については税率20%、100%から200%の部分については税率30%、さらに200%以上の部分については税率40%の課税。
  土地増値税の納付後、約1週間以内で売主から買主へ所有権の移転が完了する
- 地価税（土地税）：基本税率は地価の1%。個人住宅用地に対しては0.2%
- 房屋税（建物固定資産税）：土地公告価格の1%（地域により工程受益費の支払い要）

- 原則として**台湾人が当該外国で同様の権利を享受できる場合に限り、当該外国の者も台湾で土地に関する権利を取得できる（＝日本人は一定の住宅等を購入できる）。**

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

2-3. 韓国の場合

2-3-1. 韓国の不動産法制度と免許制度

- 土地を使用・収益及び処分する権利には、所有権のほか、占有権、地上権、地役権、チョンセ権（伝貰権）、留置権、質権、抵当権の物権がある。
  チョンセ権（伝貰権）とは、入居時にまとまった金額を保証金として家主に払い、退去時に全額返還してもらうという形を取り、毎月の家賃を支払うことはない（保証金の額は住宅価格の約6～7割程度、最長10年契約）。
- 不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者は、その契約が双務契約（例：売買）である場合には、反対給付の履行が完了した日から、その契約が片務契約（例：贈与）である場合には、その契約の効力が発生した日からそれぞれ60日以内に所有権移転登記を申請するよう義務付けられた。
- **実取引価格の登記簿記載**が、2005年12月29日の「不動産登記法」の改正により制度化された。

2-3-2. 韓国の不動産取引に関する制度と税制等

- 政府系金融機関の住宅都市基金、韓国住宅金融公社が、住宅ローンを提供することで中低所得者の住宅取得を支援
- 不動産取得税：標準税率4.0％
  住宅の場合、6億ウォン以下：1％、6億ウォン超9億ウォン以下：2％、9億ウォン以上：3％
  首都圏の過密抑制圏域内での法人本店用の不動産や別荘等は重加あり
- 財産税（保有時にかかる税）：住宅：0.1～0.4％（別荘は4％）。建物：0.25～0.5％（一部重加あり）
- 総合不動産税（保有時にかかる税）：住宅（公示価格が6億ウォン以上）は課税標準の0.5～2.0％、土地もあり
- 譲渡所得税（個人の所得に課税、課税標準に右記税率を乗じる）：未登記資産70％、登記後1年未満50％、登記後1年以上2年未満40％、登記後2年以上6％～38％（超過累進）

- **外国人が韓国で土地を取得する場合、外国人土地法、外国人投資促進法、外国為替取引法が適用される。一部の許可対象土地を除き申告で土地を取得できる。**

©株式会社こくえい不動産調査

2-4. アメリカ合衆国の場合

2-4-1. アメリカ合衆国の不動産法制度と免許制度

- **州ごとに異なる法律や規制が存在**するため、購入や売却を検討する際には、**その州特有の手続きを確認することが重要**
- 不動産は土地とその建物で構成された財産であり、建物のみは土地と独立した不動産とはみなされない（**＝建物は土地附属物とされて、日本のように独立の不動産とはならない**）

- 登記制度は土地に関するもののみであり、下記のように2点ある。
  ① 証書登録制度（RECORDING SYSTEM）
  不動産を買おうとする者は、売買契約締結後、売主から「権原要約書（abstract of title）」を受取り、これを手掛かりに売主が真の所有者であるかなどの「権原調査」を行う（通常は専門の弁護士や権原保険会社によって行われる）。登録簿については人名別検索簿（譲渡人検索簿、譲受人検索簿）によって検索して調査
  ② トレンス・システム（TORRENS TITLE SYSTEM）
  創設登記（日本でいう表題登記）が行われた際に登記官は同じ証書を２通作成し一通（正本）は登記簿を構成、もう一通（副本）が所有者に手渡される。当該土地を譲り受ける者は，その副本と譲渡証書を登記所に提示

- **不動産業に従事する者全員が、各州でライセンスを取得する必要がある**
  また、入会を認められた不動産仲介人のみ、**全米リアルター協会**（NAR:National Association of Realtors）のRealtorと称することができる。
- 不動産個人エージェントは、必ず不動産会社（不動産ブローカー）と所属契約を結びトレーニング・賠償保険・マーケティング・リーガルサポート等の支援を受けながら業務を遂行する
  なお、**アメリカの不動産エージェントは「独立した個人事業主」**である

2-4-2. アメリカ合衆国の不動産取引に関する制度と税制等

- MLS（Multiple Listing Service、日本の「指定流通機構」の元となった）リスティングシステムでは、不動産業者は**エージェント単位でひとりひとりがMLSの会員**となり物件の売り情報、買い情報のマッチングを元に不動産の売買業務を行う
- Zillow、Redfinなど：MLSを基礎に作成。物件や築年数、過去の売買履歴、物件価格推移、固定資産税推移、現在の予測価格等を確認できる
  取引履歴や物件情報等が高度にデータベース化されている

- **エスクロー制度（Escrow、第三者預託）**：売買に際して中立的立場の第三者を介在させ、関係書類や代金を一時的に預けることでその安全な履行を担保する第三者預託として用いられる仕組み（**不動産取引の決済保全制度**）
- **タイトルカンパニー（Title Company）**：売買が行われる不動産に対する所有権、抵当権、先取特権、未払税金、地役権などを調査し、それをまとめた**レポートを発行**する会社

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

・ **タイトル保険（Title Insurance、権利瑕疵保険）**：不動産の権限に瑕疵がないことを保証する保険
物件の引渡しの際に、不動産の所有者に発行され、その保険のポリシー（レポート）に書かれていない所有権や抵当権等が物件の引渡し以降に判明した場合には、買主にその損害額が保障される
・ **インスペクション（Inspection）**：物件の引渡し前に、専門の検査員が家屋の問題点を調査。建物の内側、外側の検査を、買主や不動産仲介者の立会の下で実施

・ **クレジットスコア（Credit Score）**：クレジットカードや各種ローンなど債務履歴（クレジットヒストリー）を元に算出されたスコアであり、お金の利用に関する個人の信用度をあらわす指標
クレジットスコアは、TransUnion®、Experian、Equifax®という3つのクレジットビューローから発行される「FICO SCORE」と呼ばれる。
FICO Scoreの最低は300で最高は850になります（※660を下回ると通常のローンを借りられない場合がある）。

※ **日本でも**、2024年10月から株式会社シー・アイ・シー（割賦販売法および貸金業法に基づく指定信用情報機関）で**個人の「クレジット・ガイダンス」を提供開始**
制度などはほぼ「FICO SCORE」を踏襲（200～800の3ケタの数値）

・ 不動産譲渡税：連邦税＋州政府や地方自治体の所得税（後者は州・郡・市により税制および税法が異なる）
連邦税の場合、Long-term（所有期間1年超の譲渡）の場合は譲渡所得に対して税率0～20%、Short-term（所有期間1年以内の譲渡）の場合は譲渡所得に対して税率10～37%で課税
・ 固定資産税：税率は州によりさまざま

・ **不動産取引は外国人および外国資本に開放されている**
取引上の規制はないが、外国人や外国企業の不動産取得は、米国内での営業あるいは「恒久的施設」の取得とみなされ、税制面で不利になる可能性がある
また、国家安全保障の観点から一定の審査制度はある
・ 1031エクスチェンジ制度：不動産投資を促進させる税制
アメリカ居住者は不動産の買換え時に一定の条件を満たすことで制度の利用が可能。投資不動産の所有者は、物件を売却し売却益を同種の不動産に投資すれば、キャピタルゲイン税を繰り延べできる

©株式会社こくえい不動産調査

3. 外国人が日本の不動産を売買するにはどうしたらよいか？

3-1. そもそも外国人は日本の不動産を売買できるのか？

日本では、**外国人でも国籍や永住権の有無、ビザの種類、国内・国外在住に関わらず、土地や建物の所有権を取得することが可能**です。

また、**外国人が日本の不動産を自由に売買、賃貸借、贈与、相続することもできます。**

（※2026年2月現在。ただし、今後政策等の変更により変更となる場合が考えられます）

諸外国に見られるような、外国人であることによる追加の税負担はありませんが、一方で**日本の不動産を購入してもビザや在留資格に直接影響を与えない**ため、自動的にビザや永住権は付与されません。

【権利能力】（民法3条2項）

外国人は、法令又は条約の規定により禁止される場合を除き、私権を享有する。

＝民法上の権利能力は日本人も外国人も変わらない➡不動産の売買も所有も可能

【行為能力】（法の適用に関する通則法（通則法）4条1項、2項）

1　人の行為能力は、その本国法によって定める。

2　法律行為をした者がその本国法によれば行為能力の制限を受けた者となるときであっても行為地法によれば行為能力者となるべきときは、**当該法律行為の当時そのすべての当事者が法を同じくする地に在った場合に限り**、当該法律行為をした者は、前項の規定にかかわらず、行為能力者とみなす。

＝契約当事者が日本では成人年齢だが本国では未成年の場合などには要留意

【契約における準拠法の考え方】（法律行為の成立および効力をどのように考えるか）

1　当事者が当該法律行為の当時に選択した地の法による（通則法7条）

↓

2　当事者が準拠法を選択しなかった場合には、当該法律行為の当時において当該法律行為に最も密接な関係がある地の法が準拠法となる（通則法8条1項）

↓

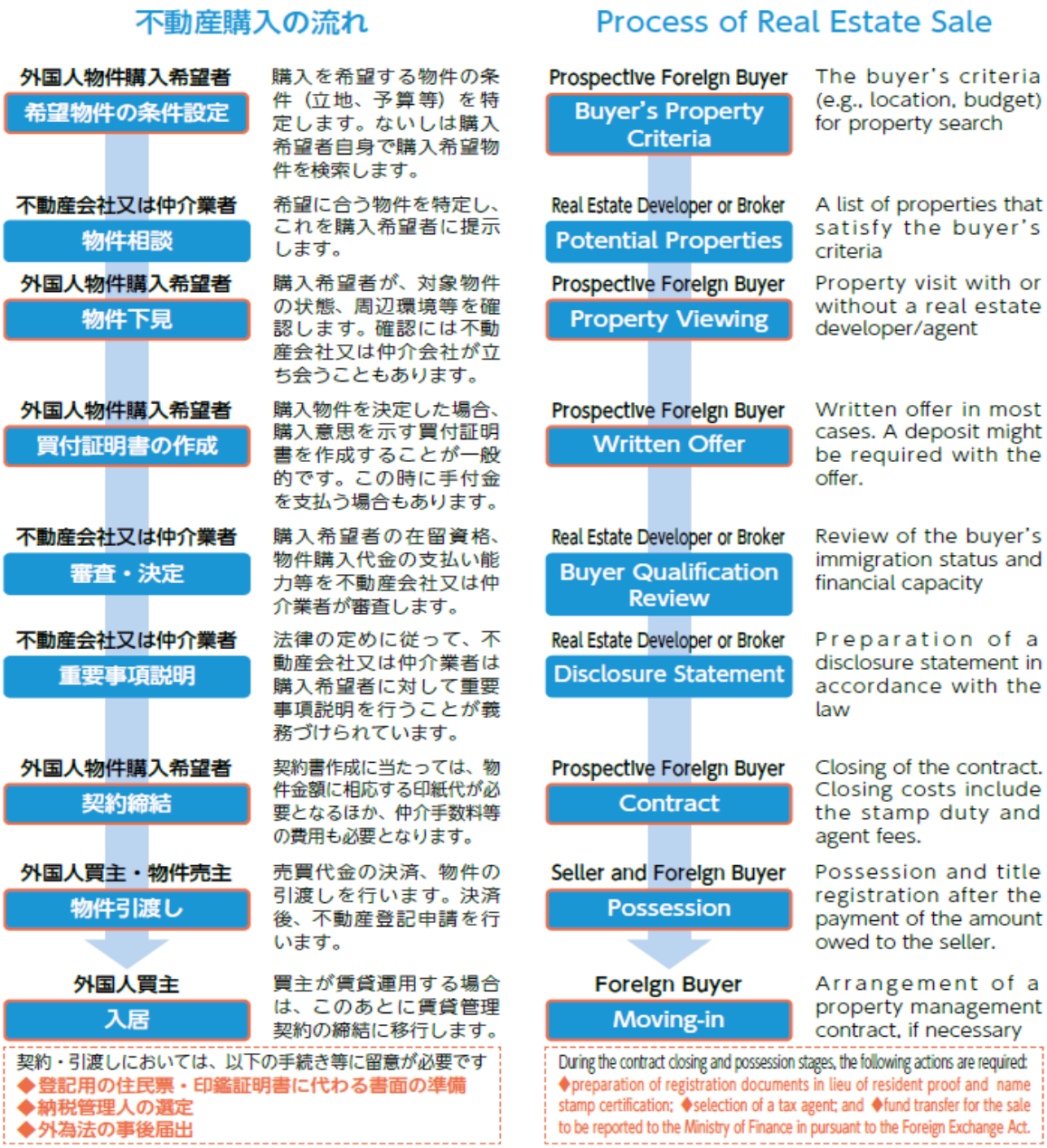
3　不動産を目的物とする法律行為については、その不動産の所在地法を当該法律行為に最も密接な関係がある地の法と推定する（通則法8条3項）
動産又は不動産に関する物権及びその他の登記をすべき権利は、その目的物の所在地法による（通則法13条1項）

↓

したがって、不動産の売買や賃貸借契約において、当事者が選択した地の法が準拠法となり、**当事者が準拠法を選択しなかった場合には、不動産の所在地法が準拠法になる可能性が高い（日本の不動産を取り扱う場合は、基本的には日本の法律が適用され、日本の所有権や抵当権等の概念に基づいて権利が確定**することになる）

©株式会社こくえい不動産調査

3-2. 外国人が日本の不動産を購入する流れ



出展：不動産事業者のための国際対応実務マニュアル（国土交通省土地・建設産業局国際課 平成29年8月）

外国人に日本の不動産市場について理解を得るには、日本の不動産価格および取引動向等、不動産市場の概況を紹介するだけでなく、マクロ経済の状況やインフラ投資、成長戦略に係る政策動向等を説明することも有用です。

国土交通省土地・建設産業局国際課では、日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレット「**Japanese Real Estate Market, Today**」を作成・公開しています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000357.html

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

3-3. 取引時確認の実施

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に基づき、宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結またはその代理若しくは媒介を行う場合、契約締結に先立って顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。

顧客が個人のときは、本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、取引目的および職業を、顧客が法人のときは、本人特定事項（名称・本店等所在地）、取引目的、事業内容および実質的支配者を確認する必要があります。

このうち、顧客の本人特定事項の確認に用いることができる書類は、顧客に応じ以下に区分されます。

顧客が日本国内に住居を有しない外国人の場合	・旅券（パスポート） ・乗員手帳 ・外国政府・国際機関発行書類（※） （※）顔写真なしの書類が提示された場合は、当該書類に記載されている顧客の住居宛に取引関係文書を書留郵便等の転送不要郵便物として送付することにより本人確認を行います。
顧客が日本国内に住居を有する外国人の場合	・旅券（パスポート） ・在留カード ・特別永住者証明書 ・個人番号カード ・住民基本台帳カード　等
顧客が外国法人の場合	・外国政府・国際機関発行書類 ただし上場企業については本人特定事項を含む取引時確認は不要であるとされています。 なお、現に特定取引の任に当たっている者（代理人、法人の代表者、取引担当者等）の本人特定事項の確認は別途必要です。

出展：不動産事業者のための国際対応実務マニュアル（国土交通省土地・建設産業局国際課 平成29年8月）

3-4. 媒介契約の締結、重要事項説明および売買契約の締結

宅地建物取引業者が、外国人を顧客として国内に所在する宅地・建物の売買契約の締結またはその代理若しくは媒介を行う場合、宅地建物取引業法（宅建業法）が適用されます。

そのため、媒介契約成立後の書面交付（電磁的交付も含む）、売買契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明および重要事項説明書の交付（同）、売買契約成立後の書面交付（同）など、宅建業法に則って取引を行うことが必要です。

また、**海外において日本の不動産の広告・宣伝を行う場合や海外に居住する顧客に対して不動産の紹介を行う場合などには、現地の法規制が適用される場合があるため注意が必要**です。

©株式会社こくえい不動産調査

3-4-1. 媒介契約締結における留意点

顧客と媒介契約を締結する際は「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の相違、報酬額、契約の期間など、媒介契約書や媒介契約約款の内容をわかりやすく説明することが必要です。

また、海外においては、**両手媒介・片手媒介**については、日本と異なる商慣習をもつ国・地域もあるようですので、その違いを説明してあらかじめ理解を得ておくことがトラブル防止において重要となります。

3-4-2. 「媒介」と「代理」の違いについて理解してもらう必要がある

日本で不動産の取引を行う際には、不動産事業者との間で「媒介契約」を結ぶことが通常ですが、**多くの国・地域では、日本の「代理」に相当する契約によって不動産の取引の相手方を探索する場合が多い**ようですので、その**相違について理解してもらう必要**があります。

日本では、媒介と代理の主な相違は以下のとおりです。

- 媒介は取引当事者の仲立ちをするのみであり、取引に係る契約締結の主体とはなりません。一方で代理の場合は、取引当事者に代わって契約を締結し、その効力は取引当事者におよびます。
- 代理の場合、通常は当事者双方の代理人となることはできません（民法108条本文）。一方で、取引当事者からの依頼を受けて宅建業者が媒介契約を締結した場合や、自ら取引の相手方を見出した場合は、結果的に両手媒介となることになります。

3-4-3. 重要事項説明における留意点

重要事項説明を行う際は、宅建業法に基づき、宅地建物取引士が対面またはリモート（IT重説）で顧客に対して説明する必要があります。

説明を行う際には、相手方の国の不動産法制度との違いを意識して説明を行うことがトラブル防止において重要となります。

なお、海外の不動産法制度については、国土交通省 海外建設・不動産市場データベース（https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/）や、日本貿易振興機構（JETRO）のウェブサイトより基礎的な情報を得ることができます。

3-4-4. 売買契約の締結における留意点

取引に際してのトラブルに備え、契約上の**専属的合意管轄裁判所を日本の裁判所とすることが望ましい**と考えられます。その場合、**日本における裁判は全て日本語に準拠**しますので、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書等の書面については、**日本語を正本**とすることを顧客と合意すべきです。

また、これらを**外国語訳できる場合には「参考訳」**として交付すると顧客の理解を得ることに役立ちます。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

【準拠法の特約記載例】
「売主、および買主の国籍にかかわらず、本契約は、日本法を準拠法とし、日本法に従って解釈されるものとします。」

【通訳を介した契約について】
通訳を介して契約をする場合には、後日の紛争を避ける意味で、顧客となる外国人のほか、**通訳の人にも売買契約書や重要事項説明書などの書類に署名・押印（またはサイン）**してもらうなどの注意が必要となります。
また、通訳を付けて契約する場合には、あらかじめ顧客となる外国人から、当該売買契約書および重要事項説明書の内容について**通訳させる旨の委任状を受領**しておくことも重要です。
（（公財）不動産流通推進センター 不動産相談 売買事例0703-B-0006「外国人に不動産を売る場合の契約方法」参照）

なお、**仮に契約の相手方が全く日本語がわからない場合、契約は有効に成立しない可能性が考えられる**（民法176条「当事者の意思表示」を欠くことが考えられる）ほか、**錯誤**（民法95条1項1号）**における「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」とされることも**ありうるため、契約内容の十分な理解を得ることが大切です。

3-5. 売買代金の支払い・物件の引渡し

海外在住の外国人などは日本の金融機関の口座を持っていない場合がほとんどです。
また、日本人と違って融資を受けられる場合も非常に限定的です。例外的に、買主の母国銀行の日本支店がある場合などでは、一定の融資を受けられることがありますが、本人の母国での資産（担保）評価の可否などのポイントが考えられます。

買主が外国の銀行口座を持ち、そのお金を日本の銀行へ送金を行う場合には、取引銀行に対して「被仕向送金」を依頼します。
また、売主が外国の銀行口座を持つ場合には、取引銀行に対して「仕向送金」を依頼します。
ただし、送金に係る手数料の負担のほか、海外送金の額が3000万円を超える場合は、金融機関が日本銀行に報告書を提出します。これは「外国為替及び外国貿易法」と呼ばれる、日本と外国との間の「資金の移動」に適用される法律で定められているからです。

また、物件の引渡しと決済の安全性を担保するために、**中立的な第三者に売買代金、登記費用、仲介手数料などを信託で保全させ、売買条件が成就した段階で金銭を決済するサービス**があり、これを「**エスクロー**」と呼んでいます。
日本ではエスクローに関する法整備がなされていませんが、一部の金融機関がこのサービスを行っていますので、活用を検討することも有用です。

米国（例：カリフォルニア州）など、顧客の居住地によっては、エスクローの利用が一般的な場合があるため、手付金や売買代金の受け渡しや保全等の方法について説明を行い、理解を得ておく必要があります。

©株式会社こくえい不動産調査

エスクローサービスを用いずに司法書士や仲介会社等の第三者が送金の仲立ちをするケースもあります。この場合、売主、買主および仲立ちする主体との間で、金銭の授受がどのようになされるのかを事前に十分確認する必要があります。
例えば、**金銭の授受に第三者を介在させることによって、購入者本人の名義で振込ができない（なされない）場合があり**、これに起因するトラブルを未然に防ぐことも必要です。

エスクローサービスを活用するにせよ、第三者を仲立ちさせるにせよ、あらかじめ**為替**について、どの時点のどのレートで換算するのかを事前に当事者間で合意した上で、**為替変動リスクの帰属に疑義が生じないようにする**ことが必要です。
（※日本円で売買する場合でも、売買契約締結時と決済時で為替が動くことが一般的であるため、買主は余裕を持った資金計画とすることが求められます）

このほか、海外の口座と売買代金をやりとりする際には、着金確認に先立って振込に要する期間を確認する必要があります。
海外の口座から（または海外の口座へ）の振込には、着金までに2営業日ないし3営業日かかることが一般的ですが、契約上の決済日に着金が確認できないことに起因して売買契約が違約になることや、契約どおりの期日に登記できない、売主から関係書類を引渡してもらえない等といった事態を避けることが求められます。

外国人が購入代金を支払うに際して、仲介手数料や登録免許税などの付随的な費用もまとめて送金することを求めるケースが考えられますが、このような場合はその費用を明確化し疑義が生じないようにすることも必要です。

なお、日本で免許を受けた宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、宅建業者が供託した営業保証金または保証協会が供託した弁済業務保証金から、一定額の範囲内においてその弁済を受ける権利を有しています（宅建業法27条、64条の8）。
こうしたことからも取引の安全が図られていることを顧客に理解してもらうことも有用であると考えられます。

3-6. 不動産の売買に係る課税の概要と納税管理人の選定の必要性

3-6-1. 不動産取得時

日本国内に所在する不動産の取得に当たっては、印紙税、登録免許税、不動産取得税の納付を要します。売買主体が外国人であるか否かに依拠せず、納税義務者がこれらを納付しなければなりません。

なお、非居住者または外国法人が所有する不動産を購入する際で、売主に譲渡所得が発生した場合は、買主が「源泉徴収」をしたうえで売買代金を支払うことになります（以下【3-6-3. 不動産の譲渡対価に対する源泉徴収】参照）。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

3-6-2. 不動産売却時

非居住者または外国法人が日本国内に所在する不動産を売却して譲渡所得が発生した場合は、原則として譲渡対価の10.21% の源泉所得税を徴収されたうえで、確定申告を行う必要があります（以下【3-6-3. 不動産の譲渡対価に対する源泉徴収】参照）。

3-6-3. 不動産の譲渡対価に対する源泉徴収

【源泉徴収とはなにか？】

非居住者や外国法人（以下「非居住者等」といいます。）から日本国内にある土地等を購入してその譲渡対価を国内で支払う者は、非居住者等に対して対価を支払う際10.21%の税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。
なお、日本の所得税法では「居住者」とは、国内に「住所」を有し、または、現在まで引き続き1年以上「居所」を有する個人をいい、「居住者」以外の個人を「非居住者」と規定しています。

源泉徴収の対象となる「土地等」とは、土地または土地の上に存する権利、建物およびその付属設備もしくは構築物を指します。

源泉徴収義務者には「土地等の譲渡対価の支払をする者」のすべてが含まれていることから、法人はもちろん個人（事業者かどうかは問いません。）であっても、非居住者等に対して土地等の譲渡対価を支払った場合には原則として源泉徴収をする必要があります。

ただし、**個人が自己またはその親族の居住の用に供するために土地等を購入した場合であって、その土地等の譲渡対価が1億円以下である場合**には、その個人は**源泉徴収をする必要はありません。**

また、日本が締結している多くの租税条約では、土地等の不動産の譲渡対価について、不動産の所在する国においても課税できるとする規定を置いているため、非居住者等が国内にある不動産を譲渡した場合には、租税条約においても、その譲渡により生じる所得について日本で課税できることになっていますので、国内法の規定により課税をすることになります。

【源泉徴収をした所得税および復興特別所得税を納める期限はいつか？】

非居住者等に対して国内において支払った土地等の譲渡の対価から源泉徴収した所得税および復興特別所得税は、**原則として支払った月の翌月10日までに納めなければなりません。**

また、非居住者等に対して土地等の譲渡対価を国外で支払う場合であっても、その支払者が国内に住所もしくは居所または事務所等を有するときは、国内源泉所得を国内において支払うものとみなして、源泉徴収しなければなりません。この場合の納付期限は、支払った月の翌月末日となります。

（詳細は、国税庁タックスアンサー「No.2879 非居住者等から土地等を購入したとき」を参照ください）

©株式会社こくえい不動産調査

3-6-4. 納税管理人の選定

非居住者または外国法人が不動産を購入した場合、不動産の保有や売却に係る税金の申告や納税の手続きを本人に代わって行う**納税管理人を選任**する必要があります。

納税管理人は、確定申告書の提出や税金の納付等、購入者の納税義務を果たすために設置されるものであり、納税管理人を定めたときには、不動産の所在地を所轄する税務署長に**「納税管理人届出書」を提出**します。
この届出書の提出以降、税務署が発送する書類は納税管理人に送付されるようになり、購入者は納税管理人を通じて税金（固定資産税等）を納付することになります。

なお、税金の観点ではありませんが、マンションの場合の管理費・修繕積立金や管理関係の手続き（管理組合総会への意思表示や各種連絡先等）や、不動産登記に関する連絡先としての「外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記」（令和6年4月1日施行）など、**さまざまな連絡先として日本国内における連絡・対応先を確保しておく必要**があります。

3-7. 外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出

非居住者との間で不動産取引を行った場合は、取引の翌日から起算して20日以内に、外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出が必要です。
この事後届出は、対価が少額の取得でも報告が必要な制度です（不動産取得は売買だけではなく相続や遺贈による取得も含みます）。

不動産の取引に関しては、非居住者が「取引に関する報告」を、居住者が「支払い等に関する報告」を、それぞれ日本銀行に提出する必要があります。さらに日本の法人が売主であり、かつ海外預金口座に代金を振り込む場合、当該口座の月末残高が1億円相当額を超える場合には、「個別の業務等に関する報告」を提出する必要があります。

なお、非居住者による報告は日本国内の代理人（不動産会社や司法書士など）に拠ることも可能です。また、いずれの報告もオンラインによって行うことが可能です。

なお、この制度は**いわゆる対日投資目的で取得した場合に提出が必要**なものであり、以下の場合には不要となります。

- 非居住者本人または当該非居住者の親族若しくは使用人その他の従業員の**居住用目的**で取得した場合（※別荘やセカンドハウスは「居住用目的」には該当しないため報告が必要です）
- 日本国内において非営利目的の業務を行う非居住者が、当該業務遂行のために取得した場合
- 非居住者本人の事務所用として取得した場合
- 他の非居住者から取得した場合

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

3-8. 住民票・印鑑証明書の代替手段と不動産登記手続きについて

外国人や海外居住法人などの「非居住者等」が日本の不動産を売買した際の不動産登記の場面では、**日本人が売買する際の必要書類（住民票、実印・印鑑証明書）に代わる書類等が必要**となります（韓国・台湾を除いて、ほとんどの国・地域で住民票や実印・印鑑証明書の制度自体がありません）。

実際の不動産登記手続きの場面では、外国人で日本の在留資格の有無により対応が異なってきます。

3-8-1. 中長期で在留資格のある外国人の場合

【住民票】

次の在留資格を持っている方は、日本人と同様に住民基本台帳に記録され、住民票が作成されるため、住民票の発行が可能とされています。

① 「技術・人文知識・国際業務」「経営管理」などの就労系在留資格
② 「日本人の配偶者等」「定住者」「永住者」などの身分系在留資格

【印鑑証明書】

日本で住民票があれば、印鑑登録が可能なため印鑑証明書の発行が可能です。
印鑑や印鑑証明書がない場合には、署名（サイン）を認証した署名証明書、宣誓供述書を代替書類として使用することになります（※在日大使館・領事館で発行）。

3-8-2. 短期在留者・海外居住者の外国人の場合

短期在留者や海外居住外国人の場合は、次のいずれかの書類が必要となります（いずれの書類も「住所」「氏名」「生年月日」が明記されており「本人に間違いない旨」の記載が求められます）。

【住民票の代わりになるもの（住所を証する書類）】

① **宣誓供述書および旅券（パスポート）のコピー**
本国または居住国の公証役場で宣誓供述書を作成した場合は、住所を証明する宣誓供述書に加えて、**旅券のコピーに原本と相違がない旨を記載し、外国人本人の署名（原本証明）が必要。**

あらかじめ顧客から本国の住所を聞いておき、これを宣誓供述書の形式にして、それにその国の所属公証人の認証を得て、住所を証する書面とする（所有権移転の際の住所証明書の代替とする）ことができます。在日の当該大使館領事部で認証された宣誓供述書でも住所を証する書面とすることができるため、その場合はあらかじめ当該大使館領事部に問い合わせ、その発行の可否を確認しておくとよいです。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

② 本国または居住国の住民票に相当する書類
本国または居住国（本国または居住国の州その他の地域を含む）の政府（領事を含む）が作成した、日本の住民票の写し（原本）に相当するもの（例：韓国の住民登録証明書や台湾の戸籍謄本）

国や地域によっては、日本と同様の住民登録の制度を有している場合や、戸籍が住所を証する書面を兼ねている場合もあります。こうした場合には、各国の公的な住民登録証明書等を利用することができます。

【印鑑証明書の代わりになるもの】

① 印鑑証明書の制度がない国・地域の場合
署名（サイン）を認証した署名証明書または宣誓供述書
在日大使館・領事館で発行してもらうか、または本国、日本の公証人に認証してもらったものを用いる

顧客が来日していれば、当該外国在日大使館・領事館で署名証明書を発行してもらい、これを印鑑証明書に代えます。外国人売主が来日しなかった場合は、司法書士が宣誓供述書を作成し、それを当該外国人の住所宛に郵送し、現地の公証人の面前で署名を認証してもらい、それを日本に返送してもらえば、登記申請の添付書類としての適格性を有することになります。

なお、署名証明書（宣誓供述書）には「奥書形式」と「単独形式」があります。

【奥書形式】
委任状に記載された署名について、公証人等が直接証明する形式。
本人の署名と同一であることが確実に判断されます。

【単独形式（独立型）】
独立型の署名証明書を提出した場合、申請書または委任状にした署名と同一であると判断できれば適法なものとして扱って差し支えないとされています。

② 印鑑証明書を発行できる国・地域の場合
自国の印鑑証明書を取得する（韓国、台湾など）

台湾、韓国には日本と同様の印鑑証明制度がありますので、その公的な印鑑証明書を利用することができます。
なお、**中国にも印鑑はありますが、一般的には個人は所有しておらず、印鑑証明書制度もない**ので注意が必要です。

【和訳文の必要性】

外国語で作成された書類を登記で用いる場合には、その翻訳者の署名または記名押印された和訳文も併せて添付する必要があります。
翻訳者は本人でも第三者でも問題はなく、また必ずしもその全文を翻訳する必要はなく証明に関係する部分を除き、訳文を記載した書面に翻訳を省略した事項を記載することにより、翻訳を省略することができます。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

3-8-3. 不動産登記における外国人の氏名・住所の表記について

【外国人の氏名の表記】

- カタカナ・漢字・外国人住民票上の通称名を用い「姓→名」の順に並べる
- パスポートや宣誓供述書等記載のローマ字をカタカナ変換にして登記
- 氏名の間にスペースは入れられないため、氏名を繋げるか「・」「、」等で区切って表記

【外国人のローマ字併記（2024年4月1日～）】

2024年4月1日から、所有者となる外国人氏名は日本語表記と「ローマ字併記」が必要になりました。

- ローマ字併記の対象は**外国人個人の所有権のみ**。所有権以外についてはローマ字併記不可
- ローマ字氏名併記は「姓→名」の順に従って登記され全て大文字で表示
- ローマ字氏名の氏と名の間にはスペース（「・」等の記号による区切りは使えない）
- ローマ字以外の文字や記号の表示は認められない

- ローマ字氏名を証明する方法：ローマ字氏名が記載されている住民票（中長期で在留資格のある外国人）、ローマ字氏名が表記されたページが含まれているパスポート（旅券）の写し。
  住民票、パスポート（旅券）がない外国人の場合は、所有者となる外国人のローマ字氏名、当該ローマ字氏名が当該者のものであることに相違ない旨および旅券を所持していない旨が記載された本人の署名又は記名押印がされた上申書を用意する。

１－１【登記上の氏名が片仮名表記の場合】

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何市何町何番地 ジョン・スミス（ＪＯＨＮ　ＳＭＩＴＨ）

１－２【登記上の氏名が漢字表記の場合】

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何市何町何番地 洪吉童（ＨＯＮＧ　ＫＩＬＤＯＮＧ）

（令和6年3月22日法務省民二第552号通達より）

【外国人の住所】

- 国名は外務省HPに掲載の表記を用いる
  （米国、アメリカ→アメリカ合衆国、イギリス→英国 など）

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

3-8-4. 外国に居住する所有権登記名義人の国内連絡先の登記（2024年4月1日～）

2024年4月1日から、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とすることとなりました。
なお、日本国内の連絡先がない場合でも、その旨の登記が必要です。

具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記します。
国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも認められます。

【所有権の登記名義人が国内に住所を有しない場合】

国内における連絡先となる者の情報（個人の場合は氏名および国内の住所、法人の場合は名称、国内の住所または国内の営業所、事務所の所在地および名称、会社法人等番号がある場合はその番号）が登記事項として登記。

【国内連絡先となる者がいない場合】

「国内連絡先となる者がない旨」を登記
なお、2024年4月1日時点に登記されている外国人および法人については、国内連絡先を記録する変更登記を申請できます（「国内連絡先となる者がない旨」の登記も含む）。

(1) 自然人の氏名及び住所を国内連絡先事項とする場合

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何国何州何通り 甲　某 国内連絡先　何市何町何番地 乙　某

(2) 自然人の氏名及び営業所等を国内連絡先事項とする場合

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何国何州何通り 甲　某 国内連絡先　何市何町何番地（乙某司法書士事務所） 乙　某

(4) 法人の名称、住所（本店）及び会社法人等番号を国内連絡先事項とする場合

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何国何州何通り 甲　某 国内連絡先　何市何町何番地 乙　株　式　会　社 会社法人等番号　０１００－０１－１２３４５６

(8) 国内連絡先となる者がない旨を国内連絡先事項とする場合

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	所有者　何国何州何通り 甲　某 国内連絡先　なし

（令和6年3月22日法務省民二第551号通達より）

なお、登記に際しては国内連絡先事項の証明情報（承諾書および印鑑証明書）が必要となります（※国内連絡先となる者がいないときはその旨を記載した上申書。印鑑証明書不要）。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

4. 外国人との取引経験が乏しい不動産会社は今後どのように取り組めばよいか？

4-1. 外国人による日本の不動産取引の増加と今後の日本の不動産会社の対応

外国人による日本の不動産取引が増加傾向にあるなかで、これまで外国人との取引経験が乏しい不動産会社は、今後どのように取り組めば良いでしょうか？

そもそも英語や中国語など外国語での対応が難しい、あるいは外国語が話せる人を雇用したとしても、そもそも社内体制が整っていないなど、いきなり外国人のお客様にフル対応することは一般的に困難でしょう。

そこで、まずはどのような形で外国人との不動産売買取引の「端緒（きっかけ）」を作るかを考えてみます。

4-1-1. 外国人の賃借人からさまざまな相談を受けてみる

自社で賃貸借の仲介や管理を行っている場合、賃借人（借主）のなかで一定数外国人の方がいると思います。
前述のとおり、在留外国人数は過去最高で、特に大都市圏には多く居住しています。
これまで、売買では経験が無くとも、賃貸借の契約の場面では、外国人に対して重要事項の説明や契約書の読み合わせなどを経験された方もいるでしょう。

外国人が日本で生活し、日本語を学び、日本の文化への理解が進むなかで、さまざまな困り事や相談が発生することが考えられますが、まずはその相談を受けてみて、その中で外国人の考え方や文化・習慣・生活スタイル、ビザなどの在留資格の専門知識などを得ることができると考えられます。

すぐに売買取引に結び付くものではないかもしれませんが、まずは日本人と外国人の相互理解がとても重要です。

4-1-2. 売物件を預かったら外国人取引の得意な業者さんに紹介してみる

不動産の売却の依頼を受けた場合や、自社で買い取った不動産を売却する場合などの場面では、外国人取引の得意な業者さんに紹介してみてください。

昔も今も、売却不動産情報はとても貴重ですが、物件によっては日本人よりも外国人の購入意欲が強い（＝場合によっては高値で購入する）エリアや不動産の種類があります。

いわゆる「分かれ」の取引で、客付け側に外国人取引の得意な業者さんに入ってもらい、外国人の不動産取引方法などを、媒介の当事者として間近で学ぶ機会が得られるはずです。
もちろん、不動産取引の安全を図る観点からも、わからないことは相手方業者にドンドン質問してください。
取引を通じて、多くのことが学べるはずです。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

4-1-3. 不動産協会等の交流会・懇親会等に積極的に参加する

外国人取引の得意な業者さんの知り合いがいない、あるいは乏しいという方は、不動産協会等の交流会・懇親会等に積極的に参加してみてはどうでしょうか？

最近では、新たに不動産業登録をされる会社（新規開業）の実に2割程度は、外国籍の方が代表者等となっています。日本語が堪能な方もとても多い印象です。
新規開業される方は、知り合いを増やしたり今後の業容拡大のために、不動産業者の交流会や懇親会等に積極的に参加される方も多くいらっしゃいます（この点、日本人もまったく同じです）。

多くの外国人取引の得意な業者さんと知り合えば、その後の仕事に活かせるのではないでしょうか？

4-1-4. 諸外国の言葉や文化、商習慣を学ぶ

もし可能であれば、少しでも外国語の勉強や文化を学ぶ機会を持つとより良いでしょう。

英語に苦手意識があり、まして中国語など全く分からない。。という方も多いと思いますが、そもそも「言葉はコミュニケーション手段」であり「その国の文化そのもの」です。少しでも理解ができれば、今後のチャンスが増える可能性があります。

言語の勉強ですが、通学などで勉強することができなくても問題ありません。
今は、インターネットで無数の動画や音声配信（YouTubeやポッドキャスト等）があるほか、オンラインレッスンなども驚くほど手軽で安価なサービスが沢山あります。

少しだけ覗いてみる、ちょっぴり試してみるというというところからで良いと思います。

4-2. 外国人を理由とした取引拒絶は違法行為か?

日本は、国際人権B規約や人種差別撤廃条約といった人種差別を根絶する条約に批准・加入しており、社会的・経済的生活等において人種差別を禁止しています。
また、最高規範である憲法においても、法の下の平等として人種により差別されないことを権利として認めているところ（憲法14条）、**法の下の平等の趣旨は特段の事由のない限り、外国人にも類推適用される**と考えられています（最高裁昭和39 年11 月18 日判決）。

もっとも、条約や憲法は不動産取引といった民間の権利関係を直接決めるものではありません。
しかし、民間の権利関係を決める民法においても、信義則（民法1条2項）や不法行為の「違法性」（民法709条）等の解釈において反映される形で間接的に適用されると考えられています。そのため、不動産取引において外国人に対する差別や偏見に基づいて、取引拒絶等をしてしまうと、不動産の所有者等が、損害賠償請求の訴訟を提起される可能性があります。

外国人による日本の不動産売買の基礎知識
©株式会社こくえい不動産調査

国土交通省も「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において「宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅地建物取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。」としています。

各不動産協会においても、差別排除の倫理規程をおいています。

4-3. 日本の不動産業者から見た外国人取引の難しい部分を知っておく

日本の不動産業者から見た外国人取引の難しい部分（課題）は、以下のようなポイントが挙げられています（「東京における外国人不動産取引の動向」より抜粋）。

【言語面】
- 契約書や重要事項説明書の説明や読み合わせなど契約上重要なやり取りが困難
- 会話や口頭説明が困難で一般的な事項や手続き等の説明が難しい
- 外国語の契約書や関連文書の作成、口頭で説明できないために発生する諸事項の説明のための文書作成が大変

【契約時等の手続きや慣習の違い】
- 不動産用語や慣習が違う
- 価格交渉の慣習や不動産登記慣習の違い

【生活上のマナーや慣習の違い】
- 物件や設備の使用方法、清掃状況、生活マナーの違いからくるトラブルの発生
- 社会的モラルの違いからくる問題（支払い滞納、時間や約束の遵守 など）
- 商習慣の違いやコミュニケーション方法の違いからくる問題（取引が大雑把、頻繁に帰国する、仲介を通さず直接所有者へ掛け合う など）

【費用面】
- 売買の際の取引銀行の選定が難しい
- 海外からの送金には手数料が高額になることや手続きに要する日数が長期化する
- 資金出所が不明確で、代理支出が多い
- 税金・諸費用への支払いについて、特に納税意識や各種費用の支払い意識が低いこと支払い義務への理解や履行を促すことが困難

これらの事項は、言い換えれば**「改善・対応の余地あり」**と考えて、どのようにすれば回避・改善することができるかを考えて取り組む必要があることを示しています。

「日本の不動産を購入したい」と考える外国人は、日本に対する一定の理解と敬意がある人が多いと考えられます。
そのような外国人の方を、不動産売買を通じて支援することができれば、新たな業容の拡大にも繋がると思われます。

©株式会社こくえい不動産調査

【講師 プロフィール】



和田 周（わだ しゅう）
株式会社こくえい不動産調査 代表取締役

1992年3月 日本大学法学部新聞学科 卒

自動車関連会社、不動産賃貸会社を経て三井のリハウス各店に在籍し、不動産売買仲介業務に従事
2006年7月 不動産業者の取引支援、調査アウトソーシング受託を主業務とする「こくえい不動動産調査」を設立、2012年1月法人化「株式会社こくえい不動産調査」を設立 現在に至る

（公社）全国宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、（一社）TRA全国不動産協会等で法定研修、各種研修、ゼミ研修等講師実績多数
不動産調査手法、不動産売買契約書類作成手法、不動産取引手法等を解説。不動産業者の企業内・教育研修も多数実施
（一社）TRA全国不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2014年4月～）
（公社）全日本不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2017年4月～）

【主な著書】

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 東京篇」
「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 大阪篇」
「不動産売買契約書類 記載マニュアル（重要事項説明書記載例・売買契約書特約例 集）」

【監修・制作協力】

「全日版 重要事項説明書（売買編）解説書」（2022年12月）
「全日版 不動産売買契約書 解説書」（2023年3月）
「全日版 不動産賃貸借契約書 解説書」（2024年3月）
「全日版 重要事項説明書（賃貸編）解説書」（2025年3月）

「株式会社こくえい不動産調査」について

株式会社こくえい不動産調査は、不動産調査と不動産取引支援の専門会社です。重要事項説明書の作成や、不動産取引等にともなう基本調査など、各種調査業務のアウトソース受託、各種書類の作成、セカンドオピニオン調査、不動産相談、地方の不動産調査（全国対応）などを行います。現場第一主義で、丹念な現地調査・役所調査等を得意としています。

株式会社こくえい不動産調査 ホームページ
https://chosa1.com（調査ワンドットコム）

「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」（プロのための不動産売買専門メディア）
https://iqrafudosan.com/channel/

©株式会社こくえい不動産調査