

外国人向けホテル・旅館・保養所・ペンション等宿泊施設不動産

売買サポート

昨今、東京は中国人不動産投資家の新たなターゲットとなっており、業界関係者の間では「香港では79万元（約1380万円）ではマンションすら買えないけれども、東京ならさほど狭くないマンション1部屋が十分に買える」と話題となっています。

円安が進むにつれ、中国、韓国、台湾、シンガポール等東南アジア諸国、欧米人投資家による日本の不動産投資が熱を帯びているのです。そして日本政府も外国人旅行者を3000万人迄増やす計画されており、ますますホテル旅館の宿泊需要が増えて外国人投資家の注目を浴びております。

さらに今後日中関係が改善されれば、日本の不動産市場には莫大な資金が流入すると考えられます。

日本の不動産価格は香港の約半分程度で、北京や上海と変わらなくなっています。

賃貸に出した際の利幅はかなり高く、2020年東京オリンピック開催の決定により、さらなる不動産価格の上昇が期待されています。

そのため、日本国内・中国のみならず、海外の投資家も日本の不動産に注目し、日本の不動産購入を検討する外国人が増えている状況なのです。



外国人が日本の不動産を購入する際の7つのポイント

- ①購入手続きについて、日本人が購入する場合との違いを知る
 - ②居住用なのか投資用なのか、購入目的を確認する
 - ③不動産を探す
 - ④購入に必要な費用を確認する
 - ⑤必要書類を揃える
 - ⑥購入の流れを確認する
 - ⑦購入後の注意点を確認する
-

①購入手続きについて、日本人が購入する場合との違いを知る

日本人と外国人が日本の不動産を購入する場合の違いは何？

- (1) 日本の銀行の融資ローンの利用ができない
- (2) 外為法により、購入後財務大臣に報告する義務がある

②居住用なのか投資用なのか、購入目的を確認する

購入目的によっては、不動産会社の探し方、物件の探し方が変わってきます。
事前に居住用なのか投資用なのか購入目的を明確にしておきましょう。

③ホテル旅館の不動産物件を探す

諸外国によって多少異なりますが、一般的にインターネット上で物件を検索することができます。
ホテル旅館の経営・コンサルティング会社「株式会社日本温泉倶楽部」等が便利です。

④購入に必要な費用を確認する

日本の不動産を購入するには、不動産の物件価格の他に大きく分けて以下の諸経費が別途必要です。

(以下の経費を合算すると、一般的には物件価格+8%前後と言われています)

- (1) 売買契約書に貼付する印紙税
- (2) 不動産取得税
- (3) 登録免許税
- (4) 不動産仲介会社に支払う仲介手数料又不動産売買コンサルティング契約料
- (5) 火災保険、地震保険などの保険料
- (6) 固定資産税の清算金
- (7) 温泉権、温泉利用料など清算金

⑤必要書類を揃える

A.個人(日本で就労ビザ取得済み又外国人登録済みの場合)

- 買主様の必要書類
 - 外国人登録証
 - 外国人登録原票記載事項証明書(発行後3ヶ月以内であること)

- 住民票又印鑑証明書(発行後3ヶ月以内であること)
- 印鑑(認印可)実印(売買代金の借入れを受ける場合)

B,法人(日本に営業所または子会社がある場合)

● 買主様の必要書類

- 会社登記簿謄本
- 資格証明書

C,個人(日本に住所がない場合)

● 買主様の必要書類

- 宣誓供述書(名前、生年月日、戸籍地、住所地、住民番号、本人に間違いのない旨等が記載された上で、中国国内の公証人の認証があるもの)
- パスポート
- 印鑑(認印可)

D,法人(日本に営業所または子会社がない場合)

● 買主様の必要書類

- 宣誓供述書(会社の本店、商号並びに代表者である旨等が記載された上で、中国国内の公証人の認証があるもの)
- 会社実印
- 代表者の身分証明書(パスポート)

⑥購入の流れを確認する

国籍によって変わる場合もありますが、日本の不動産の購入には大きく分けて以下のような流れをとります。

(1)来日して物件の下見をする

↓

(2)(購入決定の場合)買付け証明書又取り纏め書を提出する

↓

(3)手付金契約で売買契約書を締結する

↓

(4)海外送金など購入資金を用意する

↓

(5)決済・登記をする

⑦購入後の注意点を確認する

外国人が日本の不動産を購入するしたら、以下の点に注意しましょう。

(1) 売買代金の支払方法

外国人は日本に口座がないため、ほとんどの方は売買代金を支払う際に海外送金を利用することになるでしょう。

スムーズに手続きを進めるためには、事前に送金してもらう必要がありますので、送金先には不動産会社の預かり口座を案内されるケースが多いでしょう。

なお、海外送金する際には、支払い金額の根拠ときちんと着金したかの確認が必要になります。

以下の書類を必ず不動産会社からもらうようにしましょう。

● 海外送金前

－ 会社の捺印をした送金依頼明細書

● 海外送金後

－ (送金先の銀行から) 外国為替計算書

(2) 不動産権利書の受取

不動産の決済後、大体1週間前後で不動産権利書が仕上がります。

居住国に郵送してもらう、または現地購入施設に管理してもらうか等、事前に決めておくとういでしょう。

(3) 納税管理者の設定

不動産購入後、不動産取得税や固定資産税などの税金の納付書が税務署から郵送されてきますので、それに従い税金を納めます。

(4) (投資の場合) 確定申告をする必要がある



よくある質問

Q 外国人は日本の不動産を購入できますか？

Ans.

原則可能です。

例外 外国人土地法に制限規定あり※1

日本人や日本法人に対して、その国の土地の所有を禁止したり、制限したりしている国の国籍を有する外国人や外国法人については、

**日本の土地の所有について、
勅令や政令（注）で同様の禁止や制限ができます。**

但し、現在までこの規定に基づく勅令や政令は、今まで制定されたことはありません。

（第170回国会 国土交通委員会 第3号、法務省大臣官房審議官始関正光氏発言参照

※1第一条 帝国臣民又ハ帝国法人ニ対シ土地ニ関スル権利ノ享有ニ付禁止ヲ為シ
又ハ条件若ハ制限ヲ附スル国ニ属スル外国人又ハ外国法人ニ対シテハ勅令ヲ以テ
帝国ニ於ケル土地ニ関スル権利ノ享有ニ付同一若ハ類似ノ禁止ヲ為シ又ハ同一
若ハ類似ノ条件若ハ制限ヲ附スルコトヲ得

**Q登記に必要となる住所を証明する書面は、何が必要で
すか？**

Ans.

一般的に、居住国所属の公証人の認証による宣誓供述書をもって住所を証する書面とすることが可能です。

国によっては在日大使館で認証を行うことができる場合もあります。※1

宣誓供述書の内容（住所・氏名・生年月日・性別は最低限必要 参考資料①②

※1 日本に来日した際に、在日当該外国大使館領事部で認証業務を行っている場所で宣誓供述書の作成を行うことが可能です。

Q抵当権設定登記に必要な印鑑証明書の代わりとなる書類もはどのようなものが有りますか？

Ans.

一般的に登記の委任状に本人が署名し、その署名が本人に相違ない旨の証明を居住国の公証人に認証していただくか、署名が本人に相違ない旨のみ証明と署名済の委任状との照合により提出すかのどちらかとなります。

Q不動産決済時は来日する必要がありますか？

Ans.

原則必要です。

面談及びパスポート等の提示が必要(来日が必要となります)。

※犯罪収益移転防止法に基づき本人確認義務及び司法書士の職責による本人確認のため

Q不動産取得後の届出が必要ですか？

Ans.

外為法上、海外居住の外国人の場合、不動産取得後20日以内に日本銀行を経て

財務省に事後報告が必要となります。

相続・贈与の取得も届け出必要です。但し、例外あり。

Q日本の不動産取得に際し、どのような税金がかかりますか？

Ans.

1. 印紙税(売買契約書に貼り付ける印紙税)
2. 登録免許税(所有者変更の登録料)
3. 不動産取得税
4. 固定資産税・都市計画税
5. 毎年確定申告必要(賃貸等の収益物件の購入の場合)

※3～5は納税管理人の選任が必須となります。