

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

非居住者の不動産等取得に係る報告書提出への協力について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 概 要 外為法では、非居住者が本邦の不動産等を取得した場合は報告書の提出が義務付けられている（一定要件に該当する場合を除く）。報告書の作成・提出は取得者が行うことになるが、代理人に宅建業者がなった場合は、作成・提出をすることも可能である。
2. 通知等資料 (1)外国為替及び外国貿易法第55条の3に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について（依頼）（令和5年3月13日 国土交通省 事務連絡）
(2)「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について（依頼）（令和5年3月13日 財務省 事務連絡）
 - ①（別添1）リーフレット（外為法に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」の提出）
 - ②（別添2）「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」（別紙様式第二十二）の様式及び記入の手引
 - ③（別添3）外国為替及び外国貿易法に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」における参照条文※(2)の②と③は全住協HPにも掲載。
3. 参 考 H P 報告書様式および記入の手引等（5. 外為法第55条の3に係るもの（提出先：国際局国際収支課）資本取引の報告）（日本銀行HP）
<https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t-redown2014.htm>
4. 問 合 せ 先 （一社）全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

事 務 連 絡

令和5年3月13日

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
(公社) 全日本不動産協会
(一社) 不動産協会
(一社) 不動産流通経営協会
(一社) 全国住宅産業協会
(公財) 不動産流通推進センター

御中

国土交通省不動産・建設経済局

不動産課不動産指導室

外国為替及び外国貿易法第55条の3に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について（依頼）

標記につきまして、別添のとおり財務省から要請がありましたので、会員企業あて周知方よろしくお願います。

国土交通省不動産・建設経済局
不動産課不動産指導室長 殿

財務省国際局調査課
外国為替室長

「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について
(依頼)

平素より、外国為替及び外国貿易法（昭和24年法律第228号。以下「外為法」という。）に関し、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、外為法では、非居住者が本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得した場合には、当該非居住者に対し、本人等の居住の用に供する等、一定の要件に該当する場合を除き、事後的に当該取得に係る財務大臣への報告書の提出が義務付けられています。当該報告書については、当該非居住者自身のほか、居住者である代理人による作成及び提出も可能となっており、不動産仲介業を行っている宅地建物取引業者におかれては、常日頃からご協力をいただいているところであります。

今般、財務省においては、非居住者による本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得についてより一層的確な把握を行うため、上記報告書の作成及び提出について周知徹底を図ることとしました。

つきましては、宅地建物取引業者団体に対し、非居住者による本邦の不動産又はこれに関する権利の取得について仲介を行う場合には、①上記報告書の提出義務への該当性を的確にご確認いただくこと、②該当する場合には、当該非居住者に対し、当該報告書の作成及び提出を案内教示いただくこと、③或いは当該報告書の作成及び提出を代理して行っていただくことについて、周知方よろしくお願いいたします。

また、不動産仲介業を行っている宅地建物取引業者が報告者の代理人として上記報告書を提出するに当たっては、郵送での提出のほか、日本銀行外為法手続きオンラインシステムによる提出も可能となっておりますので、オンラインでの提出につきご協力いただきたく、この点についても周知方よろしくお願いいたします。

宅地建物取引業者団体の傘下企業及びその顧客に対する周知や案内教示については、別添資料を通知する方法、宅地建物取引業者団体及び傘下企業の窓口において別添資料を交付する方法又は宅地建物取引業者団体及び傘下企業のホームページにおいて別添資料を掲載する方法といった適宜の方法により行うようお願いいたします。

以上、大変お手数とは存じますが、ご協力の程、何卒よろしくお願いいたします。

(注)「居住者」とは、日本国内に住所又は居所を有する個人及び日本国内に主たる事務所を有する法人その他の団体（外国法人の日本国内にある支店等を含む。）をいいます。他方で、「非居住者」とは、居住者以外の個人及び法人その他の団体をいいます。

【別添資料】

1. リーフレット
2. 「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」（別紙様式第二十二）の様式及び記入の手引
3. 外為法の関係条文

【お問い合わせ先】

財務省国際局調査課外国為替室 TEL 03-3581-4111（内線 5289）
日本銀行国際局国際収支課 TEL 03-3277-2107

外為法に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」の提出

○外国為替及び外国貿易法(外為法)では、**非居住者が本邦にある不動産又はこれに関する権利(賃借権等)を取得した場合には、当該非居住者は、「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」を取得後 20 日以内に、日本銀行を経由して財務大臣に提出する必要があります。**

○本報告書の作成・提出は、取得者である非居住者自身のほか、**居住者である代理人(不動産仲介業者等)による作成・提出も可能**です。また、本報告書は、書面による提出のほか、**オンラインシステムによる提出も可能**です。報告書の様式・提出方法の詳細は、日本銀行ホームページ(<https://www.boj.or.jp/about/services/tame/index.htm>)に掲載しています。

- ✓ 「居住者」とは、日本国内に住所又は居所を有する個人及び日本国内に主たる事務所を有する法人その他の団体(外国法人の日本国内にある支店等を含む。)をいいます。「非居住者」とは、居住者以外の個人及び法人その他の団体をいいます。
- ✓ 本報告書は、いわゆる**投資目的で取得した場合に提出する必要があり、以下のいずれかに該当する場合には、提出が不要**です。
 - ①非居住者本人又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もの(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、本報告の提出が必要です。)
 - ②本邦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もの。
 - ③非居住者本人の事務所用として取得したもの。
 - ④他の非居住者から取得したもの。

不動産・その権利を取得



取得者又は代理人



日本銀行を経由して
財務大臣に提出



**オンラインシステムでの提出が可能です！！
是非ご利用ください。**



【お問い合わせ先】

財務省国際局調査課外国為替室
日本銀行国際局国際収支課

TEL 03-3581-4111 (内線 5289)
TEL 03-3277-2107

記入例 1 (代理人による報告)

別紙様式第二十二

根拠法規：外国為替の取引等の
報告に関する省令
主務官庁：財 務 省

本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書

財 務 大 臣 殿

(日本銀行経由)

報告年月日： _____ 〇年 〇月 〇日

報告者：

氏名又は名称及び
代表者の氏名 エイビーシー・コーポレーション
代表者 ジョージ・タナカ

国 籍 アメリカ合衆国

住所又は所在地 アメリカ合衆国〇州〇市〇番地

職業又は業種 不動産業

代理人：

氏名又は名称及び
代表者の氏名 いろは不動産 株式会社
代表取締役社長 太田 一郎

住所又は所在地 東京都千代田区神田 5-6-7

職業又は業種 不動産仲介業

責任者の氏名： 山田 二郎

担当者の氏名(電話番号)： 03-3279-1111

報告者が法人の場合は、当該法人の所在国(又は地域)を記載すること。

第三者により設定された抵当権については選択不要。

1 取得の態様 (該当分に○)	<input checked="" type="radio"/> イ 購入 <input type="radio"/> ロ 抵当権設定 <input type="radio"/> ハ 賃借 (始期 _____) (終期 _____) <input type="radio"/> ニ その他(具体的に記入すること。)
2 不動産の内容 (該当分に○)	<input checked="" type="radio"/> イ 土地(面積 132 m ²) <input checked="" type="radio"/> ロ 建物(延面積 120 m ²) <input type="radio"/> ハ その他
3 不動産の所在地	登記簿上：東京都中央区日本橋本石町 2-1-1 (住居表示上：同町 2-1-2)
4 取得年月日	〇年〇月〇日
5 取得の対価	¥123,500,000.-

取得した不動産ごとに態様が異なる場合は、各々について選択すること。

区分所有建物の場合には、敷地権の目的たる土地全体の面積に、敷地権の割合を掛けた後の計数を記載すること。

複数の物件を取得した場合は、物件ごとに記載すること。

(記入要領)

- 1 西暦により記入すること。
- 2 「責任者の氏名」欄には、報告の提出について授権された者の氏名を記入すること。
- 3 「5 取得の対価」欄には実際の取引通貨をもって記入することとし、「1 取得の態様」欄において「ロ 抵当権設定」に該当する場合には抵当権設定により担保される金額を、「ハ 賃借」に該当する場合には一定期間における賃借料及び当該期間をそれぞれ次の例にならってかっこ書すること。
(例：(担保される債権の額 100万米ドル)、(賃借料 100万円/月))

記入例 2 (報告者本人による報告)

別紙様式第二十二

根拠法規：外国為替の取引等の
報告に関する省令
主務官庁：財 務 省

本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書

財 務 大 臣 殿

(日本銀行経由)

報告年月日： _____ 〇年 〇月 〇日

報告者：

氏名又は名称及び

代表者の氏名 王秀英

国 籍 台湾

住所又は所在地 台湾台北市〇〇区〇号

職業又は業種 会社員

代理人：

氏名又は名称及び

代表者の氏名 _____

住所又は所在地 _____

職業又は業種 _____

責任者の氏名： _____

担当者の氏名 (電話番号) : 886-123-4567

報告者が法人の場合は、当該法人の所在国（又は地域）を記載すること。

第三者により設定された抵当権については選択不要。

1 取得の態様 (該当分に○)	<input checked="" type="radio"/> イ 購入 <input type="radio"/> ロ 抵当権設定 <input type="radio"/> ハ 賃借 (始期 _____ 終期 _____) <input type="radio"/> ニ その他 (具体的に記入すること。)
2 不動産の内容 (該当分に○)	<input checked="" type="radio"/> イ 土地 (面積 132 m ²) <input checked="" type="radio"/> ロ 建物 (延面積 120 m ²) <input type="radio"/> ハ その他
3 不動産の所在地	登記簿上：東京都中央区日本橋本石町2-1-1 (住居表示上：同町2-1-2)
4 取得年月日	〇年〇月〇日
5 取得の対価	¥123,500,000.-

取得した不動産ごとに態様が異なる場合は、各々について選択すること。

区分所有建物の場合には、敷地権の目的たる土地全体の面積に、敷地権の割合を掛けた後の計数を記載すること。

複数の物件を取得した場合は、物件ごとに記載すること。

(記入要領)

- 1 西暦により記入すること。
- 2 「責任者の氏名」欄には、報告の提出について授権された者の氏名を記入すること。
- 3 「5 取得の対価」欄には実際の取引通貨をもって記入することとし、「1 取得の態様」欄において「ロ 抵当権設定」に該当する場合には抵当権設定により担保される金額を、「ハ 賃借」に該当する場合には一定期間における賃借料及び当該期間をそれぞれ次の例にならってかっこ書すること。
(例：(担保される債権の額 100万米ドル)、(賃借料 100万円/月))

記入例 3 (共有名義で取得した場合)

別紙様式第二十二

根拠法規：外国為替の取引等の
報告に関する省令
主務官庁：財 務 省

本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書

財 務 大 臣 殿
(日本銀行経由)

報告年月日： 〇年 〇月 〇日

報告者：

氏名又は名称及び

代表者の氏名 ジョージ・タナカ

国

籍

 アメリカ合衆国

住所又は所在地

 アメリカ合衆国〇州〇市〇番地

職業又は業種

 会社員

代理人：

氏名又は名称及び

 いろは不動産 株式会社

代表者の氏名

 代表取締役社長 太田 一郎

住所又は所在地

 東京都千代田区神田5-6-7

職業又は業種

 不動産仲介業

責任者の氏名：

 山田 二郎

担当者の氏名(電話番号)：

 03-3279-1111

取得者ごとに報告書を作成すること。

報告者が法人の場合は、当該法人の所在国(又は地域)を記載すること。

第三者により設定された抵当権については選択不要。

1 取得の態様
(該当分に○)

イ

購入

ロ 抵当権設定

ハ

賃借 (始期
 終期)

取得した不動産ごとに態様が異なる場合は、各々について選択すること。

ニ その他(具体的に記入すること。)

区分所有建物の場合には、敷地権の目的たる土地全体の面積に、敷地権の割合を掛けた後の計数を記載すること。

2 不動産の内容
(該当分に○)

イ

土地(面積 $12.12 \text{ m}^2 \times 1/2 = 6.06 \text{ m}^2$)

ロ

建物(延面積 $72.72 \text{ m}^2 \times 1/2 = 36.36 \text{ m}^2$)

ハ

その他

複数の物件を取得した場合は、物件ごとに記載すること。

報告者の持分割合を掛けること。

共有者の数及び報告者の持分割合を記載すること。

(共有者2名、持分2分の1)

3 不動産の所在地

登記簿上：東京都中央区日本橋本石町2-1-1-1234
(住居表示上：同町2-1-2)

4 取得年月日

〇年〇月〇日

5 取得の対価

¥80,000,000 $\times 1/2 =$ ¥40,000,000.-

取得対価の合計額に報告者の持分割合を掛けること。

(記入要領)

- 西暦により記入すること。
- 「責任者の氏名」欄には、報告の提出について授権された者の氏名を記入すること。
- 「5 取得の対価」欄には実際の取引通貨をもって記入することとし、「1 取得の態様」欄において「ロ 抵当権設定」に該当する場合には抵当権設定により担保される金額を、「ハ 賃借」に該当する場合には一定期間における賃借料及び当該期間をそれぞれ次の例にならってかっこ書すること。
(例：(担保される債権の額 100万米ドル)、(賃借料 100万円/月))

(日本産業規格A4)

1. 報告が必要な取引または行為

- (1) 非居住者が本邦の不動産を取得した場合（相続・遺贈等による取得を含む。）。
- (2) 非居住者が本邦の不動産に関する権利（賃借権・地上権・抵当権等）を取得した場合。

ただし、次のいずれかに該当するものは報告不要です。

- a 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(注)で取得したもの。
- b 本邦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もの。
- c 非居住者本人の事務所用として取得したもの。
- d 他の非居住者から取得したもの。

(注) 別荘やセカンドハウスのように短期滞在としての利用は、「居住用目的」には該当しません。

本報告の提出が必要となりますので、ご注意ください。

2. 報告の根拠となる法令条文

報告省令第12条

3. 報告の時期

取得した日から20日以内。

—— 20日目にあたる日が休日（日本銀行の営業日以外の日をいう。以下同じ）の場合は、休日の翌日まで。なお、郵送の場合は期限までに必着とします。

4. 提出書類および提出部数

「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」（別紙様式第二十二）・・・1通

5. 報告書の提出先と照会先

(1) 提出先

東京都中央区日本橋本石町2-1-1 日本銀行国際局国際収支課外為法手続グループ 50番窓口
(郵送の場合の宛先：〒103-8660 日本郵便株式会社 日本橋郵便局私書箱30号 日本銀行国際局国際収支課外為法手続グループ)

(2) 本報告書に関する照会先

TEL 03-3277-2107

6. 記入の方法と留意点

(1) 「1 取得の態様」欄

- ① 取得した不動産ごとに態様が異なる場合は、各々について選択すること。

(例) 借地権付建物の購入：「イ 購入」及び「ハ 賃借」の双方を選択し、借地権に係る賃借期間（始期・終期）を記載。

② 第三者により設定された抵当権については、「ロ 抵当権設定」の選択は不要。

(例) 物件購入時に当該物件に設定された抵当権

(2) 「2 不動産の内容」欄

① 取得した物件が分譲マンション等の区分所有建物や土地付建物の場合、「イ 土地」及び「ロ 建物」の双方を選択し、各面積について記載すること。

② 取得した物件が区分所有建物の場合、建物に係る面積は、専有部分の面積を記載し、土地に係る面積は、敷地権の目的たる土地全体の面積に敷地権の割合を掛けた計数を記載すること。

③ 取得した物件が共有の場合、土地及び建物の面積は、各面積に報告者の持分割合を掛けて算出した計数を記載するとともに、同欄下部に「共有者の数」及び「報告者の持分割合」をカッコ書きで記載すること。

④ 複数の物件を取得した場合は、物件ごとに記載すること。

(3) 「3 不動産の所在地」欄

取得した物件の所在地は、原則として、登記簿謄本（登記事項証明書）における所在地を記載すること。

(注) 登記上の所在地が不明な場合は、住居表示上の住所等で差し支えない。

(4) 「4 取得年月日」欄

売買契約締結日、所有権移転（抵当権設定）日及び相続確定日等、適宜の年月日を記載すること。

(5) 「5 取得の対価」欄

取得した物件が共有の場合、当該物件に係る取得対価の総額に報告者の持分割合を掛けて算出した金額を記載すること。

(日本銀行外為法手続きオンラインシステムで本報告書を送信する場合の留意点)

「送信設定」画面の「対象時期」欄には、「4 取得年月日」に記載したのと同じ「年月日」を入力して下さい。

**外国為替及び外国貿易法に基づく
「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」
における参照条文**

○外国為替及び外国貿易法（昭和二十四年法律第二百二十八号）（抄）

（資本取引の定義）

第二十条 資本取引とは、次に掲げる取引又は行為（第二十六条第一項各号に掲げるものが行う同条第二項に規定する対内直接投資等に該当する行為を除く。）をいう。

一～九 [略]

十 居住者による外国にある不動産若しくはこれに関する権利の取得又は非居住者による本邦にある不動産若しくはこれに関する権利の取得

十一・十二 [略]

（資本取引の報告）

第五十五条の三 居住者又は非居住者が次の各号に掲げる資本取引の当事者となつたときは、政令で定める場合を除き、当該各号に定める区分に応じ、当該居住者又は非居住者は、その都度、政令で定めるところにより、当該資本取引の内容、実行の時期その他の政令で定める事項を財務大臣に報告しなければならない。ただし、第六号に掲げる資本取引のうち第二十三条第一項の規定により届け出なければならないとされるものについては、この限りでない。

一～十一 [略]

十二 第二十条第十号に掲げる資本取引のうち、非居住者による本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得 非居住者

十三 [略]

2～7 [略]

第七十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

一・二 [略]

三 第五十五条の三第一項又は第二項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

四～十二 [略]

○外国為替令（昭和五十五年政令第二百六十号）（抄）

（資本取引の報告）

第十八条の五 法第五十五条の三第一項に規定する政令で定める場合は、居住者又は非居住者が当事者となつた資本取引が次に掲げる資本取引のいずれかに該当する場合とする。

一・二 [略]

三 その他法第五十五条の三第一項の規定に基づく報告がされなくても法の目的を達成

するため特に支障がないものとして財務省令で定める資本取引

2～7 [略]

○外国為替の取引等の報告に関する省令（平成十年大蔵省令第二十九号）（抄）

（報告を要しない資本取引の範囲）

第五条 令第十八条の五第一項第一号に規定する財務省令で定める小規模の資本取引は、次の各号に掲げる資本取引の区分に応じ、当該各号に掲げる資本取引とする。

一・二 [略]

2 令第十八条の五第一項第三号に規定する財務省令で定める資本取引は、令第十一条第三項若しくは令第十一条の三第二項の規定に基づき財務大臣の許可を受けた者が当該許可を受けたところから行った資本取引、又は次に掲げる資本取引のいずれかに該当するものとする。

一～九 [略]

十 法第五十五条の三第一項第十二号に掲げる資本取引のうち、次のいずれかに該当する本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得

イ 非居住者が当該非居住者又は当該非居住者の親族若しくは使用人その他の従業者の居住の用に供するため行った本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得

ロ 本邦において非営利目的の業務を行う非居住者が当該業務の遂行の用に供するため行った本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得

ハ 非居住者が当該非居住者の事務所の用に供するため行った本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得

ニ 非居住者が他の非居住者から行った本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得

十一～二十 [略]