



不動産売買 国際取引実務ガイド

Practical Guide to International Real Estate Transactions

全日本不動産協会北海道本部
流通推進・流通センター運営委員会 製作



はじめに

昨今、北海道では出生率の低下や人口減少、空き家問題、消滅可能性都市など社会問題が浮き彫りとなっております。

一方で北海道の食や自然、パウダースノーを求め多くの外国人が訪日しており、北海道の不動産を外国人が購入するケースが増加しております。

しかしながら、国際取引可能な不動産事業者がごく一部に限られているのが現状ではないでしょうか。

北海道のポテンシャルを最大限に生かし、自然や水などの資源をしっかりと守りながら、北海道の魅力を海外へ発信し、多くの不動産事業者が国際取引を行えるようになると、そこから派生する不動産管理の仕事や移住者の増加、空き家の減少など社会問題の解消に一翼を担うのではないのでしょうか。

今般、不動産事業者のための国際取引実務ガイドを全日北海道流通推進・流通センター運営委員会で作成いたしました。この実務ガイドが多くの不動産事業者のお役に立ち、社会問題の解消に繋がると幸いです。

全日本不動産協会北海道本部
流通推進・流通センター運営委員会
2024年11月

本ガイドは、国土交通省の「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を参考に2024年11月に作成したものであり、それ以降に施行された法令等には対応しない場合があります。また、本ガイドにおける税務や法務に関する詳細は、税務署や税理士、司法書士等の専門家にご確認下さい。

目次



1. 取引時確認の実施	4
2. 買付証明書の作成	5
3. 媒介契約の締結	6
4. 重要事項説明及び売買契約の締結	7-8
5. 売買代金の支払い・物件引き渡し	9
6. 売買に係る課税と納税管理人選定の必要性	10
7. 登記に係る手続き	11-13
8. 外為法に定める事後届出	14-18

各種書類

①専任媒介契約書



(和英併記サンプル)

②重要事項説明書 ③売買契約書



(和英併記サンプル)

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又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。

顧客が個人の場合は、本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、取引目的及び職業を、顧客が法人の場合は、本人特定事項（名称・本店等所在地）、取引目的、事業内容及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。

不動産買付証明書

Letter of Intent to Purchase of the Real Estate Property

日付: 年. 月. 日

Date:

売主 様
To: Seller

<購入者><Purchaser>

住所 / Address :

会社名 / Company Name:

代表者 / Representative Director:

署名/Signature: _____

下記物件を下記条件により購入することを証明致します。

I hereby certify that I intend to purchase the real estate property under the conditions of the following.

土地 :
Land :

地積 / Size : 合計
条件/ Conditions

m² Total

sqm

SAMPLE

1. 売買価格 : 円
Purchase price:
2. 手付金 : 10% 契約締結時に支払い
Deposit: 10 % at the signing to the contract
3. 決済日 : 別途協議
Settlement: To be discussed
4. 土地の面積は公簿取引とする。
The land sizes are acknowledged to be that shown on the public record.
5. 売買契約詳細については別途協議とする。
Details relating to the sale/purchase are included in the sale contract and other documents.
6. 購入者は本買付証明提出後、自身の負担においてデューデリジェンスを行い、その結果に基づいて本物件取得の目的を達成できるかどうかの確認をする。このデューデリジェンスは、年 月 日までに完了し、同年 月 日までに売主に対して本物件を購入するか否かを通知するものとする。
After submitting this letter of intent, The Purchaser shall conduct due diligence on the property at own cost and will decide as to whether or not to proceed the purchase of the property based on the results of the due diligence. The due diligence is to be completed by , and the Purchaser is to notify the Seller in writing of their decision as to whether they will proceed the purchase by .

媒介契約の締結



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又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(媒介の場合)、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及び重要事項説明書の交付、売買契約成立後の書面交付など、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。

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、日本と異なる商慣習(両手媒介・片手媒介)をもつ国・地域もありますので、その違いを説明し、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。

解説

「媒介」と「代理」

我が国において不動産の取引を行う際、不動産事業者との間で媒介契約を結ぶことが通常です。しかし多くの国・地域では、我が国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人が多いようですので、その相違について理解を促しましょう。

なお、我が国における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及びます。
 - ・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(民法第108条本文)。
- 一方、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ります。

重要事項説明及び売買契約の締結



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又はオンライン（IT重説）で顧客に対して説明する必要があります。そのため、対面の際は買主が海外に居住している場合、重要事項説明のために来日してもらい説明を行う、又は宅地建物取引士が海外にいる買主を訪問し説明を行う必要があります。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 (http://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。

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、媒介契約書のほか、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。

なお、不動産売買に際して外国人に注意喚起する取り組みの一例は8ページを参照ください。

重要事項説明及び売買契約の締結



参考 不動産売買に際しての注意喚起

- (1) 不動産仲介会社であるA社は、売買契約締結時に日本語で説明することを了承する"確認書"を作成し、顧客に注意喚起を促しています。
- (2) 不動産仲介会社であるB社は、物件に関する説明は日本語である旨、必要がある際には顧客が通訳や代理人を立てる必要がある旨などを記載した注意喚起文書を作成し、物件販売の現場で活用しています。

解説

通訳を介した契約

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(サイン)してもらうなどの注意が必要となります。なお、通訳を付けて契約をする場合には、あらかじめ顧客となる外国人から、当該売買契約書及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。

※本項については、以下の公益財団法人不動産流通推進センターのウェブサイトを参考に記載しました。

<http://www.retpc.jp/archives/1540>

売買代金の支払い・物件引き渡し



売買代金の支払いについて、顧客が国内の銀行に口座を有していない場合は海外送金に拠ることになります。顧客が買主の場合は、取引銀行に対して「被仕向送金」を依頼します。具体的には、送金元の金融機関にある外国送金依頼書兼告知書(application for remittance with declaration)によって顧客に送金依頼をしてもらいます。入金処理に当たっては、受取人の本人確認を金融機関から求められることがあります。顧客が売主の場合は、取引銀行に対して「仕向送金」を依頼します。これらの手続きについての詳細は取引銀行に問い合わせて確認を行ってください。なお、送金に係る手数料の負担等については、事前に顧客と取り決めておく必要があります。

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ます。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。ただし現在は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場合もあります。この場合、売主、買主及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しましょう。たとえば、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)場合があります。これに起因するトラブルを未然に防ぐことも必要です。また、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、為替について当事者間で十分に取り決めておきましょう。どの時点のどのレートで換算するのかを事前に合意した上で、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。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しておきましょう。海外の口座から(又は海外の口座へ)の振込には、着金までに2営業日ないし3営業日かかることも一般的です。契約上の決済日に着金を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、売主から権利証(又は登記識別情報等)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見られます。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しましょう。

注意

支払い原資の確認

マネーロンダリング規制により海外への送金が非常に厳しくなっているため、原則送金名義人は買主名義(登録名義人)である必要があります。

売買に係る課税の概要と 納税管理人選定の必要性



〈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、非居住者又は外国法人が所有する不動産を購入する際、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上で売買代金を支払うことになります。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。

(以下の〈不動産売却時〉も参照してください)。

〈不動産売却時〉

非居住者又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%(2037年までは0.21%の復興特別所得税を加わえた10.21%)の源泉所得税を徴収された上で、確定申告を行う必要があります。

〈納税管理人の選定〉

非居住者又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を納付することになります。

登記に係る手続き



	住民票(住所を証する書類)	印鑑証明書
顧客が居住者の場合	「中長期在留者」や「特別永住者」など、日本に在留できる一定の資格を有する外国人であれば、その居住地を届け出た市区町村の窓口に申請することにより、外国人用の住民票を取得することができます。	在日の外国人であれば、その住居を届け出た市区町村に印鑑登録することにより印鑑証明書を取得をすることができます。
顧客が非居住者の場合	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ますので、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いでしょう。 なお、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。こうした場合は各国の公的な住民登録証明書等を利用することもできます。	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。それ以外の国及び地域の出身者については、顧客が来日していれば、当該外国在日大使館でサイン証明書を発行してもらい、これを印鑑証明書に代えましょう。 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。

登記原因証明情報

1. 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
(2) 登記の原因 令和 年 月 日 売買
(3) 当事者 権利者(甲)
義務者(乙)

(4) 不動産の表示

建物の表示

所 在
家 屋 番 号
種 類
構 造
床 面 積

土地の表示

所 在
地 番
地 目
地 積

2. 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買契約

令和 年 月 日、乙は本物件を甲に売り渡した。

(2) 所有権移転時期の特約

(1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了した時に甲に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。

(3) 代金の支払

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、売買代金全額を支払い、乙は、これを受領した。

(4) 所有権の移転

よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

令和 年 月 日 ○○法務局 ○○支局 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

住 所 :

氏 名 :

印

翻訳者住所 :

翻訳者氏名 :

印

AFFIDAVIT

I _____ of _____
_____ of _____

DO MAKE OATH AND SINCERELY SWEAR that:

Pursuant to a company registration of the above mentioned corporation, the corporate details are as follows:

1 Corporate Name: _____
Registered Address: _____
Registration Number: _____
Business Purpose: Investments _____

2 Details of director of the above mentioned corporation is as follows.

Director Name: _____
Registered Address: _____

3 That there has been no change in the items registered. _____

4 That there has been no registration of any restrictions on the authority of the above director to represent the corporation. _____

5 The law under which the Company is organized is Hong Kong Companies Ordinance.

6 My true signature appears at the foot hereof.

Signature

SUBSCRIBED AND SWORN at

Place

Before me

Name of Notary Public

Date

Signature of Notary Public

NP's ID Seal/Stamp

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。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。さらに本邦法人が売主であり、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。非居住者による報告は代理人に抛ることも可能です。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、非居住者が他の非居住者から本邦不動産もしくはこれに関する権利を取得した場合、非居住者による本邦不動産もしくはこれに関する権利の取得が「自己または親族もしくは使用人その他の従業員の居住用」「自己の事務所用」「非営利目的の業務遂行用」である場合は、報告は不要です。

外為法第55条



3000万円相当額を超える海外の銀行からの送金を日本の銀行の口座で受領する場合、又は日本から海外の銀行の口座への送金する場合には、外為法第55条の規定により、事後報告をしていただく必要があります。仲介業者の口座を介して受領または送金する場合は、仲介業者がこの報告を行わなければなりません。当該報告については、日本銀行のホームページに報告様式及び記載要領が掲載されておりますので下記URLをご覧ください。

<https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t-redown2014.htm>

Date: _____
Year Month Day

Application for registration of Tax Agent

納税管理人登録申込書

According to Local Tax Law Article 355, I (Liable Taxpayer) hereby appoint a tax agent for the payment of Fixed Assets Tax and report it under joint signature.

地方税法第355条の規定により、私（納税義務者）は固定資産税の支払いのための納税管理人を指名し、連名で届け出ます。

1. Liable Taxpayer

納税義務者

Please print your full name and address.

あなた（納税義務者）の氏名と住所を記入してください。

Address _____

Full Name _____

Your name in Japanese in the register 【登記された日本語氏名】

2. Tax Agent

納税管理人

Please print the full name and address of your tax agent living in Japan. 日本に在住する納税管理人の氏名と住所を記入してください。

Address _____

Full Name _____

seal _____

3. List of the property

課税対象の物件

Please make a list of all the property that the taxpayer owns in ○○ town.

あなた（納税義務者）が○○町内に所有する全ての資産の一覧を記載して下さい。

Address _____

(Land/Building)

Ex. ○○○-○○ Aza Yamada (Land)

This registration comes into effect from the tax payment in fiscal ____.

この申込書は、____年会計年度の納税より発効します。

Mayer of ○○ Town
○○町長

○○ ○○
○○ ○○

受付印

For official use only

処理欄	調定	一覧	システム	個人コード	
				義務者	
				管理人	
備考					

納税管理人申告(承認申請)書

納税管理人申告（承認申請）書 Declaration/Application for Registration of Tax Agent		
年 月 日 Year Month Day		
北海道知事（総合振興局長）様 Governor of Hokkaido (Director General, Subprefectural Office)		
納税義務者又は特別徴収義務者（Taxpayer） 住所（Address） 氏名・名称（Full Name/Company Name） 納税管理人に定めた（定める）者（Tax Agent to be Assigned） 住所（Address） 氏名（Full Name）		
Please tick whichever applies: ☐ 次のとおり納税管理人を定めましたので、申告します。 (I hereby register the person specified below as my tax agent.) ☐ 次のとおり納税管理人を定めることについて承認を受けたいので、申請します。 (I hereby request approval of the person specified below as my tax agent.) (根拠法令 ー 地方税法第 条、道税条例第 条) (Based on Article ____, Local Tax Law and Article ____, Hokkaido Prefectural Tax Law)		
税 目 Taxable Property		
納税管理人 Tax Agent	住所 Address	
	氏名 Full Name	
	電話番号 Phone #	
備考 Notes		

注 住所のほかに書類等を送達する場所がある場合は、「備考」欄に当該送達先を記入すること。(If the preferred mail address differs from the tax agent’s address, please put the address in the “Notes” section.)

支払の受領に関する報告書

別紙様式第三

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

支払又は支払の受領に関する報告書
(銀行等又は資金移動業者を経由する支払又は支払の受領)

(該当分に○)

1. 支払2. 支払の受領

報告年月日：

財務大臣殿
(日本銀行経由)

支払又は支払の受領の実行日

1 報告者
氏名又は
名称
及び代表者の氏名
住所又は
所在地
担当者の氏名(電話番号)

2 取引の相手方(非居住者発行証券への投資に係る支払等にあつては証券の発行体)
氏名又は
名称
所在国又は地域業種番号(15~17)(「4 国際収支項目
番号」が記入要領3に該当する場合に記
入)

3 金額(決済通貨により記入すること。)(18~29)

(記入要領)
1 西暦により記入すること。
2 「2 取引の相手方」欄には、原取引(支払又は
支払の受領(以下「支払等」という。))の原因とな
った取引)の相手方(非居住者発行証券への投資に
係る支払等にあつては証券の発行体)を記入するこ
と。ただし、原取引の相手方を記入することが困難
な場合には、支払等の相手方を記入して差し支えな
い。
3 業種番号については、本省令別表第3に定める業
種番号を記入すること。ただし、報告者の業種番号
については、支払等の目的が、国際収支項目番号
512, 521, 531, 541, 568, 813, 817, 823, 911, 912, 915,
920に該当する場合に、取引の相手方の業種番号に
ついては、支払等の目的が、国際収支項目番号512,
521, 531, 541, 568, 811, 812, 815, 820, 913, 917, 923に
該当する場合に記入すること。
なお、発行済株式等の売買に伴うものとして国際
収支項目番号912にて報告する場合には、報告者の
業種番号に代えて当該株式等の発行体の業種番号を
記入すること。
4 非居住者との間の債権債務の決済に伴い、他の非
居住者への一時的な預金(預入期間が十日以内のも
のに限る。)を行う場合であつて、本省令第1条第
2項第1号ロ又はハに該当する場合には、当該債権
債務の決済の相手方である非居住者を取引の相手方
として記入し、当該債権債務の決済の内容に従つて
国際収支項目番号を記入すること。

4 国際収支項目番号
(本省令別表第1に定める番号を記入す
ること。該当する項目が2以上にわたる
場合は、番号を連記し当該番号に対応す
る金額をかつこ書きすること。)
(30~32)

5 報告者の区分 (33)
(該当分に○)
1. 銀行
2. その他金融機関
3. 一般政府
4. 中央銀行
5. その他
業種番号
(上記5のうち「4 国際収
支項目番号」が記入要領3に
該当する場合に記入)
(34~36)
()

日本銀行使用欄
(37~39) (40~42)
国通貨

銀行等又は資金移動業者使用欄
整理番号等 (43~47)
取扱店舗名

(日本産業規格A5)

18