

外国人による不動産取得等の実態把握について (施策パッケージ)

1. 不動産取得者の国籍把握等

総理指示を踏まえ、外国人による不動産保有の実態把握について、以下の取組を実施

- ①**不動産の移転登記等**の申請情報に申請人の**国籍を追加**（令和8年度中～）
- ②新たに**森林の土地の所有者**になった者による届出事項に**国籍を追加**（令和8年4月～）
- ③**森林法、国土利用計画法、重要土地等調査法の届出**を**法人**が行う場合、その法人の**代表者の国籍、役員・議決権の過半数**を同一の国籍の者が占める場合はその**国籍**を届出事項に追加（令和8年4月～）
- ④外為法に基づく、**国外居住者による不動産取得の報告**を投資目的以外にも**拡大**（令和8年4月～）

2. 不動産取得等の実態調査

○**地下水採取事例**の調査（令和7年9～10月調査）

- ・**外国人等と思われる者**による地下水採取の事例を**49件**確認
（主な採取目的は生活用水、事業場での使用など）

○**重要施設周辺等**の注視区域における土地・建物の取得状況（令和6年度）

- ・**外国人等と思われる者**による取得は**3,498筆個**（**取得総数の3.1%**）
（国又は地域別では、**中国が最も多い1,674筆個**）

経緯等

- 令和7年6月：「外国人を含めた全国の土地等の透明性を高めるため、土地に関連する台帳の所有者等の情報、データベースの充実について対応を検討する」（骨太の方針2025）
- 令和7年7月：「外国人との秩序ある共生社会推進室」を設置（内閣官房）
- 令和7年11月：不動産の移転登記時に国籍を把握する仕組みを検討するよう総理から指示（外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議）

国籍の把握方法

- 不動産登記規則（省令）の改正により、**新たに所有権の登記名義人となる者の国籍を把握する仕組みの導入**
 - ▶ 所有権の移転登記等の申請の際に、新たに所有権の登記名義人となる者の国籍を提供するものとする
 - ▶ 提供された国籍情報は、不動産登記に関する内部情報として保有し、一般公開はしない
- ※ 既に所有権の登記名義人である者も、国籍の申出を行うことを可能とする
- ※ 把握した国籍情報については、行政機関間での情報連携（ベース・レジストリの活用）を検討

今後のスケジュール

- 令和7年度中に省令の改正を実施
 - ▶ 令和7年12月23日から令和8年2月3日までパブリック・コメントを実施
 - ▶ パブリック・コメントの結果を踏まえ、年度内に公布（令和8年度中に施行）

森林法施行規則及び告示様式改正案の内容（所有者の国籍の追加）

参考資料

- 森林法に基づく「森林の土地の所有者届出書」の記載事項に、**所有者の国籍**を追加（告示改正）
- 併せて、林地台帳の記載事項も**同様の措置**を実施（省令改正）
- **届出書**様式の改正は**令和8年4月1日**に、**林地台帳**記載事項の改正は**令和9年4月1日**に施行

現行の所有者届出書の記載事項 (森林法第10条の7の2、農林水産省告示)

- ①新所有者の氏名※、住所、電話番号
※法人の場合は名称及び代表者氏名
- ②所有者となった年月日
- ③所有権移転の原因（相続、売買）
- ④土地の所在（市町村・字・地番）、面積



改正内容

- ①に以下の記載事項を追加
 - 新所有者の**国籍** ※
※法人の場合は設立準拠国
 - 法人の場合**は、更に以下を追加
 - ・**代表者**の国籍
 - ・**役員**及び**議決権**保有者について、同一国籍者が過半を占める場合、その国名
 - 新所有者の**メールアドレス**
 - 住所が国外の場合は**国内の連絡先**
- ⑤「森林の土地の用途」欄を新設

- 国籍等の情報は、**林地台帳にも同様に記載**
※市町村におけるシステム改修等を考慮し、施行は令和9年度 **3**

国土利用計画法の届出に係る省令改正の内容(法人の代表者等の国籍の追加)

参考資料

国土利用計画法の土地取引規制（事後届出制度）の概要

- 国土利用計画法に基づき、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり一定面積以上の土地取引を届出の対象とし、必要に応じて利用目的の変更を勧告

規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	権限主体
事後届出	契約締結後 2週間以内	市街化区域：2,000㎡以上 その他の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：1ha以上	・利用目的の変更 →従わないときは公表可	都道府県 政令市

※ 令和6年 事後届出件数18,708件（全国の総取引件数約157万件の1.2%、面積ベースでは30.8%）

※ 届出事項：氏名・住所、土地の所在・面積、権利の種別・内容、対価の額、土地利用目的 等

省令改正の概要

現行	令和7年7月の省令改正により、 ○ <u>個人</u> については、 <u>国籍</u> を把握 ○ <u>法人</u> については、 <u>設立準拠法</u> 国（設立に当たって準拠した法令を制定した国）を把握
----	--

改正後	役員	①法人の <u>代表者の氏名・国籍</u> ②法人において同一国籍の者が <u>役員の過半数</u> を占める場合、 <u>その国籍</u>
	株主	③法人において同一国籍の者が <u>議決権の過半数</u> を占める場合、 <u>その国籍</u>

今後の日程（予定）

令和7年12月17日～令和8年1月15日 パブリックコメント
令和8年2月公布、4月1日施行

- 重要土地等調査法に基づく届出事項について、土地等を譲り受けることとなる法人の代表者等が外国人等である場合、当該外国人等の国籍等を届出させることとする。
- **令和8年4月1日**に施行予定

現行の届出事項

(重要土地等調査法13条、重要土地等調査法施行規則第5条)

- ①氏名※及び住所
※法人の場合は名称及び代表者の氏名
- ②土地等の所在及び面積
- ③所有権等の種別及び内容
- ④所有権等の移転又は設定後における当該土地等の利用目的
- ⑤譲受け予定者が外国人である場合、その国籍※
※法人の場合は設立準拠国
- ⑥土地等の利用の現況
- ⑦契約予定日
- ⑧譲受け予定者が法人の場合、代表者、役員の過半数、議決権の過半数が外国人等の場合は、その旨



改正内容

⑧について、
譲受け予定者が法人の場合、
・ **代表者の国籍**
・ **役員及び議決権の過半数を同一国籍の者が占める場合、その国籍**
を届出させることとする。

その他、所要の改正を行う。

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」の改正（案）

参考資料

<制度概要>

- 非居住者が本邦不動産又はこれに関する権利を取得した場合に20日以内に事後報告
- 代理人による報告も可能で、大宗が当該代理人による報告（オンライン報告可能）
- これまで、以下の場合は報告不要

- ①非居住者本人・親族・使用人等の居住目的
- ②本邦で非営利目的の業務遂行
- ③非居住者本人の事務所用
- ④他の非居住者からの取得

<改正点（案）>

- 令和8年4月1日以降（予定）に、非居住者が本邦不動産を取得する場合、上記①～④も含め、全ての取引を20日以内に事後報告**
- これに関して、省令の報告様式※及び該当条文を改正予定
※「取得の目的」、「取引の相手方」、「不動産番号」の項目を追加

<変わらない点>

- 不動産に関する権利（賃借権、借地権等）の取得**について、**上記①～③に係る取得の場合、引き続き報告不要**

※上記①～③の目的に係るものでなければ、不動産及び不動産に関する権利の取得は、いずれも引き続き報告の対象

<今後のスケジュール>

- 2025年12月16日（火）～2026年1月15日（木）：パブリックコメント
- 2026年2月中：省令公布
- 2026年4月1日（水）：省令施行

令和5年3月
財務省

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、本報告書の提出が必要です。）。
- 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。

日本銀行 財務大臣

日本銀行 財務大臣

【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 69509）
日本銀行国際局国際収支課 TEL 03-3277-2107