

2 東京における外国人不動産取引の動向

2-1 政府統計調査にみる外国人不動産取引の動向

(海外投資家による不動産取引実態)

東京オリンピック開催を控えた都心部の地価上昇への期待を背景に、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が増えている（日経新聞、2014年11月27日）。新築物件が建設費の高騰で値上がりして契約率が低下する一方で、「外国人投資家などが購入に動き、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」（日経新聞、2014年11月21日）。

外国人投資家らが都心部で購入したマンションを賃貸して収入を得るほか、将来の売却を視野に入れた動きがみられる。為替円安で日本物件を買いやすくなったこと、台湾や香港では不動産の価格高騰で投資のチャンスが減少していること、これまで投資先だった中国も従来のような利回りは期待できないこと、などの経済事情が外国人投資家の都心マンション購入行動に影響している。

2014年8月に国交省が発表した「海外投資家アンケート調査」の結果によれば、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%）の順となっている。一方、「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、低い評価結果となった。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る。

投資実態としては、投資対象は「実物不動産」（62.7%）が高く、以後「私募ファンドへの投資」（27.5%）、「不動産を裏付けとする債権」（23.5%）、「J-REIT」（17.6%）となっており、この結果からも、外国人投資家が実際に不動産を購入している実態がみえる。

東京の国際性が今以上に高まれば、外国人の不動産所有者・居住者の更なる増加も予見される。東京不動産市場における外国人不動産取引は、不動産業界

としての取り組みも経験が十分に蓄積されているわけではなく、外国人不動産取引の実態を適時適切に把握し、円滑にビジネスを進めるための環境整備や、起こりうるトラブルを予知し未然に防ぐ手立てについて、議論を深める必要がある。

(東京都における外国人居住実態)

不動産投資のみならず、東京での外国人居住者も年々増加傾向にある。政府が2013年7月に発表した成長戦略では、2020年までに東京の国際競争力を高める施策として、「国家戦略特区」を創設し、優先的に取り組むべき規制・制度改革項目には、「都心居住促進」や「外国人医師による外国人向け医療の充実」、「インタナショナルスクールに関する設置認可条件」などの見直しを図るとした。東京は「アジアヘッドクォーター特区」に指定され、今後は外国人の受け入れが一層促進されることになった。これらが実現すれば、都心部を中心として、東京における外国人居住者数が一挙に増加する可能性がある。

実際に、法務省が発表する在留外国人数に基づき外国人居住者数の傾向をみると、全国自治体では、新宿区において最も外国人数が多い(表3)(図7)(図8)(図9)。

年齢層に着目すると、新宿区の20~24歳人口の外国人比率は29.8%を占める。つまり、新宿区民の20代前半では、3割が外国人であるという実情である。東京都では、新宿区について、江戸川区、足立区、江東区、豊島区において外国人居住者数が多くなっている。国籍別(図10)にみると、中国約40%、韓国約20%、フィリピン約7%、米国約4%、台湾約3%となっており、特に長野五輪以降、在留中国人数が増加傾向にある(図11)(図12)(図13)。

以上の外国人居住者層は、不動産購買層や今後特区での受け入れが進むビジネスマン層と必ずしも重なるものではなく、実際には就労者や学生などを含む、多様な層の外国人像となっている。

表3 在留外国人総数上位100自治体(内東京都)法務省在留外国人統計(2014)6月値より

在留外国人総数上位100自治体(都内除出)			
都内順位	全国順位	区市	総数
1	1	新宿区	36,158
2	3	江戸川区	24,929
3	5	足立区	23,600
4	6	江東区	22,746
5	7	豊島区	20,801
6	8	港区	19,706
7	9	大田区	19,472
8	10	板橋区	17,763
9	12	荒川区	16,070
10	13	世田谷区	15,856
11	14	北区	15,441
12	16	葛飾区	14,770
13	19	練馬区	13,492
14	20	台東区	13,458
15	23	中野区	11,971
16	27	杉並区	11,325
17	28	品川区	11,068
18	33	墨田区	9,724
19	34	渋谷区	9,541
20	35	八王子市	9,472
21	46	文京区	7,606
22	51	目黒区	7,414
23	79	中央区	5,401
24	93	町田市	4,984

※千代田区は、2014年6月末時点で2,736人が在留。

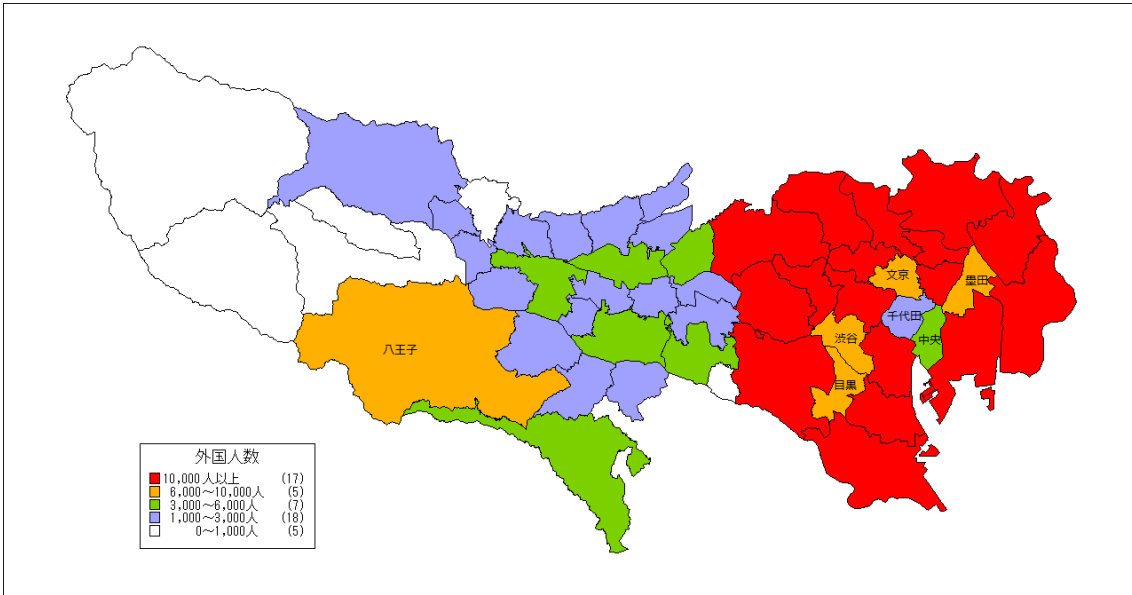


図7 東京都内在留外国人総数
法務省在留外国人統計（2014）6月値より作成

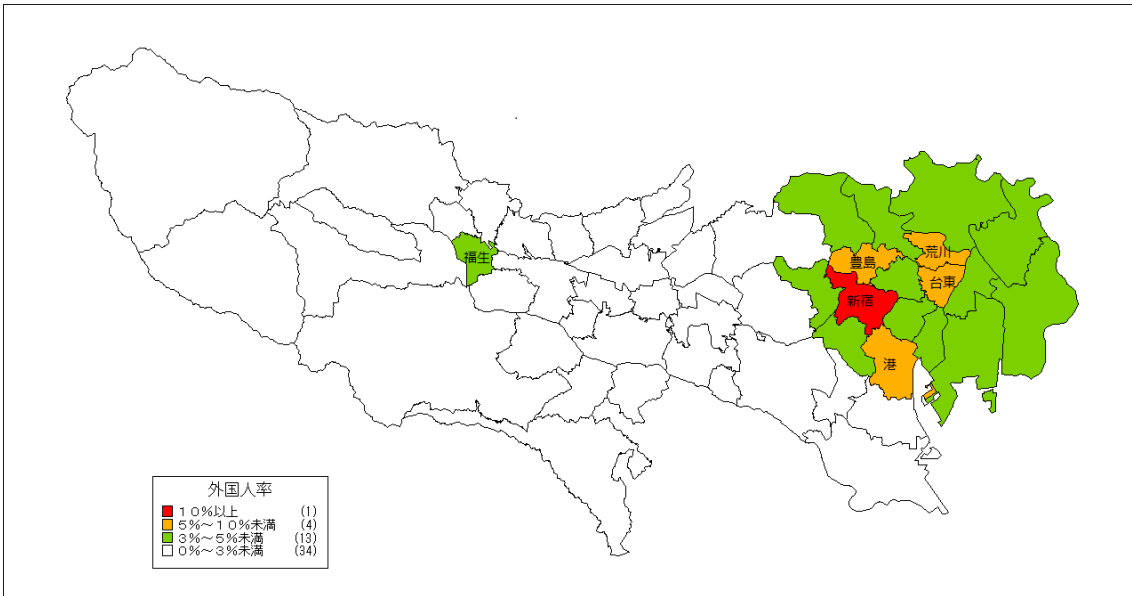
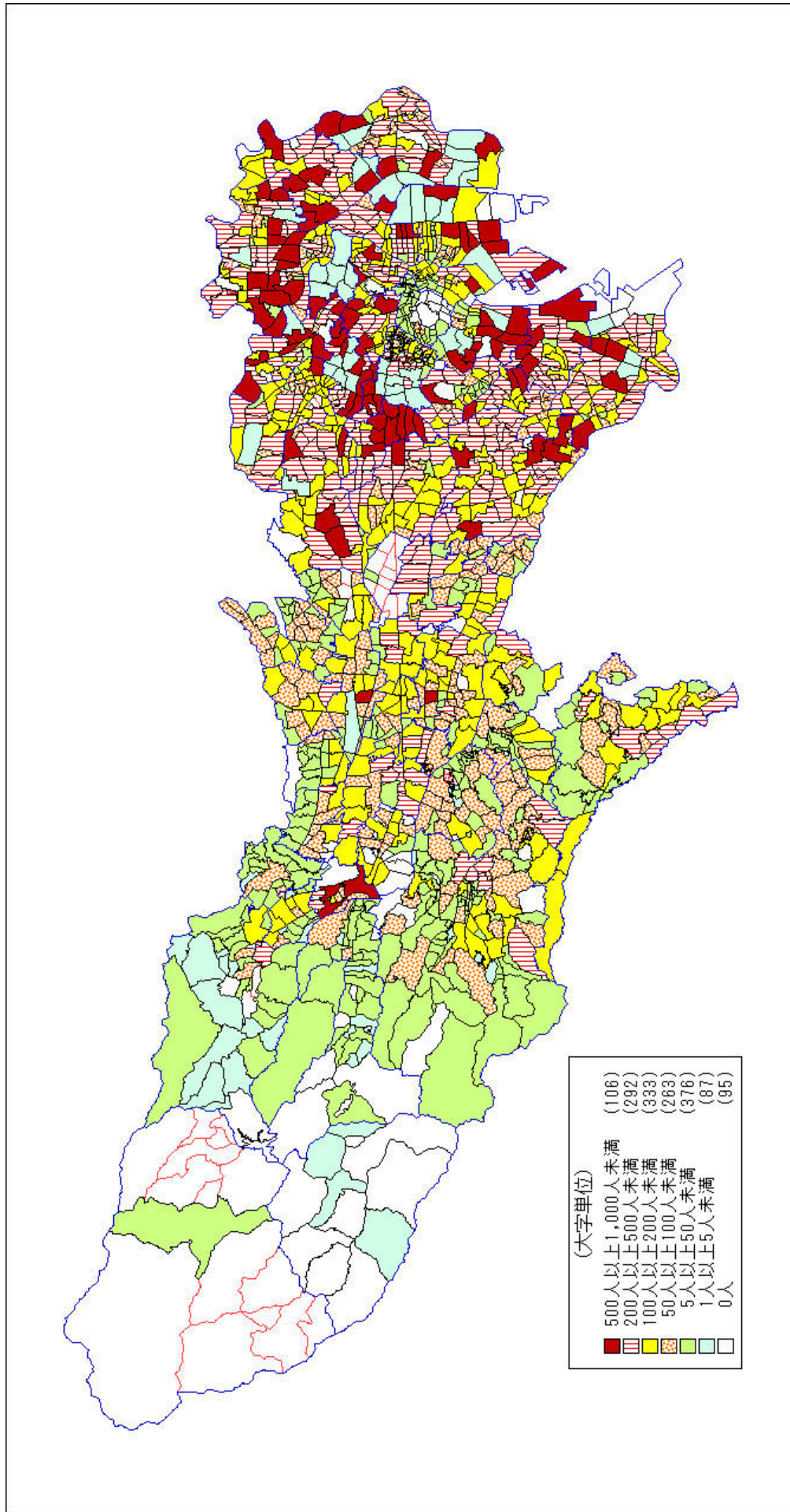


図8 東京都内在留外国人率(各自治体日本人に対する在留外国人割合)
法務省在留外国人統計（2014）6月値より作成



*平成22年国勢調査に基づき大字単位で集計した

図9 東京都内在留外国人居住地 国勢調査(2010)より作成

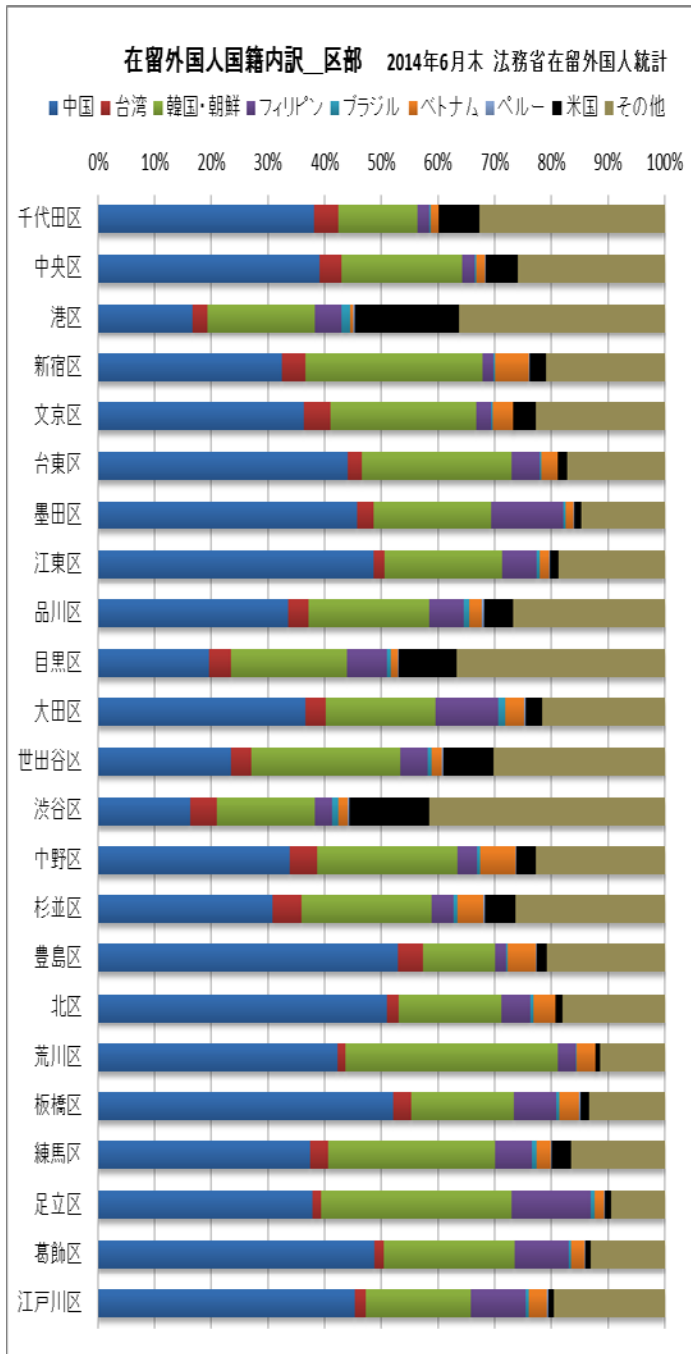


図 10 国籍別在留外国人数の内訳(23区)

図 10 図 11 図 12 図 13 はいずれも

法務省在留外国人統計 (2014) 6月値より作成

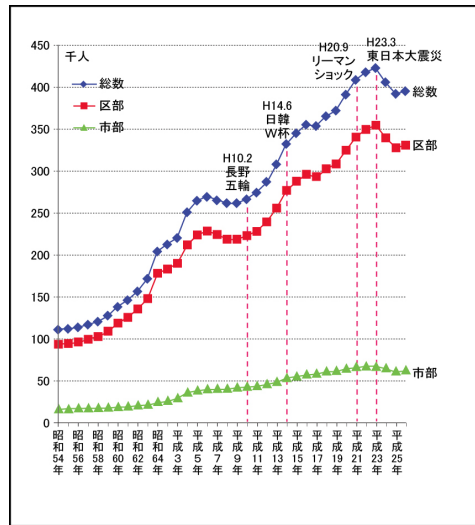


図 11 在留外国人総数の推移

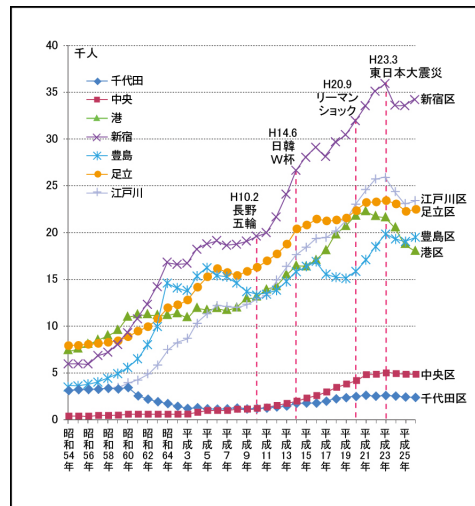


図 12 在留外国人増加自治体での推移

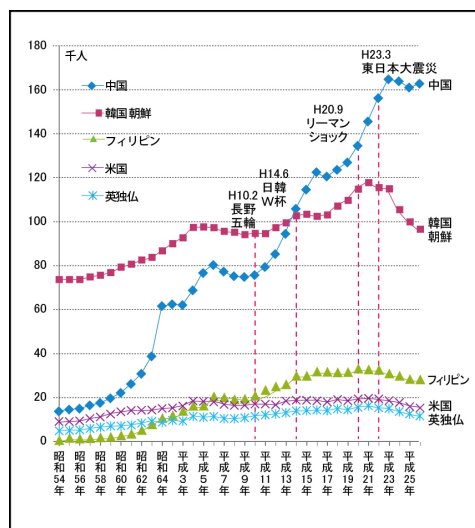


図 13 国籍別在留外国人の推移

2-2 全日会員調査にみる外国人不動産取引の動向

(全日会員アンケート調査)

東京不動産市場における外国人不動産取引の実態をさらに把握するため、当アカデミーにおいて、2種類の調査を行った。まず全体傾向を把握するため、会員に対するアンケート調査「外国人との不動産取引の実態アンケート」(全日東京アカデミー, 2014)を実施し、424社から回答を得た(2014年12月調査実施)。さらに個別具体事例を把握するため、台湾資本で近年日本会社を設立し、台湾客を中心とした不動産取引を行っている会員から、外国人取引の現状についてヒアリング調査を行っている。加えて、外国人不動産取引業務に携わる司法書士に、外国人不動産取引の現状や課題と今後の留意点についてヒアリングを行った。

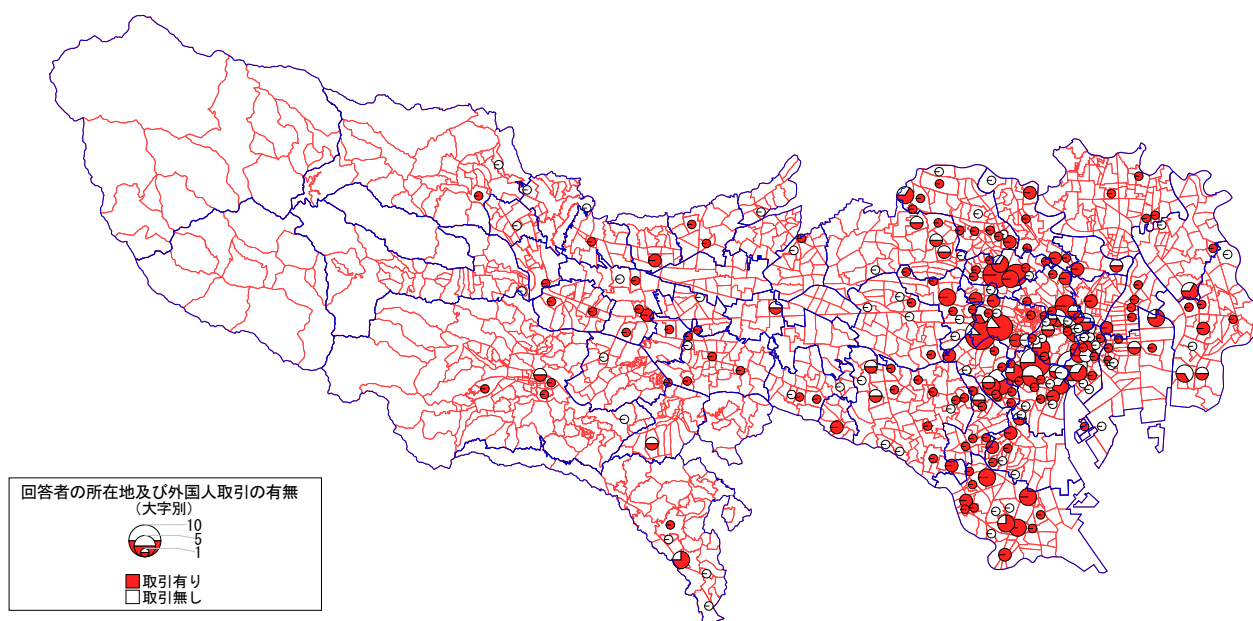


図 14 アンケート回答事業者の分布状況

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

会員アンケート調査の結果に基づくと、約 68%が、外国人との不動産取引（売買・賃貸の仲介、売り主、貸主）に関わっており（図 15）、2008 年（平成 20 年）以降、取引開始業者数が増加する傾向にある（図 17）。取引内訳（図 16）は、外国人が物件買主となる取引が 31%、借主となる取引が 47%であり、物件用途は売買・賃貸ともに住宅が 7 割（売買）から 6 割（賃貸）と最多である。取引物件住宅の内訳は、売買の場合（図 18）、戸建よりマンションが 2 倍程度多く、賃貸の場合（図 19）、戸建よりマンションが 5 倍程度多くなっている。取引物件の所在地（表 4）は、新宿区>港区>世田谷区・大田区>豊島区>渋谷区>中央区・板橋区>文京区>中野区>江戸川区>千代田区・墨田区・品川区の順に取引件数が多く、区部における取引が集中している。

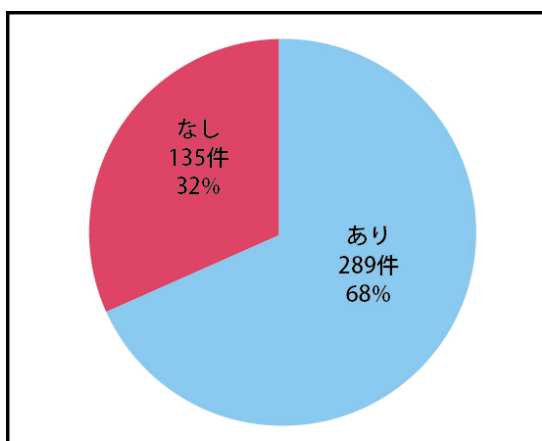


図15 会員の外国人不動産取引の有無

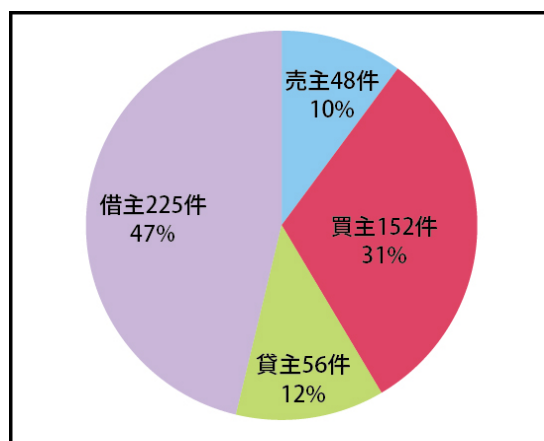


図16 取引外国人の属性

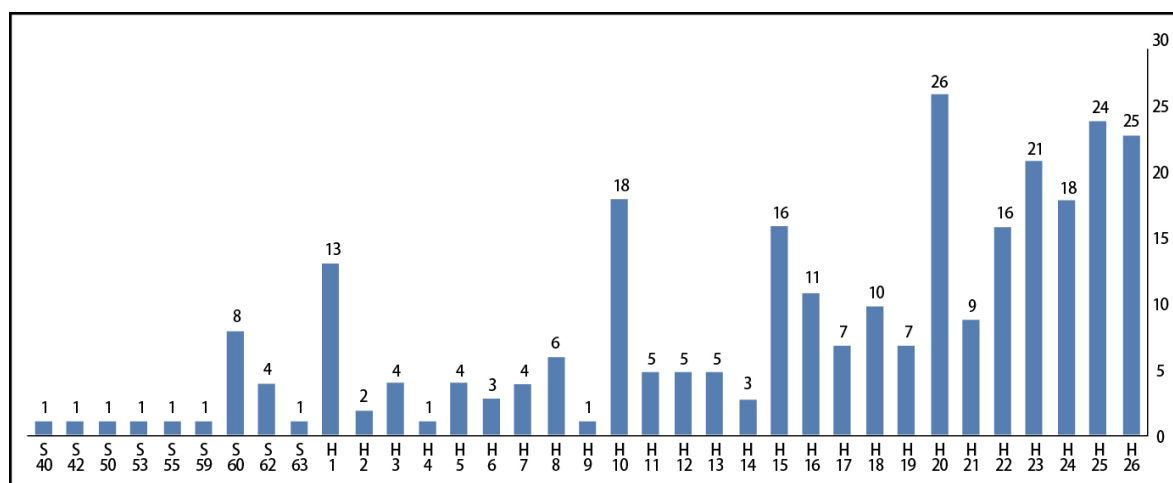


図17 会員の外国人との不動産取引を開始した年

図 15 図 16 図 17_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

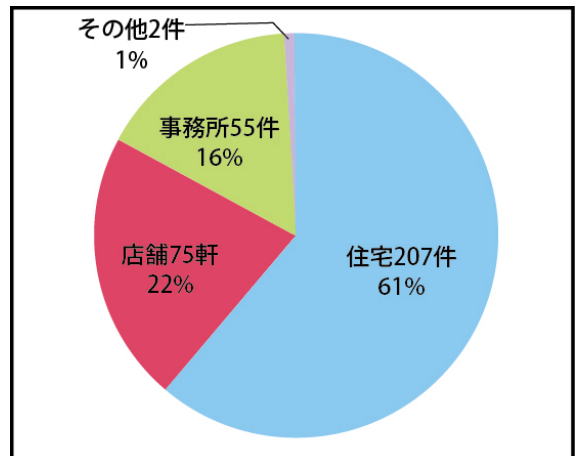
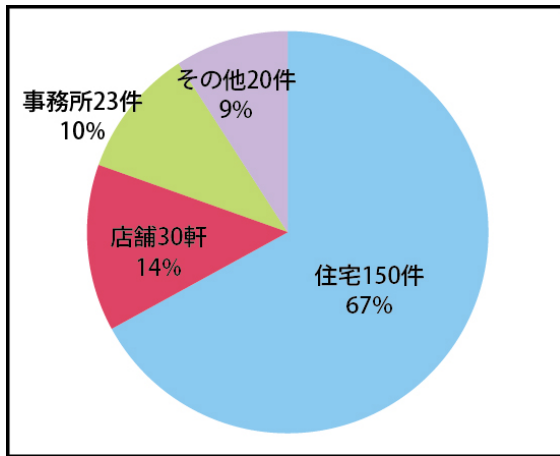


図18 外国人取引物件の内訳（売買）

図19 外国人取引物件の内訳（賃貸）

図18 図19_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表4 外国人との取引物件の所在地

41社	新宿区	17社	中央区 板橋区	9社	台東区	4社	町田
37社	港区	14社	文京区	8社	葛飾区 杉並区 北区	3社	調布市 武蔵野市 府中市 武蔵村山市
27社	神奈川県	12社	中野区 江戸川区 千葉県				
24社	東京都			11社	千代田区 墨田区 品川区		
22社	世田谷区 大田区						
21社	豊島区						
20社	埼玉県						
18社	渋谷区	2社	国分寺市 多摩市 東大和市				

*1社 国分寺市、狛江市、西東京市、立川市、東久留米市、昭島市、青梅市、西多摩郡、羽村市、福生市、北海道、福岡県北九州市、茨城県水戸市、新潟県、長野県、静岡県、三重県津市、京都府、大阪府

※参考※

東京都以外の主な物件所在地

千葉：柏市、松戸市、我孫子市、千葉市、成田市、市川市

埼玉：戸田市、狭山市、和光市、浦和市、さいたま市、新座市

神奈川：横浜市、大和市、箱根、相模原市、川崎市

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

取引外国人の国籍（図 20）は、アジア系が 65%を占め、その内訳は中国＞台湾＞韓国の順で多く、それ以外のアジア系外国人もみられる。

直近 2 年以内の外国人取引件数（図 21）について、取引件数が増えていると回答する業者は 41%と半数を下回るが、今後、外国人との不動産取引件数は増加すると見込んでいる業者は 78%にのぼる（図 22）。

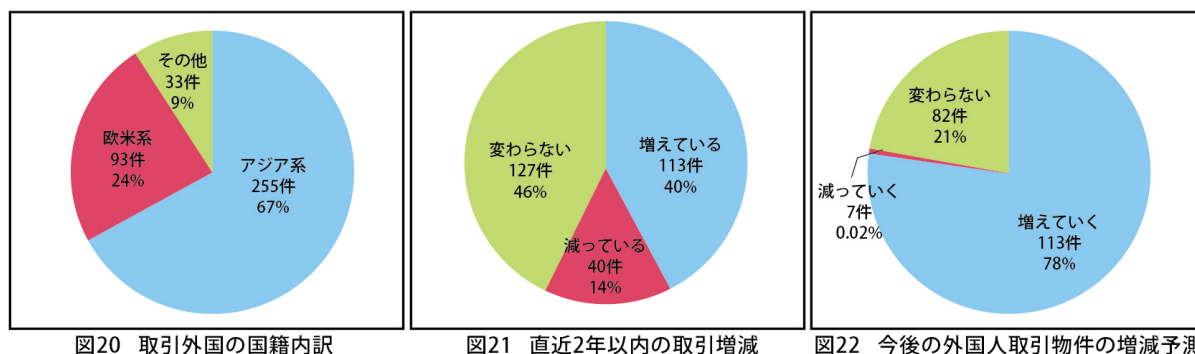


図 20 図 21 図 22_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

今後、取引が増加すると考える理由や背景には（表 5）（表 6）がある。

具体的には、「A 実務での実感」から、

- ①問い合わせ件数が増加：例えば、外国人の来店件数や問い合わせ件数が増加、飲食店開業希望者からの問い合わせが増加、収益物件購入希望者からの問い合わせが増加している実態、
- ②成約件数が増加：商談数が増加し、日本不動産の所有により資産形成を図る外国人客がいること、日本で就労する外国人が将来の生活を見据えて、賃貸物件から所有へ切り替えていること、
- ③業務上の経験から：アジア系同業者が増えて、同系同士（業者・顧客双方が同国籍）の取引が増えていること、賃貸保証システムの導入により、保証人確保のハードルが緩和され、外国人の賃貸契約が増えたこと、
- ④同業者から外国人との取引増加について具体的な情報を入手していること、などの理由があげられている。

表5 外国人との不動産取引が「増加していく」と考える理由・背景(1)

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での実感	①問い合わせ件数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・来店件数、問い合わせ件数が増加 ・投資用物件を探している ・収益物件購入希望者がいる ・実務を通して外国人増加を感じる ・留学生も含めて外国人客が増えている、飲食店開業希望者が増えている ・現在、留学生(学校)との取引がある ・中国・韓国・タイの方の来客が増えた 	<ul style="list-style-type: none"> ・問い合わせ件数は増えている ・契約には至らないが問い合わせがいくつかあった
	②成約件数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・商談・成約数が増えている ・日本不動産を所有し資産形成を進めている ・問い合わせ含め中国人貸主が多い ・将来も日本での就労を希望する外国人が、住宅賃貸から所有に切り替えている ・現に増えている 	
	③日常業務上の経験	<ul style="list-style-type: none"> ・アジア系業者が増え、同系同士の取引が増えている(ルールを守れないのではないか) ・仲介業者に勤務する外国人が増加、借主を紹介させる場合も多くなると感じている ・賃貸保証システム導入で、身元保証人がいなくても契約できるようになったため、賃貸契約が増えた 	
	④同業者からの具体的な情報を入手	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺業者で取引が多いと思う 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国、東南アジアの資産家が収益物件取得した話を周辺同業者からよく聞く ・投資目的で、外国人が戸建て・マンションを購入した話をよく聞く ・他社にて契約成立事例を見聞きすることが増えた ・取引先のディベロッパーや販売会社から取引増えたと聞く ・外国人買主が増加している話を大手仲介会社から聞く
	⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人は日本の法制度をよく知って商売している ・中国・台湾以外の顧客が増えている ・高値で取引できる ・外国人労働者とは安い物件の取引が増える ・賃貸に関しては受け入れ大家側の体制が整ってきている ・中国は借地なので所有権をほしがる ・日本への憧れがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の日本不動産購入が増加 ・グローバル化社会の進展のため
B 国内事情	①東京五輪開催の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・五輪開催で国際化が進展 ・五輪開催決定で、株・不動産投資が増加 ・五輪で移住者が増加すると思う ・海外からの注目度向上 ・五輪影響で、工事就労者や語学指導人材などの外国人が増加すると思われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・五輪を控え物件価格の上昇が見込まれる ・五輪契機に外国人が増加すると予測 ・五輪によって投資機会が増す ・五輪と円安による価格値上がりへの期待から投資する
	②円安で投資増加	<ul style="list-style-type: none"> ・投資目的購入が増えている ・円安で外国人の自己資金が増えた又は自己資金力が高い ・日本は買いやすい(安い)と思われる ・外国資本も、もっと入ってくると思う 	<ul style="list-style-type: none"> ・円安で、外国人の日本不動産投資が増加

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表6 外国人との不動産取引が「増加していく」と考える理由・背景(2)

理由		主な回答例		
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者	
B 国内事情	③日本不動産市場の安定性への高評価	<ul style="list-style-type: none"> ・日本は安心してかつ商売になると聞いている ・日本は他国に比べて安全でマーケットも大きい ・日本不動産の安定性、価格帯、為替から自国不動産より購入しやすい ・日本の不動産には魅力があり投資に最適で積極的投資がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本不動産市場は安定し、優良で魅力的と思われている ・安全な日本で優良資産が円安で安く購入できる 	
	④日本金融機関や市場への高い評価		<ul style="list-style-type: none"> ・外国人へ融資する金融機関が増加 ・日本投資環境が整ってきた 	
	⑤政府の観光立国政策などの影響	<ul style="list-style-type: none"> ・日本への観光、事業進出も増え、住居所有希望者が増えている ・日本(文化・歴史)に興味のある外国人が増えている ・訪日外国人数が増えているので取引も増加するのではないか ・観光客が増え、定住者や長期滞在者も増えるのではないか 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光立国政策のため ・日本文化・産業に関心ある外国人来日が増加 	
	⑥訪日外国人・在留外国人数の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者が増えている ・日本が外国人戸籍に認める権利が魅力 ・日本は安全で住みやすいと思う ・新宿区で外国人居住者が多い ・商売地域にアジア系外国人が多く居住 ・中国人の定住化が進んでいる ・国際結婚が増えている 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人定住者、短期滞在者が増加 ・政府が外国人来日・投資を推進させるから 	
	⑦外国人労働者や留学生の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・就労就学での居住者が増えた ・中国、バングラディッシュ、ネパールなど就労による定住者が増加 ・ワーキングホリデー、留学生の増加 ・東南アジア系が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化で外国人労働者確保のため 	
	⑧ビザ発行の規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・円安とビザ条件緩和のため ・ビザ条件緩和で確実に訪日外国人が増えていると感じる ・入国条件が緩いため 	<ul style="list-style-type: none"> ・移民は認めていないが不動産は購入できるので、狙い目と思う外国人が多い ・定住者の増加、査証緩和等でアジア圏投資家の来日が増加 	
	⑨日本企業の海外進出	<ul style="list-style-type: none"> ・日本企業の海外進出で外国人個人客が日本不動産を購入しやすくなった 		
	⑩その他	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化 ・政策の国際化、日本のグローバル化の影響 		
	C 海外事情	①海外の経済事情	<ul style="list-style-type: none"> ・中国マネーの増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国バブル
		②外国人購入者の経済事情	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金力の高い人が多い ・日本人富裕層より外国人富裕層が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国経済崩壊への懸念から資産を日本に移すため ・アジアの富裕層が海外投資先として日本を考えている ・アジア圏の購買力の増加 ・東南アジア富裕層の投資増加
③海外不動産市場(日本市場との比較)		<ul style="list-style-type: none"> ・アジア・中国・台湾は日本より不動産価格が高騰 ・中国人などは、自国不動産より日本の収益物件への志向性高い ・中国・台湾不動産市況の下降 	<ul style="list-style-type: none"> ・中国・台湾や東南アジア諸国より日本不動産が利回り高く割安感がある ・日本は他国に比べて土地相場に安定感があり投資に向く ・海外の不動産価格の上昇(上海・香港・台湾・シンガポール等) 	

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

「B 国内事情」による理由として、

- ①東京五輪開催：五輪開催を契機とした不動産投資の増加、海外からの注目度が向上し、訪日外国人数の増加予測と日本社会のさらなる国際化が進展すると思われること、
 - ②円安による投資の増加：外国人の自己資金が増加し、日本不動産への投資が増加している現状があること、
その背景に、
 - ③日本不動産市場の安定性への高評価：外国人からは、日本不動産市場の安定性への評価が高く、外国人にとっては、自国の不動産よりも安定性、価格帯、為替の影響からも、日本の不動産が魅力的であると思われること、またそのような話を実際に聞く機会があること、
 - ④日本金融機関においても、外国人へ融資する金融機関が増えつつあること、
 - ⑤政府の観光立国政策の影響があると思われること、
 - ⑥訪日外国人数・在留外国人数の増加している現状、
 - ⑦外国人労働者や留学生が増加している現状、
 - ⑧訪日・在留外国人数の増加背景として、ビザ発行の規制緩和、
 - ⑨日本企業の海外進出、
- といった点が回答としてあげられた。

「C 海外事情」を背景とする理由として、

- ①他国の経済事情の悪化、
- ②購入者の経済事情（富裕層が多い）、
- ③海外不動産市場の影響として、アジア各国の不動産価格の高騰、
などへの回答が見られた。

とりわけ、実際に外国人と不動産取引を行っている業者において、外国人の就労者・就学者が増え、不動産業者への来店者数・問い合わせ数が確実に増え、さらには、外国人による仲介業者も増えていると回答している。

<今後、外国人との不動産取引が増加していくと考える理由・背景のポイント>

A 実務での実感

- ・外国人からの問い合わせや来店件数、商談・契約件数などが増加している
- ・外国人の仲介業者が増えており、今後は同系同士の取引が進むと予測される
- ・賃貸保証システム導入で、保証人確保のハードルが下がり、外国人の賃貸借が増加している

B 国内事情

- ・東京五輪開催決定で日本経済への期待や、円安による影響で、外国人の不動産投資が増加している
- ・外国人からの日本不動産市場の安定性や金融機関への信頼性の評価が高く、金融機関においても、外国人向け融資の整備が進んでいる
- ・観光政策やビザ発行の規制緩和等により訪日外国人数が増加している
- ・日本企業の海外進出により、海外にしながら日本不動産への投資に関する具体情報に接する機会がふえ、個人での不動産投資や購入がしやすくなっている

C 海外事情

- ・アジア各国の経済事情の悪化や不動産市況の下降
- ・アジア各国の富裕層の増加

表7 外国人との不動産取引が「減少していく」と考える理由・背景

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での 実感	①所有者の意向	・日本人が借りてくれることに越したことはない ・借主が外国人入居を好まない、入居可能物件が限定的	
	②仲介業者の意向	・信頼できる相手が少なくなった	

表8 外国人との不動産取引は「変わらない」と考える理由・背景

理由		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 実務での 実感	①その他	・日本の取引について外国人が法を理解しようとしていない ・近くの大学から定期的に問い合わせがある	・たまに来店があるくらいで、増減予測は不明
B 国内事情	①国内の経済事情	・2011年半減した顧客が戻りつつあるが、2010年頃並みになるのはもう少し先か ・日本から撤退する外資系企業がある反面、東京五輪に向けた外国資本参入も期待できる	
	②日本風土が影響	・日本は地震大国なので外国人の長期永住者は増えない	・日本風土が違い、外国人との取引は難化
C 海外事情	①海外の経済事情	・中国の経済発展が今後も高水準で維持できると思われないから	

表7表8_全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

一方、今後は外国人との不動産取引は「減少していく」または「変わらない」への回答は、（表7）（表8）の通りである。具体的な回答をみると、まず外国人との不動産取引は「減少していく」と考える理由や背景には、

「A 実務での実感」に基づき、

①貸主の意向②仲介業者の意向で、取引相手の日本人志向が強いことがある。

外国人との不動産取引は、今後も「変わらない」と考える理由や背景には、「A 実務での実感」から、大学等から既に定期的な取引があり、さほど増減がないと考えられること、

「B 国内事情」を背景とした①経済事情や②地震や日本風土（生活風習など）の観点から、そもそも外国人数の増減に大きな変化はないとの見込みがあった。

外国人との不動産取引で、現在、困っている点（表9）（表10）には、次の回答が見られた。

表9 外国人との不動産取引において、現在困っている点(1)

課題事項		主な回答例
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者
A 言語面の課題	①契約書・重要事項説明書の説明・理解が困難	・日本語が理解できず、重要事項や契約書など大事なことが伝わらない ・重説の読み合わせが困難
	②会話・口頭説明が困難	・説明や会話にとっても苦勞する ・賃貸申し込みで契約書に漢字記載ができない ・日本語の微妙なニュアンスが伝わらない
	③書類作成が困難	・外国語の契約書の作成に時間がかかる ・会話ができないので口頭説明できず、全て外国語で文書化するのは大変
B 契約時等の手続き・慣習の違い	①不動産問い合わせなど	・不動産用語や不動産慣習の違い
	②礼金支払い	・礼金の説明が難しい、理解せずに疑念をもたれる ・礼金は、うまく伝えられない、敷金より説明が難しく理解してもらえない
	④退去時精算・敷金精算	・契約書を十分には理解せず、退去時にトラブルになる ・退去時の解約や明け渡し時に、敷金精算でもめる
	⑤更新料支払い	・更新料の説明が難しい、理解せずに疑念をもたれる ・更新料を理解しない、支払わない
	⑥保証人の不在	・連帯保証人・身元保証人の確保が難しい
	⑦価格交渉慣習	・値引き交渉に応じるのが大変
	⑧不動産登記慣習	・不動産慣習の違いを理解してもらえない
	C 生活マナー・慣習の違い	①物件や設備の使用状況・清掃状況
②ゴミ出しルール		・ゴミ出しルールを理解せず管理組合や近隣ともめた
③騒音等		・日常生活で何かと物音が大きい
④入居人数や出入り人数の極端な増加		・入居人数を守らない(4人入居に実際は40人いた) ・友人の出入りが極端に多い
⑤時間や約束事への遵守		・時間の概念(待ち合わせ時間、〆切、支払い期日など)がない人がいる
⑥商習慣の違い、コミュニケーションの違い		・頻繁に帰国する、などで交渉やコミュニケーションが難しい ・印鑑のない人が多い(各種日常生活での手続きで利用) ・仲介業者を通さず、オーナー・売主に直接交渉する
⑦支払いの滞納・未払い		・賃料支払いがずれる、滞納する ・公共料金を滞納する、支払わずに帰国する

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表 10 外国人との不動産取引において、現在困っている点(2)

課題事項		主な回答例
大分類	詳細項目	取引「有」業者
D 費用面の課題	①取引銀行の選定	・売買の際、相手国取引銀行の選定が難しい
	②海外送金時の高額手数料や手続き所要日数の長期化	・海外への送金時には高額手数料が負担 ・海外銀行から送金の場合、送金手続きが大変、送金に所要日数がかかる
	③資金出所	・資金出所が明確でなく、代理のものが多い
	④税金・諸費用への認識	・納税意識・費用支払いへの認識が低い、理解が困難
	⑤印鑑の有無	・印鑑のない人が多い(銀行での利用など)
E その他	①転貸	・いつの間にか転貸された
	②建物用途外・契約外での無断利用、違法利用	・個人に貸したら社宅利用された

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

まず「A 言語面」での問題として、

- ①契約書や重要事項説明書を理解してもらうことが困難であること：日本語が理解できない場合が多く、不動産契約において重要な、重要事項説明書の読み合わせが難しいこと、
- ②会話や口頭説明が困難なこと：契約書のみならず、契約に至るまでの段階や基本的な情報のやり取りにおいて、口頭でコミュニケーションがとれないこと、少し日本語を理解する場合でも、詳細な事項については伝わりにくいこと、外国人自身の都合が悪い場合に、日本語がわからないと言う場合があると思われること、等のコミュニケーションの問題、
- ③書類作成が困難なこと：契約に係る書類を外国語で準備するコストがかかること、会話ができない場合、多くの事項を文書化することが必要で、その文書準備が大変なこと、

続いて「B 契約時等の手続きや慣習の違い」では、

- ①不動産問い合わせなど：不動産用語や慣習が違うこと、購入や賃貸意思に関係なく不動産をみたがること、
- ②礼金支払い、③仲介手数料支払い、④退去時の精算、⑤更新料支払いの各種支払いについては説明が難しく理解が得られず、支払ってもらえないこと、
- ⑥保証人の不在：連帯保証人や身元保証人の確保が難しい（保証会社の審査基準にクリアしない場合や保証会社への支払い費用がない場合も含む）、
- ⑦価格交渉慣習や⑧不動産登記慣習の違い、といったことがあげられた。

「C 生活上のマナーや慣習の違い」では、

- ①物件や設備の使用方法・清掃状況において、よくない場合があること、
 - ②ゴミ出しルールや、③騒音などの生活ルールやマナーの問題、
 - ④入居人数や出入り人数の極端な増加、
 - ⑤時間や約束事を守らない等のケースが見られる。
 - ⑥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、印鑑のない人が多い、仲介を通さず直接所有者へ掛け合うなど）
 - ⑦支払い滞納、
- などの例があるとの回答があった。

また、「B 契約時等の手続きや慣習の違い」で敷金支払いや退去時精算で理解を得ることが困難な一方、「C 生活上のマナーや慣習の違い」で物件使用方法や清掃状況が極端に悪い場合、原状回復のための費用捻出が困難になる、という回答が見られた。

「D 費用面」の問題には、

- ①売買の際の取引銀行の選定が難しいこと、
 - ②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こと、
 - ③資金出所が不明確で、代理支出が多いこと、
 - ④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であること
 - ⑤銀行での手続き時等に利用する印鑑を持っていない人が多いこと、
- があった。

「E その他」には、

- ①転貸や、②建物用途の契約外利用、無断利用、違法的な利用（個人賃貸部屋が社宅として利用されていた等）の回答があった。

<外国人との不動産取引において、現在、困っている点のポイント>

A 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

B 契約時の慣習の違い

- ・不動産用語や慣習の違いから、諸事項の説明が大変。特に、不動産登記の説明と礼金・仲介手数料・敷金や退去時精算・更新料の各種支払いや支払い履行が困難
- ・保証人の確保が難しい(保証会社の審査が厳しい場合など)

C 生活マナー・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など
- ・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)
- ・物件利用方法が悪く、敷金や退去時精算を支払ってもらえない場合、原状回復のための費用捻出が困難

D 費用面

- ・取引銀行の選定が困難
- ・銀行手続き上の高コスト(送金時の高額手数料、手続き所要日数の長期化)
- ・代理支出が多く、資金出所が不明な場合が多い
- ・税金や諸費用の支払い認識の違い(支払い意識が低い)

E その他

- ・契約外の建物利用や無断利用・違法利用(転貸、社宅化など)

これら課題に対して、今後、外国人との不動産取引を円滑にすすめるために求められる環境整備点(表11)(表12)については、次の回答が見られた。

表 11 外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点(1)

環境整備点		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
A 言語面の課題への対応	①多言語による契約書類等の書式作成	<ul style="list-style-type: none"> ・全日として英文(中国語・スペイン語)契約書を作成 ・契約書類の多言語化、標準化 ・英文和文が対の契約書類 ・英文等外国語契約書ひな形の無料配布 ・重説等の専門用語の誤解なく伝わる詳細な複数言語での訳文、外国人への説明方法のマニュアル整備 ・原状回復要綱や東京都賃貸住宅紛争防止条例の具体的説明書の多言語資料のダウンロード配信 ・シンプルな取引形態・手続きが可能となる法整備や国際標準の契約手続き 	<ul style="list-style-type: none"> ・英語版契約書、多言語契約書の書式作成 ・取引や契約に係る手続きの訳文の整備
	②通訳サービスの派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・言葉が一番重要、通訳があれば少しは円滑になる ・諸々の説明の言語サポート ・通訳の無料派遣など、行政による通訳支援 ・日本語英語が理解できない方への行政通訳サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・そもそも言葉が通じないので通訳サービスが必要
	③サイン・パンフレットによる案内作成		<ul style="list-style-type: none"> ・多言語のパンフレット案内の充実化 ・窓口での中国語や韓国語のサイン表示
	④生活ルールを学ぶ冊子等の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・「入居者のしおり」多言語書類のフォーマット配布 ・生活ガイドライン、特にゴミ出し・騒音ルールの説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の習慣について、顧客向け及び業者向けの詳細なガイドラインの作成 ・生活マニュアル、日本の暮らしや生活習慣について詳しくわかりやすい冊子の配布
B 契約手続き・資金調達方法の検討	①金融機関の融資緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行ローンも外国人も借りやすくする ・賃貸における保証会社の審査が外国人に対し緩和されると助かる ・外国人向け融資の充実、外国人向け(永住権ない場合含む)住宅ローン取扱金融機関の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本金融機関での融資緩和 ・外国人が住宅ローンを組みやすくする、外国人への融資緩和
	②低融資割合の設定による銀行リスクの低減		<ul style="list-style-type: none"> ・融資割合を低くし銀行のリスクを減らす
	③金融機関手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人による銀行口座開設の緩和 ・入出金手続きの簡素化 	
	④諸経費支払い	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費・修繕積立金支払いでのクレジットカード払いを可能にする ・支払い全般でクレジット利用を可能とし貸主の未払い不安を軽減 ・管理会社として、突然帰国する連絡を受けることが多く、退去時の清算金を支払わず帰国されるので対策が必要 ・決済資金、資金移動の日本への送金手続きの簡素化 	<ul style="list-style-type: none"> ・手数料の統一、減額

全日東京アカデミー (2014) 外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

表 12 外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点(2)

環境整備点		主な回答例	
大分類	詳細項目	外国人との取引「有」業者	外国人との取引「無」業者
B 契約手続き・資金調達方法の検討	⑤不動産登記	・登記制度の簡素化(外国人の場合) ・証明書類の統一化(特に、住所証明のための公証人認証による宣誓供述書)	・売却時の本人確認(登記上)の簡素化
	⑥身元保証方法の拡充	・保証人確保が困難な場合(なり手がいない、保証会社への支払金がない)への対応 ・保証会社の審査条件の緩和 ・外国人賃貸借の身元保証サービスへの行政支援 ・賃貸借契約時点での行政による保証金確保の仕組み	・身元保証方法・制度の拡充で、安心して取引できること
	⑦本人確認の真偽方法の検討	・外国人の身分証明・本人確認の真偽が不明確で判断困難な場合の対応方法の検討 ・外国人身分証明のための信用会社の利用	
	⑧身分証明書類の発行・書式統一化	・外国人への速やかな住民票発行 ・証明書類作成での印鑑は不要、署名による書類作成への変更	・身分証明書類(相手国発行)の書式統一化
	⑨その他	・保証人について行政による相談窓口設置 ・行政による保証人サービス ・外国人取引における貸主の保護 ・日本での売却益には課税なしを希望 ・外国人購入の不動産では、不動産取得税を高額にし、相続税をなくすべき ・簡素な取引が可能となるような法整備や国際標準化を進める	
C 習慣や意識、物件利用方法の改善	①生活マナー	・外国人が日本の生活習慣に馴染んだら売主・貸主も積極的になる ・日本の生活習慣、不動産に対する基本的考えをよく説明すること ・日本風の人付き合い、ルール、相手を尊重することを守ってもらう ・都合が悪いと、日本語がわからないふりをする、母国語で話し出すことへの対処 ・各国大使館(特にアジア)等は、日本の生活習慣や年中行事等の慣習の説明サポート(文書のみでない)が益々必要	
	②社会的モラル	・納税義務や社会的義務を遵守する ・契約無視や、お金を払えば何をしてもよいという借主姿勢の改善	
	③物件の利用方法	・賃貸保証の充実、特に原状回復費用への支援	
D その他	①相談窓口の整備	・借主や取引相手の信用調査の整備 ・トラブル発生時の調停・解決機関の設立、公的保証機関の設立	・相談窓口の整備が必要
	②国防上重要な土地の取得制限	・土地取引は円滑にしないでよい、規制すべき面もある ・外国人への土地所有権は認めない、または所有は規制すべき	・水源地等、国防上重要な土地などの外国人取得制限 ・自社の利益より、未来の日本の利益を考え、売却よりは借家・借地を進めるべき
	③法整備	・法整備の進捗が遅すぎる ・居室違法利用など風俗店の取り締まり強化 ・契約違法利用等における、強制退去要件の明確化と執行力の強化	・ある程度、規制を強化する方向に進むべき ・外国人取引の増減に係らず法整備必要 ・外国人との取引では、エスクロー制度を取り入れるのがよい
	④日本人の理解	・外国人受け入れ物件が少ない、所有者理解を促す ・宗教観への理解促進	

全日東京アカデミー(2014)外国人との不動産取引の実態アンケート 調査結果より作成

具体的な環境整備点には、「A 言語面の課題への対応」として、

- ①多言語による契約書類等の書式作成：重説等の専門用語が誤解なく伝わる詳細な多言語での訳文、外国人への説明方法のマニュアル、これら多言語資料のダウンロード配信やひな形無料配布、
- ②取引のどの段階においても会話が重視される傾向にあることから、通訳サービスの派遣、
- ③近年の外国人出身国の多様化に伴う多言語によるサイン・パンフレット案内の充実化、
- ④日本での生活ルールを知るための多言語によるガイドラインの整備、

「B 契約手続き・資金調達の方法検討」では、金融機関への要望として、

- ①金融機関の融資緩和：永住権のない場合でも外国人が銀行ローンを借りやすくすること、外国人向け住宅ローンの取り扱い金融機関の増加、賃貸における保証審査の緩和、
- ②低融資割合の設定による銀行リスクの逓減、
- ③金融機関手続きの簡素化、
- ④諸経費支払いについて、クレジットカードによる支払いを可能とすること、そのことで、貸主の未払い不安を軽減すること、クレジット以外にも支払い方法の多様化や手数料の減額や統一化、

不動産契約手続きにおいては、

- ⑤不動産登記方法の簡素化や、証明書類作成の効率化・統一化（特に、住所証明のための公証人証書の宣誓供述書の標準化など）、
- ⑥身元保証方法の拡充として、特に保証人のなり手がいない場合や、保証会社の審査要件が厳しい場合または保証会社への支払い費用がなく保証会社が利用できない場合は、行政による身元保証サービスへの支援が求められること、
- ⑦本人確認方法の検討として、身元確認が難しい場合、信用会社利用のための環境整備や行政支援、
- ⑧身分証明書類の発行効率化（特に外国人への住民票の速やかな発行）と、相手国が発行する身分証明書の書類形式の統一化、
- ⑨その他、貸主保護や保証人についての行政による相談窓口の整備、国防上重要な土地等の外国人取得制限の検討、

「C 生活習慣・物件利用方法の改善」については、

- ①日本の生活マナーの理解促進、特に通訳サポートを利用した説明機会の拡充、
- ②物件利用では、賃貸保証内容の拡充、特に原状回復費用への支援

「D その他」として、

- ①行政による相談窓口の設置、
- ②国防上重要な土地取引の取得制限、
- ③違法利用時の強制退去のための要件明確化や執行力強化、法整備による対応、
- ④日本人所有者の外国人居住への理解促進、があげられた。

<外国人との不動産取引において、今後環境整備を望む点のポイント>

A 言語面の課題への対応

- ・近年、アジア諸国からの外国人来日が増加している現状を踏まえ、多言語による各種文書やサイン・パンフレット・マニュアルの作成と、ひな形の無料配布、ダウンロード配信
- ・契約時や日常管理では、口頭説明が重要なことから、通訳サービスの拡充

B 契約手続き・資金調達方法の検討

- ・永住権のない外国人でも利用可能な住宅ローンの設定や融資緩和
- ・管理費や修繕積立金等のクレジットカード支払いを可能とする
- ・不動産登記手続きや身分証明書発行の効率化、身元保証方法の拡充

C 生活習慣

- ・物件や設備の使用方法、清掃状況、生活マナーの理解促進の徹底(文書配布や掲示のみに留まらない、直接説明の機会を設定する)
- ・賃貸物件利用における保証内容の拡充、特に原状回復費用への支援

D その他

- ・国防上重要な土地取引の取得制限についての検討
- ・違法利用時の強制退去執行のための退去要件の明確化や執行力の強化などの法整備など、その他貸主保護のための行政による相談窓口の設置

(全日会員ヒアリング調査)

外国人との不動産取引について、台湾資本で近年日本法人を設立した全日会員企業からヒアリングを行い、台湾からの顧客を中心とした取引実態について調査を行った。

調査対象となった企業は、台湾不動産仲介業界において、30年以上の実績を有し、近年は台湾不動産仲介業者のトップの地位にある。

台湾国内での直営店は420店舗、加盟店は509店舗を有し、さらに、上海、蘇州、杭州、青島、北京、成都などの中国大陸地域に694店舗を設置している(店舗数、2014年4月現在)。

2009年には日本法人を設立し、東京に店舗を設置、翌年には台湾における東京不動産投資説明会の開催や、日本の物件の最新情報紹介のための独自サイトを公式に開設している。

グループ企業の本社事業は、物件紹介・契約・賃貸管理を中心とした不動産仲介業のみならず、中華圏を主な顧客とした海外投資環境・情報サービスの提供、中国での建設事業(大規模住宅開発事業等)、文化基金設置や不動産研究調査事業、社会福祉事業・教育出版関連事業などの文化公益事業と幅広く、不動産仲介業を主軸としつつ暮らしのサービスに至るまで、包括的な事業展開を行っている。

日本法人は、不動産の売買・仲介・賃貸借・管理及び鑑定、不動産の管理・賃貸借及び売買の受託、不動産に関する調査研究及びコンサルティング業務を行っている。とりわけ、日本での不動産投資を希望する中華圏の顧客と、中華圏で不動産投資を希望する日本顧客への専門コンサルティング・不動産仲介サービスに特化した事業を展開している。

具体的には、「顧客発生から引渡し後の全般的なサービスを提供」する事業として、台湾投資家に日本の不動産への投資機会を提供するアセットマネージャーとしてのコンサルティングや、売主・買主間のコミュニケーション協力及び取引時の各種サービスを行っている。

また台北本社では、毎月平均4回、台湾投資家を集めて東京不動産投資説明

会を開催し（過去4年間で125回開催）、その他座談会の開催や、400以上の店舗からの物件紹介を行っている。

個人・法人名義による日本の不動産の購入をサポートする事業では、住宅ローンの申請及び関連手続きサポート（ローン手続き、登記書類認証作業、内装見積もり、最終金明細作成、引渡日時調整、振込指示など）や、購入後の物件管理・メンテナンス等のサービス（納税対応：提携税理士、賃貸募集・管理、管理費支払いサポート、公共料金支払いサポート、日常生活サポート：家電・家具の購入、リフォームサポート、引っ越しサポート、設備説明のサポート）を行っている。

日本法人のサービスの強みとしては、

- ①日本で正式登記を行っていること、
 - ②東京都の「宅地建物取引業者」ライセンスを取得し、安全な取引が保障できること、
 - ③日本語・中国語・英語に堪能なスタッフによるコンサルティングが可能であること、
 - ④日本物件に関する独自サイトによる最新情報提供と、日本物件の見学により顧客に確実な情報提供と情報収集等のためのコスト削減が可能であること、
 - ⑤日本法令の理解サポートや契約・引渡し等のサポートが可能であること、
 - ⑥日本・台湾の2拠点サービスにより東京の不動産への投資を効率的に実現できること、
 - ⑦不動産取引におけるすべての手続きに対応し、すべての過程できめ細やかなサービスを提供していること、
- をあげている。

2012年6月には東京オフィスを拡張し、日本法人の社員数も51人まで増員している。

日本法人創立以降、成約件数は毎年増加し、2010年51件、2011年123件、2012年173件、2013年上半期で450件の成約数となっている。

成約地区は、都心3区と新宿区において多く、近年成約件数の多い地区を順に挙げると、2010年は港区、渋谷区、新宿区、中央区、文京区、千代田区、2011年に新宿区、港区、中央区、文京区、千代田区、渋谷区、2012年に新宿区、港

区、中央区、千代田区・渋谷区、文京区、2013年に港区、中央区、千代田区、渋谷区、新宿区、文京区となっている。

賃貸管理代行件数も増加傾向にあり、2013年1月168件が、2014年4月時点では392件まで増加している。

物件紹介にあたっては、日本企業と提携し、共同で中華圏の顧客に対するマンション販売を強化している。また日本の不動産の購入においては、中華圏顧客が利用可能な金融機関として、台湾銀行、第一商業銀行、兆豊国際商業銀行、中國信託商業銀行、彰化銀行を紹介している。

ヒアリングの結果、これまでの不動産取引の特徴をまとめると、

- ①取扱い物件は、マンションが中心であること、
- ②日本の不動産の資産性・利回り性・相場観の安定性、日本不動産のブランド感・ステータスへの評価が高いこと、
- ③成約物件所在地は西新宿エリアと都心3区に人気が集中していること、成約地区は都心3区と新宿区が中心で、年によって成約件数割合が変化するものの、これはあくまで新築物件が販売される年・地区に影響されるため、この4区における人気の差異が特別あるわけではないこと、
- ④東京オリンピックの影響としては、湾岸エリア・晴海エリアも人気が高く、晴海エリアはオリンピック開催以外に、築地市場の移転による人気傾向もあること、
- ⑤リスク回避のために都心の賃貸しやすい物件が人気であること、
- ⑥東京での首都直下地震を懸念する客層からは、臨海部ではなく山の手エリアの取引がほとんどであること、
- ⑦東京以外の地方物件購入には取引が慎重であること、
- ⑧不動産購入者は富裕層が多く、億単位の物件取引が中心であること、
- ⑨台湾において、マンションの区分所有は社会的に定着しているが、マンション管理については整備が進む段階にあり、顧客の管理への意識や理解が浅いため、日本におけるマンション管理の仕組みについて、説明会や売買等の機会を通じて丁寧な説明を行っていること、
- ⑩特に管理組合総会欠席の場合の委任状提出や修繕積立金について、契約成立

前に説明を繰り返していること、これら説明に基づき、日本の管理方式について、契約前に顧客から理解を得られるようにしていること、

⑪日本における税制度や公共料金などについても、説明会や売買の機会において丁寧な説明を重ねていること、日本における税金・公共料金諸費支払いの履行について、丁寧な説明を重ねていること、
が知見として得られた。

取引を進める上での留意すべき点や今後の課題については

①税金支払い遵守の意識が日本人とは異なるため、購買者には台湾本国での説明会においても日本での納税について説明を重ねているが、実際の理解や支払い意識の定着については不十分な場合があること、

②台湾本国においては、区分所有マンションは定着しているが、管理についての経験が浅く、管理組合や修繕積立金の仕組みへの理解をさらに促す必要があること、

③修繕積立金の支払いに理解が得られない場合は、売買を中止しており、管理についても慎重に説明を重ねているが、今後は管理面についての説明や購入後のフォローが不十分な業者が出てくる可能性があること、

④管理組合総会への出欠席・委任状の提出についても説明を重ね、さらに理解を促すことが重要であること、

⑤固定資産税や管理費、積立金支払いのトラブルを未然防止する手立てが必要であること、

⑥今後は台湾本国でも、マンション管理の適正化が進む傾向にあり、修繕計画の作成が進み、日本の物件取得後の管理方法についての理解も浸透しやすくなる可能性があること、
があげられた。

続いて、外国人不動産取引を手掛ける司法書士から、不動産売買での取引における、手続き上の重要事項と今後の課題についてヒアリングを行った。

外国人の不動産売買における手続きの重要事項として、

- ①個人が不動産を購入・売却する時には、住民票に該当する書類が重要であるが、各国によって制度や形態が異なるため、それに類する証明書類が重要であること、
- ②例えば、住民票に該当する書類として、韓国では固有番号によって管理される住民登録証明書、台湾では戸籍謄本が利用できるが、中国や欧米では住所証明が発行されないため、中国人との取引では、本人による住所証明に政府機関または公証人による証明文（公証書）を添付していること、欧米人では国所属の公証人や大使館の宣誓供述書を住民票に類する書類とみなしていること、
- ③住民票に加えて印鑑証明書が必要だが、韓国・台湾においては印鑑証明書が存在するが、中国や欧米では印鑑証明書がなく、中国人との取引では、本人による印鑑押印と押印証明文を作成すること、欧米人との取引では、官公署や公証人によるサイン証明書を作成することで代用していること、
- ④海外法人が不動産を購入・売却する時には、各国所轄官庁が発行する法人登録証明書によって住所証明を行っていること、
- ⑤海外法人が法人登録していない場合は、代表者の宣誓供述書に所轄官庁・公証人の認証文を添付すること、
- ⑥2007年の犯罪収益移転防止法により、所有権移転手続きは特定取引とみなされ、本人確認が義務付けられた結果、本人確認が重要であること、
- ⑦本人確認では、パスポートによる確認と、代理人による手続きにおいてはパスポートコピーの提出と、コピー書類のみならず、本人との電話連絡や本人限定受け取り郵便等の受け取り可否などの確認作業を通じて、本人確認の精度を高めることが重要であること、
- ⑧各種書類は、本国による母国語記載から、全て日本版に合わせた書式・日本語で修正することが必要であること、
があった。

外国人との不動産売買手続きにおける、今後の懸念事項には、

①売買取引においては、売買当事者の住所確認と本人確認が重要であるが、不動産取引に際して本人確認が困難な場合があり、確認の精度を高める方法の検討が必要であること、

②今後、特に懸念される事項は、外国人所有者の相続時における手続き（相続人の特定と精度の高い身元確認等）であり、外国人相続については国内市場を通して経験が浅く、諸制度の整備が早急に望まれること、が指摘された。

<会員ヒアリング調査結果のポイント>

◇台湾企業仲介業者のヒアリング調査結果

- ①中華圏顧客に不動産事業を展開する台湾大手企業が、2009年東京に日本法人を設立、東京の不動産の仲介・投資環境情報サービス、管理等の事業を展開している
- ②台北本社で、東京の不動産投資説明会を、平均月4回(過去4年間で延125回)開催、サイト運営から東京での物件見学まで、東京ー台北2地点において効率的な仲介・投資環境の情報サービスを行っている
- ③「顧客発生から引渡し後の全般的なサービス」として、物件紹介から住宅ローンや各種手続き(登記書類認証、内装見積もり、最終金明細作成、引渡し日時調整、振込指示など)のサポート、購入後の物件管理・メンテナンス等(納税対応、賃貸募集・管理、管理費支払い、公共料金支払い、日常生活:家電・家具購入、リフォーム、引っ越し、設備説明)のサポートを行っている
- ④不動産取引の主軸は、マンション売買で、物件紹介では日本企業と提携し、共同で中華圏顧客へのマンション販売を強化している
- ⑤東京の不動産購入での住宅ローン借入時には、5つの台湾系の銀行を紹介している
- ⑥成約件数は、日本法人設立当初の2010年51件から2013年上半期時点450件、賃貸管理件数は2013年1月168件から2014年4月時点392件と、増加傾向にある
- ⑦中華圏の投資家からは、日本の不動産の安定性(資産性・利回り性・相場観)やブランド感・ステータスへの評価が高い
- ⑧成約物件は、都心3区と新宿区に人気集中している
- ⑨東京オリンピック開催決定や築地市場の晴海移転による影響から、湾岸エリア・晴海エリアも人気が高い
- ⑩リスク回避のため、都心の賃貸に出しやすい物件が人気である
- ⑪東京の首都直下地震を懸念する客層は、臨海部ではなく山の手エリアでの取引がほとんどである
- ⑫不動産購入者は富裕層が多く、億単位の物件取引が中心である
- ⑬台湾において区分所有マンションは定着し、東京の不動産の購入においても人気が高いが、マンション管理については台湾本国での経験が浅く、東京におけるマンション管理についても意識や理解が浅い傾向がある

- ⑭マンション売買では、日本のマンション管理方法(管理組合方式、管理組合総会への出欠席・欠席時の委任状提出、積立金支払い等)について、契約成立前に、仲介業者より購入者へ丁寧な説明が行われている
- ⑮マンション売買契約時に、マンション管理方法(特に修繕積立金)について理解を得られない場合、契約を中止している
- ⑯固定資産税や管理費・積立金支払いについて等、日本の税制度やマンション管理の仕組みについて、引き続き説明と理解を促すことが重要である
- ⑰ヒアリング対象業者は、購入後の円滑なマンション管理に相当の配慮を行い、物件仲介を行っているが、今後は、管理面についての説明や購入後のフォローが不十分な扱いを行う業者が出てくる可能性がある
- ⑱固定資産税や管理費・積立金支払い等について、トラブルを未然防止する手立てを検討する必要がある
- ⑲今後は、台湾本国でも、マンション管理の適正化が進む傾向にあり、物件取得後の適正な管理についての理解も浸透しやすくなる可能性がある
- ⑳税金支払いについては、日本人とは異なる意識・社会モラルを有するため、固定資産税等の納税については、引き続き理解促進を強化する必要がある

◇司法書士のヒアリング調査結果

- ①外国人の不動産売買における手続きにおいては、本人の所在地確認のため、日本の住民票に該当する書類の提出が求められる、または、該当書類が不在の国では、公証人等の承認を得た文書を作成し、住民票の代用としている
- ②住民票以外に、印鑑証明書が必要だが、印鑑証明書のない国や、印鑑を用いない国の外国人との取引の場合、住民票に類する書類等と同じく、印鑑またはサインの証明として、公証人等の承認を得た文書を作成し提出することが必要である
- ③2007年犯罪収益移転防止法により、所有権移転手続きは特定取引となったことから、本人確認が義務付けられ、場合によっては、本国への電話や郵便物の本人受け取りによって本人確認を行うが、本人確認の真偽判断が難しいことがある
- ④各種手続きにおける書類は、本国による母国語記載から、全て日本版に合わせた書式作成・日本語への翻訳修正が必要である
- ⑤今後の懸念事項として、特に、外国人所有物件の相続時における各種手続きや、相続人の特定と身元確認等、外国人による物件相続の仕組みの検討が必要である

2章 参考文献

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課（2014）「海外投資家アンケート調査」の概要について，平成26年8月公表

日経新聞（2014）中古マンション値上がり 新築高騰、割安感で人気，2014年11月21日朝刊3ページ

日経新聞（2014）アジア富裕層に都心マンション 円安追い風 五輪で地価上昇期待，2014年11月27日夕刊3ページ

日経新聞（2014）CHECK & CLIP 東京の不動産にアジアマネー，2014年12月3日朝刊3ページ

法務省（2006）在留外国人統計

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引の実態アンケート調査，2014年12月

全日東京アカデミー（2014）外国人との不動産取引事例のヒアリング，第7回委員会，第8回委員会において実施