

# 日本人オーナーによる海外不動産投資の際の留意点

## —新規取得時における税務・法務上の留意点と実務的検討—

### 税務×法務の視点から考える 海外不動産投資の リスク対策

資産分散やインフレヘッジを目的とした海外不動産投資ニーズは根強い。一方、投資先の国と日本の法や税制の違いは大きなリスクをはらむ。どのような対策を行うべきか。国際税務に詳しい金田一喜代美税理士が解説する。

中小および大企業の国内税務の豊富な経験を20年以上有したあと、辻・本郷税理士法人にて国際資産税準備室長を経て国際税務にて独立をした。その後2024年10月には国際資産専門コンサルGEPAS inc.(ジーパス)を設立。現在カチエル等での個人国際税務相談員に着任しながら世界各国の多くの相続実務経験を有する。的確な対応に顧客から高評価と篤い信頼を受ける。



GEPAS  
代表取締役/税理士  
金田一 喜代美氏

**多様化する投資先  
法律や税制の違いがリスクに**  
近年、日本人オーナーによる海外不動産投資は、量・質の両面で大きな変化を遂げています。かつては一部の超富裕層が、相続税対策や資産保全を目的として海外不動産を保有するケースが中心でしたが、現在では資産分散、インフレヘッジ、為替リスクの分散、さらには海外移住や国際的な事業展開を見据えた中長期的な投資戦略として、幅広い層に広がっています。

投資先も、米国、マレーシア、オーストラリア、シンガポール、イギリス、スイスといった制度の整った国に加え、人口増加や都市化の進展が著しいアフリカ諸国など、多様化が進んでいます。これらの国々は、不動産価格の成長性や賃金需要といった点で魅力がありますが、日本とは大きく異なる税制・法制度を採用している点に注意が必要です。

**海外不動産から生じる所得と日本の所得税の基本構造**  
日本に居住する個人（永住者を含みます）は、所得税法上、全世界所得課税の原則が適用されます。これは、所得の発生場所が国内か海外かを問わず、すべての所得が日本の課税対象となることを意味します。そのため、海外不動産から得られる賃料収入や、不動産売却による譲渡所得についても、日本において確定申告が必要となります。

**海外不動産取得時や保有中の税務上の留意点**  
海外不動産を取得する際には、取得時課税、保有時課税、売却時課税という三つの局面で現地税制の影響を受けます。取得時には、不動産取得税、印紙税、登記税、付加価値税（VAT）等が課税される場合があります。これは国によって税率や課税方法が大きく異なり、日本と同様の感覚で考えることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**新規購入時の法務的留意点**  
海外不動産を新規に取得する際には、税務だけでなく、各国固有の法制度を踏まえた慎重な検討が不可欠です。特に相続発生時に顕在化する法務リスクは見過ごされがちであり、取得段階から意識しておく必要があります。

**第二に重要なのが、所有権形態の違いです。海外不動産では、フリーホールド（完全所有権）とリースホールド（借地権）が明確に区別されており、日米などのコモンスロー諸国では、被相続人が当該国に不動産を所有している場合、その国の裁判所においてプロバート（Probate）の手続きを経なければ、不動産の名義変更や売却を行うことができません。**

**第三の留意点は、登記制度と権利保全の実効性です。登記制度が整備されている国であれば、日本と同様の公定力が認められており、国によっては、外国人が土地を直接所有できない、または一定の条件を満たさなければならぬ場合があります。**

**第四に、海外不動産を保有する日本人オーナーが特に注意すべき点として、プロバート（Probate）の問題があります。プロバートとは、被相続人が死亡した後、裁判所が遺言の有効性を確認し、相続人や遺言執行者に財産処分権限を付与するための法的な手続きを指します。**

**第五の留意点は、売却のリスクを抑えるためには、税務・法務を横断して検討を行うことが求められます。紙幅の都合で書き切れませんが、これ以外にも、相続などにも影響を及ぼす準拠法の違い、またリスクを抑えるための法的な手段、長期的な視点で検討することが求められます。**

売却時には、譲渡益課税に加え、外国人売却主に対する特別な源泉徴収制度が設けられている場合があります。売却代金の一部が源泉徴収され、還付を受けるまでに時間を要することもあり、資金計画に影響を及ぼします。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

**海外不動産と日本の相続税・贈与税**  
日本の相続税および贈与税は、被相続人または贈与者が日本に住所を有する場合、海外不動産を含む全世界資産が課税対象となります。つまり、海外に所在する不動産であっても、日本の相続税申告から免れることはできません。

### 海外不動産投資における課税・法務の整理(日本人オーナーの場合)

段階	主な内容	日本側の取扱い	現地国の取扱い
取得	取得税	所得税課税なし	各国の取得税ローカルタックス等が課税
保有	賃貸収入	全世界所得課税	租税条約第6条により課税
売却	譲渡益	全世界所得課税	租税条約第13条により課税
相続	相続手続	日本相続税課税	プロバート等が必要な国あり
法務	準拠法	日本法が基準	不動産所在地法が適用

今後、日本人オーナーによる海外不動産投資がさらに拡大する中で、取得前から専門家の助言を受け、継続的な税務・法務管理を行うことの重要性は、ますます高まっています。と考えられます。