

# 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—



**GEPAS**  
代表取締役／税理士  
**金田一 喜代美氏**

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嬉しい信頼を受けます。

法律や税制の違いがリスクに多様化する投資先

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、幅広い層に広くあります。本稿では、日本人オーナーが海外不動産を新規に取得する場合に焦点を当て、幅広い層に広くあります。

日本に居住する個人（永住者を含みます）

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）

海外不動産から生じる所得と

日本に居住する個人（永住者を含みます）

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）

海外不動産から生じる所得と

日本に居住する個人（永住者を含みます）

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）

海外不動産から生じる所得と

日本に居住する個人（永住者を含みます）

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）

&lt;p