財務省 Ministry of Finance, JAPAN

2026.6

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

よくあるご質問（FAQ）

よくあるご質問（FAQ）

目次

記載方法等

1. 不動産に関する権利とは何ですか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P３

2. 報告書提出にあたって、金額や面積による基準はありますか。・・・・・・・・・・・・・・ P３

3.「報告期日である取得から20日以内」の考え方について教えてください。・・・・・・・・・・ P３

4. 共有名義で不動産を購入しました。他の名義人と共同で１通の報告書を提出してもいいですか。・ P３

5. 複数の不動産を取得しました。不動産ごとに報告書の提出が必要ですか。・・・・・・・・・・・P３

6. 法人名義で不動産を取得しました。どのように報告書に記載すればいいですか。・・・・・・・・P３

報告の要否

7． 報告書の提出が不要となるのはどのような場合ですか。・・・・・・・・・・・・・・・・・ P４

8． 非居住者が借地権付建物を購入する場合、報告は必要ですか。・・・・・・・・・・・・・・ P４

9． 非居住者がアパートを新築する場合、報告は必要ですか。 ・・・・・・・・・・・・・・・ P４

10. 非居住者が居住用目的で不動産やこれに関する権利を取得したものの、実際に居住する時期が
未定である場合、報告は必要ですか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P４

11. 日本と国外を頻繁に往来しています。日本滞在中に使用する住居を購入しましたが、
報告書の提出が必要ですか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P５

その他

12. 事後報告制度はいつからありますか。また、根拠法令を教えてください。・・・・・・・・・・P５

13. 報告書様式や記入の手引などの日本語が読めません。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・P５

14. 報告書の提出を失念していました。どうすればいいですか。・・・・・・・・・・・・・・ P６

15. どうして報告が必要となるのでしょうか。もし報告しなかった場合には罰則はありますか。・・・P６

16. 報告書はどこに提出すればいいですか。・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P６

17. 居住者代理人によるオンライン報告について、留意点はありますか。・・・・・・・・・・・・ P６

18. 制度面や報告書の記入方法について不明点がありますが、どこに照会すればよいですか。・・・・ P６

参考条文・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P７

記載方法等

1．不動産に関する権利とは何ですか。

A.　賃借権、地上権、抵当権等が考えられます。なお、不動産の所有権は不動産に関する権利には該当しません。

2．報告書提出にあたって、金額や面積による基準はありますか。

A.　金額や面積の大小にかかわらず、非居住者が不動産等を取得（相続・遺贈等による取得を含む）する場合、たとえ0円の取得であっても報告省令別紙様式22による報告が必要です。なお、非居住者から支払を受けた居住者は、その金額が一回当りの受領で3,000万円相当額を超える場合には、支払等報告書（報告省令別紙様式３<銀行経由>又は１<銀行非経由>）の提出が必要です。

3．「報告期日である取得から20日以内」の考え方について教えてください。

A.　法令で定められている訳ではありませんが、取得日は、売買契約締結日、所有権移転（抵当権設定）日及び相続確定日等が考えられますので、適宜の日を記載してください。20日目にあたる日が日本銀行の営業日以外の日である場合、その翌営業日までとなります。
　郵送での提出は、期限までに必着する必要があります。

4．共有名義で不動産を購入しました。他の名義人と共同で1通の報告書を提出してもいいですか。

A.　報告書は購入者毎に提出する必要があります。
　面積や購入金額については、各人の持分に沿って記載してください。

5．複数の不動産を取得しました。不動産ごとに報告書の提出が必要ですか。

A.　同時期における複数の不動産の取得を1通の報告書で取り纏めて報告することが可能です。その場合、不動産毎に内訳が把握できるように記載して下さい。記載事項が多くなる場合には記入欄を拡大して記載することが可能です。

6．法人名義で不動産を取得しました。どのように報告書に記載すればいいですか。

A.　非居住者である法人が不動産を取得した場合、当該法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。また、国籍は当該法人の所在国又は地域を記載してください。業種についても、当該法人の業種を記載してください。

報告の要否

7．報告書の提出が不要となるのはどのような場合ですか。

A.　不動産等の取得日が2026年４月１日以降であるケースでは、以下の場合に本報告書の提出は不要となります（外国為替の取引等の報告に関する省令第５条第２項第10号）。2026年３月31日以前の取扱いについては、リーフレットをご参照ください。

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不動産に関する権利。

（注）別荘やセカンドハウスは、居住用目的には該当しません。

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不動産に関する権利。

③非居住者本人の事務所用として取得した不動産に関する権利。

8．非居住者が借地権付建物を購入する場合、報告は必要ですか。

A.　Q7に記載の報告が不要となるケースに該当する場合、2026年４月１日以降の取得は、建物部分についての報告が必要となります。

その他の場合、2026年３月31日以前に取得した場合と同様に、建物及び借地権のいずれも、報告が必要となります。

9．非居住者がアパートを新築する場合、報告は必要ですか。

A.　非居住者がアパートを新築する場合は、本邦不動産やこれに関する権利を取得することに該当し、報告が必要となります。

10.　非居住者が居住用目的で不動産やこれに関する権利を取得したものの、実際に居住する時期が未定である場合、報告は必要ですか。

A.　居住用目的かどうかは、基本的には、取得時の当初の目的により判断されることになります。例えば、居住用目的で借地権付建物を購入したものの、実際の居住までに一定の期間を要するといった場合のように、不動産の取得から居住を開始するまでにギャップが生じることに合理的な事情があるのであれば、借地権部分についての報告は不要と考えられます。

なお、不動産自体の取得については報告が必要となりますが、不動産に関する権利の部分と必ずしも金額を明確に区分できない場合には、不動産に関する権利も含んだ取得額で報告することとして差し支えありません。

他方で、特段の事情もなく居住時期が未定である場合は、転売や第三者への賃貸、セカンドハウスとしての利用など、別の目的で利用される可能性も考えられます。合理的な理由がなく居住時期が未定という場合には、不動産に関する権利についても報告することが適切と考えられます。

11. 日本と国外を頻繁に往来しています。日本滞在中に使用する住居を購入しましたが、報告書の提出が必要ですか。

A.　外為法上の非居住者となる場合には報告書の提出が必要となります。非居住者にあたるかどうかは、「外国為替法令の解釈及び運用について」も合わせてご参照ください（リンク）。こちらは日本語のみとなっていますが、例えば外国人の方については以下のとおりとなっています。

〇外国為替法令の解釈及び運用について（抄）
（居住性の判定基準）
６－１－５，６
⑵ 外国人の場合
イ　外国人は、原則として、その住所又は居所を本邦内に有しないものと推定し、非居住者として取り扱うが、次に掲げる者については、その住所又は居所を本邦内に有するものと推定し、居住者として取り扱う。
(ｲ) 本邦内にある事務所に勤務する者
(ﾛ) 本邦に入国後６月以上経過するに至つた者
ロ　イにかかわらず、次に掲げる者は、非居住者として取り扱う。
(ｲ) 外国政府又は国際機関の公務を帯びる者
(ﾛ) 外交官又は領事官及びこれらの随員又は使用人。ただし、外国において任命又は雇用された者に限る。

居住性について判断に迷う場合は居住者代理人にご相談するか、財務省までご照会ください。
なお、海外における住居が所有か賃貸かは、当報告書提出要否への影響はありません。

その他

12.　事後報告制度はいつからありますか。また、根拠法令を教えてください。

A.　平成10年の外為法改正により、事前届出制から事後報告制度となりました。外国為替及び外国貿易法第55条の3第1項第12号、外国為替令第18条の5、外国為替の取引等の報告に関する省令第５条第２項第10号及び第12条に規定されています。

13.　報告書様式や記入の手引などの日本語が読めません。

A.　報告書様式や記入の手引は日本語版のみとなります。また、提出する報告書は日本語で記載する必要があります。なお、居住者である代理人による提出が可能ですので、是非ご検討下さい。

14. 報告書の提出を失念していました。どうすればいいですか。

A.　報告期限を徒過している場合でも、報告書を提出する必要があります。速やかに報告書を提出してください。この場合、報告書の欄外に、所定の期日内に提出できなかった理由及びその旨を簡潔に付記してください。

15. どうして報告が必要となるのでしょうか。もし報告しなかった場合には罰則はありますか。

A.　報告制度は国内外の資金の流れの把握が目的となります。外国為替及び外国貿易法第71条第１項第３号の規定により、報告を行わず又は虚偽の報告を行った場合には、６カ月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金の対象となります。

16.　報告書はどこに提出すればいいですか。

A.　日本銀行が提出窓口となります。なお、居住者である代理人がご報告される場合は、オンラインでの報告をお願いしております。日本語での説明については、記入の手引（リンク）にも掲載しているほか、居住者である代理人がオンラインで報告する場合の手続きについては、日本銀行ホームページ（リンク）をご確認ください。

17.　居住者代理人によるオンライン報告について、留意点はありますか。

A.　原則として、１報告書１件につき１個のファイル（HP掲載のExcelファイル）でご作成下さい。なお、送信の際は20件までの報告をまとめて送信可能です。

18. 制度面や報告書の記入方法について不明点がありますが、どこに照会すればよいですか。

A.　制度面については財務省、報告書の記入方法については日本銀行までお問い合わせください。
財務省連絡先：03-3581-4111（内線　6186）
日本銀行連絡先：03-3277-2107

参考条文

※ご参考として掲載するものであり、誤りや改正等があった場合には原文が優先されます。
令和８年（2026年）2月20日公布・同年4月1日施行の外国為替の取引等の報告に関する省令の改正に基づくご参考情報です。

〇外国為替及び外国貿易法　　昭和二十四年十二月一日法律第二百二十八号（抄）

（資本取引の報告）

第五十五条の三第一項

居住者又は非居住者が次の各号に掲げる資本取引の当事者となつたときは、政令で定める場合を除き、当該各号に定める区分に応じ、当該居住者又は非居住者は、その都度、政令で定めるところにより、当該資本取引の内容、実行の時期その他の政令で定める事項を財務大臣に報告しなければならない。ただし、第六号に掲げる資本取引のうち第二十三条第一項の規定により届け出なければならないとされるものについては、この限りでない。

（十二）第二十条第十号に掲げる資本取引のうち、非居住者による本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得　非居住者

〇外国為替令　　昭和五十五年十月十一日政令第二百六十号（抄）

（資本取引の報告）

第十八条の五第一項

法第五十五条の三第一項に規定する政令で定める場合は、居住者又は非居住者が当事者となつた資本取引が次に掲げる資本取引のいずれかに該当する場合とする。

第二項

法第五十五条の三第一項の規定による報告は、財務省令で定める期間内に、財務省令で定める手続により、しなければならない。

（三）その他法第五十五条の三第一項の規定に基づく報告がされなくても法の目的を達成するため特に支障がないものとして財務省令で定める資本取引

第三項

法第五十五条の三第一項に規定する政令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

（一）報告者の氏名及び住所又は居所（法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

（二）資本取引の内容

（三）資本取引の実行の日

（四）その他財務省令で定める事項

〇外国為替の取引等の報告に関する省令　　平成十年大蔵省令第二十九号（抄）

（報告を要しない資本取引の範囲）

第五条第二項

令第十八条の五第一項第三号に規定する財務省令で定める資本取引は、令第十一条第三項若しくは令第十一条の三第二項の規定に基づき財務大臣の許可を受けた者が当該許可を受けたところに従って行った資本取引、又は次に掲げる資本取引のいずれかに該当するものとする。

（十）法第五十五条の三第一項第十二号に掲げる資本取引のうち、次のいずれかに該当する本邦にある不動産に関する権利の取得

（イ）非居住者が当該非居住者又は当該非居住者の親族若しくは使用人その他の従業者の居住の用に供するため行った本邦にある不動産に関する権利の取得

（ロ）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の遂行の用に供するため行った本邦にある不動産に関する権利の取得

（ハ）非居住者が当該非居住者の事務所の用に供するため行った本邦にある不動産に関する権利の取得