

## 研究テーマ「外国人との取引における留意点・宅建業者の対応」

### I. はじめに

近年、日本における外国人との不動産取引は民法上の契約自由の原則を維持しつつも、安全保障や価格高騰への懸念から規制・届出義務が強化されつつあります。都市部では外国人による不動産購入が価格上昇の一因と言われており、地方では空き家が購入されている事例も指摘される等、社会的議論が広がっています。

本研究会では、これらの要因等から増加しつつある外国人との取引において、売買・賃貸それぞれで想定される留意点を検討し、神奈川県を交え研究を行いました。会員の皆様にとって有益な情報となるよう報告書としてとりまとめましたので、日々の業務の一助としてご活用いただきたく、以下のとおり報告します。

### II. 外国人との売買取引

#### 【Q 1】日本での不動産購入の経験のない外国人の買主の仲介

外国人Aより、横浜市内の中古マンションを投資目的で買いたいとメールで仲介を依頼された。外国人Aが日本でのマンション購入は初めての場合、仲介業者はどのような準備をすべきか？

#### 【A 1】

トラブルを防止するために、まず、日本の不動産を外国人が購入するための基本的知識を理解してもらうべきです。国土交通省は、日本の不動産市場等に関する情報を英語で公表<sup>※参考参照</sup>しています。

なお、区分所有法の改正（2026年4月1日施行）により、マンションの管理組合の**国外居住の区分所有者は、国内居住者を「国内管理人」に選任**でき、国内管理人は、保存行為や総会における議決権の行使などができるようになりました。国内管理人に管理業務を委託するのが理想的です。

また、購入者が民泊をしたいという場合には、更に以下の段取りが必要となります。

①マンションの管理会社に問い合わせて、民泊が可能かどうか管理規約を確認します。

②外国語が使える行政書士を紹介し、民泊営業には次の処理が必要になることを説明し、理解してもらいます。

- ・神奈川県内では、東京都大田区のように特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業：特区民泊が使えると、旅館業法の適用除外になり、最低宿泊日数（2泊3日以上）の制限はあるが、365日営業が可能になる）は使えないこと。
- ・住宅宿泊事業法（民泊新法）180日の営業制限があること。
- ・住宅宿泊事業法（民泊新法）による場合も、届出が必要で、神奈川県内では以下のような準備と民泊届出が必要になること。

内容	詳細
事前準備	用途地域、住民協定等の確認。近隣住民への説明
届出書類作成	住宅宿泊事業届出書、住宅の図面等
消防検査	消防法令適合通知書を申請、取得
届出	対応する市区町村窓口へ届出
届出番号取得	法定の審査期間内で交付
営業開始	標識掲示、住宅宿泊管理業者との契約

- ・政令指定都市である横浜市、川崎市、相模原市では、住宅宿泊事業法に基づく独自の条例（例：横浜市住宅宿泊事業の実施に関する条例）が制定されており、例えば横浜市では第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域での平日の民泊営業が制限されていること。

③買主が「民泊をしたい」と希望していれば、前述の管理組合の管理規約の確認および住宅宿泊事業法に基づく独自の条例の確認程度は、宅建業者の重要事項の調査義務の対象となります。

〔参考〕「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」

国交省ホーム＞政策・仕事＞土地・不動産・建設業＞建設・不動産企業の国際展開支援施策＞不動産業の国際化

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000057.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html)

（公開されている一例）手付放棄による解約や中古建物における契約不適合責任、固定資産税・都市計画税の扱い等（関東・関西での違い等）

## 【Q 2】重要土地等調査法

外国人Aが神奈川県内の土地（座間駐屯地から500メートルの場所で250㎡）を買い、仲介を依頼してきた場合、仲介業者として注意すべき点はあるか？

## 【A 2】

座間駐屯地は**重要土地等調査法**（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律）により、「特別注視区域」※（同法12条）に指定されています。買主が日本人・外国人にかかわらず、この特別注視区域内の土地・建物の面積（床面積）が200㎡以上の売買の場合、売主・買主が重要土地等調査法に基づき、**事前届出**をしなければなりません。

また、仲介業者は、**重要事項で買主に事前届出義務があることを説明**する必要があります。重要土地等調査法13条1項で、特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出制が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する改正が行われています。（令和4年9月20日に施行）

全宅連ハトサポの重要事項説明書では「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」欄に、国土利用計画法と並んで、「重要土地等調査法」のチェック項目がありますので、本件にかかわらず書式は最新のものをご活用ください。

なお、今回のケースとして、特別注視区域内の土地・建物の面積（床面積）が200㎡以上となりますので、届出が必要なことを忘れて重説を行わないと、宅建業法の調査義務・説明義務違反になり、宅建業法上の行政処分の対象になりますので注意してください。

（宅建業法65条2項二号1年以内の業務停止）

ちなみに、160㎡の土地契約後、50㎡分買い足したケース（事後的に200㎡を超えるケース）について、具体的な規定はされていませんが、200㎡を超える際の契約時に届出をすべきではないかと思料します。

※注視区域と特別注視区域の関係：**注視区域の中で特定重要施設等がある地域が特別注視区域となります**。言い換えると、特別注視区域は注視区域でもあります。

注視区域・特別注視区域は、重要施設（防衛関係施設等）の周囲おおむね1000mの区域内および国境離島等の区域内で、その区域内にある土地等（土地および建物）が機能阻害行為の用に供されることを特に防止する必要があるものとして指定される区域を指します。

### 【Q3】重説・売買契約書の翻訳文

日本語がわからない外国人の売主・買主の場合、重説・売買契約書の翻訳文を用意すべきか？

### 【A3】

法律上または契約上、重説・売買契約書の翻訳文を用意する義務はありません。

しかし、日本語を全く読めない買主に、重説・売買契約書を示し、その内容が理解できていないことを認識しながら、買主に署名・押印を求めることはできません。媒介をした業者には高齢者との取引と同様、契約当事者の有効な意思表示がなされていることの確認義務があるからです。民法の理論では、例えば売買の意思表示（売買契約の成立）をするには、買主が当該契約の内容（目的物・代金・契約条件等）を理解して、売買契約書の条件で契約を締結させることの意味表示をしなければ、売買契約は成立しないとされています。（売買の意思表示をしていないことになる）

媒介（仲介）は民事の法律行為の仲立ちであり、媒介業者は仲立ちした取引の内容・条件を契約当事者に報告して理解させる義務があります。その具体的な方法や費用の負担は、以下の方法となります。

具体的な方法	費用の負担
買主に涉外弁護士※を依頼させて、依頼を受けた涉外弁護士が外国人の買主の代理人となり、契約交渉・売買契約を行ってもらう。	買主として自分の代理人を立てる費用なので、当然に買主の負担になります。
買主の母国語が堪能な宅建業者に買主の代理人または買主側仲介業者として入ってもらう。	仲介手数料の手別れの問題になります。
買主に通訳を依頼させて、買主本人と通訳に説明し、買主が重説・売買契約書の内容を理解していることを確認しながら売買契約を締結し、決裁までの手続きを完了させる。 この場合、状況にもよりますが、買主本人が理解しやすいように、買主の理解できる言語に重説・売買契約書を翻訳することを推奨します。	買主自身の理解を深めるための費用であるから、当然に買主の負担になります。
	媒介業者が仲介を行うためにやむを得ず通訳を依頼した場合の費用や翻訳料は、事前に買主から承諾を得ておければ、 <b>仲介手数料とは別に、「特別依頼による実費」（改正報酬告示第11①の但書「但し、依頼者の依頼によって行う公告料金に相当する金額はこの限りでない」参照）として請求できると考えられます。</b>

※涉外弁護士：何らかの形で外国が関わる案件（外国や外国法に関する案件）を業務として扱う弁護士をいいます。公的な区分ないし資格があるわけではありません。

#### 【Q4】翻訳文を作成した場合の問題点

重説・売買契約書を日本語文で作成し、念のため外国語に翻訳してもらった。契約不適合責任については、日本語文では売主免責の特約にしたが、外国語の翻訳文では、売主が契約不適合責任を負うように翻訳されていた。後日、1億円の土地売買に対し7000万円も処理費がかかる土壌除染が発見されて裁判になってしまった。仲介業者はこのようなトラブルを起こさないため、どのような注意をしておくべきだったか？

#### 【A 4】

一番理想的な方法は、専門の渉外弁護士に依頼して、間違いのない翻訳をすることです。翻訳業者等に翻訳させる場合も専門の渉外弁護士に依頼して、翻訳に間違いがないかチェックをさせるべきでしょう。

媒介業者の社員等、専門家といえない者に翻訳させて使用したところ誤訳があり、そのため売主または買主が損害を被った場合、媒介業者が責任を負うことになります。

日本語の契約文の内容による売買条件が合意されており、売主に迷惑をかけないためにも、日本語文と外国語文の契約書の何れかが優先するか、以下のような契約条文を入れておく必要があります。また、外国語の翻訳文は、理解のため買主に渡し、売主・買主・仲介業者は署名（記名）・押印しない方法も挙げられます。

#### 第〇条（正文と翻訳文に齟齬があった場合）

本売買契約書は、日本語で作成された契約書を正文とし、〇〇語の翻訳文との齟齬があった場合は、日本語で作成された契約書を優先するものとします。

#### 【Q 5】 マネー・ローンダリング

外国に居住するAが、所有する横浜市内の中古マンションを売却したいと宅建業者に仲介を依頼してきた。この取引に関するマネー・ローンダリング対策について、宅建業者はどのような注意をすべきか？

#### 【A 5】

犯罪収益移転防止法（平成20年3月より全面施行）により、金融機関や宅地建物取引業者など全49の事業者には「特定事業者」としてマネー・ローンダリング防止の協力義務があり、顧客等の取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置が義務付けられています。本会会員の届出先（所管行政庁）は神奈川県建設業課宅建指導グループとなります。

売買当事者が外国人であろうと日本人であろうと、取引時確認の実施や疑わしい取引の届出等の義務があることに注意してください。

なお、宅建業者による「疑わしい取引の届出」の状況は、令和7年度第1四半期（4月～6月）で13件、令和7年度第2四半期（7月～9月）で27件となっており、他業種と比べて件数が極めて少ないと言われています。確認記録（規定様式）の作成と併せて、日々の業務の中で感じた違和感に基づく届出を行ってください。

	内容	個人の場合	法人の場合
取引時確認の実施	①本人確認	氏名・住所・生年月日・ 職業	名称・代表者・本店所在地・ 事業内容・実質的支配者
	②取引目的		
確認記録・取引記録 の作成と保存	取引時確認を行った後、直ちに確認記録と取引記録を作成し、契約 から7年間保存する義務があります。		
	記録は紙媒体でも電磁的記録(データのまま保存)でも構いません。		
	宅建業者の帳簿の保存期間は5年と定められており、保存期間の始 期は取引時ではなく、各事業年度の末日に閉鎖し、閉鎖後5年間と なります。		
	また、宅建業者が自ら売主となる新築住宅の取引の帳簿の保存期間 は品確法による瑕疵担保責任の期間に合わせ10年間です。		
	本研究会の結論としては、取引台帳等の一切の取引記録は包括して 10年間保存しておくという方法をお勧めします。		

#### 【問6】外国人買主との売買契約および決済（渉外登記）

外国に居住するAが、横浜市内ビルを購入したいと宅建業者に仲介を依頼してきた。宅建業者は、決済時の移転登記に備えてどのような段取りを取ればよいのか？

また、外国人Aが日本に居住している場合や外国法人が買主の場合はどうなるか？

#### 【A6】

##### ●ケース1. 買主が外国在住または住民登録のない外国人個人の場合

まず、仲介の申込みを受けた時点で、外国人Aに「運転免許証（保持していれば）」「身分証明書」「パスポート」のコピーを先にPDF等で提供してもらいましょう。

次に、売買契約後の決済の時点で、外国人Aに以下の書類の原本を提供してもらいます。

①住所等に関する宣誓供述書（氏名、生年月日、戸籍地、住所地、住民番号、本人に間違いのない旨を記載）

例）中国の宣誓供述書は中国本土の公証人が認証したものでもよいし、在日中国大使館が認証したものでも可

②上記宣誓供述書の翻訳

③印鑑（認印可・サイン証明でも良いか法務局に確認します）

※宣誓供述書以外の書類は来日した時に必ず原本を持参させ確認します。

なお、2024年4月1日から海外居住日本人、日本に住所がない外国人および外国法人については、国内連絡先（国内連絡先がない場合には、ない旨）が登記されることになります。

●ケース２．買主が日本の住民登録をしている外国人個人の場合

日本で住民基本台帳制度の住民登録をしている外国人であれば、住民票の発行を受けられます。住民基本台帳制度の住民登録ができるのは、以下の外国人となります。

- ①中長期滞在者：日本の「在留資格」を持ち、３ヶ月を超えて日本に滞在する外国人
- ②特別永住者：第二次世界大戦後、日本国籍を失った「平和条約国籍離脱者」である朝鮮半島・台湾出身者とその子孫が該当し、日本に永住する権利が認められている外国人

(平成３年（１９９１年）１１月１日に施行された「日本国との平和条約に基づく日本国民を離脱した者等初期管理に関する特例法」により定められた在留の資格)

※韓国の住民登録証明書や台湾の戸籍謄本は、住民票相当書類として使用できる場合があります。

●ケース３．外国法人（日本で法人登記がされた営業所または支店がない場合）

宣誓供述書（会社の名称・住所＝本店所在地・代表者の住所氏名）を作成してもらいます。日本で会社法人等番号を有しない外国法人については、設立準拠法（法人を設立した国）が登記事項になっています。

●直近の法改正について

法務省は２０２５年１２月１６日、不動産を個人が取得する際に国籍情報の提供（日本人を含む）を義務付けると発表しました。パブリックコメント（意見公募）を経て年度内に省令（不動産登記規則）を改正し、２０２６年４月１日から運用を始めることとなります。

ただし、国籍情報は、登記簿に記載せず、デジタル庁は国籍情報を政府内で共有するデータベースを２０２７年度にも整備する予定です。同庁が管理するデータベース「不動産登記ベース・レジストリ」※を活用することとなります。

また、森林の取引については、森林法の改正により２０１２年から森林（都道府県が策定する地域森林計画の対象になっている森林のみ対象）の土地所有者になった場合に、届出義務を定めています。政府は、この森林法の届出においても、２０２６年４月１日から国籍の記載を求める方針を発表しました。

さらに、国土利用計画法では、一定面積以上の取引について、契約締結後２週間以内に都道府県や政令指定都市に届け出るよう義務づけています。国交省は２０２５年７月１日以降国土利用計画法施行規則を改正し、購入者の国籍も届出事項にしています。

※不動産ベースレジストリとは、土地や建物の登記情報、住所情報など、社会の基盤となる不動産関連データを国や自治体が連携・管理し、正確で最新の状態に整備された共通のデータベースのこと。

[参考]

法務省HP＞法務省の概要＞組織案内＞内部部局＞民事局＞登記 -不動産登記->  
令和6年4月1日以降にする所有権に関する登記の申請について

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00589.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00589.html)

●外国為替及び外国貿易法（外為法）について

ケース1およびケース3のように、非居住者（個人・法人）が本邦の不動産を取得した場合、原則として取得後20日以内に「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」を日本銀行を経由して財務省に提出する必要があります。この報告書は、非居住者本人だけでなく、仲介業者等の代理人による作成・提出も可能となっているため、手続きの必要性をご留意ください。

その他にも報告が必要なケースがあります。詳しくは以下の問い合わせ先にご確認ください。

日本銀行 国際局 国際収支課 外為法手続グループ（50番窓口）：

TEL 03-3277-2107（平日9時～17時）

※不動産取引を含む外為法に関する報告書の手続きや記載方法に関する質問を受付

【Q7】外国人**売主**との売買契約および決済（渉外登記）

外国に居住するAが横浜市内の中古マンションを所有しており、このマンションを売却したいと宅建業者に仲介を依頼してきた。宅建業者は、申し込んできたのが登記名義人のAであることをどのように確認すれば良いか？

また、外国人Aが日本にいる場合やAが外国法人で日本に法人登記がない場合はどうなるか？

【A7】

●ケース1．売主が外国在住または住民登録にない外国人個人の場合

まず、仲介の申込みを受けた時点で、外国人Aにできる限り「運転免許証（保持していれば）」「身分証明書」「パスポート」「日本の法務局が発行した登記識別情報（権利証）」「中古マンションを購入したときの売買契約書・重要事項説明書等の購入時の書類」のコピーを先にPDF等で提供してもらいましょう。これらの書類は来日した時に必ず原本を持参させ確認します。

提示された身分証明書の住所と登記簿の住所が異なっている場合は、登記簿の住所から現在の住所まで転居の事実が証明できる公の証明書を取得のうえ、PDF等で提供してもらい、法務局でこの住所移転の証明書で登記簿の住所変更の登記ができるか早めに確認します。併せて、早めに、司法書士と相談して移転登記に必要な書類を確認します。

なお、外国人Aが中長期滞在者で、日本で住民基本台帳制度の住民登録をしている外国人であれば、印鑑証明書の発行を受けられるので、実印・印鑑証明書・登記識別情報（権利証）があれば日本人と同様移転登記が可能になります。



対して、日本で住民基本台帳制度の住民登録をしていない外国人は、印鑑証明書の発行を受けられません。そこで、以下の印鑑証明書に代わる本人確認書類が認められています。

- ①外国人が登記義務者として登記を申請する場合には、印鑑証明書に代えて申請書または委任状の署名が本人のものであることの本邦の所属国大使館等（日本にある該当国の大使館・領事館）の発行した証明書を提出することができます。

（昭和59年8月6日民三3992号民事局第三課長依命通知）

- ②外国人が本国の公証人の前で、本人のサインであることを宣誓した宣誓供述書

- ③登記委任状は売買日付を空白にして認証してもらうのが登記実務上一般的です。

ただし、売買日付を空白にして認証してもらっても良いか、事前に必ず公証人・大使館・管轄法務局へ確認すべきです。

## ●ケース2．売主が外国企業で日本に登記がない場合

外国法人であれば、その外国公証人の面前で当該会社代表者が以下の点を宣誓供述してその認証を受けることによって、資格証明書と印鑑証明書、代理権限証書並びに登記申請委任状を兼ねることができます。

- ①会社名・住所＝本店所在地
- ②代表者の住所・氏名
- ③代表者のサインであること
- ④登記申請を司法書士に委任すること

事前に登記委任の内容と法人の資格証明書の内容を一体として宣誓供述書の形式で作成しておき、そのひな形を予め会社代表者に渡しておき、当該会社代表者が該当国の在日大使館で認証してもらうことにより、会社資格証明書、会社代表者印鑑証明書、登記委任状全てをこの宣誓供述書でまかなうことができます。

なお、上記証明文が英語等外国語である場合、翻訳文を付けて移転登記申請をする必要があります。

### 【Q 8】源泉税

外国人が売主の場合、譲渡所得税について気をつける点はあるか？

### 【A 8】

外国人または日本人でも「非居住者」が日本国内の土地・建物を売却した場合は、売買代金を払う買主側で、原則売買代金額の10.21パーセントの源泉税を国に納付しなければなりません。「非居住者」が売買代金を受領する売主の場合、買主に売主の譲渡所得税について源泉税として国に納付させないと、売買代金を受領した売主は翌年の譲渡所得税を払わないで逃げてしまう危険があるからです。（消費税が売買代金に含まれていて区別されていない場合は、消費税込の売買代金に10.21パーセントの源泉税率をかける）源泉納付義務なので、買主が源泉を忘れて代金を外国人（日本人でも非居住者なら同じ）に払ってしまうと、源泉分の10.21%は買主が二重払いしなければなりません。この源泉納付義務には、以下の例外があり、該当すれば源泉納付義務はありません。

- ①売買代金が1億円以下で、かつ、売買目的の土地・建物が買主本人または買主の親族（配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族）の居住用である場合。  
買主や買主の親族の居住用で買うのであれば、買主は事業者ではないので、源泉処理が難しいため源泉納付義務を免除されています。
- ②売買代金が1億5000万円だが、売主が共有（持分各2分の1）の場合、各共有持分が、1億円以下なら源泉は不要です。

〔参考〕国税庁タックスアンサーNo. 2879 非居住者等から土地等を購入したとき  
国税庁タックスアンサー質疑応答事例 土地等が共有されている場合の取扱い

## Ⅲ. 外国人との賃貸取引

### 【Q 1】非居住者の外国人・日本で登記のない外国法人が貸主

貸主（所有者）が外国に在住しており、保有している横浜のマンションを日本人に貸すことになった。仲介・管理業者はどのような点に注意すべきか？

### 【A 1】

非居住者の外国人・日本人、日本に登記のない外国法人から日本国内にある不動産を借り、日本国内で家賃を払う借主は、法人・個人を問わず、また事業者か否かを問わず、その支払家賃の20.42パーセントの源泉徴収をしなければなりません。

なお、家賃についても、売買と同じく、自己またはその親族の居住の用に供するために借り受けた個人が支払うものは、源泉徴収をする必要はありません。借主が事業者でないと、源泉徴収・納付は困難だからです。さらに、借主の源泉義務は、借りの際の「重要事項」となります。

そこで、本研究会では、仲介・管理業者が貸主からマスターリースで借り上げ、テナントにはサブリースで転貸することを推奨します。その場合、家賃の源泉徴収はマスターリースの借主である仲介・管理業者が行うことになります。

また、借主が家賃を滞納した場合の滞納家賃の支払い請求・契約解除による明渡し交渉や訴訟手続も所有者・貸主が外国人だと手続が非常に困難になり、解決が遅れてしまうこととなります。

〔参考〕 国税庁HP No. 2880 非居住者等に不動産の賃借料を支払ったとき

**【Q2】日本での生活に慣れていない外国人が借主になる場合**

借主が外国人で、日本の借家の慣習を知らないことが想定される場合、仲介・管理業者はどのような点に注意すべきか？

**【A2】**

外国人に、礼金・更新料・原状回復義務等の意味など日本の借家に関する法律・実務慣行を理解してもらう必要があります。

国土交通省「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」（賃貸人、仲介業者・管理会社の方へ）では、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社の方のための実務対応マニュアルを示しています。本ガイドラインには日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語、ベトナム語等の14カ国語で、契約時に役立つ各種チェックシートや「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）」「定期賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）」等の見本も掲載されています。

また、外国人の入居者が近隣とトラブルを起こさないように日本での生活習慣も説明しておく必要があります。

外国人の賃借人のために様々な支援を行っているNPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターを活用することもひとつの方法でしょう。

〔参考〕 ゴミ出し等のルール説明

①東京都多文化共生ポータルサイト「外国人のための生活ガイド | TIPS」

<https://tabunka.tokyo-tsunagari.or.jp/useful/guide/>

②神奈川県ホーム＞くらし・安全・環境＞身近な生活＞外国籍県民・多言語情報＞

多言語による情報提供＞外国籍県民に関する取組み

[https://www.pref.kanagawa.jp/docs/k2w/2ndlayerpage/gaikokusekikenmin\\_top.html](https://www.pref.kanagawa.jp/docs/k2w/2ndlayerpage/gaikokusekikenmin_top.html)

**【Q 3】外国人であることを理由とする貸主の賃貸借契約の拒否**

居住用のマンションの賃貸借において借主候補者Aは、賃貸借契約書の借主欄に署名・押印し、敷金、礼金、仲介手数料等を仲介業者に渡した。しかし、貸主は、入居予定者Aが外国人であるため、申込審査の最終段階で外国籍であることを理由に賃貸借契約の締結を拒絶した。問題はないか？

**【A 3】**

外国人であることを理由に賃貸借契約を拒否することは、不当な差別になるのでできません。ただし、貸主側の入居条件を満たさないために断るのは構わないことになります。後記【参考判例】のように、申込審査の最終段階で貸主が、入居予定者が外国人であることを理由に貸すことを拒否した事案で、慰謝料の支払いを命じた判例があることに注意してください。

しかし、貸主の側で、入居条件として国籍を問わず、以下のような合理的な入居条件を最初に提示し、入居条件を満たさないので契約は締結しないとして、契約を拒否することはできます。(拒否しても違法になりません)

①過去3年間の平均年収が〇〇〇万円以上であること

(源泉徴収票の提出を条件にする)

②個人の連帯保証人を立てられること

ただし、貸主側で、入居条件は最初に示しておくべきです。契約を拒否するのであれば他の物件を探せる機会を早めに与えましょう。

そもそも、外国人であることだけを理由に、貸すことを拒否することに問題があります。例えば、本人の収入が不確実であったり、保証人が確かでないといった正当な理由があれば貸すことを拒否できるわけです。

**【参考判例】**外国人であることを理由に賃貸借契約を拒絶して慰謝料の支払いを命じられた例 京都地裁判決平成19年10月2日 (HP下級裁主要判決情報)

《要旨》

**1. 事案の概要**

① 株式会社X1(借主)は、従業員であるX2を入居予定者として、Yの所有する新築賃貸マンションの一室を賃借するために、宅建業者Zに仲介を依頼した。

入居予定者X2は、平成17年1月、所定の入居申込カード兼入居者カードの契約者欄に借主X1、入居者欄にX2の氏名、入居希望日欄に平成17年4月と記載して借主側仲介業者Zに提出した。

② 同年3月末、入居予定者X2は敷金、礼金、仲介手数料等合計47万円余を借主側仲介業者Zに支払い、借主側仲介業者Zの担当者は、その約1週間後に賃貸借契約書と必要書類(外国人登録原票記載事項証明書等)を貸主側業者Aの窓口を持参したが、貸主Yの意向を確認したうえで本件契約書等を受け取ると貸主側業者Aに言われ、貸主Yの押印はもらえなかった。

その後、借主側仲介業者Zは貸主側業者Aから、貸主Yは借主X 1 に本件物件を賃貸しないと告げられ、同日入居予定者X 2 にその旨を通知した。

- ③ 借主X 1 らは、敷金等を支払った3月末の時点で借主X 1 と貸主Yとの間で賃貸借契約が成立している、仮に、賃貸借契約が成立していないとしても、貸主Yは、入居予定者X 2 が外国籍であるという正当でない理由で本件賃貸借契約の締結を拒絶したのであるから、信義則上の義務違反に基づく損害賠償義務を免れない。

借主側仲介業者Zは貸主Yに対し、外国人の入居を拒む意思を有しているか否かを確認すべき義務を負っていたにもかかわらずこれを行わなかったのだから債務不履行に基づく損害賠償責任を負うなどと主張して提訴した。

## 2. 判決の要旨

- ① 最終審査段階で、貸主Yが賃貸しないとして賃貸借契約書に押印しておらず本件契約書が完成していないのであるから、本件賃貸借契約は成立していない。
- ② 貸主Yは、借主X 1 らが借主側仲介業者Zと共謀のうえ入居予定者X 2 の国籍を秘匿していたと主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。
- ③ 貸主Yは、客観的に見て賃貸借契約の成立が合理的に期待される段階に至って、借主X 1 に対して十分な説明を行うことなく、一方的にその締結を拒み、しかも、契約締結を拒むについて何らの合理的な理由がなかったのであるから、信義則上、借主X 1 が被った損害を賠償する責任を負うものと解するのが相当である。
- ④ 認定の事実関係によれば、本件賃貸借契約は、入居予定者X 2 が日本国籍でないことを理由に、貸主Yが賃貸しないこととしたのであるから、貸主Yは、入居予定者X 2 に対し、不法行為に基づき、損害を賠償する責任を負うものというべきである。
- ⑤ 借主X 1 らは、借主側仲介業者Zが仲介業者として、賃貸人が国籍を理由に入居を拒む意思を有しているか事前に確認すべき注意義務を負っていたと主張するけれども、借主X 1 と借主側仲介業者Zが特約を設けた場合は格別、そうでない限り、借主側仲介業者Zは、そのような注意義務を負わないと解するのが相当である。賃貸マンションの所有者が、もっぱら入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒むことは、およそ許されないからである。

## 3. 本事案の結末

本事例は、入居予定者が外国籍であることを理由に契約を拒絶する差別的な行為は許されないことを改めて示したものである。借主の主張した損害金の請求はいずれも棄却され、入居予定者の賃貸人に対する損害金の請求のうち慰謝料等の110万円が認容されている。

この【参考判例】では、1月に入居申込書を提出し、同年3月末に、敷金、礼金、仲介手数料等合計47万円余を借主側が仲介業者Zに支払っています。借主側仲介業者Zの担当者は、4月初めに賃貸借契約書と必要書類（外国人登録原票記載事項証明書等）を貸主側業者Aの窓口を持参し、その直後貸主は断っています。結局、借主側に借りられるという期待を持たせてしまったこともトラブルの原因と思われます。

また、借主側業者は、賃貸募集の際に、本件のように、①入居申込みを長期間放置したり、②審査前に賃貸借契約書を作らせてしまったり、③敷金、礼金、仲介手数料等を受け取らない等の注意をすべきでした。

さらに、入居申込書は、貸主側業者が作成し「入居審査の後、賃貸借契約書を作成する。敷金、礼金などは入居審査が完了してから授受する。入居審査は結果だけ教えその理由は教えない。」等の入居審査の事項を明記しておくべきです。特に借主が暴力団関係者であるような場合に、入居の拒否の理由を告げるとトラブルになるので注意が必要です。

【参考判例】にかかわらず、仲介業者は借主・貸主の間の立場として板挟みになってしまいます。仲介業者としては早々に入居の可否を確認すべきだったといえるでしょう。

#### 【Q 4】外国人であることを理由とする仲介業者の仲介拒否

専門学校の事務所として利用するため、学校法人X（代表者は外国人でA国の国籍）は媒介業者に借入を申し込んだ。借主Xは契約締結日を7月末日とし、敷金および管理費の支払いに合意し、契約書の賃借人欄に記名・押印し、媒介業者に送付するとともに、敷金および管理費を銀行口座に振り込んだ。ところが、その後、媒介業者は連帯保証人となる予定となっていた借主Xの代表者がA国人であることを理由に媒介を拒否した。媒介業者の対応に問題はるか？

#### 【A 4】

この設問の参照事例となった判例（東京地裁令和元年10月9日判決）では、国籍差別を口にした仲介業者に慰謝料10万円＋弁護士費用1万円の合計11万円の損害賠償義務が認められています。（慰謝料等の認容額の1割程度が弁護士費用とされるのが通例）

この判例は、仲介業者も国籍で差別して仲介を拒否してはならないとされた判例と紹介されていますが、実体は少し違います。仲介業者が、貸主空欄の建物賃貸借契約書の借主欄に記名押印させ、敷金・管理料335万円を仲介業者に払わせた後に「貸すことを止めた」のは、以下の理由でした。

- ① 最初の内見に訪れた借主担当者が「自分は100社以上に関わっているから名刺はない。」などと言って名刺を出さず、その後に面会したときにも仲介業者から再度名刺交換を持ち掛けたが、担当者は同じ理由で名刺を出さなかった。そのため、仲介業者は借主担当責任者を信頼できない状況になった。
- ② 本件貸室は、従業員15名程度で使用するとの説明がなされていたが、借主担当責任者から、合鍵が100本必要であると要求され、また、現在設置されている（借主が単独で合鍵を作れない）安全性の高い鍵から、借主が単独で合鍵を作れる普通の鍵に変更して欲しいとの申入れを受け、仲介業者は、本件貸室を平穩に使ってもらえるか不安を抱いた。
- ③ 当初の借入名義人代表者と連帯保証人はB国人と説明を受けていたが、後になってA国人であると言われ、仲介業者は借主側に不信感を持った。

ところが、仲介業者は貸さない理由として、上記の理由を説明したものの、更に仲介業者は「自社において過去にA国人の顧客との間で生じた紛争の具体的な事実経過のほか、過去にA国人顧客に関する仲介をしたのは2件だけであるが、その2件とも紛争となった。」ことを補足して断りの理由としました。

判例は「A国人だから。」と説明した点は不法行為となるが、全体として仲介業者が借主側に不信感を抱いて貸さないことにした点は正当とし、極めて低い慰謝料10万円（他に弁護士費用1万円）を認めた結果となります。

要するに、この仲介業者が仲介拒否の理由として「A国人だから。」と説明していなければ、仲介拒否は正当と判断した可能性があります。

また、仲介拒否も、借主側に建物賃貸借契約書に署名（記名）押印させたり、敷金として300万円余りを先払いさせる前に断っていれば、裁判になることもなかったと思われます。

#### 【Q5】借地権

借地権者が借地権を外国法人に売却する場合、地主は断ることができるか？

#### 【A5】

地主はどのような場合でも借地権の売買を断ることができます。

しかし、借地権の売買を断られた借地人は、借地非訟を提起することができ、買主が外国法人でも過去3年程度の収支報告書等で地主に迷惑がかからないことが明確となれば、売買が容認され裁判所が許可する可能性も考えられます。

### IV. 結論

外国人との不動産契約を巡っては、安全保障や透明性確保の観点から規制強化が進行中であり、契約に際しては最新の法制度や区域指定を正しく理解することが不可欠です。

しかしながら、本研究会での検討をふまえると、外国人だからこそ注意すべきというわけではなく、当事者に寄り添った適宜適切な取引を心掛けることが重要であり、結果的にリスクマネジメントへつながってくるのではないかと考えられます。

今回、様々なケーススタディーから外国人との取引について研究しましたが、専門的な知識を深めていただくとともに、当事者の希望内容を明瞭にする（曖昧なまま推測で契約を進めない）・契約内容は細部まで書面で残す（口約束をしない）・依頼を安易に了承しない（対応できないことは明確に断る）等の基本的な対応をすることでトラブルを招かないよう注意していただきたいと思います。

## V. 索引（法令条文一部抜粋）

### 【宅地建物取引業法施行令】

第3条（法第35条第一項第二号の法令に基づく制限）

1 法第35条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの・・・とする。

### 【宅地建物取引業法施行規則】

第18条（帳簿の記載事項等）

3 宅地建物取引業者は、法第四十九条に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は電磁的記録媒体を含む。）を各事業年度の末日をもつて閉鎖するものとし、閉鎖後五年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、十年間）当該帳簿を保存しなければならない。

### 【改正区分所有法】

第6条の2（国内管理人）

1 区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあつては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第三項において同じ。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

### 【重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和三年法律第八十四号）】

第13条（特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出）

1 特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあつては、床面積。第二号において同じ。）が200㎡を下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地等を除く。以下この項及び第三項において同じ。）に関する所有権又はその取得を目的とする権利（以下この項において「所有権等」という。）の移転又は設定をする契約（予約を含み、当該契約に係る土地等に関する所有権等の移転又は設定を受ける者が国、地方公共団体その他政令で定める者である契約その他当該契約による土地等に関する所有権等の移転又は設定後における当該土地等が特定重要施設の施設機能又は特定国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されるおそれが少ないものとして政令で定める契約を除く。以下この条及び第二十六条第一号において「土地等売買等契約」という。）を締結する場合には、当事者は、次に掲げる事項を、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

- 一 当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 二 当該土地等売買等契約の対象となる土地等の所在及び面積
- 三 当該土地等売買等契約の目的となる土地等に関する所有権等の種別及び内容
- 四 当該土地等売買等契約による土地等に関する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

五 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項

【犯罪収益移転防止法】

第6条（確認記録の作成義務等）

- 1 特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、主務省令で定める方法により、当該取引時確認に係る事項、当該取引時確認のためにとった措置その他の主務省令で定める事項に関する記録（以下「確認記録」という。）を作成しなければならない。
- 2 特定事業者は、確認記録を、特定取引等に係る契約が終了した日その他の主務省令で定める日から、七年間保存しなければならない。

作成日：令和8年2月6日

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会  
法令実例研究会（法令研修委員会）