



第 961 号 ミニかわら版

令和 8 年 1 月 15 日

(この資料は全部お読みいただいても60秒です)

ヤマダ総合公認会計士事務所
代表 山田良平

〒124-0012

東京都葛飾区立石 1-12-11 ヤマダビル

TEL:03-3694-6091

FAX:03-3691-6680

2026年度より、個人の不動産取得で国籍情報提出を義務化へ

法務省は2025年12月16日、土地や建物といった不動産を個人が取得する際に国籍情報の提供を義務付けると発表しました。2026年度(令和8年度)から、売買や相続等の移転登記時に求め、所有者の国籍把握を進めます。

これは、土地や建物の取得時に不動産登記申請書に国籍を記入する欄が新設され、パスポートや在留カードなどの公的証明書の提出も求め、国籍確認を行う制度改正によるもので、政府はパブリックコメント(意見公募)を経て年度内に省令を改正し、2026年度中の施行を目指しています。

これまでの不動産登記制度では、所有者の氏名や住所は記録されるものの、国籍については登記事項には含まれておらず、外国人による不動産取得の実態を正確に把握することが困難でした。近年、東京都内の新築マンションでは、海外在住者による取得率が約3%、また取得後1年以内の短期転売が約8.5%という状況があり、これらが不動産価格高騰の一因と指摘されています。そこで、国籍情報を含めた取得者属性の把握が重要と判断され、制度改正に至った背景があります。

制度改正案では、すべての個人不動産取得者に対して国籍の提供義務が課される予定で、日本人も国籍把握の対象となります。提出された国籍情報は、法務局や行政機関などの内部情報として管理され、個人のプライバシーなどに配慮して、法務局の窓口で申請をすれば第三者が閲覧できる登記簿には、記載されません。

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年度にも整備し、同庁が管理するデータベース「不動産ベース・レジストリ」を活用するということです。

高市首相は2025年11月の関係閣僚会議で、移転登記時の国籍把握やデータベースの活用を指示していましたが、自民党と日本維新の会は連立合意書で「2026年の通常国会で、外国人および外国資本による土地取得規制を強化する法案を策定する」と明記しており、不動産取引の実態を明らかにし、規制強化への足がかりにするとしています。

