外国人在日本购买房地产

现在日本对外国人或者外国法人在日本持有房地产没有特别的限制。但是这几年受到外国资本购买日本的森林以及土地的影响，平成 22 年 10 月 26 日日本政府通过内阁会议制定了对外国人或者外国资本在日本取得房地产的政府答辩书。因此，从安全保障上的观点出发，政府有可能研究修改关于外国人等购买房地产的法制。

另外，根据《外国汇率及外国贸易法》，不管是外国人还是日本人，作为非居住者在日本国内取得房地产的时候，必须在签合同日起 20 日以内通过日本银行向财务大臣提出《关于在日本取得房地产以及此权利的报告书》一份。

居住者与非居住者的区分表

	日本（法）人	外国（法）人
居住者	1. 原则上日本人是居住者 2. 为了在日本的在外公馆工作而出国，且逗留在海外者 3. 法人是其主体是否在日本来判定 4. 日本的在外公馆	1. 工作于日本的事务所者 2. 来日本已超过 6 个月以上者 3. 外国法人等在日本的分店、办公室，以及其他事务所
非居住者	1. 为了两年以上逗留在海外为目的而出国，且逗留在海外者 2. 为了在海外的事务所（包括日本法人的海外分店等以及现地法人和国际机关）工作而出国且逗留在海外者 3. 除了上述 2 条以外，出国后在海外逗留了 2 年以上者 4. 上述者中为了事务联络、休假等原因，一时回国且逗留时间不满 6 个月者 5. 日本的法人等在海外的分店、办公室、以及其他事务所	1. 原则上外国人是非定住者 2. 外交官或者领事馆以及他们的随员和使用人，但仅限于在海外任命或者聘用者 3. 承担外国政府或者国际机关的公务者 4. 美国军队和他的构成员、军属、家族、军人用销售机关等以及合同者 5. 联合国军队和他的构成员、军属、家族、军用销售机关等 6. 在日本的外国政府的公馆（含使节团）以及在日本的国际机关

但是，以下情况下取得的房地产不用提交报告书。

1. 为了非居住者本人或者该非居住者的亲属或者使用人以及其他工作人员的居住而取得的
2. 在日本从事非盈利行业的非居住者，为了执行该业务而取得的
3. 作为非居住者本人的事务所而取得的
4. 从其他居住者那儿获得的