



**Q** チャイナマネーが東京、大阪を中心に多数の不動産に流れ込んでいると聞きますが、その背景事情と法的問題について解説してください。

**A** チャイナマネーが日本の不動産投資に向かう背景には、中国の不動産市況の低迷などがあります。しかし、中国内地から中国企業が日本の不動産に海外直接投資を行う場合、不動産関連プロジェクトは敏感業種に分類されるため容易に許可・認可はされません。中国公民個人の場合、外貨管理コードに不動産購入は含まれず、外貨送金は法的に不可能なはずですが、しかし実際に多額のチャイナマネー流入が起きているということは、取引過程で日本法、中国法等との関係で違法が混入している可能性があります。宅建業者は、リスクとの関係に応じて犯罪収益移転防止法、国交省マネロンガイドライン等に基づき十分なマネロン対応をする必要があります。しかし現在まともな対応ができていない宅建業者は上場、非上場を問わず僅少であり、FATF 第5次対日相互審査の開始を見据えて、大きな改善努力が必要です。

## 背景事情

チャイナマネーが日本の不動産に向かう背景事情は、主に以下の3つがあります。

- ①中国の景気が停滞し、不動産会社の不良債権問題に目途がつくまでの間は、不動産価格が再度上昇気流に乗ることはないという考え。政府に資産動向を常時把握される銀行預金等よりも、相対的に把握の困難な不動産が預金代替機能を果たしてきた不動産嗜好の国情関係があります。
- ②コロナ禍のロックダウンを契機に、日本で居住する法的環境を整えたいという富裕層が、ビザを取得する手段として不動産事業に注目しています。
- ③中国内地居住の中国人が、香港ビザを取得するため。1日150人の量的制限と申請の長い列に並ぶ問題がありますが、日本を含む第三国ビザを取得し、かつ香港政府の指定する金融商品に一定規模の投資をすればビザを即時取得できる制度があり、そのためにまずは日本のビザを取得しようとする例も少なくありません。

## 実際の状況とそのスキーム

東京や大阪の著名アドレス（銀座や道頓堀など）の商業ビルや、大阪府のいわゆる特区民泊（通常の民泊と異なり365日宿泊させることが可能なタイプの民泊で、東京都大田区、福岡県北九州市でも可能です）のほか、富裕層自身が居住する高級マンションが人気です。

特に超富裕層には1000平方メートルを超えるマンションを強く希望する方がいますが、日本にはそうしたマンションはほぼないため、東京都港区等の高級住宅街に広い土地を購入し、高級一戸建てを建設する例も出て

います。

筆者がこうした事情に精通するのは、私が弁護士であるほか、海外投資家（特に華人系）を主要顧客とする管理型信託会社（宅建業者でもある）の社長を兼務するからです。信託会社には多数の海外投資家から接触があります。それは信託会社の主力商品である「特定受益証券発行信託」（信託法第185条乃至第215条、法人税法第2条第29号）を通じて、不動産所得を配当所得に税法上の性質を転換し、これにより租税条約が規定する限度税率（優遇税率）を享受可能な状態とし、さらには例えば一定の要件を満たすと、域外源泉所得に一切課税しない香港から日本の不動産に投資するスキームの場合は、世界課税を10%（日本における源泉徴収税）のみに限定できる節税可能な仕組みもあるからです。

もともと10の潜在顧客に接触を受けても、実際に顧客として迎え入れ可能なのは1か2しかありません。その理由は私たち信託会社のマネロン基準をクリアすることができないからです。そこで、その理由の一端を具体的に示します。

1. 信託会社はまず海外投資家から金銭信託を受け、その後に投資家が購入を指図する不動産を、当該信託を財源に信託会社が購入します。そこで、信託会社は、当該金銭がどこから来るのかを海外投資家に質問することになります（宅建業者も同じ）。

2. 金銭が台湾、香港、マカオ、シンガポール等から来る場合は、海外投資家が企業、個人の如何を問わずに、そこになぜ金銭があるかの合理的理由（金銭が犯罪収益でない証明にもなります）を説明いただける限りは問

# 一の背景事情と法的問題

弁護士法人キャストグローバル  
 弁護士・税理士・香港ソリシター 村尾 龍雄

題ありません。当該国家、地域から来る金銭には、外貨管理上の制限がないか、または仮にあってもクリアできるからです。

3. しかし金銭が中国内地から来る場合、以下の状況となります。

①海外投資家が中国企業であれば、不動産関連プロジェクトは敏感業種であるため、単なる届出ではなく管轄の国家発展改革委員会、商務部またはその各地方の出先機関の審査許可、認可を得たエビデンスが必要です。

しかし、当該エビデンスを示して日本の不動産購入をしようとする中国企業には出会ったことがありません。大連万達による海外不動産への過剰投資が問題視されて以降、当局はよほどの事情がない限り、審査認可、許可をしないことが理由と推測します。

②一方、中国公民個人の場合、そもそも外貨管理コードに不動産購入は含まれないため、名目を偽ることなく外貨送金することは法的に不可能です。そこで、何らかの方法で「既に日本に存在する現金」を金銭信託の対象とすることを希望します（信託を経由せずに不動産を購入する場合にも当該現金での決済を希望します）。

4. 「既に日本に存在する現金」は、外国為替取扱銀行が送金、受領を許す金銭と異なり、犯罪収益の果実か否かが直ちに判断できないハイリスクの性質を有します。そのうえ中国法上国内流通人民元の場合、1回当たりの持ち出しに関する量的制限は2万人民元、離岸（海外流通）人民元を含む外貨の量的制限は原則5000米ドルとされ、日本で不動産決済ができるほど多額の「既に日本に存在する現金」はどう考えても当該規制を潜脱して日本に持ち込んだものであるとの疑いが消えません。

中国法で税関の監督管理を潜脱して量的制限を超える金銭を海外に持ち出すことは（輸出型の）密輸行為であり、超過額の没収等の行政処罰のほか、5年以下の拘禁刑等の刑事処罰対象となります。また100万円を超える現金を日本に持ち込みながら税関申告書を偽る場合、日本法でも5年以下の拘禁刑等の刑事処罰対象となります。したがって、この経路での「既に日本に存在する現金」は、信託会社が受託できません（宅建業者が自ら売却したり媒介したりすることもできません）。

## 宅建業者に求められる改善点

もちろん「既に日本に存在する現金」が中国内地から

もたらされる経路は多種多様であり、KYC (Know Your Client) を超えたCDD (customer due diligence) やEDD (enhanced due diligence) という後述のガイドラインに基づく徹底調査を実施した結果、法的評価として日本法上も中国法上も適法性の説明がつく場合もあります。

現状で、もっとも大きな問題は、宅建業者の圧倒的多数が犯罪収益移転防止法上の「特定事業者」として同法の要求する義務（第4条の取引時確認（いわゆるKYC）、第6条、第7条の確認記録・取引記録の作成・保存義務、第8条の疑わしい取引の届出義務）についてすら認識、遵守せず、したがって同法を補強する国交省「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリングおよびテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下「ガイドライン」）を当然に認識、遵守しないことにあります（不動産管理信託を行う信託会社の場合、これに併せて金融庁の同種ガイドラインの遵守義務もあります）。

ガイドラインはマネロンの根拠法である犯罪収益移転防止法や組織犯罪処罰法とその上位規範ともいべきFATF Recommendationsや、その付属ガイドラインであるGuidance for a risk-based approach (real estate sector)とのギャップを埋めるソフトローとしての重要な法的意義を有するものであり、かかる事態は由々しいものです。

筆者は、2021年8月30日に報告書が公表されたFATF第4次対日相互審査の次のステージ（第5次対日相互審査）では、マネロン対策に関して急速に改善が進む金融機関以外の「特定事業者」、特に取扱金額が大きく、マネロンリスクが相対的に高い宅建業者に対して名指しで問題指摘が行われる公算が高いと考えます。その指摘に係る問題取引の多数には華人系投資家が関与することは確実であり、宅建業界を挙げて問題は正に努めることを切望します。次期FATF審査が、日本社会での中国に対するマイナスの感情の契機となることを回避しなければなりません。



著者の新著ご紹介

「反スパイ法・スパイ罪入門」

発行元：幻冬舎

発行日：2024年9月5日

定価：1760円（税込）