

第18回  
外国人が所有する  
不動産を相続するには？

国際結婚が珍しくなくなってきたが、今後は外国人を被相続人とする相続手続きの増加が予想される。そうした中、疑問となるのが外国籍の被相続人の対応だ。通常通り、日本の法律に基づいた相続手続きができるのだろうか。

最近、日本人と結婚して日本で生活を送る外国人の方や日本に生活の拠点を移す外国人の方がとても増えました。その中で外国人が日本で不動産を所有するケースも多くなり見受けられるようになってきていることから、今後は外国人の方を被相続人とする相続手続きが増えることが予想されます。そのような場合被相続人共に日本人であるケースと全く同じように手続きを進めても良いのでしょうか？

被相続人が外国人である場合、被相続人相続人共に日本人であるケースと異なり、まず特別な法律（法の適用に関する通則法、通則法）という法律を確認することから始めます。

この通則法は、複数の国に関わる法律関係の日本における国際私

法であり、関係している複数の国の法律のうち、どちらの国の法律を適用するかを示している法律です。そこで、この通則法を見てみると相続は、被相続人の本国法による」と規定されています。そして、この作業を飛ばして被相続人相続人共に日本人であるケースと同じように遺言書を作成したとしても無効になってしまいうる可能性があります。では、必ず被相続人の国籍の国の法律に従って不動産を相続する手続きを進めていかなければいけないのでしょうか。答えは、必ずしもそうではないのです。前述の条文がある以上、後述のとおり被相続人の国籍の国の法律に従

グローバル化で増える外国人の相続問題

被相続人の本国法で対処するが日本の法律が適用されるケースも

まず、日本では、前記のとおり相続は、被相続人の本国法との規定があるので中国法を確認してみます。中国法では、不動産の所在地の法律による旨の規定がありますので、再び日本法に戻り、前述の反致の規定があるため、日本法により手続きを進めていくこととなります。このように、外国人が当事者となる相続は、通常の相続以上に調査や手続きが煩雑になります。まだ、今回は詳しく触れませんが、遺言書についても同様にそれぞれ国の法律を確認してなる必要が出てきます。さらには、日本人であっても海外で生活しておりその国でその国の方式による遺言書を作成した場合、通常とは異なる確認作業が必要となります。外国人が当事者となる相続あるいは外国の方式で作成した遺言書は、事前に関係する国々の法律を慎重に調査したうえで対策を練ることが肝要です。

また、今回は詳しく触れませんが、遺言書についても同様にそれぞれ国の法律を確認してなる必要が出てきます。さらには、日本人であっても海外で生活しておりその国でその国の方式による遺言書を作成した場合、通常とは異なる確認作業が必要となります。外国人が当事者となる相続あるいは外国の方式で作成した遺言書は、事前に関係する国々の法律を慎重に調査したうえで対策を練ることが肝要です。

**今月の筆者**  
不動産ビジネス専門家協会理事。在留資格に関する業務をメインとしながらも、相続業務やリールチェッカー等も手掛ける。東京都行政書士会監事・同会費納入促進委員、東京都行政書士会中野支部副支部長として公務にも携わる。



行政書士 藤田青伸法律事務所  
代表 特定行政書士  
藤田 言伸氏

**コラムのご感想・ご意見は下記まで！**  
一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan-pro.biz/