

国土利用の実態把握等に関する 有識者会議

令和2年11月9日

内閣官房 土地調査検討室

目次

1. 背景

2. 政府の取組

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

4. 諸外国の制度

5. ご議論いただきたい点

1. 背景

2. 政府の取組

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

4. 諸外国の制度

5. ご議論いただきたい点

1. 背景 地方における懸念の声（北海道千歳市）

千歳市議会 第2回定例会（2014年6月11日）

（質問者）

防衛施設等周辺の外国資本の土地取得についてであります。

（略） ことし1月に、航空自衛隊千歳基地や東千歳駐屯地、新千歳空港から約3キロの隣接地の苫小牧市美沢で、中国の企業による7.9ヘクタールに及ぶ大規模な土地取引がありました。私も驚きましたが、千歳市は、この土地取引を知っていたのかお伺いします。また、どのような目的による取得なのか、今後どのように開発されるのかなどの情報収集が必要と考えますが、いかがお考えかお伺いします。

3点目、今回の土地取引があったことは、私の調査では、航空自衛隊千歳基地や東千歳駐屯地も、この情報を知りませんでした。自衛隊側も驚いていました。行政区域が違えば、情報収集の共有、連携がとれないということは、国民保護の観点から問題提起をしなければなりません。周辺自治体や北海道及び自衛隊、警察など、国民保護関係機関との連携を強化し、情報を常時共有できる仕組みをつくることが重要であります。また、今回のようなケースは、今後も起こり得ることであり、早急に法整備を求め、周辺自治体とともに、国に対して強力で陳情活動をすべきと思っておりますが、お考えをお伺いいたします。

（千歳市長）

新千歳空港周辺の土地の取引についてですが、北海道に対し、本件の事実について確認をいたしましたところ、これまで千歳市域内においては、外国資本による森林の土地取引は確認していないが、今年1月に、新千歳空港の滑走路南端に近接する苫小牧市域内の森林約8ヘクタールが外国資本に取得されたことを確認している、また利用目的は、資産保有のためとされているとの情報提供を得たところあります。

次に、関係機関との連携と国への要請ですが、当市の外国資本による森林の取得情報につきましては、これまでも国土利用計画法、森林法に基づく届け出や北海道との情報交換の機会などを通じて把握に努めてきているところであります。また、現在、北海道は、自衛隊基地、海上保安庁、警察など、道内の国防の重要施設137カ所について、国民保護の観点から、周辺3キロメートル圏内の森林を対象に調査を行っているところあります。調査結果につきましては、北海道のホームページ上で公開するとともに、逐次、市町村に情報提供を行っているところありますので、今後は行政区域外であっても、千歳の基地や空港等の重要施設に近接する情報については、当市に情報提供をいただくよう、北海道と連携を図ったところあります。

また、国への要請につきましては、外国資本の土地取得に係る法整備は、自治体の権限を超えるものであり、国防の観点から、国において適切に対応されるべきものと考えております。現在、北海道から国に対し、危機管理の観点から、外国資本等による重要な施設周辺などの土地取引について、法令の整備を要請していると承知をいたしておりまして、国においても、法整備に向け検討を進めているところありますので、今後、国の動向を注視し、市として必要な対応を図ってまいります。

1. 背景 地方における懸念の声（長崎県対馬市）

対馬市議会 第3回定例会（2013年9月12日）

（質問者）

最近、**外国人による土地、建物などの不動産取得が幾らか見受けられ、このことが最近話題になっております。**このようなことになったことは、対馬の経済が低迷し、これが長期化し、個々の経営が、経営の破綻を招くという大変痛ましいことから、やむを得ずこのようなことになっているものと私は推測します。

しかし、現行の我が国の法のもとでは、外国人に対する土地の購入の規制はできないようになっております。時が過ぎれば、このことはさらに拡大するものと予測されますが、対馬市は何か策を講じてもらうよう、国などの働きかけ、これらをどのように考えているかお尋ねをいたします。

（対馬市長）

特に外国人、韓国人の方の土地の購入という問題が平成20年春以降、対馬の土地が買い占められているなどと週刊誌に掲載されたことがきっかけに、国会でも取り上げられるなど、対馬がある意味お騒がせをしたところです。

このことから、市民をはじめ、日本国中からさまざまなメールや電話が届きました。市のみならず県のほうにも届くところになり、大きな社会問題とされ、県と市で韓国人による市内の土地の購入状況というものを調査をしました。これにつきましては0.0069%という土地が買われているということ、改めて把握をしたところでもあります。

また、自衛隊用地の隣接地も買われたことが引き金となって、この問題が沸騰したわけですが、このような国防上の問題もあるということから、平成20年11月12日に私は国会議事堂に隣接します憲政記念館というところに呼び出しを受けまして、外国人に土地を買い占められている、対馬市の市長を呼べというようなことで呼ばれたところです。

そして、不動産売買の実情、法整備の必要性、国の責任による対応の必要性等を纒々その場で説明をさせていただきました。その結果、元経産大臣であられた平沼先生を中心とした、超党派の国会議員11人が対馬を視察にお見えになるなど、当時は団長として山谷えり子先生もお見えでしたが、マスコミに対しまして「離島を活性化する法整備を行い、国土の防衛につなげたい」というような発言を行われました。

このような国会議員の先生方の御支援をいただき、外国人の土地購入規制を盛り込んだ「防人の島新法」の制定に向けた要望書を自民党本部に提出し、自民党も特措法制定に向け、党内で検討を進めていただいたところですが、平成21年8月の民主党政権誕生によってこのことも頓挫をしてしまいました。

しかし、平成24年、昨年12月の総選挙で自民党政権が復活し、さらに本市議会により、「国境離島特別措置法制定に係る意見書」が国に提出されたことから、特措法制定に向けての取り組みを強化し、今定例会終了後に市議会とともに国に要望書を提出する予定であります

1. 背景 地方における懸念の声（鹿児島県奄美市）

奄美市議会 第1回定例会（2018年）

■ 3月5日

（質問者）

この土地につきましては、ちょっと視点が違うかもしれませんが、世界自然遺産登録の流れでLCCなども就航しまして、奄美群島本島への観光客、入り込みも増えていて、**と同時にこの奄美群島内の土地をですね、外資系のネットのニュースなどでも、外資系の企業が土地をね、獲得するためにいろんな手を使っているようなこともありました。**やはり今、国でもこういった対処はできませんけれども、12市町村でしっかり連携を取りながら、そういった問題も今後出て来るのではないかと思いますので、対応を、これは通告してごさいませんので、**対応をお願いします。**

■ 3月8日

（質問者）

続いて、（2）外国資本による土地買収についてということで、議員の一般質問の中でも少し触れられていましたが、今奄美大島においてですね、これは僕はてっきり北海道とか、あるいは長崎の対馬とかああいう遠いところの問題かと思っていたんですけども、**実はこの、この島においても外国資本による土地買収が一部メディアで報道をされています。現行法上は対応が難しい**と思いますが、国・県・市による実態把握の状況はいかがか。また、対応に向けた政府、国会、各政党内における立法に向けた状況、また本市としてもその必要性の認識についてお示し願います。

（総務部長）

それでは、お答えいたします。本市のほうで外国資本における土地買収にかかる調査は実施はしてありませんが、国のほうにおいて、これ林野庁のほうがということでございますが、平成28年の1月から12月までの期間における森林買収について調査を実施しております。その際に、鹿児島県における森林買収はないようでございます。なお、平成29年度からの1月から12月までの期間について、平成30年の4月ごろに公表をするような見込みという風に伺っています。

なお、奄美駐屯地の隣接地場については、買収の事例はないということでございます。また、御指摘の立法に向けた状況でございますが、報道されてる以上のことは存じておりませんが、自民党の、自民党において特命委員会を組織しているというふうに向っております。外資による土地購入規制も、規制を視野に入れた協議を進めてるといふふうに向っております。その際に、防衛施設周辺の土地調査を可能とする法案というふうに向っておりますが、早期国会を、国会提出を目指しているというような状況でございます。

いずれにいたしましても、**今回の駐屯地を抱える自治体では大事な案件**でございますので、今後も情報収集を図りながら国・県と連携を密にしていきたいと思いますというふうに向っております。

（質問者）

ありがとうございます。確かに、国会のほうでも数年前からこのテーマ、取り扱われているようでして、ただなかなか実際の立法には至っていないと、**この調査をする権限を持てるようにする、自治体などで持てるようにするという立法でさえ、なかなか進んでない**ということでありましたが、是非意識を持って我々議会も一緒にですね、この情報収集、そしてまた場合によっては要望活動などしていければというふうに向っております。実際、インターネットのニュースなどでもですね、奄美大島でそういう事例があると。

また、その外国資本、あるいは外国人、その何て言うんですかね、名義のあり方とか、その辺ももしかしたらこう表には出てないだけで、実際、実態はですね、そうであつたというふうなこともですね、あるのかもしれない。なかなか、判断が難しいところではありますし、そしてまたこういう規制がですね、そのWTO、世界貿易機関などのルールと照らし合わせても一律に規制をすることも、土地買収のですね、規制をすることも難しいということでもあります。しかしながら**やっぱりこの自衛隊配備ということ、やっぱり奄美は琉球、琉球この重要拠点、重要、要所を占める位置にあって、そういう動きが起こらないとも限らない**わけですので、そこは本当にお互いに意識を持ってですね、事にあつていければと。**まずは、この情報を集めるところからしっかりやっていければと思う次第であります。**

1. 背景 地方における懸念の声（沖縄県八重山郡竹富町）

第4回竹富町議会 9月定例会（2016年9月20日）

（質問者）

議案第55号、平成28年度一般会計補正の第3号について質疑を行います。

17ページです。企画費の公有財産購入費、土地購入費が1,600万円ございますけれども、これはどこの土地をどういう目的で取得をしようとしているのか。

（企画財政課長）

17ページ、土地の取得についてでございます。本土地の取得につきましては、白浜地区の居住環境の向上を図る目的で整備予定地の土地の取得については、東京にある不動産会社から沖縄県土地対策課に連絡がありまして、西表白浜●●番地の土地（注：事務局にて伏字とした）、これは宅地になっておりますけれども、この2筆ございまして、**約2万4,000平米を売却予定していたところ、中国ファンド、台湾からの買収の申し出があった**ということで、**不動産会社としては外国資本による国内の土地買収については非常に憂慮しておる**ということで、また近隣に小学校及びまた水源、複数の川があることから、契約締結前に県からの情報を提供していただいたということでございます。

これは、平成28年、ことしの6月ごろから情報が県のほうからありまして、ネット購買にかけた土地だということでございます。**沖縄県のほうからは、不動産会社より海外資本に土地を売却してよいのかについての連絡が町のほうにありまして、県としても県土は余り海外資本には譲りたくないため、土地取り引きを待ってもらうようお願いをしております。**

そういう流れの中で、これまでいろいろ検討した結果、2筆のうちの1筆について、これはちょうどその用地の一部に白浜墓地や教員宿舎に続く町道が通っていることを確認しております。そういうことと、また白浜港、船浮港の地域振興プランというのが町のほうで作成して県のほうに上げているということで、その辺を県のほうに要望している事業がいろいろございますので、その辺を県のほうにも打診しております。

それを踏まえて、前町長、副町長、企画財政課のほうで調整を行って、土地の利活用についてどのようにしていくべきなのかを検討してまいりました。そういう中で町としては道路の整備、また排水路の整備、宅地の整備、下水道の末端処理場の件がございましたので、それを踏まえて現在不動産業者にもお伝えしながら、ちょっと待っていただいているということであります。不動産会社からはいろいろ問い合わせがあって、どうなっているかということで進捗を尋ねられたりしているのですけれども、町にとっては土地利用の計画の策定や今議会への承認、また購入予算の確保などの事務処理があるため時間がかかることをお伝えしてあります。今議会で予算並びに承認がいただけ次第、**土地所有者や不動産会社との協議を進めていく**ということで考えております。

1. 背景

2. 政府の取組

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

4. 諸外国の制度

5. ご議論いただきたい点

2. 政府の取組

国家安全保障戦略（2013年12月17日閣議決定）

IV 我が国がとるべき国家安全保障上の戦略的アプローチ

1 我が国の能力・役割の強化・拡大

(3) 領域保全に関する取組の強化

我が国領域を適切に保全するため、上述した総合的な防衛体制の構築のほか、領域警備に当たる法執行機関の能力強化や海洋監視能力の強化を進める。加えて、様々な不測の事態にシームレスに対応できるよう、関係省庁間の連携を強化する。

また、我が国領域を確実に警備するために必要な課題について不断の検討を行い、実効的な措置を講ずる。

さらに、国境離島の保全、管理及び振興に積極的に取り組むとともに、**国家安全保障の観点から国境離島、防衛施設周辺等における土地所有の状況把握に努め、土地利用等の在り方について検討する。**

有人国境離島地域の保全及び特定有人国境離島地域に係る地域社会の維持に関する基本的な方針（2017年4月7日内閣総理大臣決定）

II 有人国境離島地域の保全

II-2 有人国境離島地域の保全に関する施策の基本的な事項

2 国による土地の買取り等

有人国境離島地域が有する活動拠点としての機能を維持、強化することを目的として、国の行政機関の施設の設置、港湾等の整備、外国船舶による不法入国等の違法行為の防止のための措置を講ずるに当たり、国が適切な管理を行う必要があると認められる土地については、買取りや借上げ、その他必要な措置を講ずる。このほか、**有人国境離島地域における土地の取引については、国家安全保障に関わる重要な問題との認識の下、国（内閣府、防衛省及び関係省庁）は、当該地域、防衛施設周辺等における土地所有の状況把握に努め、土地利用等の在り方について検討する。**

2. 政府の取組

海洋基本計画（2018年5月15日閣議決定）

6. 離島の保全等及び排他的経済水域等の開発等の推進

(1) 離島の保全等

ア 国境離島の保全・管理

- 国境離島の保全上重要と考えられる土地について**、その利用のあり方が国家安全保障に関わる重要な問題であるという認識の下、その**所有状況の把握を行い、領海等の保全及び海洋権益の確保の観点から、所有者が不明である土地に伴う課題や外国人等による土地の取得に関する意見も考慮しながら、土地利用等のあり方及び必要な措置について検討する。**（内閣府）

骨太の方針2020（2020年7月17日閣議決定）

第3章 「新たな日常」の実現

2 「新たな日常」が実現される地方創生

(2) 地域の躍動につながる産業・社会の活性化

④ 海外経済の活力の取込み

海外経済の活力を地方へより一層、取り込むため、上記やインフラシステム海外展開の取組に加えて、対日直接投資や中小企業の海外展開の更なる拡大に取り組む。

対日直接投資の一層の促進に向け、来年春までに、次期K P Iを含む中長期戦略を策定する。関係府省連携の下、訪日観光・農林水産品輸出・対日直接投資の3分野の一体的推進に取り組む。海外のスタートアップやベンチャーキャピタル等と地域の日本企業とのオープンイノベーションプラットフォーム構築を本年度中に行う。司法分野でのI C T化・A I 技術活用を推進し、国際仲裁等の紛争解決手続や法令外国語訳へのアクセスを強化する。**なお、安全保障等の観点から、関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる。**

【参考1】過去の国会答弁

衆議院本会議・総理答弁（2019年2月15日）

（質問者）

国土の保全といえば、我が国の土地所有の現状も危惧されます。

我が国の国境離島や北海道の過疎地、山林、農地、水源地などが外国資本に買収されています。国家の基本である国土に係る権利を、自由に外国人や外国資本に委ねることを容認し続けざるを得ない原因は、法律の不備と、長年積み重ねてきた各種の国際協定における土地取得に関する内国民待遇義務にあると言われています。

このままでは、国防はもちろん、食料や水資源といった日本人の生存にもかかわる安全保障上の致命的な問題になりかねません。法的な課題を乗り越え、国際交渉においても強い意思を持って取り組む必要があります。この問題に対する安倍総理の認識をお尋ねいたします。

（内閣総理大臣）

外国資本による土地取得についてお尋ねがありました。

政府の最も重要な責務は、国民の命と平和な暮らしを守り抜くことです。このことは、我が国の土地、食料や水資源にかかわる政策を考える際にも、また国際交渉に臨む際にも当然の前提であります。

また、**国境離島や防衛施設周辺等における外国人や外国資本による土地の取得に関しては、国家安全保障にかかわる重要な問題と認識**しており、安倍政権において、我が国として初めて策定した国家安全保障戦略にも明記し、現在、土地所有の状況について計画的に調査を行っています。同時に、水源の保全等の観点から、森林所有者の異動の状況についても把握を行っています。

国会においても、さきの臨時国会には、議員立法として、国家安全保障上重要な土地等に係る取引等の規制等に関する法律案が提出されたものと承知しています。

政府としては、国会における御議論の状況も注視しながら、関係省庁間の連携を図りつつ、制限の必要性や個人の財産権の保護の観点、国際約束との整合性等の諸事情を総合的に勘案した上で、必要な施策について検討を行っていく考えです。

【参考2】防衛省による防衛施設隣接地の調査

第201回国会 衆議院 予算委員会第八分科会 2020年2月25日

(質問者)

(略) 自衛隊基地を管轄をする防衛省は、こういった法律の必要性についてどう考えておられるか、お答えいただきたいと思います。

(防衛副大臣)

お答えを申し上げます。委員御指摘の件でございますが、防衛施設周辺における外国人あるいは外国資本による土地の取引、取得に関しては、国家安全保障にかかわる重要な問題と認識をしております。

防衛省としましては、2013年、平成25年12月に策定されました国家安全保障戦略により、**防衛施設に隣接する土地所有の状況について計画的に把握するための調査を行っております。**

本調査は、**約650の防衛施設について、2017年度、平成29年度までに一巡目の調査を終えております。**防衛施設周辺の継続的な状況把握の観点から、引き続き二巡目の調査を現在行っているところです。

これまでの調査の結果、住所が外国に所在している、あるいは氏名から外国人と推察される方の土地が都内23区内において5筆確認をされています。ですが、現時点で、防衛施設周辺の土地の所有によって自衛隊の運用等に支障が起きているということは確認をされておられません。

しかし、防衛省としては、防衛施設の安全保障上の重要性に鑑み、国会における御議論の状況を踏まえながら、国家安全保障戦略のもと、防衛施設周辺について常に関心を払い、引き続き土地所有の状況把握に努めてまいりたいと思います。

【参考3】内閣府総合海洋政策推進事務局による国境離島の所有者調査

第196回国会 参議院 国土交通委員会 2018年6月5日

(質問者)

(略) これらの98の私有地がある国境離島の所有者の状況を把握することというふうになっておりますけれども、これは海洋基本計画、先月出された、ここにもきちんと記されていますけれども、これら国境離島の所有者の探索を具体的にどのように行っていく予定でしょうか。

(政府参考人)

お答え申し上げます。先生御指摘のとおり、先月閣議決定されました第三期の海洋基本計画におきまして、国境離島の保全上重要と考えられる土地について、その所有状況の把握を行うというふうになされているところでございます。

私有地が存する98の離島でございますけれども、このうちの、**無人の国境離島が39島ございまして、こちらにつきましては不動産登記簿等の情報を既に収集しているところ**でございます。一方、**有人の国境離島59島につきましては、これは島全体ということになるとかなり膨大になりますので、そのうちの領海等の基点となる重要な海岸の土地、これが全部で370か所ございまして、こちらを対象に不動産登記簿を現在収集中**というところでございます。

全ての不動産登記簿をまだ収集できておりませんので、これにつきまして、その登記簿を収集するに当たり必要となる情報を関係市町村に現在確認をしております、この情報を確認でき次第、**不動産登記簿を全て取り寄せた上で、有人、無人を問わず収集した不動産登記簿の内容を確認し、当該所有者の把握を行ってまいりたい**ということを進めているところでございます。

(質問者)

(略) 所有者不明の国境離島を円滑に国有財産化といいますか、土地収用というんでしょうか、どちらでもいいと思うんですけれども、するような仕組み、それから国が管理できる仕組みなどを今のうちからやはり検討しておくべきではないかと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

(政府参考人)

先ほどお話し申し上げました第三期の海洋基本計画にもありますとおり、国境離島は領海等の保全や海洋権益確保の観点から極めて重要であるというふうに認識してございます。

先生御指摘のそういった土地についてのいろいろな制度の導入ということでございますけれども、そういった制度を考えるに当たりまして、**まずは国境離島の保全上重要と考えられる土地につきまして、そういった土地がどのような土地利用が行われると具体的にどのような問題が生ずるのかといったことを、そういった場合にいかなる措置が必要となるかということを具体的に検討する必要がある**ということで、**関係省庁の協力の下、有識者の意見を聞きながら今後検討を進めてまいりたい**と思っております。

なお、検討の対象は私有地でございますので、個人の財産権にも関わるものでございますので慎重な対応が求められると、こういったことにも留意しつつ、国境離島保全のための施策をしっかりと検討してまいりたいというふうに考えております。

1. 背景

2. 政府の取組

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

4. 諸外国の制度

5. ご議論いただきたい点

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

法律名	手続	手続の趣旨		担当行政庁	対象	対象行為	申請者（届出者）	主な記載事項
不動産登記法	登記	土地や建物の物理的な現況や権利関係を公示するため		登記官 （法務省）	不動産	不動産に関する権利の保存・設定・移転等	登記義務者 登記権利者 登記名義人等	氏名、住所、登記の日付・原因・目的、土地の所在・地番・地目・地積、建物の所在・家屋番号・種類等
外国為替及び外国貿易法	事後報告	国際収支の均衡を図る等の観点から、内外の投資資金の流れを把握するため		財務大臣	不動産	不動産又はこれに関する権利の取得	取得者である非居住者	報告者の氏名・国籍・住所・職業等、取得の様態、不動産の内容・所在地・取得日・取得対価
地方税法 （固定資産課税台帳）	登録	固定資産税の課税のため		市町村長	固定資産	価格等の決定	（価格等の決定） 市町村長	土地の所在・地番・地目・地積、建物の所在・家屋番号・種類・構造・床面積等、所有権等の登記名義人の氏名・住所、基準年度の価格・比準価格等
国土利用計画法	許可	土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除るとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。	投機的取引の相当範囲にわたる集中、地価の急激な上昇又はそのおそれがある場合に区域や期間を限定して適用	都道府県知事 政令市長	規制区域	土地に関する権利の設定・移転等	取引当事者	氏名、住所、土地の所在・面積、契約の内容、予定対価額、利用目的等
	事前届出		地価の上昇の程度等によって区域や期間を限定して適用		注視区域			
	事前届出				監視区域			
	事後届出		全国一般的に適用		一定面積以上の土地 （上記3区域を除く）			

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

法律名	手続	手続の趣旨	担当行政庁	対象	対象行為	申請者（届出者）	主な記載事項
農地法	許可・届出	農地の全てが効率的に利用できるか等の確認のため	市町村農業委員会	農地 採草放牧地	所有権、賃借権等の移転・設定	取引当事者	氏名、住所、土地の所在・地番・地目・面積、契約の内容 等
森林法	届出	間伐等の効率的な実施や市町村による所有者に対する助言等のために所有者を把握する必要があるため	市町村長	地域森林計画の対象となっている 民有林の土地	所有権移転	権利取得者	氏名、住所、土地の所在・地番・面積、前所有者の氏名・住所、所有権移転の原因 等
住民基本台帳法	届出	居住者の居住関係等を公証するため	市町村長	—	住所の変更	居住者	氏名、生年月日、性別、世帯主、戸籍の表示、住民となった年月日、住所変更日及び従前の住所、個人番号等 (以下は外国人住民のみ) 国籍・地域、外国人住民となった年月日、中長期在留者等である旨、在留資格、在留期間 等
戸籍法	記載	日本国民の国籍やその親族的身分関係を公証するため	市町村長	—	—	本人 等	本籍、氏名、出生の年月日、戸籍に入った原因・年月日、実父母の氏名・実父母との続柄、養親の氏名・養親との続柄、夫又は妻である旨、入籍前の戸籍の表示 等

1. 背景

2. 政府の取組

3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度

4. 諸外国の制度

5. ご議論いただきたい点

4. 諸外国の制度

米国

○規制

連邦・州レベルで、軍の基地・施設周辺の土地利用を規制（自国民・外国人を問わず）。

○近年の動き

「**外国投資リスク審査現代化法（FIRRMA）**」の審査対象に不動産投資を追加（本年2月施行）。

<FIRRMA制度概要>

対象

軍事・安全保障関連施設近接地・周辺（全米約200施設）、大規模ハブ空港、戦略的港湾等。

審査方法

対米外国投資委員会（CFIUS※）が、以下のプロセスで審査。

- ① 投資家による事前申告（外国投資家の個人情報、不動産情報、資金フロー、外国政府の関与等を提出。リスクが存在しない場合、審査不要。）。
- ② 当該投資の脅威・脆弱性・影響等のリスク評価。
- ③ ②で懸念が解消されない場合の追加審査・投資条件の変更命令。
⇒懸念がなお解消されない場合、大統領は、CFIUSの勧告を踏まえ、取引の停止・禁止を命じることができる。

※CFIUS構成員

財務長官（委員長）、司法長官、国土安全保障長官、エネルギー長官、通商代表、ホワイトハウス科学技術政策局長等。国家安全保障会議（NSC）、国家経済会議（NEC）等も必要に応じ関与。

4. 諸外国の制度

豪州

○規制

(1) 「防衛エリア」「防衛航空エリア」を指定することで、同エリア内の立ち入り制限、動産の撤去、建物の高さ制限等が可能。また、防衛目的の土地収用が可能（自国民・外国人問わず）。

（根拠法：「国防法」「土地収用法」）

(2) 外国人等が土地の権利を取得するに当たり、一定額以上の場合には政府への通知・承認が必要。対象は、農地、商業地、居住地等。

（根拠法：「外資による取得及び買収に関する法律」）

○近年の動き

安全保障上のリスクのある対内直接投資の審査強化の観点から、国家安全保障上センシティブな事業への投資等は投資額の閾値無しに事前承認を義務付けるべく「外資による取得及び買収に関する法律」の改正を検討中（2021年1月施行目標）。

不動産における対象は、国防省や国家安全保障施設周辺といった国家安全保障の観点から重要とされる土地。

韓国

○規制

(1) 軍事基地及び軍事施設保護区域内における建築物の新築・増築又は工作物の設置等に際しては、関係行政機関の長が許可等を行う際には、国防部長官又は管轄部隊長等との協議が必要（自国民・外国人問わず）。（根拠法：「軍事基地及び軍事施設保護法」）

(2) 外国人等による軍事基地・軍事施設保護区域やその他国防目的で制限する区域等の土地取得については、所在地を管轄する市長の許可が必要。（根拠法：「不動産取引申告等に関する法律」）

4. 諸外国の制度

英国

○規制

安全保障上の土地規制や、外国人による土地取得等に対する規制は存在しない。

○近年の動き

「外国企業登録法案」が政府から国会に提出され、政府・議会間で調整中（2021年施行目標）。

内容は、英国に土地を有する外国企業に対し、実質的な所有者や管理者を政府に登録し年次更新を求めるもの。

仏

○規制

・安全保障上の土地規制は存在しない。

ただし、国防の用途を理由に、私人の土地所有権を制限する「公役地役」の設定が可能（自国民・外国人問わず）。（根拠法：「都市計画法典」「国防法典」）

・政府は、外国又は外国機関への贈与・遺贈について異議申立てが可能。

・非居住者による一定額以上の不動産の取得・譲渡はフランス中央銀行に届出が必要。

○近年の動き

2018年、議会在、外国投資家の農地買収を防止するための法律案」を提出（未成立）。

内容は、外国投資家に対し、機微な分野への投資につき政府の事前承認を求める政令の対象分野に農業を追加するもの。

1. 背景
2. 政府の取組
3. 土地の所有や管理等に関連する主な制度
4. 諸外国の制度
5. **ご議論いただきたい点**

5. ご議論いただきたい点

1 現状と課題

- 日本国内の土地取得事案について、安全保障等の観点からどのような懸念があるか。
- なぜ国民の間に懸念が生じるのか。
- 安全保障等の観点からの土地利用・管理等に関する我が国の制度には、どのような課題があるか。

2 個別の論点

- 対象の候補となる施設や地域。
- 対象の候補となる土地等について、考えられる措置。
- 土地利用・管理等の在り方と私権との関係。
- 土地利用・管理等の在り方について、国際法との関係で考慮が必要な点。