

国土利用の実態把握等に関する有識者会議

## 土地制度から見た課題と政策過程の整理

—土地取得をめぐる安全保障上の懸念について—

2020年11月25日

東京財団政策研究所 吉原祥子

## 目次

1. 土地制度から見た課題の整理(試案)
2. これまでの主な政策過程
3. 今後の議論に向けて

## 1. 土地制度から見た課題の整理(試案)

### 【事象】

外国人・外国資本による土地購入の増加

### 【問題】

実態把握の仕組みやルールの未整備

### 【根本課題】

「社会の変化」と「土地制度」の乖離

## 【社会の変化】

- 人口減少、高齢化(相続増)  
(空き家・空き地の増加)
- 経済活動のグローバル化(※)  
(国際的な不動産投資)
- 不在地主の増加



## 【従来の土地制度】(※)

- 人口増、「土地は資産」
- 「所有者はわかっている」前提
- 「国内」「過剰利用」への対応中心
- 安全保障上の対策は不十分

### (※)従来の土地制度の特徴

#### 1. 権利に関する規定

「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ」  
(民法207条)

- 売買規制:農地以外なし
- 利用規制:実効性?

#### 2. 実態把握の制度

- 不動産登記制度:相続登記は任意、住所変更届の義務なし
- 地籍調査:進捗率52%
- 情報基盤:不在地主や非居住者の情報把握困難



- 所有者不明土地問題
- 安全保障上の懸念

いずれも

- 市場での解決は困難
- 構造的な問題

(※)東京都主税局 「(東京23区では)外国に住所を有する納税義務者数は、ここ6年で8倍と飛躍的に増大」  
(平成25年2,162人→平成31年17,432人) (出所:「資産評価情報」2020年1月、234号別冊、34頁、53頁)

## 2. これまでの主な政策過程

### 所有者不明土地問題

2018年1月 関係閣僚会議設置

6月 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法  
※公共的な目的のための利用権設定、等

2020年3月 土地基本法等の改正

※土地の適正管理の必要性を明示、所有者の責務を規定、等

2021年通常国会 民法・不動産登記法改正案等の提出(予定)

※相続登記や住所変更の登記申請の義務化、等

上記はじめ、法律の制定・改正やガイドラインの策定が進んでいる。

## 安全保障上の懸念への対応の動き

- 2010年11月 北海道の調査により道内における海外資本等の林地取得状況が判明
- 12月 林野庁・国交省が「外国資本による森林買収に関する調査の結果について」公表を開始  
2009年 25件 558ha → 2019年 264件 2,305ha  
(中国〔香港〕最多、英領ヴァージン諸島も。「資産保有」最多、「太陽光発電」も)
- 2011年1月 民主党(当時)「外国人による土地取得に関するPT」設置
- 2011年4月 森林法改正 ※すべての所有権移転について事後届出義務化
- 2012年3月 北海道「水資源の保全に関する条例」制定  
※水源地域の土地売買の事前届出義務化  
(以降、2015年6月までに16県が同様の条例を制定)
- 2013年10月 自民党「安全保障と土地法制に関する特命委員会」設置  
※ 防衛施設周辺区域調査法案の検討
- 2018年 日本維新の会「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」を参議院に提出

### 3. 今後の議論に向けて

(民事基本法制の見直しも視野に)

- 外資・外国人による土地取得の問題は、従来の土地制度が抱える課題とも密接にかかわっている。
- 現在進行中の民事基本法制の見直しも視野に入れながら制度設計していくと、より効果的ではないか。

(国民への情報公開)

- 国民理解の醸成のため、これまでの政策過程で各省庁がとりまとめた論点や情報をわかりやすく整理し、可能な範囲で公開することも大切ではないか。  
※諸外国の制度比較、統計情報、等

(北海道の取り組みの参照)

- 事前届出制の検討においては、北海道の「水資源の保全に関する条例」(2012年制定)のこれまでの取り組みが参考になるのではないか。  
※地域指定の手続き、住民説明会、土地所有者への通知、届出状況等の情報公開、等

ご清聴ありがとうございました。