

「外国人による土地取得等のルールの在り方検討会」（第1回）議事要旨

1. 日時

令和8年3月4日（水）12時30分から13時50分までの間

2. 場所

中央合同庁舎8号館8階特別大会議室

3. 出席者

（構成員）

北村 朋史	東京大学大学院総合文化研究科教授
黒江 哲郎	三井住友海上火災保険株式会社顧問
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
境田 正樹	TMI 総合法律事務所パートナー弁護士
佐橋 亮	東京大学東洋文化研究所教授
松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
森田 朗	東京大学名誉教授【座長】
吉原 祥子	公益財団法人東京財団政策研究部マネージャー
渡井 理佳子	慶應義塾大学大学院法務研究科教授

（政府側）

小野田 紀美	外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣
阪田 渉	外国人との秩序ある共生社会推進室長(内閣官房副長官補)
山野 徹	外国人との秩序ある共生社会推進室長代理
岸川 仁和	外国人との秩序ある共生社会推進室次長
西山 英将	外国人との秩序ある共生社会推進室次長
中野 憲幸	外国人との秩序ある共生社会推進室次長

内閣官房、法務省、外務省、財務省、農林水産省、林野庁、資源エネルギー庁、国土交通省、海上保安庁、防衛省

4. 議事概要

（1）座長の互選

構成員の互選により、東京大学名誉教授の森田朗構成員が座長に選出された。

(2) 事務局・関係省庁からの説明

事務局・関係省庁から、資料3から資料5について説明があった。

(3) 自由討議

<総論的な御意見>

- 土地利用規制が安全保障全体の中でどのような意味があるのか考えるべき。
- 安全保障面の話とマンション価格高騰等といった生活面の話が混然一体となってしまうと、議論がおかしなところに行くので留意が必要。
- 土地取得の問題は、安全保障や不動産価格高騰の観点もあるが、そういったものを超えた「国民の安全感」にアプローチすることも重要。

<立法事実に関する御意見>

- 安全保障環境の厳しさがなぜ新たな土地取得規制に結びつくのか、国民への丁寧な説明が必要だろう。脅威に対してどのような対応ができて、どこに限界があるのかについて整理したうえで、土地取得規制の根拠を明確にすることが重要。
- 新しい戦い方など安全保障環境が具体的にどのように規制につながっていくのか、といった観点から立法事実に関して丁寧な議論が必要。
- 安全保障上の問題は、国民につまびらかにできないところもあると思うが、将来的なリスクとはどういうことなのか、国民にしっかり伝えることが必要。ひとたび何か起きてからでは遅いので、リスクの時点で予防をするためにも、外国人が重要施設周辺の土地を取得し、日本ではなく出身国の国益になるように土地を使うのではないかという懸念について、具体的にどのようなことが問題なのか、わかりやすく列記することが必要。
- 日々技術は進歩しており、これから起こるリスクを想定しながら立法事実を検討する必要。立法措置についても柔軟に考える必要。
- 技術の進展に伴って戦い方が日進月歩で新しくなっているが、基地や重要施設の近傍の土地を取得されることで、具体的にどのような相手方のオペレーションが考えられるかを踏まえて検討を進める必要がある。
- 新しい戦い方では、宇宙・サイバーの分野が重要になってきている。日本はデータを主に海底ケーブル経由で通信していることから、陸揚局も重要。

<規制の内容に関する御意見>

- 国際情勢を踏まえると、安全保障上重要な地域を抑えることは喫緊の課題となっている。一旦土地を取得されてしまうと、違法行為でない限り規制できず、法の隙間をついた行為への対応は、法的拘束力のない手法によらざるを得ない。所有権は非常に強い権利のため、売買自体への対応を考える時期に来ている。

- 売買に焦点を当てるべきで、入り口をどう塞ぐかが重要。
- 取引の段階で国がよく見ていかないといけないというのはもっともなところで、問題が生じているのは、日本の土地法制全体に起因する。地域の人たちが土地を手放したいと思っていて、そこを外国人に買われてしまっている。買い手側の規制だけでは、バランスを欠いたものになるため、買い手の外国人だけにフォーカスするのではなく、売り手にも留意する必要がある。なぜ売るとかという、海外の富裕層の方が高く売れるからであり、売り手側にどのようなサポートができるかも考えるべき。

<規制対象となる土地等に関する御意見>

- 規制の対象とすべき区域の範囲について、現行の重要土地等調査法では、経済活動とのバランスを考慮したものになっている。最近の軍事作戦を見ていると、それで十分なのかという議論もある。

<国際約束との関係に関する御意見>

- 不動産取得について GATS で留保しなかった国の制度を参考にすることも考えられるのではないか。
- 日本は国際約束で土地取引を留保していないから何もできないというものではなく、安全保障例外、一般的例外がある。GATS の条文を見る限り、安全保障例外は適用範囲が狭くなっているが、一般的例外による正当化があり得るかどうか。実際に正当化できるかどうかは、規制目的が正当か、政策目的に対して手段が合理的であるかが審査される。
- 立法事実を精査して、何をするのか検討していくことが、国際約束との関係においても重要。
- A 国の人が B 国で土地を購入したとしても、その土地は、B 国の領域主権が及ぶ区域であり、あくまでも B 国の国内法上、土地を所有しているという整理になるので、A 国政府がその土地を自国のものだという主張はできないであろう。

<実施体制に関する御意見>

- 行政リソースがあるので、際限なく対象範囲を広げることにはできないが、優先順位をつけて対応する考え方が必要。
- 行政コストは現状を前提とすると膨大となるが、インテリジェンス機能が確立すれば、政府が収集した情報を上手く活用することで、行政コストは軽減できるのではないか。登記なども含め、様々なデータ連携が必要。
- 立入検査は今後重要性を増してきており、誰がどのようにやるのが課題だが、既存のリソースの中でもできることはあると思う。
- 欧州のデジタル化が進んでいる国では、土地所有に関する情報も集約されている。

行政が情報を集めるコストを最小化していく仕組みがないと、いい制度をつくっても機能しない。

<生活レベルの観点に関する御意見>

- マンションなど暮らしに身近な不動産については、多くの問題があるが、現時点で取得規制すべきというデータや理屈が整っていない。
- 外国人に不動産を買われたときに、それがどのように使われているかわからないという不安がある。空き家になっているのか分からない、よく分からない人が出入りしているといった問題があっても、把握する権限がない。利用状況を把握し、問題があれば立ち入ることができるツールをどう確保していくかについては、私有財産との関係もあると思う。
- 区分所有のマンションでは、国内にいないオーナーが管理に協力的ではないという課題もある。法改正により4月から国内管理人制度が創設されるが、これを運用してみても効果が上がらなければ規制を強めるということもあり得る。また、不動産価格の高騰に関しては、投機的取引を自主的にコントロールする動きもあるので、どこまで機能するのかを見るべき。
- 首都圏のマンション問題のほか、外国人に限った話ではないものの、太陽光パネルの設置によって周辺住民の生活環境が害されるといった事例もある。

以上