

＜外国人による土地取得等のルールの在り方検討会＞  
我が国の土地等に関連する制度及び  
運用状況等について

令和8年3月4日

# 目次

1. 背景	3
2. 我が国の土地等に関連する制度及び運用状況等	
①土地の取得等に関する各種制度	7
②重要土地等調査法の運用状況	14
③外国人等による土地等の取得状況	17
④マンションの取得状況	21
⑤離島の状況	24
3. 諸外国の土地規制及び国際約束	25

# 目次

## 1. 背景

## 2. 我が国の土地等に関連する制度及び運用状況等

- ①土地の取得等に関する各種制度
- ②重要土地等調査法の運用状況
- ③外国人等による土地等の取得状況
- ④マンションの取得状況
- ⑤離島の状況

## 3. 諸外国の土地規制及び国際約束

# 1. 背景

## 経済財政運営と改革の基本方針2025（2025年6月13日閣議決定）抜粋

### 4. 国民の安心・安全の確保（抜粋）

#### （5）外国人との秩序ある共生社会の実現

- 出入国在留管理の一層の適正化
- 外免切替手続・社会保障制度等の適正化
- 国土の適切な利用及び管理**
- 観光・短期滞在者への対応の強化

## 外国人との秩序ある共生社会の実現について（内閣総理大臣指示）（2025年11月4日）抜粋

三 第二に、土地取得等のルールの内実を含む、国土の適切な利用及び管理についてです。国民の皆様の不安は、外国人による不動産保有の実態がよく分からないことにも起因しています。このため、外国人による不動産保有の実態把握に向けて、具体的には以下の取組を行ってください。

- ① 法務大臣及び農林水産大臣は、「不動産の移転登記時」及び「森林の取得の届出時」の、国籍把握の仕組みの検討をお願いします。
- ② 財務大臣は、外為法に基づき、国外居住者による不動産取得について、幅広く把握する仕組みの検討をお願いします。
- ③ 国土交通大臣は、国外からの取得を含めたマンションの取引実態の早急な把握と結果の公表をお願いします。
- ④ 法務大臣及びデジタル大臣は、把握した国籍情報も取り込み、一元的なデータベースとして「不動産ベース・レジストリ」が機能するよう検討をお願いします。

併せて、**外国人の土地取得等のルールの在り方を検討するため、外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣、防衛大臣及び外務大臣は、安全保障への影響や、国際約束との関係を具体的に精査してください。**

## 外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議意見書（2026年1月14日）抜粋

1～3 略

4. 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組の方向性を検討するに際し、留意すべき視点

（1）（2） 略

（3）今後の検討の方向性

生活レベルの観点からの土地等の取得・所有・利用・管理の在り方については、人口減少により管理が行き届かない土地等が今後ますます増大していくことが見込まれる中で、国や地方公共団体等の役割分担を整理し、土地等所有者情報の実態把握や制度の周知等を行うとともに、不断にその在り方を検討することが必要である。

**安全保障の観点からの土地等の取得・所有・利用・管理の在り方については、法の支配の原則の遵守を前提に、①将来的なリスクを含めた立法事実の検討、②経済活動の自由とのバランス、③諸外国の制度の更なる研究、④国際約束との整合性の観点から、引き続き、検討を深める必要がある。**その際、勿論、拙速な議論は行うべきではないが、安全保障に関わる課題であることから、政府において、スピーディな検討を進めることを期待する。

# 1. 背景

## 外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策（2026年1月23日 関係閣僚会議決定）抜粋

### Ⅱ 国民の安心・安全のための取組

#### 第2 土地取得等のルールの中身を、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

##### 5 外国人の土地取得等のルールの中身

###### i、ii 略

###### iii 速やかに実施する施策

・安全保障上の問題については、放置すると取り返しのつかない事態が発生することも想定され得る。我が国の領域、国民の生命・身体・財産を守るからこそ安全保障の目的であり、経済取引の自由とバランスさせつつ、土地取得等のルールを設定することで、我が国の安全を確保する必要がある。その際、我が国で一定の土地取得等を事前に規制しなければ、安全保障上取り返しのつかない事態に陥る可能性を認識し、問題点を整理する必要がある。なお、安全保障上の問題については、物理的な危機のみならず、サイバー脅威、情報やデータの防護も含め土地取得等との関係で問題にならないか検討することが必要である。

～略～

・以上を踏まえ、引き続き、安全保障の観点から立法事実を整理するとともに、我が国よりも踏み込んだ土地取得等のルールを導入している諸外国の例も参考に、外国人の土地取得等の新たな法的ルールの在り方について、国際約束との関係の具体的な精査を含め、

対象者（日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等）、

規制の内容（許可制、審査付事前届出制、立入検査等）、

規制対象となる土地等、

を検討し、令和8年夏までに骨格をとりまとめる。

###### iv 今後の課題

・マンションの取得については、既に、一般社団法人不動産協会が「登録・購入戸数の上制限」などの投機的取引抑制の取組を開始したところである。実需を伴わないマンション等の投機的取引については、外国人、日本人によらず抑制すべきことであり、取得規制による経済的影響も鑑みると、まずは、不動産協会の取組をフォローするとともに、マンション取得の実態把握を継続しつつ、業界と連携しながら必要な対応を検討するなど投機的取引抑制に取り組む。

なお、不動産登記において国籍把握が可能となり、国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、その結果も踏まえて諸外国の取組も参考に、必要な対応策について、改めて検討を行う。

・国境離島の安定的な管理のため、平成28年度までに、無主であった国境離島273島の国有財産化を実施した。私有地を含む国境離島（国等が借り上げて利用している離島等を除く。）については、重要土地等調査法の対象となることから、国境離島については、基本的に政府が保全・管理する体制が整った。

・国境離島以外の離島については、いまだ無主の土地がある可能性があることからこうした離島の所有実態の把握を、懸念のある地域から開始するなどプライオリティを付けつつ進めるとともに、国境離島と同様、無主の場合には、「国土の適切な利用と管理」の観点から、国有財産化を検討する。

・また、所有者が明確な離島の土地であっても、領土の保全を含む安全保障の観点から必要な場合には、その取引等についてルール化も含めて対策を検討する。

# 目次

## 1. 背景

## 2. 我が国の土地等に関連する制度及び運用状況等

- ①土地の取得等に関する各種制度
- ②重要土地等調査法の運用状況
- ③外国人等による土地等の取得状況
- ④マンションの取得状況
- ⑤離島の状況

## 3. 諸外国の土地規制及び国際約束

## 我が国の土地等の取得に関する手続

根拠法	手続	手続主体	対象不動産	(参考) 国籍把握
不動産登記法	登記申請	不動産を取得した者	全国の不動産	R8年度中に把握開始
外為法	報告	不動産を取得した非居住者	投資目的で取得する 不動産 →R8.4～全ての不動産	把握済み
森林法	届出	森林の土地を取得した者	森林の土地	R8.4～把握開始※1
農地法	許可申請	農地を取得しようとする者	農地	把握済み※1
国土利用計画法	届出 ※2	大規模な土地を取得した者	大規模な土地	把握済み※1
重要土地等調査法	届出	重要土地等調査法の特別注視区域内で不動産取引をしようとする者	特定重要施設周辺、無人国境離島の不動産	把握済み※1

※1 申請者が法人の場合は、代表者や、主たる役員・株主の国籍についても把握

※2 国土利用計画法の規制区域については、許可申請が必要

# 農地法の農地取得規制について

- 耕作目的で農地を取得しようとする場合、農地法第3条に基づく農業委員会の許可を受ける必要。
- 国籍にかかわらず、農地を効率的に利用する者でなければ農地を取得できないことから、海外に居住する外国人等の農地取得は基本的に困難。
- 改正構造改革特区法の附帯決議において、農地を取得する法人の役員の国籍等を把握することとされたことを受け、令和5年9月、許可申請書の記載事項に所有者の国籍等を追加。
- さらに、令和7年4月、在留外国人について、許可申請書の記載事項に在留期間及びその満了の日を追加。

## 農地法に基づく主な許可要件

- 農地の全てを効率的に利用すること
  - 耕作に必要な機械の所有状況、労働力、技術等を見て判断
- 法人の場合は農地所有適格法人であること
 

1. 法人形態	株式会社（公開会社でないもの）、農事組合法人、持分会社
2. 事業内容	主たる事業が農業（自ら生産した農産物の加工・販売等の関連事業を含む） [売上高の過半]
3. 議決権	農業関係者が株主総会における総議決権の過半を占めること (会社法第108条第1項第8号の種類株式を発行している場合は、当該株式の種類株主総会においても、農業関係者が総議決権の過半を占めること)
4. 役員	・ 役員の過半が農業に原則150日以上従事する株主 ・ 役員又は重要な使用人の1人以上が農作業に原則60日以上従事
- 必要な農作業に常時従事すること
  - 農作業に年間従事する日数は原則150日以上
- 周辺の農地利用に支障がないこと
  - 農地の面的集積を分断する、他の農業者の水利用や有機農業を阻害する農地利用でないこと

## 農地法施行規則の改正内容

### 許可申請書の記載事項

- 申請者の氏名及び住所  
(法人の場合は名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
- 申請に係る土地の所在（地目・地番・面積）
- 機械の所有状況
- 農作業に従事する者の数
- 周辺の農地の利用に及ぼすことが見込まれる影響 等

### <令和5年9月改正>

- 上記に加えて、国籍、在留資格を追加  
(農地所有適格法人の場合、以下を追加)  
法人の設立国、役員・主たる株主の国籍、在留資格
- 農地台帳も同様の措置。年に一度住基台帳等と照合

### <令和7年4月改正>

- 在留外国人の場合、在留期間、在留期間の満了の日を追加

# 国土利用計画法の土地取引規制について

【根拠法】国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

【目的】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去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり土地取引の規制に関する措置の強化を図る（法第11条）

【届出等による把握事項】氏名・住所、土地の所在・面積、権利の種別・内容、対価の額、土地利用目的 等

○全国を対象とする土地取引規制 ※令和6年 事後届出件数18,708件（全国の総取引件数約157万件の1.2%、面積ベースでは30.8%）

規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	権限主体
事後届出	契約締結後 2週間以内	市街化区域：2,000㎡以上 その他の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：1ha以上	・利用目的の変更 →従わないときは公表可	都道府県 政令市

土地の権利取得者の国籍の把握について

（1）及び（2）を内容とする省令改正を実施

（1）土地等の権利取得者の国籍を届出事項として追加（令和7年7月1日施行）

①個人については、国籍

②法人については、法人設立にあたって準拠した法令を制定した国

（2）土地等の権利取得者が法人の場合、法人の代表者等の国籍を届出事項として追加（令和8年2月2日公布、令和8年4月1日施行）

①法人の代表者の国籍

②法人において同一国籍の者が役員の過半数を占める場合、その国籍

③法人において同一国籍の者が議決権の過半数を占める場合、その国籍

（参考）指定区域における土地取引規制

区域	区域指定要件等	規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	運用状況	権限主体
注視区域	地価の相当程度の上昇等があれば、都道府県知事等が指定	事前届出	契約締結前	（全国の規制と同じ）	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可	なし	都道府県 政令市
監視区域	地価の急激な上昇等があれば、都道府県知事等が指定	事前届出	契約締結前	都道府県知事等が規則で定める面積以上	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可	1村 （東京都小笠原村）	都道府県 政令市
規制区域	投機的取引の集中、地価の急激な上昇等があれば、都道府県知事等が指定	許可	契約締結前	区域内の全ての土地取引	〔利用目的や価格が適正でない場合は勧告ではなく不許可〕	なし	都道府県 政令市

# 外国人土地法について

## 1 外国人土地法とは

外国人・外国法人（以下「外国人等」という。）が、日本において土地所有権等を取得することを原則として認めるとともに、その例外を定めた法律（大正14年法律第42号）

## 2 規律の要旨

### (1) 土地所有権等の取得の容認

外国人は土地所有権等を取得できないものと定めていた地所賃入書入規則（明治6年太政官布告第18号）を廃止する（附則第9条）

※ これにより、民法の原則どおり、**外国人による土地所有権等の取得が認められた**

○民法（明治29年法律第89号）  
第3条（略）

2 外国人は、法令又は条約の規定により禁止される場合を除き、私権を享有する。

### (2) 土地所有権等の取得の制限

① **相互主義**の観点から、外国が日本人・日本法人による土地に関する権利の享有を制限しているときは、政令により、当該外国に属する外国人等の日本における土地に関する権利の享有につき同様の制限をすることができる（第1条）

② **国防上必要な地区**においては、政令により、外国人等による土地に関する権利の取得につき制限をすることができる（第4条）

※ 第1条の政令は、制定されたことはない

第4条の政令は、戦前一度制定されたことがあるが（大正15年勅令第334号）、昭和20年10月24日に廃止された

## 3 問題点

○衆議院議員河野正美君提出我が国の国土を保全するための土地取得の規制強化に関する質問に対する答弁書（平成25年7月2日閣議決定）

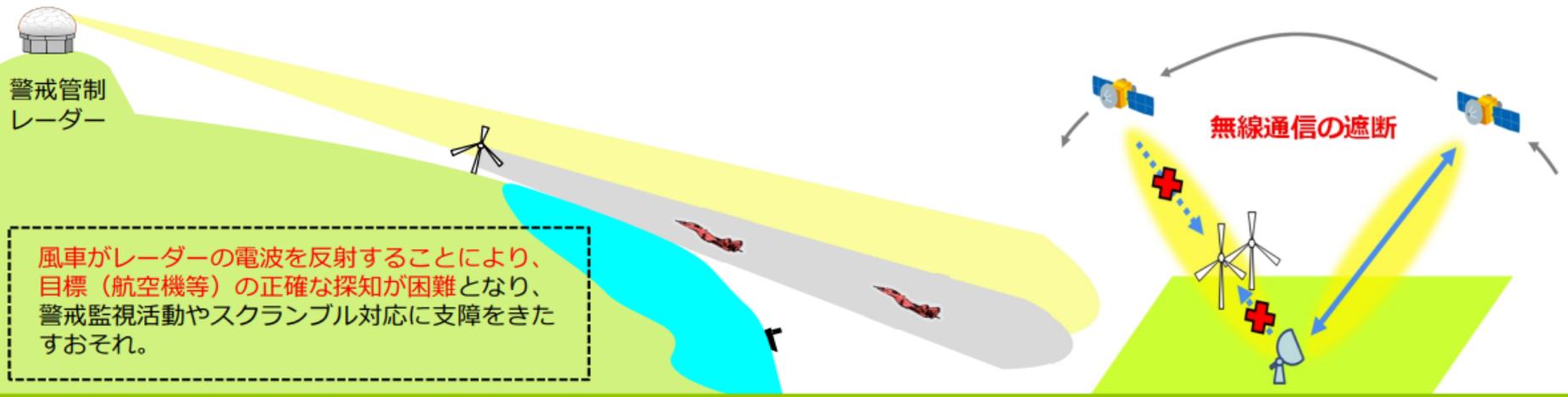
「外国人土地法に基づく政令により御指摘の観点から外国人の土地取得等を規制することについては、（中略）同法第四条の「国防上必要ナル地区」が大日本帝国憲法下における陸・海軍の軍事活動を前提とした規定であること、さらに、**同法が外国人及び外国法人の土地に関する権利の制限の態様、制限に違反した場合の措置等について政令に包括的、白紙的に委任していること**といった問題があると考えている。」

外国人による不動産保有の実態把握をより確実に実施するため、以下の取組を実施

- ①**不動産の移転登記等**の申請情報に申請人の**国籍を追加** (令和8年度中～)
- ②新たに**森林の土地の所有者**になった者による届出事項に**国籍を追加** (令和8年4月～)
- ③**森林法、国土利用計画法、重要土地等調査法の届出**を**法人**が行う場合、その法人の**代表者の国籍、役員・議決権の過半数**を同一の国籍の者が占める場合はその**国籍**を届出事項に追加 (令和8年4月～)
- ④外為法に基づく、**国外居住者による不動産取得の報告**を投資目的以外にも**拡大** (令和8年4月～)

## 背景・課題

- 政府として2050年までに脱炭素社会を目指すとしてされている中で、エネルギー源としての**風力発電の導入は、今後拡大する見込み**
- 他方、多数林立する風力発電設備は、洋上を監視する**自衛隊のレーダー等や人工衛星と地上局との間で行われる無線通信に障害を及ぼすおそれ**

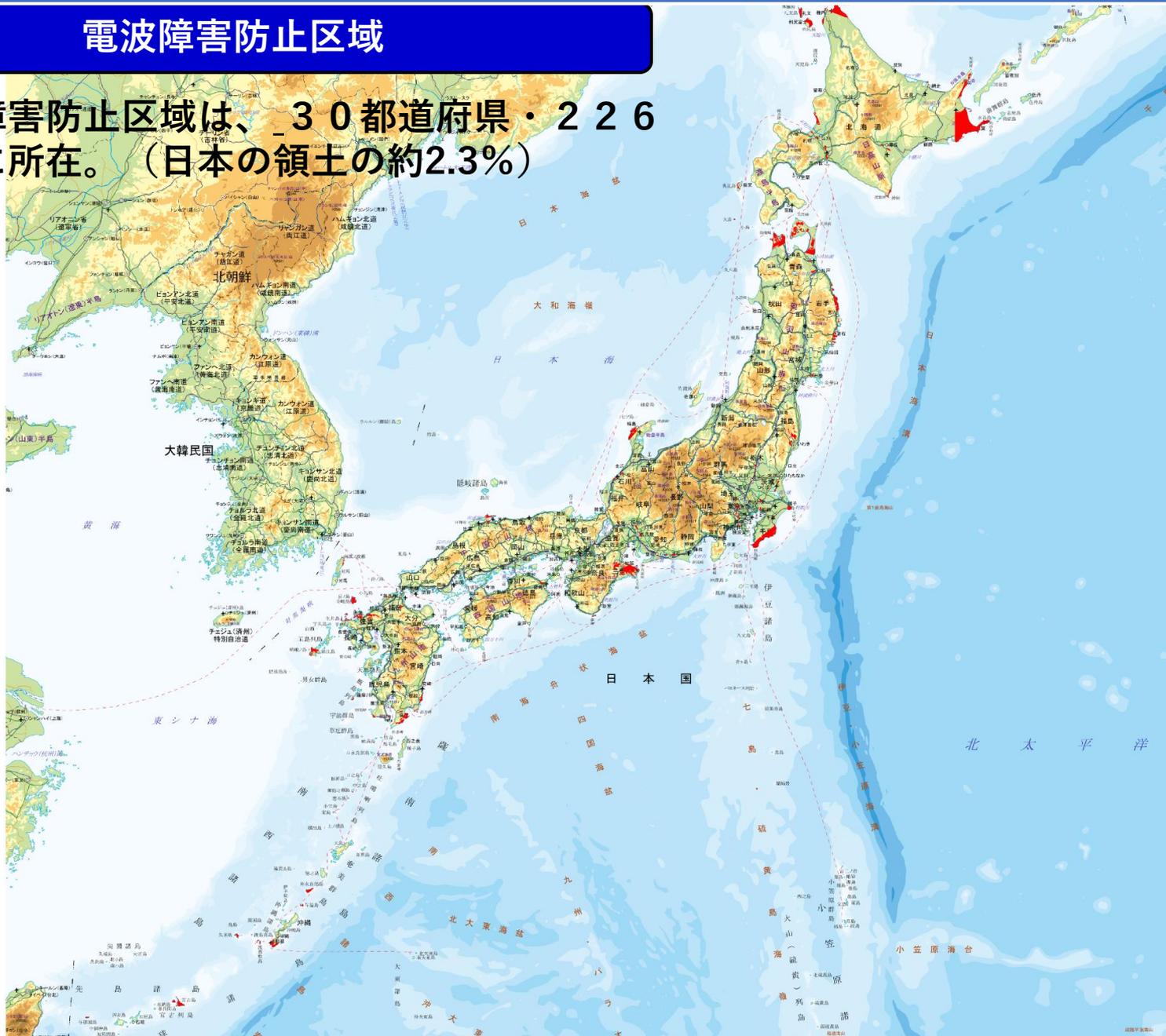


## 法律の概要

- 防衛大臣が**告示**で指定する**陸上区域**において、**風力発電設備を設置する者は、防衛大臣に届出【第3条・第4条】**
  - 自衛隊等の使用する電波の伝搬に**障害を及ぼす場合、設置者と最大2年間協議**(協議が調った時点で工事可能。2年を経過した場合も同様)**【第7条・第8条】**
  - 防衛大臣及び経済産業大臣は、本法の施行に関し**相互に協力**する旨を規定**【第11条】**
- ※ 協議期間中に工事を行ったとき等における**罰則**を規定**【第14条～第17条】**

## 電波障害防止区域

○ 電波障害防止区域は、30都道府県・226市町村に所在。(日本の領土の約2.3%)



# (概要) 重要土地等調査法 (制定、公布：2021年6月23日、全面施行：2022年9月20日)

## 背景

- ・ 国境離島や防衛施設周辺等における土地の所有・利用をめぐっては、かねてから、安全保障上の懸念が指摘されてきた。
- ・ 諸外国でも、安全保障をめぐり国際情勢が厳しくなる中、土地等の利用・管理を強化する動きが活発化。

## 【目的】重要施設及び国境離島等の機能(※)を阻害する土地等の利用の防止

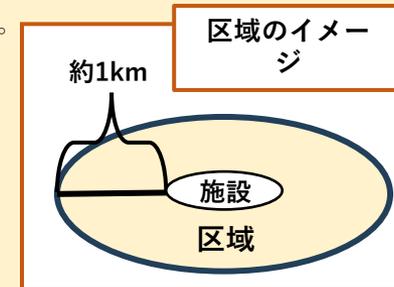
※ 防衛関係施設の我が国を防衛するための基盤としての機能や、領海等の海域の限界を画する基礎となる基線としての機能など

### 注視区域 (586区域)

- **重要施設の周辺：防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設※<sup>1</sup>の周辺※<sup>2</sup>の区域**について、告示で個別指定。
  - ※<sup>1</sup> 生活関連施設：原子力関係施設と空港（自衛隊施設が隣接し、かつ自衛隊も使用する施設）から選定。
  - ※<sup>2</sup> 施設の敷地周囲おおむね1,000mの範囲内で指定。
- **国境離島等**：国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域について、告示で個別指定。

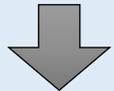
### 特別注視区域 (上記のうち、150区域)

重要施設、国境離島等のうち、機能が特に重要なもの又は阻害することが容易である等の要件のものであって、その機能の代替が困難であるものについて、告示で個別指定。



## 制度

調査



規制

- ・土地及び建物の所有者等について、公簿調査（不動産登記簿、住民基本台帳等を収集・整理）
- ・現地・現況調査
- ・土地及び建物の所有者等からの報告徴収（刑事罰あり）
- ・事前届出（特別注視区域において、200㎡を下回らない土地等の所有権移転等に際して義務付）
- ・調査結果を踏まえた**勧告・命令（刑事罰あり）**
- ・他法令に基づく措置（例：転用許可を受けていない違法な農地転用は、農地法に基づく措置）

※ 必要がある場合、国による土地等の買取りを実施

附則 第二条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

# 区域指定の概要

これまで、計**586箇所**(※)の区域（特別注視区域：150箇所、注視区域：436箇所）を指定

(※)施設・離島の数と区域の数は一致しない

## ① 国境離島

無人の国境離島： 29島（例：鳥島、聳島、北硫黄島、沖ノ御前島、臥蛇島）  
 有人の国境離島： 56島（例：八丈島、佐渡島、伊豆大島、母島、対馬、奄美大島、沖縄島、西表島）  
 （領海基線の周辺）

② **海上保安庁関係** (※)： 16施設（例：奄美海上保安部、吉岐海上保安署、第十一管区海上保安本部、那覇海上保安部、名護海上保安署、中城海上保安部、石垣海上保安部、宮古島海上保安部）

(※) 法第二条第二項に定める海上保安庁の施設及び同条第三項に定める国境離島等における領海警備等の活動拠点

## ③ 防衛関係施設

自衛隊施設： 461施設（例：根室分屯基地、札幌駐屯地、千歳基地（北海道）、青森駐屯地（青森）、仙台駐屯地（宮城）、入間基地（埼玉）、習志野高射教育訓練場（千葉）、硫黄島航空基地、防衛省市ヶ谷庁舎、朝霞駐屯地、練馬駐屯地、府中基地（東京）、厚木航空基地（神奈川）、小松基地（石川）、守山駐屯地（愛知）、伊丹駐屯地（兵庫）  
 呉地方総監部（広島）、徳島航空基地（徳島）、対馬防備隊、佐世保地方総監部（長崎）  
 健軍駐屯地（熊本）、那覇基地、石垣駐屯地、与那国駐屯地（沖縄））

米軍施設： 51施設（例：三沢飛行場（青森）、横田飛行場（東京）、横須賀海軍施設（神奈川）、経ヶ岬通信所（京都）、岩国飛行場（山口）、嘉手納飛行場、普天間飛行場、キャンプ・シュワブ（沖縄））

④ **原子力関係施設**： 23施設（例：リサイクル燃料備蓄センター（青森）、福島第二原子力発電所（福島）、柏崎刈羽原子力発電所（新潟）、美浜発電所（福井）、原子力燃料工業（株）熊取事業所（大阪）、島根原子力発電所（島根）、伊方発電所（愛媛）、玄海原子力発電所（佐賀）、川内原子力発電所（鹿児島））

⑤ **空港**： 10施設（新千歳空港、秋田空港、山形空港、新潟空港、名古屋飛行場、八尾空港、福岡空港、佐賀空港、熊本空港、那覇空港）

# 現地の土地利用状況の分析（衛星・航空写真等の活用）（イメージ）



AI を活用した建物検出



- ・肉眼では確認しにくい鉄塔を検出
- ・立ち入りが困難な場所の確認

# (令和6年度) 重要施設周辺等における土地・建物の取得状況について①

内閣府は、重要土地等調査法に基づき、重要施設周辺や国境離島等における土地・建物の利用状況等について、不動産登記簿等の公簿等、届出、地図、航空写真、ウェブサイト等の情報により所要の調査をしているところ、今般、当該土地・建物の取得状況(令和6年度分)が取りまとまったため公表するもの。

## 概要

- 令和6年度中に売買等の契約による所有権の移転や建物の新築の登記により取得されたことが確認された土地・建物の集計結果は以下のとおり※。

※ 令和6年度と令和5年度では、調査の対象区域・期間が異なるため、一概に比較することはできない。  
(令和5年度は、大都市圏の区域における土地等取引の多くが調査対象外となっていたため)

〔大都市圏の区域が多い3次指定(180区域)の調査対象期間：令和5年度は約2.5ヶ月間、令和6年度は1年間  
大都市圏の区域が多い4次指定(184区域)の調査対象期間：令和5年度は調査対象外、令和6年度は約10.5ヶ月間〕

年 度	令和6年度 (583区域)	【参考】令和5年度 (399区域)
土地・建物の取得総数	113,827 筆個 (土地 69,677筆、建物 44,150個)	16,862 筆個 (土地 10,514筆、建物 6,348個)
うち、外国人・外国系法人※ による取得数	3,498 筆個 総数の <u>3.1%</u> (土地 1,744筆、建物 1,754個)	371 筆個 総数の <u>2.2%</u> (土地 174筆、建物 197個)

※・「外国人」は、国内に居住する外国籍を有する者及び国外に居住する外国人と思われる者  
・「外国系法人」は、外国法人、及び内国法人であって外国籍を有する者又は国外に居住する外国人と思われる者が代表者となっているもの

- 令和6年度中において、重要土地等調査法第9条の規定による(重要施設等の機能を阻害するような土地等の利用の中止等を求める)勧告及び命令は実施していない。

# (令和6年度) 重要施設周辺等における土地・建物の取得状況について②

## 外国人・外国系法人による土地・建物の取得状況の内訳

### ◎ 該当事例の多い国又は地域

① 中国	1,674 筆個 (47.5%)	(土地 817筆、建物 857個)
② 台湾	414 筆個 (11.7%)	(土地 136筆、建物 278個)
③ 韓国	378 筆個 (10.7%)	(土地 217筆、建物 161個)
④ 米国	211 筆個 ( 6.0%)	(土地 98筆、建物 113個)
⑤ ベトナム	160 筆個 ( 4.5%)	(土地 95筆、建物 65個)

※「%」は、外国人・外国系法人による取得数に占める割合  
※ 中国には香港を含む

### ◎ 該当事例の多い都道府県

① 東京都	1,558 筆個 (衛生学校・艦艇装備研究所・ニューサンノー米軍センター 553筆個 ほか)	(21,829筆個)
② 神奈川県	339 筆個 (厚木航空基地・厚木海軍飛行場 70筆個 ほか)	(10,792筆個)
③ 千葉県	235 筆個 (習志野駐屯地・習志野高射教育訓練場 57筆個、松戸支処 57筆個 ほか)	( 6,488筆個)
④ 北海道	217 筆個 (函館基地隊本部 37筆個 ほか)	( 8,595筆個)
⑤ 福岡県	211 筆個 (福岡駐屯地・自衛隊福岡病院・春日基地 97筆個 ほか)	( 7,884筆個)

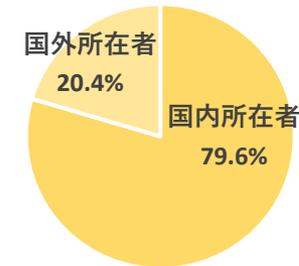
※ ( ) は、当該都道府県における取得総数

### ◎ 該当事例の多い注視区域

(1) 衛生学校・艦艇装備研究所・ニューサンノー米軍センター (東京都)	553筆個 (中国 252筆個、台湾 97筆個 等)	(5,386筆個)
(2) 防衛省市ヶ谷庁舎 (東京都)	309筆個 (中国 166筆個、台湾 46筆個 等)	(3,265筆個)
(3) 補給統制本部 (東京都)	262筆個 (中国 158筆個、台湾 59筆個 等)	(2,529筆個)
(4) 練馬駐屯地 (東京都)	169筆個 (中国 141筆個、韓国 9筆個 等)	(2,136筆個)
(5) 福岡駐屯地・自衛隊福岡病院・春日基地 (福岡県)	97筆個 (中国 61筆個、台湾 19筆個 等)	(3,267筆個)

※ ( ) は、当該注視区域における取得総数

### ◎ 国内所有者・国外所有者別の割合



## 今後の対応

- 今般の公表対象となった事例を含め、注視区域内の重要施設等の機能を阻害する不適切な土地等の利用を防止すべく、継続的に土地等利用状況調査を実施していく。

# 外国法人等による森林取得に関する調査について

外国法人等による森林取得の動向を把握するため、農林水産省において、平成22年以降、毎年、取得事例の調査(平成18年以降の事例を対象)を継続的に実施。

## 1 調査方法

- 森林法に基づく森林の土地の所有者となった者の届出、国土利用計画法に基づく届出など、行政が保有する情報を利用して、都道府県を通じて調査。

## 2 令和6年調査結果

- 令和6年の取得面積は382ha(全国の私有林面積(1,431万ha)の0.003%)で、平成18年からの累計取得面積は10,396ha(同0.07%)

※なお、外国法人等が取得した森林において、取水や地下水の採取を目的とした開発等の事例はこれまで報告されていない。

### (1) 居住地が海外にある外国法人又は外国人と思われる者による森林取得の事例

- 令和6年1月～12月における取得事例：48件、171ha ※H18～R6の累計は415件、3,044ha
- 都道府県別では北海道が36件、162haで最多。このほか、岩手県、栃木県、石川県、長野県、静岡県、三重県、大阪府、鳥取県、大分県、鹿児島県で取得事例あり。

### (2) 国内の外資系企業と思われる者※による森林取得の事例

- 令和6年1月～12月における取得事例：37件、211ha ※H18～R6の累計は379件、7,352ha

※「外資系企業」は、国外居住者若しくは外国法人による出資比率又は国外居住者の役員の比率が過半数を占める法人を指す。

## 3 取引年ごとの事例件数と面積

※ 各年の調査以降に確認された事例を含む。

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	累計
件数(件)	3	10	12	6	20	16	16	21	31	34	59	101	89	74	51	49	47	70	85	794
うち 2(1)	3	8	12	6	15	14	9	14	16	18	33	49	40	33	16	22	19	40	48	415
面積(ha)	25	169	94	362	442	187	179	712	297	710	1,789	1,280	900	669	514	1,061	206	419	382	10,396
うち 2(1)	25	87	94	362	56	157	16	194	176	179	203	161	435	220	29	297	48	135	171	3,044

- 外国法人等による農地取得の実態を把握するため、平成29年以降、毎年、農業委員会を通じて調査を実施。
- さらに、令和4年以降は、国内居住外国人による農地取得についても調査を実施。

## 令和6年の調査結果

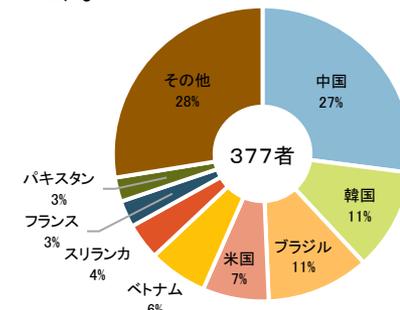
令和6年1月1日から12月31日までの1年間における農地取得は、以下のとおり(計175.3ha)。【国内居住外国人の国籍別内訳】

① 外国法人又は海外居住外国人  
0社(者)

② ①の者が主要株主等となっている法人  
3社、1.3ha

A社 茨城県行方市 0.9ha、B社 山梨県甲州市 0.2ha  
C社 愛媛県西条市 0.2ha

③ 国内居住外国人  
377者、95ha



④ ③の者が主要株主等となっている法人  
32社、79ha

## 累計

① 外国法人又は海外居住外国人: 1者、0.1ha(H29)

② ①の者が主要株主等となっている法人

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
法人数	1	2	2	5	3	1	1	3	8
面積(ha)	7.1	7.1	32.46	20.65	5.3	0.1	0.6	1.3	74.61

※1 法人数の累計値は、実数。

※2 面積の累計値には、取得後に第三者に売渡済みの5.3haを含む。

平成29年～令和6年: 計492.7ha

③ 国内居住外国人

	R4	R5	R6	累計
人数	102	219	377	698
面積(ha)	142	60	95	297

④ ③の者が主要株主等となっている法人

	R4	R5	R6	累計
法人数	12	20	32	64
面積(ha)	12	30	79	121

## 調査概要

- 近年のマンションの取引実態を把握するため、法務省から入手した不動産登記の情報※を元に、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、②国外に住所がある者による取得の状況について分析。
- その際、価格帯別の傾向も把握できるよう、民間の価格データも活用し、③都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析。

※ 登記原因が売買である申請情報のうち、所有権の保存及び移転登記の情報

### <イメージ>

#### ① 短期売買の状況

所在	家屋番号	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	2023年3月XX日	2025年6月XX日

所有権保存登記日と所有権移転登記日の間隔が1年（365日）以内の短期売買の状況を分析。

#### ② 国外に住所がある者による取得の状況

所在	家屋番号	所有者住所	所有者氏名
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇

所有者住所欄に記載された住所が、国内の住所か、国名を含む国外の住所かを整理し、国外に住所がある者による取得の状況を分析。

#### ③ 価格帯別の短期売買・国外に住所がある者による取得の状況

##### 【不動産登記】

家屋番号	所有者住所	所有者氏名	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇	2023年3月XX日	2025年6月XX日

##### 【民間データ】

物件住所	新築分譲マンション価格
東京都中央区 勝どきXXX 101	〇〇〇〇万円
東京都中央区 勝どきXXX 102	△△△△万円
東京都中央区 勝どきXXX 103	□□□□万円
東京都中央区 勝どきXXX 104	◇◇◇◇万円

不動産登記情報と民間の価格データを組み合わせ、価格帯別に短期売買や取得の状況を分析。

# 新築マンションの短期売買の状況

## ○短期売買割合が比較的高い都府県

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)

(参考)

愛知県	1.7%	1.0%	3.0% (2021)
-----	------	------	----------------

## ○年によって短期売買割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

<中央区>

5.1%(2023年)→12.7%(2024年1-6月)

<台東区>

9.0%(2023年)→1.5%(2024年1-6月)

## ○中心部に行くほど短期売買割合が高くなる傾向

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

## ○大規模マンションで短期売買が増加、割合も高い

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018年
大規模	9.9%	4.1%	1.3%
	575件	181件	68件
それ以外	3.3%	2.4%	4.5%
	117件	138件	364件

(※)東京23区における専有面積40㎡以上の物件で分析

(※)大規模マンションは1棟あたりの保存登記数(登記原因が売買であるもの)が100件以上のもの

# 国外からの新築マンション取得の状況

## ○国外からの取得割合が比較的高い都府県

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)

(参考)

愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
-----	------	------	----------------

## ○中心部に行くほど国外からの取得割合が高い傾向

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

## ○年によって国外からの取得割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

<新宿区>

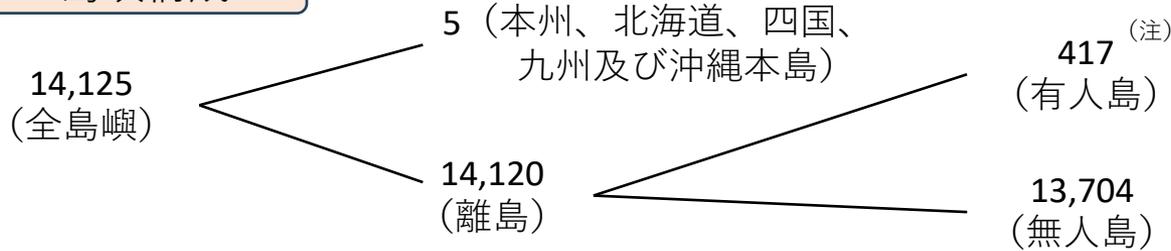
1.7%(2024年)→14.6%(2025年1-6月)

<豊島区>

4.7%(2024年)→0.5%(2025年1-6月)

## 離島の状況

## 日本の島嶼構成



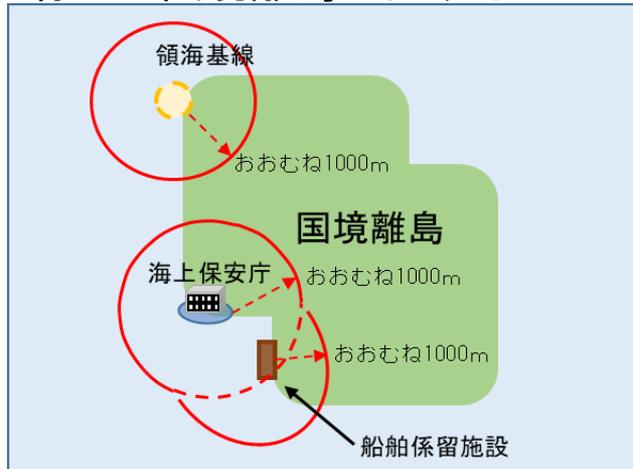
(注) 令和2年国勢調査結果に基づく有人離島の数を都道県に聞き取り。内水面離島である沖島(滋賀県)を含む。

(出典) 国土地理院調べ。  
国土交通省資料を基に作成。

## 離島の土地に関する制度 (重要土地等調査法の利用規制)

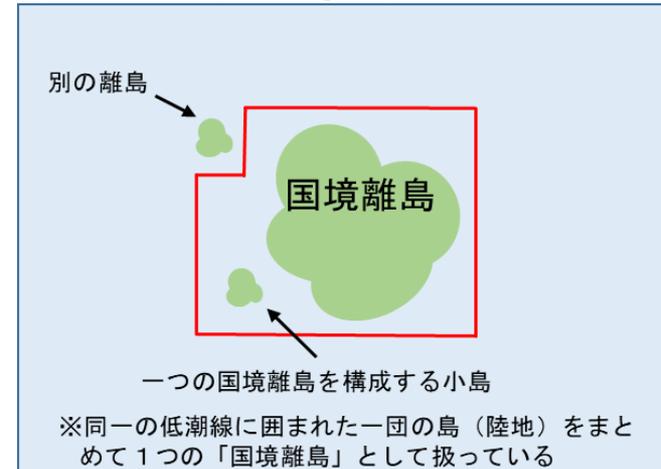
- 重要土地等調査法では、85の国境離島の区域を指定し、利用規制の対象としている(有人56島、無人29島)  
※その他の国境離島(388島)は、私有地を含まない等の理由により、区域指定していない
- 有人の国境離島は領海基線等の周囲おおむね1,000メートル、無人の国境離島は全島が区域となっている
- 国境離島以外の離島であっても、重要施設がある場合には、当該施設周辺のおおむね1,000メートルが区域として指定されている。

## 有人の国境離島の区域イメージ



原則として、領海基線近傍の周囲 又は 領海警備等の活動拠点となる海上保安庁の官署、海上保安庁の船舶が使用する係留施設(岸壁等)の周囲 おおむね1,000メートルの区域内

## 無人の国境離島の区域イメージ



# 目次

## 1. 背景

## 2. 我が国の土地等に関連する制度及び運用状況等

- ①土地の取得等に関する各種制度
- ②重要土地等調査法の運用状況
- ③外国人等による土地等の取得状況
- ④マンションの取得状況
- ⑤離島の状況

## 3. 諸外国の土地規制及び国際約束

# 主要国の主な不動産取得・利用規制の概要 (※現時点で把握している情報)

国	規制の概要
米国	<p><b>【外国投資リスク審査現代化法】</b>  <b>外国人</b>（永住者を除く）による<b>軍事施設周辺等の不動産取得</b>を審査対象とし、国家安全保障を損なうおそれがあると認められる場合、<b>取引中止</b>等を命じることができる。</p> <p>&lt;サービスの貿易に関する一般協定（GATS）上、一部の州で土地購入の制限等が留保されているが、上記規制について言及はない。&gt;</p>
英国	<p><b>【国家安全保障・投資法】</b>  <b>自国民・外国人を問わず</b>、国家安全保障上の脅威となるおそれがあると合理的に判断される<b>不動産の取引</b>を審査対象とし、国家安全保障上のリスクが認められる場合、<b>取引中止</b>等を命じることができる。</p> <p>&lt;GATS上、土地取得に関する留保はなされていない。&gt;</p>
フランス	<p><b>【都市計画法を始めとする個別法】</b>  <b>自国民・外国人を問わず</b>、公益地役権が設定された不動産については<b>公共目的のために不動産利用の制限</b>を課すことができる。（公益地役権の種類：①遺産保存、②特定資源・設備、③国防、④公衆衛生・公共の安全）</p> <p>&lt;GATS上、土地取得に関する留保はなされていない。&gt;</p>
イタリア	<p><b>【軍事統制法】</b>  <b>自国民・外国人を問わず</b>、<b>防衛施設等の周辺</b>においては<b>所有権及び事業の権利を制限</b>することができ、建物の建設等を禁止することができる。</p> <p>&lt;GATS上、不動産購入について留保している。&gt;</p>

# 主要国の主な不動産取得・利用規制の概要 (※現時点で把握している情報)

国	規制の概要
カナダ	<p><b>【非カナダ人による住宅用不動産の購入禁止法】</b>  <b>非カナダ人</b> (注) による大都市圏の<b>住宅用不動産の購入を禁止</b> (2023年1月1日から2027年1月1日までの<b>時限措置</b>)。ただし、就労許可所持者に対する緩和措置あり。            (注) カナダ国籍を有しない者、永住者でない者。</p> <p>&lt;GATS上、一部の州での土地取得の制限や追加課税等が留保されているが、上記規制について言及はない。&gt;</p>
オーストラリア	<p><b>【外資による資産取得及び事業買収法】</b></p> <p>①<b>外国人</b> (永住者を除く) による<b>国家安全保障に関する土地</b>や<b>住宅用地</b>、<b>商業用地</b>等の取得は<b>事前通知</b>が義務付けられており、当該<b>土地取得が国益に反すると認められる場合</b>、<b>取得計画の中止</b>を命じることができる。</p> <p>②<b>外国人</b> (永住者を除く) による<b>既存住宅の購入を禁止</b> (2025年4月1日から2027年3月31日までの<b>時限措置</b>)。(元々2戸以上の購入は認められていないが、時限的に1戸以上の購入を認めないこととするもの。)</p> <p>③<b>外国人</b> (永住者を除く) は、保有する住居が1年で183日以上居住用として使用されていないか、又は賃貸市場において提供されていない場合、1年ごとに<b>空室税</b> (注) を支払う必要がある。</p> <p>(注) 住居購入時に支払うことが求められている申請費の2倍の額。</p> <p>&lt;GATS上、上記①の規制については留保されているが、上記②及び③の規制については言及がない。&gt;</p>

# 主要国の主な不動産取得・利用規制の概要 (※現時点で把握している情報)

国	規制の概要
韓国	<p><b>【不動産取引申告等に関する法律】</b></p> <p>①外国人（永住者を除く）が<b>軍事基地区域等における土地</b>を取得しようとする場合には<b>許可</b>が必要。</p> <p>②ソウル全域・仁川市・京畿道の主要地域を<b>外国人土地取得許可区域</b>に指定。同地域における<b>外国人</b>（永住者を除く）による住宅に係る<b>取引契約には許可</b>が必要（2025年8月から2026年8月までの<b>時限措置</b>）。</p> <p>&lt;GATS上、一部の例外を除き土地取得について留保している。&gt;</p>
シンガポール	<p><b>【居住者不動産法】</b></p> <p>外国人（永住者を除く）による<b>住宅用不動産（集合住宅の部屋等は除く）の取得を禁止</b>。ただし、法務大臣の承認を前提に取得が認められる場合あり。</p> <p><b>【加算購入者印紙税法】</b></p> <p>住宅用不動産購入者は、<b>属性に応じて異なる税率の印紙税</b>を支払う必要がある（シンガポール人（1軒目：非課税、2軒目：20%、3軒目：30%）、永住者（1軒目：5%、2軒目：30%、3軒目：35%）、外国人（60%））。</p> <p>&lt;GATS上、不動産サービスについて内国民待遇を約束していないが、土地取得一般に関する留保はなされていない。&gt;</p>

(注) G7のうち、ドイツについては、不動産取得・利用規制は存在しない。

# 主要国の国境離島に対する規制の概要 (※現時点で把握している情報)

	規制の概要
米国	<b>【合衆国法典第48編（領土及び島嶼地域）】</b> 外国人（永住者を除く）は、グアム、北マリアナ諸島（サイパン等）、米領サモア、米領ヴァージン諸島、プエルトリコ等のいかなる土地を所有してはならない。 ※ただし、規制されているのは、土地の所有のみで、建物所有については認められている。
韓国	<b>【不動産取引申告等に関する法律】</b> 国境島嶼地域・領海基線の基点となる25の島を外国人土地取得許可区域に指定。土地取得契約を締結する前に、地方自治体から許可を得なければならず、地方自治体は国防部や国家情報院などの関連行政機関と協議した上で許可の可否を決定する。
シンガポール	シンガポール政府地理情報システム（One Map）によれば、シンガポールの離島の大部分は国有地（国有地：35島、政府外郭団体管理地：5島、私有地：4島）。

## 国際約束との関係一般

- 我が国における外国人又は外国企業による土地取得・利用の規制の検討に当たっては、まずは政策目的に応じた規制態様、財産権との関係、経済への影響等を検討する必要がある。
- 国際約束との整合性については、個別具体的な政策に応じた精査が必要であるが、一般論としては以下のとおり。

## 国際約束上の主な義務と例外規定

- (1) 投資関連協定、サービス関連協定は内国民待遇(注1)や最恵国待遇(注2)等の義務について規定。また、租税条約は国籍に関する無差別待遇の義務を規定。
- (2) 上記国際約束が適用される土地取得・利用について、外国人又は外国企業にのみ規制を課す場合は、上記の義務との整合性に要留意。

(注1) 内国民待遇とは、相手国の投資家・サービス提供者及び投資財産・サービスに対して、自国民に与える待遇よりも不利でない待遇を与えること。

(注2) 最恵国待遇とは、相手国の投資家・サービス提供者及び投資財産・サービスに対して、第三国の国民に与える待遇よりも不利でない待遇を与えること。

- (3) 投資関連協定及びサービス関連協定上のこれら義務との関係で正当化が難しい場合は、例外規定(注3)(注4)を援用することとなるが、精査が必要。

(注3) 安全保障例外は、①戦時、武力紛争等の緊急時にとる措置、②兵器の不拡散に関連する措置に該当する場合等について規定。

(注4) 一般的例外は、政策目的(例：公衆の道徳の保護、公の秩序の維持、公衆衛生、直接税の公正な又は効果的な賦課又は徴収の確保等)の達成に「必要な」措置であり、かつ、「恣意的」「不当な差別」とならない態様で適用される場合等について規定。