

2026 年 4 月 9 日

土地取得規制と国際約束の関係

I. 土地取得規制に関わる主な国際約束

- ・ GATS（サービス貿易に関する一般協定）
- ・ 投資協定（BIT）
- ・ 経済連携協定（EPA）のサービス貿易・投資関連規定

II. 土地取得規制と GATS

1. GATS とは何か

- ・ 経済のサービス化を受け、サービス貿易の自由化を目的として、1995 年に WTO 協定の一部（附属書 1B）として発効
- ・ 物品貿易に関する規律（GATT）と同じく WTO 紛争解決手続の対象

2. GATS の規律構造

- ・ 内国民待遇（「内外無差別」）義務等は、すべての加盟国が一律に負担するのではなく、各加盟国が下記の「4つのモード」および「サービス分野」毎に約束した範囲で負担
- ・ したがって、同じ措置であっても、①A 国の措置は GATS に違反しないが、B 国の措置は違反するという場合がありえ、また②B 国の措置があるサービス分野については GATS に違反しないが、また別のサービス分野については違反するという場合がありうる
- ・ 他方、GATS には最恵国待遇（「外外無差別」）義務等のすべての加盟国が一律に負担する義務も存在
- ・ また約束した範囲で負担する義務か一律に負担する義務かにかかわらず、義務違反を正当化する例外規定が存在（安全保障例外等）
- ・ 土地取得規制に主に関わるのは、内国民待遇義務（第 3 モード）と例外規定

➤ サービス貿易のモード

モード	例
1. 越境取引 ＜サービスの越境＞	・ 海外に在住する弁護士から電話で法務アドバイスを受ける ・ テレホンセンターの海外へのアウトソーシング
2. 国外消費 ＜需要者の越境＞	・ 観光客や海外出張者による現地消費（宿泊、交通等） ・ 外国で船舶・航空機などの修理を受ける
3. 商業拠点 ＜商業拠点の越境＞	・ 海外支店を通じた金融サービス ・ 海外現地法人が提供する流通サービス
4. 人の移動 ＜提供者（自然人）の越境＞	・ 外国アーティストの招へい

➤ サービス分野

大分類	中分類
1. 実務	A.自由職業, B.コンピューター関連, C.研究開発, D.不動産, E.レンタル/リース, F.その他
2. 通信	A.郵便, B.クーリエ, C.電気通信, D.音響映像, E.その他
⋮	
11. 運送	A.海上運送, B.内陸運送, C.航空運送, D.宇宙運送, E.鉄道運送, F.道路運送, G.パイプライン輸送, H.運送補助, I.その他
12 その他	

* 例えば、「11.運送」の「F.道路運送」は、さらに「a.旅客輸送」、「b.貨物輸送」ほか5つの業種に分類される等、合計155の小分類が存在

3. 土地取得規制の GATS 整合性

(1) 内国民待遇 (17 条)

基準：措置が外国のサービスに対して自国のサービスに比して不利な効果を生じるか

- ・ 形式的には内外無差別的な措置であっても不利な効果が生じれば違反が生じうる
- ・ 形式的に内外差別的な措置であっても不利な効果が生じなければ違反は生じない

(2) 例外規定

(a) 安全保障例外 (14 条の 2)

- ・ 紛争解決機関の判断例は存在せず
- ・ GATT の安全保障例外 (21 条) に関する判断例によれば、1 項(b)については、①措置が (i)(ii)(iii)のいずれかに該当するか検討し、次いで②措置が柱書の言う「自国の安全保障上の重大な利益の保護のために必要である」かを検討
 - ①については、客観的に審査
 - ②については、「加盟国が…認める(it considers)」の文言ゆえ、a.被告が主張する利益が「安全保障上の重大な利益」に該当するか、b.被告の措置がその保護のために「必要」であるかを「最低限のもっともらしさ」等の基準に基づき審査

(b) 一般的例外 (14 条)

- ・ 3つの紛争解決機関の判断例が存在
- ・ これらの判断例、および GATT の一般的例外 (20 条) に関する判断例によれば、①措置が(a)から(e)のいずれかに該当するかを検討し、次いで②措置が柱書の言う「恣意的若しくは不当な差別」の手段となるような態様で適用されていないかを検討
 - ①については、a.被告の措置が「公衆の道徳の保護又は公の秩序の維持」等の目的に関連するか確認した上で、b.被告の措置がその保護・維持のために「必要」であるか

を「目的に同程度貢献し、合理的に利用可能で、より貿易制限的でない代替措置」が提示されているか等の基準に基づき審査

- 一 ②については、①の審査を満たし暫定的に正当化された措置に政策目的から説明がつかない不合理な差別がないかを審査

【EU エネルギー・パッケージ事件 (DS476)】

・ ロシアが、第三国の者によって支配される天然ガス輸送事業者からの認証申請に対してのみ、認証がエネルギー供給の安全に危機を生じるかを審査し、それが肯定されれば認証を拒絶するクロアチア等の法令（「第三国認証措置」）は、パイプライン輸送サービス（11G）の第3モードに対する内国民待遇の制限に該当し、GATS17条に違反するとして、WTO紛争解決機関に提訴

・ EUは、GATS17条（内国民待遇義務）違反の主張については争わず、「第三国認証措置」はエネルギー供給の安全を目的とし、「公の秩序の維持のために必要な措置」であるため、GATS14条(a)により正当化されると主張

・ パネルは、①-a エネルギー供給の安全は社会の「根本的な利益」に該当し、天然ガス輸送事業者の外国支配は「真正かつ重大な脅威」を生じ、クロアチア等の法令はそのような利益に対する脅威に対処するために設計されているとして、「第三国認証措置」は「公の秩序の維持のため」の措置にあたると判断

・ またパネルは、①-b ロシアが主張したブロッキング規則（外国による法令の域外適用に対抗して、域内の個人や企業に当該外国法令に従うことを禁じる措置）等の代替措置は、エネルギー供給の安全という目的に同程度貢献しうるかは疑わしいなどとして、「第三国認証措置」は公の秩序の維持のために「必要」であると判断

・ ただし、パネルは、②事業者が国内の者によって支配される場合であっても、その者が外国で事業活動を行っている場合は、外国政府からの法的義務や誘導に服する可能性があるとし、外国人支配の事業者と自国民支配の事業者に同一の規制が適用されるべきとは必ずしも言わないが、後者に対して何らの審査もなされないことは、措置の理由や根拠に整合せず、「恣意的又は不当な差別」にあたると判断

* 約束表の修正（21条）

- ・ 特定の約束を行った分野・モードについて約束の修正・撤回を認める規定
- ・ ただし、相互主義の観点から、約束の修正・撤回によって影響を受ける加盟国との間で補償的な調整（別途の特定の約束の実施等）を行うことが条件

4. まとめ

- ・ 土地取得規制については紛争解決機関の判断例がなく、GATSとの整合性は未知数
- ・ 土地取得規制がGATSの義務に違反するか、その違反が正当化されるかは、規制の目的や手段に依存し、これらに関する立法事実の有無が国際約束との整合性という点においても重要