

一刻も早く外資による

土地買収に包括的な対応を

樋口 陽之
（しがく総合研究所）

はるゆき

410万ha。日本は現在、国土の1割近い

面積の土地について、誰が持っているかわからない現状だ。所有者が誰かを把握できないということは、そこで何が行われているかも容易にはわからないことだ。そのようなか、日本の土地が徐々に外国資本によって購入されている実態がここ10年の調査で見えてきた。今日本の土地がどのような状況に晒されているのか、我々はどうのようにその現状と向き合っていくべきか考察をしていく。

止まらない外国資本による

日本の土地買収

2008年、民間シンクタンクが外国資本による土地の爆買いに警鐘を鳴らした。それを皮切りにメディアも日本の土地買収の実態に注目して報道をし、2010年から農林水産省林野庁が、日本の森林の外国資本による買収の実態把握のための調査に本格的に乗り出した。現在に至るまで調査は毎年行われて

いる。その結果を見ると、実に調査開始から15年ほどで外国資本による森林の買収面積は16倍の9,466haに増加していることがわかった。山手線内側面積が約6,300haなので、その1.5倍近い森林がすでに外国資本によって買収されている現状だ。

詳しくは後述するが、日本の土地は取引によって所有者が変わっても、その実態が追いつらい法体系となっている。そのため調査で外国資本による所有が明らかになったケースは一部と考えられる。また、不動産登記規則による地目が23項目あるため、その内の1項目である森林のみの調査しか進んでいない現状を鑑みると、本調査はあくまでも氷山の一角であると考えられる。

外国資本による土地買収の背景

まずは日本の土地の取得・取引・所有に關

する3つの法律の観点から、外国資本による土地買収の背景や影響を整理しよう。

1つ目は土地の取得に関する法律。民法第162条において、占有者が所有の意思を持って平穏かつ公然に土地の占有を開始し、占有の開始時に善意（他人の所有地であることを知らない）かつ、無過失の場合には10年間、悪意（他人の所有地であることを知っている）の場合には20年間土地を占有すると、時効により所有権を取得したと主張することが可能であると規定されている。

次に土地の取引に関する法律。民法第555条においては、土地の売買は当事者間の合意で成立するとしており、ほとんどの場合は意思表示のみで成立する諾成契約を基本原則としている。そのため、表に出したくない土地のやり取りであれば書面がなくとも完結し得る。また、不動産登記法において、土地種

別にに関する情報である表題部の登記は義務となつて一方、土地の所有者に関する情報である権利部の登記は義務化されておらず、そのため、登記に掲載されている所有者と実際の所有者が違うケースも出てくる。

これらの法律により、外国資本による土地買収を表立たずにおこないやすくなつてきている現状がある。

そして土地の所有に関する法律。民法第207条において、土地の所有権が、その土地の上下に及ぶと規定さ

【表】
外資による土地買収が進む背景にある日本の土地に関する法律

種別	法律	内容	懸念
取得	民法第162条	時効により土地所有権の取得が可能	所有者の把握が困難
取引	民法第555条	土地所有者の情報を残す義務は負わない	所有者の把握が困難
所有	民法第207条	所有地の上下に及んで所有権を有する	土地利用への口出しが困難

れている。たとえば、土地の所有者は地下にある水の利用権も所有していると解釈される。このように、外国資本であってもいざ土地を所有するとその権限が非常に強いいため、日本が口を出すことは困難となる。

外国資本による土地買収規制が進まない理由

ここまで土地の所有・取得・取引という観点で見えてきたが、なぜ外国人に対する規制が無いのか。理由の一つとして、法の下の平等を規定した日本国憲法第14条が挙げられる。事実、規制する動きに対して、憲法14条による反対意見は今でも根強い。

また、外国人規制が進まない別の理由として、日本も加盟する貿易に関連する国際ルールを定める世界貿易機関（WTO）のルールにGATSという規定があり、その中で定め

られている内国民待遇の原則が挙げられる。この原則によつて、外国人でも日本の土地を日本人と同等の権利で持つて購入することが可能となった。本来、土地など安全保障上の要となる項目は留保事項を設けて内国民待遇の原則の例外とするのが一般的だが、日本は留保事項を何も設けていない。

求められる包括的な対応

上述した状況に対して、2021年によく「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（重要土地利用規制法）が誕生した。重要施設の周囲およそ1キロメートル内や国境近くの離島を「注視区域」に定め、区域内で日本の安全保障を脅かす土地利用を確認すれば、所有者に中止を勧告・命令できるという内容の法律だ。

土地利用に対して、外国資本を含めた所有者に対する規制の動きが生まれた点は評価できるが、まだまだ内容は不十分である。たとえば安全保障の要である基地周辺において1kmという範囲は狭すぎる。国土の違いはあれどアメリカでは周囲60kmを監視対象とする基地もある。また、安全保障上重要な土地の対象も限定的であり、食料安全保障にかかわる農地や水源林などは監視の対象外だ。止まらない外国資本による土地買収の現状を鑑みると、重要土地利用規制法のさらなる強化が求められる。

また現状では、土地所有の権限が強い日本の土地を一度失うと取り戻すことは非常に困難である。だからこそ、国益を損なうような土地利用を少しでも減らすべく、現状に即した既存法の見直しと新法の強化による包括的な対応が早急に求められる。

