

(外国人や外国資本による土地取得への警鐘)

週刊ダイヤモンド 2016年10月15日号は「オピニオン縦横無尽」に、桜井よしこ氏の「外国資本による国土買収が深刻化、100年後まで守り抜く立法が必要」と題する論文が掲載されている。桜井氏は「国家の安全保障上、重要な国境離島や防衛施設周辺での外国人や外国資本による土地取引・取得に関しては国家安全保障にかかわる重要な問題と認識している」との安倍総理の平成25年10月22日における衆議院予算委員会での答弁¹を引用し、「国土を買い取られることは国を奪われることだ」と述べ、外国資本による土地取得の深刻化に対する立法の遅れに警鐘を鳴らしている。「外国資本による国土買収が深刻化」という問題提起を不安に思う国民も少なくないのではないだろうか。

(把握されていない外国資本の土地取得の状況)

外国人や外国資本が国内でどの程度土地取得を行っているのかを統一的、時系列的に把握できる公表資料はないが、インターネットを検索すると、例えば以下のような、いくつかの情報が取得できる。

第一は、林野庁・国土交通省が平成23年5月11日に報道発表した「外国資本による森林買収に関する調査の結果について」である。これによれば、平成22年1月から12月までの森林取得面積が45ha(エリアは北海道、山形、神奈川、長野)((参考)として平成18年から22年までの合計の森林取得面積は620ha(エリアは北海道、山形、神奈川、長野、兵庫)であると紹介されている)であることが示されている。

第二は「グローバル化社会にふさわしい地方税制の在り方に関する調査研究委員会報告」(財団法人自治総合センター：平成26年3月刊)の中での記述である。これによると、「外国為替及び外国貿易法に基づく非居住者による本邦不動産(土地・建物)の取得に関する報告実績」による平成19年度～22年12月までの間の非居住者による本邦不動産の取得は、件数720件、取得価額総額2336億円であったことが示されている。

第三は、平成24年9月4日版「日経ビジネスデジタル速報」の中での東京財団の投稿記事である。「外為法に基づく非居住者による本邦不動産の取得に関する報告実績(財務省資料、2011年2月)」を引用して、平成19年度～22年度までの外国資本による土地買収が3700haにのぼることが記述されている。

なお、上記で引用されている「外為法に基づく非居住者による本邦不動産の取得に関する報告実績」に係る情報は、平成22年前後に政府による外国人や外国資本による土地取得の実態把握が試みられた関係上、限られた期間の情報の一部が上記に示したように外部に公表されているが、財務省国際局調査課外国為替室によれば、定期的な公表対象ではないということである。実際、平成25年以降の外国人や外国資本の土地取得に関する公的なデータは、林野庁および北海道庁等による一部の森林等の買収面積を

¹ 詳しくは、衆議院ホームページから、衆議院予算委員会会議録第三号(平成25年10月22日)の24～25ページを参照されたい。

除き、確認できない²。

（外国人土地法の施行状況）

外国人の土地取得に関する法律としては、法務省所管の外国人土地法（大正 14 年 4 月 1 日法律第 42 号）があり、1926 年（大正 15 年）11 月 10 日施行されている。本法律が規定する「勅令」は、日本国憲法下では、「日本国憲法施行の際現に効力を有する勅令の規定の効力等に関する法律」（昭和 22 年法律第 72 号）第 2 条第 1 項の規定により、「政令」と読み替えられている³。

第 1 条では、日本人・日本法人による土地の権利の享有を制限している国に属する外国人・外国法人に対しては、日本における土地の権利の享有について、その外国人・外国法人が属する国が制限している内容と同様の制限を政令によってかけることができると定めている（本法について、今回、当研究所が法務省民事局参事官室に照会にしたところ、本法律の本旨は、日本人・日本法人による土地取得が制限されない場合には、日本での外国人の土地取得を制限しないことにあると解されるとのことであった）。また、第 4 条では、国防上必要な地区においては、政令によって外国人・外国法人の土地に関する権利の取得を禁止、または条件もしくは制限をつけることができると定めている。現在、外国人土地法 1 条、4 条に基づく政令は制定されていない。

（今後の課題）

外国人や外国資本の土地取得の在り方は、外国人人材（単純労働の人材を含む）の受け入れ問題と同じく、内外無差別とすることが、国民生活・福祉にどのような影響を及ぼすものなのか、日本の将来を左右する課題として熟慮を要する課題の一つであり、将来に禍根を残さないためにも、国民的な議論が必要である。今後の課題としては、まず第一に、早期に、「外国為替及び外国貿易法」（昭和 24 年 12 月 1 日、法律第 228 号）第 55 条の 3、第 12 号に基づく「外国為替の取引等の報告に関する省令」（平成 10 年 3 月 19 日大蔵省令第 29 号）第 12 条による「本法にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」により報告を求められている外国人や外国資本による土地取得の状況（所在地、面積、金額等）（図表）を定期的に公表し、実態を広く国民に開示することが重要である。国民が現在のように断

² 農林水産省は 2011 年（平成 23 年）に森林法を改正し、翌年 4 年より森林所有者となった者のすべてに、森林面積の大小にかかわらず、市町村長への事後届出義務を課している。また北海道は、2012 年 3 月に全国に先駆けて「水資源の保全に関する条例」（2016 年 10 月現在、17 道県が同様の条例を制定済み）を制定し、同年 10 月から水源地域の土地売買に事前届出を義務化している。これらには、外国人や外国資本による土地等の取得を含むため、データの毎年の公表が可能になっている。なお、後者に関連する法律として「水循環基本法」が 2014 年（平成 26 年）7 月 1 日に施行されているが、これは水循環に関する総合的かつ一体的な施策を推進するため、国、地方公共団体、事業者、個人の責務を定めるものであり、本法から外国人や外国資本に関する数値情報は得られない。

³ 外国人土地法（抜粋）（大正十四年四月一日法律第四十二号）

第一条 帝国臣民又ハ帝国法人ニ対シ土地ニ関スル権利ノ享有ニ付禁止ヲ為シ又ハ条件若ハ制限ヲ附スル国ニ属スル外国人又ハ外国法人ニ対シテハ勅令ヲ以テ帝国ニ於ケル土地ニ関スル権利ノ享有ニ付同一若ハ類似ノ禁止ヲ為シ又ハ同一若ハ類似ノ条件若ハ制限ヲ附スルコトヲ得

第二条 帝国法人又ハ外国法人ニシテ社員、株主若ハ業務ヲ執行スル役員ノ半数以上又ハ資本ノ半額以上若ハ議決権ノ過半数カ前条ノ外国人又ハ外国法人ニ属スルモノニ対シテハ勅令ノ定ムル所ニ依リ之ヲ其ノ外国人又ハ外国法人ト同一ノ国ニ属スルモノト看做シ前条ノ規定ヲ適用ス

2 前項ノ資本ノ額又ハ議決権ノ数ノ計算ハ勅令ノ定ムル所ニ依ル

第三条 外国ノ一部ニシテ土地ニ関シ特別ノ立法権ヲ有スルモノハ本法ノ適用ニ付テハ之ヲ国ト看做ス

第四条 国防上必要ナル地区ニ於テハ勅令ヲ以テ外国人又ハ外国法人ノ土地ニ関スル権利ノ取得ニ付禁止ヲ為シ又ハ条件若ハ制限ヲ附スルコトヲ得

2 前項ノ地区ハ勅令ヲ以テ之ヲ指定ス

片的な情報しか得ることができない状況では、問題の所在を明確に認識することができないからである。また、国土利用計画法の大規模取引等の届出状況についても、外国人や外国資本が契約当事者になっているものは、個人情報保護に留意しつつ、実態の公表が検討されてしかるべきであろう。更に言えば、その取得土地がどのように、保有・利用・売却されているかの追跡調査を必要に応じて行い、問題があるかどうかを検証する必要がある⁴。

第二は、外国人土地法 1 条にもその思想が示されている通り、諸外国において、日本人を含む外国人の土地の取得等がどの程度自由に認められているかを調査し、それとの関連において日本における外国人の土地取得の規制の在り方を検討する必要があることである。現行外国人土地法は、土地取得について国籍による差別をしないという平成 6 年 12 月 8 日に国会承認を受けた世界貿易機関（WTO）協定に抵触する可能性があるのではないかと指摘があることや、国防上の理由がなければ政令による制限ができないことなどの課題があるが、平成 23 年 4 月の森林法改正（平成 24 年 4 月施行）のように、すでに外国人や外国資本も対象に含まれる立法の事例もあるところであり、この際、これらの課題を含め、国民生活のトータルな安全確保等のため、政策的に外国人や外国資本の土地取得をどの程度制限する必要があるのか、あるとすればその事由や地域等は何かについて、建設的な検討が進められる必要があると考えられる。実態がベールに包まれたまま、ほとんど機能することが期待しえない現行外国人土地法を維持しているだけでは、国民に対する説明責任を果たしたことにはならないのではないだろうか。

⁴ 外為法の定める報告義務については、取得価額及び取得面積の下限は設けられておらず、すべてが報告対象である（報告様式は末尾の図表のとおり）。

(図表)

別紙様式第二十二

根拠法規：外国為替の取引等の
報告に関する省令
主務官庁：財務省

本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書

財務大臣 殿

(日本銀行経由)

報告年月日：_____

報告者：

氏名又は名称及び

代表者の氏名 _____

国 籍 _____

住所又は所在地 _____

職業又は業種 _____

代理人：

氏名又は名称及び

代表者の氏名 _____

住所又は所在地 _____

職業又は業種 _____

責任者記名押印又は署名 _____

担当者の氏名（電話番号） _____

1 取得の態様 (該当分に○)	イ 購入 ロ 抵当権設定 ハ 賃借 (始期 _____ 終期 _____) ニ その他 (具体的に記入すること。)
2 不動産の内容 (該当分に○)	イ 土地 (面積 _____ m ²) ロ 建物 (延面積 _____ m ²) ハ その他 _____
3 不動産の所在地	
4 取得年月日	
5 取得の対価	

(記入要領)

1 西暦により記入すること。

2 「責任者記名押印又は署名」欄には、報告の提出について授権された者が記名押印又は署名すること。

3 「5 取得の対価」欄には実際の取引通貨をもって記入することとし、「1 取得の態様」欄において「ロ 抵当権設定」に該当する場合には抵当権設定により担保される金額を、「ハ 賃借」に該当する場合には一定期間における賃借料及び当該期間をそれぞれ次の例にならってかっこ書きすること。

(例：(担保される債権の額 100万米ドル)、(賃借料 100万円/月))

(日本工業規格A4)

(荒井 俊行)