

外国人政策本部
安全保障と土地法制に関するPT
提言

令和8年9月 29 日
自由民主党
外国人政策本部
安全保障と土地法制に関するPT

目次

はじめに.....	1
1. 安全保障の観点からの土地取得等に関するルールについて.....	2
(1)対応の方向性	2
(2)新たな土地取得等のルール.....	3
i.対象となる土地等	3
ii.許可制の導入	4
iii.対象となる者	5
iv.国際約束との関係	5
v.立入調査制度の導入	6
vi.制度の実効性を担保するための措置	6
(3)重要施設の拡充.....	7
2. 地下水保全、国土の適切な利用、マンションの取得ルールについて ...	9
(1)地下水の適正な保全及び利用に向けたルール	9
(2)国土の適切な利用に向けたルール	9
(3)マンションの取得ルールについて	10
おわりに.....	13

はじめに

- ・ 外国人による土地取得等に対して国民から多くの懸念や不安の声が寄せられる中、外国人政策本部安全保障と土地法制に関する PT では、国土の適切な利用を図り、国民の安全保障上の懸念を払拭するため、昨年11月より議論を重ね、外国人政策本部提言として本年1月と6月に政府に対して提言を行ってきた。
- ・ これらの提言を踏まえ、政府において、土地所有等情報の透明性向上や公開性確保等の取組に加え、土地等の取得・利用・管理ルールを検討が進められてきた。
- ・ このうち、「地下水の適正な保全及び利用に向けたルール」と「国土の適切な利用に向けたルール」については、本年8月にそれぞれ有識者による提言が取りまとめられ、政府においてその具体化に向けた作業に着手しているところである。
- ・ 「安全保障の観点からの土地取得等のルール」については、政府において、本年夏のとりまとめに向け、安全保障や国際関係、土地政策などに精通した有識者の意見も踏まえながら大詰めの検討が進められているが、本 PT としても、その具体策について以下提言する。

1. 安全保障の観点からの土地取得等に関するルールについて

(1) 対応の方向性

- ・ 本年6月に外国人政策本部から提言したとおり、世界においてドローンを活用した新たな戦い方が出現していることに対応して、わが国の安全保障の基盤をより効果的に守る必要性が高まっている。
- ・ 従来の脅威に加え、近年はドローン、AI、高度な通信技術等を活用した新たな脅威が急速に拡大している。特に、ウクライナにおける戦争は、小型かつ安価な無人アセットであっても、綿密な情報収集と準備を通して、他国領内に秘密裏に集積した上で、高価な航空機等に対して精密に攻撃を行うことで、国家の防衛能力に深刻な打撃を与え得ることを示した。
- ・ また、領土問題を抱える他国間において、離島の形状変更を通じて海洋秩序を一方的に変更するような試みが見られる中、わが国の周辺海域においても、他国勢力によるわが国領海への侵入事案等が多発している。
- ・ とりわけ深刻なのは、こうした新たな脅威が「土地」という極めて身近な資産を通じて現実化し得ることである。重要施設周辺や周囲の目が行き届かない無人の国境離島の土地等が安全保障上懸念のある主体によって取得され、秘密裏に集積されたドローン等による攻撃等や、領海基線の毀損行為の拠点として利用された場合、その影響は施設単体にとどまらず、わが国の防衛力、ひいては国家主権そのものにも及び得る。もはや従来の安全保障の常識だけでは、国民の生命・身体・財産を守ることはできない。
- ・ 安全保障上重要な施設である防衛関係施設、海上保安庁の施設等の周辺や国境離島等における不適切な土地等利用への対処については、「安全保障と土地法制に関する特命委員会」による令和2年12月の提言を踏まえて重要土地等調査法が制定され、令和4年9月に全面施行されている。しかしながら、同法は現状では土地等の利用に着目した制度であり、機能阻害行為の防止のために調査等を実施しているが、安全保障上のリスクを取得段階で排除する仕組みとはなっていない。土地等が取得された後に利用実態を把握し問題行為に対処するという発想は、新た

な安全保障環境には必ずしも対応できず、現行制度には限界があると言わざるを得ない。

- ・ 安全保障上の脅威は、被害が発生してから対処する性質のものではなく、新たな安全保障環境に対応した取得段階からの実効的な制度を整備すべきである。
- ・ 新たな制度は、重要施設周辺や国境離島の土地の規制により安全保障や領海保全等を図るという重要土地等調査法の立法目的と方向性を一にするものであるため、同法の改正を早期に行い、必要な措置を講ずべきである。また、新たな制度の実効的な運用に向けた十分な執行体制を確保しつつ、対象となる区域の指定を含め早期の施行を目指すべきである。

(2)新たな土地取得等のルール

i.対象となる土地等

- ・ 取得規制の対象となる土地等については、わが国の安全に係るリスクに的確に対応しつつ、憲法上保障された財産権に対する過度な制約とならないよう、その範囲を合理的かつ明確に定めなければならない。他方で、国家の安全の確保に直結する土地等については、取得後の利用規制のみでは十分とは言えず、取得段階から必要な規律を及ぼすことが不可欠である。このため、全ての土地等を一律に規制対象とするのではなく、その重要性及び必要性を踏まえ、真に保護すべき土地等を対象とした実効性ある制度を構築すべきである。
- ・ 取得規制の対象となる区域は、安全保障上特に重要な施設等として重要土地等調査法で指定されている特定重要施設のうち、ドローン攻撃等の新たな脅威に対して脆弱であり、施設機能が損なわれた場合に特に重大な支障が生じるおそれがある施設の周囲を対象とすべきである。また、ドローン攻撃等への対応には探知、識別及び対処に一定の時間を要することを踏まえ、施設周辺概ね 1,000 メートルの区域を基本とすることが妥当

である。併せて、周囲の目が行き届かない無人の国境離島についても、領海基線の毀損や形質変更を未然に防止するため、取得規制の対象とすべきである。

- ・ なお、現行の重要土地等調査法では、経済活動や国民生活への影響を考慮し、特別注視区域における事前届出の対象を200平方メートル以上の土地等に限定しているが、ドローンの集積・離陸の拠点化は小規模な土地等であっても十分可能である。このため、規制の対象となる土地等については面積要件を設けるべきではなく、その立地及び重要性に着目した制度とすべきである。
- ・ 国境離島以外の離島についても、外国人等による取得が進むことに対して地域住民から不安の声が寄せられている。政府においては現在、これらの離島の中に無主のものがあるかどうかプライオリティを付けながら確認作業を進めているが、無主であることが判明した離島については国有財産台帳への登録を順次行うべきである。その上で、無主ではない離島についても、不動産ベース・レジストリの整備を待つことなく、可能な範囲でその所有実態を把握し、適切な形で情報を開示するなど国民の不安を払拭するための取組を講じることを求める。

ii. 許可制の導入

- ・ 土地等の取得段階における規制としては、許可制、審査付事前届出制、協議制など様々な制度が考えられるが、重要施設周辺で秘密裏に集積されたドローン等による一斉攻撃や周囲の目が行き届かない無人国境離島で領海基線を毀損する行為など安全保障上のリスクを取得段階で確実に排除するためには、悪意を持って土地取得等を行おうとする者に事前の届出や協議を期待することはできず、土地等の所有権移転が行われる前に国が事前審査し、リスクが認められる者には許可しない制度とすることが適当である。

iii.対象となる者

- ・ 安全保障上の懸念のある地域において、懸念のある者による土地等の取得を防止する必要があることから、取得規制の対象となる区域内の土地等について所有権移転を行おうとする者に対しては、その国籍等にかかわらず事前の許可申請を義務付け、国が審査を行うべきである。
- ・ その上で、外国政府等やその活動に影響力を有する者、外国の軍人、外国政府等との契約又は外国法令に基づき外国政府等への協力義務を負う者については、安全保障上懸念のある者と判断して、所有権移転を許可しない制度とすることが適当である。とりわけ法人その他の団体については、これらの者が実質的支配者(実質的に法人の事業活動に支配的な影響力を有する者)に該当する場合や、議決権又は役員の過半数を占める場合にも、所有権移転を許可しないことが適当である。
- ・ 法人の実質的支配者については、政府において、マネー・ローンダリング対策や経済安全保障等への対応に向け、その把握・登録等について立法化が進められているところであり、この制度とも連携して、安全保障上懸念のある者を確認できる仕組みを整備すべきである。
- ・ また、上記に該当しない者であっても、土地等を安全保障上の脅威となる態様で利用するおそれがある場合には、個別具体的な事情を踏まえ、不許可とすることが適当である。
- ・ ただし、類型的には不許可事由に該当する場合であっても、取得目的や利用態様等からみて国の安全に支障を及ぼすおそれがないことが明らかな場合には、例外的に許可する余地を残すべきである。

iv.国際約束との関係

- ・ 取得規制の導入に当たっては、わが国が締結している国際約束との整合性について十分に精査する必要がある。具体的には、外国人による投資又はサービス貿易に影響を及ぼし得る場合、サービスの貿易に関する一般協定(GATS)や各種投資協定等との整合性を確保する必要がある。

- ・ この点、外国政府等については、通常、投資又はサービス提供を行うことが想定されないため、国際約束との関係で特段の問題は生じないと考えられる。さらに、この新たな土地取得等のルールは特定の国籍を理由として差別的な取扱いを行うものではなく、各種投資協定やサービス貿易協定等における内国民待遇及び最恵国待遇との関係においても整合的な制度として構築することが可能である。

v.立入調査制度の導入

- ・ 重要土地等調査法では、土地等利用状況調査の一環として、現地調査や土地等利用者への報告徴収等を実施することができるものの、土地等への立入りは認められていない。
- ・ 他方、秘密裏に集積されたドローン等により重要施設に攻撃がなされ、極めて短期間にわが国の防衛の基盤が破壊されるリスクがあることに鑑みれば、取得規制の対象区域においては、許可の対象となった土地等に限らず、一般に、内閣府職員による立入調査を実施できる制度を整備すべきである。また、内閣府による立入調査の実施体制を充実させるとともに、全国各地に人員を配置し、日々の活動を通じて様々な情報を収集している警察職員も必要に応じて調査を行うことにより、ドローン攻撃等の防止に万全を期すべきである。
- ・ 併せて、正当な理由なく調査を拒否した者等に対しては、必要な罰則を適用できることとすべきである。

vi.制度の実効性を担保するための措置

- ・ 取得規制の対象区域において、国の事前許可を受けずに行われた土地等の所有権移転は無効とすることを法律上明確化すべきである。また、事前許可を受けずに行われた所有権移転について登記申請が行われた場合には、登記官が却下できる制度とするとともに、無許可取得や偽りその他不正の手段により許可を受けた者に対する罰則規定を導入すべきである。

- ・ 土地等を賃借することにより不適切な利用が行われる可能性もあることから、使用収益権についても一定の規律を及ぼす必要がある。他方、使用収益権は、所有権のように土地等を恒久的かつ包括的に支配し得る権利ではないこと等に鑑みて、使用収益権を設定した場合は国への事後届出を求めることとし、上述の立入調査も活用しながら、不適切な土地等利用を防ぐ制度とすることが適当である。
- ・ なお、相続による所有権取得は、その性質上、事前許可の対象とすることはできないが、制度潜脱を目的とした取得の可能性も否定できないことから、上述の立入調査等を通じて土地等の利用実態を把握し、施設機能を阻害する行為の防止を図るべきである。
- ・ また、現行の重要土地等調査法では、機能阻害行為が認められる場合、土地等利用状況審議会の意見を聴いた上で勧告を行い、これに従わない場合に命令を発することとされている。しかし、取得規制の対象となる区域においては、例えば立入調査等により大量のドローンが集積されていることが確認された場合など緊急を要する場合に、勧告を経ずに命令を発することができる制度を創設すべきである。
- ・ 法人の場合、合併や分割により取得規制の対象区域内の土地等を取得することになるケースも想定されるため、こうした場合には、国への速やかな届出を義務付けることが適当である。また、当該法人が不許可事由に該当する場合には、当該土地等を第三者へ譲渡することを国が命令できる制度とすべきである。
- ・ 併せて、取得規制の対象区域内の土地等を所有する法人の実質的支配者等に変更が生じた結果、当該法人が不許可事由に該当することとなった場合についても、国への届出を義務付けるとともに、上記と同様の譲渡命令の制度を構築すべきである。

(3)重要施設の拡充

- ・ 取得規制の導入に加え、国の中枢機能を確保する必要性や経済安全保障の重要性が増大していることに鑑み、重要土地等調査法の対象となる

重要施設を追加し、調査及び利用規制の対象の拡充を検討することが適当である。

- ・ 国の中枢機能を担う施設のうち、皇居、国会議事堂及び内閣総理大臣官邸のほか、緊急事態への対応に関わる施設については、事態の強度や技術革新を踏まえつつ、重要施設として柔軟かつ迅速に追加できるようにすべきである。
- ・ また、重要インフラを取り巻く環境も近年大きく変化しており、その機能保全の必要性が高まっている。このため、施設数が限られ、仮に機能を阻害する行為を受けた場合に国民生活や経済活動に広範な影響が及ぶおそれがある施設について、重要土地等調査法の生活関連施設として追加することを検討し、政令改正を実施すべきである。

2. 地下水保全、国土の適切な利用、マンションの取得ルールについて

(1) 地下水の適正な保全及び利用に向けたルール

- ・ 外国人による水源地の取得が地域の水資源(地下水)に悪影響を及ぼすのではないかと懸念等に対応するため、外国人政策本部は、地下水の採取状況や採取による影響把握、情報提供の在り方等について、法制度を含め検討するよう本年6月に提言した。
- ・ また、本年8月、政府に設置された有識者検討会において、一定規模以上の地下水採取行為について行政庁が全国一律でその内容を把握すること、他の地下水利用等に支障を及ぼすおそれがある場合には是正を求めること等を内容とする提言が示された。政府においては、これらの提言を踏まえ、制度化に向けた具体策を検討しているところである。
- ・ 本 PT としては、有識者検討会からの提言内容も含め、法制化に向けた具体策の検討を更に加速させ、次期通常国会へ法案提出することを政府に求める。施策の実施に当たっては、国と地方自治体との役割分担や連携の在り方が重要であり、一部自治体では既に地下水採取に関する条例が制定され、採取主体や採取量等の情報が把握・管理されていることにも留意が必要である。自治体が把握する情報も活用しつつ、国が新たに把握する情報と共通のデータベースを構築することにより、縦割りに陥ることなく効率的に情報把握すべきである。

(2) 国土の適切な利用に向けたルール

- ・ 各地域の土地利用の実態に目を向けると、安全保障以外の観点からも、住宅地に近接する土地での廃棄物・土砂の保管等、安全面で懸念があり、周辺環境への悪影響を及ぼす土地利用が確認されている。また、こうした事例は、土地が使用されてから一定期間が経過した後に発覚することが多い。これらは外国人等に限った事案ではないが、外国人が当事者となる場合、行政側が円滑に連絡をとれないなどといった事態も想定される。
- ・ こうした問題意識のもと、本年6月、政府に対して、事態が深刻化して手

遅れになる前に歯止めをかけるため、土地利用に係る情報を広範かつ早期に把握し、問題がある事案への効果的な対応を行うべきと提言した。

- ・ 土地利用に関する一般法である国土利用計画法は、一定規模以上の土地を対象に、土地利用プロセスの導入段階である取引段階で情報を把握し、土地利用上の問題を未然に防止する機能を有している。
- ・ また、本年8月、政府に設置された有識者会議において、土地利用に係る基本的な考え方を提示すること、同法の届出対象面積の引下げなど情報把握を強化すること、同法の指導監督の根拠となる土地利用基本計画の記載事項を拡充すること等を内容とする提言が示された。政府においては、これらの提言を踏まえ、制度化に向けた具体策を検討しているところである。
- ・ 本 PT としては、有識者会議からの提言内容も含め、法制化に向けた具体策の検討を更に加速させ、次期通常国会へ法案提出することを政府に求める。同時に、法に基づく届出対象面積の基準にかかわらず、土地取引を可能な限りカバーして適切な対応が可能となるよう、不動産ベース・レジストリと連携して土地取引関連情報を把握できるデータベースを国が構築し、国土利用計画法に基づき取引状況の調査・分析を行って自治体に情報提供することで、土地利用上の問題に対する効果的な対応が可能となるようにすべきである。

(3) マンションの取得ルールについて

- ・ マンション価格高騰の要因の一つとして、外国人等による短期売買の増加を指摘する声があることを踏まえ、政府において、昨年 11 月に引き続き、本年9月、大都市部の新築マンションを対象に、短期売買や国外からの取得についての調査結果が公表された。併せて、今回は氏名から外国人と類推される者によるマンション取得の状況についても新たに調査が行われ、結果が公表された。

(調査結果概要)

① 新築マンションの短期売買割合(年は保存登記がなされた年)

東京圏	6.6%(2024年)	5.0%(2021年)※1
大阪圏	4.8%(2024年)	4.4%(2021年)※1
名古屋圏	2.4%(2024年)	3.0%(2021年)※1

② 国外に住所がある者による新築マンションの取得割合
(年は保存登記がなされた年)

東京圏	1.6%(2025年)	1.2%(2018年)※1
大阪圏	2.6%(2025年)	2.1%(2023年)※1
名古屋圏	0.5%(2025年)	0.5%(2018年)※1

③ 氏名から外国人と類推される者によるマンションの取得割合
(年は保存登記又は移転登記がなされた年)

都心6区	11.9%(2025年)	9.9%(2018年)※2
------	--------------	---------------

※1 2018年～2023年における最大値

※2 2018年～2022年における最大値

- ・ いずれについても、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって数値は大きく変動するものであるが、昨年公表された調査結果と同様、都内を中心に一部の大都市部で増加等の傾向が見られた。
- ・ 本年10月から不動産登記において国籍把握が可能となり、把握された国籍情報が不動産ベース・レジストリに蓄積される令和11年度以降は、国内居住者を含む外国人等によるマンション取得の正確な実態把握が可能となる。
- ・ ただし、大都市部、観光地やリゾートをはじめとしてマンション価格が上昇を続け、マイホームの購入を希望する多くの国民の資金力を大幅に超過し続けている状態が継続している。海外では、マンション等の居住用不動産が「投資・資産保全手段」として購入され、居住目的で使用されない空室が生じることで価格の高騰を招いている事例も見られる。このため、日本においては、特に都市部における居住用不動産が投機目的で取得されているのではないかという懸念は、地域住民にとっての不安の一つとなっている。

- ・ なお、諸外国政府における対応として、カナダでは外国人による都市部の居住用不動産の取得を時限的に制限し、シンガポールでは外国人によるマンション取得時に追加印紙税の納付を義務付け、オーストラリアでは外国人が保有する物件が賃貸市場に提供されていない場合、空室税を支払う必要があるなど、政府が外国人による不動産取得に対して制約措置を導入した事例も見られる。
- ・ もとより、実需を伴わない投機的取引は日本人、外国人を問わず抑制すべきであり、昨年 11 月以降、一般社団法人不動産協会により、売買契約に際して「引き渡しまでの売却活動の禁止」を求める等の取組が導入されているところである。現時点では契約に反して短期転売を行うような事例は確認されていないが、当該取組の導入企業の拡大を期待するとともに、政府においても、業界任せにせず、不動産ベース・レジストリの整備を待つことなく、外国人等と類推される者によるマンション取得調査の実施・分析を継続すべきである。
- ・ その結果や不動産協会の取組の結果、海外制度・施策の内容や効果の調査も踏まえながら、早期の税制上の措置を含め投機的取引抑制に向けた取組を講じることを強く求める。

おわりに

- ・ 外国人による土地取得等をめぐり、国民から多くの懸念や不安の声が寄せられている。わが党は、こうした声を真摯に受け止め、国土の利用・管理の在り方について継続的に検討を重ねてきた。
- ・ これまで、土地所有等情報の透明性向上や公開性の確保、マンションの取引実態の把握、地下水採取に関する実態把握、土地等の取得・利用・管理ルールについて提言を行い、その実現に向けた取組を政府に求めてきた。その結果、土地関連制度における国籍把握、不動産ベース・レジストリの整備、地下水保全や国土の適切な利用に向けた検討など、関連施策は着実に前進している。
- ・ こうした取組の根底にあるのは、土地が単なる経済取引の対象ではなく、高い公共性を有するという認識である。土地は国民の生命・財産や地域社会の安全を支えるとともに、国家の主権と安全保障にも深く関わる重要な存在である。とりわけ、国境離島や重要施設周辺の土地等は、わが国の主権や安全保障に直結する極めて重要なものであり、その所有及び利用の状況を的確に把握し、適切な管理と透明性を確保していくことが不可欠である。
- ・ 特に、近年は、ドローンや AI、高度な通信技術の発達等により、安全保障を取り巻く環境が大きく変化している。重要施設周辺や国境離島等の土地が安全保障上の懸念を有する主体によって取得・利用された場合、その影響は個別の土地等の利用の問題にとどまらず、わが国の防衛体制や国家機能にも及び得る。このため、安全保障の観点からは、利用段階での対応に加え、取得段階からリスクを未然に防止するための実効的な制度整備と、十分な執行体制の確保が不可欠である。本提言は、そのための具体的な方向性を示したものである。
- ・ また、地下水の保全、国土の適切な利用、マンション取引の適正化等は、国民生活の安定や地域社会の持続的な発展にも直結する課題である。本提言では、こうした課題に対応するための制度整備と情報把握の強化を求めている。

- ・ さらに、本 PT の最終的な目標は「国土の適切な利用と管理」であり、その目指すべき方向性や国及び地方公共団体の責務、土地所有等情報の把握推進などを定める「総合的推進法」の必要性を提唱してきた。これまでの提言を受けて土地所有等情報の透明性向上の取組は大きく前進したが、こうした取組と相まって、法人の実質的支配者の把握や適切な土地利用の確保に向けた実効性ある仕組みを喫緊かつ包括的に築き上げることが必要である。今般の「安全保障の観点からの土地取得等に関するルール」、「地下水の適正な保全及び利用に向けたルール」及び「国土の適切な利用に向けたルール」に係る制度化に当たっては、総合的推進法の目指す姿の実現に資するように検討されることを望む。
- ・ 併せて、土地所有等情報に関する行政事務の円滑かつ効率的な遂行の観点から、マイナンバーや法人番号など、申請者を一意に識別できる情報の利用を検討すべきである。加えて、申請情報をデータとして処理できる電子申請フォーマットや各情報システムの相互の連携を確保するための基盤の整備など、外国人政策の DX を強力に推進すべきである。
- ・ 政府においては、本提言の趣旨を十分に踏まえ、必要な措置を着実かつ速やかに講じることを強く求める。
- ・ 本提言が、国民の生命・財産とわが国の主権を守り、国土の適切な利用と管理を通じて、国民が安全・安心に暮らし、社会・経済の持続的発展の下、誰もが元気に暮らすことのできる社会の実現に寄与することを強く願う。