

国土利用の実態把握等に関する 有識者会議

令和2年11月9日

内閣官房 土地調査検討室

4. 諸外国の制度

英国 

○規制

安全保障上の土地規制や、外国人による土地取得等に対する規制は存在しない。

○近年の動き

「外国企業登録法案」が政府から国会に提出され、政府・議会間で調整中（2021年施行目標）。

内容は、英国に土地を有する外国企業に対し、実質的な所有者や管理者を政府に登録し年次更新を求めるもの。

仏 

○規制

・安全保障上の土地規制は存在しない。

ただし、国防の用途を理由に、私人の土地所有権を制限する「公役地役」の設定が可能（自国民・外国人問わず）。（根拠法：「都市計画法典」「国防法典」）

・政府は、外国又は外国機関への贈与・遺贈について異議申立てが可能。


・非居住者による一定額以上の不動産の取得・譲渡はフランス中央銀行に届出が必要。

○近年の動き

2018年、議会在「外国投資家の農地買収を防止するための法律案」を提出（未成立）。

内容は、外国投資家に対し、機微な分野への投資につき政府の事前承認を求める政令の対象分野に農業を追加するもの。

4. 諸外国の制度

米国 

○規制

連邦・州レベルで、軍の基地・施設周辺の土地利用を規制（自国民・外国人を問わず）。

○近年の動き

「外国投資リスク審査現代化法（FIRRMA）」の審査対象に不動産投資を追加（本年2月施行）。

<FIRRMA制度概要>

対象

軍事・安全保障関連施設近接地・周辺（全米約200施設）、大規模ハブ空港、戦略的港湾等。

審査方法

対米外国投資委員会（CFIUS※）が、以下のプロセスで審査。

- ① 投資家による事前申告（外国投資家の個人情報、不動産情報、資金フロー、外国政府の関与等を提出。リスクが存在しない場合、審査不要。）。
- ② 当該投資の脅威・脆弱性・影響等のリスク評価。
- ③ ②で懸念が解消されない場合の追加審査・投資条件の変更命令。
⇒懸念がなお解消されない場合、大統領は、CFIUSの勧告を踏まえ、取引の停止・禁止を命じることができ。

※CFIUS構成員

財務長官（委員長）、司法長官、国土安全保障長官、エネルギー長官、通商代表、ホワイトハウス科学技術政策局長等。国家安全保障会議（NSC）、国家経済会議（NEC）等も必要に応じ関与。

18

4. 諸外国の制度

豪州 

○規制

（1）「防衛エリア」「防衛航空エリア」を指定することで、同エリア内の立ち入り制限、動産の撤去、建物の高さ制限等が可能。また、防衛目的の土地収用が可能（自国民・外国人問わず）。

（根拠法：「国防法」「土地収用法」）


（2）外国人等が土地の権利を取得するに当たり、一定額以上の場合には政府への通知・承認が必要。対象は、農地、商業地、居住地等。

（根拠法：「外資による取得及び買収に関する法律」）

○近年の動き

安全保障上のリスクのある対内直接投資の審査強化の観点から、国家安全保障上センシティブな事業への投資等は投資額の閾値無しに事前承認を義務付けるべく「外資による取得及び買収に関する法律」の改正を検討中（2021年1月施行目標）。

不動産における対象は、国防省や国家安全保障施設周辺といった国家安全保障の観点から重要とされる土地。

韓国 

○規制

（1）軍事基地及び軍事施設保護区域内における建築物の新築・増築又は工作物の設置等に際しては、関係行政機関の長が許可等を行う際には、国防部長官又は管轄部隊長等との協議が必要（自国民・外国人問わず）。（根拠法：「軍事基地及び軍事施設保護法」）

（2）外国人等による軍事基地・軍事施設保護区域やその他国防目的で制限する区域等の土地取得については、所在地を管轄する市長の許可が必要。（根拠法：「不動産取引申告等に関する法律」）

19

重要土地等調査法案 ー土地等の買入れ・買取りの流れー

11条の買入れ

23条の買取り

①注視区域・特別注視区域の指定 [5条・12条]

②勧告 [9条1項]

②権利の買取り [23条]

※事前に
土地等利用状況審議会
の意見を聴取

※国の努力義務
※所有者が応じるかは任意

③命令 [9条2項]

※罰則規定有り (25条)

④損失の補償 [10条]

※通常生ずべき損失

⑤権利の買入れの申出 [11条1項]

⑥権利の買入れ [11条1～4項]

※時価
※国の義務 (特別の事情がない限り応じる)

第四条 政府は、重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本的な方向

二 注視区域及び特別注視区域の指定に関する基本的な事項（当該指定に関し経済的社会的観点から留意すべき事項を含む。）

三 注視区域内にある土地等の利用の状況等についての調査に関する基本的な事項

四 注視区域内にある土地等の利用者（所有者又は所有権以外の権原に基づき使用若しくは収益をする者をいう。以下同じ。）に対する勧告及び命令に関する基本的な事項（当該勧告及び命令に係る重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の具体的内容に関する事項を含む。）

五 前各号に掲げるもののほか、重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関し必要な事項

3 内閣総理大臣は、基本方針の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。