

## 調査報告 外国人による不動産取得に関する整理

### 一分野横断的視点からの整理

衆議院調査局国土交通調査室 調査員 苗村沙織 岩崎 光

#### 要 旨

本稿は、近年の大都市圏における不動産価格の上昇や、国土保全・安全保障をめぐる関心の高まりを背景として、外国人による不動産取得をめぐる議論が活発になっていることから、議論の論点や課題等を分野横断的に整理するものであり、今後の政策に関する議論を行う際に参考となり得る基礎的な論点を提示することを目的とする。

本稿では、まず、不動産価格高騰や外国人による森林や離島の土地の取得をめぐる指摘されている課題を概観し、住宅、国土保全・安全保障といった観点から論点を整理する。その上で、必ずしもこのような課題と外国人による不動産取得が直接的な因果関係を有するとは限らないといった留意点や、現状における実態把握の限界を示す。

次に、日本における不動産取得規制の制度構造とその沿革を、不動産法制、外為法制、国際約束との関係を含めて整理するとともに、近年整備が進められてきた実態把握の枠組みや、令和7年以降、特に進展した政府や各政党、地方公共団体等の取組の状況について概観する。

さらに、安全保障や住宅政策の観点からの不動産取得規制等に係る制度を有する諸外国（米国、英国、オーストラリア、カナダ、韓国）について、近年の制度運用の見直しや政策的対応の動向にも触れつつ、制度の目的や対象の差異、その効果に係る評価について紹介する。

最後に、外国人による不動産取得をめぐる政策論議における課題について、法学、経済学等の分野における有識者の主な意見を紹介するとともに、実態把握における課題や内外差別的な措置を講ずる場合の国際協定との整合性等について整理する。

#### キーワード

外国人による不動産取得、土地政策、住宅市場、国土利用、国家安全保障、不動産規制、国際比較、実態把握

\* 本文中の意見にわたる部分は、筆者の個人的見解であり、特定の機関又は組織の見解を示すものではありません。また、本稿は査読を経た論文ではありません。

Research Report

## Real Estate Acquisition by Foreign Nationals

—A Cross-Sectoral Overview

Saori NAEMURA<sup>※</sup>, Hikaru IWASAKI<sup>※</sup>

This paper aims to provide a cross-sectoral overview of key points and challenges in ongoing debates concerning real estate acquisition by foreign nationals, which have become increasingly active in recent years against the backdrop of rising property prices in major metropolitan areas and growing public interest in national land conservation and national security. By organizing these issues across multiple policy domains, the paper seeks to present foundational points that may serve as a reference for future policy-related discussions.

The paper first reviews issues that have been raised in relation to rising real estate prices and the acquisition of forests and remote islands by foreign nationals, organizing the discussion from the perspectives of housing policy and national land conservation and national security. It then highlights important considerations, including the fact that such issues do not necessarily have a direct causal relationship with real estate acquisition by foreign nationals, as well as the limitations of current mechanisms for accurately grasping the actual situation.

Next, the paper examines the structure and historical development of Japan's regulatory framework governing real estate acquisition, considering real estate legal system, foreign exchange regulations, and relevant international commitments. It also provides an overview of frameworks that have been developed in recent years to improve the understanding of actual ownership conditions, as well as initiatives undertaken since 2025 by the national government, political parties, and local governments.

The paper further introduces institutional frameworks in other countries—the United States, the United Kingdom, Australia, Canada, and the Republic of Korea—that address real estate acquisition from the perspectives of national security and housing policy. Referring to recent reviews of regulatory operations and policy responses, it outlines differences in the objectives and scope of these systems and summarizes evaluations of their effects.

Finally, this paper introduces key perspectives from experts in fields such as law and economics regarding policy debates surrounding foreign acquisition of real estate. It also examines challenges in understanding the actual state of foreign acquisition real estate in Japan and analyzes the consistency between policies targeting foreign nationals exclusively and international agreements concluded by Japan.

<sup>※</sup>Researcher, Research Office on Standing Committee on Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Research Bureau, House of Representatives)

**調査報告**

**外国人による不動産取得に関する整理**

一分野横断的視点からの整理

苗村沙織 岩崎 光

1 はじめに	1
2 外国人等による不動産取得の課題	2
3 外国人等による不動産取得規制に係る制度とこれまでの動向	7
4 投資目的の不動産取得等に対する地方公共団体等の措置	17
5 諸外国における外国人等による不動産取得規制等に係る動向	18
6 外国人等による不動産取得を規制することに関する主な課題	23
7 おわりに	28
別表 諸外国における外国人等による不動産取得規制等	29

**1 はじめに**

近年、大都市圏を中心に不動産価格が高騰している（図表1参照）。新築マンションは、東京23区の中央値の価格が令和7年上半期に1億円を超え<sup>1</sup>、同時期に都心3区において外国人の取得割合が平均2割程度という民間のアンケート調査もあり<sup>2</sup>、一部の報道では高騰の一因として外国人投資家等による不動産取得の影響が言及されている<sup>3</sup>。

また、従前から、離島や森林等を外国人や外国法人（以下「外国人等」という。）が取得している事例等について、地域住民の不安や懸念が報じられている<sup>4</sup>。

このような中、令和7年7月の参議院選挙では、多くの政党が不動産取得を含む外国人政策を公約に掲げた。

これにより、外国人等による不動産取得は争点の一つとして扱われた。同月には複数の世論調査で取り上げられ、規制強化を求める意見が多数を占める結果が見られた<sup>5</sup>（図表2参照）。

同年10月に行われた自由民主党総裁選挙でも、外国人等による不動産取得に関して全て

の候補者から発言があったとされる<sup>6</sup>。新総裁となり、内閣総理大臣に就任した高市早苗氏は、同月の所信表明演説において、「外国人対策」に関する内容として、「土地取得等のルールの内り方についても検討を進め」ることを打ち出した<sup>7</sup>。

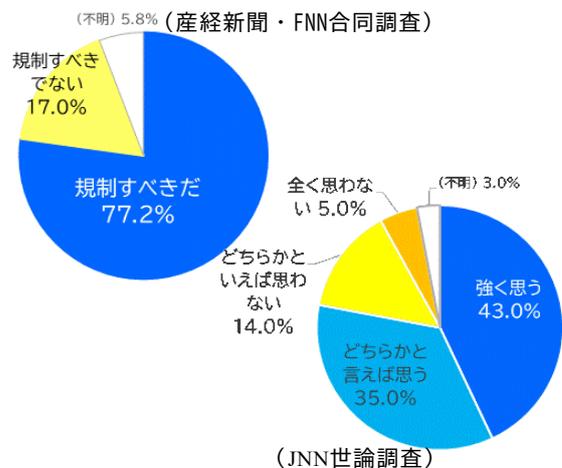
こうした契機から政府や各政党において、外国人等による不動産取得等の内り方についての検討が進められているところであり、令和8年2月の衆議院選挙においても複数の政党において、これに関する主張が公約に盛り

図表1 新築マンション価格指数の推移



資料：吉田資「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向【2024年】ニッセイ基礎研究所『不動産投資レポート』(2025.4.17) <[https://www.nli-research.co.jp/files/topics/81724\\_ext\\_18\\_0.pdf](https://www.nli-research.co.jp/files/topics/81724_ext_18_0.pdf)>より作成

図表2 外国人による不動産取得の規制の必要性に関する世論調査



資料：「合同世論調査 質問と回答」『産経新聞』(2025.7.29)、「外国人の入国管理や不動産取得「規制強化すべき」78% 7月JNN世論調査」『TBS NEWS DIG』(2025.7.6) <<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/2027875>>より作成

込まれた。

本稿は、外国人等の不動産取得やその規制等について、日本の現状及び制度の沿革、最近の政府等の取組の状況とともに、安全保障や住宅政策の観点からの不動産取得規制等に係る制度を有する諸外国の動向を概観する。また、外国人による不動産取得をめぐる政策論議における課題についての有識者の主な意見を紹介するとともに、実態把握における課題や内外差別的な措置を講ずる場合の国際協定との整合性等について整理する。

## 2 外国人等による不動産取得の課題

### (1) 外国人等による不動産取得の課題

近年の外国人等による不動産取得に関連して、次のような課題が指摘されている。

#### ア 住宅に関する課題

外国人投資家を含む投資目的での住宅取得は、不動産価格の高騰の要因となることや、所有者が取得した物件に居住しないことに起因する諸課題が懸念されている。

不動産価格の高騰については、都市部を中心に年収の増加以上に住宅価格が上昇しており、一般の居住希望者の取得能力では取得困難な状況があることが指摘される。東京都などでは、中古マンションの価格も上昇しており、これには新築マンションの価格高騰の影響があると指摘される<sup>8</sup>。(図表3参照)

また、都市部では従来相対的に上がりにくいとされる賃料にも上昇が見られており(図表4参照)、広い所得層で生活の圧迫につながることや、相対的に収入が低い所得層が地域に住み続けられなくなることが懸念されている。加えて、住宅投資への資金集中や建設資材及び人材の集中により他の消費や投資を阻害すること等が指摘される。<sup>9</sup>

住宅所有者が取得物件に居住しないことに起因する課題については、居住実態のない住

戸の過度な増加により住環境が悪化することや、修繕等の合意形成が困難となったり、管理費等の滞納が発生することを懸念する意見がある<sup>10</sup>。

このほか、外国人による住宅取得に関しては、違法な民泊利用や、日本の借地借家法を理解していない外国人オーナーによる一方的な家賃の引上げといったトラブル事例が一部で

図表3 東京都のマンション価格及び年収倍率の推移(70㎡換算)



資料：東京カンテイ「新築マンション年収倍率」(2025.12.8, 2015.7.30)、同「築10年中古マンション年収倍率」同より作成 <<https://www.kantei.ne.jp/news/release/8138/>> <<https://www.kantei.ne.jp/report/kantei-eye-special/574/>>

図表4 東京23区の賃貸マンション・アパートの募集家賃動向(「アットホーム調べ」)

	面積帯	平均家賃指数 (2015年1月=100)
マンション	30㎡以下(シングル)	131.2
	30~50㎡(カップル)	149.4
	50~70㎡(ファミリー)	156.2
	70㎡超(大型ファミリー)	140.4
アパート	30㎡以下(シングル)	113.1
	30~50㎡(カップル)	130.8
	50~70㎡以下(ファミリー)	146.4

資料：at home「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2025年12月)」(2026.1.30) <<https://www.athome.co.jp/corporate/wp-content/themes/news/pdf/chintai-yachin-202512/chintai-yachin-202512.pdf>>より作成

生じていることも報じられている<sup>11</sup>。

## イ 国土保全、安全保障その他の課題

国土保全、安全保障の観点からは、平成20年頃から、度々外国人による不動産取得に関する懸念が指摘されてきた。

国土保全の観点からは、外国人等による広大な森林の買収に対し、森林資源や地下水が過剰に利用されたり、不適切な開発が行われることで、水源かん養や災害防備などの様々な森林の公益的機能が損なわれるおそれがあること等が懸念されてきた<sup>12</sup>。

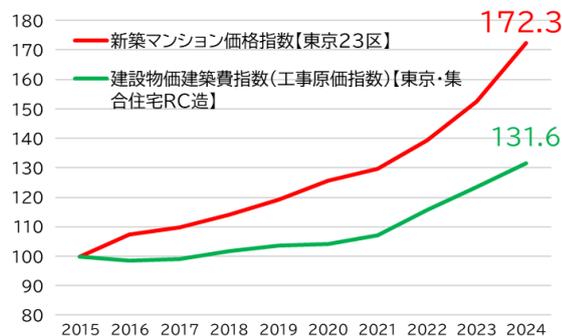
また、安全保障上の観点からは、中国における国防動員法や国家情報法の存在等を背景に、懸念が指摘されてきた<sup>13</sup>。

さらに、このほかの観点として、所有者が国外在住の外国人等の場合、固定資産税や相続税等に係る納税通知書が未達となった場合の所在探索が容易でないことに加え、滞納が生じた場合の徴税措置などで行政コストが増加するおそれがあることや、将来の所有者不明土地化が起こりやすいといった懸念など、ガバナンスの低下を指摘する声もある<sup>14</sup>。

## (2) 外国人等による不動産取得の課題に関する留意点

外国人等による不動産取得に関しては、課

図表5 工事原価の高騰状況



※新築マンション価格指数（原系列2005年＝100）は、視覚的比較を目的として2015年を基準年（2015年＝100）に単純換算している。なお、両指数は測定対象が異なる。

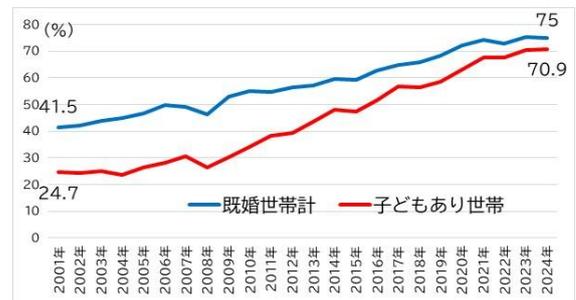
資料：『ニッセイ基礎研究所不動産投資レポート』（2025.4.17）及び一般財団法人建設物価調査会「建設物価建築費指数（2015年基準）」より作成

題や懸念が指摘される一方、投資資金の流入や物件需要の増加による不動産価値の底上げにつながることに加え、地域や産業の活性化等の観点からもメリットとなるとされる。また、清水(2025)によると、住宅価格の上昇も、家計の資産効果を通じて消費を刺激するとともに、担保価値の上昇が借入コストを低下させるため、再開発の資金調達を促すなど、一概に否定すべきものではない<sup>15</sup>。

加えて、外国人等による不動産取得に関して指摘される諸課題の基となる現状認識には、様々な留意点もある。

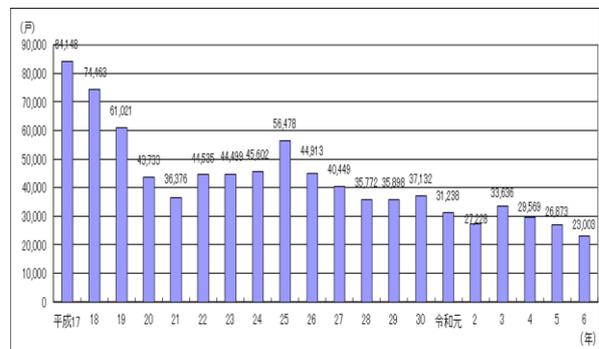
第一に、不動産に関する投機的取引や国土保全等に係る課題は、所有者の国籍にかかわらず、日本人・日本企業による取得でも起こり得る。

図表6 共働き比率（新築マンション契約者・首都圏）



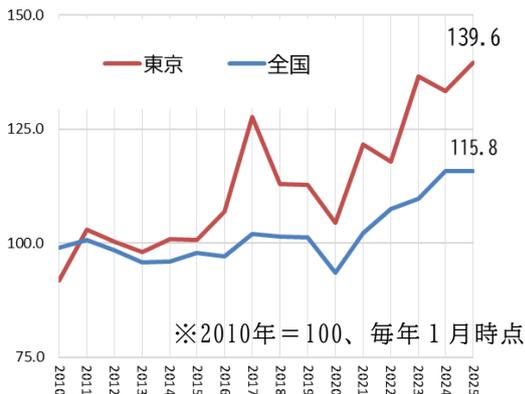
資料：リクルートSUUMOリサーチセンター「2024年首都圏新築マンション契約者動向調査」（2025.3.18）<[https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20250318\\_housing\\_01.pdf](https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20250318_housing_01.pdf)>より作成

図表7 マンション供給戸数の推移（首都圏・新規販売）



出典：国土交通省HP（（株）不動産経済研究所調べによる）<[https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2\\_tk\\_000002.html](https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html)>

図表8 地価（住宅地）の推移



資料：国土交通省不動産価格指数（住宅） <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000085.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000085.html)> より作成

図表9 地価変動率（住宅地）

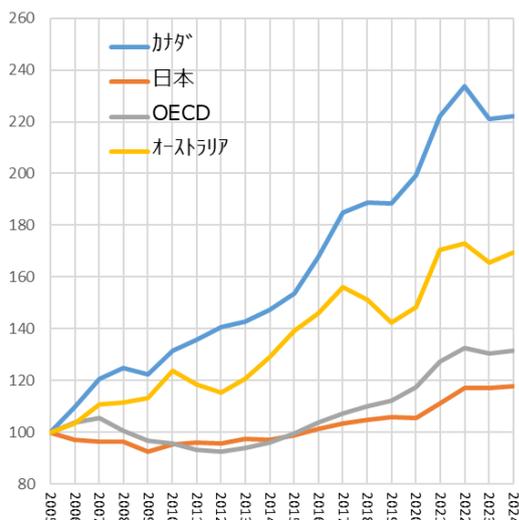
昭和61～ 平成3年*	全国	11.7%
	東京都	19.6%
令和7年	全国	2.1%
	東京都	5.7%

※年平均上昇率

資料：国土交通省「変動率及び平均価格の時系列推移表（令和7年地価公示）」 <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html)> より作成

図表10 実質住宅価格指数\*の推移

※Real house price indices



※実質住宅価格指数は、原系列2015年=100を、2005年を基準年（2005年=100）に単純換算している。

資料：OECD統計 “Analytical house prices indicators” (Frequency of observation: Annual, Measure: Real house price indices, Unit of measure: Index, Seasonally adjusted, not calendar adjusted, 2015) より作成

第二に、不動産価格の高騰には様々な要因が関係しており、外国人等による不動産取得の実態が把握されていない中で<sup>16</sup>、外国人等による取得が市場にどの程度の影響を与えるものかも明らかでない。

政府は、近年のマンション価格の高騰について、資材価格や労務費の上昇などに伴う建設コストの上昇（図表5参照）や、開発適地の減少等に伴う用地取得費の上昇といった供給面での要因、都市再開発を背景とした都市部への人口流入、都心部のマンションを求める共働き世帯の増加（図表6参照）等の需要面の要因などがあるとしている<sup>17</sup>。

加えて、低金利による住宅需要の後押しもある。また、供給コストの増加の影響もあってか、近年は新築マンションの供給戸数が減少しており（図表7参照）、旺盛な需要とのギャップが生じている可能性がある。

第三に、価格高騰は主に大都市部のマンションなどで顕著な現象であって、住宅地価格等も全国的に上昇傾向にあるといってもその程度には幅があり、また、過去と比べても、バブル期のような過熱した市況とは異なる（図表1、8、9参照）。

諸外国と比較しても、国全体の実質住宅価格指数の推移はOECD平均より穏やかで、カナダと比較すると、2005年比の伸び率には2倍程度の差がある（図表10参照）。

このような状況から、必ずしも日本全体として不動産価格の高騰に懸念がある状況にはないことが指摘される<sup>18</sup>。

第四に、水源地が外国資本等に取得されることで懸念される水資源や木材の喪失、望まない施設の建設といった事態については、取水や運搬などに関する物理的な制約や既存の法規制などから現実には生じにくいとする意見もある<sup>19</sup>。

このような留意点もある中で、外国人による不動産取得規制を含む外国人政策に注目が集まる理由として、物価高騰による苦境や将

来不安、社会的な合意形成がないまま進んだ外国人政策などへの社会の不満があると指摘される<sup>20</sup>。

国際的にも、外国人が国内不満のはけ口とされる傾向が高いとされ、このような潮流が本邦在住の外国人の生活を脅かすことや、特に地方部において欠かせない存在となっている外国人材の確保・定着に悪影響を及ぼすことへの懸念がある<sup>21</sup>。

### (3) 外国人等による不動産取得状況

外国人等による不動産取得に関して指摘される諸課題が、実際に外国人等による不動産取得とどの程度因果関係があるかは明らかでない。そもそも、現状、日本全土について外国

人等による不動産取得の実態が把握できる状況にはない<sup>22</sup>。

現在、不動産の所有者に関する情報を行政が把握し得る制度には、公開情報である不動産登記制度のほか、不動産の取得時の各種の届出等や不動産に関する調査等があり、それぞれの行政目的に応じた各種の台帳が作成されるなどしている（図表11参照）。

まず、地目や地域等に限らず不動産全般が対象となるものとして、不動産の物理的な現況や権利関係を公示する不動産登記制度があるが<sup>23</sup>、現在国籍は登記事項ではないため、不動産登記から外国人の不動産取得状況を把握することはできない（ただし、不動産登記申請時の確認書類から国籍が把握できる場合がある）。

図表11 所有者情報を把握し得る主な制度（令和8年1月現在）

法律	手続	手続の趣旨	対象不動産	国籍把握	備考
不動産登記法	登記申請	権利関係の公示	不動産	—	R6.4～相続登記義務化、R8.4～住所等変更登記義務化 日本で商業登記していない外国会社は、法人識別事項として設立準拠法を把握
地方税法 ※固定資産課税台帳	市町村長による登録	固定資産課税台帳への登録	固定資産税の課税対象となる不動産等	—	登記があると登記所から市町村へ通知 未登記土地等は市町村が調査し補充課税台帳に登録
外国為替及び外国貿易法	事後報告	内外の投資資金の流れの把握	国外居住者が国内居住者から取得する不動産（自己等の居住用又は自己の事務所用等は対象外）	○	
国土利用計画法	事後届出	適正かつ合理的な土地利用の確保	一定規模以上の土地 （市街化区域：2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域：5,000㎡以上、都市計画区域外：1ha以上）	○ R7.7～	
農地法	許可申請	農地の効率的利用の確認	農地、採草放牧地	○ R5.9～	許可書等を基に、外国法人等の取得状況を公表 申請者が法人の場合は、役員、主要株主等の国籍も把握
森林法	事後届出	間伐等の効率的な実施、所有者への助言等	地域森林計画の対象となっている民有林の土地	—	届出等を基に住所等から類推し、外国法人等の取得状況を公表
重要土地等調査法	事前届出	所有権等の適時把握	特別注視区域（特定重要施設の周囲1km及び特定国境離島）における200㎡以上の不動産	○	
	内閣総理大臣による調査	重要施設等の機能を阻害する行為の防止	注視区域（重要施設の周囲1km及び国境離島）の不動産	○	関係行政機関等からの関係情報の提供、土地等の利用者からの報告聴取。調査を基に、外国人等の取得状況を公表

資料：国土交通調査室作成

また、市町村が作成する固定資産課税台帳では、登記物件（不動産登記を契機に登記所から情報を得て、市町村が所有者情報等を登録）に加え、市町村の調査により未登記物件についても台帳が整備されているが、これらも国籍は登録事項ではない<sup>24</sup>。

国土利用計画法に基づく事後届出制度も全国の土地を一般的に対象とする制度であり、令和7年7月から国籍等の記載が届出事項に追加されているが<sup>25</sup>、届出対象が一定面積以上の土地を取得した場合に限られ、件数ベースで約1.2%にとどまる<sup>26</sup>。

一方で、区域や地目による限定があるが、届出事項に記載された国籍や氏名等からの類推などをもとに、外国人等の不動産の取得状況が公表されているものがある（図表12・13・14参照）。

具体的には、①令和4年9月に全面施行された「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」（以下「重要土地等調査法」という。）に基づき、注視区域として指定された区域内の不動産について実施される調査（注視区域のうち特別注視区域は売買等による不動産取得が事前届出制とされており、国籍は届出事項に含まれる。）、②農地法に基づく権利移転許可に係る許可書等を基にした調査<sup>27</sup>、③森林法に基づく森林の土地を新たに取得した場合の事後届出（国籍は届出事項ではないため、住所等からの類推）等を基にした調査の結果が、それぞれ公表されている。

このほか、④外国為替及び外国貿易法（以下「外為法」という。）に基づき、国外居住者（外為法上の非居住者<sup>28</sup>。日本人も対象となり得るが、政府資料では令和6年度に報告書を提出した約96%が外国人<sup>29</sup>）が国内居住者から国内の不動産を購入した場合等に、国籍を含む購入者等の情報を報告することが義務付けられているが、自己等の居住用目的や自己の事務所用目的の不動産等が対象外とされているた

図表12 外国人等の不動産取得状況（直近）

	取得面積・取得数	
	総面積・総数	うち外国人等
重要土地等調査法に基づく注視区域 <sup>※1</sup>	113,827筆個	3,498筆個（取得総数の3.1%）
農地 <sup>※2</sup>	74,103ha	175ha（取得面積全体の0.2%）
森林 <sup>※3</sup>	約150,000ha	382ha（取得面積全体の0.3%）

※1 令和6年度

※2 外国人等の取得面積については令和6年。総面積は直近5年平均

※3 外国人等の取得面積については令和6年。総面積は令和5年

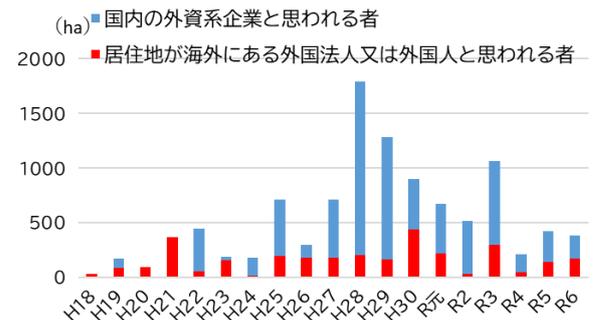
資料：内閣府政策統括官「重要施設周辺等における土地等の取得の状況（令和6年度）について」（2025.12）、農林水産省資料（2025.9.16）等より作成

図表13 外国人等による農地の取得状況



資料：農林水産省「外国人等による農地取得に関する調査について」<<https://www.maff.go.jp/j/keicai/koukai/attach/pdf/nouchichousa-11.pdf>>より作成

図表14 外国人等による森林の取得状況



資料：林野庁「外国人等による森林取得に関する調査について」<[https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/gaikokushihon\\_shinrinbaishu/attach/pdf/gaishibaishu\\_chousakekka-19.pdf](https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/gaikokushihon_shinrinbaishu/attach/pdf/gaishibaishu_chousakekka-19.pdf)>より作成

め投資目的等で取得する不動産に限られるほか、基本的にその結果は公表されていない<sup>30</sup>。

このように、相対的に網羅性が高い不動産登記情報では国籍は把握されておらず、外為法の事後報告のように国籍の記載のある情報

はその対象及び利用目的が限定的で、かつ、それらが相互に補完される状況にない<sup>31</sup>（政府において国籍情報の把握のための制度改正に向けた手続が進められている。12～14頁参照）。

### 3 外国人等による不動産取得規制に係る制度とこれまでの動向

#### (1) 不動産の取得規制に係る制度の概要

日本では、不動産の利用に関しては都市計画法や建築基準法などの各種規制があるものの、不動産取引に関しては、外国人・日本人を問わず、売買等による所有権等の移転が農業委員会等の許可制である農地を除いて、実態的には「売買規制はない<sup>32</sup>」と評される。

農地以外の土地については、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的とした国土利用計画法に基づき、一定の規模以上の土地取引に対する事後届出制度のほか、価格が適正を欠くことや利用目的が土地利用計画に適合しないことを不許可や勧告の要件とする許可制度（規制区域）及び事前届出制度（注視区域・監視区域）が設けられている。しかし、これまで規制区域及び注視区域については指定実績がなく<sup>33</sup>、監視区域についても現在は1区域（東京都小笠原村）を除き区域指定がされていないことから<sup>34</sup>、実際には事後届出のみとなっている（事後届出に対し利用目的の審査を行い、変更を求める勧告・助言が可能であるが、価格は審査対象外である。）（図表15参照）。

また、日本では、民法第3条第2項により、外国人は法令又は条約の規定により禁止される場合を除き、日本国民と同様に私権を有する。外国人による不動産取得を規制する法令等として、大日本帝国憲法下で制定された外国人土地法があるが、現在では廃止こそされていないものの関係政令が存在しておらず機能していないため、外国人であっても日本人と同様に不動産取得が自由であるのが原則と

なっている。

法制度による直接的な規制以外に、不動産取得等の間接的な抑制につながるものとして、不動産税制（①登録免許税（国税）や不動産取得税（都道府県税）等の取得時に係るもの、②固定資産税（市町村税）等の保有時に係るもの、③譲渡所得税等の売却時に係るものがある。）や融資規制がある。

日本では、1970年代からバブル景気までの地価高騰に際して、直接的規制となる国土利用計画法の制定・改正による規制措置等の整備のほか、間接的な地価抑制策として、不動産税制の強化（地価税及び特別土地保有税の導入並びに譲渡益課税強化）や不動産向け融資の総量規制が行われていた<sup>35</sup>。

図表15 土地取得規制制度（強制力のないものを含む）

	手続の趣旨	対象	土地取得時の手続	備考
農地法	農地の効率的利用の確認	・農地又は採草放牧地	農業委員会等の許可（無許可取引は無効）	
国土利用計画法	土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、適正かつ合理的な土地利用を確保	全国一般的に適用・市街化区域0.2ha以上の土地等	権利取得者は都道府県知事等に事後届出（利用目的の変更の勧告可能）	
		注視区域・市街化区域0.2ha以上の土地等	取引当事者は都道府県知事等に事前届出（利用目的や価格の変更、契約締結中止の勧告可能）	指定なし
		監視区域・都道府県知事等が定める面積以上の土地	都道府県知事等の許可（無許可取引は無効）	1村（東京都小笠原村）
外国人土地法		規制区域・面積要件なし	都道府県知事等の許可（無許可取引は無効）	指定なし
		相互主義の観点から、又は「国防上必要ナル地区」について、それぞれ勅令（政令）により外国人及び外国法人の土地取得等を禁止又は条件若しくは制限を付すことができる		制限を定める政令なし

資料：国土交通調査室作成

このように不動産取得を間接的に抑制し得る制度である不動産税制についても、日本では課税対象者の国籍による区別なく課せられている<sup>36</sup>（ただし、国外居住者に対しては国内居住者と制度が異なるものがある<sup>37</sup>）。

## (2) 外国人等による不動産取得に関する自由化の経緯

### ア 外国人土地法の制定による不動産取得制限（大正14年）

「外国人土地法」が制定された大正14年当時、人口急増を背景に、日本から海外への移民が海外に定着するためには土地の取得を必要とすることから、相互主義の原則のもとでそれを可能とする方策が求められていた<sup>38</sup>。こうした中で同法が制定され、外国人に土地に関する権利の享有を認めることを原則とし<sup>39</sup>、第1条で相互主義の観点から、第4条で「国防上必要ナル地区」について、それぞれ勅令（政令）により外国人等の土地取得等を制限することができることと定められた。

大正15年の同法施行とともに、第4条の勅令として定められた「外国人土地法施行令」により、外国人の土地所有権等の取得に陸軍大臣及び海軍大臣の許可が必要な地域が定められた。同施行令は終戦の昭和20年に廃止され、これ以降同法に基づく政令は制定されていない。なお、相互主義による第1条の政令はこれまで1度も定められていない<sup>40</sup>。

### イ 旧外為法等に基づく戦後の不動産取得制限

#### (7) 「外国為替及び外国貿易管理法」、「外国人の財産取得に関する政令」等の制定による不動産取得の制限（昭和24年）

昭和24年に「外国人の財産取得に関する政令」等<sup>41</sup>及び「外国為替及び外国貿易管理法」（「外国為替及び外国貿易法」の前身。以下「旧外為法」という。）が制定され、これらに基づき外国人等や国外居住者による不動産取得が

規制された。

「外国人の財産取得に関する政令」では、外国人等による日本国内の自己居住用の不動産以外の不動産の取得は、認可制とされた。また、外国政府による不動産取得については、同年「外国政府の不動産に関する権利の取得に関する政令」が定められ、指定を受けた外国政府による日本国内の不動産取得は承認制とされた。

旧外為法は、外国貿易の正常な発展、国際収支の均衡、通貨の安定を目的に、その手段として外国為替や外国貿易のほか、不動産取引を含むその他の対外取引の管理を行おうとするもので、同法により対外取引は原則禁止とされた（制定時から、同法第2条において国際収支の改善につれて制限規定を緩和する方針が明記された。）<sup>42</sup>。その中で、国外居住者による日本国内の不動産取得は原則禁止され、「外国人の財産取得に関する政令」の認可や「外国政府の不動産に関する権利の取得に関する政令」の承認を受けた場合、大蔵大臣の許可を受けた場合は取得可能とされた<sup>43</sup>。

#### (1) 旧外為法の改正等による不動産取得制限の緩和（昭和54年、昭和59年）

戦後の日本経済の発展や昭和39年のOECD加盟を背景に、旧外為法の政省令等が漸次改正され、実質的には不動産取得を含めた対外取引の相当程度の自由化が進められていった<sup>44</sup>。しかし、昭和50年代から日本の貿易黒字幅が拡大する中、対外取引の原則禁止の建前を取っていることが、他国からの誤解や批判を招く一因となっているなどの指摘を受けた<sup>45</sup>。このような状況の中、昭和54年の旧外為法改正により対外取引が原則自由化され（「外国人の財産取得に関する政令」は廃止）、国外居住者による日本国内の不動産取得については、事前届出制とされた。ただし、届出に対し審査し、必要な勧告や、勧告に従わない場合の命令が可能な制度であった<sup>46</sup>（自己等の居住用不動

産等は届出免除)。

その後、政府は、昭和58年に対内不動産投資の自由化の方針を表明し、これを受けて昭和59年に同法が改正されたが、国外居住者による不動産取得を無制限とすることへの懸念の声も見られる中で<sup>47</sup>、制度上は例外的に審査が可能な制度の仕組みが維持されることとなった。ただし、実質的には審査等を伴わない事前届出制となっていた<sup>48</sup>。

### (ウ) 旧外為法に基づく審査制度の法制度上の終了(平成9年)

平成9年に旧外為法が「外国為替及び外国貿易法」に改正され、国外居住者が国内不動産を取得する場合の届出が事前から事後に改められ、実質的には終了していた審査制度は制度上もなくなった。

## ウ GATSの締結による自由化約束(平成7年)

平成7年の世界貿易機関(WTO)の発足に伴い、同年、その設立協定(WTO協定)の一部として、「サービスの貿易に関する一般協定」(General Agreement on Trade in Services: GATS)が発効した。

GATSは、サービス貿易の障壁となる市場アクセス規制や差別的規制等の削減・撤廃といったサービス<sup>49</sup>分野の自由化の原則的な枠組みを規定するものである。

GATSにより、WTO加盟国は、一般的な義務として加盟国が互いに平等で無差別に扱われる最恵国待遇義務を負う<sup>50</sup>。また、各国が自国の約束表(加盟国が自由化の約束を記載した表)に記載した分野については、約束表に記載した条件や制限に従い、国内外のサービス提供者を同等に扱う内国民待遇の義務を負う。当該分野で内国民待遇に関する制限(外国のサービス又は外国のサービス提供者に不利な待遇をもたらす措置)を維持する場合(内国民待遇義務を留保する場合)、その制限を約束表に記載することとされており、記載された制

限内容より厳しい措置は原則として維持又は新規導入できない。

不動産取得に係る規制は、業務拠点の設置及び維持のために不動産取得が必要となる場合には、サービス供給に影響し得るため、サービス貿易に影響を及ぼす規制となり得る<sup>51</sup>。このような場合において、日本が外国人に対して日本人と異なる措置をとる場合は、約束表において当該措置を記載している必要があるが、日本の約束表においては、この点に関する留保事項は設けられなかった<sup>52</sup>。むしろ、日本はその後の平成14年に他の加盟国に対し、外国企業の活動を阻害する不動産取得制限の分野横断的な規制の撤廃・緩和を求める自由化の要請を行っている<sup>53</sup>。

#### ○最恵国待遇とは

加盟国のサービス及びサービス提供者に対し、他の加盟国の同種のサービス及びサービス提供者に与える待遇よりも不利でない待遇を与えなければならない(=与えられた最も有利な待遇を全ての加盟国のサービス提供者に与えなければならない)こと

#### ○内国民待遇とは

約束表に定める条件・制限に従い、サービスの提供に影響を及ぼす全ての措置について、他の加盟国のサービス及びサービス提供者に対して、自国の同種サービス及びサービス提供者に与える待遇よりも不利でない待遇を与えなければならないこと

### (3) 外国人等による不動産取得への懸念等を背景とした実態把握等の制度整備

#### ア 森林法改正(平成23年)、水源地条例

日本においては、昭和50年代までに外国人等による不動産取得が実質自由化され、また、平成7年のWTO加盟時の国際約束により、サービス貿易に関して外国人等に対して新たな不動産取得規制を導入することが困難となった<sup>54</sup>。

一方で、平成20年頃から、主に国土保全や安全保障の観点から、外国人等による不動産取得への懸念が報じられるようになった。

森林については、水源周辺における利用目的などが明らかでない大規模な森林取得が確認されたことなどを背景に、実態把握のための調査が行われたほか、森林の土地を新たに取得する者に対し事後届出を義務付ける森林法改正（平成23年改正）<sup>55</sup>が行われた。また、地方公共団体においては、事後届出ではなく事前届出を導入する「北海道水資源の保全に関する条例」などの水源地保全条例<sup>56</sup>の策定が進んだ。なお、現在においても、条例の制定団体の中には、国に対し、取得規制を可能とする関係法令の整備を求めているものがある<sup>57</sup>。

### イ 有人国境離島法の制定（平成28年）

森林以外では、海上自衛隊対馬防備隊や航空自衛隊千歳基地の周辺などでの外国資本による土地購入が明らかになる中で、複数の政党において、安全保障の観点から、不動産取引や利用を規制する法整備に係る取組が行われた<sup>58</sup>。

政府では、「国家安全保障戦略」（平成25年12月17日閣議決定）において、「国家安全保障の観点から国境離島、防衛施設周辺等における土地所有の状況把握に努め、土地利用等の在り方について検討する」方針が示され、平成25年から防衛省、平成29年から内閣府総合海洋政策推進事務局により、防衛施設の隣接地や国境離島の領海基線近傍の土地についてそれぞれ所有状況の調査が行われたが、いずれの調査も制度の裏付けがないものであったことから、所有・利用の実態は必ずしも明らかにならなかったとされる<sup>59</sup>。

このような中、平成28年には超党派の議員立法により、「有人国境離島地域の保全及び特定有人国境離島地域に係る地域社会の維持に関する特別措置法」（以下「有人国境離島法」という。）が成立し、有人国境離島地域内の土地であって、同地域の保全のため国が適切な管理を行う必要があると認められるものについて、国による買取り等必要な措置を講ずる

努力義務が定められた（10年間の時限立法）。

同法の基本方針<sup>60</sup>では、「有人国境離島地域における土地の取引については、国家安全保障に関わる重要な問題との認識の下、…（中略）…、当該地域、防衛施設周辺等における土地所有の状況把握に努め、土地利用等の在り方について検討する」とされた。

### ウ 重要土地等調査法の制定（令和3年）

令和2年の骨太方針<sup>61</sup>において、「安全保障等の観点から、関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる」ことが決定された。これを踏まえ、内閣官房に有識者会議が設置され、同年12月に提言が取りまとめられた<sup>62</sup>。

この提言においては、「まずは土地等の所有・利用に関する実態調査を先行させた上で、真にリスクが認められる場合に限定して、必要最小限の介入を行うという方向」から、不動産の所有等の主体の調査・分析や、権利移転等の把握、不適切な利用の規制等について、その方向性が示された。また、政策対応をとる対象に関しては、①本邦法人であっても実質的支配者が日本人でないようなダミー企業の存在もあり、不動産の不適切な利用の是正等の目的に対応するには国籍のみでの差別的扱いは適切ではないこと、②専ら外国資本等を対象とする制度を設ければGATSに抵触することなどから、「内外無差別の原則を前提とすべき」とされた<sup>63</sup>。なお、取引時点での規制については、引き続き慎重に検討すべきとされた<sup>64</sup>。

同会議の提言を踏まえ、令和3年に、重要土地等調査法が制定された。同法では、国家安全保障等に寄与することを目的に、日本人等と外国人等を区別せず、あらかじめ指定された注視区域（防衛関係施設等の周辺や国境離島の区域等<sup>65</sup>）について、当局による調査（立入検査は含まれない。）を可能とするとともに、不適切な利用<sup>66</sup>を規制するものとされた。また、

### 重要土地等調査法の概要

**【目的】** 重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止

#### 【区域指定と講じられる措置】

##### ○注視区域

- ・重要施設の周辺 防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設※の周辺の区域（おおむね1,000m）※原子力関係施設と空港
- ・国境離島等 国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域

⇒①区域内にある土地等の利用状況を調査

②調査結果を踏まえた勧告・命令

③必要がある場合、国による土地等の買取を実施

##### ○特別注視区域

- ・注視区域のうち、機能が特に重要なもの、機能阻害が容易であり代替が困難なもの

⇒上記①～③に加え、

④土地等の所有権移転等に際して届出を義務付け

#### 【上記の措置（①、④）の概要】

①区域内にある土地等の利用状況を調査

対象：土地等の所有者、賃借人等

事項：所有者等（氏名、住所、国籍等）

利用状況

手法：現地・現況調査、公簿収集、所有者等からの報告徴収

④土地等の所有権移転等に際して届出を義務付け

対象：土地等の所有権移転等

届出事項：氏名、住所、国籍等、利用目的等

資料：内閣府資料より作成

注視区域のうち特別注視区域においては、不動産の所有権移転等に事前届出制が導入されたが、不動産の取得自体を制限する規定は盛り込まれなかった。

## (4) 最近の動向

### ア 令和7年参議院選挙までの動向

外国人等による不動産取得に対する国土保全や安全保障上の懸念を背景として、不動産所有者の実態把握等に係る法整備が行われてきたが、そもそもの懸念の背景の多くは、外国人等が日本の土地を所有すること自体への懸念や、国境周辺の土地等が日本人の所有でなくなることへの懸念、諸外国では日本人を含め外国人の土地所有を認めない国が存在し、そのような国の者でも日本の不動産が所有できることへの問題意識等があることが指摘されている<sup>67</sup>。このほか、2で示したような不動

産価格の高騰も相まって、外国人等の不動産取得に何らかの制限を求める意見がある。

一方で、重要土地等調査法の法案審査においては、法律の必要性や正当性を根拠付ける立法事実の有無が議論となった<sup>68</sup>。国会答弁<sup>69</sup>や令和5年までの骨太方針（図表16参照）を見ると、政府は、まずは重要土地等調査法の対象とする区域の土地等の実態把握を進めるとしていた。

しかし、令和7年2月の衆議院予算委員会において、石破茂内閣総理大臣（当時）が、「政府といたしまして、立法措置も含めまして、何をすべきかということについて検討を進め、そして必要な措置を講じてまいりたい。」<sup>70</sup>と述べるなど、より踏み込んだとも捉えられる答弁も見られる。

石破総理の下、同年6月の骨太方針<sup>71</sup>では、

図表16 骨太の方針の記載の変遷（令和2年～）

令和2年	安全保障等の観点から、関係府省による情報収集など土地所有の状況把握に努め、土地利用・管理等の在り方について検討し、所要の措置を講ずる。
令和3年	重要土地等調査法の執行体制を早期に整備し、同法施行後、速やかかつ着実に土地等利用状況調査等を進める。
令和4年	重要土地等調査法に基づき、土地等利用状況調査等を着実に進める。
令和5年	重要土地等調査法に基づき、区域指定を進め、調査等を実効的かつ着実に実施するとともに、法の執行状況や安全保障を巡る内外の情勢等を見極めた上で、更なる検討を進める。
令和6年	土地の管理・利用について、重要土地等調査法等による対応を進めるとともに、法の執行状況や安全保障を巡る内外の情勢等を見極めつつ、 <b>外国人による全国の土地の管理・利用への対応</b> を含め、更なる検討を進める。
令和7年	<b>外国人による土地等の取得を含む国土の適切な管理・利用</b> について、政府横断的な司令塔体制の下、総合的な検討を行う。 <b>外国人を含めた全国の土地等の透明性</b> を高めるため、土地に関連する台帳の所有者等の情報、データベースの充実について対応を検討する。安全保障に関しては、重要土地等調査法等による対応を進めるとともに、内外の情勢等を見極めつつ、同法の見直しを含めて更なる検討を進める。

資料：経済財政運営と改革の基本方針より作成

「外国人による土地等の取得を含む国土の適切な管理・利用について、政府横断的な司令塔体制の下、総合的な検討を行う」などとされ、翌7月には、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた様々な施策を総合的に推進していくため、内閣官房に外国人施策の司令塔となる事務局組織として「外国人との秩序ある共生社会推進室」が新設された。

同年7月の参議院選挙の公約においては、多くの政党が外国人による不動産取得に関する公約を掲げたことは先に述べたとおりである。

## イ 令和7年参議院選挙以降の動向

### (ア) 所信表明演説と連立政権合意書

令和7年10月21日に就任した高市早苗内閣総理大臣は、それに先立つ自由民主党総裁選挙の際、決起集会において、国際協定にも言及し、外国人による不動産取得規制に前向きな発言を行ったと報じられている<sup>72</sup>。また、自由民主党と日本維新の会との連立政権発足に向けて行われた政策協議においては、「令和8年通常国会で、外国人及び外国資本による土地取得規制を強化する法案を策定する」ことが合意書<sup>73</sup>に明記された。このような中、同月24日の所信表明演説においては、「外国人対策」に関する内容として、「土地取得等のルールの在り方についても検討を進め」る方針が示された。なお、連立政権合意書には「土地取得規制を強化する法案を策定」とされている一方で、所信表明演説では「土地取得等のルールの在り方」として取得規制を行うか否かを明示していないことに関し、高市総理は、規制強化のための立法措置は両党による議員立法を想定し、政府としては総合的な外国人政策の検討を行うと説明した<sup>74</sup>。

### (イ) 総理指示及びこれを受けた施策等

令和7年11月には、「外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議」を改組した「外国人

の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議」(議長:内閣官房長官)が開かれ、高市総理から、「土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理」について、実態把握に向けた具体的な取組と、外国人の土地取得等のルールの在り方を検討するための安全保障への影響や国際約束との関係の具体的な精査が関係閣僚に指示された。

当該指示では、有識者会議<sup>75</sup>における議論も踏まえ、令和8年1月を目途に「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策」の改定において、基本的な考え方や取組の方向性を示すこととされた。(図表17参照)

総理指示において、国土交通大臣に対しては、国外からの取得を含めたマンションの取

図表17 外国人との秩序ある共生社会の実現について(内閣総理大臣指示)(抄)(令和7年11月4日)

- 一 (略)一部の外国人による違法行為やルールからの逸脱に対し、国民の皆様が不安や不公平を感じる状況が生じていることも、また事実です。排外主義とは一線を画しつつも、こうした行為には、政府として毅然と対応します。関係閣僚におかれましては、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けて、次の取組を強力に進めるようお願いいたします。
- 二 (略)
- 三 第二に、土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理についてです。国民の皆様が不安は、外国人による不動産保有の実態がよく分からないことにも起因しています。このため、外国人による不動産保有の実態把握に向けて、具体的には以下の取組を行ってください。
  - ① 法務大臣及び農林水産大臣は、「不動産の移転登記時」及び「森林の取得の届出時」の、国籍把握の仕組みの検討をお願いいたします。
  - ② 財務大臣は、外為法に基づき、国外居住者による不動産取得について、幅広く把握する仕組みの検討をお願いいたします。
  - ③ 国土交通大臣は、国外からの取得を含めたマンションの取引実態の早急な把握と結果の公表をお願いいたします。
  - ④ 法務大臣及びデジタル大臣は、把握した国籍情報も取り込み、一元的なデータベースとして「不動産ベース・レジストリ」が機能するよう検討をお願いいたします。

併せて、外国人の土地取得等のルールの在り方を検討するため、外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣、防衛大臣及び外務大臣は、安全保障への影響や、国際約束との関係を具体的に精査してください。

引実態の早急な把握と結果の公表が求められた。国土交通省は、令和7年春から不動産登記情報を利用した都市部の新築マンションにおける国外居住者による不動産取引や短期売買（購入後1年以内）の実態調査を進め、総理指示を踏まえ、同年11月にこの結果を発表した<sup>76</sup>。

調査結果によると、東京23区における国外からの短期売買の割合は、国内からの短期売

買の割合よりも低いものであった（図表18参照）。一方で、金子恭之国土交通大臣は記者会見において、本調査の基となっている不動産登記情報には国籍が含まれておらず、本調査結果をもって外国人による短期売買の多寡について述べることは困難と説明した<sup>77</sup>。また、国籍把握の仕組みが整備された場合には、国籍も含めたより詳細な取引実態の調査、分析に取り組んでいくとした<sup>78</sup>。なお、これ以外に、国土交通省は、大規模な土地取得を届出対象とした国土利用計画法に基づく過去の届出データを活用して、取得者の属性調査を実施する方向である<sup>79</sup>。

翌12月には、外国人による不動産取得等の実態把握の仕組みについての施策パッケージが取りまとめられた<sup>80</sup>（図表19参照）。

まず、不動産登記については、移転登記等の際の申請情報に申請人の国籍を追加することとされた。公開情報である登記事項に国籍情報を追加することについてはプライバシーの問題が指摘される場所であるが<sup>81</sup>、今回予定されている制度改正では国籍を登記事項とせず、内部情報として記録することとされている。政府は、この国籍情報を、行政機関間での情報連携により外国人による不動産保有の実態把握に活用するとしている<sup>82</sup>。

また、森林法に基づく森林の土地を新たに取得した場合の事後届出において、届出事項に国籍を追加することとされた<sup>83</sup>。加えて、森林法、国土利用計画法、重要土地等調査法の規定により法人が土地取得等の届出を行う場合に、当該法人の代表者の国籍や、当該法人の役員又は議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合に、その国籍を届出事項に追加することとされた。

さらに、外為法に基づく国外居住者による本邦内の不動産取得に係る報告について、現在は投資目的等の不動産取得に対象が限られているところ、取得の目的に関わらず報告対象とすることとされた<sup>84</sup>。

図表18 不動産登記情報を活用した新築マンションの取引調査

① 国外からの取得割合

住所の所在地	2025年1-6月	2024年	2018-2023年 最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
東京23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)

② 国内外からの短期売買割合

住所の所在地	2024年1-6月	2023年	2018-2022年 最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
東京23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)

③ 東京23区における短期売買の動向

		2024年1-6月	2023年	2018-2022年 最大値
国外に住所がある者	短期売買数	17	11	12 (2022)
	短期売買割合	7.0%	3.9%	約4% (2022)
国内に住所がある者	短期売買数	1,273	1,029	1,725 (2021)
	短期売買割合	9.4%	5.7%	約8% (2021)

資料：国土交通省報道発表資料（2025.11.25）<[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_ke\\_nsetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00237.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_ke_nsetsugyo05_hh_000001_00237.html)>より作成

図表19 主な制度の改正の方向性 (赤字は令和8年4月以降の制度改正(予定を含む。))

法律	手続	対象不動産	把握可能な事項			備考
			所有目的	所有者等の国籍		
				法人の場合		
不動産登記法	登記申請	不動産	—	○	・設立準拠法国	国籍情報は登記事項ではなく内部情報。国籍情報は、移転登記等の際に申請情報とされるほか、既存の登記名義人についても任意で申出可能
外国為替及び外国貿易法	事後報告	取得目的に関わらず、国外居住者による不動産取得 (現在は国外居住者が国内居住者から取得する投資目的等の不動産 <sup>※1</sup> が対象)	○	○	・所在国 <sup>※2</sup>	
国土利用計画法	事後届出	一定規模以上の土地	○	○ R7.7~	・設立準拠法国 ・代表者の国籍 ・役員又は議決権の過半数を同一国籍の者が占める場合その国籍	
農地法	許可申請	農地、採草放牧地	○	○ R5.9~	・設立準拠法国 ・議決権の5%以上等の者の国籍 ・役員、重要な使用人の国籍	所有者の国籍等は農地台帳の記載事項(ただし、国籍情報は提供・公表されない)
森林法	事後届出	地域森林計画の対象となっている民有林の土地	○	○	・設立準拠法国 ・代表者の国籍 ・役員又は議決権の過半数を同一国籍の者が占める場合その国籍	所有者の国籍等は林地台帳の記載事項(ただし、国籍情報は提供・公表されない)
重要土地等調査法	事前届出	特別注視区域(特定重要施設の周囲1km及び特定国境離島)における200㎡以上の不動産	○	○	・設立準拠法国 ・代表者の国籍 ・役員又は議決権の過半数を同一国籍の者が占める場合その国籍 (現在は代表者、役員又は議決権の過半数が外国人等の場合にその旨)	

※1 自己等の居住用又は自己の事務所用等は対象外

※2 他の制度においても、本店住所等が届出等の記載事項になっているため、所在国の把握が可能。

資料：国土交通調査室作成

これらの制度改正は省令改正によるもので、各省は、令和8年4月から(不動産登記関係は令和8年度中から)の施行を目指している。

把握された国籍情報については、総理指示を受けて、一元的なデータベースとして不動産ベース・レジストリ<sup>85</sup>に取り込むことが検討されており、令和7年度補正予算においては、不動産登記における国籍情報の把握のためのシステム改修に要する経費(法務省所管・83億4,300万円の内数)が計上された。このほか同補正予算には、諸外国における外国人による

土地等の取得・利用規制等の調査に要する経費(外務省所管・4,000万円)、外国人等を含む不動産取引の調査・分析に要する経費(国土交通省所管・1億4,000万円)が計上された。

なお、令和8年度税制改正大綱においては、国外居住者が国内不動産を取引した際の仲介手数料について、消費税の免税対象から除外することが盛り込まれた<sup>86</sup>。

#### (ウ) 各政党における不動産法制に関する検討

令和7年10月の自由民主党及び日本維新の会の連立政権合意書において、「外国人及び外国資本による土地取得規制を強化する法案を策定する」とされている中で、自由民主党は、全国の土地所有者情報の把握と外国人の土地取引に関するルールの在り方を検討するとして、同党の外国人政策本部（本部長・新藤義孝衆議院議員）に「安全保障と土地法制に関するPT」（座長・北村経夫参議院議員）を設けた<sup>87</sup>。その検討を踏まえて、令和8年1月に同本部は、安全保障の観点からの「外国人の土地取得等の新たな法的ルールの具体案の整備」等を含む提言を取りまとめた<sup>88</sup>。

一方、日本維新の会は、令和6年12月の野党時に、国民民主党と共同で、我が国の総合的な安全保障の確保を図るため、我が国の安全保障に支障を及ぼすおそれのある土地の取得、利用及び管理の規制に関する施策を総合的に推進する「我が国の総合的な安全保障の確保を図るための土地等の取得、利用及び管理の規制に関する施策の推進に関する法律案」を衆議院に提出していたことに加え、同じく野党時の令和7年9月には、「外国人・外国資本による土地取得の厳格規制」を含む「外国人政策及び「移民問題」に関する政策提言」<sup>89</sup>を取りまとめた。

立憲民主党は、同年12月に、国土政策の基盤強化を目的として、不動産の取得・利用に関する実態を適切に把握するための基本理念、国と地方公共団体の責務、情報収集体制の整備等を定める「国土の適切な利用及び管理を確保するための施策の推進に関する法律案」を衆議院に提出した。

また、国民民主党は、上述の日本維新の会と共同提出の法律案を提出しているほか、令和7年12月、非居住住宅税及び超短期所有住宅等の譲渡に係る事業所得等の課税の特例の創設等に関し必要な基本的事項を定める「非居住住宅税及び超短期所有住宅等の譲渡に係る事業所得等の課税の特例の創設等に関する法

律案」を衆議院に提出した。

なお、これらの3つの法律案は、国の政策方向を示すいわゆるプログラム法であり、具体的な規制や税制措置を実施するには、別途個別の実体法による立法措置が必要となる。また、いずれも施策の対象を外国人等のみに限定するものではない（いずれも令和8年1月の衆議院解散により廃案）。

さらに、令和7年12月、参政党は「外国人による不動産取得規制」を含む「外国人問題に対する政策提言」<sup>90</sup>を取りまとめた。

## (I) 有識者会議の意見書及び政府の取りまとめ

令和8年1月に公表された政府の有識者会議の意見書<sup>91</sup>では、外国人等による不動産の取得等をめぐる問題は、生活レベルの対応では、既存の法令等を的確に周知・共有して執行することが重要であるとし、近年価格高騰が課題となっているマンションについては業界の取組等を注視して必要な検証を行うこと、水源地については全国統一的な地下水採取の実態把握の仕組みの構築について検討することとした。他方、安全保障上の懸念に対応するためには、不動産取得等の在り方を改めて検討すべき段階に来ているとした上で、新たなルールの検討に当たっては、立法事実の精査や経済活動の自由との均衡への配慮が不可欠としながら、諸外国の取組の研究を深めるとともに、各種国際約束との整合性も整理しつつ、法の支配の原則の遵守を前提に、更なる検討を進める必要があるとした。

政府は、同月、有識者会議の意見書等を受けて<sup>92</sup>、「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」<sup>93</sup>（以下「令和8年総合的対応策」という。）を決定した。

令和8年総合的対応策においては、既存のルールの遵守や制度の適正化といった「秩序」という視点の重要性」が打ち出され、不動産取得を含む諸課題への取組の基本的な考え方が

示された。その上で、これまでの「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策」にも盛り込まれていた「外国人に対する情報発信・外国人向けの相談体制の強化」等の施策（外国人が日本社会に円滑に適応するための取組）に加え、新たに「国民の安全・安心のための取組」についての施策が取りまとめられた<sup>94</sup>。

「国民の安全・安心のための取組」の柱の1つが、「土地取得等のルール在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組」である。これに関して、土地所有等情報の実態把握について、今後の課題として、実質的支配者

の把握の強化や国籍情報を含めた所有者情報の取扱い範囲の整理等を位置付けた。また、マンション取引については、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態の把握を速やかに実施するとし、実態が明らかになれば、諸外国の事例を参考に必要な対応策について検討するとした。地下水採取を含む土地利用の在り方に関しては、実態把握や適正な保全と利用についての実効性のある仕組みについて、令和8年夏までに基本的な考え方を整理するとした。

安全保障の観点からの対応については、立

令和8年総合的対応策における「土地取得等のルール在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組」の概要

現状と問題点	○実施中又は速やかに実施する施策 ★着手すべき課題	関係省庁 <sup>*1</sup>
<b>1 土地所有等情報の透明性向上</b>		
外国人による我が国の土地取得等に対する国民の不安は、我が国の土地所有者等の実態がよく分からないことにも起因している	○不動産登記法、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握（図表19参照）	内、法、財、農、国
	○犯収法 <sup>*2</sup> の枠組みを活用した不動産取得に係るマネー・ローンダリング対策の強化（宅建業者が作成する「リスク評価書」のマニュアル策定：令和7年度中、全ての宅建業者の作成完了：令和8年度中）	国
	○既取得の不動産（ストック）の所有者の国籍把握（登記名義人から試算）を検討	内官
	★法人の実質的支配者の把握強化の検討（FATF（金融活動作業部会） <sup>*3</sup> 対日審査（令和10年夏頃）に向けた対応との連携）	内官、警、法、財
<b>2 土地所有等情報の公開性確保</b>		
土地所有等情報を一元的に管理する統合データベースが存在せず、適切に公開・提供するための制度的な枠組みが未整備	○★土地所有等情報を集約したデータベースとして不動産ベース・レジストリを整備し、行政機関等や国民が適切にアクセスできる仕組みの構築を検討（令和9年度以降実施予定）	内官、デ、法
	★土地所有等情報にアクセスできる行政機関等職員の範囲などの情報の取扱いの範囲を整理し、その情報の公開の方法についても、公開する地域の単位等について、丁寧な検討を実施	内官、デ、法
<b>3 マンションの取引実態の把握</b>		
マンション価格高騰の要因の一つとして、外国人による短期売買の増加を指摘する声があるが、取引実態が把握されていない	○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関する実態調査を実施	国
	○不動産登記における国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握	
	★業界と連携しながら必要な対応を検討するなど投機的取引抑制を実施	
<b>4 地下水採取に関する実態把握</b>		
外国人が水源地を買い占めて地下水を採取しているのではないかと指摘する声があるが、国土全域では実態が把握されていない	○地下水採取を規制している条例及び外国人等による地下水採取事例に関する調査を実施	内官
	○メディアやSNS等で発信される外国人の地下水採取への具体的な懸念について情報収集や事実関係の確認を行い、必要に応じ対応策を検討（令和7年度実施予定）	内官
	○国土全域で実態把握・適切な地下水管理をするため、国籍情報を含め、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用について、実効性のある仕組みの検討を開始（令和7年度実施予定、令和8年夏までに基本的な考え方を整理）	内官、国
	★地下水を採取する法人の実質的支配者の把握についても検討	内官、国

## 5 外国人の土地取得等のルール在り方等

安全保障の観点からの利用規制はあるが、土地等の事前取得規制は存在しない ※平成28年度に無主の国境離島273島を国有財産化済	○安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者（日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等）、規制内容（許可制、審査付事前届出制、立入検査等）、対象となる土地等を検討（令和8年夏までに骨格を取りまとめ）	内官、内、外、防
	★国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討	内官、外、国
	★無主の国境離島以外の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地取得等のルール化を含めて対策を検討	内官、内、外、防

※1 内官：内閣官房、内：内閣府、警：警察庁、デ：デジタル庁、法：法務省、外：外務省、財：財務省、農：農林水産省、国：国土交通省、防：防衛省  
 ※2 犯罪による収益の移転防止に関する法律  
 ※3 FATF (Financial Action Task Force) とは、マネー・ローンダリング等対策に関する国際基準を策定し、その履行状況について、加盟国間で相互審査を行う政府間枠組み  
 資料：外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議「国民の安全・安心のための取組の概要」等より作成

法事実の整理とともに、諸外国の規制事例も参考に、対象者や規制内容、規制対象となる土地等について、令和8年夏までに対応の骨格を取りまとめるとした。また、今後の課題として、国境離島以外の無主の離島の国有財産化や、離島の土地取得等のルール化を含めた対策を検討するとした。

## 4 投資目的の不動産取得等に対する地方公共団体等の措置

一部の地方公共団体では、外国人等に対象を限らない措置として、投資目的の不動産取引等に対し、居住希望者の実需を優先させる狙いなどから、短期転売規制や空き家税の検討等が行われている（図表20参照）<sup>95</sup>。

例えば、東京都千代田区は、強制力は伴わないものの、大手デベロッパーが加盟する一般社団法人不動産協会に対し、総合設計等の都市開発諸制度を活用する事業等において販売するマンションについて、マンション購入者への原則5年間の転売禁止特約を設けること等の要請を行っており、また、国等に対しても、短期で転売した場合の譲渡所得税の引上げ等、投機目的での転売を抑制する有効な施策を講じるよう求めていくとしている<sup>96</sup>。

この要請に対しては、現状実施可能で有効な措置として評価する見方がある一方で<sup>97</sup>、転売禁止特約を設けても引渡し後にその履行を

担保するための手段がなく、実効性に課題があることや<sup>98</sup>、購入後に経済状況等が変化した場合に、他の売却可能資産を持たない実需の購入者にとってリスクとなること等の指摘がある<sup>99</sup>。他方で、同協会は、価格高騰への不満が高まる中で、令和7年11月の国土交通省の新築マンションの取引実態調査の結果も踏まえ、購入戸数制限等の対策や、不動産引渡し前までの間の購入者による転売活動の禁止などの新たな対策方針を打ち出している<sup>100</sup>。ただし、引渡し前までの間に限った転売活動の禁止による抑制効果は限定的とみる意見もある<sup>101</sup>。

図表20 地方自治体における対策の例

短期転売の禁止（要請）	千代田区	令和7年7月、（一社）不動産協会に対し、総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業及び市街地再開発事業において販売するマンションについて、①引渡し後原則5年間の転売禁止特約の設定、②同一建物の同一名義者による複数物件の購入禁止を要請
空き家税・空室税	京都市	令和4年に非居住住宅の所有者を対象とした「非居住住宅利活用促進税」を導入する条例を制定（未施行・令和11年度課税開始予定）
	神戸市（検討中）	令和7年5月に検討会を設け、タワーマンションの空き部屋所有者に対する法定外税の創設の可能性を議論

資料：千代田区HP、京都市HP、神戸市HPより作成

## 5 諸外国における外国人等による不動産取得規制等に係る動向

### (1) 概要

日本では、外国人等であっても、日本人等と同様に不動産を取得できるのに対し、諸外国では、安全保障上の観点や、住宅価格高騰等の経済的理由から、外国人等による不動産取得に規制等の措置を講じている国がある。

本章では、G7、オーストラリア、インド、シンガポール及び韓国の10か国を対象に、諸外国で実施されている制度を文献調査し、①届出(実態把握)、②取得規制(禁止や制限)、③課税強化の3点について整理した(末尾の別表参照。なお、必ずしも制度が網羅されていない可能性があり、その正確性も文献調査の範囲にとどまることにご留意願いたい。)

対象国のうち、ドイツ、フランス、英国は、外国人等に対して特別の取得規制を講じていない。このうち、フランス、英国は、日本と同様にGATSで不動産取得に関する内国民待遇義務を留保していない。一方、ドイツは、約束表に留保事項を記載しているものの、外国人等に限定した規制は見当たらない。

これら以外の国は、外国人等に対する何らかの取得規制が講じられており、その措置の態様を便宜的に分類すると、安全保障上の観点からの措置と捉えられるもの(米国、オーストラリア、韓国)と、経済的理由などの住宅政策の観点からの措置と捉えられるもの(カナダ、オーストラリア、シンガポール、韓国)、相互主義によるもの(イタリア、韓国)等がある。このほか、インドも自国民と異なる取得規制を講じている。

また、英国は、自国民・外国人のいずれも対象とする制度として、安全保障上の観点からの措置を講じている。

(2)では、米国、英国、オーストラリア、カナダ、韓国について取り上げる。

### (2) 各国の取得規制等

#### ア 米国(安全保障関係)

米国では、連邦レベルでは、国家安全保障の観点から、「2018年外国投資リスク審査現代化法」(FIRRMA)及びその関連規則<sup>102</sup>に基づき、外国人(外国籍の個人、外国政府、外国事業者等)<sup>103</sup>による特定空港・港湾、軍事施設又は政府機関関連施設周辺の不動産の取引<sup>104</sup>を、対米外国投資委員会(Committee on Foreign Investment in the United States: CFIUS)が審査し<sup>105</sup>、その結果、国家安全保障を害するおそれがあると認められ、かつ他の法令で対応できない場合、大統領は取引の禁止等を命じることが可能とされている(売却命令も可能であり実績がある<sup>106</sup>)。

また、取得規制ではないが、農地については、外国人が取得した場合、「農業外国投資開示法<sup>107</sup>」に基づき、米国農務省へ事後報告が必要となっている。

一方、州レベルでは、一部の州政府においては、従来から外国人による農地の取得等が規制されていた。さらに、最近では、FIRRMAの審査対象の地理的範囲が軍事施設周辺等に限定されている中、その対象とならない不動産取引についても、州独自の制限を設ける動きが強まり<sup>108</sup>、フロリダ州(2023年)やジョージア州(2024年)等複数の州で、外国人による不動産取得を規制する法律が成立している(図表21参照)<sup>109</sup>。

州レベルの規制では、広く米国市民以外の外国人全てを対象とする州もあれば、一定の国の個人や団体のみを対象とする州もある<sup>110</sup>。対象となる不動産の種類も州によって異なるが、農地を含めるものが多い<sup>111</sup>。また、規制の内容も、所有権取得の禁止以外に、取引に関する情報開示を求めるもの(サウスダコタ州)、外国人所有の土地の処分を要求できるとするもの(テネシー州)などがある<sup>112</sup>。

例えばジョージア州では、連邦規則において「外国の敵対者」(foreign adversary)として

規定された中国、キューバ、イラン、北朝鮮、ロシアといった国を対象に、国外居住者等である外国人、外国企業及び外国政府による農地又は軍事基地等周辺土地の所有権取得を禁止している<sup>113</sup>。テネシー州では、制裁対象国（キューバ、イラン、北朝鮮等）を対象に、国外居住者等である外国人等による不動産の新規取得を禁止している<sup>114</sup>。

なお、米国では、GATSの約束表において、分野横断的な内国民待遇の制限として<sup>115</sup>、土地の取得（Acquisition of Land）について、連邦政府所有の土地の初期販売等は米国市民に限ることのほか、10州について制限内容が記載されている<sup>116</sup>。

図表21 2023年1月～2024年7月に外国人の土地所有に対する制限となる州法を制定した州



出典：Anderson, April J. et al “State Regulation of Foreign Ownership of U.S. Land: January 2023 to July 2024,” CRS Legal Sidebar, 2024.8.28  
< <https://www.congress.gov/crs-product/LSB11013> >

## イ 英国（内外無差別の安全保障関係）

英国では、日本と同様にGATSで不動産取得に関する内国民待遇義務を留保していない。その中で、自国民も対象とする内外無差別の制度として、不動産取引を安全保障上のリスク審査の対象としている<sup>117</sup>。

具体的には、「2021年国家安全保障・投資法<sup>118</sup>」に基づき、不動産取引が国家安全保障上の脅威となるおそれがあると主務大臣が合理的に判断する場合に当該取引を審査し<sup>119</sup>、審査の結果、主務大臣が国家安全保障上のリスク

を伴うと判断した場合、取引の中止・解消命令等の発出が可能とされている。なお、審査に当たっては、国籍といった買収者の特性も考慮されている<sup>120</sup>。

また、外国法人の不動産の保有状況を把握する仕組みが創設されており、「2022年経済犯罪（透明性及び執行）法<sup>121</sup>」に基づき、外国法人<sup>122</sup>が不動産の権利を取得又は処分しようとする場合は<sup>123</sup>、事前に企業登記所（Companies House）への外国法人登録（Register of Overseas Entities）が必要とされている。外国法人登録のための届出事項は、①：当該法人の基本情報、②：当該法人の実質的支配者や管理責任者（取締役等）の氏名、国籍、住所等の情報、③：①及び②の情報の検証を行う英国代理店の情報等で、登録後は毎年更新申告が必要とされている。未登録の場合は、不動産登記申請が受理されず、所有権の取得や処分等が制限される（英国法人は不動産登記とは連動しない別の制度により実質的支配者を企業登記所に開示することとされている<sup>124</sup>）。<sup>125</sup>

このほか、イングランド及び北アイルランドでは、「2021年財政法<sup>126</sup>」により、国外居住者及び外国法人<sup>127</sup>による4万ポンド以上の居住用不動産の購入に対して、取得者に対する追加課税を導入している。この措置は、住宅政策の観点と対内投資とのバランスを図りつつ<sup>128</sup>、通常取引税（土地印紙税：Stamp Duty Land Tax）に加えて2%を上乗せするもので<sup>129</sup>、オーストラリアやカナダ、シンガポール等における追加課税と比較すると税率は低い<sup>130</sup>。

## ウ オーストラリア（安全保障関係・住宅政策関係）

### （ア）外国投資審査委員会（FIRB）審査

オーストラリアでは、連邦政府によって、「1975年外資による取得及び買収に関する法律」<sup>131</sup>（FATA）に基づき、外国人（国外居住者（外国人の場合、永住権保持者以外は原則国外居住者となる。）・外国法人等）<sup>132</sup>による不動

産取得の多くは事前届出・承認制とされている。

具体的には、外国人による不動産取得に関し、国家安全保障に関する土地等や住宅用不動産等を含む一定の不動産<sup>133</sup>は投資額の多寡にかかわらず、それ以外については投資対象となる不動産や投資家の種別に応じて投資額が基準額を超える取引は、事前届出が必要とされている。財務大臣への助言・支援機関である外国投資審査委員会（Foreign Investment Review Board：FIRB）が、これを審査し、外国人による投資が国益等に反すると判断される場合には、財務大臣による取引禁止命令等の発出が可能とされている。FIRB審査では、外国人による投資が国家安全保障に適うか否かという観点だけでなく、より広範に国益（national interest）（ガイドラインによると、国家安全保障、税収、経済社会、農業、住宅供給等への影響等が検討される<sup>134</sup>。）に適うか否かが審査される<sup>135</sup>。

なお、オーストラリアは、GATSの約束表において、分野横断的な制限として、FATAに基づく通知及び審査等を記載している<sup>136</sup>。

#### (イ) 住宅政策関係

従前より、オーストラリアでは、外国からの住宅用不動産への投資については、既存住宅（established dwellings）への過剰需要を防ぐとともに、投資を新築住宅の建設プロジェクトに誘導して住宅供給の増加につなげ、その結果国内の建設業界やサプライチェーンにも利益をもたらすことを目指す観点から、外国人による既存住宅の購入が原則禁止されている<sup>137</sup>。

こうした住宅政策が上述の事前届出・承認制の仕組みにより実施されているものの、近年住宅価格が高騰し（図表10参照）、世論調査によると、中国人購入者が住宅価格を押し上げているという認識が広まっているとされる<sup>138</sup>。

このような中、オーストラリア政府は、自国民に多くの住宅を供給するため、従前の措置の実施体制の強化を図るとともに、従来は既存住宅の原則購入禁止の例外とされていた長期の就労者や留学生等の一時居住者（temporary residents）の主たる居住地として使用するための既存住宅の取得も、時限的（2025年4月～2027年3月）ではあるものの、原則禁止の対象に含める措置を講じた<sup>139</sup>。

また、2024年に既存住宅のFIRB審査に係る申請手数料が従来の3倍に引き上げられた（2025年7月改定後、50万豪ドルの既存住宅の場合で4万5,300豪ドル<sup>140</sup>）。あわせて、外国人の所有する空き家に対して課される課徴金（Vacancy fees）<sup>141</sup>が引き上げられた<sup>142</sup>。

一方、州政府においても、外国人による不動産取得や保有に対する課税強化措置が講じられている。

具体的には、取得時の課税については、2010年代後半から、外国人の住宅用不動産の購入に対し、不動産取得者に課される通常の取引税追加課税が一部の州で導入され、こうした措置は、現在では多くの州で行われている（税率は州によって異なり、ビクトリア州8%等）<sup>143</sup>。また、保有時の課税も複数の州で導入されており、例えば、ニューサウスウェールズ州では、住宅用不動産の保有に当たり、通常の土地所有者への財産税（Land Tax）に対して、外国人を対象に追加課税（5%）が導入されている<sup>144</sup>。

なお、このような州政府による外国人への課税に関して、オーストラリア政府が批准している租税条約の内国民待遇条項との矛盾を解消し、州税による外国人に対する追加課税が適用可能となるよう、2024年に連邦政府は国内法を改正した<sup>145</sup>。

#### (ウ) 事後登録制度

オーストラリアでは、FATAに基づき、外国人が不動産に関する権利を取得した場合や、

対象となる権利を保有中にFATAの対象とする外国人に該当することとなった場合、外国所有者登録簿への登録が必要となっている<sup>146</sup>。

登録簿上の情報は非公開であるが、匿名化した統計情報を使用した報告書が毎年公表されている<sup>147</sup>。

## エ カナダ（住宅政策関係）

カナダでは、住宅価格の高騰を背景に（図表10参照）、地方レベルで、2010年代後半から、大都市圏における外国人<sup>148</sup>の住宅用不動産の購入に対し、不動産取得者に対する通常の取引税に加えて追加課税が導入されている。バンクーバー都市圏を抱えるブリティッシュコロンビア州（BC州）では2016年から、トロント都市圏を抱えるオンタリオ州（ON州）では2017年から導入され、現在の税率は、BC州で20%、ON州で25%となっている<sup>149</sup>。さらに、2025年からはトロント市の市税として10%の追加課税が導入されている<sup>150</sup>。

また、保有時の課税として、BC州では、州税である投機・空き家税（Speculation and Vacancy Tax）が、指定された対象地域にある空き家や低未利用の住宅用不動産の所有者に課されている。この投機・空き家税は、当該不動産にカナダ人である所有者が居住している場合等は免除されるため、主に外国人が対象となっている<sup>151</sup>。

このような州政府の課税に加え、連邦政府は、2022年から、「未使用住宅税法<sup>152</sup>」に基づき、主に外国人が所有する空き家や低未利用住宅を対象として<sup>153</sup>、連邦税である低利用住宅税（Underused Housing Tax）を、所有者に対して毎年課している（1%）<sup>154</sup>。

さらに、税制による間接的な手段に加え、連邦政府は、2023年1月から、「非カナダ人による住宅用不動産の購入禁止法」及び関連規則<sup>155</sup>に基づき、非カナダ人<sup>156</sup>による住宅用不動産<sup>157</sup>の購入を禁止した（当初は2年間の時限措置であったが、2024年2月に2年間延長し、

2027年1月までとする意向を公表<sup>158</sup>）。この購入禁止の対象からは、カナダに長期就労する住宅用不動産を他に所有していない者や戸数の多い集合住宅の取得は除かれている<sup>159</sup>。

## オ 韓国（安全保障関係・住宅政策関係）

### (ア) 取得規制

韓国では、「不動産取引申告等に関する法律<sup>160</sup>」により、相互主義の観点から外国人等による土地の取得又は譲渡を禁止・制限できることとしている。

また、外国人等<sup>161</sup>は、軍事施設保護区域その他国防目的のために大統領令で定める地域や文化遺産に係る保護区域等の指定された土地を取得しようとする場合、管轄行政機関から土地取得の許可を受けなければならない。

さらに、国土交通部長官（日本でいう国土交通大臣）又は市・道の知事は、土地の投機的な取引等を規制するため、土地取引許可区域を指定することができ、当該区域で許可を要する対象者を大統領令に基づき指定することができることとしている<sup>162</sup>。この許可区域の指定制度は、制度上自国民も対象とし得るものであるが、2025年8月には、ソウル市等について、1年間の時限措置として、外国人等を対象とする外国人土地取引許可区域が指定された<sup>163</sup>。これは、外国資本による投機を防いで住宅価格を安定させようとする観点からの措置であり、許可対象となる用途は住宅用不動産とされ、取引が許可された外国人等は、許可日から4ヶ月以内の入居や、住宅取得後2年間は当該不動産に居住すること等が義務付けられる<sup>164</sup>。

韓国では、従来から、家賃に代えて多額の保証金を家主に預ける独自の賃貸制度（チョンセ（傳賃））があり、不動産購入者はこの制度を活用することにより、住宅価格と保証金の差額のみで不動産投資を行うことが可能であったとされる。このような投資を抑制するため、近年、住宅ローンが厳格化（貸出額の上制限

や取得後の居住要件の設定)されていたところ<sup>165</sup>、今回の外国人への規制は、融資規制の影響を受ける自国民との公平性を図るものと評価する見方がある<sup>166</sup>。

### (イ) 事後申告制度、登記制度

韓国では、外国人等の不動産取得が事後申告制となっている。また、国内の不動産等を保有中に外国人等に該当することとなり、その保有を継続する場合も事後申告を要する。

韓国の不動産登記制度では、国籍は法律上登記事項として明記されていないが、運用上外国人の場合は氏名とともに国籍を記載することとされている<sup>167</sup>。このほか、韓国人や長期滞在者の場合は住民登録番号が記載されるところ、住民登録をしていない外国人が不動産登記を行う際には、不動産登記用の登録番号の発行を受け、その登録番号が登記の記載事項とされている<sup>168</sup>。

このような制度から外国人による不動産取得状況が把握され、政府による統計情報が整備されている。

### (3) 小括

米国、英国、カナダ、オーストラリア、韓国の5か国における措置を概観すると、米国、英国、オーストラリアは、不動産取引に関し、安全保障又は国益の観点から行政が介入し得る審査制度を有している。これらはいずれも、国家安全保障上等の観点から規制を行うことが可能である点では共通するものの、米国及び英国が、不動産取引については一律の事前届出義務を設けず、法令に基づき国家安全保障上の脅威となるおそれがあると行政が認める場合に限り審査が行われる制度であるのに対し、オーストラリアは、住宅供給への影響を含むより広範な国益の観点から審査を行う制度を採用し、多くの不動産取引が事前届出及び審査の対象となる点で異なる。

このような違いは、米国及び英国の規制の主眼が取引の性質に置かれている(不動産の取得者の属性が安全保障上の観点からの介入の必要性の判断に影響を与える場合があるとしても)のに対し、オーストラリアでは、取得者の属性を制度の出発点とする規制構造が採られている点にも表れている。

なお、米国と英国を比較すると、米国が外国人等を審査対象としているのに対し、英国は内外無差別としている。また、米国は軍事施設周辺の不動産といった対象不動産を規定上明記しているのに対し、英国は明文上対象不動産の地理的範囲を限定していないなどの違いがあり、米国では連邦の制度において審査対象とならない不動産を含め州法で制限を設ける動きがある。

オーストラリアと同様に不動産の取得者の属性を基準とした規制を設ける国として、カナダや韓国があり、これらはいずれも、住宅政策(経済政策)を主たる目的とする国、又は住宅政策と安全保障の両面から規制を行う国として位置付けることができる。

3国はいずれの国においても、都市部を中心とした住宅価格の高騰を背景として取得規制等が講じられているが、移民の増加等により国全体の人口が増加しているオーストラリア及びカナダが連邦レベルで全国的な措置を講じているのに対し、韓国は日本と同様に人口減少局面にあり、全国的には住宅供給が不足している状況にはなく、恒久法に基づく制度を用いながら、規制の発動は時限的かつソウル近郊を中心とする局所的なものに限られている。

この点にとどまらず、対象不動産の範囲については、オーストラリアが住宅供給への投資を過度に抑制しないよう、既存住宅を規制の中心とするなど、戦略的な対応を取っているほか、国内経済への貢献が見込まれる長期就労者等の取扱いといった対象者の範囲を含め、各国で規制対象に差異が見られる。

また、規制の態様を比較すると、オーストラリアが事前承認制による直接的かつ事前管理的な措置と、不動産税制の重課による間接的な措置を併用しているのに対し、カナダでは取得に対する直接的な規制は時限措置にとどまり、不動産税制による間接的な措置が中心となっている。韓国のソウル市等における規制措置については、既存の融資規制が主として内国民向けに効果を生じさせていることから、外国人投資家への規制の手段として直接規制が補完的に用いられている側面があると整理できる。

このような取得規制等の効果については、カナダ及びオーストラリアにおける外国人に対する課税強化が、少なくとも短期的には住宅価格の上昇を抑制したとする分析が存在する<sup>169</sup>。もっとも、これらの分析においても、長期的には効果は限定的とされる。

また、最近の両国の追加措置については、措置導入時における外国人による不動産取得の取引全体に占める割合が必ずしも大きくないことから、価格形成への影響は限定的であるとする意見や、海外投資の抑制が住宅供給に悪影響を生じさせているとする指摘もある<sup>170</sup>。

一方で、規制等措置は、各国において一定の国民の支持を得ているとも見られる（カナダでは規制強化を国民の4分の3強が支持<sup>171</sup>、オーストラリアでは更なる規制を求める者が8割を占める<sup>172</sup>という世論調査がある。）。しかし、政治的パフォーマンスであるという批判もなされており、各国において様々な議論が見られる<sup>173</sup>。

## 6 外国人等による不動産取得を規制することに関する主な課題

本章においては、外国人等による不動産取得規制についての理論的整理やその課題等について、有識者の主な意見を紹介するとともに、実態把握や内外差別的な措置をとる場合の国際協定との整合性等について、主な課題

を整理する。

### (1) 外国人等による不動産取得規制についての理論的整理

#### ア 公共の福祉と外国人による不動産取得規制の許容範囲

日本国憲法による基本的人権の保障は、権利の性質上日本国民のみをその対象としていると解されるものを除き、日本に在留する外国人に対しても等しく及ぶものと解すべきとされており<sup>174</sup>、国内の外国人による不動産取得を制限することは、基本的人権の制約上、正当なものである必要があるとされる（日本に居住しない外国人については、国際的なルールに服するにしても日本国憲法の基本的人権に係る問題は生じにくいと考えられている<sup>175</sup>。）。

不動産取得規制は、経済的自由権の一つである財産権への制約であり、経済的自由権については、立法府の広範な裁量権が認められる場合もある。日本国民に対しても、法的規制が行われ得る。また、外国人の経済的自由は日本国民のそれと同一ではなく、理論上特別の制約を課すこと自体は憲法上可能と考えられている<sup>176</sup>。この際、国内の外国人の財産権の制約事由となる「公共の福祉」として何が位置付けられるかには整理が必要であり、例えば国土の外国化や主権との関係、国家安全保障等がこれに位置付け得るかには、評価が分かれる。

渡邊（2019）<sup>177</sup>は、スイスでは、土地の「過剰外国化（Überfremdung）」（外国人が国内に過剰に存在し、その影響力によって地域が人口的、政治的、経済的、言語的ないしは文化的に圧倒される状態を意味する<sup>178</sup>。）を阻止するための連邦法により、各州が外国人の土地取得を規制できるが<sup>179</sup>、日本において「国土の過剰外国化の阻止」が公共の福祉の内容となり得るかについては議論が必要としている。

升田（2014）<sup>180</sup>や東（2018）<sup>181</sup>は、土地は私有財産であっても、国家を構成する3要素（国

民、主権、国土)の1つの国土であることから、日本の主権との関わりが大きいことに着目し、外国人による土地所有が主権との関係で問題になり得るものとして、公共の福祉との関係を整理している<sup>182</sup>。升田(2014)は、日本の現状は、民法的所有権の強固な保護と、国家の主権、安全保障、国土保全等の公共の利益との間の調整が欠けており、国土の所有や利用の在り方を、公共の利益、公共の福祉等の観点から見直すことが重要であるとし、その過程において外国人等による土地所有等による弊害等の実情も考慮し検討することが重要であるとしている<sup>183</sup>。東(2018)は、外国人等による国土買収を想定していない現行法制には問題があるとして、立法措置の必要性に言及し、その合憲性を確保する精密な理論構成が求められるとして、外国人の土地所有権の制限について判例<sup>184</sup>の見解に照らして検討し、「社会政策及び経済政策上の積極的なものから、社会生活における安全の保障や秩序の維持等の消極的なものに至るまで多岐にわたるため、種々様々でありうる」とされる公共の福祉の内容のうち、「社会生活における安全の保障や秩序の維持等」の側面を重視して外国人による土地所有権の保障範囲を確定すべきとしている。

安全保障を公共の福祉として外国人による不動産取得規制の制限事由とすることについては、重要土地等調査法との関係でも議論がある。同法制定時の有識者会議の提言では、「我が国の安全保障の確保は国民の生命、身体及び財産の保護等のために必要不可欠な要素として、国民の平穏な生活の実現に資するものであり、そのために財産権を一定の範囲で制約することは、公共の福祉による制約として、許容され得る<sup>185</sup>」と整理された。

これに対し、奥野・石塚(2022)<sup>186</sup>は、「公共の福祉」は国家権力による容易な人権制約を招かないよう、基本的には人権相互の矛盾・衝突を調整する概念として構成されており、制約する場合には、制約される人権の性格に

応じて、制約する目的や必要性、手段や程度が吟味されなければならないとされてきたのに、「安全保障」は抽象的で不明確な概念であるとして問題提起している。

一方、松尾(2024<sup>187</sup>・2025<sup>188</sup>)は、土地の所有と公共の福祉は本来的に不可分一体であるが、両者の具体的な調整は公共の福祉の内容によりしばしば困難であり、重要土地等調査法は、「真にリスクが認められる場合に限定して、必要最小限の介入を行う」ことで、公益の具体化が困難な安全保障について、その確保と土地等の所有及び利用による経済活動の自由との衝突の均衡点を導き出そうとしており、「内外人平等原則に立脚し、公共の福祉による財産権の制約との調整を図るもの」と評価している。松尾(2024)は、今後、安全保障の観点から、水源地等であることが同法に基づく注視区域の指定対象に含まれないこと等の同法における土地等の調査や規制の在り方について引き続き議論される必要があり、同法自体の見直し以外にも、土地利用規制の在り方についての根本的な見直しを同時並行で進めるべきとしている。ただし、松尾(2025)は、公共の福祉の具体的基準が見えないまま広範な規制を認めるような外国人による土地取得規制の強化の提案については、所有者を問わず違法な利用には規制と執行が可能である中で、計画的な土地利用及び管理のルール未成熟等が真の問題であるとしている。

## イ 経済学的観点から見た外国人による不動産取得規制等の評価

外国人等による不動産取得規制等については、安全保障上の理由のほか、不動産価格の高騰などの国内経済への影響を考慮した経済的な理由などからも一部の諸外国において措置が講じられている。足立(2024)<sup>189</sup>は、経済的な理由による取得規制については、「国益(national interest)」に適うかどうかの事前審査を行うオーストラリアの外資規制が参考と

なるとして、日本においても外国人等による土地取引や投資の段階での事前審査手続の構築を検討すべきとしている<sup>190</sup>。また、地域社会やコミュニティを守る観点から、条例による規制が考え得るのではないかとしている。

一方で、直接規制や課税強化等の措置は市場への介入となり、一般に「価格調整メカニズムを歪ませるもの」ともなり得るとされることから、市場の自律的な調整機能の重視と介入による経済厚生改善の可能性など、経済学的な観点からはその有効性について議論がある。

日本経済研究センターと日本経済新聞社によるエコノミクスパネル（経済学者へのアンケート調査）の回答を見ると、外国人や外国企業による不動産購入の規制は強化するのが望ましいかについて、「そう思う」は32%、「全くそう思わない」「そう思わない」は計21%、「どちらともいえない」が40%と回答が分かれている<sup>191</sup>。

中川（2024）<sup>192</sup>は、不動産取引の国際化で、住宅価格の上昇やこれに伴う都市の居住者の転換が生じるとしても、いずれも外国人等による不動産取得特有の問題ではないとし、経済活動を追求する過程で生じた分配の問題については、規制ではなく課税や補助金で解決することが原則であるとしている。また、外国人等による不動産取引は、国民全体の厚生水準を高める場合もあり、自国民との対立が生じる可能性があるとしても、対立の発生自体を理由として国際不動産取引を禁止したり抑制すべきではないとしている。今後、外国人等に対する対応が必要となった場合にも、「外部不経済に関する何等かの評価に基づいた、強度の低い規制を導入しなければ、日本国民はかえって厚生上の損失を被る」可能性を指摘している。また、中川（2025）<sup>193</sup>は、大都市のアフォーダビリティ（国民の住宅取得、賃貸に対するアクセス可能性）の課題は、近年、先進国に普遍的な現象であり、大都市への投資

の抑制ではなく、所有者の国籍にかかわらず住宅需要が集中している地域の空室・空き家に対して空室税・空き家税を創出することや、固定資産税の優遇の見直しなどによって住宅供給を増やすことを提案している。

清水（2023）<sup>194</sup>は、東京を含む世界の大都市における住宅価格の上昇は、住宅の投資対象としての側面から、耐久消費財としての価格を上回る取引が成立することから生じており、地元住民が流出する事態を招いている一方、大都市の住宅価格が暴落すれば、日本の国際競争力は一層低下することとなると指摘している。また、国外からの不動産投資を規制する都市や国もあるが、規制が資源配分に大きな歪みをもたらすことは経済学の基本原理から明らかとしている。清水（2025）<sup>195</sup>は、近年のマンション価格の上昇は、単なる投機とみなすべきではなく、住宅の質的高度化と都市の再構築が進んでいることも考慮すべきとしている。また、近年の価格上昇に対し政策介入が検討されているが、転売規制や空き家税、外国人投資規制等は、短期的な過熱抑制には効果を持つが、長期的かつ構造的な価格の抑制には限界があるとしている。さらに、バブル期に導入された規制措置は、利用を前提としない土地の転売に対し生産資源である土地の効率的配分を守るといった経済合理性が存在したのに対し、現在は転売が市場の流動性を高め、再開発に資金を提供するなどの経済的機能を果たしており、また、都市部の住宅価格上昇による周辺地域への住民移動も、むしろ国全体としては厚生が高まり、新たな空間の最適化が図られるとも捉えられると指摘し、現在のマンション転売規制は「経済的合理性や厚生の根拠が見出しがたい」として「慎重な介入」が求められるとしている。

#### ウ 不動産の取得規制と利用規制等との比較、外国人等を対象とする規制の実効性

従来から、不動産に対する規制は、取引段階

ではなく利用段階に設けられており、取得者の国籍を制度の出発点とする不動産取得規制に対しては、その妥当性に対し課題が指摘されている。

福井(2024)<sup>196</sup>は、「外国人や外国企業が土地を所有し、または利用することそれ自体に固有の何らかの負の外部性が発生することなどあり得ない」とし、「安全保障上の何らかの脅威も、所有権の帰属自体がもたらすものではなく、所有権の対象たる不動産上において営まれる何らかの脅威の原因となる「行為」によって発生するもの」であり、国籍を問わず安全保障上の脅威原因となる「行為」を特定して、「土地利用規制」の領域で対処することが適切としている。

吉野(2024)<sup>197</sup>は、土地利用に伴う外部性の軽減のため土地利用規制が設けられていることから、土地の所有者であろうとも経済活動が完全に自由であるわけではないとし、何らかの外部性が生じるのであれば、所有者にかかわらずその原因となる土地の利用自体を規制することを第一に検討すべきであり、取引自体に介入する手法は相対的に検討の優先度が劣後すべきとしている<sup>198</sup>。

また、外国人等による不動産取得規制に対しては、その実効性も指摘されている。

重要土地等調査法制定時の有識者会議の提言においては、本邦法人であっても実質的支配者が日本人でないようなダミー企業の存在もあり、外国人等による土地の不適切な利用の是正等の目的に対応するには国籍のみでの差別的扱いは適切ではないことが指摘された。

平野(2025)<sup>199</sup>は、「国籍にこだわっていても外資の手法は巧妙になり、潜伏化するばかり」として、「むしろ「当たり前の管理」の話として、土地の「所有者不明化防止」の観点から対策の根拠となる法制化を急ぎ、予算とマンパワーが伴った情報管理体制の構築を急ぎたい」とし、実質的支配者が秘匿されないよう

登記情報に連動した所有者の把握システムの構築等が必要であるとしている。

板垣(2024)<sup>200</sup>は、外国人等に対する不動産の取得規制については、規制対象とならない日本法人を設立して取得させる等の回避方法があることから実効性に課題があるとし、一方で、利用規制に関しても、私有地の利用について措置命令を発出したとしても、命令に従わない相手に対しその実効性を確保し難いといった課題があるとしている。その上で、これらの代替案として、「外国資本に購入されて困る土地であるならば、国や自治体が税金を投入して購入するのが筋」として公有地化を提案している。

## (2) 外国人等による不動産保有の実態把握に関する課題

外国人等による不動産取得の実態把握の手法については、現状その手段が限られており、また、情報が相互に補完されていない。このため、実態把握の強化には、国籍把握の手段の拡充と、把握されている各種情報の統合・一元化の2面のアプローチがあり、令和7年12月の施策パッケージや令和8年総合的対応策において打ち出された移転登記時等に国籍を把握する仕組みの整備とともに、国籍情報も取り込んだ不動産ベース・レジストリを機能させるための検討などの取組が進められているところである。

不動産登記時において国籍を把握する仕組みは網羅性が高いため、新たな仕組みが導入されれば、外国人等による不動産保有の実態把握は、これから取得されるもの(フロー)については進展することが見込まれる。一方で、新たな仕組みにおいても、既取得の不動産(ストック)については、国籍情報は任意の申出とされていることに加え、現状は所有者不明土地が相当程度存在しており、把握困難なものが残ることが想定される(令和8年総合的対応策においては、登記名義人の情報から国外

居住者による不動産の所有状況を簡易的に試算することを検討するとしている。)

新たな仕組みにおいて把握される所有者等の国籍は、内部情報として取り扱われることとされているが、行政内部においてこの情報を取扱い得る対象や用途に係る制限の有無、第三者に提供されることがあるとすればその範囲、また、統計処理をした匿名の情報として一般に公表されるのであればその態様(全国、都道府県、市区町村といったどの程度の階層の情報が明らかになるかなど)等が課題となり得る。

加えて、新たに国土利用計画法等において、取得者が法人である場合に、当該法人の役員又は議決権の過半数を同一の国籍の者が占める場合はその国籍が届出情報に追加されるが、株主や役員は長期間同一であるとは限らないため情報の正しさを担保し続け難いことから、届出時のみ国籍を把握することの合理性などが課題となり得る。

### (3) 外国人等による不動産取得規制等を設ける場合の国際協定との整合性等

#### ア GATSの規定との関係

日本は、GATSにおいて不動産取得に関する留保を付していないため、サービス貿易に係る不動産取得について内外差別的な規制措置をとる場合は、GATSの規定に抵触するおそれがあるとされている。

日本が留保を付さなかった理由について、政府は、「総合的判断」に基づくものとしているが<sup>201</sup>、2020年に署名された地域的な包括的経済連携(RCEP)協定などのGATS以降の国際協定では、現在機能していない外国人土地法を明示して外国人等の土地取得を留保するなど、対応が分かれているところであり、GATS締結当時の判断の妥当性を問う意見もある<sup>202</sup>

(なお、GATSとRCEPに優先関係はなく、サービス貿易に係る不動産取得について内外差別的な規制を設ける場合、GATSとの関係では引

き続き抵触のおそれがあるとされる<sup>203</sup>)。

GATSにおいて、新たに内国民待遇義務の留保を付す場合には、約束表の内容を修正することとなるため、影響を受け得るWTO加盟国の要請に応じて、必要な補償的調整についての交渉を行うことが義務付けられる(GATS第21条)。WTO加盟国は令和7年4月現在166の国・地域に及んでおり、政府は、仮に我が国が土地取引等に関する新たな留保を付そうとすれば、「長期間にわたる困難な交渉を経ることになる」との認識<sup>204</sup>を示している。これまで約束表の修正に成功した事例は、EU拡大に伴う1件のみであることから<sup>205</sup>、そのハードルの高さがうかがえる。

また、仮に相互主義を導入する場合には、最恵国待遇の免除リストを修正することとなり、その場合は加盟国の4分の3の議決が必要となる(WTO協定第9条)。

GATSには公衆道徳の保護、公の秩序の維持等の保護に関わる措置である一般的例外(GATS第14条)及び安全保障上の重大な利益の保護に必要な措置である安全保障例外(同第14条の2)の二つの例外規定が設けられており、外国人に対する制限がこれに該当すると認められればGATS違反には当たらないこととなるが、「一般論として外国資本による土地所有がこれらのいずれかに該当するのは極めて例外的な場合に限定」<sup>206</sup>されるとの意見がある。

このため、このような観点から内外差別的な措置をとることは難しいとも考えられるが、重要土地等調査法の際の議論のように、内外無差別の措置を講ずることは可能である。

さらに、GATSはサービス貿易に関する自由化のための協定であり、サービス提供に関わらない自己居住用の住宅取得等についてはGATSの対象とされないと解されている<sup>207</sup>。政府は、サービス貿易に関わらない分野では外国人による土地取得を規制したとしてもGATSに抵触しないかどうかについて、「議論

といたしましてはそのようなことになろうかと思」うとしながら、個別の事案に即して、どれがサービスに即したのか、どれが投資に即したのかという点について、慎重に検討し対応していく必要がある旨答弁している<sup>208</sup>。

諸外国の事例では、GATSで不動産取得の内国民待遇義務を留保していない中で不動産取得についての内外差別的な規制を有する国や、約束表において留保している内容と整合しないように思える内外差別的な規制を有する国も見られるが、それらの国でとられている規制措置が、サービス貿易に係るものとはみなされないために、GATSの対象外と整理されているものもある可能性がある。総理指示において、「国際約束との関係を具体的に精査」することが指示されたところであり、何がGATSに抵触するおそれのあるサービス貿易に係る不動産取得に関する措置となるのかを明らかにすることが、取得規制等の導入を検討する際の前提として求められよう。

## イ 租税条約や投資協定との関係

カナダやオーストラリア等では、外国人等の不動産取得及び保有の課税を強化している。

このような課税強化を日本も行おうとする場合、サービスの提供に関連するものであればGATSとの関係で課題が生じるほか、租税条約における自国と相手国の国民を差別できない無差別条項との関係が課題となる。

租税条約のひな型であるOECDモデル租税条約においては、条約の対象税目として明示される租税だけでなく、無差別条項を全ての租税に適用する規定が置かれている。日本の締結している二国間租税条約でも、このような全ての租税に適用する無差別条項を置いているものが少なくない。この点、政府は、「外国人の不動産取得、保有にのみ課税するような税制を導入することについては、我が国が締結している租税条約に含まれる無差別条項や、土地の所有、利用に関連する税制以外の政

策の動向などを踏まえた慎重な検討が必要」との見解を示している<sup>209</sup>。

また、投資協定等においては、日本は不動産取得に関して内国民待遇を留保していることが多いが、日韓投資協定等では相手国の投資家に対し不動産取得を含む内国民待遇を約束していることから、国際約束上の義務との関係で整理が必要なものがある<sup>210</sup>。

## ウ RCEPで留保されている外国人土地法の適用可能性

外国人の不動産取得等を規制する既存の法律として、大日本帝国憲法下で制定された「外国人土地法」がある。しかしながら、同法は、現在も廃止されていないという意味では有効な法律であるが、制限を課す政令が現在存在しておらず、機能していない。

RCEP等では外国人等の不動産取得規制の留保として同法が記載されているが、同法に基づく政令を新たに制定し、外国人による不動産取得を規制することについて、政府は、同法が、外国人等の不動産に関する権利の制限の態様、制限に違反した場合の措置等について政令に包括的、白紙的に委任していることは、日本国憲法第41条（国会の地位と立法権）等に違反するおそれがあるとして、現行憲法下では同法に基づく不動産取得の制限は困難と考えられている<sup>211</sup>。

## 7 おわりに

本稿は、不動産所有者の国籍把握及び外国人等の不動産取得規制について、賛成又は反対のいずれの立場もとるものではないが、今後、外国人等の不動産取得規制を行おうとする場合には、これまで述べたとおり、整理すべき課題がある。また、実施方法によっては我が国の社会経済に影響を及ぼすおそれがあり、一方で、本問題は感情的傾向が反映されやすいとも指摘されるところであり<sup>212</sup>、事実の分析と冷静な議論が改めて求められよう。

別表 諸外国における外国人等による不動産取得規制等

	米	国	力	ナ	ダ	オーストラリア
(1)GATS留保	留保あり	留保あり	留保あり	留保あり	留保あり	留保あり
有無	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
適用範囲	連邦(全国)	一部の州	一部の州	一部の州	一部の州	連邦(全国)
概要	外国人による農地の取得は連邦政府に事後報告	【FL州】 ・外国人による軍事施設/重要インフラ周辺の不動産の所有/新規購入は所有権を州に登録 ・中国関係者の場合は、立地に関わらず登録	外国人による住宅用不動産購入の制限禁止(2023.1~2027.1) 住宅用不動産(戸建て住宅・最大3戸の集合住宅・その各戸等) ※空き地や戸数の多い集合住宅は対象外	外国人による農地等の所有の制限 【以下、MB州の場合】 外国人による農地の取得は、許可を受けなければ一定面積以下に制限	外国人による不動産取得は、ほとんどの場合要承認、国益や国家安全保障に反するかを審査(禁止命令も可能) 既存住宅の購入は時限的に原則禁止(~2027.3) 金額にかかわらず要承認: ①国家安全保障に関する土地 ②住宅用不動産、未開発の空き商業用地、④外国政府が取得する不動産 ①~④以外の不動産取得は、一定金額以上の場合要承認	外国人による不動産取得は連邦政府に事後登録
(3)取得規制	除外	除外	除外	除外	除外	除外
対象不動産	特定空港・港湾、軍事施設/政府機関周辺の高密度の地域内の不動産(軍事施設至近等を除く)や単一の住宅は除外	【以下、FL州の場合】 A.懸念のある外国:農地、軍事施設/重要インフラ周辺の不動産(原則取得又は保有不可) B.中国関係者:全ての不動産(原則購入不可)	・国民・永住者等以外の個人 ・外国人(準拠法) ・外国の支配下の法人等	・カナダ人以外の個人 ・カナダ人以外の個人、団体の所有・支配下に ある組織 ・公開株式を通じて外国人が所有し得る会社	・非居住者(居住者要件:直前1年で200日以上滞在) ・外国法人・信託(非居住者、外国法人、外国政府による一定以上の持ち株比率等の支配権)等	外国人による不動産取得は、ほとんどの場合要承認、国益や国家安全保障に反するかを審査(禁止命令も可能) 既存住宅の購入は時限的に原則禁止(~2027.3) 金額にかかわらず要承認: ①国家安全保障に関する土地 ②住宅用不動産、未開発の空き商業用地、④外国政府が取得する不動産 ①~④以外の不動産取得は、一定金額以上の場合要承認
対象者	・外国籍の個人 ・外国事業体(準拠法、本店所在地等) ・外国政府 ・外国の支配下にある事業体	A.対象国:中・露・イラン・北朝鮮、キューバ等 B.米国民・永住者等以外で中国を法的居住地とする個人 ・中国企業(準拠法、本店所在地等) ・中国政府 ・特定の個人等 (非観光ビザ所持者等は軍事施設至近を除外した場合は一部規制免除)	・カナダ人の配偶者等 ・就労許可有効期間183日以上で、他に不動産所有がない等の者等	・カナダ人の個人 ・カナダ人の個人、団体の所有・支配下に ある組織 ・公開株式を通じて外国人が所有し得る会社	・非居住者(居住者要件:直前1年で200日以上滞在) ・外国法人・信託(非居住者、外国法人、外国政府による一定以上の持ち株比率等の支配権)等	外国人による不動産取得は連邦政府に事後登録
(4)租税条約	無差別条項を全ての租税に適用する規定あり	無差別条項を全ての租税に適用する規定あり	無差別条項を全ての租税に適用する規定なし	無差別条項を全ての租税に適用する規定なし	無差別条項を全ての租税に適用する規定あり	無差別条項を全ての租税に適用する規定あり
有無	有	有	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
種別	地方税(BC州、ON州、トロント市)	地方税(BC州、ON州、トロント市)	連邦税・地方税(BC州、パナマ、市)	連邦税・地方税(BC州、パナマ、市)	地方税(多くの州)・申請手数料(全国)	地方税(多くの州)・申請手数料(全国)
概要	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税	外国人(国民・永住者以外)による住宅用不動産取得時の追加課税
税率	20%	20%	外国人2%、国民等0.5%	外国人2%、国民等0.5%	NSW州:9%	NSW州:9%

注: (1)は外務省資料による。(4)は日本の2国間租税条約における無差別条項を全ての租税に適用する規定の有無  
(2)~(5)は今回の調査の範囲で判明した主な制度等であり、必ずしも網羅されていない可能性がある。このため「-」は不明。

	イギリス	フランス	ドイツ	イタリア
(1)GATS留保	留保なし	留保なし	留保あり	留保あり
(2)届出	有無	—	—	—
	適用範囲	外国人特有 有	—	—
概要	全国 不動産を取得しようとする外国法人は、その実質的支配者等の情報を事前登録(未登録は不動産の取得・処分が制限)。登録後は毎年要申告	—	—	—
	無(内外無差別)	無(内外無差別)	無	(相互主義)
(3)取得規制	有無	—	—	—
	適用範囲	無(内外無差別)	無(内外無差別)	全国
概要	※内外無差別で、不動産の資産取得も対象として、国家安全保障上のリスクを審査(取引の中止命令等も可能)	※内外無差別で、国防等の公共目的での土地取得・利用を制限できる	—	相互主義により、自国内の不動産の取得等を禁止・制限する国の個人・法人・団体・政府に対して、不動産の取得等を禁止・制限できる
	除外	—	—	—
(4)課税	除外等	—	—	—
	対象不動産	—	—	—
(5)課税	対象者	—	—	①EU加盟国及びEEA加盟国、②イタリ アと投資促進・保護に関する2か国間協定を締結している国の市民、③3年 以上合法的に居住している無国籍者 等、④長期在留カード保有の非EU市民 は規制を免除
	税率	2%	—	—
(4)租税条約	無差別条項を 全ての租税に適用する規定なし	無差別条項を 全ての租税に適用する規定あり	無差別条項を 全ての租税に適用する規定あり	無差別条項を 全ての租税に適用する規定あり
(5)課税	有無	外国人特有 有	—	—
	種別	取得 国税(イングランド・北アイルランド) 英国非居住者・外国法人による4万ポ ンド以上の居住用不動産購入に対して 追加課税	—	—
概要	税率	2%	—	—
	種別	取得 国税(イングランド・北アイルランド) 英国非居住者・外国法人による4万ポ ンド以上の居住用不動産購入に対して 追加課税	—	—

・フランスの課税については、内外無差別の課税であるが、所有者・賃借人等の住居区画を占有する者が支払う住居税 (taxe d'habitation) について、2023年以降は主たる住居である場合の課税が廃止されたことにより、二次住居(主たる住居以外の住居)に対してのみ課税対象となった。この課税の税率は地方自治体による上乘せが可能で、住宅需給が逼迫し住宅へのアクセスに困難が生じている区域への対策としての政策的対応となっている。

・イタリアは、法令2012年第21号(ゴールデン・パワー法)により、防衛、エネルギー等の戦略的分野における重要インフラに係る取引が政府の審査対象とされている。不動産についても、当該事業又はインフラの使用等に不可分に結びつく場合には、資産取得等の一環として審査の対象に含まれるが、他方で、不動産の取得行為自体を制度的に審査対象とするものではない。このため、本表では、不動産の取得行為を直接の審査対象とする米国及び英国の制度とは区別して整理している。

注：(1)は外務省資料による。(4)は日本との2国間租税条約における無差別条項を全ての租税に適用する規定の有無  
(2)～(5)は今回の調査の範囲で判明した主な制度等であり、必ずしも網羅されていない可能性がある。このため「—」は不明。

	インド	シンガポール	韓国
(1)GATS留保	留保なし	留保なし	留保あり
(2)適用範囲	外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
概要	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
(3)取得規制	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
対象不動産	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
対象者	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
(4)租税条約	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有
(5)課税	外国人特有 有 外国人特有 有	外国人特有 有	外国人特有 有

注：(1)は外務省資料による。(4)は日本との2国間租税条約における無差別条項を全ての租税に適用する規定の有無  
(2)～(5)は今回の調査の範囲で判明した主な制度等であり、必ずしも網羅されていない可能性がある。このため「―」は不明。

注

- <sup>1</sup> 1億1,010万円。平均値は1億3,064万円（株式会社不動産経済研究所「不動産経済マンションデータ・ニュース」（2025.8.1）<<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/638/mdn20250801.pdf>>）
- <sup>2</sup> 三菱UFJ信託銀行株式会社「デベロッパー調査」によると、令和7年上半年期において、外国人取得者が占める割合は、千代田区・港区・渋谷区で、「20%以上30%未満」が40%、「30%以上40%未満」が13%であった。令和6年下半年期には、「20%以上30%未満」「30%以上40%未満」がそれぞれ31%であった（船窪芳和「分譲マンションの実需以外の取得は増えているか」『不動産マーケットリサーチレポート』三菱UFJ信託銀行株式会社（2025.9.5）<[https://www.tr.mufg.jp/new\\_assets/houjin/fudousan/pdf/fr\\_2025090401.pdf?20260127173547](https://www.tr.mufg.jp/new_assets/houjin/fudousan/pdf/fr_2025090401.pdf?20260127173547)>）。
- <sup>3</sup> 「23区マンション上半期20%増 1.3億円 外国人富裕層が後押し」『産経新聞』（2025.7.18）等
- <sup>4</sup> 例えば宮崎県の森林や笠佐島（山口県）の買収など（「宮崎県の森林717ha、取得したのは外国資本」『読売新聞オンライン』（2024.3.30）；「国境が消える」『産経新聞』（2025.7.26）等）。
- <sup>5</sup> 一方で、朝日新聞社が9月20～21日に行った世論調査によると、自由民主党の新総裁に最も取り組んでほしいテーマについては、物価高（45%）、社会保障（16%）、外交・安全保障（15%）、政治とカネの問題（10%）に次いで外国人政策は10%であった（「新総裁、取り組んでほしいテーマは 物価高45% 朝日新聞社世論調査」『朝日新聞デジタル』（2025.9.22））。
- <sup>6</sup> 「外国人政策 不動産が焦点」『読売新聞』（2025.10.4）
- <sup>7</sup> 「第219回国会における高市内閣総理大臣所信表明演説」（2025.10.24）<<https://www.kantei.go.jp/jp/104/statement/2025/1024shoshinhyomei.html>>
- <sup>8</sup> 「中古マンション1年で38%高 東京23区7月、1億477万円」『日本経済新聞』（2025.8.22）等
- <sup>9</sup> 「地価上昇のマイナス面にも目配りがいる」『日本経済新聞』（2025.9.17）；清水千弘「住宅の投資財化が生む弊害」『日本経済新聞』（2025.5.21）；西岡慎一「東京に迫る「ジェントリフィケーション」問題—住宅価格の高騰が招く社会の分断、供給対策が急務—」日本総研『Research Focus』2025.9.9 <<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/researchfocus/pdf/16091.pdf>>）等
- <sup>10</sup> 清水千弘・同上；神戸市タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議「タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する課題と対応策（報告書）」（2025.2）26頁 <<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/71082/houkokusyosaisyuuban.pdf>>等。なお、令和7年の区分所有法改正により、国外居住者である区分所有者の管理を代行させる国内管理人制度が創設された。
- <sup>11</sup> 例えば東京都板橋区の中国人オーナーが所有する賃貸マンションにおいて、家賃の大幅値上げが通知された事例について、松村嘉久阪南大学教授は、賃貸マンションを買い取って民泊に転用する動きが加速していること、大阪市の特区民泊では少なくとも4割の業者が中国系の名前であるが、中国では貸主の権限が強く、今後住民とのトラブルが増加するおそれがあること等を指摘している（「家賃2.6倍値上げ 住民に通知 エレベーター突然「修理中」」『朝日新聞』（2025.6.15））。
- <sup>12</sup> 東京財団政策研究部「日本の水源林の危機—グローバル資本の参入から「森と水の循環」を守るには—」（2009.1）
- <sup>13</sup> 例えば高市総理は、平成23年に自由民主党内で自身が安全保障土地法案（仮称）の骨子案を作成した際の問題意識として、中国における国防動員法の制定などによる懸念があったとしている（第219回国会衆議院予算委員会議録第2号（令7.11.7）；「安全保障と土地法制に関する10年余の取組」（2021.3.1）<[https://www.sanae.gr.jp/column\\_detail1296.html](https://www.sanae.gr.jp/column_detail1296.html)> 高市早苗衆議院議員HP）。なお、2010年に制定された中国の国防動員法（中華人民共和国国防動員法）は、国防動員の枠組みを定める法律で、平時の準備義務や動員発令、動員下での民用資源の徴用等を規定している。同法については、国内外の中国人への実効的な射程（とりわけ在外中国人への適用可能性）について、日本においても問題意識が繰り返し論じられてきた。国防動員法の内容については、宮尾恵美「中国国防動員法の制定」国立国会図書館調査及び立法考査局『外国の立法』（2010.12）<[https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo\\_3050577\\_po\\_02460005.pdf?contentNo=1](https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_3050577_po_02460005.pdf?contentNo=1)>に詳しい。国家情報法（中華人民共和国国家情報法）は、2017年に制定され、国家情報活動の枠組みとして、いかなる組織及び公民も国家情報活動に協力する義務を負う旨を規定している。国家情報法の内容については、岡村志嘉子「【中国】国家情報法の制定」同（2017.8）<<https://chosa.ndl.go.jp/download/20170804/0000046831001.pdf>>に詳しい。
- <sup>14</sup> 平野秀樹「「離島」まで標的に！「外資土地買収」の脅威」『リベラルタイム』（2025.10）28-29頁など。国外居住者については、課税の関係では、地方税及び国税における国内不動産に係る納付代行等を行う国内の納税管理人の選任・届出制度や、国税における納税管理人の選任義務が果たされていない場合の税務当局による特定納税管理人（不動産管理会社等）の指定制度が整備されている。また、不動産登記に関しては、国外居住者を所有権の登記名義人とする登記申請の際に、国内連絡先を登記することとされている（もっとも、現在は国内連絡先がない旨の登記も可能である。）。ただし、納税管理人は納税義務者の履行確保の義務はなく、連絡先不明となった場合の探索の負担や滞納の場合の執行措置の実効性の差は、国内居住者と国外居住者で差があるとみられている。また、①所有者が納税管理人を申告せずに国外転出後、行方不明となった場合、連絡手段がなく、生死を確認することができないことや、②所有者が外国人であり、死亡が確認された場合、相続の準拠法は被相続人の国籍により異なり、他国の相続準拠法を職員が把握することが困難であること等が地方公共団体における資産課税の課題として挙げられている（資産評価システム研究センター「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」（2023.3）16-17頁 <[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/r4\\_all/r4\\_report\\_ariyata.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/r4_all/r4_report_ariyata.pdf)>）。
- <sup>15</sup> 清水千弘「東京の住宅価格は高すぎるのか？—政策介入の意義を問う—」『土地総合研究』（2025秋）14頁 <[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/r4\\_all/r4\\_report\\_ariyata.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/r4_all/r4_report_ariyata.pdf)>）。

[//www.lij.jp/html/jli/jli\\_2025/2025autumn\\_p013.pdf](http://www.lij.jp/html/jli/jli_2025/2025autumn_p013.pdf)>

- <sup>16</sup> 国土交通省が令和7年11月に公表した三大都市圏等の新築マンションを対象とした取引実態調査では、東京23区における短期売買の割合は国外居住者よりも国内居住者の方が高い結果となった。
- <sup>17</sup> 第217回国会参議院国土交通委員会会議録第3号25頁(令7.3.13)楠田国土交通省住宅局長答弁。なお、政府は、近年の住宅価格上昇の背景について、要因の一つとして、国外からの投機目的のマンション取引の可能性を指摘する声もあることを承知していると答弁している(第219回国会衆議院国土交通委員会会議録第2号(令7.11.21)楠田国土交通省不動産・建設経済局長答弁)。
- <sup>18</sup> 吉田二郎「価格高騰は局地的な現象」『日本経済新聞』(2025.5.19)は、不動産価格の上昇は、全国の戸建て住宅を含めれば物価上昇と同程度であり、東京都等のマンション価格の動向を一般化して不安視する必要はないとしている。
- <sup>19</sup> 山下良平「森林(水源)地域に関する外国資本による取得の現状」『月報司法書士』(2023.7)21-24頁
- <sup>20</sup> 鈴木智也「外国人問題が争点化した背景—取り残されたと憤る層を包摂する政策を—」ニッセイ基礎研究所『研究員の眼』(2025.9.16) <[https://www.nli-research.co.jp/files/topics/83225\\_ext\\_18\\_0.pdf](https://www.nli-research.co.jp/files/topics/83225_ext_18_0.pdf)>
- <sup>21</sup> いずれも不動産取得に焦点をあてたものではないが、複数の市民団体が共同で、昨今の日本における排外主義的な動きに対し、異なる国籍・民族間の対立をあり、共生社会を破壊するとして緊急声明を出している(「社説 参院選2025 外国人政策 排外主義の助長懸念する」『毎日新聞』(2025.7.12))。また、全国知事会は、排他主義、排外主義を否定し、多文化共生社会の実現を目指すとして、宣言をまとめている(全国知事会「多文化共生社会の実現を目指す全国知事の共同宣言」(2025.11) <<https://www.nga.gr.jp/conference/item/37012b388a512e6f6ec13d5ba8c536e1.pdf>>)。
- <sup>22</sup> 「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案」の審議に当たって、政府は、国は土地の所有者の国籍を調査する法律上の権限を有しておらず、国土全体において外国人が所有する土地の面積を把握していない旨答弁している(第204回国会参議院本会議録第28号11頁(令3.6.4)小此木国務大臣答弁)。
- <sup>23</sup> 権利の登記は任意(相続登記は令和6年4月から義務化)であるが、広く不動産(土地・建物)が対象となる。ただし、これまで相続登記がされていないこと等に起因して、令和6年度の全国の地籍調査において、不動産登記簿のみでは所有者の所在が判明しない所有者不明土地の割合が23%あり、既に所有者の探索が難しくなっている不動産の存在も予想される。なお、相続登記の義務化は、法施行前に相続した不動産もその相続登記が未了の場合には適用対象となる。
- <sup>24</sup> 登記情報をベースにしており、国内連絡先を把握している場合がある。また、所有者が市外の場合、納税管理人を置くこととされている。
- <sup>25</sup> 国籍を記載事項に追加する国土利用計画法施行規則改正のためのパブリックコメントにおいて、国土交通省は、「国籍を届出事項とすることは、他の届出事項と相まって、より実効的な土地利用目的等の審査に資するものであり、また届出者の言語・文化に配慮しながら指導・助言等を実施するためのものである」と説明している。
- <sup>26</sup> 令和6年届出件数は1.9万件(国土交通省「土地取引規制実態統計」 <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000033.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000033.html)>)、全取引件数は157万件(国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」 <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000029.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000029.html)>)
- <sup>27</sup> 農地法の許可書等を基にした調査では、国籍が記載事項に追加される令和5年8月までは氏名等からの類推であった。
- <sup>28</sup> 居住者とは、日本国内に住所又は居所を有する自然人及び本邦内に主たる事務所を有する法人であり、非居住者は居住者以外の自然人及び法人
- <sup>29</sup> 「(参考)外国人による取得状況等」(第1回外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議資料3・31頁)(2025.11.27) <<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gaikokujinzai/jitsugen/dai1/shiryo3.pdf>>
- <sup>30</sup> 内閣参質209第16号「参議院議員神谷宗幣君提出外国資本による国土買収の実態把握に関する質問に対する答弁書」(令和4年8月15日)において、政府は、外為法に基づく報告書は、国際収支の均衡を図るなどの観点から不動産投資に係る外国から本邦への資金の流れを把握するために求めているものであることから、当該報告書の内容を外国人・外国資本による土地取得の状況(所在地、面積、金額等)の調査及び定期的かつ詳細な報告を行うために取り扱うことはなじまないものと考えているとした。
- <sup>31</sup> 木曾雄高「外為法上の「不動産」と「不動産登記」をリンクさせよ!」『リベラルタイム』(2025.10)31頁は、不動産取得に関わる各制度は、全ての制度に一長一短があり相互に補完していないゆえに外資による不動産投資の全体像を把握するのが不可能であるとし、不動産取得実態の把握には、不動産を網羅し公に開示されている不動産登記簿と、外為法上の届出がされた不動産をリンクさせる必要があるとしている。
- <sup>32</sup> 吉原祥子「重要土地等調査法制定の背景と土地政策から見た位置づけ」『日本不動産学会誌』(2024.3)103頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_101/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_101/pdf-char/ja)>
- <sup>33</sup> 福岡峻治「土地行政の構造—土地取引・遊休地規制とその運用をめぐる諸問題—」『総合都市研究』(1996)7頁 <<https://urban.ues.tmu.ac.jp/archivepdf/docs/59-02.pdf>>によると、規制区域による許可制は、ごく限定された利用目的以外の土地取引を全て禁止しようとするものであったため、経済活動に与える影響の強さ等から、所管行政庁である国土庁の官僚は、当初から「伝家の宝刀は抜けない」と考えており、適用条件の具体的判断や手順の確定がなされなかったとされる。注視区域は、平成10年の国土利用計画法改正により全国の一定規模以上の土地取引に係る事前届出制が事後届出制に移行したことに伴い創設されたものである。
- <sup>34</sup> 監視区域は、ピーク時の平成5年11月時点で、1,212市町村において指定されていた(「土地取引制度」 <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000019.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000019.html)> 国土交通省HP 2026.1.27閲覧)。

- <sup>35</sup> バブル崩壊後の長期にわたる地価の下落から、平成10年代に地価税及び特別土地保有税は課税が停止された。また、譲渡益課税についても、個人の短期保有（5年以内）について長期保有よりも重課する制度は維持されているものの、法人の短期保有の重課は停止され、個人及び法人の超短期保有（2年以内）に対する更なる重課は廃止されている。
- <sup>36</sup> 第217回国会衆議院国土交通委員会議録第7号15頁（令7.4.9） 横山財務副大臣答弁
- <sup>37</sup> 例えば、譲渡益課税では負担率は同水準であるが徴収方法等の制度が異なる。
- <sup>38</sup> 渡邊互「外国人の土地取得制限をめぐる法的論点—公法学の観点から—」『憲法研究』（2019）3-4頁
- <sup>39</sup> 明治29年に制定された民法では、外国人の権利能力が原則認められたが、明治6年第18号布告（地所質入書入規則）により、外国人は土地の所有権等の取得が禁止されていた（和田隆夫「外国人の土地所有と権利能力」『憲法研究』（2019）25-26頁）。外国人土地法以前に制定され未施行のまま廃止された「外国人ノ土地所有権ニ関スル法律」も相互主義を取っていたが、同法は外国人の土地取得を原則禁止し、相互主義の観点からの許可制を取っていた（渡邊・同上）。外国人土地法の附則により、同布告が廃止され、同法では外国人の土地の取得を原則可能とした。
- <sup>40</sup> 政令が1度も定められなかった理由は明らかでないが、同法の前身で外国人の土地所有について相互主義を定めていた「外国人ノ土地所有権ニ関スル法律」が施行されなかった背景として、当時の大阪毎日新聞には、属領地を取得の除外とする国や、米国で州ごとに異なる制限があるといった相互主義の適用が困難な場合が存在すること等が挙げられている（渡邊・前掲注38・3頁）。
- <sup>41</sup> 「「ポツダム」宣言ノ受諾ニ伴ヒ発スル命令ニ関スル件」（昭和20年勅令第542号）（いわゆるポツダム緊急勅令）を根拠に制定されたもの
- <sup>42</sup> 特定の形態の外資導入については同法の特別法に当たる「外資に関する法律」が適用され、その導入が促進された。
- <sup>43</sup> この規定が定められた第5章は、外貨流出を避ける観点から国内居住者による外国不動産の取得も制限しており、法律案の概要説明からはこの制限が本章の主眼とみられる（第6回国会衆議院経済安定委員会大蔵委員会通商産業委員会連合審査会議録第1号8頁（昭24.11.24）木内外国為替管理委員会委員長）。
- <sup>44</sup> 告示で定められた国の国民については「外国人の財産取得に関する政令」の制限の適用が除外されていた。昭和52年3月12日の衆議院予算委員会第二分科会における政府答弁では、大部分の外国人について、日本の土地取得は自由に認められていると説明されている（第80回国会衆議院予算委員会第二分科会議録第2号5頁（昭52.3.12）吉岡大蔵省理財局次長答弁）。
- <sup>45</sup> 「外国為替及び外国貿易管理法の一部改正—原則禁止から原則自由へ—」『時の法令』（1980.12）5頁
- <sup>46</sup> 我が国経済の円滑な運営に悪影響を及ぼすこととなる事態等が生じたときは、取引内容の変更や中止を勧告することができ、勧告に従わない場合は命令できることとされた。
- <sup>47</sup> 例えば、不動産協会は、①土地は、産業経済、国民生活活動の基盤であり、他の一般商品とは異なる特殊性を有すること、②過剰な対日不動産投資が発生し、地価をはじめ国内経済に悪影響を及ぼすこともあり得ること、③外国資本に対しては国内法による土地取引の適正コントロール機能に限界があること等の観点から、対日不動産投資を一切無制限とすることは問題であるとして、建設省、国土庁に要望を行っている（「16.外国資本による対日不動産投資の自由化について」『不動産協会年報』（1984.8）37頁）。
- <sup>48</sup> 制度上、審査等を要するものは大蔵大臣が定めるものに限ることとされたが、実際にはその定めが行われなかった（貿易為替実務研究会編『体系貿易為替実務事典』新日本法規出版（1985）456-457頁）。
- <sup>49</sup> 政府の権限の行使として提供されるサービス以外の全ての分野におけるサービス
- <sup>50</sup> 最恵国待遇義務に合致しない加盟国の措置であっても、原則10年を超えない期間で、かつGATS発効後5年（2000年1月1日）以内に再度審議を行うことを条件に、免除表に記載することによって維持できるとされている。
- <sup>51</sup> 不動産取得規制は、GATSの対象とするサービス貿易の一つの形態である「業務上の拠点を通じたサービス提供」に影響を与え得る措置とされている（外務省経済局サービス貿易室編『WTOサービス貿易一般協定—最近の動きと解説—』日本国際問題研究所（1997）124頁）。
- <sup>52</sup> その理由については、脚注201参照
- <sup>53</sup> 「WTOサービス交渉の現状初期リクエストの提出」（2002.7）<<https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/wto/service/tenbo0207.html>> 外務省HP
- <sup>54</sup> 政府は、「外国人又は外国企業が対象に含まれるサービス貿易に係る土地取得につきまして内外差別的な規制措置を取る場合には、GATSとの関係においては問題が生ずる可能性がある」としている（第213回国会衆議院安全保障委員会議録第9号11頁（令6.4.18）大河内外務省大臣官房参事官答弁）。
- <sup>55</sup> 自由民主党では、高市衆議院議員（現・内閣総理大臣）等の呼びかけにより、平成22年4月に「日本の水源林を守る議員勉強会」が発足し、同年11月の第176回国会に、同党の議員立法として「森林法の一部を改正する法律案」と、「地下水の利用の規制に関する緊急措置法案」（第181回国会において衆議院の解散により廃案）を提出した（高市早苗「日本の森と水を守れ」『WILL』（2011.1）56頁）。また、与党の民主党は、平成23年に「外国人による土地取得に関するプロジェクトチーム」を開催し、民有林取得の事後届出制度の導入提案を含む中間報告をまとめた。平成23年の第177回国会には、閣法として森林法改正案が提出され、衆議院において自由民主党提出の衆法と一括して審査され、衆法が撤回された後、新たに森林の土地の所有者となった者に事後届出を課す等の修正が行われた。
- <sup>56</sup> その主な内容は、水資源の保全等を目的として、水源地域等を区域指定し、区域内における土地の所有権の移転等の事前届出を義務付け、知事が土地利用等を助言できることとし、必要な場合には勧告、勧告に従わない場合の公表が定められているものが多い。令和7年10月14日時点では21道府県で制定されている（「水源地域保全条例」（一財）<[https://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/042\\_conservation\\_of\\_water\\_source\\_area.htm](https://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/042_conservation_of_water_source_area.htm)> 地方自治研究機構HP 2026.1.27閲覧）。

- <sup>57</sup> 北海道は、水資源周辺における利用目的が明らかでない大規模な土地取引など、地域の実情に応じた土地の取引規制を可能とするための関係法令の整備を行うこと等を求めている（北海道「令和8年度国の施策及び予算に関する提案・要望」（2025.5）〈[https://www.pref.hokkaido.lg.jp/fs/1/1/6/9/5/4/3/8/\\_/02\\_%E5%A%B8%E5%85%A8%E3%83%BB%E5%A%89%E5%BF%83%E3%81%AA%E6%9A%AE%E3%82%89%E3%81%97%E3%81%AE%E7%A2%BA%E4%BF%9D\(13-19\).pdf](https://www.pref.hokkaido.lg.jp/fs/1/1/6/9/5/4/3/8/_/02_%E5%A%B8%E5%85%A8%E3%83%BB%E5%A%89%E5%BF%83%E3%81%AA%E6%9A%AE%E3%82%89%E3%81%97%E3%81%AE%E7%A2%BA%E4%BF%9D(13-19).pdf)>）。
- <sup>58</sup> 自由民主党では、先述の「日本の水源林を守る議員勉強会」を改称した「安全保障と土地法制を研究する議員の会」において高市議員の私案である「安全保障土地法（仮称）」の骨子案（国籍を問わず国防上特に重要な土地、建物については国有化を進めることも視野に、その取得・利用に際しては重要度に応じて許可制・届出制を導入するもの）が提示された。平成24年には、同党に「安全保障と土地法制に関する特命委員会」が設置された（「安全保障と土地法制に関する10年余の取組」前掲注13）。また、日本維新の会は、平成25年の第185回国会に「国家安全保障上重要な土地等に係る取引等の規制等に関する法律案」を提出した。
- <sup>59</sup> 内閣府政策統括官（重要土地担当）「重要土地等調査法について」『日本不動産学会誌』（2024.3）65頁 〈[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_65/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_65/pdf-char/ja)>
- <sup>60</sup> 「有人国境離島地域の保全及び特定有人国境離島地域に係る地域社会の維持に関する基本的な方針」（平成29年4月7日内閣総理大臣決定）〈[https://www8.cao.go.jp/ocean/kokkyouritou/yuujin/pdf/h29\\_kihonhoushin.pdf](https://www8.cao.go.jp/ocean/kokkyouritou/yuujin/pdf/h29_kihonhoushin.pdf)>
- <sup>61</sup> 「経済財政運営と改革の基本方針2020」（令和2年7月17日閣議決定）〈[https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/honebuto/2020/2020\\_basicpolicies\\_ja.pdf](https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/honebuto/2020/2020_basicpolicies_ja.pdf)>
- <sup>62</sup> 国土利用の実態把握等に関する有識者会議「国土利用の実態把握等のための新たな法制度の在り方について 提言」（2020.12.24）〈[https://warp.ndl.go.jp/web/20250601105831/https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudoriyou\\_jittai/pdf/021224\\_teigen.pdf](https://warp.ndl.go.jp/web/20250601105831/https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudoriyou_jittai/pdf/021224_teigen.pdf)>
- <sup>63</sup> 同上・7頁
- <sup>64</sup> 同上・16頁等
- <sup>65</sup> 重要土地等調査法の法案審査において、森林等についても対象とすべきとする意見もあったが、政府は、「…現行の森林法において、国土の保全等を目的として、土地取得の際の事後届出、大規模な開発行為に係る許可制度等の措置が講じられています。有識者会議の提言においても、既存の措置があることを踏まえ、これらの土地を対象とすることについて、慎重に検討していくべきとされ、…（中略）…本法案は、防衛関係施設等の重要施設の周辺や国境離島等を対象とし、森林であることをもって対象とはしないこととしております」と答弁している（第204回国会衆議院内閣委員会議録第27号23頁（令3.5.26）小此木国務大臣答弁）。同法の附帯決議においては、「我が国の安全保障の観点から、水源地や農地等資源や国土の保全にとって重要な区域に関する調査及び規制の在り方について、本法や関係法令の執行状況、安全保障を巡る内外の情勢などを見極めた上で、附則第二条の規定に基づき検討すること。」とされている。
- <sup>66</sup> 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。法案審議において、当該行為の具体化を図るべきとされたが、政府は、当該行為については、安全保障をめぐる内外情勢や施設の特性等に応じて様々な態様が想定されることから、想定する行為の類型を網羅的に示すことは困難であるが、法施行後、基本方針において想定される行為類型を例示する旨、答弁した（第204回国会衆議院本会議録第26号5頁（令3.5.11）小此木国務大臣答弁）。「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方針」（令和4年9月16日閣議決定）〈<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/doc/kihonhoshin.pdf>>においては、「自衛隊等のレーダーの運用の妨げとなる工作物の設置」や「領海基線の近傍の土地で行う低潮線の保全に支障を及ぼすおそれのある形質変更」等が例示された。
- <sup>67</sup> 福井秀夫「国境離島等調査規制法の機能と限界」『日本不動産学会誌』（2024.3）75頁 〈[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_74/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_74/pdf-char/ja)>では、重要土地等調査法の背景として「そもそも外国人や外国資本に日本の土地を所有させることへの懸念を示す議論や、特に国境周辺の土地や、防衛施設周辺の土地が日本人の所有でなくなることによって、日本の安全保障が損なわれるとの議論があった」とし、また、「諸外国では外国人の土地を認めない国が存在することや、…（略）…日本国土が外国によって所有され、ひいては支配されることになりかねず、安全保障上問題がある、というものであった。」と解説している。なお、このような懸念に対し、「外国人や外国企業が土地を所有し、または利用することそれ自体に固有の何らかの負の外部性が発生することなどあり得ない」としている（同・76頁）。
- <sup>68</sup> 重要土地等調査法の法案審査では、政府が主張する立法事実が在存しない可能性について複数の質疑が行われた。政府は、「安全保障上具体的に問題になった事例はないが、今後そうなるかもしれないという不安が立法事実ということか」を問う質疑に対し、「安全保障の確保は国の最大の責務であって、政府は将来の安全保障上のリスクを回避するために万全の対応を講じておく必要がある」とした上で、「本法案が想定する機能阻害行為に当たる事実が過去にあったかどうか、いつ、どこで、どのような態様で行われたということについてはお答えを差し控えてまいりました。私は立法事実はあると思っておりますが、それを明らかにすることは、安全保障上の脆弱性を自ら明らかにし、類似行為を挑発しかねないことから、適切でないと考えております。」と答弁した（第204回国会参議院内閣委員会会議録第25号31頁（令3.6.8）小此木国務大臣答弁）。
- <sup>69</sup> 岸田総理（当時）は、不動産取得規制の必要性について、「一般論として、法令で、特定の行政目的に基づき一定の範囲で外国人の土地取得等を制限すること、これは考え得ることではありますが、必要かどうかを含め、まず実情を把握したいと考えます。」とし、まずは、重要土地等調査法に基づく重要施設周辺の土地等の把握を適切に進めたい旨答弁した（第213回国会衆議院予算委員会議録第4号44-45頁（令6.2.6））。
- <sup>70</sup> 第217回国会衆議院予算委員会議録第3号49頁（令7.2.3）石破内閣総理大臣答弁
- <sup>71</sup> 「経済財政運営と改革の基本方針2025」（令和7年6月13日閣議決定）〈[https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/honebuto/2025/2025\\_basicpolicies\\_ja.pdf](https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/honebuto/2025/2025_basicpolicies_ja.pdf)>

- <sup>72</sup> 外国人による不動産取得規制について、「世論の後押しをしっかりといただきながら、自民党の総力を結集して取り組まなければならない」とし、GATSとの関係については、「加盟国との（留保に関する）交渉、安全保障の例外が使えないかどうか。また、所有権移転が本当にサービス貿易の対象なのか。不動産の売買であればサービスだが、所有権の移転までギリギリ詰めて本当にこの協定の対象なのか。そういった努力を世界中の大使館でやってもらおう」「それでもダメなら、今の重要土地等調査法を改正して拡充する方法もある」と述べたと報じられている（「離れた仲間連れ戻す」自民・高市氏が総裁選決起集会『産経新聞（web版）』（2025.9.21））。
- <sup>73</sup> 「自由民主党・日本維新の会 連立政権合意書」（2025.10.20）<<https://storage2.jimin.jp/pdf/news/information/211626.pdf>>
- <sup>74</sup> 高市総理は、不動産取得規制については、平成23年に安全保障土地法案（仮称）の骨子案を作り、条文等のすり合わせをしたことに触れ、「今回同じような作業を議員立法として両党がやろうということ…（略）…検討をしようということ」とし、「政府としては、総合的な外国人政策…（略）…ということで、別途組織を作っております」と答弁している（第219回国会衆議院予算委員会議録第2号44頁（令7.11.7））。
- <sup>75</sup> 「外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議」（座長：林玲子・国立社会保障・人口問題研究所所長）
- <sup>76</sup> 調査対象は、三大都市圏及び札幌市・仙台市・広島市・福岡市。金子国土交通大臣は、発表日の大臣会見において、日本人か外国人かを問わず、実需に基づかない投機的取引は好ましくないと考えているとした。また、東京23区では国外からの取得割合が10%前後のところもあり、特に直近で顕著な増加傾向も見られることから、今後も動向を注視していく必要があるとした（「金子大臣会見要旨」（2025.11.25）<<https://www.mlit.go.jp/report/interview/daijin251125.html>>）。
- <sup>77</sup> 同上
- <sup>78</sup> 同上
- <sup>79</sup> 国土交通省不動産・建設経済局「令和8年度不動産・建設経済局関係予算決定概要」（2025.12）14頁<<https://www.mlit.go.jp/page/content/001975398.pdf>> 国土利用計画法に基づく届出において、令和7年7月に国籍が届出事項に追加されており、報道によると、国土交通省は、これ以前の取引を対象に、氏名や住所から類推して外国籍と類推される者の割合や利用目的等の調査を令和7年3月までに開始することを目指し、別途令和7年7月以降の届出についての調査結果を公表する方針とされる（「外国人の土地取得把握へ 国交省、一定規模以上対象 住所や氏名、利用目的」『KYODO 国政フォーカス』（2026.2.2））。
- <sup>80</sup> 不動産取得者の国籍把握等に係る制度改正関係のほか、実態調査に関し、内閣官房水循環政策本部において行われた、全ての地方公共団体を対象とする地下水採取を規制する条例の制定状況及び外国人等と思われる者による地下水採取事例の調査結果が報告された。これによると、条例によって規制対象となる市区町村が714あり、12の地方公共団体から外国人等による地下水採取事例49件が確認された（「地下水採取を規制している条例及び外国人等による地下水採取事例に関する調査結果」（2025.12.16）<[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/mizu\\_junkan/pdf/20251216\\_kekka.pdf](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/mizu_junkan/pdf/20251216_kekka.pdf)>）。
- <sup>81</sup> 政府は、「不動産登記に記録された事項は何びともこれを知ることができるものでありますので、国籍を登記事項とすることにつきましては、プライバシー保護の観点からも慎重な検討も必要となるものと考えられます。」と述べている（第198回国会衆議院法務委員会議録第13号4頁（平31.4.26）小野瀬法務省民事局長答弁）。
- <sup>82</sup> 「法務大臣閣議後記者会見の概要」（2025.12.16）<[https://www.moj.go.jp/hisho/kouhou/hisho08\\_00679.html](https://www.moj.go.jp/hisho/kouhou/hisho08_00679.html)>; 「不動産登記規則の一部を改正する省令案の概要」（2025.12.23）<<https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/download?seqNo=0000304429>>等。実態把握への活用のほか、不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に適用される準拠法は、その者の国籍によって定まることから、所有権の登記名義人の国籍を登記所において把握することが相続登記の円滑化に資すると説明されている。
- <sup>83</sup> 森林法上の行政処分や指導等を行う際に相手方の言語等に配慮した方法でより実効的に行うことが可能となると説明されている（「鈴木農林水産大臣記者会見概要」（2025.12.16）<<https://www.maff.go.jp/j/press-conf/251216.html>>）。なお、政府は、この改正以前の令和6年には、森林法の制度として国籍を把握することについては、法律の趣旨から困難と説明していた（第213回国会衆議院安全保障委員会議録第9号10頁（令6.4.18）長崎屋林野庁森林整備部長答弁）。
- <sup>84</sup> 自己等の居住目的等の不動産は現状報告義務の対象外であるが、片山財務大臣は、利用目的が自己申告である現状に関し「実効性がないと思う」と述べている（「片山財務大臣兼内閣府特命担当大臣閣議後記者会見の概要」（2025.12.16）<[https://www.mof.go.jp/public\\_relations/conference/my20251216.html](https://www.mof.go.jp/public_relations/conference/my20251216.html)>）。対象拡大の理由については、「非居住者による本邦にある不動産の取得に係る資金の流れをよりの確に幅広く把握する観点」とされる（「外国為替の取引等の報告に関する省令の一部を改正する省令案の概要」（2025.12.23）<<https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/download?seqNo=0000303797>>）。
- <sup>85</sup> ベース・レジストリとは、住所・所在地、法人の名称など、制度横断的に多数の手続で参照されるデータからなるデータベースのことであり、整備を行うことで国民の利便性向上や行政運営の効率化等に資するもので、その整備により、証明書等の書類の取得が不要となる、手入力が必要となる、あるいは、手続自体が必要なくなる等、様々な手続をより便利に行うことができるようになることが期待されている。令和6年に改正された「デジタル社会形成基本法」において、「公的基礎情報データベース」と定義され、「公的基礎情報データベース整備改善計画」（令和7年6月13日閣議決定）<[https://www.digital.go.jp/assets/contents/node/basic\\_page/field\\_ref\\_resources/816ebeda-f081-4b18-b593-20fd12eb19a9/6e8c8db91/20250613\\_plan\\_for\\_development\\_and\\_improvement\\_of\\_public\\_basic\\_information\\_database\\_outline\\_03.pdf](https://www.digital.go.jp/assets/contents/node/basic_page/field_ref_resources/816ebeda-f081-4b18-b593-20fd12eb19a9/6e8c8db91/20250613_plan_for_development_and_improvement_of_public_basic_information_database_outline_03.pdf)>に基づき、整備等が進められている。不動産ベース・レジストリは、このようなベース・レジストリの1つで、不動産登記情報に関し、一本化されたデータ取得スキームにより関係行政機関に対して使いやすいデータを効率的に提供することを目指し、デジタル庁において整備が進められており、令和9年度以降の稼働が目標とされている。

- <sup>86</sup> 「非居住者に対して行う国内に所在する不動産に係る役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象から除外するほか、所要の措置を講ずる」とされた。これまでは免税とされており、不公平との声があったとされる（『海外居住者の不動産仲介 消費税の免税廃止』『日本経済新聞』(2025.12.26)）。
- <sup>87</sup> 「外国人政策本部が本格始動 3つのPTが年内に取りまとめへ」（2025.11.28）<<https://www.jimin.jp/news/information/n/211942.html>> 自由民主党HP
- <sup>88</sup> 自由民主党外国人政策本部「外国人政策本部提言」（2026.1.20）<<https://storage2.jimin.jp/pdf/news/policy/%e5%a4%96%e5%9b%bd%e4%ba%ba%e6%94%bf%e7%ad%96%e6%9c%ac%e9%83%a8%20%e6%8f%90%e8%a8%80.pdf>>
- <sup>89</sup> 日本維新の会「外国人政策及び「移民問題」に関する政策提言」（2025.9.19）<<https://o-ishin.jp/news/2025/images/d7bcd9a9198ec55cc96b66fb056da2dbe4295b4a.pdf>>
- <sup>90</sup> 参政党「外国人問題に対する政策提言」（2025.12）<<https://sanseito.jp/nppoi/wp-content/uploads/%E3%80%90%E6%9C%80%E7%B5%82%E7%89%88%E3%80%91%E5%A4%96%E5%9B%BD%E4%BA%BAPT%E6%8F%90%E8%A8%80ver16.pdf>>
- <sup>91</sup> 外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議「意見書」（2026.1.14）<<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gaikokujinzai/pdf/ikensho.pdf>>
- <sup>92</sup> 与党である自由民主党及び日本維新の会は、それぞれ令和8年1月に外国人政策に関する提言を行っている（自由民主党については、前掲注88参照。日本維新の会については、「人口戦略としての外国人受入れ抑制に向けた量的マネジメントの確立に関する提言」（2026.1.22）<[https://o-ishin.jp/news/2026/images/bc7f082ef2c62a45e985367618f1a76da681b\\_bcb.pdf](https://o-ishin.jp/news/2026/images/bc7f082ef2c62a45e985367618f1a76da681b_bcb.pdf)>。なお、この日本維新の会の提言は司令塔機能の強化、外国人比率の上限設定等に関するもので、不動産取得等についての内容は明示されていない。
- <sup>93</sup> 外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（2026.1.23）<[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gaikokujinzai/pdf/kettei\\_honbun.pdf](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gaikokujinzai/pdf/kettei_honbun.pdf)>
- <sup>94</sup> これまでの「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策（令和7年度改訂）」（令和7年6月6日外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議決定）<<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/gaikokujinzai/kaigi/dai22/siryou2-2.pdf>>）に対し、令和8年総合的対応策では、新たに「国民の安全・安心のための取組」として、在留管理の一層の適正化等を含む「既存のルールへの遵守、各種制度の適正化に向けた取組」と、「土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組」の2つが位置付けられた。
- <sup>95</sup> このような規制的な措置のほか、東京都は金融スキームを活用した新たなアフォーダブル住宅（手頃な価格で住むことができる住宅）の供給を予定している。
- <sup>96</sup> 「千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について」（7千環住宅発第440号）（2025.7.18）<<https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/33254/yoseibun0718.pdf>>
- <sup>97</sup> 明海大学不動産学部長の中城康彦教授は、「特約は今できる最大限の対応だが、すべて解決するわけではない」と指摘し、「転売をやめさせたいなら、特区のような形で地域を絞り、開発計画や転売対策に強制力を持って関与すべき」としている（「マンション高騰 転売禁止の一手」『朝日新聞』(2025.9.1)）。
- <sup>98</sup> 一般社団法人不動産協会は、投機的取引の影響は「ごく限定的」と捉えているとした上で、投機目的の購入や短期転売については「決して好ましいことではない」としつつ、私的財産の処分に関する権利の制限は「慎重に考えなくてはならない問題」とし、転売禁止の特約については、引渡し後に履行を担保するための手段は事業者になく、事業者側が訴訟提起せざるを得ないなど、対策に限界があるとしている（一般社団法人不動産協会「分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組みについて」（2025.11.25）<[https://www.fdk.or.jp/k\\_etc/pdf/tankitenbai\\_2511.pdf](https://www.fdk.or.jp/k_etc/pdf/tankitenbai_2511.pdf)>）。
- <sup>99</sup> 井出武「『東京都千代田区の「投機目的マンション取引」規制問題について』『土地総合研究』(2025.秋)34頁 <[https://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2025/2025autumn\\_p026.pdf](https://www.lij.jp/html/jli/jli_2025/2025autumn_p026.pdf)>
- <sup>100</sup> 一般社団法人不動産協会は、強制力のない方針として、一般公募による販売物件については、①購入戸数等の上限制限、②名義の厳格化、③引渡しまでの売却活動禁止に取り組むことを公表した（一般社団法人不動産協会・前掲注98）。
- <sup>101</sup> 不動産情報サイトを運営する株式会社ワンノブアカインドの調べによると、各社の不動産情報サイトの掲載情報から、令和6年に築1年以内で売りに出されたマンション2,015件のうち、引渡し前の転売は40件であった。住宅評論家の櫻井幸雄氏は「引渡し前の転売は、イレギュラーな取引」と指摘した上で、「投資目的の購入者を完全に排除しては商売が立ちゆかない」側面があるとしている（『業界 自主規制は「ポーズ」』『東京新聞』(2026.1.5)）。
- <sup>102</sup> Foreign Investment Risk Review Modernization Act 2018, 31C.F.R.Part802/Part800
- <sup>103</sup> 外国人とは、①：外国籍の個人、外国政府、外国事業体、②：外国籍の個人、外国政府、外国事業体が支配権を行使し、又は行使可能な事業体。外国事業体とは、外国の法律に基づき設立された法人等であって、その主たる事業所が米国外にあるか、外国の証券取引所で株式が取引されているもの等
- <sup>104</sup> 不動産の購入だけでなくリース、使用権も対象。なお、除外国（excepted foreign states）として指定された国（英国、オーストラリア、カナダ、ニュージーランド）の国民等が一定の要件を満たす場合における不動産取引は対象外。また、人口密度の高い地域内にある不動産（軍事施設至近等を除く。）や、所在地にかかわらず単一の住宅は対象外
- <sup>105</sup> CFIUSは、国家安全保障上懸念のある国内資本の買収案件を審査する機関であり、外国政府系企業による投資や特定の産業分野における重要技術に関連する投資については事前申告が義務付けられているが、不動産取引は義務的事前申告の対象とはされていない（西村あさひ法律事務所・外国法共同事業「令和6年度重要技術管理体制強化事業 投資規制対策事業（諸外国における投資規制の動向及び実態調査）<報告書>」（2025.3）13頁 <[https://www.meti.go.jp/meti\\_lib/report/2024FY/000056.pdf](https://www.meti.go.jp/meti_lib/report/2024FY/000056.pdf)>）。
- <sup>106</sup> 2024年5月に米軍施設近隣の不動産購入の禁止命令により、購入した施設の売却が命じられた（同上・48頁）。

- <sup>107</sup> The Agricultural Foreign Investment Disclosure Act
- <sup>108</sup> "Foreign Ownership of Agricultural Land: FAQs & Resource Library," last updated December 7, 2025 <<https://nationalaglawcenter.org/foreign-investments-in-ag/>> The National Agricultural Law Center HPによると、最近の米国における外国人による不動産取得規制への関心が高まりは、テキサス州やノースダコタ州で米空軍施設周辺の土地が中国企業に購入されたことにある。Anderson Mori & Tomotsune 「令和5年度重要技術管理体制強化事業 投資規制対策事業（諸外国における投資環境動向調査）」(2024.3) 20-21 頁 <[https://www.meti.go.jp/meti\\_lib/report/2023FY/000109.pdf](https://www.meti.go.jp/meti_lib/report/2023FY/000109.pdf)>によると、ノースダコタ州については、当該事案がCFIUSの審査対象とならなかった理由として、米空軍施設が規制の対象として関連規則に規定されていなかった可能性があるとしている。
- <sup>109</sup> Anderson April J. et al "State Regulation of Foreign Ownership of U.S. Land: January 2023 to July 2024," CRS Legal Sidebar, updated August 28, 2024. Congressional Research Service website <[https://www.congress.gov/crs\\_external\\_products/LSB/PDF/LSB11013/LSB11013.2.pdf](https://www.congress.gov/crs_external_products/LSB/PDF/LSB11013/LSB11013.2.pdf)>によると、2023年1月から2024年7月の間に、少なくとも22の州が外国人による不動産所有を規制する法律を制定したとされる。
- <sup>110</sup> 同上 ; Anderson Mori & Tomotsune・前掲注108・21頁
- <sup>111</sup> Micah Brown, Nick Spellman "Statutes Regulating Ownership of Agricultural Land," last updated on October 5, 2025 <<https://nationalaglawcenter.org/state-compilations/aglandownership/>> The National Agricultural Law Center HPによると、約29州において国外居住者である外国人、外国事業者、外国政府が自州内の農地の権益を取得したり所有したりすることを明確に禁止又は制限している。
- <sup>112</sup> Anderson. A. J 前掲注109 ; Anderson Mori & Tomotsune・前掲注108・21頁
- <sup>113</sup> JETRO「米ジョージア州、中国など特定の外国人・事業者による農地などの所有を禁止」『ビジネス短信』(2024.5.9) <<https://www.jetro.go.jp/biznews/2024/05/119a01d8d42e4b83.html>>
- <sup>114</sup> State of Tennessee Office of the Attorney General "Restrictions on Foreign Ownership of Tennessee Real Property Under Tenn. Code Ann. § 66-2-101 to 306 (2023 Tenn. Pub. Acts, ch. 369)," 2023.10.2 <<https://www.tn.gov/content/dam/tn/attorneygeneral/documents/ops/2023/op23-10.pdf>> 規制対象となる制裁対象国とは、財務省外国資産管理局（Office of Foreign Assets Control）の制裁国対象リスト掲載国
- <sup>115</sup> 不動産取得規制は分野横断的な約束（horizontal commitments）に記載されることが多く、約束表のガイドラインにおいても、分野横断的な約束の例として、土地取得を規制する法令を記載することが示されている（WTO "Guidelines for the Scheduling of Specific Commitments under General Agreement on Trade in Services (GATS) (SL/92)", Adopted by the Council for Trade in Services on 23 March 2001, p.10)。
- <sup>116</sup> 「連邦政府所有の土地の初期販売は米国市民に限る。連邦政府資金で再生する土地の取得及び砂漠の開拓は米国市民に限る。①ケンタッキー州及び②サウスカロライナ州において、非米国市民による土地の所有が制限される。③オクラホマ州、④フロリダ州、⑤ワイオミング州では非米国市民で当該州に居住していない者の土地購入が制限される。⑥ミシシッピ州では、非米国市民は住宅用不動産として5エーカーを超える土地を購入できず、工業開発用として320エーカーを超える土地を購入できない。⑦ハワイ州、⑧アイダホ州、⑨ミシシッピ州、⑩モンタナ州、⑩オレゴン州において非米国市民は公有地の購入、入札に参加できない。」旨の記載がされている。
- <sup>117</sup> 政府は、GATSの約束表において、土地取引について留保を明記していない主要なWTO加盟国には、我が国のほかに、例えばイギリスやフランスといった国があると承知している。イギリスは国家安全保障投資法によって、土地取引が国家安全保障上の脅威となるおそれがあると当局が合理的に判断する場合には、当該取引を審査することができると承知している。なお、これらの制度の対象となる主体は外国人に限定されておらず、外国のサービス提供者や投資家に対して差別的な取扱いをする規定はないものと承知している旨の答弁を行っている（第217回国会衆議院外務委員会議録第13号17-18頁（令7.5.28）齊田外務省大臣官房サイバーセキュリティ・情報化参事官答弁）。
- <sup>118</sup> National Security and Investment Act 2021 (NSIA)
- <sup>119</sup> NSIAでは、国家安全保障上の懸念が生じやすい17分野での特定の取引を対象として合併や買収を実施する際、買収側の企業に事前に政府への通知を義務付けている。一方、土地取引はNSIAに基づく届出義務の対象外だが、主務大臣の判断によりcall in（詳細な呼出し審査）の対象とすることができる（西村あさひ法律事務所・外国法共同事業・前掲注105・89頁）。
- <sup>120</sup> 「買収者の国籍のみに基づいて判断を行うわけではないが、英国と敵対する国や事業者とのつながりは買収者リスクを判断するには検討材料となる」とされる（西村あさひ法律事務所・外国法共同事業・前掲注105・95頁）。
- <sup>121</sup> Economic Crime (Transparency and Enforcement) Act 2022
- <sup>122</sup> 英国外の国又は地域の法律を準拠法とする法人
- <sup>123</sup> 所有権や7年以上の賃借権等を取得又は処分するとき（イングランド、ウェールズの場合）
- <sup>124</sup> "Policy paper Fact sheet: The Register of Overseas Entities (web accessible)," Updated 26 October 2022 <<https://www.gov.uk/government/publications/economic-crime-transparency-and-enforcement-bill-2022-overarching-documents/factsheet-the-register-of-overseas-entities-web-accessible>> 英国政府HP
- <sup>125</sup> JETRO「英国事業拠点設立ガイドブック」(2025.3) 36, 47-48頁 <[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/Reports/02/2025/7a51522b08c46537/202503.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/Reports/02/2025/7a51522b08c46537/202503.pdf)>; "Guidance Register an overseas entity and its beneficial owners," last update 2024.5.1 <<https://www.gov.uk/guidance/register-an-overseas-entity>> 英国政府HP
- <sup>126</sup> Finance Act 2021
- <sup>127</sup> 取引日を含む前後の12か月間で英国滞在183日未満の個人、本店が英国外にある法人や外国人・外国企業に支配された法人等

- <sup>128</sup> 英国財務省の資料において、この課税措置は、住民の住宅購入を支援すると同時に、英国が開放的で活力ある経済を維持し、対内投資を歓迎するバランスを適切に保つものであるとされている (“Non-UK Resident Stamp Duty Land Tax Surcharge —Summary of Responses,” 2020.7, p.3 <[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/902251/Non-Resident\\_Surcharge\\_Summary\\_of\\_Responses.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/902251/Non-Resident_Surcharge_Summary_of_Responses.pdf)> )。
- <sup>129</sup> 「英国 その他の税制 土地、不動産の取得にかかる税 (印紙税)」(2025.8.20最終更新) JETRO HP; “Guidance Rates of Stamp Duty Land Tax for non-UK residents,” last update 2025.4.1 <<https://www.gov.uk/guidance/rates-of-stamp-duty-land-tax-for-non-uk-residents>> 英国政府HP
- <sup>130</sup> 英国国内では、税率が低いため十分な抑制力にならないといった批判もある (Alex Diner and Sam Tims “Reforming property tax: Dampening further property speculation in the housing crisis,” *New Economics foundation*, 2023.11 <<https://new-economicsf.files.svcdn.com/production/files/Reforming-property-tax-final-version-web.pdf?dm=1700136352>> )。
- <sup>131</sup> Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975
- <sup>132</sup> ①：国内に通常居住していない個人、②：①、外国法人、外国政府が実質的な権益を持つ法人、③：①、外国法人、外国政府が実質的な権益を持つ信託の受託者、④：外国政府等。なお、FATA §5により、国内に通常居住している者とは、直前12か月で200日以上滞るか、滞在可能期間に制限がない等の者となる。①はこれに該当しない個人
- <sup>133</sup> ①国家安全保障に関する土地等、②住宅用不動産、③未開発の空き商業用地の取得や、④外国政府による不動産取得。所有権の取得だけでなく、取得時点で5年超となる見込みがある賃貸借も対象
- <sup>134</sup> 足立清人「外国人による国内の土地取引に対しての法的対応」『日本不動産学会誌』(2024.3) 97頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_96/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_96/pdf-char/ja)> は、国益の観点での審査について、「経済活動の活性化による国・国民の利益だけではなく、国民のウェルビーイングの向上や地域のコミュニティにとって重要な利益も考慮材料になっているように考えられる。」と評価している。
- <sup>135</sup> 西村あさひ法律事務所・外国法共同事業・前掲注105・171-204頁
- <sup>136</sup> 内国民待遇にかかる制限ではなく、市場アクセスにかかる制限に記載されている。
- <sup>137</sup> Australian Government The Treasury (オーストラリア財務省) “Foreign Investment in Australia - A Brief History and Recent Developments,” 1999.10.10 <<https://treasury.gov.au/publication/economic-roundup-spring-1999/foreign-investment-in-australia-a-brief-history-and-recent-developments>>
- <sup>138</sup> 2023年の世論調査によると、調査対象者の73%が「中国人購入者がオーストラリアの住宅価格を押し上げている」と回答した (Ian Zhou, “Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Amendment Bill 2024 [and] Treasury Laws Amendment (Foreign Investment) Bill 2024,” *Bills Digest*, 2024.3.18 <[https://www.aph.gov.au/Parliamentary\\_Business/Bills\\_Legislation/bd/bd2324a/24bd047a](https://www.aph.gov.au/Parliamentary_Business/Bills_Legislation/bd/bd2324a/24bd047a)> オーストラリア連邦議会HP)。
- <sup>139</sup> オーストラリア財務省 “Albanese Government clamping down on foreign purchase of established homes and land banking,” last update 2025.2.16 <<https://ministers.treasury.gov.au/ministers/clare-oneil-2024/media-releases/albanese-government-clamping-down-foreign-purchase>>
- <sup>140</sup> Australian Government Australian Taxation Office (オーストラリア税務署) “Residential fees for a foreign person,” last update 2025.7.1 <<https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/investments-and-assets/foreign-resident-investments/foreign-investment-in-australia/fees-for-foreign-residential-investors>>
- <sup>141</sup> 居住用不動産を所有する外国人が、その不動産に年間183日以上居住していないか、賃貸に出していない場合に課される。
- <sup>142</sup> 従来はFIRB申請手数料と年間の課徴金が同額だったが、申請手数料の2倍の額とされた。Ian Zhou・前掲注138
- <sup>143</sup> JETRO 『オーストラリアにおける企業設立および税務等に関するガイド』(2023.4) p.37 <[https://www.jetro.go.jp/ext\\_images/Reports/02/2021/5bbb30bf293187dd/202304.pdf](https://www.jetro.go.jp/ext_images/Reports/02/2021/5bbb30bf293187dd/202304.pdf)> によると、オーストラリアの全ての州において、外国人が直接又は会社やトラストを経由して間接的に住宅用不動産を取得する場合、追加の印紙税が課される。この「外国人」の定義は管轄区域によって異なるが、大まかには、オーストラリア国籍以外の個人、外国人によって最終的に50%以上所有・支配されている会社やトラストは外国人とみなされる (所有率に低い基準値が適用される州もある)。
- <sup>144</sup> “What is surcharge land tax?,” last update 2025.6.30 <<https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/land-tax/surcharge-land-tax/what-is-surcharge-land-tax>> NSW州HP
- <sup>145</sup> Ian Zhou・前掲注138
- <sup>146</sup> オーストラリア財務省 “Guidance Note 15 Register of Foreign Ownership of Australian Assets,” Version 5, 27 May 2025 <<https://foreigninvestment.gov.au/sites/foreigninvestment.gov.au/files/2025-05/guidance-note-15-register-of-foreign-ownership-of-australian-assets.pdf>>
- <sup>147</sup> オーストラリア税務署 “Register of foreign ownership of residential land Insights into foreign purchases and sales of residential real estate for the period 1 July 2022 to 30 June 2023” <<https://foreigninvestment.gov.au/sites/foreigninvestment.gov.au/files/2024-06/residential-insights-report-2022-23.pdf>>
- <sup>148</sup> BC州、ON州、トロント市の場合、カナダ人又はカナダ永住者ではない個人、外国法人、受託者
- <sup>149</sup> “Additional property transfer tax for foreign entities and taxable trustees,” last update 2025.6.20 <<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax/additional-property-transfer-tax>> BC州HP ; “Non-Resident Speculation Tax,” last update 2025.11.21 <<https://www.ontario.ca/document/non-resident-speculation-tax>> ON州HP
- <sup>150</sup> “Municipal Land Transfer Tax & Municipal Non-Resident Speculation Tax” <<https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/municipal-land-transfer-tax-mltt/municipal-land-transfer-tax-mltt-information/>> トロント市 HP 2025.11.29閲覧

- <sup>151</sup> 当該不動産に居住しているカナダ人又はカナダ永住者であって、カナダ国外で申告される所得が国内で申告される所得より大きい者（他国納税者）を除く者、カナダの法律に基づいて設立された法人等は免除（“Exemptions for individuals for the speculation and vacancy tax,” 2025.6.3 <<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/exemptions-speculation-and-vacancy-tax/individuals>> BC州HP）。税率は、2019～2025年までは外国人及び他国納税者は2%・カナダ国民等は0.5%で、2026年以降はそれぞれ3%・1%に引き上げられる（“Tax rates for the speculation and vacancy tax,” 2025.6.12 <<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/tax-rates>> BC州HP）。
- <sup>152</sup> The Underused Housing Tax Act
- <sup>153</sup> 対象者からはカナダ人やカナダ永住者、カナダの法律に基づいて設立された法人等が、対象不動産からは自己居住用又は貸出中の住宅等が、それぞれ免除される。
- <sup>154</sup> “Underused Housing Tax,” date modified 2025.4.4 <<https://www.canada.ca/en/services/taxes/excise-taxes-duties-and-levies/underused-housing-tax.html>> カナダ政府HP
- <sup>155</sup> the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act, the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Regulations
- <sup>156</sup> ①カナダ国民、永住者、インディアン法に基づく登録者以外の個人、②カナダ又はカナダの州の法律に基づかないで設立された法人、③連邦又は州の法律に基づいて設立された法人で①②によって支配されている法人等
- <sup>157</sup> 対象不動産は、戸建て住宅や最大3戸の集合住宅・その各戸が対象で、空き地は含まない。
- <sup>158</sup> “Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act,” date Published: March 27, 2023 <<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/consultations/prohibition-purchase-residential-property-non-canadians-act>> カナダ住宅金融公社HP
- <sup>159</sup> 就労許可証の有効期間が183日以上かつカナダで住宅用不動産を他に所有していない等の条件を満たす者は除外される。
- <sup>160</sup> 부동산 거래신고 등에 관한 법률
- <sup>161</sup> ①：韓国の国籍を持っていない個人、②：外国の法令に基づいて設立された法人又は団体、③：社員又は構成員の2分の1以上が①に該当する者である法人又は団体、④：業務を執行する従業員や取締役などの役員の2分の1以上が、①に該当する者である法人又は団体、⑤：①に該当する者や②に該当する法人又は団体が資本金の2分の1以上又は議決権の2分の1以上を有する法人又は団体、⑥：外国政府、⑦：大統領令で定める国際機関
- <sup>162</sup> 不動産取引申告等に関する法律第10条
- <sup>163</sup> 国土交通部公告第2025-1058号土地取引許可区域指定公告（국토교통부공고 제2025-1058호 토지거래허가구역 지정） <[https://www.gangnam.go.kr/board/B\\_000046/1075053/view.do?mid=ID05\\_050209](https://www.gangnam.go.kr/board/B_000046/1075053/view.do?mid=ID05_050209)>
- <sup>164</sup> 政府高官は「今回の措置は、外国資金の流入による外国投機を防ぐための措置であり、外国人の市場混乱を根本的に遮断し、住宅価格を安定させ、国民の住宅福祉に寄与するだろう」と説明したとされる（“실거주 안하는 외국인, 서울 등 수도권 주택 구입 불가…26일부터,” 2025.8.21 <<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148947982>> 韓国政府公式電子政府HP）。
- <sup>165</sup> 田中理ほか「主要国における住宅価格高騰とその対応策」第一生命経済研究所『Economic Trends』（2025.11.11） <<https://www.dlri.co.jp/files/macro/534394.pdf>>
- <sup>166</sup> “Nonresident foreigners banned from purchasing homes in Seoul,” *Korea JoongAng Daily*, August 21, 2025 <<https://koreajoongangdaily.joins.com/news/2025-08-21/national/socialAffairs/Nonresident-foreigners-banned-from-purchasing-homes-in-Seoul/2381250>>
- <sup>167</sup> 法律事務所のHPによると、（“자료실,” 2025.11.29. <<https://injunlaw.com/support/reference/detail/142?utm>>）「登記簿はハングルとアラビア数字で記載するが、外国人の氏名記載時には国籍を併記する（例：アメリカ合衆国人ヘンリー・キッシンジャー）」とされている。
- <sup>168</sup> 不動産登記法（부동산등기법）第48条
- <sup>169</sup> ブリティッシュコロンビア大学の学術論文において、外国人に対する追加の取引税導入後に外国人投資家の集中度が高い地区の戸建て価格が他の地区と比べ一時的に6%下落したことから、税の導入が短期的には取引価格にマイナスの影響を与えたと分析している。ただし、翌年には価格が上昇し、中長期的な効果は見込まれないとしている。（Andrey Pavlow, Tsur Somerville, and Jake Wetzel “Foreign Buyer Taxes And Housing Affordability,” *Real Estate Economics*, 2023.1.31 <<https://open.library.ubc.ca/media/stream/pdf/52383/1.0423854/5>>）。また、国際通貨基金のレポート（Independent Evaluation Office, “Capital Flow Measures and Housing-Related Issues in Advanced Economies,” 2020, p.9 <<https://ieo.imf.org/en/-/media/ieo/files/evaluations/completed/09-30-2020-imf-advice-on-capital-flows/cfm-bp12-capital-flow-measures-and-housing-related-issues-in-advanced-economies.pdf>>）でも、主に業界紙等の報告から、オーストラリアとカナダの課税措置は、外国人投資家の関心が減退する一因となった可能性が指摘されている。ただし、オーストラリアについては供給国側の要因も影響した可能性もあり、効果に懐疑的な見方もあるとされている。カナダについては「少なくとも一時的に措置が住宅価格の期待に影響を与えたことを示す証拠がある」としている。
- <sup>170</sup> オーストラリアでは、従前外国人による既存住宅の取得禁止の例外とされていた一時居住者を、禁止対象に含めるなどの規制強化がなされたが、外国人による住宅購入は総額の1%未満であって、住宅価格高騰の根本的な原因には対処できていないとの批判がある（Ian Zhou・前掲注138）。また、カナダの外国人による住宅不動産の全面的禁止措置に関しては、カナダ不動産協会（Real Estate Institute of Canada）は、課税措置などで既に外国人の需要は減少しており、むしろ新規の住宅建設への投資も禁止されたことでの悪影響があったと評している（Allwyn Dsouza et al., “From Speculators

- to Supply: What Role Should Foreign Investors Play?,” 2025.7.25 <<https://www.reic.ca/article-july25-2025.html>> カナダ不動産協会HP)。
- <sup>171</sup> Mario Canseco “Most Canadians Back Ban on Foreign Real Estate Purchases” *RESEARCHco*, 2025.4.24 <<https://researchco.ca/2025/04/24/housing-canada/>>
- <sup>172</sup> “More than 80% of Australians mistakenly believe Chinese investors are driving up house prices,” *The guardian*, 2021.7.8 <<https://www.theguardian.com/australia-news/2021/jul/08/more-than-80-of-australians-mistakenly-believe-chinese-investors-are-driving-up-house-prices?via=webuproar>>によると、オーストラリアでは調査時点で既に外国人投資家に対して購入制限が適用されているにもかかわらず、78%が「中国人投資家に許可される住宅用不動産への投資額を制限すべき」と回答したとされる。
- <sup>173</sup> 米国*Washington Post*の州法特集記事は、アジア系住民へのヘイトや差別を煽るリスクがあることや、出身地を理由に住宅購入を禁止することが外国人を含めて憲法の下で平等な保護を受ける権利があるとする合衆国憲法に抵触するなどとする専門家のコメントを引用している (Kimberly Kindy, “State lawmakers move to ban Chinese land ownership” *The Washington Post*, 2023.8.21 <<https://www.washingtonpost.com/politics/2023/08/21/state-laws-chinese-land-ownership-military-bases/>>)。
- <sup>174</sup> 最高裁大法廷昭和53年10月4日判決 最高裁判所民事判例集32巻7号1223頁 (マクリーン事件判決)
- <sup>175</sup> 渡邊互・前掲注38・1-20頁
- <sup>176</sup> 渡邊互・前掲注38・13頁
- <sup>177</sup> 渡邊互・前掲注38・1-20頁
- <sup>178</sup> 梶田孝道「「外国人過剰」問題とスイス国家一移住労働者・季節労働者・越境通勤者一」『国際政治』(1988.3)14頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/kokusaiseiji1957/1988/87/1988\\_87\\_14/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/kokusaiseiji1957/1988/87/1988_87_14/pdf-char/ja)>
- <sup>179</sup> 外国人による土地取得を州官庁の許可制とし、各州は「土地の過剰外国化への対応」を図るため、事情に応じた規制を実施できる (渡邊互・前掲注38・1-20頁)
- <sup>180</sup> 升田純「外国人の日本国内の土地取得と土地法制度上の根本問題」『土地総合研究』(2014.秋)96-98頁 <[https://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2014/2014fall\\_p094.pdf](https://www.lij.jp/html/jli/jli_2014/2014fall_p094.pdf)>
- <sup>181</sup> 東裕「憲法と国土—外国人の土地取得をめぐる憲法・法律上の諸問題」『憲法研究』(2018)
- <sup>182</sup> 升田純・前掲注180・96頁は、外国人が日本国内の土地を保有する場合も日本の主権を免れるものではないが、「実質的には外国人等の自由な使用・収益・処分任せられ」、「見方によっては実質的には当該外国人等の他国の領土になりかねない」としている。東裕・同上・107頁は、「土地は私有地であろうが国土の一部であり、領土として国家を構成する不可欠の要素」であることから「外国人への土地所有権の移転は領土と不可分の関係にある主権の喪失につながりかねない」としている。
- <sup>183</sup> 升田純・前掲注180・96頁は、土地の所有権は、「個々の権利者の保護を強調する余り、国土全体の公共の利益、公共の福祉の実現の要請の障害になっている事態が指摘されることが少なくない」とし、土地の所有権の保護を強調し続けた結果として国土が荒廃し、このままでは一層の荒廃を招くことが予想されるとしている。
- <sup>184</sup> 最大判昭和62.4.22「森林法違憲判決」
- <sup>185</sup> 国土利用の実態把握等に関する有識者会議・前掲注62・6頁
- <sup>186</sup> 奥野恒久・石塚武志「重要土地調査規制法の法的問題(1)」『龍谷政策学論集』(2022.3)41-50頁 <[https://opac.ryukoku.ac.jp/iwis0005opc/bdyview.do?bodyid=TD32166485&elmid=Body&fname=r-se-rm\\_011\\_1-2\\_005.pdf&loginflg=on&once=true](https://opac.ryukoku.ac.jp/iwis0005opc/bdyview.do?bodyid=TD32166485&elmid=Body&fname=r-se-rm_011_1-2_005.pdf&loginflg=on&once=true)>
- <sup>187</sup> 松尾弘「土地所有制度の理念と国家安全保障—重要土地等調査法の位置づけと課題—」『日本不動産学会誌』(2024.3)84-90頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_84/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_84/pdf-char/ja)>
- <sup>188</sup> 松尾弘「「国際情勢」と「国益」を考慮した「外国人土地法制」の歴史」『リベラルタイム』(2025.10)34-35頁
- <sup>189</sup> 足立清人・前掲注134・96-100頁
- <sup>190</sup> 足立清人・前掲注134・98頁は、外国人による土地取引や投資は原則として規制されるべきではないとしながら、一部の地域における外資による土地取得による地価等の高騰状況からは何らかの対策が必要としている。
- <sup>191</sup> 日本経済研究センター「外国人増加、「日本人の生活水準向上に寄与」が8割 不動産購入の規制強化は見方分かれる」(日経エコノミクスパネル 第7回<経済学者47人調査>) (2025.7.30)
- <sup>192</sup> 中川雅之「外国人・外国法人による土地所有：経済学の視点」『日本不動産学会誌』(2024.3) <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_110/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_110/pdf-char/ja)>
- <sup>193</sup> 中川雅之「未利用物件には「空室税」導入を」『日本経済新聞』(2025.11.5)；同「住宅価格の高騰を前提とした供給策が必要だ」『Housing Tribune』(2025.11)；同「アフォーダビリティ・クライシスとはどんな現象なのか?」『土地総合研究』(2025.秋)3-12頁 <[https://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2025/2025autumn\\_p003.pdf](https://www.lij.jp/html/jli/jli_2025/2025autumn_p003.pdf)>
- <sup>194</sup> 清水千弘「近隣国から投資資金が流入」『日本経済新聞』(2023.7.7)
- <sup>195</sup> 清水千弘・前掲注15・13-25頁
- <sup>196</sup> 福井秀夫・前掲注67・74-83頁
- <sup>197</sup> 吉野薫「不動産投資市場における市場参加者の多様性」『日本不動産学会誌』(2024.3)115-119頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_115/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_115/pdf-char/ja)>
- <sup>198</sup> ただし、実態調査については、日本の不動産市場では、不動産に関する所有者情報や属性情報へのアクセスが困難で、「日本のマンション取引のうちどの程度が外国人による購入か」といった単純な問に対しても回答する術がない」状況であるから、所有者に関する情報を統計情報として整備し、不動産市場の一層の透明化を推進することは検討に値し、市場参加者の多様性の充実にもつながるとしている。

- <sup>199</sup> 平野秀樹・前掲注14・28-29頁
- <sup>200</sup> 板垣勝彦「重要土地等調査法と法政策の課題」『日本不動産学会誌』(2024.3) 91-95頁 <[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37\\_91/pdf-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/37/4/37_91/pdf-char/ja)>
- <sup>201</sup> 日本がGATSにおいては留保を付さなかった理由について、政府は、「我が国が国際約束の交渉を行う際には、我が国及び交渉相手国を取り巻く経済社会状況、我が国経済界の具体的なニーズ、さらには、交渉参加国間の利害のバランス等を踏まえて検討し、留保の要否も含めて総合的に判断してきているところがございます。GATSにつきましては、1994年の交渉当時におきまして、これらの要素を踏まえて検討をし、総合的判断をした結果、土地取引に関する留保を付さなかった」(第217回国会参議院外交防衛委員会会議録第11号15頁(令7.5.8)林外務省大臣官房審議官答弁)としている。
- <sup>202</sup> 国松麻季「経済安全保障制度とWTOサービス貿易協定(GATS)」『貿易と関税』(2024.9) 75頁は、ウルグアイ・ラウンド当時はサービス市場の自由化が念頭におかれた作業となり、複眼的な思考が欠如していたのではないかとの指摘があるとしている。
- <sup>203</sup> 政府は、サービスの貿易や投資に係る土地取得について内外差別的な規定を仮に取ったとしても、RCEP協定との関係においては基本的に問題が生ずるものではないが、GATSとの関係では問題が生ずる可能性があるとし、両協定の関係について、別個の協定でありどちらかが優先して適用されるというものではない旨の答弁をしている(第213回国会衆議院安全保障委員会議録第9号11頁(令6.4.18)大河内外務省大臣官房参事官答弁)。
- <sup>204</sup> 第217回国会参議院予算委員会会議録第12号16頁(令7.3.26)岩屋外務大臣答弁
- <sup>205</sup> 第216回国会参議院予算委員会会議録第1号17頁(令6.12.6)岩屋外務大臣答弁
- <sup>206</sup> 中谷和弘「外資規制をめぐる最近の諸課題」『ジュリスト』(2011.3.15) 49頁。政府は、GATSの一般的例外規定に基づき一定の措置を取ることは妨げられないが、いかなる措置がこれらに該当し得るかは、当該措置の具体的内容、必要性等を踏まえ、個別の規定に照らして検討し、ケース・バイ・ケースで判断する必要があるとしている(第212回国会衆議院内閣委員会議録第4号17頁(令5.11.15))。
- <sup>207</sup> 茂木外務大臣は、「GATSですから、サービスを提供しなければこれには抵触しません。例えば、マンションを買う、自分が住む、こういう場合はそれには抵触しないし、様々な形で、抵触しない形での、GATSとは関係ない形の規制、これは十分あり得ると考えています」と答弁している(第219回国会衆議院予算委員会議事録第2号(令7.11.7))。
- <sup>208</sup> 第213回国会衆議院安全保障委員会議録第9号11頁(令6.4.18)大河内外務省大臣官房参事官答弁。また、茂木外務大臣は、居住用の不動産を含む不動産の取得規制措置とGATSとの関係については、「まず国益、安全保障上どうであるか、また我が国の国民にとってどういう影響が出るのか、こういった国益を踏まえた上で、具体的な措置の内容に基づいて精査をしていく」と答弁している(第219回国会衆議院外務委員会議録第2号(令和7.11.28))。
- <sup>209</sup> 第217回国会衆議院国土交通委員会議録第7号15頁(令7.4.9)横山財務副大臣答弁
- <sup>210</sup> 投資協定との関係について、政府は、「我が国が最近締結しました投資協定それから経済連携協定の投資章におきましては、多くの場合、土地取得に関して内国民待遇義務に留保を付してありまして、その限りにおいて、相手国投資家が土地を取得することについて国籍を理由とした差別的制限を課しても、国際的な約束にはならない。ただし、韓国とメキシコとの二国間の国際約束に関しましては、投資の自由を包括的に推進するという総合的な立場がございまして、相手国の投資家による我が国の土地取得に関して内国民待遇義務を留保しておりませんので、これら国の投資家による土地の取得に関して国籍を理由とした差別的制限を課することは認められないということになると考えています」と答弁している(第185回国会衆議院外務委員会議録第2号2-3頁(平25.11.1)相川外務省大臣官房参事官答弁)。
- <sup>211</sup> 第217回国会参議院予算委員会会議録第12号16-17頁(令7.3.26)鈴木法務大臣答弁
- <sup>212</sup> 佐藤郁夫「外資による土地買収問題—グローバル化時代の生き残りに向けて—」『開発こうほう』(2011.5) 19頁 <[https://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no574\\_shiten.pdf](https://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no574_shiten.pdf)>では、外資による土地買収の何が問題とされているかについて整理し、主たる買取りがアジア系によってなされていることによる国民感情をその一つに挙げている。

別表参考資料 ※本文脚注の出典資料以外のみ記載

【米国】

April J. Anderson et al., "State Regulation of Foreign Ownership of U.S. Land: January 2023 to July 2024," *CRS Report*, LSB11013, 2024.8.28, pp.2-3. <<https://www.congress.gov/crs-product/LSB11013>>

【カナダ】

"The Manitoba Farm Industry Board and The Farm Lands Ownership Act" <<https://www.gov.mb.ca/agriculture/land-management/pubs/farm-lands-ownership-act-factsheet.pdf>> MB州HP

"Evidence and exemptions: Will your home be taxed?" <<https://vancouver.ca/home-property-development/evidence-exemptions.aspx>>バンクーバー市HP

【フランス】

第217回国会衆議院外務委員会議録第13号17-18頁(令7.5.28)齊田外務省大臣官房サイバーセキュリティ・情報化参事官答弁

内閣官房土地調査検討室「諸外国の制度」(国土利用の実態把握等に関する有識者会議 資料3) 2020.11.9

"Residential tax on second homes" <<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42?lang=en>> フランス政府HP

【ドイツ】

ドイツ連邦議会資料 “Titel: Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in Deutschland Rechtsfragen des ausländischen Immobilienerwerbs in Deutschland” 2022, p.6. <<https://www.bundestag.de/resource/blob/898936/248e0c0d826b9fecd49fb17165f120fe/WD-7-036-22-pdf.pdf>> において、ドイツでは現在、外国籍又は外国居住に関連する不動産取得に関する具体的な実質的制限は存在しないとされている。

【イタリア】

“Rights and reciprocity” <<https://www.esteri.it/en/politica-estera-e-cooperazione-allo-sviluppo/diplomazia-giuridica/condizreciprocity/>> イタリア外務・国際協力省HP

【インド】

川村隆太郎・埜晋編著『アジア不動産法制－不動産・インフラ事業の手引き第2版－』商事法務, 2025.

“Frequently Asked Questions” <<https://www.rbi.org.in/SCRIPTS/FAQDisplay.aspx?Id=117>> インド準備銀行HP

“Acquisition and Transfer of Immovable Property FAQs” <[https://www.deutschebank.co.in/en/nri-banking/non-resident-connect/immovable-property/acquisition-transfer.html?utm\\_](https://www.deutschebank.co.in/en/nri-banking/non-resident-connect/immovable-property/acquisition-transfer.html?utm_)> ドイツ銀行インド支店HP

※インド国籍を有しない外国人で、インド国外に居住する者は、5年以内のリースやNRI又はOCIの場合等を除き、インドにおいていかなる不動産も購入することはできないとしている。

「インド 外資に対する規制」(JETRO HP) 2024.11.18 最終更新

【シンガポール】

「シンガポール 外資に対する規制」(JETRO HP) 2024.9.30 最終更新

川村隆太郎・埜晋編著『アジア不動産法制－不動産・インフラ事業の手引き第2版－』商事法務, 2025.

シンガポール国土庁 “Foreign ownership of property” <<https://www.sla.gov.sg/regulatory/foreign-ownership-of-property>>

SCS Invictus 編『シンガポール進出企業の実務ガイド第2版』中央経済社, 2023, pp.196-197.

シンガポール内国歳入庁 “Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)” <[https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-\(absd\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-(absd))>

※2026.2.26一部修正部分

29～31頁において以下の記載を追加

(4)は日本との2国間租税条約における無差別条項を全ての租税に適用する規定の有無