

## Client Alert

13 April 2021

### 防衛関係施設や重要インフラ等の周辺区域の土地及び建物の利用状況に関する調査権限や利用規制等を定める「重要土地等調査法案」が閣議決定

#### 本アラートに関する お問い合わせ先



末富 純子  
パートナー  
+81 3 6271 9741  
[junko.suetomi@bakermckenzie.com](mailto:junko.suetomi@bakermckenzie.com)



松本 泉  
カウンセラー  
+81 3 6271 9720  
[izumi.matsumoto@bakermckenzie.com](mailto:izumi.matsumoto@bakermckenzie.com)



小原 万実  
シニア・アソシエイト  
+81 3 6271 9539  
[mami.ohara@bakermckenzie.com](mailto:mami.ohara@bakermckenzie.com)



長谷川 匠  
シニア・アソシエイト  
+81 3 6271 9540  
[takumi.hasegawa@bakermckenzie.com](mailto:takumi.hasegawa@bakermckenzie.com)

2021年3月26日、政府は、防衛関係施設や重要インフラ等の周辺区域の土地及び建物の利用状況に関する調査権限や利用規制等を定める「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」（「重要土地等調査法案」）を閣議決定し<sup>1</sup>、同法案は、同日に国会に提出された<sup>2</sup>。政府・与党は今国会中の成立を目指している。

中国企業による2014年の航空自衛隊千歳基地等から約3キロの距離にある約7.9ヘクタールの土地の取得や、韓国人による2008年の対馬の土地購入の報道等<sup>3</sup>、近年、外国人による不動産取引に対する安全保障上の懸念が高まっていたところ、日本においては、これまで安全保障上の観点から土地取引や利用実態等を政府が把握する制度は存在しなかった。例えば、不動産登記簿では権利者の氏名や住所等が公示されるが（不動産登記法59条等）、そもそも登記に公信力がなく、その内容が実態を正確に反映しているとは限らない。また外為法においては、非居住者による不動産の取得及び不動産に関する権利取得の報告義務が課されているが（外為法55条の3第1項12号）、国際収支の均衡等を図る観点からの取得の態様や対価等の報告に留まり、当該不動産の利用実態等を把握することはできない。このほか、農地法（3条の3）、森林法（10条の7の2）、国土利用計画法（23条）等も一定の土地の所有権の取得等に関する届出義務を課しているが、いずれも安全保障上の観点から行われるものではなく、対象や届出の内容等が限定的事項に留まる。加えて、土地の利用に関しては、国土利用計画法が、投機的取引の防止の観点から、一定の権利の移転・設定について都道府県知事の許可を受ける義務を課し（同法12条、14条）、また農地法が、農地等の適正利用の観点から、農地等についての所有権等の移転・設定に許可を受ける義務を課しているが（同法3条及び5条）、その対象は一定の土地等に限定されている。

他方、米国では、2018年8月に成立した「外国投資リスク審査現代化法（FIRRMA）」により、空港・港湾内に所在する不動産及び軍事施設に近接する不動産等が新たに「対米外国投資委員会（CFIUS）」の審査対象に加えられ<sup>4</sup>、また豪州・英国・フランス等でも法改正の動きがみられる等<sup>5</sup>、国家

<sup>1</sup> <https://www.kantei.go.jp/jp/kakugi/2021/kakugi-2021032601.html>


<sup>2</sup> [https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_gian.nsf/html/gian/keika/1DD221A.htm](https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/keika/1DD221A.htm)

<sup>3</sup> 内閣官房土地調査検討室「国土利用の実態把握等に関する有識者会議 資料3」（令和2年11月9日）4-5頁参照。

[https://www.cas.go.jp/seisaku/kokudoriyou\\_jittai/dai1/siryou3.pdf](https://www.cas.go.jp/seisaku/kokudoriyou_jittai/dai1/siryou3.pdf)

<sup>4</sup> 2020年1月30日付の弊所 Client Alert ([http://www.bakermckenzie.co.jp/w/p/w-p-content/uploads/20200130\\_ClientAlert\\_US\\_Export\\_Control\\_J.pdf](http://www.bakermckenzie.co.jp/w/p/w-p-content/uploads/20200130_ClientAlert_US_Export_Control_J.pdf))を参照。

<sup>5</sup> 前掲脚注3資料19-20頁参照。



安全保障の観点から一定の不動産取引を規制する傾向が強まっており、日本国内においても何らかの対応を求める声が強くなっていった。

今般閣議決定された法案のポイントは以下の通りである<sup>6</sup>。第一に、内閣総理大臣は、土地等利用状況審議会の意見を聴いた上で、自衛隊の施設、米軍基地、海上保安庁の施設、生活関連施設<sup>7</sup>等の「重要施設」の敷地の周囲概ね 1,000 メートルの区域内及び国境離島等の区域内で、その区域内にある土地及び建物（「土地等」）が、当該重要施設の施設機能又は当該国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを「注視区域」として指定する（5条）。内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用状況について調査を実施し（6条）、必要がある場合には、関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長などに情報の提供を求め（7条）、それでもなお必要があると認めるときには、土地等の利用者その他の関係者に対して、当該土地等の利用に関する報告又は資料の提出を求めることができるものとされている（8条）。

第二に、内閣総理大臣は、当該土地等の利用者が、当該土地等を重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認めるときは、必要な措置をとるべき旨の勧告を発することができ（9条1項）、勧告を受けた者が正当な理由なく必要な措置をとらなかった場合には、当該措置をとるべきことを命令することができるものとされている（9条2項）。この命令の違反には、2年以下の懲役若しくは 200 万円以下の罰金又はその両者が科されうる（25条）。

第三に、注視区域内にある土地等について、勧告等に係る措置によってその利用に著しい支障を来すこととなることにより、その所有者から買い入れの申出があった場合には、特別の事情がない限り、これを時価により購入する義務が国に課されている（11条）。

第四に、内閣総理大臣は、注視区域に係る重要施設が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるもの（「特定重要施設」）の場合等には、予め関係行政機関の長に協議するとともに土地等利用状況審議会の意見を聴いた上で、当該注視区域を「特別注視区域」に指定し（12条）、当該区域内にある土地等の所有権等の移転又は設定契約の締結について、取引当事者や利用目的等の事項の事前届出義務を課している（13条）。

第五に、これらは日本人及び外国人の双方に課されうるものであり、内外無差別の規制となっている。

本法案は、公布の日から 1 年 3 か月を超えない範囲内において政令で定める日から施行され（附則 1 条）、施行から 5 年を経過した時点で施行の状況について検討を行い、必要があると認めるときは必要な措置を講ずるものとされている（附則 2 条）。今後、日本国内に存在する不動産への投資を検討し

---

<sup>6</sup> 法律案の条文は以下を参照。<https://www.cas.go.jp/jp/houan/210326/siryous3.pdf>

<sup>7</sup> 具体的な施設は政令によって定められるが、有識者会議の報告書においては、原子力発電所、国際海底ケーブルの陸揚局、軍民両用機能を有し得る空港等が例示されている。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」（令和 2 年 12 月 24 日）10 頁参照。

[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudoriyou\\_jittai/pdf/021224teigen.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudoriyou_jittai/pdf/021224teigen.pdf)



ている投資家は、本法案の審理状況や今後定められる予定の政省令の内容等の最新の情報を把握した上で、適切な対応を講じることが必要となる。