

土地の取得・利用等の在り方に関する 有識者会議について

令和8年4月16日

不動産・建設経済局 土地政策課

新たに設置された関係閣僚会議の下、外国人との秩序ある共生社会の実現に向け、新たにとりまとめ

I 基本的な考え方

- 一部の外国人による、我が国の法やルールを逸脱する行為・制度の不適正利用について、国民が感じている不安や不公平感に対処する必要
- 入国前の日本語教育及び社会規範等の理解促進、法やルールを逸脱する行為に対する公正・厳正な対処、事実・実態を把握した上での制度適正化、正確かつ十分な情報公開、関係機関間の情報共有・相互連携といった取組により、安全・安心な社会を実現
- その上で、我が国の法やルールの中で、国民と外国人の双方が安全・安心に生活し、共に繁栄する社会の実現を目指す必要

II 国民の安全・安心のための取組

第1 既存のルールの遵守、各種制度の適正化に向けた取組

1 出入国・在留管理等の適正化・外国人受入れについて

- R8**
 - 不法滞在者ゼロプランの強力な推進（5年以内に難民認定申請の平均処理期間を6月以内・退去強制が確定した外国人を半減）
 - 外国人に関わる各種施策・出入国在留管理の体制を強化・拡充
 - 帰化の審査において、永住許可との整合性も勘案した厳格化を検討
- R8/R9**
 - 永住者の審査の厳格な運用、許可基準の見直し
- R10**
 - 電子渡航認証制度（JESTA）の導入
- 具体化に向け直ちに着手**
 - 日本語や制度・ルール等を学習するプログラムの創設、受講及び内容の理解を在留審査（永住の審査を含む。）の要素とすることを検討
 - 海外事例を参考に、退去強制事由の拡大（対象犯罪の拡大）について、検討
 - 国、地方自治体・受入れ機関等の役割分担、在留資格の適正化や関連する将来推計を踏まえた受入れの在り方等の総合的な検討

2 外国人制度の適正化等について

- R8**
 - 来日前・来日後の日本語教育の充実（大人：自治体への財政支援等/子ども：国が初期支援の方策を検討等）
 - 日本語教師の養成・研修及び社会的地位の向上
 - 各種民泊データの一元管理を通じた仲介サイトからの違法民泊の確実な排除
 - オーバーツーリズム対策の集中的実施・抜本的強化、特定の都市・地域への集中の是正と観光客の分散の推進
- R8/R9**
 - 医療費不払のある訪日外国人の情報を共有するシステムの登録基準額引下げ（R8）、対象の中長期在留者への拡大（R9）
- R9**
 - 入管庁と関係機関との税・国保料等のマイナンバー等による情報連携の在留審査等への活用（R9）
- 具体化に向け直ちに着手**
 - 外国人学校への補助金等の状況の公表等による適正かつ透明な執行確保、外国人留学生の在籍管理の適正を欠く大学等の指定・公表
 - 公営住宅・UR賃貸住宅等への新規入居者の国籍等の把握、追加的な対応の検討

第2 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

- R8**
 - 不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握
 - 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、骨格を取りまとめ（R8年夏）
- R9以降**
 - 不動産登記の国籍把握を踏まえ、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
 - 国籍情報を含む、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の仕組みについて検討
 - 土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、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）対日審査対応との連携）
 - 無主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の取引等のルール化を含めて対策を検討
 - 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
- 具体化に向け直ちに着手**

III 外国人が日本社会に円滑に適応するための取組

- 情報発信・相談体制の強化
- ライフステージ・ライフサイクルに応じた支援
- 交付金の在り方の見直しを含む、地方公共団体への支援策の拡充
- 秩序ある共生社会の実現に向けた、意識醸成

(令和8年1月23日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定) (抄)

I 基本的な考え方

近年、外国人等による我が国の土地及び建物(土地等)の取得に対して、安全保障や不動産価格高騰など様々な観点から国民からの懸念の声が上がっている。土地等は私的所有権の対象である一方、高い公共性を有する財産でもあり、その利用・管理の在り方は、まちづくりや生産基盤の維持から安全保障の問題まで広く波及するものである。このため、まずは土地等の取得・所有・利用・管理をめぐる課題を整理した上で、必要な規律の在り方を段階的に検討していく必要がある。

具体的には、守るべきルール of 徹底、ルール違反の予防、ルールが守られなかったときの公的な観点からの関与の在り方を整理しつつ、生活レベルの対応と安全保障上の懸念に対応するための対処とで分けて考える必要がある。

生活レベルでは、土地所有等情報の実態把握や制度の周知を行うとともに、マンションの取引や地下水採取を含む土地利用など不断にその在り方を検討することが必要である。

安全保障の観点からは、将来的な懸念も含むリスクの整理、経済活動の自由とのバランス、諸外国の制度の研究、国際約束との整合性の観点から土地取得等のルールの在り方の検討が必要である。

このような検討を通じて、現行制度を俯瞰しつつ、「国土の適切な利用と管理」という目指すべき方向性や国及び地方公共団体の役割を整理することが重要である。

【根拠法】国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

【目的】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ため、全国にわたり土地取引の規制に関する措置の強化を図る（法第11条）

【届出等による把握事項】氏名・住所、土地の所在・面積、権利の種類・内容、対価の額、土地利用目的 等

【土地取引事後届出制度】（全国を対象）
【監督等】届出に係る土地への立入検査等
 【罰則】届出義務違反に対する6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金

・大規模な土地の有償取引について、事後届出によりその利用目的を把握し、土地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しているかを審査

規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	権限主体
事後届出	契約締結後 2週間以内	市街化区域：2,000㎡以上 その他の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：1ha以上	・利用目的の変更 →従わないときは公表可	都道府県 政令市

・審査の実効性を高める観点から、届出事項を追加する省令改正を実施

(1) 土地等の権利取得者の国籍を届出事項として追加（令和7年7月1日施行）

①個人については、国籍、②法人については、法人設立にあたって準拠した法令を制定した国

(2) 土地等の権利取得者が法人の場合、法人の代表者等の国籍を届出事項として追加（令和8年4月1日施行）

①法人の代表者の国籍、②法人において同一国籍の者が役員の大過半数を占める場合、その国籍、③法人において同一国籍の者が議決権の大過半数を占める場合、その国籍

※不動産登記法、森林法、重要土地等調査法、農地法についても不動産取得者の国籍等の把握を実施

【土地取引事前届出制度・許可制度】（指定区域のみ対象）
【監督等】報告の徴収（監視区域のみ）、届出に係る土地への立入検査等
 【罰則】届出義務違反に対する6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金等

・都道府県知事が指定した区域内における土地の有償取引について、事前届出等により、主に取引価格について審査

区域	区域指定要件等	規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	運用状況	権限主体
注視区域	地価の相当程度の上昇等 (都道府県知事等が指定)	事前届出	契約締結前	(事後届出制度と同じ)	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可	なし	都道府県 政令市
監視区域	地価の急激な上昇等 (都道府県知事等が指定)	事前届出	契約締結前	都道府県知事等が規則で定める面積以上	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可	1村 (東京都 小笠原村)	都道府県 政令市
規制区域	投機的取引の集中、地価の急激な上昇等 (都道府県知事等が指定)	許可	契約締結前	区域内の全ての土地取引	(利用目的や価格が適正でない場合は勧告ではなく不許可)	なし	都道府県 政令市

※注視区域、規制区域については指定実績なし。

【背景・目的】

- かつて、土地政策の課題は高度成長期の都市の拡大に伴う宅地の供給や土地需要の調整、バブル期の投機的取引や地価高騰の抑止等に重点が置かれていたが、現在は、人口減少による土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に課題が移行しつつある。特に近年は、不適切な土地利用の発生や外国人による土地取得への懸念などもきっかけとして、国土の適正な利用の在り方に関する国民の意識が高まっている。
- 現行では、大規模土地取引の届出制度など適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度が存在するが、こうした現行制度の枠に捉われることなく、国民が求める情報を十分に把握できているかという観点や把握した情報を課題解決のために有効に活用できているかといった観点も含めて、土地の取得・利用等の在り方について幅広く検討する必要がある。
- このため、有識者会議を設置し、土地の取得やその利用等に関して現在生じている課題について、制度の整備・見直しを含めた必要な対応策を検討する。

【構成員】

座長 中井 検裕	東京科学大学名誉教授
大橋 真由美	上智大学法学部法律学科教授
草間 時彦	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
谷 淳	東京都都市整備局都市づくり政策部土地計画課長
松尾 弘	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
松川 寿也	長岡技術科学大学環境社会基盤系准教授
吉原 祥子	東京財団政策研究部マネージャー

【スケジュール】

令和8年3月27日	第1回有識者会議
令和8年6月	とりまとめ予定

【不適切な土地利用を未然に防止する仕組みの必要性、実効性の担保】

- 問題が起こって深刻化してからでは遅い。地域住民が予想していなかった開発が行われ、驚いて対応するような事態を防ぐことが重要。
- 不適切な土地利用を未然に防ぎ、発生時に行政が関与する根拠の一つとして土地利用計画が有効に機能し得るかについて、議論を深めるべき。
- ルールを守らない行為にどのように対応すべきかについて早期に検討すべき。
- 現行法は日本人・日本法人による取引を想定しているが、外国人・外国法人による取引が全く日本人を介さない形で行われている事例もあり、新しい仕組みを作る場合にその実効性をどのように担保するかは課題の一つ。

【情報の活用及び公開】

- 国土利用計画法で得た届出情報を住民トラブルの回避に役立てることが考えられるが、行政内の他部局にどこまでの情報を提供できるかについては整理が必要。
- 国土利用計画法の届出情報は取引の機微情報に関わるものであり、個人情報保護についても配慮が求められるので、目的を明確化した上で、必要な範囲に限定した情報公開の在り方を検討する必要があるのではないか。

【申請者への配慮、国・都道府県・市町村の関係】

- 新しい仕組みを作るのであれば、様々な手続きが煩雑にならないよう慎重に検討すべき。仮に導入するとしても手続きをワンストップ化するなど申請者の負担とならないような仕組みが必要。
- 市町村は条例や地元調整が役割だが、複数の自治体にまたがる問題や広域的な課題に対処する上で都道府県や国の役割は重要。
- 市町村や都道府県は人手不足により既存の事務でも限界であり、新しい制度を創設するとしても、理想的な体制を単に求めるのではなく、負担増に直結しないよう意識を持つべき。

【その他】

- 一般法としての国土利用計画法と個別法の役割分担との整合性を図りつつ、どの法律で対応すべきかを検討する必要がある。