

第2回土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議  
議事要旨

日時：令和8年5月12日（火）14：00～16：30

場所：全日通霞が関ビル 大会議室B

議事概要：

- 大澤委員と佐々木委員が新たに委員に就任された。
- 事務局からの資料説明の後、意見交換が行われた。主な意見は次のとおり。

【不適切な土地利用の把握・明確化】

- 「不適切な土地利用」について、タイミングやエリアごとに何が不適切であるかの定義が異なると土地の取得・利用時の予見可能性が非常に低くなってしまう。地域で明確化されたルールを守らないという不適切行為への対処は理解できるものの、例えば近隣住民との折り合いがつかないケースを不適切とするのか。何ををもって不適切と判断されるのかの予見可能性の確保が重要。
- 近隣の迷惑行為的なものを事後的に裁判で争うと社会コストが高くなる場合には、日照権のように未然に取り締まる法律もある。迷惑になる蓋然性が高いものをどうするかは一つの課題。
- 土地利用目的が「資産保有・転売目的等」のように不明確な届出がなされた後、実際の土地利用のモニタリングがされていないのではないかと。利用目的が不明確な届出に対しては少なくとも審査のしようがないため検討いただきたい。
- 外国人との不動産取引における情報把握の強化について、不動産所有者が日本国内に住所を有しない場合、連絡が取れなくなることがリスクとしてある。令和6年の不動産登記法改正で国内連絡先の記録が可能になったものの、連絡先なしと登記することも認められているが、国内連絡先や管理業者の位置づけを明確化し、登記上に国内連絡先の記載を義務付けるなどの措置を講じるべき。
- 「不適切な土地利用」の判断基準をどのように作っていくかが重要。マクロ的な土地利用基本計画とミクロ的・ボトムアップ的な地域管理構想の二つの体系を連携させ、地域住民や事業者にとって納得できる基準を作っていく必要がある。
- 土地所有者が外国人・外国法人及び国外居住者である場合の国内連絡先・管理者の把握を徹底することが重要。
- 近年の土地取引は拡大ではなく質的変化が進行しており、その質的変化に届出の利

用目的の項目が対応できているのかが見直しのポイント。

【不適切な土地利用の是正】

- 国土利用計画法で対応すべき部分と個別法で対応すべき部分について検討を進めるためにも、現行制度がどの程度機能しているか検証する必要。国土利用計画法について言うと、全国の総取引件数に占める届出や勧告の実績を踏まえると、事前チェック機能が本当に機能しているのか見極めが必要。
- 規制が行き届きにくい地域においていかにルールを作り、情報共有するのかという視点が重要。自治体の計画策定のインセンティブを高める方法を検討し、国がリードしていくことが重要。
- 「記載事項の充実」については、土地利用基本計画の記載事項を充実させるのであれば、明確に客観的に判断できるような記述を土地利用基本計画に求める必要がある。実効性のある仕組みになるよう、具体的な考え方がガイドラインや運用指針で示されるよう検討いただきたい。
- 一般法である国土利用計画法で「不適切な土地利用」に対応しようとする場合、個別法では対応できない、今は想定されない新しい「不適切な土地利用」も包括できるよう、国土利用計画法として対応すべき「不適切な土地利用」の概念を横串の視点からしっかりと検討することが重要。同時に、国土利用計画法は上流の取引段階で介入する仕組みであるため、強力な効果を求めるには限界があることも認識すべき。
- 違反行為に対する差し止めと原状回復がしっかりできないとおかしい。違法行為に対する是正措置の現行法での執行状況の確認が必要。また、制裁の強化が必要な領域を洗い出していく必要もある。
- 違反行為を行う者は外国籍の企業に限られないことにも留意が必要。
- 現行の個別法ではチェックしきれていない、隙間に落ちているような土地利用行為があり、これらが不適切な土地利用に繋がりやすいと思われる。廃品の堆積行為等、建物や工作物の建設を伴わない行為のチェックや規制についてしっかり対処する必要がある。
- 是正措置について、罰金が設定された当時の社会情勢を鑑みつつ、現代において実効性を持たせるために、是正コストの回収も含めて罰金の金額をしっかりと見直すことは比較的着手しやすいのではないかと。

**【情報の開示】**

- 届出情報の開示が本当にトラブル解決に資するのか。住民トラブル回避には住民の意見を聴取することや話し合いをするなど他の手段も考えられる。