

グローバル化時代の生き残りに向けて
外資による土地買収問題



佐藤 郁夫 (さとう いくお)

札幌大学経営学部教授

1955年北海道初山別村生まれ。上智大学卒業後、昭和シェル石油、日本エネルギー経済研究所、北海道銀行を経て、96年から札幌大学。米国のバブソン大学、東京大学等で客員研究員を歴任、2003年より札幌大学経営学部教授。博士（経済学）。社会起業家論、ベンチャー論、観光マーケティング等が専門。国、北海道など各種審議会の公職も多数歴任。北海道大学出版会『北海道の企業』シリーズ、『観光と北海道経済』、日本経済評論社『拓銀破綻後の北海道経済』、中央経済社『起業教室』、北海道開発協会『生活見なおし型観光とブランド形成』など著作多数。

外資による土地買収が意味するもの

東北関東大震災は自然の猛威を我々に見せ付け、それに伴って起きた原子力発電所など様々な事故は、百年の経験に頼り、千年の歴史に学ぶことを忘れた、人間の知恵の浅さを知らしめている。一日でも早く被災地が復興することを祈るだけである。

さて、もうひとつ我が国の対応が遅れているのがグローバル化の津波への対応である。古い制度が防波堤となっている危うさがある。なかでも外資による本道の土地買収問題については、全国のマスコミ等を騒がせる話題である。ただ、外資による土地の買収は普通に起こっているし、歴史的にみても珍しいことではない。何よりも外資による土地の売買は違法でない。

石狩市内に欧州系の企業が進出したことがあるし、外資系企業の多くが道内を含める各地に土地を保有していた。そのことを例証するように、昨年2月には国有財産である瀬戸内海の無人島が国籍を問わない公開入札で売り出された。

最近の道内事例をみても、美瑛町のオーベルジュ[※]が台湾資本へと衣替えしている。また、アブダビの王族が出資するダーレージャパンが農業委員会の承認を経て次々と離農先（競走馬生産者）を買収しているし、農業生産法人でもある。また、西友がウォルマートに買収され、同社が保有していた土地は外資のものである。これらは経済のダイナミズムを反映、後継者不足など先行きに不安を感じた経営者の選択の結果であり、むしろ人助けに近い商行為もある。したがって、マスコミが騒ぐたびに「売りたい土地（森林）があるのだけ」という問い合わせが所管の部署に届いていると聞く。

否定的な意見が多いのは、水源地となる森林や倶知安町の老舗・山田温泉ホテルの買収、急成長中のニトリの子会社が分譲した別荘住宅を外資が買収を進めようとしたことなどである。さらには、自衛隊駐屯地から3km内に外資によって買収された土地が存在することや、航空自衛隊千歳基地に隣接してその活動が一望

※ オーベルジュ (仏 auberge)
宿泊施設付きのレストラン。

できる用地が売りに出されたことも安全保障上の問題が指摘される。これらはマスコミ等からの批判や対応を迫る声が絶えない。このため、ニセコ町では水資源保存のための条例を制定、土地を買戻し、公有化を検討していることに関係者は注視している。

論点整理と問題提起

では外資による土地買収の何が問題なのか、論点を整理することで理解を助けてみたい。まず、主たる買取りがアジア系によってなされていること。つまり感情論である。我が国の低成長を尻目に、国民総生産（GNP）が世界第二の規模に達した中国に対する複雑な感情である。第二に、制度的な問題である。我が国では世界で最も私権、とりわけ土地の保有権が保護された国である。これは土地等の財産に関する私権が強まってきたのを追認した地租改正以来の我が国の伝統である。第三に、我が国には土地にまつわる問題が山積しているが、先行きこの諸課題にどのように取り組むべきかが明らかになっていない。

第一については、違法性がないとはいえ、相手国国民の感情を無視した行いは国際問題を引き起こしかねず、それなりの配慮が必要であろう。第二の問題では、周辺の諸外国をみても、我が国ほど土地に関する私権が保護されている国はない。中国についてみると、使用権は認めているが所有権は原則として国家に帰属、承認していない。外国企業の現地法人による使用権の承認には国の審査を受けなければならない。韓国では、私有権は認めているものの外国人については外国人土地法に基づき、申告もしくは許可申請が必要になる。その他の急成長を遂げているアジア諸国の多くが外国人および外国企業の土地所有について何らかの規制を設けているが、我が国は全くのフリーである。このため、中国など土地所有権が認められていない国の富裕層にとって、日本の土地は財産保全や投資先として魅力的に映るのである。

日本法人をからめた土地の転売や企業買収などにより、誰が真の保有者か自治体の担当者レベルでは分か

らなくなることも問題である。それに付随して固定資産税の納税者が補足できないことが現実に行き起しているし、我が国では森林の地籍調査が4割しか進んでおらず、取得時効が発生しても特定できない。また、外国貿易及び外国為替に関する法律（外為法）の森林における対外投資に関する不備を指摘する向きもある。

そこで、第三の課題である。問題や影響が大きな私有権ではなく、利用権を制限することが一案である。ニセコ町などに先例があるように、条例等によって水源地や安全保障上の問題が予測される土地は、外資の保有や利用方法に一定の規制を加えるのである。しかし、地下の水資源等の動向は一自治体だけで判断できるとは限らず、他の自治体の協力を必要とすることの方が多い。自治体合併で地下水利用がうまくいっている沖縄県の宮古島市ですら、本島から離れた池間島等は独自の方策を講じなくてはならない。

コモンズ（共有地）を設けるという方法もある。浜中町ではNPO法人が湿原保存に取り組んでいるし、苫小牧東部地区に産声をあげたものもある。しかし、条例等の事例と同じ問題を抱えている。つまり、本来は官がやるべきことを民に置き代えただけであり、共有地のジレンマが予想され、最終的な解決は難しいと思われる。また、地租改正が必要になった歴史的背景を再考し、財政建て直しと地価対策（東京一極集中是正）を急ぐことも議論すべきであろう。

これらが現段階における対応策であるが、理論的な根拠としてその有限性に着目し、環境のような公共財として土地（森林）を捉えるべきであろう。とりわけ、木材価格の長期低迷や後継者不足などを放置してきた制度的な問題が無視できない。したがって、耕作放棄地など土地問題について研究を進めている官設の研究機関、なかでも島根県中山間地域研究センターが一つのモデルになろう。ただし、中長期的には、自治体や省庁の枠を超えた土地に関する横断的な研究を全国レベルで行うべきであるが、グローバル化への流れの速さとは逆にまだ緒についたばかりである。