



## TOPICS

# 北海道の土地を外国人から守れ！ 外国人による土地取得問題 さらなる法整備を

去る6月16日、通常国会の会期末ギリギリで、ようやく安全保障上重要な施設の周辺などの土地利用を規制する法律(土地利用規制法)が成立した。

外国資本による日本の土地の買い占め問題はもはや待ったなしの状況である。北海道では中国資本によって別荘やリゾート地のみならず、森林・水源地、さらには自衛隊基地や飛行場周辺の広大な土地が爆買いされている。国境離島の長崎県・対馬でも韓国資本による土地の買い占めが止まらない。安全保障上、由々しき事態である。

日本以外の多くの国では、外国人の土地所有を禁じるか、厳しく制限している。また、土地所有自体を認めずに、「50年」などの期限を区切った借地権としている国も多い。これに対して、日本では外国人が土地を所有・利用することについて何の制限もない。あまりにも無防備である。

ようやく成立したこの土地利用

規制法は、自衛隊基地や原子力発電所などの重要インフラ施設周辺約1キロと国境離島などを「注視区域」とし、土地所有者の国籍や氏名、利用状況などを調査できるようにした。また、特に重要性が高い区域を「特別注視区域」と定め、不動産売買の際には事前に国籍や氏名を届け出ることを義務づけた。重要施設などの機能を阻害するような利用行為があれば勧告・命令がなされ、違反した場合は2年以下の懲役などが科される。

この法律に対しては、与党の一部や野党、弁護士会などから「財産権、プライバシー権などの人権を侵害する」「曖昧な要件の下で刑罰を科しており、罪刑法定主義に反する」などの反対論が相次いだ。しかし、国家安全保障の観点から人権が一定の制限を受けることは当然であり、また、運用方針を具体的に定めることによって恣意(しい)的な刑罰適用は避けることができる。

このように何とか成立にこぎつけた法律であるが、安全保障の観点からはまだまだ不十分であると言わざるを得ない。この法律は「外国人は日本の土地を買い占めることができない」というものではなく、あくまでも、その利用行為に限って制限を加えたものに過ぎない。

ネックになるのが、日本が1994(平成6)年に加盟したGATS(サービス貿易に関する一般協定)における「日本人と外国人の待遇に格差を設けてはならない」(内国民待遇の保障)という国際ルールが存在である。それでも、加盟時に土地取得に関する「留保」を行っておけば外国人の土地所有を禁じることもできたのだが、お粗末なことに、日本は世界からの投資を呼び込みたいがために、この「留保」を行っていなかったのである。しかしながら、外国人の土地取得は国家の存立にかかわる問題である。日本は不動産取引については国際的に開

かれ過ぎた自由市場であり、常に外国人による買い占めの危険にさらされている。今回の法律制定で安堵(あんど)することなく、国際ルールの壁を乗り越えるために、GATS加盟国への働きかけを強め、協議を進めていかななくてはならない。

法整備の遅れを喜ぶのは土地を買い漁(あさ)る外国勢力である。政府、国会にはより迅速かつ実効的な対応を期待したい。(令和3年7月5日 熱血弁護士 堀内恭彦の一筆両断より)

### 区域指定までの流れ

2022年4月	内閣府に土地情報を一元管理する組織を新設
6月	有識者が区域の指定を議論する審議会を立ち上げ
7月ごろ	区域指定などを定める基本方針を閣議決定
秋	対象区域の第1弾を指定へ

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

3店合同クーポン  
お食事の方、合計金額より  
**500円割引**  
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料  
お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限21年9月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店  
**たいやき工房**  
本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウズドゥ! 白樺通店



ハウズドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



# 「相続・税制」 一問一答



**Q**  
質問

隣人と土地の境界線を巡って争いが生じているのですが、どのような紛争解決方法があるのですか？



この分野の紛争を解決する前提として、まずは、公的な境界線である「境界（筆界）」と隣接する土地の所有権の及ぶ範囲を画する私的な境界線としての「所有権界」の違いを理解しなければなりません（法律実務と一般の感覚や理解がかけ離れやすく、誤解の多い所です）。  
土地については、不動産登記法によって一筆（いっぴつ）の土地ごとに一つ一つ（地番（筆）を付けることになっていますが、一筆ごとに

地番の異なる各土地の境界線のことを「筆界」と呼びます。

筆界は、国家による公的な不動産登記簿上の境界線であって、一般の私人が勝手に決めたり変更したりすることのできない公的境界線なのです。

公的境界線のイメージとしては、各都道府県を画する境界線のように、私人が勝手に動かすことのできないものを想起すると理解がしやすいかもしれません（大分県と福岡県の県界を、近隣の住民が勝手に変更して県の形を変えてしまうことはできませんよね）。

一方、「所有権界」は、文字通り隣人同士の隣接する土地の所有権の範囲を決める私的境界線で、これは私人間の話し合いや合意等で自由に決めたり変更することができるものです。

境界に関する紛争を理し適切な解決を導くには、まず、この二つの意味の「境界線」をしっかりと区別しておくことが大前提になります。

もちろん、この2つの概念の境界線は一致することが多いのですが、例えば土

地の一部についての取得時効や売買等によって、筆界と所有権界が不一致となる場合もあり、両者が常に一致するとは限らないのです。

そして、紛争解決のために利用できる具体的な裁判手続等としては、筆界については「筆界特定制度」、「境界（筆界）確定訴訟」、所有権界については「土地所有権確認訴訟」があり、迅速かつ適切な紛争解決には、これらを紛争の実情に応じて適宜活用していくことが肝要です。

**Q**  
質問

私の土地は隣の家の土地を通らなければ公道に出ることができない形状です。現在は、お隣のご好意で土地を通らせてもらっているのですが、所有者が変わったりして土地を通らせてもらえなくなったらどうすればいいでしょうか？



あなたの土地は、他の土地に囲まれていて公道に通じていない「袋地」だと思いますが、袋地の所有者は、袋地を囲む周囲の土地（これを「囲繞地」といいます。）を通らなければ公道に出られません。

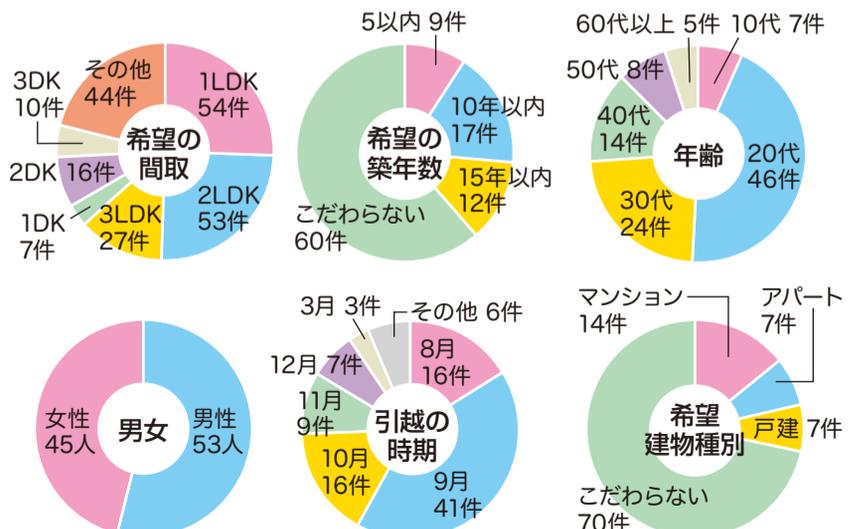
このような場合に備えて、民法は、袋地の所有者に周囲の土地を通行する権利である囲繞地通行権を認めています（民法第210条）。

ただし、囲繞地通行権が認められているからと言って、どこでも自由に土地を通行できるわけではなく、袋地の利用者は、必要であり、かつ、他人の土地にとって最も損害が少なく、と思われる場所を通行しなければなりません。どこが最も損害が少ない場所であるかについては、個別具体的な事情を考慮した上、社会通念で判断されることとなります。

なお、囲繞地の通行権者は、通行する土地の固定資産税や賃料相当額等を考慮して算出した通行料を支払う必要があります。

## グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ（R3.8.1～R3.8.31）



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

# 田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

## 中古住宅

- POINT①  
▶南西角地  
POINT②  
▶全居室6帖以上



## 不動産情報



帯広市西23条南2丁目  
土地面積: 296.14㎡(89.58坪)  
延床面積: 102.87㎡(31.11坪)  
宅地 S55年10月築  
十勝バス 西23条2丁目停 2分  
つつじが丘小学校/帯広第二中学校区

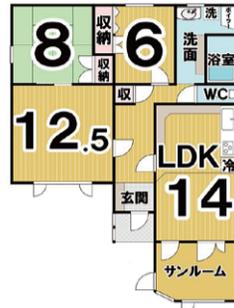
価格 1,380万円

## 中古住宅

- POINT①  
▶南向きのサンルーム  
POINT②  
▶車庫・南庭付



## 不動産情報



帯広市白樺16条西11丁目  
土地面積: 314.00㎡(94.98坪)  
延床面積: 92.94㎡(28.11坪)  
宅地 S55年4月築  
十勝バス・コミュニティバス 新緑通16条停 3分  
啓西小学校/帯広第五中学校区

価格 1,600万円

## 不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

## 解説

**新築土地建物を購入した買主が隣地との境にあるブロック塀の支えが越境しているとして越境物の撤去、慰謝料等を要求したもの。越境物の撤去及び補修工事で和解成立。**

## ◆事案の概要◆

買主Xは、平成17年6月に売主業者Yから、新築の土地付建物を3380万円で購入し、同年9月に引渡しを受けた。

Xは、契約の翌7月ごろ、隣地との境にあるブロック塀の控え壁が出ていることに気付き、Yに聞いたところ、「昔からの申し送り事項なので」との答えだったが、翌18年4月に「物件状況報告書」を見直したところ、「越境無し」と明記してあることがわかった。Xは、当該越境物は契約時に聞いていないので除去してほしいと要望したところ、Yは、越境物は隣地の所有であること、撤去はするが、ブロックが倒れても一切責任は負わない旨回答した。

また、平成18年7月、契約書の特記事項にある地目変更登記がなされていないことが発覚、法務局で調査したところ、地目変更されていなかったために登録免許税に損害が発生していることがわかった。

XはYに対して、越境物の撤去、地目変更登記不履行及び司法書士報酬の説明不十分による損害として10万円、Yの威圧的言動などによる精神的損害への慰謝料338万円などを要求した。

これに対してYは、越境物は撤去する用意はあるが、塀の倒壊等の責任は負えない。

現地で私道部分と建物の位置関係を説明しており、控え壁(越境物)は将来道路となる部分にあり、生活する上で支障はない。

・地目変更登記は、直ぐに対処する。  
・解決策として、本物件を売却価格で買戻すことも検討する。

などと主張したが、折り合いがつかず紛争となった。

## ◆事案の経過

委員3名により6回の調整を行った。調整の過程で、Xは、Yに対して、越境物の撤去とそれに要する費用の負担、当該越境物のため北側私道が殆ど使用出来ず、売買価格が不当であること、地目変更登記の不履行及び司法書士報酬についての不十分な説明に対する損害金10万円、庇取り付け工事のトラブルに対する慰謝料338万円当の請求に加えて、汚水枡の越境及び門扉の設置が不適切であることを主張した。

これに対してYは、越境物の撤去、地目変更登記、登録免許税の補償の3点に加えて、汚水枡の撤去、門扉の移動にも対応するが、3百万円を越す多額の慰謝料等の支払には応じないと主張した。

## ◆和解の内容◆

委員は、Xに対して、要求のような多額の慰謝料請求は難しい点をよく説明して説得したところ、Yの誠意ある対応が約束されれば慰謝料は請求しないと申し出た。

これを受けて委員よりYに対して、(ア)ブロック塀の控え壁の撤去、(イ)汚水枡の撤去、(ウ)門扉の移動についての工事方法提案を要請し、提案内容についてXも納得したため、本件は和解が成立した。

## 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料  
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

**おすすめのお店**



十勝産の新鮮な羊肉をコース料理で堪能できます。  
”国宝”マンガリツア豚もぜひ!

**29Curl**(にくかーる)  
帯広市大通南9丁目5番2(西仲通り)  
☎0155-29-2092  
営:17時30~23時 ※LO22時  
定休日:日曜他

**スタッフ紹介**

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



**ハウスドゥ白樺通店  
加藤 敏秀**

ハウスドゥ白樺通店は増店してから早いもので一年半が経ちました。徐々に皆様に知っていただけたようになってきたのも、日頃のオーナー様のご愛顧の賜物だと思っております。

この場を借りて、少し白樺通店のスタッフを紹介してもっとたくさん白樺通店を知っていただければ幸いです。  
弊社のキャッチフレーズをつけるのであれば、『ドットコムのアベンジャーズ』です。個性的で能力はあるがクセのあるメンバーが集まった会社です。

まずは、そんな一癖も二癖もあるメンバーをまとめるリーダーが店長の星久保 和也です。元ドコモショップで培った接客能力で現

最後にこのドットコム通信を執筆させていただいた「手まき」こと加藤 敏秀です。手まきつまりポストイティングのプロフェッショナル、他のことはほとんどでダメなのに、手まきをさせれば国土無双。  
こんな唯一無二の个性的で面白い5人がいるドリームチームのハウスドゥ白樺通店を末永く宜しくお願い致します。

場での営業と時に優しく時に厳しくマネージメントをする二刀流の持ち主です。  
次にドットコムの営業のスペシャリスト、型にはまらない独自の営業スタイルは他の追随を許さず、営業をするために生まれてきたんじゃないかと思わせる弊社の営業モンスター塩見 猛です。  
さらに忘れてならないのが、サポートの藤田 侑里です。弊社の日頃の業務を淡々とこなし、営業がスムーズに回るようアシストする弊社の縁の下の力持ちです。  
そして、東京でハウスドゥを経営するために東京から武者修行に来ている元銀行マンの島崎 貴也です。経歴値はないのですが、それを補って余りある若さと体力とやる気で日々スポンジのように知識とノウハウを吸収するモチベーションの高い期待のホープです。

**池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋**

**時短 - 不動産業界**

2021年  
8月24日

スタッフが会社に抱く満足度を上げることも、私の大切なことの一つでしょうか。

テーマは時短。

不動産業界は、下の表のように従業員4名以下の会社が7割、5名~9名の会社が2割、よって9名以下の会社は9割ということになっています。組織だってというよりも、個人事業のような形態で運営されているところがほとんどということになります。余談ですが、不動産会社という呼ばれ方よりも、不動産屋と呼ばれるのも、そんな背景があるからかもしれません。

ほとんどが、個人的な組織のため、時短などという概念はなきに等しい業界というのが現実です。ただし、若い方に魅力を感じてもらいたい会社になるためには、時短も含め、他業種と比べても、働きやすい環境作りも必須でしょうか。

そうそう、先日ブログでも触れましたが、新卒される方が、JAと当社を天秤にかけてどちらに入社しようかと、比較される側になってみて、勤務時間や休日など、どっかで改善しないとなあと感じておりました(実際の中身はわかりませんが、雇用条件ではJAさんの方が勝っておりました)。で、時短、本腰を入れてやっていこうと思っております。

今、スタッフの力も借りて、完全週休2日、不動産店舗の営業時間もAM10:00~PM6:00を実現したく思っております。ちなみに、今は4週7休。不動産店舗の営業時間はAM10:00~PM7:00です。

この10月より、このような勤務体制になるように、業務の簡素化や無駄を省くなどして、実現したく思っております。

仕事が増えて、スタッフも増えてくれることはいいことなんです。が、やればやるほど、休みも返上で、勤務時間が長くなるというのは、考えなくてはならないかなあと感じております。そろそろ創業して20年近く経つので、そんな取り組みも本格的にしなければ、さらなる飛躍も難しくなってくるなあと、少々会社を変えていこうと考えております。

先日、勉強会で、従来の業務の労働時間を半分に、浮いた時間の一部を新たに取り組む仕事と時短に当て、会社の業績を30%上げている会社さんの講演がありました。

そんなことできるのか。と思いましたが、話を聞くとなるほどなあと感じる部分もあり、その会社さんが行った細かな改善を一度、その会社さんにさらに

アドバイスいただきながら、真似できるところは真似て、自分たちもそんな風してみたいなあと思っております。

ちょうど、結婚や実家の家業を継ぐため退社するスタッフが2名、新規で入社するスタッフが3名と、スタッフの入れ替わりもあるので、このタイミングに思っております。

しっかり休んで、しっかり働くというメリハリを心がけて思っております。また、一緒に働くスタッフが、誇らしげに思える会社になりたい思いは、創業から変わらずです。

国民経済における不動産業の位置づけ(不動産業の各業態の現状)流通

●不動産流通業については、従業員規模が10人未満の事業所が約9割を占める。

【従業員数に応じた不動産取引業の事業所数(2016年)】

従業員規模	【事業所数】	
	全業態(公務を除く)	不動産取引業
1~4人	5,240,783	63,352
5~9人	3,047,110	45,184
10~19人	1,057,293	12,794
20~29人	649,836	3,560
30~49人	232,601	757
50~99人	163,074	438
100~199人	100,428	251
200~299人	100,428	115
300~499人	39,002	30
500~999人	10,454	7
1,000人以上	6,808	4
出典:流通調査書のみ	28,762	187

不動産の表示に関する登記について  
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
土地境界測量・土地分筆・更正・  
地目変更等・建物表題登記  
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



**渡部尚博事務所**

土地家屋調査士  
民間紛争解決手続代理関係業務  
(ADR認定調査士)

**渡部 尚博**

幕別町札内暁町248番地122  
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944  
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

**建築・リフォーム業**



**株式会社 カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail [katou.asuteru@gmail.com](mailto:katou.asuteru@gmail.com)

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2  
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957  
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4