

外国人に 日本の土地は買われているのか？

国交省・農水省・林野庁の3統計を“事件→違和感→謎解き→法律”で読み解く

今日の問い

0.5%という数字だけで、本当に判断できるのか？

国交省

0.5%

大規模土地取引・面積比率

農地

222ha

令和7年取得面積

森林

714ha

令和7年取得面積

弁護士法人三宅法律事務所 弁護士 渡邊雅之

2026年9月

1

事件発生：同日に出た3つの公式統計

「外国人土地取得」を語るには、まず統計の種類を分ける必要があります。

国交省：大規模土地取引

68件・124ha

令和7年7～12月／国土利用計画第23巻

農水省：農地取得

222.03ha

令和7年／農地法許可等ベース

林野庁：森林取得

714ha

令和7年／森林法届出等ベース

最初の違和感

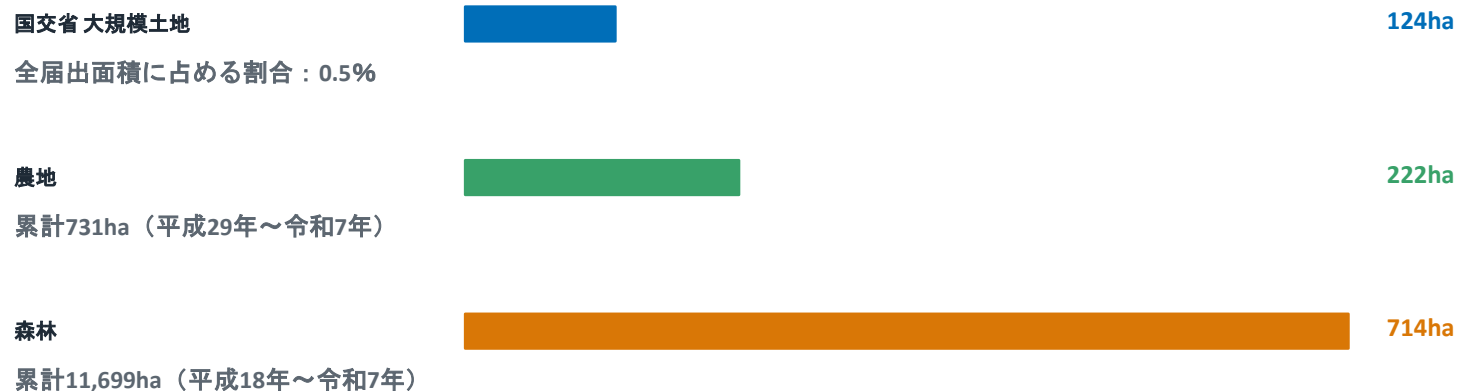
国交省の124haより、農地222ha・森林714haの方が大きい。なぜか？

- 答えは「対象制度」「面積要件」「国内居住外国人・外資系企業の扱い」が違うからです。

出典：国交省「外国人・外国法人による大規模な土地取得の状況」／農林水産省・林野庁プレスリリース（令和8年9月15日）

2 | 3統計の第一印象：小さい数字と大きい数字が同居する

同じ「外国法人等」でも、統計が見ているものは同じではありません。



ここが動画の軸

「外国人に買われている／いない」ではなく、どの制度の数字かを切り分ける。

出典：各公表資料の概要数値。森林は令和7年取得面積714ha・累計11,699ha、農地は222.03ha・累計731.17ha。

3 | 国交省統計：まず公表された“0.5%”

国土利用計画法23条の届出対象となる大規模土地取引の数字です。

外国人・外国法人の届出

68件

届出全体9,572件中

外国人等の面積

124ha

届出全体23,843ha中

件数比率

0.7%

面積比率

0.5%

一見すると

「大量買収」とは言いにくい小さな数字に見えます。

- ただし、これは「日本の不動産全体」ではなく、一定面積以上の土地取引だけです。

出典：国交省土地政策課資料。令和7年7月～12月の国土利用計画法23条届出に基づく集計。

4 | 地図に置くと景色が変わる：北海道とニセコ圏

全国平均だけでは、地域的な集中が見えません。

北海道

19件・約57.9ha

全国124haの約47%

ニセコ圏4町村

約43.4ha

全国124haの約35%

4町村の内訳

蘭越町	4.91ha
ニセコ町	約5.98ha
真狩村	約16.05ha
倶知安町	約16.50ha

謎解き1

“全国0.5%”の裏に、北海道・リゾート地域への強い集中がある。

出典：国交省資料の都道府県別個案を基に再集計。ニセコ圏＝蘭越町・ニセコ町・真狩村・倶知安町。

5

利用目的を見ると“投資色”が濃い

件数ではなく、面積で見ると資産保有・転売等目的の存在感が大きくなります。

資産保有・転売等



21件／58ha

生産施設



23件／21ha

林業



2件／13ha

病院等その他



2件／7ha

住宅



2件／6ha

資産保有・転売等目的

46.8%

取得面積に占める割合

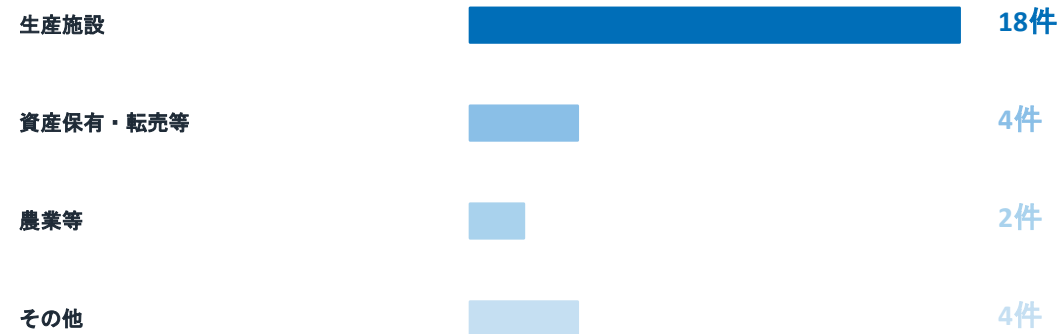
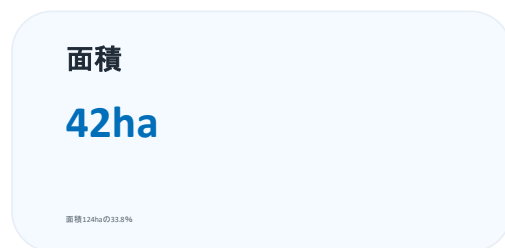
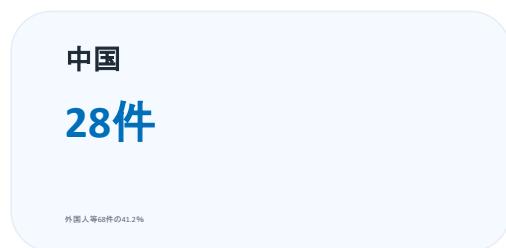
謎解き2

“使う土地”より“持つ土地”が目立つ。

出典：国交省資料の利用目的別集計。資産保有・転売等目的：21件・58ha、面積比46.8%。

6 | 中国最多＝投機、とは言えない

中国は件数トップですが、この統計上の中心は「生産施設」です。



重要な読み替え

「中国＝投機」と単純化せず、目的・地域・主体を分けて見る。

7 “外国人取得”と“海外からの取得”は同じではない

国籍だけでは、資金の所在や生活実態までは分かりません。

外国人個人31件のうち

13件

永住者・特別永住者

権利取得者住所

国内48件

全68件の約71%

権利取得者住所

国外20件

全68件の約29%

- 統計上の「外国人・外国法人」と「海外から来た資金」は一致しません。
- 外資系日本法人や株式取得による間接支配は、この0.5%だけでは捉えきれません。

出典：国交省資料。所在地・居住地は届出書記載ベース。

8

農地統計を入れると、見え方が変わる

農地は「売買統計」ではなく、農地法の許可・届出を通じた調査です。

令和7年取得面積

222.03ha

外国法人等による農地取得

累計取得面積

731.17ha

平成29年～令和7年

海外居住等直接

0.03ha

1世・相続

海外居住等関与法人

1.03ha

3社

農地の核心

222haの大半は、国内居住外国人またはその関与法人による取得です。

- 国内居住外国人：95.74ha／国内居住外国人が主要株主等・理事等の法人：125.23ha

出典：農林水産省「外国法人等による農地取得に関する調査の結果」（令和8年9月15日）。

9 | 農地で一番重要なのは「投資目的では買えない」こと

数字の大小より、農地法の許可構造がポイントです。

農地法の見方

- 取得する農地をすべて効率的に利用すること
- 農業委員会等の許可・確認が前提
- 投資目的での農地取得はできない

だから、農地222haは「投機的土地取得」とは別に読む

一方で、主要株主等・理事等の情報まで見る設計になっている点は、国交省の大規模土地統計より実質支配に近い。

謎解き3

農地統計は「外国人が買った面積」だけでなく、「農地として利用されるか」を見る統計です。

出典：農林水産省資料。農地法の許可要件と調査対象区分に基づく整理。

10 | 森林統計を入れると、数字はさらに大きくなる

林野庁統計は、森林法届出等を含むため、国交省の大規模土地統計とは対象が異なります。

令和7年森林取得

714ha

外国法人等による取得

累計森林取得

11,699ha

平成18年～令和7年

外国法人・海外居住者

143ha

50件

国内外資系・国内居住者

570ha

58件

ここでの驚き

国交省の大規模土地124haより、森林取得714haの方がはるかに大きい。

出典：林野庁「外国法人等による森林取得に関する調査の結果」（令和8年9月15日）。

11 森林：海外居住者・外国法人の取得は北海道に極端集中

外国法人又は海外居住外国人による森林取得50件・143haの内訳です。

北海道

32件・137ha

50件・143ha中

件数シェア

64%

32件／50件

面積シェア

96%

137ha／143ha

累計

3,628ha

平成18年～令和7年

森林版二セコ現象

蘭越・二セコ・真狩・倶知安の周辺でも、資産保有・現況利用・別荘地開発が並んでいます。

- 林野庁は、取水や地下水採取を目的とした開発等事例はこれまで報告なし、としています。

12 | 森林：主役は「国内外資系企業」でもある

森林統計は、外資系日本法人をかなり広く拾っています。

国内外資系企業

45件・544ha

国内居住外国人等を除く法人部分

国内居住外国人

13件・26ha

個人部分

米国

8件・141ha

法人取得面積

中国

16件・6ha

件数多いが面積小

謎解き4

森林では「中国が多い」より、「どの国・法人が大面積を取得したか」を見る必要があります。

- 外資系企業＝国外居住者・外国法人による出資比率または役員比率が過半数の法人。

出典：林野庁資料。国内外資系企業又は国内居住外国人による森林取得58件・570ha、うち法人45件・544ha。

13

3統計は、見ている対象がそもそも違う

ここを混同すると、「少ない」「多い」の議論がすれ違います。

統計	主な対象	令和7年の主要数値	読み方
国交省	一定面積以上の土地取引	68件・124ha／面積0.5%	全国平均は小さいが、北海道・ニセコに集中
農水省	農地法許可・届出等	222.03ha／累計731ha	国内居住者中心。投資目的取得とは別に読む
林野庁	森林法届出・国土法・登記等	714ha／累計11,699ha	面積が大きく、外資系企業・北海道集中が重要

統合した結論

“0.5%”は否定材料でも決定打でもなく、1つの制度から見た一断面です。

出典：国交省・農水省・林野庁の各公表資料を基に作成。

14 | 法律で見ると、3つの制度の目的が違う

規制・届出・利用確保の制度目的を分けて説明すると分かりやすくなります。

国土利用計画法23条

事後届出

大規模土地取引の把握

農地法

許可制

農地としての効率的利用を確保

森林法

届出制

森林所有者の把握・保全管理

制度論のポイント

外国人取得を一元的に止める制度ではなく、土地の種類ごとに別々の制度で把握している。

- 「外国資本の実質支配」まで見るには、法人の出資・役員・実質的支配者情報との名寄せが必要です。

出典：各制度の公表資料に基づく整理。

15

AML/CFT・実務で見るべきチェックポイント

法務・金融機関・不動産実務での見方に落とし込みます。

取引の赤信号

- 資産保有・転売目的
- 国外居住者・海外法人
- リゾート地・森林・大面積
- BVI等オフショア法人

確認する情報

- 実質的支配者
- 資金原資・融資構造
- 取得後の利用実態
- 転売・賃貸・開発計画

統計の限界

- 小規模不動産は漏れやすい
- 外資系日本法人の捕捉差
- 制度間で名寄せされない
- 国籍と資金源は別問題

実務の結論

「誰が」「何目的で」「どの制度の対象として」取得したかを分けて確認する。

16 国交省・農水省・林野庁の統計比較

「外国人の土地取得」をどう把握しているのか。数字の大小より、制度の見ている範囲を比べる。

国交省

大規模土地

国土利用計画法23条の事後届出

対象

国土利用計画法23条の事後届出

件数

68件

面積

124ha

制度上の限界・読み方

大規模取引のみ
小規模土地・マンション
日本法人経由は見えにくい

農水省

農地

農地法の許可書等を基礎に調査

対象

農地法の許可書等

件数

409者・社

面積

222.03ha

制度上の限界・読み方

投資目的取得は不可
国内居住外国人が大半
不動産投資統計とは別物

林野庁

森林

森林法届出等 + 登記等を参考に調査

対象

森林法届出等 + 登記等

件数

108件

面積

714ha

制度上の限界・読み方

外資系企業も含む
複数情報を組み合わせ
単純比較はしにくい



結論：数字の大小ではなく、「どの制度が・どの土地を・どこまで捕捉しているか」を見る

まとめ：この資料から見える“真実”

3つの統計を並べると、単純な賛否では語れない構図が見えてきます。

1

全国平均では小さい

国交省の大規模土地取引では面積0.5%

2

ただし集中は強い

北海道・ニセコ圏、森林取得では北海道集中が極端

3

農地は別の論点

農地法上、投資目的取得はできず、国内居住者中心

4

森林は面積が大きい

714ha・累計11,699ha。外資系企業の把握が重要

5

0.5%は決定打ではない

制度別・用途別・地域別・実質支配で見る必要

最後のメッセージ

“全国平均”ではなく、「どこで・何目的で・誰が実質的に取得したか」を見る。

動画概要欄には、一次資料へのリンクを掲載する想定です。

一次資料

1. 国土交通省 不動産・建設経済局土地政策課
「外国人・外国法人による大規模な土地取得の状況について」
～国土利用計画法の届出に基づく集計結果(令和7年7月～12月分)～
(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00122.html)

2. 農林水産省「外国法人等による農地取得に関する調査の結果について」
(<https://www.maff.go.jp/j/press/keiei/seisaku/260915.html>)

3. 林野庁「外国法人等による森林取得に関する調査の結果について」
(<https://www.rinya.maff.go.jp/j/press/keikaku/260915.html>)

注：本資料の一部数値は、公表資料の個票・表からの再集計です。制度・定義・調査方法が異なるため、3統計の単純合算はしていません。