

2023年3月

亚洲最新法务信息 第142号

国际贸易和经济安全保障简报 第3号

日本重要土地等调查法对于中国的对日房地产投资的影响

日本律师 Roku Haseru (鹿 はせる)

日本律师 Suzuki Kota (鈴木 航太)

序言

在今年年初，一位中国买主购买冲绳无人岛土地一事成为日本和中国的 SNS 媒体上的投稿话题，随后被媒体报道。因为被购买的岛屿位于冲绳本岛北部靠近国境的位置，日本的官房长官在记者会上专门就此对日本的所谓“安全保障”可能产生的影响发表了评论，引起了广泛的讨论。目前在日本，是否（以及在什么范围内）需要限制中国买主在房地产投资已经成为了热门话题。本简报将通过介绍最新的日本立法动向提供有帮助的讯息。

对于涉及拥有和使用国境离岛或防卫相关设施周边等土地的问题，日本在 2021 年 6 月 23 日颁布了关于重要设施周边和国境离岛等的土地等使用情况的调查和使用限制等的法律（2021 年法律第 84 号，以下简称《重要土地等调查法》），于 2022 年 9 月 20 日全面实施。本文概述了重要土地等调查法的成立经过，内容及对来自中国不动产投资等的实际影响，以及未来可能的发展趋势。

重要土地等调查法的成立经过和概要

一 成立经过

近年来，日本政府就拥有和使用国境离岛和防卫相关设施周边等的土地，可能对日本的所谓“安全保障”产生隐患的问题进行了多次讨论。在 2020 年的《经济财政运营与改革基本方针 2020》（于同年 7 月 17 日内阁会议通过）中，做出了“从安全保障等角度出发，由相关政府机构努力收集信息以了解土地的拥有情况，研究土地的使用与管理等方式并采取必要措施”的决定。

根据这一内阁决定，内阁官房组织了“有关掌握国土使用实际情况等的专家会议”，根据该会议的建议，为了防止土地和建筑物的使用目的阻碍重要设施及国境离岛等功能，于 2022 年制定并实施了重要土地等调查法。

由于媒体将外国资本购买森林，水源地和农地等情况作为问题进行报道，所以经常会误解本法是将森林，水源地和农地列为管理对象。然而，除了防卫相关设施等重要设施的周边和国境离岛等上面的森林，水源地和农地外，本法并未将森林，水源地和农地本身作为调查或管制的对象。另一方面，从日本的安全保障角度来看，关于水源地和农地等相关资源以及对国土保护来说重要的区域的调查和管制方式，将根据本法及相关法令的执行情况，对国内外安全形势等进行彻底分析后，根据附则第 2 条的规定 5 年后再进行审议。这些管理问题将成为今后的研究课题。

二 重要土地等调查法的主要内容

(1) 指定监管区域和特别监管区域

在距离重要设施（防卫相关设施，海上保安厅设施和生活相关设施¹）周围约 1,000 米范围内以及国境离岛等区域内，需要特别防止该区域内的土地或建筑物被用于阻碍重要设施或国境离岛等功能的行为（称为功能阻碍行为）的，该些区域会被指定为监管区域（第 5 条第 1 款）。

并且，在监管区域中，如果重要设施或国境离岛等的功能特别重要，又或者阻碍其功能非常容易，而其他重要设施或国境离岛等难以替代其功能的情况下，会被指定为特别监管区域（第 12 条第 1 款）。

¹定义为与人民生活相关的，定义为如果采取任何行动干扰其运行，就有可能对公众的生命、身体或财产造成严重损害的设施，并由内阁令具体规定，目前被指定的是核相关设施和机场。

内阁总理大臣指定监管区域或特别监管区域时，必须在官报中公示该指定事项及被指定的监管区域（第5条第3款，第12条第3款）。2022年12月27日首次公示了指定监管区域和特别监管区域²，指定作为监管区域的有：根室分屯基地（北海道根室市），松前警备所（北海道松前郡松前町），八丈岛（东京都八丈町），出云驻屯地（岛根县出云市），黑岛（岛根县隐岐郡隐岐之岛町），对马（长崎县对马市），福江岛（长崎县五岛市）等。此外，根室分屯基地，松前警备所，小岛（东京都八丈町），黑岛，对马驻屯地（长崎县对马市），福江岛分屯基地（长崎县五岛市）等部分地区被指定为特别监管区域。

(2) 土地等的使用情况调查

为了预防在监管区域和特别监管区域内的土地或建筑物（土地等）上进行功能阻碍行为，规定了必须对这些土地等的使用状况进行调查（第6条）

(3) 特别监管区域内的申报

在特别监管区域内的土地等中，原则上签订面积达到200平方米以上的土地等的所有权转移或设定合同时，合同当事人必须事前向内阁总理大臣进行申报（第13条第1款及第3款）。“所有权转移或设定合同”原则上是指买卖合同，租赁权，抵押权等的设定和转让不是申报的对象。如果负有申报义务但没有申报或提供虚假申报的，将会被处以6个月以下的监禁或100万日元以下的罚款（第26条）

(4) 有关土地等不当使用的管制

如果使用监管区域或特别监管区域内的土地等导致发生功能阻碍行为等时，内阁总理大臣可以对土地等的使用者发出建议或命令，要求其采取必要措施（第9条）。在政府的基本方针中，功能阻碍行为包括设立可能妨碍自卫队等飞机起降的设施，或发射干扰电波等事例。在已确认出现此类功能阻碍行为的情况下，政府可以要求土地使用者等提交报告或资料（第8条），并可以作为必要措施发出停止功能阻碍行为的建议或命令（第9条）。使用者因该建议或命令遭受损失时，按照“通常应发生的损失”的进行补偿（第10条第1款）

(5) 小结

总之，通过实施重要土地等调查法，防卫设施等重要设施以及国境离岛等安全保障上重要的地区被指定为监管区域，如果所有权人进行可能引起安全保障风险的行为时，政府可以下令采取包括停止该所有权人使用的措施。而且，取得监管区域中更为重要的特别监管区域内的土地等时，必须事先提交买卖申报。需要注意的是，与外汇法项下对外国投资者施加限制的投资管理不同，只要符合本法规定的条件，即使是日本个人或日本法人在特定情况下也需要进行事前申报。

关于这一点，就本文开头所述的中国企业购买冲绳无人岛一事，岸田内阁的松野官房长官在记者会上明确表示，该岛不符合国境离岛等条件，不属于重要土地等调查法的适用对象。

对中国的往日本房地产投资的影响

在中国，由于国内房地产价格的上涨等原因，近年来海外房地产投资活动增多。受到日元贬值等因素影响，近期中国对日本房地产及房地产持有企业的投资也有所增加。

重要土地等调查法对对日投资的影响在于，如果是单纯房地产投资，想取得特别监管区域内的土地等时，必须事先提交买卖申报。而且，如果已经取得的土地等位于监管区域内时，可能会受到当局对该土地等使用方式的调查，另外，还请注意不要进行本法所规定的“功能阻碍行为”。

而且，在并购交易中，如果目标公司拥有或使用的房地产被指定为监管区域或特别监管区域，并受到政府发出的措施建议或命令时，可能会对目标公司的业务运营产生重大影响。因此，在尽职调查阶段，可能需要根据情况在合同中进行相应处理。此外，在股权转让协议等并购协议中，也可以考虑将目标公司拥有或使用的房地产没有被指定为监管区域或特别监管区域等作为承诺保证的对象。

另外，在业务转让，公司分割合并等情况下，如果转让标的中包括被指定为特别监管区域的土地等时，业务转让协议或吸收分割协议等可能构成“进行所有权等转移…合同”，可能需要在合同签订之前根据第13条第1款进行事前申报。在此情况下，可以考虑设计确认合同已根据本法完成事前申报的条款等进行应对，另一方面，需要注意该事前申报是必须在签订土地等买卖等合同之前进行，如以完成事前申报作为合同的前提条件则不符合本法规定。

对中国个人和法人购买海外房地产的监管制度及今后的日本监管的发展方向

尽管日本有看法认为中国近年正来积极推动投资海外房地产，但实际上，中国的个人和法人在海外购买房地产时必须遵守中国严格的海外汇款和海外投资法规的规定。即，在中国国内必须遵守《个人财产对外移转付汇管理暂行办法》、《海外投资敏感行业目录（2018年版）》等相关法律法规的情况下，才可购买或投资所在日本的房地产。

² 内閣府通知第121号（2022年12月27日）

因此，日本国内的房地产卖方等接受投资的一方，对于来自中国国内的房地产投资项目，需要事前确认买方是否能够将款项合法的汇往日本，如何确保支付等问题。

而作为中国的投资人，则需要关注日本今后是否会对中国投资人购买日本房地产的投资行为，追加额外的限制。从此次重要土地等调查法的概述就可以看出，该法是出于日本的“安全保障”的角度制定的，当下其适用的地区和限制的内容都极为有限。然而，政府可以通过公示比较容易的追加或改变适用地区，而且，适用地区也不仅限于国境离岛，包括机场等生活相关设施也可能包括在“重要设施”内，所以需要继续留意今后政府公示的追加指定情况。

再者，除了“安全保障”的角度，日本国内从①控制海外投资引发房地产价格过高的观点，以及②考虑到在中国的外国人购买房地产在法律上较为困难的相互主义观点的出发，要求制定更广泛且严格的房地产投资管制的呼声正在增加。而在日本以外的国家（如美国，加拿大，澳大利亚等）针对来自中国的投资人购买房地产已经引入了广泛且有力的管制措施，今后日本是否会采取类似的法律来跟进，这也需要随时予以关注。

[作者/中文版负责律师]



Roku Haseru (鹿 はせる) (长岛大野常松法律事务所 合伙人律师 (日本法/纽约法))
haseru_roku@noandt.com

2006年毕业于东京大学法学部；2008年毕业于东京大学法学院；2017年毕业于美国哥伦比亚大学法学院（法学硕士）；2018年至2019年，派驻于中伦律师事务所（北京），从事企业并购、外商投资审查，竞争法等公司事务的法律服务。可用中文，英文以及日文为众多大中华区的公司在日本的并购，投资以及争议解决提供广泛的法律服务。

[作者]



Suzuki Kota (鈴木 航太) (长岛大野常松法律事务所 助理律师 (日本法))
kota_suzuki@noandt.com

2017年毕业于庆应义塾大学；2018年取得律师资格（第一东京律师协会）；加入长岛大野常松律师事务所；从事以并购业务为中心的一般企业法律事务；为进入海外市场的日本企业和海外企业在日本的业务活动提供支持；自2023年4月起在新加坡事务所工作。

本中文版简报是为对日投资或交易有兴趣的中国企业提供日本法各领域的最新信息，由本事务所的中国业务相关律师进行编辑和翻译的。如您需要咨询关于本简报的详细信息，请联系以上中文版负责律师。

[关于本事务所中国业务的详细信息请参考这里](#)

欢迎关注我们的微信公众号



本简报的目的是简洁地提供一般信息供各位参考，不构成本事务所的法律建议。另外，涉及见解的部分是作者的个人意见，并不是本事务所的意见。作为一般信息，基于其性质，有时会有意省略法令的条文或出处的引用。关于个别具体事项的问题，请务必咨询律师。

本简报中文版是从日语原文直接翻译而成的版本，日本法及日本商业实务的相关概念有时并不与中国法和中文完全一致和对应，可能出现翻译不完全的情况。如需要更正确地理解，请参考日语原文。

長島・大野・常松 法律事務所

<https://www.noandt.com/zh-hans/>

邮编 1007036 東京都千代田区丸之内 2 丁目 7 番 2 号 JP 大厦

Tel: 03-6889-7000 (总机) Fax: 03-6889-8000 (总机) Email: info@noandt.com



长岛・大野・常松法律事務所是日本顶尖的综合法律事務所之一，拥有 500 多名律师。在东京、纽约、新加坡、曼谷、胡志明、河内、雅加达及上海设有据点。我们为企业法务的所有领域提供一站式的法律服务，在国内及国际案件方面都拥有丰富的经验和业绩。

上海办公室

(日本长岛・大野・常松法律事務所驻上海代表处)

邮编 200031 中国上海市徐汇区淮海中路 999 号上海环贸广场写字楼一期 21 层

Tel: 021-2415-2000 (总机) Fax: 021-6403-5059 (总机)



本事務所的上海办公室（日本长岛・大野・常松法律事務所驻上海代表处）于 2014 年 11 月设立。上海办公室与东京办公室的“中国业务部”及各领域的专业律师紧密合作，并充分利用与中国当地法律事務所的合作关系，更好地处理日本企业总部及中国法人日益专业化、复杂化的法律需求。同时，上海办公室作为本事務所在中国的窗口，也将为计划对日投资以及与日本企业进行业务合作的中国企业提供日本法律和实务上的建议。