

## ■外資の水源林買取

不幸なことに、すでに買収されてしまった土地を買い戻せなくなるケースが出てきている。

北海道南部のある自治体では、すでに外資（中華系）に買収された水源地区を二例抱えているが、未だ買い戻しはできないでいる。交渉は三年目に入ったが、折り合わない。相手の言い値が高すぎる。当面、町民向け飲料水は、外資から水源林を借地して供給するしかない。

群馬県でも同様だ。

二〇一一年秋、嬭恋村の四四ヘクタールがシンガポール在住の個人に買収された。それだけでもニュースだったが、その土地には隣接地（共有地）から湧き出す水の四分の一の使用権も設定されていた。村議会は村民の意見を聞く余裕もないほどあわてて水源地区に関する条例を制定したが、売買契約が元に戻ることはない。

## ■登記簿は時代の変化に対応できていない

簡単に言えば、登記申請書には「印鑑証明」を添えるとともに「現住所」を表示・記載することになっているが、その後の住所変更については登記所へ通知する必要がない。義務として制度化されておらず、地権者の現住所は登記簿にはない。だから、徴税時に追えなくなる。

江戸時代のように土地と農民が一对であった時代ならいざ知らず、グローバル時代の今でもその時代の発想を登記の世界では引き継いでいるのだろう。もちろん、国籍を書く欄もない。

「外資\*4は登記をするとは限りませんからね」

不動産業者は当たり前のように言う。ドイツとちがって日本の登記に「公信力」はない\*5。

\*4、\*5 の注記引用省略。

## ■農地のチェックも効かなくなりつつある。

それでも、「農地はあらゆる地目の中で唯一、売買規制を定めた農地法を擁し、各市町村に置かれた農業委員会が厳しく監視しているから大丈夫」「同委員会が管理する農地基本台帳があり、チェックも十分」と信じられていたが、必ずしもそうではないことも徐々にわかってきた。

農地基本台帳には相続情報がもともと記されておらず、所有者の更新ができていないし、台帳の管理を担う各農業委員が高齢化し、予算も人員も先細りで、手薄になるばかりだ。加えて、二〇〇五年に個人情報保護法が全面施行されて以降は、この台帳が法定台帳ではないことから、固定資産課税台帳や住民基本台帳ともスムーズに照合できていない。不確かな台帳を前に農業委員会メンバーも困惑したままだ。

農地の登記簿名義と実際の所有・経営者が違っていることはしばしばだし、鹿児島県阿久根市では所有者不明が理由で地主全員の同意がとりつけられず、大規模耕作希望者に対し、ヤミ小作を認めている事例もみられる。制度劣化はいよいよ農地全般に及んでいる。

農地売買も甘くなっていて、企業が参入する場合は、子会社として農業生産法人をつくったり、既存の農業生産法人を買収する。途中で親会社が倒産して転売が繰り返され、耕作されないままの荒地が首都近郊のさいたま市や千葉県芝山町等で普通に見られる。

そんな元農地がゴルフ場見込み地や原野商法跡地などとともに放置されている。ひたすら手綱が緩んだ状態のまま。問題の所在がわかっているのに、見て見ぬふりをしている。

## ■まとめ

これからの日本は、TPP（環太平洋経済連携協定）において、サービス貿易や政府調達分野でWTOルールを付加した規制緩和を目指していく方向だ。しかし手をこまぬいては、この日本の社会は草刈り場になってしまうだろう。

特に、本書が扱ってきた土地法制についてはいくつもの問題を孕んだままだ。

短く言えば、①日本は地籍という基盤インフラが未整備な中、②利用規制が緩々であるにもかかわらず、③当事者間だけですべての売買行為が完結でき、④外資規制も皆無である。

売買と利用がほとんどフリーのまま、無差別に匿名希望の地主を呼び込みつつけているのである……。

私たちは、この国の土地制度の不備と不適切さを恥じ、せめて外国並みの制度を備えていくことを急ぐべきだろう。