

第2回 AIエージェント社会シミュレーション・ハッカソン「メタ安全保障」

外的不動産買収への コミュニティ自衛

コミュニティの創発は、**外的な不動産買収を抑制できるのか？**

参加者番号 0105 / やまちゃそ

外的不動産買収の事例



● ニセコ（北海道）

令和6年に居住地が海外の法人・個人が取得した森林は全国48件。うち32件が後志のスキー地域。[1]

● 対馬（長崎県）

平成19年、海上自衛隊対馬防備隊の隣接地 約3,000坪が島民名義で韓国資本に買収された。[2]

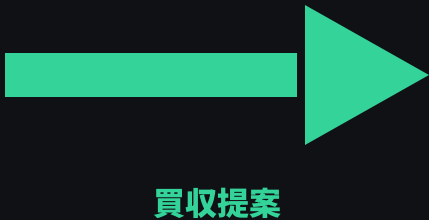
制度の空白

- 重要土地等調査法が見るのは防衛関係施設の周囲おおむね1000mと国境離島等だけ。[3]
- 外国人の土地取得そのものに一般的な制限は無い。[4]
- 先に動いたのは自治体。水源地の事前届出条例が道県にある。[5]

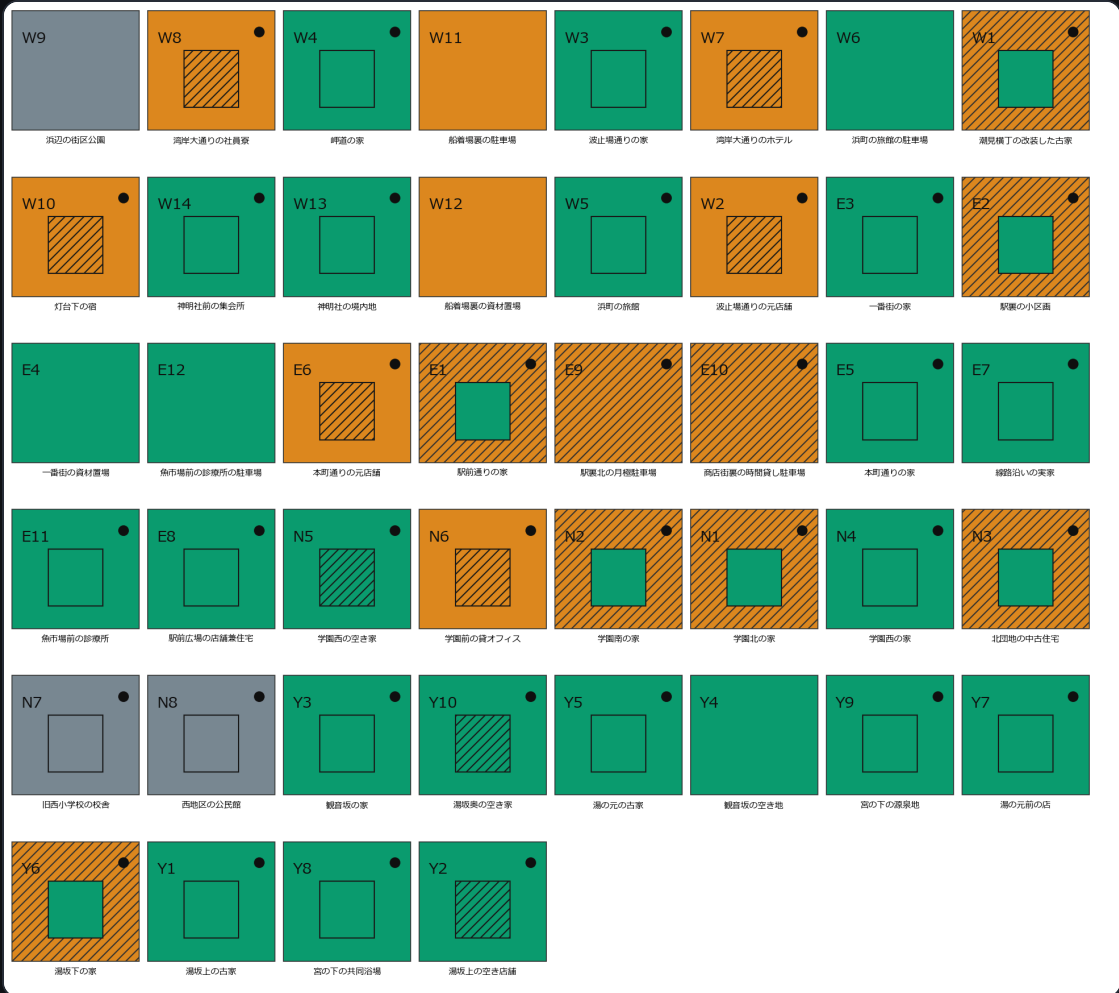
[1] 林野庁 報道発表（令和7年9月16日）市町村別事例表からの数え上げ／北海道「海外資本等による森林取得状況」 [2] 第204回国会 参議院内閣委員会 令和3年6月8日 会議録 [3] 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号）第1条・第5条 [4] 外国人土地法（大正14年法律第42号）第1条・第4条＝発動する勅令なし [5] 北海道水資源の保全に関する条例（平成24年制定）

外的不動産買収シミュレーション

海外不動産投資会社X社が、国内地方都市A市の不動産の過半買収を試みる。



A市の平面図（第0月）



町にいる人 町にいない所有者 市（行政） X社 斜線＝借地・借家



シミュレーションフロー



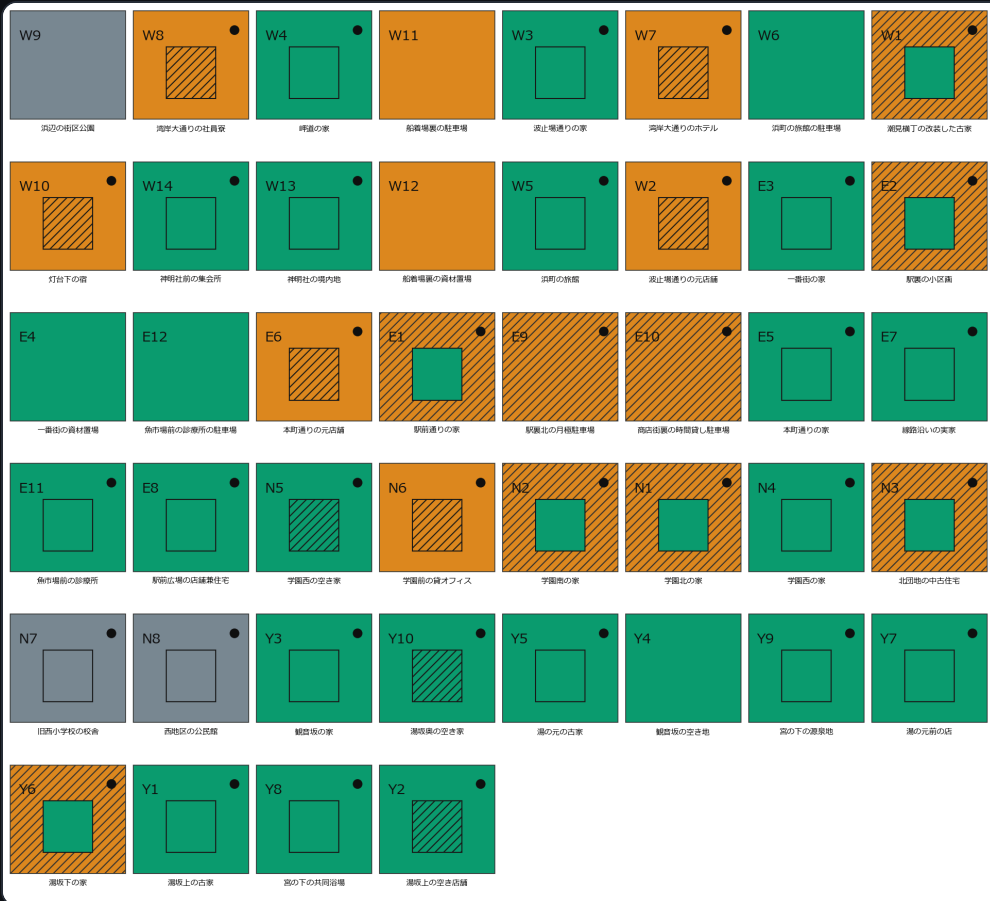
①～⑤を ×36か月（3年） くり返す。

シミュレーション結果

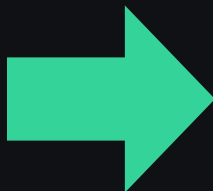
買収は進んだが、過半の取得には至らなかった。

成約 11件・9人 面積 13.7%

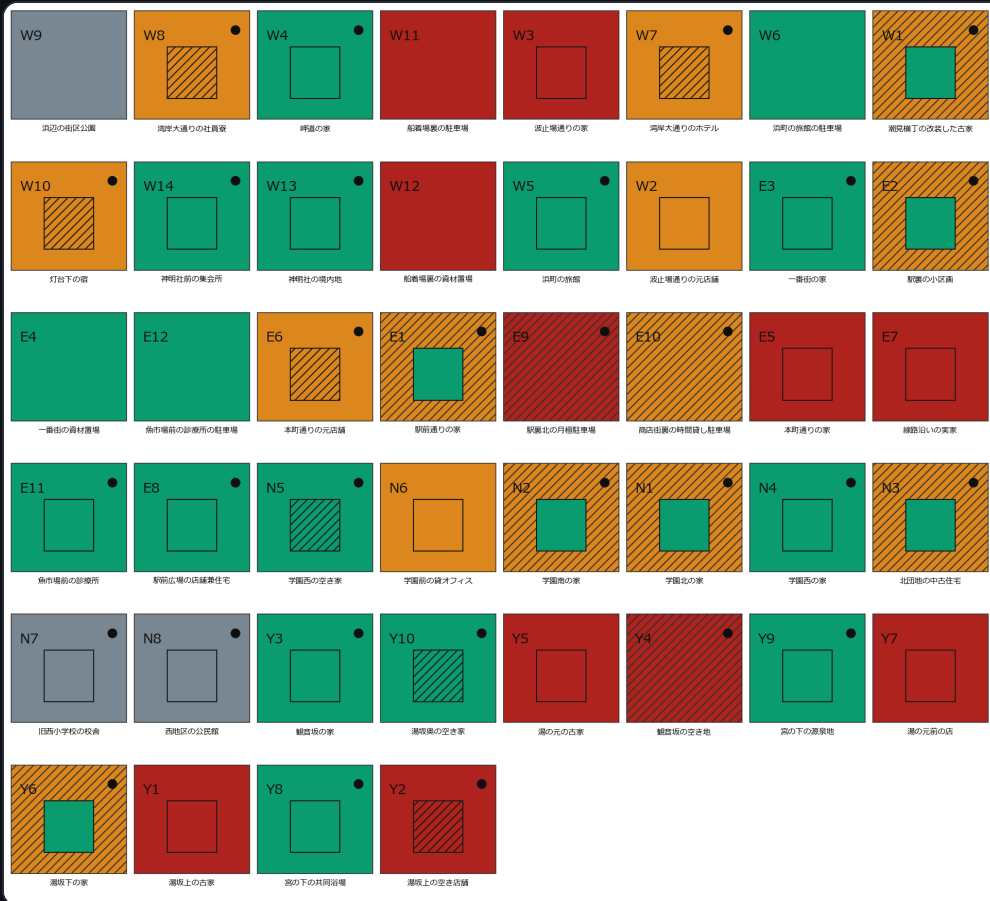
第0月



36か月



第36月



■ X社が買った区画 ■ 町にいない所有者 ■ 市
斜線=借地・借家

エージェントの創発によって、X社の売買を抑制する動きは見られなかった。
むしろ、**売ることを促進した**。

想定と違った気づき

- ① 買い占めに気づいた町の人が、**抑制の動きを起こす**と想定していた。
- ② 実際は「皆さんのところにも来てますか？」**まで**だった——危機感にも集団行動にも至らなかった。
- ③ 相談はむしろ**売る前段**になった。

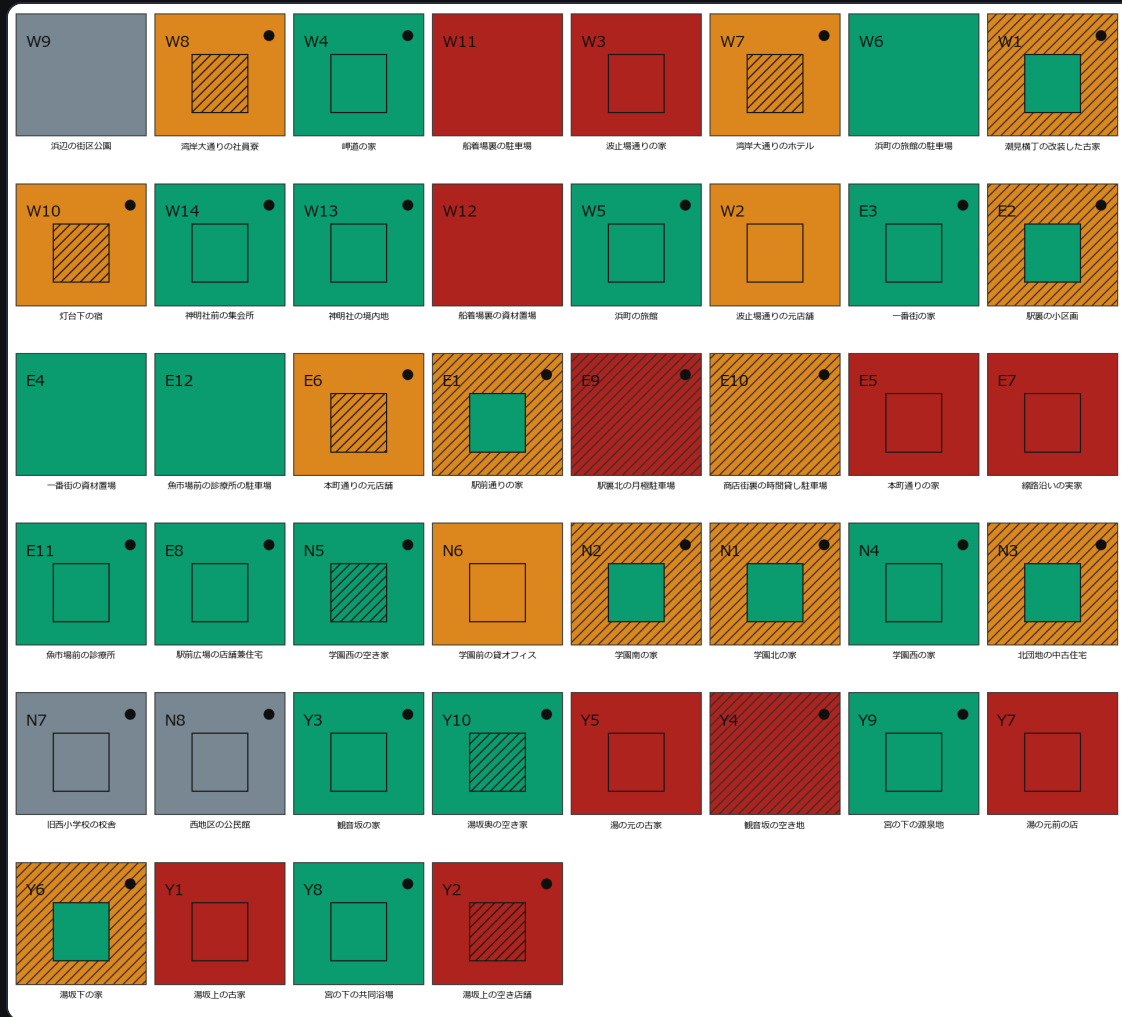
- 値付けは評価額の**平均1.50倍**まで上がったが、評価額以上の提示743件のうち売れたのは11件だけ。
- 断りの理由は**自分の事情が77%**（「まだ手放す決断はできない」「自治会での検討が必要」）。
- 成約11件のうち**7件が「両方」**＝使っていた本人が町から消える。町を出た8人のうち6人は売って出た人だった。

バリエーション検証①：過半買収目的の明示

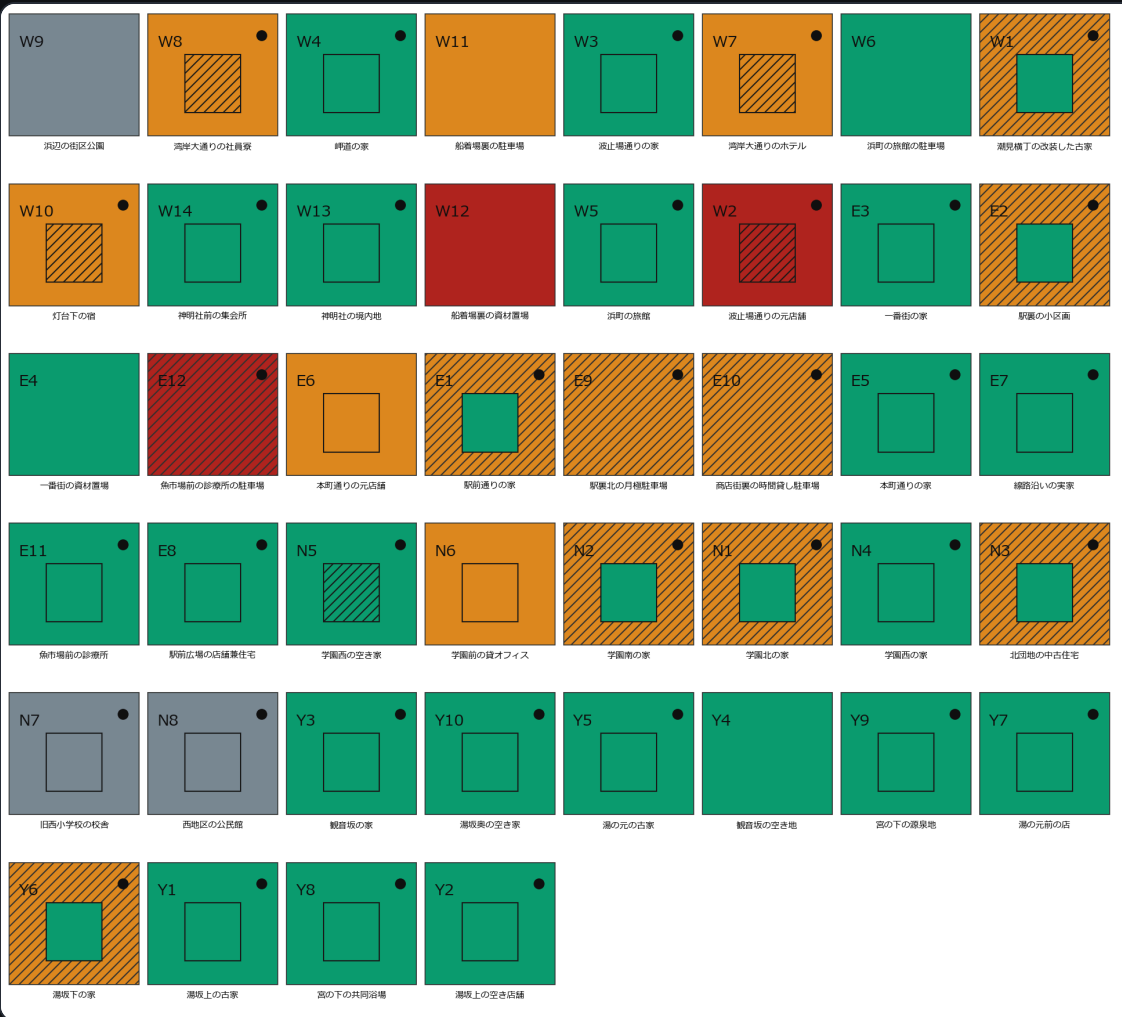
検証の目的：実効的支配が目的と明確である前提で、LLMエージェントの創発がどうかを検証。

明らかに抑制された（11件 → 3件）。
さすがに敵対的な買収にはブレーキがかかる模様。

ベース（買収目的明示なし）第36月 成約11件・13.7%



買収目的明示あり 第36月 成約3件・4.5%



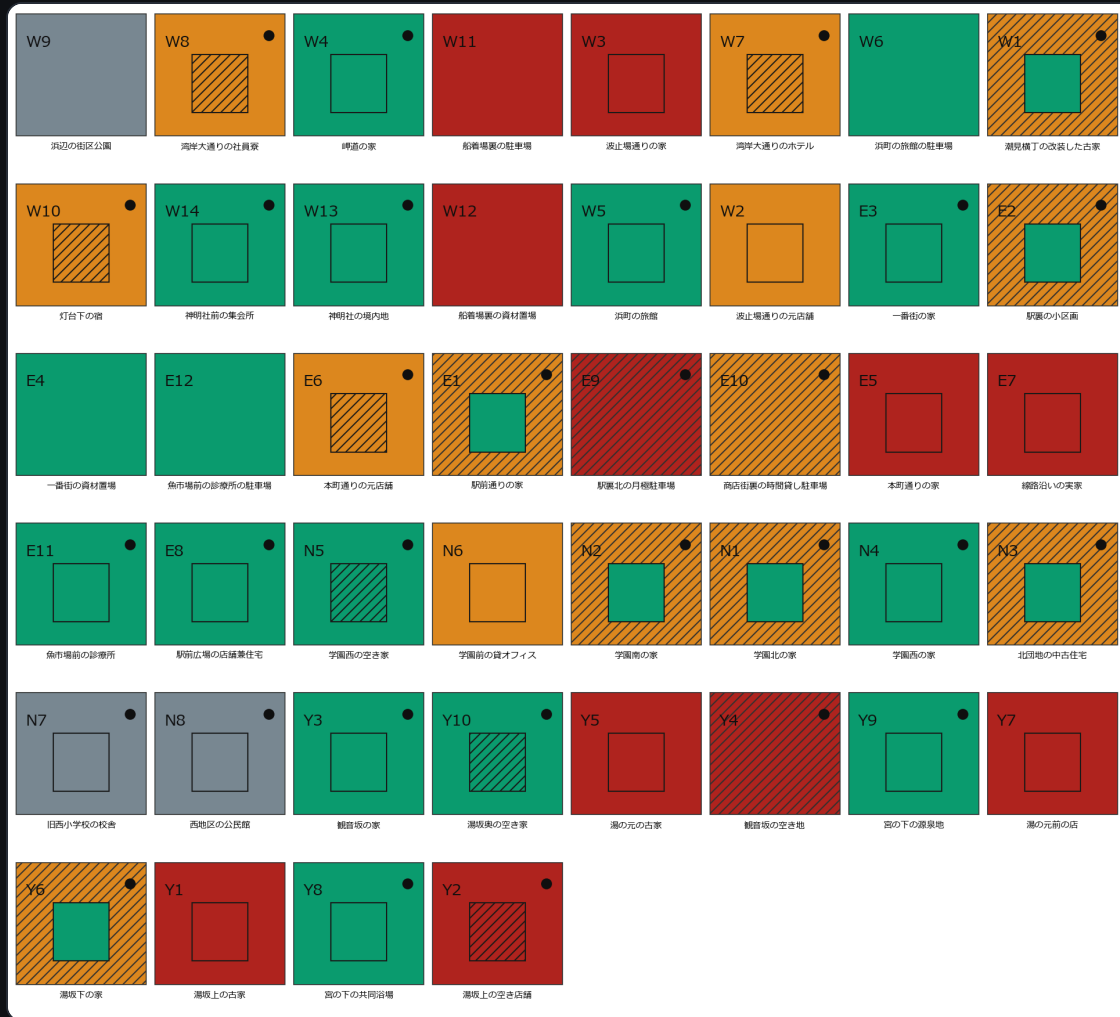
■ X社が買った区画 ■ 町にいる人 ■ 町にいない所有者 ■ 市 ■ 斜線＝借地・借家

バリエーション検証②：エージェント創発の排除

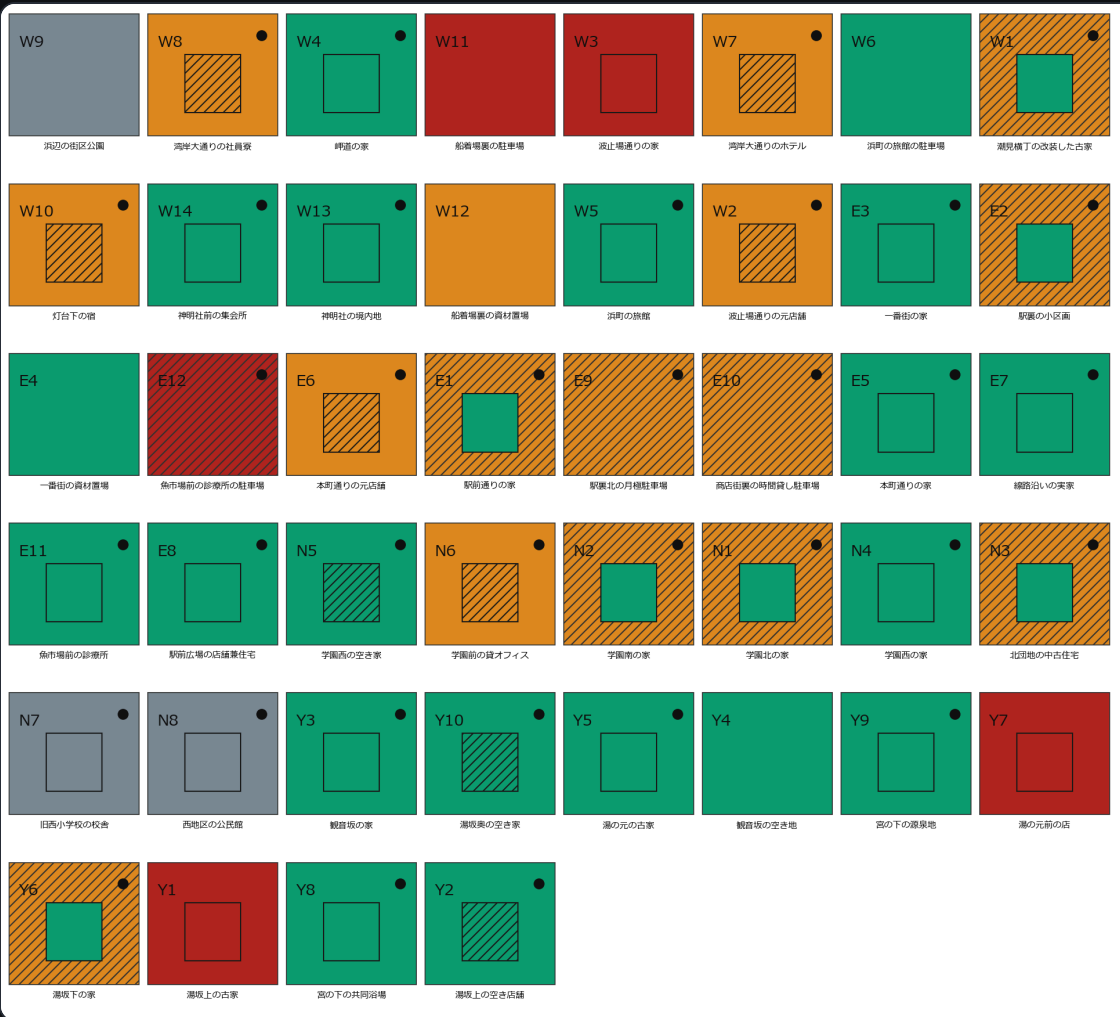
検証の目的：LLMエージェント同士の会話がないうち、売買にどう影響するかを検証。

売買は半分になった（11件 → 5件）。
会話は売買を促進する方に働いた可能性。

ベース（会話あり） 第36月 成約11件・13.7%



会話なし 第36月 成約5件・6.9%



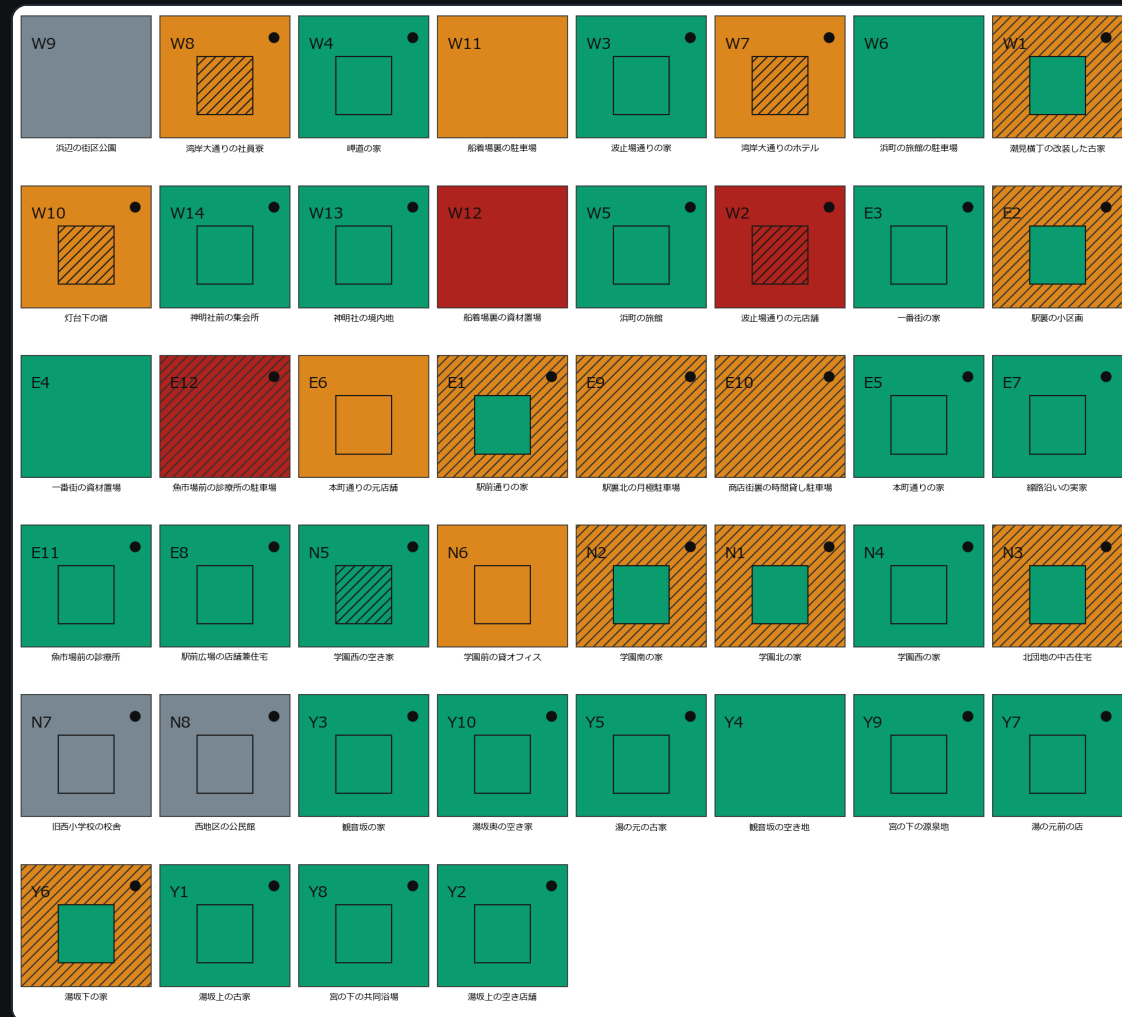
■ X社が買った区画 ■ 町にいる人 ■ 町にいない所有者 ■ 市 ■ 斜線＝借地・借家

バリエーション検証③：過半買収目的の明示＋エージェント創発の排除

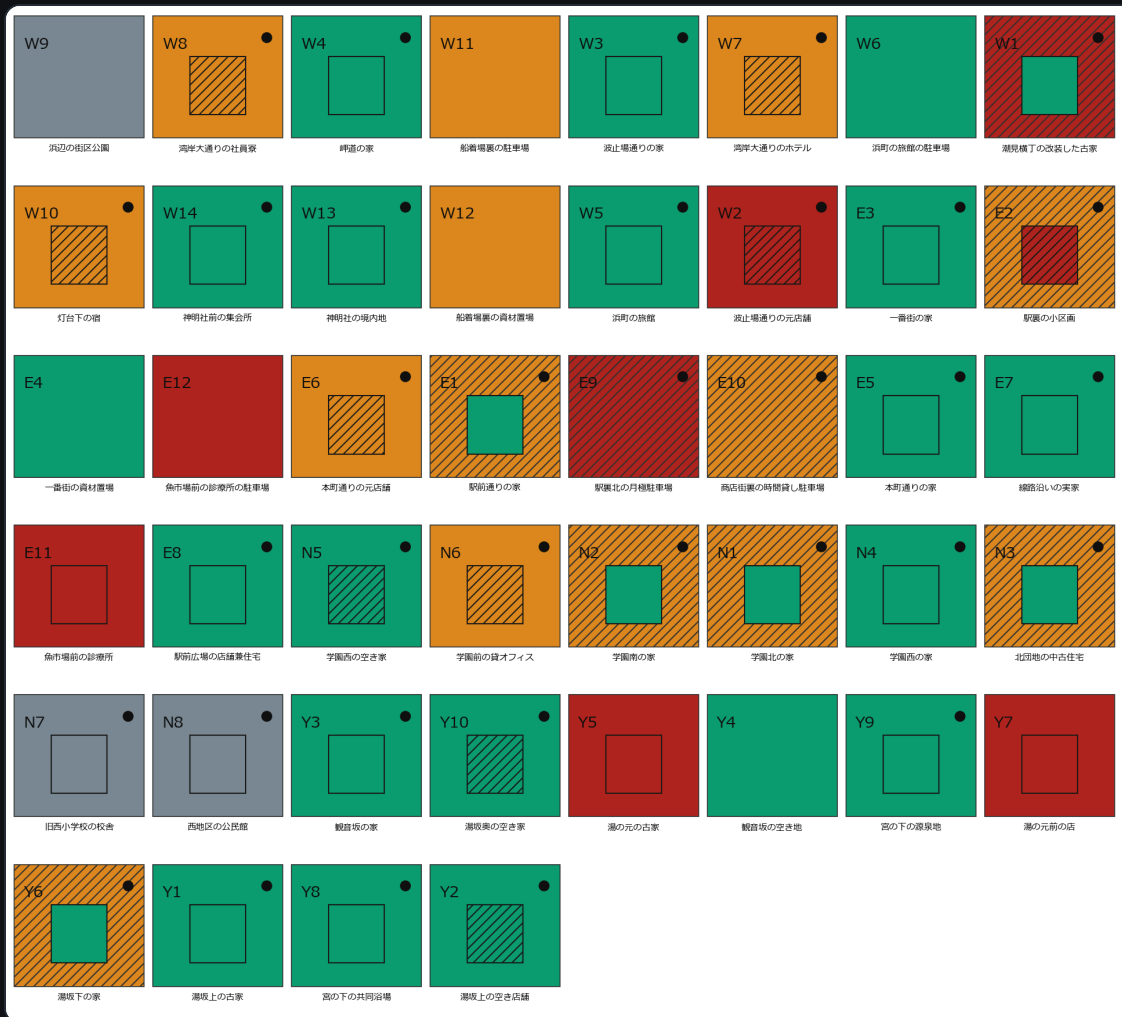
検証の目的：検証②を受けて、過半買収目的がわかっていても創発は売買を促進するかを検証。

抑制は弱まった（3件→8件）。
むしろ売買抑制に働いた可能性（＝会話は意図を共有して抑制を強める）。

買収目的明示あり・会話あり 第36月 成約3件・4.5%



買収目的明示あり・会話なし 第36月 成約8件・8.8%

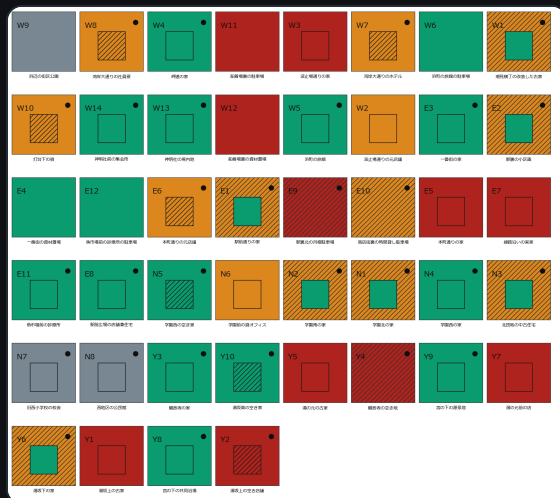


■ X社が買った区画 ■ 町にいる人 ■ 町にいない所有者 ■ 市 ■ 斜線＝借地・借家

検証まとめ

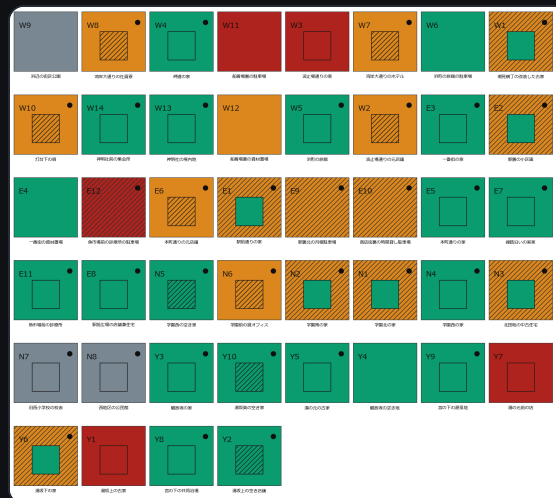
■ 赤=X社が買った区画 (いずれも第36月)

買収目的明示なし × 会話あり



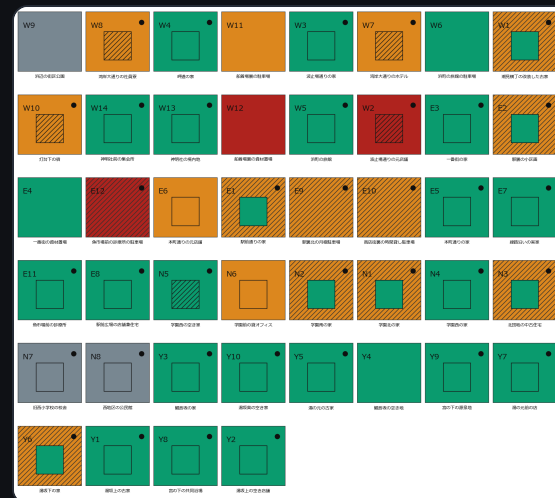
成約 11件 面積 13.7%

買収目的明示なし × 会話なし



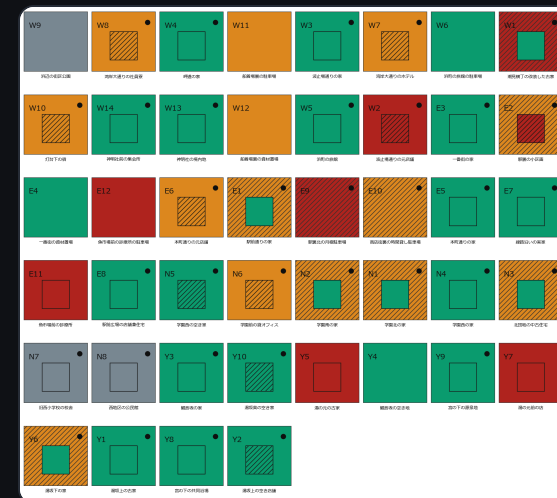
成約 5件 面積 6.9%

買収目的明示あり × 会話あり



成約 3件 面積 4.5%

買収目的明示あり × 会話なし



成約 8件 面積 8.8%

堂々と買収を進めても、町がブレーキをかけない可能性は大いにある。
町の人同士の創発は、売買の促進・抑制どちらにも後押しになる可能性がある。



実効支配を意図しているのでは？という疑いや気づきができるか（買収抑制のベクトルを作れるか）

それをコミュニティ内で共有できるか（創発による抑制促進に展開できるか）

がカギを握っている可能性

4パターンの全記録 = <https://yamachas0.github.io/community-defense-sim-report/reports.html>