

ハワイにおける不動産¹に係る法制度の概要

松澤幸太郎

はじめに

1. 土地不動産の概要
2. 不動産制度の変遷
3. 不動産制度に関わる憲法上の規定
4. 不動産制度や政策にかかわる政府の主要機関
5. 主な現行制度の概要
6. 主な不動産取引行為に関する規律の概要
7. 主な税制度
8. 若干の検討－不動産に係る議論

おわりに

はじめに

土地は農業生産における本源的な労働手段である等、一般的な労働の基礎である²。このことから土地の所有をはじめとする土地制度は、各国において、その国民・住民等の主要な関心の対象となって、各種の問題・論点の一つとなり、また、その解決のための土地政策・制度は、重要な政策・制度事項であった。土地制度の歴史的諸形態は、原始的・共同体的土地所有に始まって古代的・貴族的土地所有、中世的・封建的土地所有、近代的・資本主義的土地所有と変遷してきている³。また、地球上の各国では、各種の土地制度が形成され、運用されている⁴。

1 本稿でいう不動産とは、基本的に土地を意味するが、文脈によって、土地と建物の両方を意味する場合がある。

2 この点に関し、日本大百科全書の「土地」の項目は以下を記している。

「(土地は)地球の表面の一定部分のことで、地上に食糧、森林資源、地下に鉱物資源をもち、水をも含む。富の生産という角度からみると、労働と対応して、その源泉をなしている。すなわち、人間が生産においてなすことは、土地(自然)の形態を変化させて、人間にとって有用な物質(富)をつくりだすのにすぎない。しかも、その際、絶えず、自然力に支えられているのである。だから、労働は富の父であり、土地はその母である、と位置づけられる。とくに注意すべきは、土地は、労働の生産物でなく、その前提であり、無限の蓄積の可能性をもつ労働に対して、有限な存在であることである。」

「土地は、耕耘(こううん)される耕地、伐採される木、採取される鉱石など、人間労働の一般的対象として存在する。その意味では、労働過程において第一次的労働対象としての位置をもっている。と同時に、鉱物、森林資源は労働手段の根源的な源泉であるし、農業生産における農地(土壌)は、植物の生育にとっての一種の容器であり、それ自体一つの労働手段でもある。また、土地は、労働者に立つ場所や仕事の場を与えることにおいて、およそ労働過程が遂行されるための根本的必要条件を提供している点において、一般的な労働手段としても位置づけられる。」

「富の豊かさを求める人間の自然史的必然は、土地(自然)の客観的法則性を認識し、それを応用して、土地を変革する能力を高めてきた。しかし、人間の土地に対する支配は、神の支配とは異なる。人間の、その肉と血と脳髓とは、そもそも、土地(自然)から発し、その中にある。人間の土地に対する支配は、自らも自然界の一生物である限りでの自然法則の正しい利用である。そして有限な存在である土地に対しては、人類の相連なる世代永続の観点から、正しく改良保全されることが要請される。また、地球の表面が一つにつながっていることも、重要な土地の属性である。」 <https://kotobank.jp/word/%E5%9C%9F%E5%9C%B0-171657>

3 ブリタニカ国際百科事典「土地制度」 <https://kotobank.jp/word/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%88%B6%E5%BA%A6-105303>。同百科事典は、「日本における土地制度は、その資本主義発展の特殊性によって、明治維新の地租改正、第2次世界大戦後の農地改革の2つの土地改革を通して独自の「近代化」の道を歩んだ。」としている。

4 この点に関し、たとえば、国土交通省の提供する海外建設・不動産市場データベース (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/) には、30カ国の不動産制度の概要が登録されている。

ハワイにおいても、住宅の需要と供給の調整、歴史的経緯を踏まえた土地政策の採用の必要性、産業政策としての土地利用政策、土地政策と観光事業等産業政策の関係、環境政策と土地政策、エネルギー問題に関係する土地利用、外交・安全保障と土地利用等、土地にかかわる各種の論点に係る議論がされ、これらそれぞれに対応するために、ハワイに特有の土地制度が形成され、運用されている。本稿では、ハワイの不動産制度の歴史や、現行制度の概要を紹介した後、これらの論点それぞれに関し、ハワイの不動産制度との関係の観点から分析する。具体的には、第1にハワイの土地・不動産の概要について説明する⁵。第2にハワイ州における不動産制度の変遷について紹介する。第3に不動産制度に関係する現行憲法の規定の概要を説明する。第4に、不動産制度や政策にかかわる主要な機関について説明する。第5に不動産に関わる主な現行の制度の概要を説明する。第6に、主な不動産取引行為に関する規律の概要について説明する。第7に不動産に係る主な税制度について説明する。第8にハワイにおける土地・不動産に係る議論の概要に関して説明するとともに、若干の検討を行う。

本稿は、筆者の個人的見解によるものであり、筆者の所属する組織の見解を示すものではない。

1. 土地不動産の概要

(1) 地理

北西から南東、北緯19-29度、西経154度-179度にかけて、北太平洋の中央に、2500キロメートル余りに連なる8つの主要な火山島等からハワイ諸島は構成される。ハワイの総面積は、16,634.53平方キロメートル(6,422.63平方マイル)で東京都の約7.6倍で、主要な島の面積はそれぞれ概要以下のとおりである。

島名	平方キロメートル (平方マイル)
オアフ島	1,547.88 (597.64)
ハワイ島	10,433.55 (4,028.42)
マウイ島	1,999.45 (771.99)
カウアイ島	1,430.59 (552.35)

(2) 土地の保有・利用状況

ハワイの土地の保有及び利用の状況は以下のとおりである⁶。

(ア) 土地分類

ハワイの土地は、都市 (urban)、郊外 (rural)、農業 (Agriculture)、保全 (Conservation) の4つの土地利用地区 (land use districts) に分類される。それぞれの広さは概要以下の通りである。ここで示されるように、ハワイの土地の過半は、農業地と保全地で占められ、都市部分は、5%程度である。

5 ハワイの統計的な概要等に関し Research & Economic Analysis | Statistics & Data (<http://dbedt.hawaii.gov/economic/statistics-data/>).

6 2019 STATE OF HAWAII DATA BOOK (<http://dbedt.hawaii.gov/economic/databook/db2019/>).

Island	Total area 1/	Classification by State Land Use Commission 2/			
		Urban	Conservation	Agricultural	Rural
2018					
State total	4,112,388	200,843	1,973,846	1,925,952	11,747
Hawaii	2,573,400	54,161	1,304,347	1,212,870	2,023
Maui	465,800	24,318	194,836	242,448	4,198
Kahoolawe	28,800	-	28,800	-	-
Lanai	90,500	3,330	38,197	46,566	2,407
Molokai	165,800	2,539	49,768	111,627	1,866
Oahu	386,188	101,661	156,829	127,698	-
Kauai 3/	353,900	14,834	198,769	139,044	1,253
Niihau 3/	45,700	-	-	45,700	-
Kaula and Lehua	400	-	400	-	-
Other islands 4/	1,900	-	1,900	-	-
2019					
State total	4,112,388	200,603	1,973,846	1,926,924	11,015
Hawaii	2,573,400	54,161	1,304,347	1,213,602	1,291
Maui	465,800	24,078	194,836	242,688	4,198
Kahoolawe	28,800	-	28,800	-	-
Lanai	90,500	3,330	38,197	46,566	2,407
Molokai	165,800	2,539	49,768	111,627	1,866
Oahu	386,188	101,661	156,829	127,698	-
Kauai 3/	353,900	14,834	198,769	139,044	1,253
Niihau 3/	45,700	-	-	45,700	-
Kaula and Lehua	400	-	400	-	-
Other islands 4/	1,900	-	1,900	-	-

1/ These totals differ somewhat from the official figures based on measurements by the Geography Division of the U.S. Bureau of the Census, cited in Section 5.

2/ For definitions, see Hawaii Revised Statutes, Section 205-2.

3/ May be revised, pending updates of County records.

4/ The Northwestern Hawaiian Islands, from Nihoa to Kure Atoll, excluding Midway.

Source: Hawaii State Department of Business, Economic Development & Tourism, Land Use Commission, records.

(イ) 主な土地所有者

ハワイにおける主な土地所有者⁷は、以下のとおり、まずは州政府、連邦政府である。それに続くのが、ハワイ王国の王家の不動産を受け継ぐカメハメハ・スクールズ、カメハメハ1世の孫娘と婚姻したジョン・パーカーがハワイ島に設立したパーカーランチ⁸、1864年カメハメハ5世からニイハウ島等を購入したニュージーランド出身のロビンソンファミリー等である。この表からわかるように、ハワイの土地の大部分は、これらの大規模土地所有者に所有されている。

7 1957年当時のハワイの大規模土地所有者に関する報告書として Clinton Tanimura et. al., A Study of Large Land Owners in Hawaii (Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii 1957); Robert Horwitz et. al., Public Land Policy in Hawaii: Major Landowners, (Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii 1967).

8 <https://parkerranch.com/legacy/history-of/>

Rank	Landowner	Total acres	Hawaii	Kahoolawe	Kauai	Lanai	Maui	Molokai	Niihau	Oahu
1	Gov't State total	1,574,530.8	1,092,502.5	28,537.5	155,770.0	592.3	154,150.9	49,052.8	127.1	93,797.7
	Gov't. - State (excludes DHHL)	1,375,634.9	975,196.4	28,537.5	135,915.8	542.0	122,208.7	23,947.0	127.1	89,160.3
	Gov't. - State Dept. of Hawaiian Home Lands (DHHL)	198,896.0	117,306.1	-	19,854.2	50.3	31,942.2	25,105.7	-	4,637.4
2	Gov't. Federal	531,444.0	432,339.3	23.7	3,443.4	7.2	33,660.3	175.3	271.7	61,523.1
3	Kamehameha Schools	363,244.5	297,008.6	-	10,876.6	-	2,615.5	4,937.3	-	47,806.5
4	Parker Ranch	105,995.6	105,995.6	-	-	-	-	-	-	-
5	Robinson Family	101,287.7	-	-	55,244.9	-	-	-	46,042.8	-
6	Pulama Lanai	89,075.1	-	-	-	89,075.1	-	-	-	-
7	Alexander & Baldwin	86,514.4	9.6	-	21,015.6	-	65,451.3	-	-	37.8
8	Molokai Ranch	53,797.5	-	-	-	-	-	53,797.5	-	-
9	Gov't. County total	38,127.7	9,846.7	-	975.9	209.6	8,158.7	264.4	-	18,672.4
	Gov't. County of Honolulu	18,672.4	-	-	-	-	-	-	-	18,672.4
	Gov't. County of Hawaii	9,846.7	9,846.7	-	-	-	-	-	-	-
	Gov't. County of Maui 1/	8,632.7	-	-	-	209.6	8,158.7	264.4	-	-
	Gov't. County of Kauai	975.9	-	-	975.9	-	-	-	-	-
10	Grove Farm	30,837.2	-	-	30,837.2	-	-	-	-	-
11	Haleakala Ranch	29,167.3	-	-	-	-	29,167.3	-	-	-
12	Maui Land & Pine	22,354.9	-	-	-	-	22,354.9	-	-	-
13	Yee Hop	21,636.4	21,636.4	-	-	-	-	-	-	-
14	Dole Food Company	19,782.9	-	-	-	-	-	-	-	19,782.9
15	Ulupalakua Ranch	18,372.2	-	-	-	-	18,372.2	-	-	-
16	W.H. Shipman	16,798.9	16,798.9	-	-	-	-	-	-	-
17	Kahuku Aina Properties	16,423.1	16,423.1	-	-	-	-	-	-	-
18	McCandless Ranch	15,365.4	14,922.1	-	-	-	-	-	-	443.3
19	E.C. Olson	13,744.2	12,471.9	-	-	-	-	-	-	1,272.2
20	The Nature Conservancy	13,357.6	11,956.9	-	-	-	7.9	1,392.8	-	-

1/ Maui County includes the islands of Maui, Molokai, Lanai, and Kahoolawe; and Kauai County includes Kauai and Niihau.
 Source: Hawaii State Department of Business, Economic Development & Tourism, Office of Planning, GIS Program, "Large Landowners, 2. Tables" (September 29, 2017) <http://files.hawaii.gov/dbedt/op/gis/data/large_landowners_tables_2017.xls> accessed October 3, 2017.

(ウ) 連邦による土地所有

ハワイで米国連邦政府が所有している土地の概要は以下のとおりである。米国連邦政府は、ハワイに、太平洋陸軍、太平洋艦隊、太平洋海兵隊、太平洋空軍等から構成され、米軍で最も広い地域を担当する地域統合軍であるインド太平洋軍の司令部である、アメリカインド太平洋軍司令部を置いている。

Subject	2012	2013	2014	2015	2016 1/	2017 2/	2018 2/
Building area (1,000 sq. ft.)	49,590	47,342	47,653	48,919	48,183	4,354	4,351
Owned	48,754	46,337	46,723	47,188	45,757	3,413	3,421
Leased	836	1,005	930	1,731	1,291	721	710
Otherwise managed 3/	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	1,135	220	220
Federal Gov't land acreage	234,598	234,675	241,106	429,370	77,383	2,563	2,560
Owned	180,780	180,679	186,974	325,459	48,207	1,277	1,281
Leased	53,858	53,997	54,132	103,911	21,999	1,280	1,278
Otherwise managed 3/	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	7,177	5	1
Operating cost (\$1,000)	878,014	877,975	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)
Building	530,886	523,427	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)
Land	766	1,461	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)
Structure	346,363	353,087	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)	(NA)

NA Not available.
 1/ Response to inquiry re: significant decline in 'Federal Gov't land acreage' awaited from GSA.
 2/ Department of Defense data are under review and therefore not included in FY 2017 and FY 2018 totals. Comparisons to prior fiscal year data are not recommended for this reason.
 3/ Indicates that a U.S. state government holds title to the real property asset, but rights for use have been granted to a Federal Government entity in a method other than a leasehold arrangement.
 Source: U.S. General Services Administration, Federal Real Property Council, Federal Real Property Profile, Summary Report (annual FY12), FY09 Federal Real Property Statistics, FY 2013 Summary Data Set, FY 2014 Real Property Open Data Set, FY 2014 Summary Data Set, and FRPP Summary of Findings and Open Data Set (annual FY15 to FY18) <<http://www.gsa.gov/portal/content/102880>> accessed June 10, 2020.

(エ) ハワイ先住民用の土地

ハワイでは、ハワイ州憲法第12章等に基づいて、ハワイ先住民のために一定の土地を確保している。当該土地の概要は以下のとおりである。

Subject	State total	Hawaii	Maui	Lanai	Molokai	Oahu	Kauai
2016							
Homestead leases 1/	9,813	2,515	1,408	29	841	4,275	745
Residential	8,306	1,702	1,268	29	394	4,215	698
Agricultural	1,099	508	65	-	420	60	46
Pastoral	408	305	75	-	27	-	1
Applications 1/	44,429	14,770	8,973	76	2,043	14,380	4,187
Residential	22,660	5,729	3,750	76	771	10,690	1,644
Agricultural	18,694	7,089	4,614	-	1,075	3,690	2,226
Pastoral	3,075	1,952	609	-	197	-	317
2017							
Homestead leases 1/	9,876	2,524	1,407	29	842	4,330	744
Residential	8,367	1,709	1,267	29	395	4,270	697
Agricultural	1,099	508	65	-	420	60	46
Pastoral	410	307	75	-	27	-	1
Applications 1/ 2/	44,935	14,921	9,098	76	2,073	14,522	4,245
Residential	22,920	5,790	3,810	76	786	10,784	1,674
Agricultural	18,905	7,157	4,673	-	1,088	3,738	2,249
Pastoral	3,110	1,974	615	-	199	-	322
2018							
Homestead leases 1/	9,877	2,524	1,406	29	842	4,331	745
Residential	8,371	1,712	1,266	29	395	4,271	698
Agricultural	1,096	505	65	-	420	60	46
Pastoral	410	307	75	-	27	-	1
Applications 1/ 2/	45,241	15,032	9,182	78	2,097	14,596	4,256
Residential	23,079	5,841	3,849	78	799	10,834	1,678
Agricultural	19,033	7,212	4,709	-	1,098	3,762	2,252
Pastoral	3,129	1,979	624	-	200	-	326

1/ Homestead lease activity for the month ending June 30. Residence, agriculture, or pasture. Since applicants may apply for two types of leases, duplications occur. For example, the Department estimates that as of June 30, 2018, 45,241 Statewide applications are held by some 28,306 applicants. Data are subject to audit.

2/ Preliminary.

Source: Hawaii State Department of Hawaiian Home Lands, *Annual Report* (annual)

<<http://dhh.hawaii.gov/acro/annual-reports/>> accessed January 17, 2020.

(3) ハワイの土地所有者団体

ハワイの主要な土地所有者、開発事業者、電力会社等を会員とする、民間の非営利の研究・業界団体として、ハワイ土地利用研究財団（Land Use Research Foundation of Hawaii (LURF)）がある⁹。

LURFは、ハワイの重要な自然・文化資源に関する環境スチュワードシップを支援し、公衆衛生と安全を保護しながら、計画的な経済成長、開発、持続可能性を促進する合理的で公平な土地利用計画、法律、規制を提唱することによって、業界と地域社会の利益を代表し、促進し、前進させることを目的としている。またLURFは、土地利用政策、法律、規制の監視と調査を行い、他団体と提携し会員や一般市民、政府へ情報提供し、合理的で公平な土地利用計画、法律、規制の策定を提唱している。例えば、ハワイの土地利用に関し、都市化が進みすぎていると述べる者がいるが、実際に市街地化し、観光等に利用されているのは、ハワイの土地全体のうちわずか5%程度で、ハワイの土地のほとんどは、保全地（Conservation Land）あるいは農業地であって、このような土地利用に関する一般的な認識の過誤に関し、現実の状況を伝えることが当該財団の役割の一つとされている。

ハワイで土地開発に関して議論する際には、Kamehameha Schools、Queen Emma Company、Lili'uokalani Trust等の土地の保有者、ハワイ州農業局やハワイ農業事務所（Hawaii Farm Bureau）、Dole等の民間企業を含む農業系諸機関・団体、ハワイ電力やハワイガス等のエネルギー企業、Stanford Carr Development

9 <http://www.lurf.org/>.

LLC等の土地開発事業者、Kyo-Ya Management Company等の旅行業・観光業関係者、ハワイ州産業経済開発観光局（Department of Business, Economic Development & Tourism, DBEDT）等が、主要な関係者となると思われるが、これらの大半は当該財団の会員となっている。

2. 不動産制度の変遷

(1) アフプアア

ハワイ島に初めて人類が居住し始めた年代に関しては、西暦700-800年代等諸説ある。日本でよく知られるカメハメハ1世によってハワイ島からニイハウ島に及ぶカメハメハ王朝が成立したのは1795年-1810年くらいであるが¹⁰、1810年くらいまでハワイでは、アライと呼ばれる首長が各島及び各島内の区域を身分制度に基づいて統治する首長制が取られていた。この首長制は、アライ・アイモクを頂点とした社会階層制度に基づくもので、最高位のアライ・アイモクは、マナといわれる宗教的な力で自らの領域を統治すると同時に、カプーといわれる宗教的な信仰・信条を基礎とした禁忌制度の運用を通じて、ハワイにおける法・社会規範を維持した。

このアライ・アイモクは、自身の統治領域を分割し、主従関係にある下位のアライを任命して、徴税、土地・資源の管理、宗教的・文化的役割を実施させた。もっともこれらアライは、それらの実施を上位のアライ・アイモクから委任され実施するという建前で実施し、名目的な土地の所有権は、アライ・アイモクにあった。

ハワイの人口の大半は、マカアイナナと呼ばれる平民層に属していた。これら平民は、100-200人から構成されるアフプアアと呼ばれる土地を基礎とするコミュニティに所属し、農業・漁業に従事し、そこから収穫した農作物・漁獲物を首長等に貢納していたが、生活を営んでいた土地を所有することはなく、政治的発言権もなかった。

このアフプアア¹¹は、海岸から山頂に向かう斜面に沿うように細長く区切られた区画であり、基本的に、マラと呼ばれる農地や、低地と山側の森林地帯から構成される居住地からなり、各アフプアアの区画内で自給自足できるように区画割りがされていた¹²。各アフプアア区画内の居住人数等は、一定の共通性・類似性がある一方で、全てのアフプアアには、個別の地理的・地質的特性があった。

アフプアアに居住し、各種の活動を行っていたのは、平民であるマカアイナナである一方で、上位の首長であるアライ・アイモクは、複数のアフプアアをまとめた政治的領域を管理し、また、下位の首長であるアライは、アライ・アイモクの代理人として、アフプアアの直接的な管理や住民から徴税していた。このようにアフプアアは、経済的な領域であるとともに、首長の政治的な権能行使の対象でもあった。

(2) カメハメハ1世によるハワイ統一とその後

カメハメハ1世が統一する前は、ハワイ島を統治していたカラニオプウ王、マウイ島を政治的基盤としてモロカイ島、ラナイ島、オアフ島を支配していたカヘキリ王、カウアイ島とニイハウ島を統治していたカウムアライ王等が、それぞれ別々の王国の王としてハワイを統治していた¹³。

1778年太平洋踏査を行ったイギリス海軍軍人であるクック船長がハワイを訪問したのをはじめとして、ハワイと欧米人との関係が生じた。このような時代の動きと同時にあった王族・首長の覇権争いにおいて、銃器・大砲等の火器や、帆船を用いた欧米式の世界戦術を導入するなどしつつ、カメハメハ1世は、その勢力を拡大していった。

10 <https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/98>.

11 <https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/276>.

12 このことから、水源が豊富な地域や、農地としての生産性が高い地域ほどアフプアアの区域は小さく、逆に、降水量が少ない地域や土壌が痩せている地域ほど区域が大きかった。また、アフプアアの伝統的な区画は、外壁の遺構や山道跡等によることが多い一方で、古くから固定してはおらず、農作物の生産量の上昇や人口の増減等によって、変化・分化してきたと考えられている。

13 <https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/575>.

ハワイを統一したカメハメハ1世が1819年に他界し、カメハメハ2世の時代になると、カプーといわれる宗教的な信仰・信条を基礎とした禁忌制度の廃止を通じて、前述の首長制は廃止された。

1839年に権利法典¹⁴が発布され、1840年に初めて憲法が制定された^{15,16}。当該憲法は、土地に関し、以下を規定していた。

▷カメハメハ1世は王国の創始者であり、ハワイ諸島の端から端までのすべての土地が彼に帰属すること。

▷上記は、それらの土地が、王自身の私有地であることは意味せず、土地は首長と民衆の共有物であり、カメハメハ1世はその長であることから、その土地の管理を行うこと。

▷ハワイ王国の元首の承諾なしには、ハワイの土地のわずかな部分であっても譲渡できないこと。

この後ハワイの憲法は、1852年に再度制定された¹⁷。同憲法第1条は、神は、すべての人間を自由かつ平等に創造し、譲ることのできない、財産を取得、所有、保護する権利を含む権利を与えたと規定していた。また同憲法第10条は、法の正当な手続きなしに、生命、自由、または財産を奪われない旨を規定していた。

同憲法第15条は、コミュニティの構成員は、その生命、自由及び財産を、現行の法律に従って、コミュニティによって保護される権利を有すること、コミュニティの構成員は、この保護のための費用に関し自らの比例分を拠出し、また、必要に応じて自分の個人的役務またはこれに相当するものを提供する義務を負うこと、個人の財産のいかなる部分も、本人の同意、または国王、貴族、国民の代表者の同意なしに、奪取されたり、あるいは、公共の用途に用いられたりすることはないこと、公共の必要上、個人の財産を公共の用に供すべき場合、当該個人は、相応の補償を受けることを規定していた。

第41条は、国王の私有地やその他の財産は不可侵の財産であることを定めていた。

（3）土地分割（Mahele）¹⁸

1845年12月10日土地委員会（Land Commission）法¹⁹が制定された。1846年同委員会は、民事法（civil code）²⁰、首長等の証言及び伝統・慣習に基づく、土地分割手続にかかる7つの基準を発表した²¹。1848年近

14 当該権利法典第5条は、全ての国民は、その個人及びその土地、建物、財産に対する保護を保障されること、宅地およびすべての財産は保護され、法律の明示的な規定による場合を除き、いかなる個人からも奪われることはないことを規定している。

15 <http://hooilina.org/collect/journal/index/assoc/HASH0166.dir/5.pdf>

16 憲法改正の経緯に関し Hawaiian Kingdom - Constitutional History - Civil & Penal Codes; <https://scholarspace.manoa.hawaii.edu/bitstream/10125/55405/Folder%2055.pdf>

17 <http://hooilina.org/collect/journal/index/assoc/HASH01ce.dir/5.pdf>

18 https://apps.ksbe.edu/olelo/sites/apps.ksbe.edu/olelo/files/Mahele_timeline.pdf; https://www.doi.gov/sites/doi.opengov.ibmcloud.com/files/uploads/McGregor-and-MacKenzie-History_of_Native_Hawaiian_Governance.pdf（204頁以下）。

19 “Commission to Quiet Land Titles; Awards, Patents, Etc; An Act to Organize the Executive Department of the Hawaiian Island,” Apr. 27, 1846, pt.I, ch. VII (Apr. 27, 1846), art. IV (Dec. 10, 1845) (2 Rev. Laws of Hawaii 2120 (1925)).

20 ハワイの最初の民事法は、1859年に制定されている。 https://books.google.com/books?id=CB04AAAAIAAJ&printsec=frontcover&hl=ja&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

21 ハワイ王国政府測量管理官であった W.D. ALEXANDER の “A Brief History of Land Titles in the Hawaiian Kingdom”¹³頁 (https://books.google.com/books?id=t-Xy2m2Y5fQC&printsec=frontcover&source=gbs_atb#v=onepage&q&f=false) によれば、当該基準は以下のとおりである。

- (i) 王は、憲法と法律に従って、すべての私有地を、借地人の権利を条件として、個人的な財産として保持し、永遠に自身とその相続人および後継者のために保有する。
- (ii) 王国の残りの土地の3分の1は、憲法と法律で指摘されているように、陛下の指示と管理に従うハワイ政府の財産として確保され、3分の1は、その所有物に比例して首長とコノヒキ（アプブアアの管理人）に与えられ、彼らと彼らの相続人と後継者が永久に保有し、保持し、残りの3分の1は、土地の実際の所有者と耕作者であるテナントに与えられ、彼らと彼らの相続人と後継者が永久に保有する。
- (iii) 上記 (ii) で規定されている首長、コノヒキ、借地人との間の分割は、首長、コノヒキ、または借地人のいずれかがそのような分割を望む場合に、枢密院における国王の確認を条件として行われる。
- (iv) 王の私有地の借地人は、彼らが所有し耕作している土地の3分の1の権利を有するものとし、その権利は、王または前記借地人のいずれかがそのような分割を望むときはいつでも、前記借地人に優先して譲渡される。
- (v) 前記に基づいてなされる分割は、歴代の王族がハワイの臣民または外国人に無償で付与した土地といかなる形でも

代的土地所有制度実施の名目の下、所有者を個別かつ単一にするために土地を分配し土地の私有化を行う、グレート・マヘレ（大分配）といわれる土地改革が行われ、実際に土地の分配が行われた²²。土地の分配の結果は以下のとおりであった²³。

王族分	約3982平方キロメートル (23.8%)
政府分	約6163平方キロメートル (37%)
アリ（首長）分	約6552平方キロメートル (39.2%)

なお、当初平民に分配されたのは、約121.4平方キロメートルに過ぎなかった²⁴。

1850年、さらに土地分割手続きを進めるため、クレアナ・グラント（Kuleana Grant）法²⁵が制定された。当該法は、一般のハワイ人による土地の個人所有を進める手続き等を規定していた。また同年、政府分の土地から学校用の土地を割り当てる法律が制定された²⁶。

（４）1864年ハワイ王国最高裁判決に対応する立法

1848年に制定された、土地分割の結果の承認等に関する法律²⁷のうち、王族の保有する土地の相続権に関する部分について、1864年ハワイ王国最高裁は、土地の相続権は王位継承者等のみ受け継がれ、当該継承者は、相続した財産を私有財産と同様に処分する権利を有するところ、同法には、寡婦権（right of dower）により王妃に留保された土地を奪うものはないとした。また、これとは別に最高裁は、カメハメハ4世が保有していた私有財産に関し、王妃の権利を一般の妻の婚姻による権利と同等以下にする法律はないと判断した。これによってカメハメハ4世の配偶者であるエマ王妃は、法定相続人として、1848年の法律によって王室に留保された土地以外の土地に関し、一般的な相続と分配の法律に従って、2分の1の権利を取得した²⁸。

当該最高裁の判断に対し議会は、1864年12月3日エマ王妃に補償を行う立法²⁹を通じて、寡婦権の対象になる部分に関する問題を解決した。本判決に関連して、1865年1月3日議会は、ハワイ王家の保有する土地は譲渡できず、ハワイ王家の相続人及び継承者に引き継がれるとする法律を制定した³⁰。なお本法は、30年以上の王家の土地の貸借を禁じた。

干渉せず、また現存する借地権者にいかなる形でも損害を与えるものではない。

(vi) 政府が持分を有する土地を保有する首長またはコノヒキは、当該土地の改良されていない時の価値の3分の1を財務省に支払うことを選択でき、この支払いによって当該土地に対する政府の権利は完全に消滅し、当該土地の3分の1を確保する。

(vii) 王のすべての土地は、「ハワイ諸島の王、カメハメハ3世に属する土地の登録簿」と題された書物に記録され、内務大臣室の土地権利書登録所に預けられ、ハワイ政府の土地として確保されたすべての土地は、「ハワイ政府に属する土地の登録簿」と題された書物に記録され、土地権利書を管理する委員会の裁定に基づいて、他のすべての割当者に完全な所有権（fee simple）が付与されるものとする。

22 Jon M. Van Dyke, Who owns the crown lands of Hawai'i?, p40 (University of Hawai'i Press, 2008) (hereinafter [Dyke]). この点に関し、1848年王国議会は、王家から政府等に渡される土地に関する法律を制定している。An Act Relating to the Lands of His Majesty the King and of the Government, 2 Revised Laws of Hawaii, 2152 (1925).

23 Department of Accounting and General Services | Māhele Book (<https://ags.hawaii.gov/archives/online-exhibitions/centennial-exhibit/keoni-ana/mahele-book/>); Dyke at 42.

24 Dyke at 41,48.

25 <http://www.hoakaleifoundation.org/documents/kuleana-act-1850>.

26 School Lands Set Apart; An Act to Provide for the Better Support and Greater Efficiency of the Public School, July 9, 1850 at 134, in 2 Revised Laws of Hawaii, 2183-84 (1925); Dyke at 58.

27 Crown, Government and Fort Lands, Enumerated, Etc; An Act Relating to the Lands of His Majesty the King and of the Government, June 7, 1848, L. 1848 at 22, in 2 Revised Laws of Hawaii, 2152-2176 (1925).

28 In re the Estate of His Majesty Kamehameha IV, 2 Haw. 715 (1864). https://hawaiiakingdom.org/pdf/In_Re_Estate_of_Kam_IV.pdf

29 An Act to Make a Permanent Settlement on Her Majesty Queen Emma, Laws of the His Majesty, Kamehameha V., King of the Hawaiian Islands, passed by the Legislative Assembly at its Session 1864-65, 71 (Punawaiola); Dyke at 89.

30 An Act to Relieve the Royal Domain from Encumbrances and to Render the Same Inalienable, 1 Session Law of Hawaii, 69 (1851-70); 2 Revised Laws of Hawaii, 2177-2179 (1925).

（５）外国人への土地の移転

土地分割の前後から、外国人事業者等の要求等を受け、ハワイ王国政府は、土地を売却・貸借する法制度を整備し、1850年には外国人の土地所有を認める立法を行った^{31,32}。1854年議会は、外国人の土地保有に関する一切の制限を廃止する旨の立法等を行った³³。このような動きの中で、近代的土地所有に疎いハワイ人から白人に土地が譲渡され³⁴、また、土地売買以外に、政府保有地や王領を安価にリースする方法などによって、砂糖の生産に係るプランテーションのための土地開発が行われるようになった。当該プランテーションに関しては、1820年代以降、米国からハワイに多くのプロテスタントの宣教師が移住しており、それらの宣教師等は、砂糖栽培に多額の投資を行い、ハワイ王家も好意的に土地を提供し、1870年頃には、これら米国人の子孫が Ladd & Company、H. Hackfeld & Company、C. Brewer & Company、Castle & Cooke、Alexander & Baldwin の「ビッグ5」と呼ばれる砂糖会社を設立していた³⁵。

ハワイ王家の土地の管理者が土地を砂糖プランテーション等に貸与した例としては、1876年カリフォルニアの砂糖事業家である Claus Spreckels がハワイを来訪し、王家の保有する土地を含むハワイの土地を取得した例がある。本件の場合、先述の1865年の法律で王家の土地の売買等が禁じられていたことから問題が生じた。最終的にこの問題は、1882年に、ハワイ王国側が24000エーカーの土地を Spreckels に譲渡し、Spreckels 側が主張していたその他の土地に関して Spreckels が請求権を放棄する旨を定める法律³⁶に従って解決された。

1884年議会は、自作農地法³⁷を制定した。当該法律は、ハワイにおいてパイナップル王と言われたドール・プランテーションの創始者のいとこで、のちにハワイ共和国の最初で最後の大統領となり、また、ハワイ準州初代知事を務めた Sanford Ballard Dole が、ハワイ王国議員時代に起草した法律であった。当該制度は、ほとんど植民者の関心を集めなかった³⁸。

1890年には、家族の反対を押し切って、New York 出身の実業家でハワイ王国の外務大臣を務めた Charles Reed Bishop³⁹と結婚した、王家の一員⁴⁰である Bernice Pauahi Bishop の死後の遺産である土地について、同氏の信託財産に組み入れることを認める法律が制定されている⁴¹。なお、当該信託から生じる利益は、ハワイ王国の若者の教育のために使われる旨が本法前文に記載されており、これが現在ハワイアン若年層教育を積極的に行っているカメハメハ・スクールの原資になった^{42,43}。

31 1925年発行の Revised Laws of Hawaii (Vol.II) によれば、外国人の土地所有に関するハワイ王国の最初の立法は、1846年4月27日の An Act to Organize the Executive Departments of the Hawaiian Island (Id. at 2229) で、同法第4条3項 (Sec.4-3) 及び第7条は、外国人の土地所有を禁じており、ただし同法第8条等は一定の例外を定めていた。

これに続いて1847年に制定された An Act Relating to the Land Titles of Aliens (Id. at 2233) は、一定の制限の下、外国人の土地保有を認めた。

32 An Act to Abolish the Disabilities of Alien, July 10, 1850, 2 Revised Laws of Hawaii, 2233-34 (1925); Dyke at 50.

33 An Act to Remove All Disabilities of Aliens by Reason of not obtaining Certificates of Nationality, approved June 28, 1854; An Act to Amend "An Act to Abolish the Disabilities of Aliens to Acquire and Convey Lands in Fee Simple" passed on the 10th day of July, 1850, approved, June 28th, 1854.

34 Dyke at 57.

35 <https://history.house.gov/Exhibitions-and-Publications/APA/Historical-Essays/Exclusion-and-Empire/Hawaii/>

36 An Act to authorize the commissioner of Crown Lands to convey certain portions of such lands to Claus Spreckels in Satisfaction of All Claims He May Have on Such Lands, July 21, 1882, 2 Revised Laws of Hawaii, 2179 (1925); Dyke at 103.

37 An Act to Facilitate the Acquiring and Settlement of Homesteads, 2 Revised Laws of Hawaii, 2200 (1925); Dyke at 113.

38 Thomas H. Creighton, The Lands of Hawaii – Their Use and Misuse, Univ. of Hawaii, p155 (1978) [hereinafter Creighton]. その後当該法律は、1888年、1890年、1892年に改訂された。2 Revised Laws of Hawaii, 2200 (1925); Dyke at 113.

39 Charles Reed Bishop 等が設立した First Hawaiian Bank の2007年の年次報告書 (<http://web.archive.org/web/20110531232329/http://www.bancwestcorp.com/Home/Annual%20Reports/FirstHawaiianDocs/FHB-AR2007.pdf>) の15頁によれば、1874年同氏は、ハワイ州への日本からの移民の保護に尽力した功績で、明治天皇から旭日章の叙勲を受けている。

40 ここで紹介する法律の前文によれば、Bernice Pauahi Bishop はカメハメハ5世のいとこで、カメハメハ5世の遺産を相続していた。

41 An act to Settle the Title to Certain Unawarded Lands, and to Authorize a Compromise with the Trustee under the Will of the Late Bernice Pauahi Bishop, 2 Revised Laws of Hawaii, 2149 (1925).

42 https://www.ksbe.edu/about_us/about_pauahi/will/. Cf. Dyke at pp307.

43 この点に関連して、米国の一州になる以前にハワイにあった王族の資産によって、次の4つの目的のための組織が設置された（名称は現在のもの）。

以上のほかハワイ王国政府は、1874年に裁判手続きによらない抵当権の執行を認める法律を制定⁴⁴した⁴⁵、これによって多くのハワイ先住者の土地が外国人のものとなった⁴⁶。

(6) 米国とハワイの条約締結

1875年米国とハワイの間で互惠条約 (Reciprocity Treaty of 1875) が締結された^{47,48}。これによりハワイは、非関税で農産物を米国に輸出できるようになり、ハワイの砂糖生産は拡大し⁴⁹、その結果として、米国からさらなる資金流入が生じ、灌漑水路や鉄道が整備されるようになった⁵⁰。

(7) 憲法改正・ハワイ共和国

1852年憲法に基づいて王に就任することをカメハメハ5世が拒んだことにより、1864年に制定された憲法⁵¹は、財産に関しては、1852年憲法と同様の規定を定めていた。なお、同憲法は、選挙権の共有に関し財産条件を規定していた。

1887年に、武力によって脅迫されたカラカウア王によって署名され、発布された憲法⁵²は、財産権との関係では、従前の憲法とほぼ同様の規定を定めていた⁵³。

カラカウア王の跡を継いだリリウオカラニ女王が、1887年憲法を是正するために新憲法の制定を画策したことを契機に白人勢力が蜂起し、1893年ハワイ王国は崩壊した。しかしながら当時のクリブランド米大統領が、ハワイ併合を承認しなかった結果、1895年ハワイ共和国が設立された。この際に制定されたハワイ共和国憲法⁵⁴は、私有財産に関し、以下を規定していた。

- 教育：カメハメハ・スクールズ (<https://www.ksbe.edu/>)
- 医療：クイーンズ・ヘルス・システム (<https://www.queens.org/>)
- 高齢者介護：ルナリロ・ホーム (<https://www.lunalilo.org/>)
- 孤児・障害児保護：リリウオカラニ信託財団 (<https://onipaa.org/>)

これらの組織は、それぞれ保有する財産から生じる利益を、それぞれの目的に使うこととされている。

44 An Act to Provide for the Sale of Mortgaged Property without Suit and Decree of Sale, Laws 1874 Act 33. Statute laws of His Majesty Kamehameha III: King of the Hawaiian Islands: passed by the Houses of Nobles and Representatives. (<https://lmc.com/OpenAccess/docDisplay5.aspx?textid=25750125>).

45 関連して、19世紀末には、敵対的占有による時効取得の期間を5年と定める法律により、多くのハワイ先住者の土地が砂糖プランテーションのものとなる例があったことが指摘されている。Dyke at 113.

46 Dyke at 112.

47 <https://www.loc.gov/law/help/us-treaties/bevans/b-hawaii-ust000008-0874.pdf>.

48 1826年米国はハワイと初めて条約を署名し、それを通じてハワイ王国を国家として承認した (<https://history.state.gov/countries/hawaii>).1826年に署名された条約に関する文献として Robert H. Stauffer, *The Hawai'i-United States Treaty of 1826*, JL17048.pdf (<https://evols.library.manoa.hawaii.edu/bitstream/10524/345/JL17048.pdf>). 1849年に米国とハワイは友好条約を締結した。Treaty of Friendship, Commerce, and Navigation Between the United States of America and His Majesty the King of the Hawaiian Islands, 9 Stat. 977 (1849). 当該条約の締結について Reciprocity Treaty of 1875 | Hawaii-United States | Britannica (<https://www.britannica.com/event/Reciprocity-Treaty-of-1875>); Hawaii - History | Britannica (<https://www.britannica.com/place/Hawaii-state/History#ref1004518>); Melody Kapilialoha MacKenzie et.al.ed., *Native Hawaiian Law: A Treatise*, p.374 (Kamehameha Publishing 2015) (Kindle 版) .

ハワイ王国と米国以外の国との条約の締結に関し <https://www.hawaiiankingdom.org/treaties.shtml>

49 Hawaii | US House of Representatives: History, Art & Archives (<https://history.house.gov/Exhibitions-and-Publications/APA-Historical-Essays/Exclusion-and-Empire/Hawaii/>).

50 ハワイ王国の終焉 | ハワイ州観光局公式ラーニングサイト (aloha-program.com)。もともと同条約には、精製前の砂糖のみが無税で米国に持ち込める (同条約第2条)、米国以外には同様の待遇を与えない (第4条) 等、米国側に有利な事項も規定された。また、1887年の同条約改定の際米国は、真珠湾を優先的に利用することができるようになった (Reciprocity Treaty of 1875 | Hawaii-United States | Britannica)。

51 <http://hooilina.org/collect/journal/index/assoc/HASHe7d7.dir/5.pdf>.

52 <http://hooilina.org/collect/journal/index/assoc/HASH01b8.dir/5.pdf>.

53 本憲法は、王政に反対する西洋人に起草されたもので (Dyke at 145)、王等の貴族は課税されること等されていた。なお、1887年憲法に関し悪名高き銃剣憲法 | ハワイ州観光局公式ラーニングサイト (<https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/471>): Hawaii | US House of Representatives: History, Art & Archives (<https://history.house.gov/Exhibitions-and-Publications/APA-Historical-Essays/Exclusion-and-Empire/Hawaii/>).

54 Department of Accounting and General Services | 1894 Constitutional Convention (<https://ags.hawaii.gov/archives/online-exhibitions/1894-constitutional-convention/>); LAWS: Constitution Republic Of Hawaii (<https://www.tc-lib.org/Misc/>)

第1条は、神は、すべての人間に、生命、自由、財産を取得・所有・保護する権利、および幸福を追求・獲得する権利等の不可分の権利を与えている旨規定していた。

第11条第2項は、コミュニティの各構成員は、その生命、自由及び財産の享有について、法律に従って保護される権利を有すること、従って、社会の各構成員は、この保護のための費用について、自己の割合又は分担を拠出し、かつ、法律の定めるところにより、自己の人的役務又は必要な場合にはこれに相当するものを提供する義務を負うことを規定していた。

第12条は、公的収用に関し、私有財産は、公共の用に供するために収用することができること、農業、製粉、製造、鉱業、家庭または衛生目的のために、鉄道、排水路、樋、水管および溝のために、他人の土地を横切る私有地の権利を得ることができるが、それは、法の正当な手続きおよび正当な報酬を条件とすることを規定していた。

第95条は、王の所有とされてきた公有地は、ハワイ政府の財産とされ、当該土地は王に係る信託財産にかかる債務とは無関係であり、当該土地は、法の定めるところに従い、譲渡その他の使用、収益、処分の対象とされ、また、既存の賃借は有効とされる旨を規定した。

1895年政府は1895 Land Act⁵⁵を制定した⁵⁶。同法第2条は1865年の法律の規制を変更して政府の土地と王家の土地を合わせて公共地（public land）として、その取引を可能にした。また、同法第28条以下は、植民制度に関して規定し、植民制度を振興した。もっとも同法31条は、植民制度の対象を出生あるいは移民によるハワイ共和国の市民、デニズンもしくは市民に準じる特別の許可を得た者に限っていた^{57,58}。

（8）ハワイ併合

1897年米国における民主党のクリーブランド大統領から共和党のマッキンリー大統領への政権交代を受けて、1898年8月、ハワイは準州として、米国に併合された^{59,60}。ハワイが米国の準州になったのに伴い米国連邦議会は、1900年4月30日、ハワイを準州とする1900 Organic Act を制定した⁶¹。本法によりハワイ共

Laws/1894Constitution.html).

55 An Act Relating to the public Lands, and Amending Section 36, 39 and 40 of the Civil Code, Relating to the Care of Government Lands; Section 42 of the Civil Code, Chapter 44 of the Laws of 1876, Chapter 5 of the Laws of 1878, and Act 48 of the Laws of the Provisional Government of the Hawaiian Islands, relating to the Disposition of Government Lands; Section 43 and 44 of the Civil Code, relating to the Conveyances of Government Lands; Section 45 of the Civil Code, relating to Surveys and Maps of Government Lands; Section 46 and 47 of the Civil Code, relating to Land Agents; and Chapter 87 of the Laws of 1892, relating to Homesteads, and Repealing an Act entitled “An Act to Create a Sinking Fund,” approved December 31st, 1864, and an Act entitled “An Act Relieve the Royal Domain from Encumbrances and to render the same Inalienable,” Approved on January 3d, 1865, Act 26, Hawaii Laws Spec. Sess.49-83. Laws of the Republic of Hawaii.

56 1895 Land Act に関して cf. Robert H. Horwitz et al., Public Land Policy in Hawaii: An Historical Analysis, pp5 (Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii 1969) https://lrh.hawaii.gov/wp-content/uploads/1969_PublicLandPolicyInHawaii_AnHistoricalAnalysis.pdf.

57 Dyke at 192.

58 ハワイが準州になってからの植民に関し Dyke at 222.

59 当該ハワイの米国併合に関し、1993年米国連邦議会は、1893年にハワイ王国の崩壊を導いた米国軍が指導したクーターを違法行為として認める謝罪決議をしている。Cf. Public Law., 103-150, 103rd Congress (<https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-107/pdf/STATUTE-107-Pg1510.pdf>). この点に関連して、1898年先住ハワイ人は強く米国による併合に反対し、先住ハワイ人組織のフィ・ハワイ・アロハ・アイナとフィ・カラライナは、3万8千人の反対署名を集め、先住ハワイ陣からなる派遣団が、当該署名をワシントンに持参し、連邦議会議員に対して、併合反対のためのロビー活動を行っている。ジョナサン・オカムラ/山田亨「ハワイ州誕生・属領、準州、そして州へ」山本真鳥・山田亨編著『ハワイを知るための60章』156頁（明石書店2017）。

60 ハワイの併合は、1959年に米国州に昇格するまでの60年間に及ぶ白人による政治、経済、文化的支配を生じさせた。この点に関し、ハワイの人口の5%しかいない白人は、多数派で、かつ併合に伴って米国籍を取得した先住ハワイ人との協力関係を進めた。具体的に白人は、選挙の際支持を得るために、（投票権を有さない）米国下院議員を先住ハワイ人から選出することを支持したり、州政府・郡政府のポストに先住ハワイ人を任命したりした。白人と先住ハワイ人のこのような連携は、白人が多かったハワイ州共和党が、ハワイ準州議会を支配する基盤となり、1954年に民主党が同議会両院多数派になるまで続いた。Id.

61 Hawaiian Organic Act, Pub.L.56-339, 31Stat.141 (1900). 本法の正式名称は An Act to Provide a Government for the Territory of Hawaii である。 <https://govtrackus.s3.amazonaws.com/legislink/pdf/stat/31/STATUTE-31-Pg141a.pdf>; https://www.capitol.hawaii.gov/hrscurrent/Vol01_Ch0001-0042F/03-ORG/ORG_0001.HTM; Hawaiian Organic Act, 1900 (<https://www.hawaiiankingdom.org/>

和国政府が保有していた土地は、米国連邦政府が引き継いだ⁶¹⁻⁶³。

当該1900 Organic Act 第5条により、連邦憲法がハワイに適用され、当該憲法に矛盾しないハワイの法律は引き続きハワイで適用されるとされた⁶⁵。第91条は、ハワイ共和国政府から米国連邦政府が引き継いだ土地を、連邦政府が別異の定めをしなければ、自らの費用を持ってハワイ準州政府が所有、使用、管理する旨規定した。また同条は、そこから発生する収益及び費用は、ハワイ準州政府に帰属するとした。第99条は、1894年ハワイ共和国政府憲法第95条を踏襲し、王の所有とされてきていた公有地は、ハワイ準州政府の財産とされ、当該土地は王に係る信託財産にかかる債務とは無関係であり、当該土地は、法の定めるところに従い、譲渡その他の使用、収益、処分の対象とされ、また、既存の賃借は有効とされる旨を規定した。この点に関し第73条(4)(e)は、このような公有の土地の売却、賃借、その他の処分から生じるすべての資金は、法律によりハワイ準州政府に充当され、1898年7月7日に承認された併合の共同決議に沿って、ハワイ準州の住民の利益のために使用されるとした。もっともさらに同条は、米国大統領による大統領令または命令によって過去に分離または留保されたすべての土地は、本項の規定から除外されるとしており、ハワイ併合時から1959年にハワイが州に昇格するまで、連邦政府は多くの土地を留保し、そこから生じる利益はハワイ準州の住民の利益のために使われなかった⁶⁶。

(9) Hawaiian Home Commission Act (HHCA)

1921年米国連邦議会は、Hawaiian Home Commission Act⁶⁷を制定した。本法は、ハワイの先住民である受益者が自分の土地に戻り、自給自足と文化保存を向上させ、永続させることを目的として、20万エーカーの土地を信託するハワイアン・ホーム・ランド・トラストを設定するために、1921年7月9日米国連邦議会在が制定した法律であった^{68,69}。当該信託財産の受益者であるハワイ先住民 (native Hawaiian) は、

us-organic-act-1900.shtml).

62 Cf., para.1, Joint Resolution to Provide for Annexing the Hawaiian Islands to the United States (1898)

63 Dyke at 212.

64 米国へのハワイ併合に際しハワイの Liliuokalani 女王は、自らの財産である約100万エーカーの土地の所有権に関して、法の正当な手続きを経ず、また、正当な補償を行わずに財産を奪うものとして抗議し、当該財産の返還を求める書簡を發出している。Transcript of Joint Resolution to Provide for Annexing the Hawaiian Islands to the United States (1898) (print-friendly version) (https://www.ourdocuments.gov/print_friendly.php?flash=false&page=transcript&doc=54&title=Transcript+of+Joint+Resolution+to+Provide+for+Annexing+the+Hawaiian+Islands+to+the+United+States+%281898%29). なお同女王は、後に訴訟を提起した。Dyke at 227. これに関連して、Cf. Joint resolution to acknowledge the 100th anniversary of the January 17, 1893 overthrow of the Kingdom of Hawaii, and to offer an apology to Native Hawaiians on behalf of the United States for the overthrow of the Kingdom of Hawaii, 107 Stat. 1510 (1993). <https://www.govinfo.gov/app/details/STATUTE-107/STATUTE-107-Pg1510>. ただし、この Joint Resolution については、後の最高裁判決で、その法的効果が否定されている。Cf. Hawaii v. Office of Hawaiian Affairs, 556 U.S. 163 (2009). この点に関し MacKenzie, Melody Kapilialoha et al.ed., Native Hawaiian Law: A Treatise, p.74 (Kamehameha Publishing, Kindle 版 2015).

その他の併合反対に関する文書に関し The 1897 Petition Against the Annexation of Hawaii <https://www.archives.gov/education/lessons/hawaii-petition>. またハワイ併合に関し米国になったハワイ | ハワイ州観光局公式ラーニングサイト (<https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/27>).

65 Section 6 of the Hawaiian Organic Act.

66 Dyke at 215.

67 42 Stat. 108. 正式名称は、An Act to amend an Act entitled "An act to provide a government for the Territory of Hawaii," approved April 30, 1900, as amended, to establish an Hawaiian Homes Commission, granting certain powers to the board of harbor commissioners of the Territory of Hawaii, and for other purposes. <https://www.doi.gov/sites/doi.gov/files/uploads/Act-of-July-9-1921-42-Stat-108.pdf>.

68 <https://dhhhl.hawaii.gov/hhc/laws-and-rules/>; <https://www.doi.gov/hawaiian/homes-commission-act-reference-guide>.

69 ハワイ州ハワイ先住民保留地局 (Department of Hawaiian Home Lands, DHHL) の Web (<http://www.hawaii-nation.org/hhca.html#%C2%A4%20101>) に掲載されている、1990年ハワイ州議会在が可決し、連邦議会在の承認待ちとされている本法条文の第1A条は、本法の目的として、米国連邦議会在およびハワイ州は、本法の方針が、ハワイ先住民の自給自足と、本法の運用におけるハワイ先住民の自決を全面的に支援し、ハワイ先住民の価値観、伝統、文化を維持するために、ハワイ先住民の土地への帰還を可能にすることを宣言するとして、これに限られるものではないとしつつ、具体的に以下をその目的としている。

(i) ハワイ先住民の利益と使用のための永久的な土地基盤を確立し、そこにハワイ先住民が住み、農業、牧場を営み、その他本法で認められた商業、工業、その他の活動に従事することができるようにすること。

1778年以前にハワイ諸島に居住していた人種の血を2分の1以上受け継ぐ者と定義されている⁷⁰。当該土地の管理は、ハワイ州ハワイ先住民保留地局（Department of Hawaiian Home Lands, DHHL）が行っている⁷¹。なおこの点に関し本法第223条で連邦議会は、本法を変更、修正、廃止する権利を留保している⁷²。

1988年ハワイ州議会は、本法で設立された信託財産に属する土地に関わる問題を解決するための手続に関する法律⁷³を制定し、さらに1991年ハワイ州議会は、同様の問題の解決方法について議会に提案するための Hawaiian Home Lands Trust Individual Claims Review Panel を設置する法律⁷⁴を制定した⁷⁵。

（10）都市開発

1949年ハワイ準州議会は、荒廃した地域が存在することは、当該地域や周辺地域の資産価値や税収を損ない、疾病、幼児死亡率、少年非行、犯罪の増加や蔓延を引き起こし、それらが存在する地域の住民や領土の住民の健康、安全、道徳、福祉に対する脅威となり、また、犯罪防止と処罰、公衆衛生と安全、防火と事故防止、その他の公共サービスと施設のために、過剰で不均衡な公的資金の支出を必要となることを踏まえ、地域の公共サービスと施設のために必要となる追加的支出のために必要な地方分権を促進する等として、立法を行った⁷⁶。議会は、本邦の対象となる荒廃した地域に関して、適切な基準と再開発計画に従って、当該地域を公的収用し、再開発を実施するとした。

同法は各市郡に再開発のための機関を設置する権限を与え⁷⁷、また、設置された各機関が、それぞれの市郡内で再開発活動を行う各種の権限を有するとした⁷⁸。具体的には、例えば、再開発地域を特定するための予備的な調査、研究、計画を行うこと、一般的な地域再生計画を作成すること、都市再生地区から移転させられた人（個人、家族、事業関係者、非営利団体などを含む）の移転計画を作成し、移転を支援すること、および連邦政府から提供された資金をもとに、その人に対して移転料を支払うこと等の権限が与えられるとされた。

またこれらの機関は、自身が再開発事業を行う場合と同様に効果的、迅速かつ経済的に実施され得ると

- (ii) 本法の下で確保された土地にハワイ先住民を迅速かつ効率的に配置し、本法の受益者およびその後継者に長期的な借地権を保証すること。
- (iii) 本法により確保された土地の所有権の譲渡を防ぎ、これらの土地がハワイ先住民による永続的な使用のために常に信託されるようにすること。
- (iv) 十分な量の水とそれを支えるインフラを提供することで、ハワイ先住民が植民した土地が常に使用可能でアクセス可能な状態になるようにすること。
- (v) 本法の受益者であるハワイ先住民に財政支援および技術支援を行い、経済的自給率を高め、地域に根ざした開発を促進する戦略を追求することにより、ハワイ先住民の伝統、文化、生活の質を永続的に維持すること。

また本法は、本法によって創設された厳粛な信託、および米国とハワイ王国の歴史的な政府間関係を認識し、米国およびハワイ州は、本法によって創設された信託を認め、本法の受益者であるハワイ先住民を代表して本法の規定を忠実に管理する受託者の義務を確認するものと規定している。

なお本条は、本法のいかなる部分も以下のように解釈されてはならないとしている。

- (i) ハワイ王国の転覆に関連した不正行為の救済を求めるハワイ王国の先住民の子孫の権利に影響を与えること。
- (ii) ハワイ王国の先住民およびその他の子孫に対する、ハワイ州承認法（Admission Act）第5条に基づく公的信託の責任を遂行する米国およびハワイ州の義務を変更すること。

70 Sec. 201 of the Hawaiian Home Commission Act.

71 U.S. DEPARTMENT OF THE INTERIOR REFERENCE GUIDE TO THE HAWAIIAN HOMES COMMISSION ACT, 1920 AS AMENDED (SEPTEMBER 2018 EDITION), p1 (https://www.doi.gov/sites/doi.gov/files/uploads/doi_hhca_reference_guide_september_2018_revision.pdf; Hawaiian Home Lands | U.S. Department of the Interior (<https://www.doi.gov/hawaiian/hawaiian-home-lands>)).

72 本法の改正経緯に関し HHCA Amendments | U.S. Department of the Interior (<https://www.doi.gov/hawaiian/hhca-amendments>)

73 An Act Relating to Right to Sue by Native Hawaiian and Hawaiian Individuals and Organizations, Act 395, 1988 Sess. Laws of Hawaii, p942.

74 An Act Relating to Individual Hawaiian Home Lands Trust Claims, Act 323, 1991 Sess. Laws of Hawaii, p990.

75 Dyke, 252.

76 1949 Urban Redevelopment Act, 1949 Haw. Session Laws Chap. 121-01, Act 379 (p328). David L. Callies, *Regulating Paradise-Land Use Controls in Hawaii* (2nd ed.), 195 (Univ. of Hawaii 2010). [hereinafter Callies]

77 Hawaii Revised Statutes (HRS) § 53-2.

78 HRS § 53-5.

判断した場合には、当該再開発事業を民間事業者に委託できるとされた⁷⁹。

なお、再開発事業に必要な私有の土地は補償を支払い、公有の土地等は、その対価を支払い、または他の土地と交換して、または対価なしに、取得できるとされたほか、再開発事業および関連活動の実施に必要な、単純財産以外のあらゆる権利、利益、財産を取得することができることとされた⁸⁰。

本法に基づき都市再開発計画が実施された。その過程では、スラムが撤去されたが、同時に仏教寺院、神社、中国系学校、中国人の公共施設等も撤去され、跡地は民間開発事業者に売却された。当該土地の再開発計画では、一般的に購入可能なレベルの住宅の建設が計画される等したが、開発に関する意見の対立等で、当該土地が長期間未利用とされることもあった⁸¹。

(11) Admission Act

1949年現行憲法の草案が起案され、1950年11月7日、州民投票で認められた。1959年当該憲法案は、連邦議会で承認され⁸²、1959年6月27日の選挙の際にハワイ州民に承認された⁸³。投票率は9割を超え、賛成も94%を超えて、州昇格を支持する強いハワイ州民の意見を示していた^{84,85}。その後1959年8月21日、ハワイ州を連邦に加盟させる大統領令が公布されたことにより同憲法は発効した。

これと前後して1959年3月18日米国連邦議会は、ハワイ準州を州として合衆国に認めるためのAdmission Act⁸⁶を制定し、ハワイを、米連邦の50番目の州として承認した。本法第4条は、ハワイ先住民保留地 (Hawaiian Home Lands) の管理・処分に係る法として、1920 Hawaiian Home Commission Act をハワイ州憲法の明文の規定として定めることを求め、ハワイ州憲法第12章はハワイ先住民に関する規定としてこれを定めた。なお本条は、米国連邦政府の同意がある場合に限り、HHCA をハワイ州が改正または廃止することができる旨規定している。また本法第5条は、米国連邦政府に留保される土地を除いて、ハワイ準州政府等の保有する土地は、ハワイ州政府等に承継されることを規定した。

ハワイの州昇格に関しては、政治経済的な白人優位主義の維持の観点からの反対があった一方で、米国への砂糖輸出割り当てを保護するために米国連邦議会で議決権を有する連邦議員を有すべきとの観点から、主要企業やハワイ砂糖耕作主連盟 (Hawaii Sugar Planter's Association) はハワイの州昇格を支持していた。

(12) プランテーションから観光業への産業構造の変化

このような砂糖等にかかる米国本土とハワイ間の貿易に関わる動向などを踏まえた一連のハワイ州の米国連邦への併合の動きがある一方で、1848年の土地の私有化以降、ワイキキでは、王族や白人植民者の保養地としての整備が進められた。1895年のハワイ共和国の設立以降政府は、農業に続いて観光をハワイの主要産業と位置づけ、ワイキキの保養地開発を進めた。またその後1901年には、米国本土の富裕層観光客をターゲットとしたモアナホテルが設立され、1928年までには、ワイキキの環境整備のためのプロジェクトが実行されるなどした。

79 HRS § 53-6 (d) .

80 HRS § 53-8.

81 Gallies, 198.

82 An Act to provide for the admission of the State of Hawaii into the Union, Pub. L. 86-3, 73 Stat. 4 (1959).

83 <https://lrb.hawaii.gov/constitution>.

84 ただしこの際、先住ハワイ人主権運動指導者であったケクニ・ブレイスデルは、住民投票用紙に、州への昇格への賛否に関する項目しかなく、独立や自治が選択肢になかったことを指摘している (ジョナサン・オカムラ/山田亨「ハワイ州誕生 - 属領、準州、そして州へ」山本真鳥・山田亨編著『ハワイを知るための60章』160頁 (明石書店2017)) (この点に関し、1953年11月27日の国連総会決議742 “Factors which should be taken into account in deciding whether a Territory is or is not a Territory whose people have not yet attained a full measure of self-government” の付属書 (Annex) First Part B.1は、属領の人々が、政体に関する完全な選択の自由をもつべきことを述べている。)。なお同書はさらに、ハワイの州への昇格は、先住ハワイ人の主権の低下を生じさせたこと指摘している。

85 ハワイの州昇格に係る時系列の説明に関し、<https://guides.library.manoa.hawaii.edu/c.php?g=105252&p=687125>

86 73 Stat. 4. 本法の正式名称は、An Act to provide for the admission of the State of Hawaii into the Union. である。<https://www.govinfo.gov/app/details/STATUTE-73/STATUTE-73-Pg4>

1929年の大恐慌は、ハワイの観光業に多大な打撃を与えた一方で、第二次世界大戦は、ハワイに、観光業に限られない、戦争による前代未聞の特需をもたらした。また戦後の1970年代には、日本からの観光客が急激に増加するようになり、それに伴って、ホテル、ゴルフ場、コンドミニアム等のリゾート開発が行われた⁸⁷。このようなリゾート開発は1980年代にさらに進められたが、そのような中では、日本企業が進めたコオリナ・リゾート開発のように、地元先住民グループによる組織的・反開発運動等が生じるなどし、これを受けて州議会では、土地開発への規制強化の動きが生じる等した。

このような反対運動の一つである1971年に生じたオアフ島のカラマ溪谷における住民立ち退き問題に際して生じた「コークア・ハワイ」という団体による土地開発反対運動は、「コークア（助け合い）」というハワイ人の価値観を基盤とし、土地に住み、土地を耕し、土地にある水を使い、土地からの便益を得るといような、土地を巡る様々な権利が争点とされた。また、1970年代以降、様々なところで、ハワイ人の土地を巡る抗議運動が生じた。具体的には、たとえば、滑走路建設のために漁村のハワイ人を強制退去させる、古代宗教遺跡の上に高速道路を建設する、海岸部で不法に住居を設置したハワイ人のホームレスを連行する等の事例に際し、政府等とハワイ人の間で土地問題は、本来ハワイの土地は誰のものか、という先住権と関係づけられ、ハワイの主権と関係する土地問題ともされた。なおこの問題は、ハワイ人の貧困問題と関係づけられ先鋭化することもあった。この点に関連して、1978年、ハワイ先住民局（Office of Hawaiian Affairs）の設置や環境保護等に関して憲法が改正された。

最近の不動産に関わる問題としては、たとえばホノルル高速鉄道建設計画⁸⁸や、30メートル天体望遠鏡（TMT）建設計画⁸⁹に関わる土地の問題がある。

（13）1967 Hawaii Land Reform Act

1967年ハワイ州議会は、Hawaii Land Reform Act⁹⁰を制定した。本法の目的は、一戸建て住宅用地の利用可能性、譲渡性、回転性を高め、住宅所有を増加させ、大規模な土地所有者の力を分散させ、土地価格を安定させることであった。同法は、州が公共および民間の住宅地を抵当に入れ、それらを当該土地の賃借人に売却することができるようにした。具体的には、5エーカー以上の開発区画内にある2エーカー以下の一戸建て住宅の賃借人は、ハワイ住宅局（Hawaii Housing Authority（HHA））、現在はハワイ住宅金融開発公社（Hawaii Housing Finance and Development Corporation）（HHFDC）に申請して所有権を得ることができることとされていた。同法上の実際の手続きとしては、公示と公聴会の後、法の公共目的を達成するために、土地所有者に、当該土地の公正な市場価値を補償した上で、土地収用によってその土地の所有権を取得後、HHAは資格のある入居希望者に土地を売却することができることとされていた。

1984年 Haw. Hous. Auth. V. Midkiff 事件判決⁹¹で米国連邦最高裁は、本法の合憲性を認めた。本判決で最高裁は、純粋に私的な収奪は、公共利用の要件の精査に耐えることができないことから、政府の正当な目的とすることはできず、当該行為は無効とされるが、本件では純粋に私的な収奪は行われておらず、ハワイ州議会は、特定の個人に利益をもたらすためではなく、特定の個人等に集中した不動産所有を分散するために、本法を制定しており⁹²、この目的を達成するために公的収用を行うことは不合理ではなく、また

87 渡辺俊一「国際比較からみた都市開発における官民関係」日本不動産学会誌第8巻第1号90頁（1992）。

88 ハワイ州ホノルル近郊のカボレイからアラモアナまで20マイル（32km）間に、1マイル毎に21駅を設置して、米国初の無人運転鉄道で結ぶ計画。ハワイ州史上最大の公共事業である。詳細に関しては <https://www.honolulutransit.org/#gsc.tab=0>

89 地球型系外惑星探査、初期宇宙史の解明、ダークエネルギーの解明等のため、国際共同科学事業として、ハワイ島マウナケア山頂に口径30mの光学赤外線望遠鏡を建設する計画。詳細については <https://www.tmt.org/>。

90 Act 307, 1967 Sess. Law of Hawaii, p488 (<https://www.capitol.hawaii.gov/slh.aspx>). 本法の正式名称は An Act Relating to Residential Leaseholds, the Acquisition by the State Through Condemnation of Lands in Fee Simple and the Disposition Thereof, and the Right of Lessees である。

91 467 U.S.229 (1984) .

92 Id at 232. ここで本判決は、1960年代半ば、ハワイ州議会は大規模なヒアリングを行い、州政府と連邦政府が州の土地の約49%を所有している一方で、残りの47%は72人の民間土地所有者が所有していることを明らかにしたこと、さらに、立法府は、21,000エーカー以上の土地を持つ18人の土地所有者が、この土地の40%以上を所有していること、島の中で最

さらに、本件では、正当な補償がなされていたので、憲法修正第5条および第14条の要件は満たされていたとした。

なお本法は2005年に改正され、賃借人に所有権を移転させる制度はなくなった⁹³。

(14) Hawaiian Home Lands Recovery Act (HHLRA)

1995年米国連邦議会は、Hawaiian Home Lands Recovery Act (HHLRA)⁹⁴を制定した。本法は、1920 Hawaiian Home Commission Actに基づいて連邦政府が利用可能とした土地に関し、当該土地の譲渡・交換等を通じて、米国政府に対する請求に対応すること等について規定している⁹⁵。1998年本法に基づいて米国政府とハワイ州政府は、合意文書 (Memorandum of Agreement)⁹⁶を取り交わし、米国政府からの土地の返還に合意した⁹⁷。

(15) Hawaiian Homeland Homeownership Act

2000年12月27日連邦議会は、Hawaiian Homeland Homeownership Act⁹⁸を制定した。同法は、世帯収入の合計が各郡の地域中央所得水準の80%以下で、ハワイ先住民保留地に居住資格のあるハワイ先住民の家族に対する支援制度について定めている⁹⁹。

3. 不動産制度に関わる憲法上の規定¹⁰⁰

現行憲法における財産権・財産管理等に係る主要な規定は以下のとおりである。

(1) 権利保障

権利保障に係る本憲法第1章は、概要以下を規定している。

本章第2条 (個人の権利) は、すべての者は生まれながらにして自由であり、その固有かつ不可侵の権利において平等であることと、これらの権利の中には、生命、自由および幸福の追求を享受すること、ならびに財産を取得および所有することが含まれることを規定している¹⁰¹。

本章第20条は、私有財産は、正当な補償なしに、公共のために奪われたり、あるいは毀損されたりしてはならない旨を定めている。

も都市化されたオアフ島では、22人の土地所有者が完全な所有権 (Fee simple) の72.5%を所有していることを明らかにしたこと、これらの事実を踏まえ立法院は、土地所有者の集中が、州の住宅用単純所有権市場を歪め、地価を高騰させ、公共の平穏と福祉を害する原因となっていると結論づけたことを述べている。

93 Paige Bovee Vitousek et al., Principles & Practices of Hawaiian Real Estate (19th ed.), p217 (Trade Publishing Co. Ltd.). [hereinafter Vitousek]. この点に関連する州政府の報告書として Eric Maehara, Real Property Leases (Rep. No.5, 2003), Legislative Reference Bureau (Real Property Leases (https://lrb.hawaii.gov/wp-content/uploads/2003_RealPropertyLeases.pdf)).

94 109 Stat.357 (1995). <https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-109/pdf/STATUTE-109-Pg353.pdf>; https://www.doi.gov/sites/doi.gov/files/uploads/app-d_hhl_recovery_act_in_doi_hhca_reference_guide_2018.pdf.

95 <https://www.doi.gov/hawaiian/home-lands-recovery-settlement>; <https://www.federalregister.gov/documents/2016/05/13/2016-11146/land-exchange-procedures-and-procedures-to-amend-the-hawaiian-homes-commission-act-1920>.

96 <https://www.doi.gov/sites/doi.gov/files/19980831-hhlra-moa-signed.pdf>.

97 Dyke, at 252.

98 114 Stat. 2868 (2000). 本法は、An Act to authorize the construction of a Wakpa Sica Reconciliation Place in Fort Pierre, South Dakota, and for other purpose の第2編 Native Hawaiian Housing Assistance として制定され、第201条は、ハワイに係る部分の短縮された法令名を Hawaiian Homelands Homeownership Act of 2000 としている。 <https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-114/pdf/STATUTE-114-Pg2868.pdf#page=46>.

99 <https://dhhl.hawaii.gov/nahasda/>.

100 ハワイの憲法に関する資料に関し、 <https://law-hawaii.libguides.com/c.php?g=125434&p=821605>.

101 加えて本条は、これらの権利は、人々がそれに対応する義務と責任を認識しない限り、存続することはできないことを規定している。

（２）資源の保護・管理・開発

資源の保護・管理・開発に係る第11章は、概要以下を規定している。

本章第1条（資源の保全と開発）は、現在および将来の世代の利益のために、州及びその下位の自治体は、ハワイの自然の美しさおよび土地、水、空気、鉱物およびエネルギー源を含むすべての天然資源を保存および保護し、これらの資源の保存と一致する方法で、また州の自給自足を促進する方法で、これらの資源の開発および利用を促進するとし、すべての公共の天然資源は、州民の利益のために州に信託されている旨規定している。

本章第3条（農業用地）は、州は、農地を保全・保護し、多様な農業を促進し、農業の自給率を高め、農業に適した土地の利用可能性を確保すること、この目的を達成するために必要な、重要な農地として州が特定した土地は、立法府が設定した基準を満たすことなく州が再分類したり、州の政治的下部組織が再ゾーニングしたりしてはならず、再分類または再ゾーニングのアクションを担当する組織の3分の2の投票による承認が求められるとする旨を規定している。

本章第6条（海洋資源）は、州は、州の群島水域を含む州の境界内に位置する海洋、海底およびその他の資源を管理および制御する権限を有するものとし、連邦法または国際法によって特に制限されない州の境界外のすべての権利を自らに留保すること、養魚池、人工的な囲い、または州の認可を受けた養殖事業に含まれない州の海域のすべての漁業は、既得権および州がこれを規制する権利を前提として、公衆に無料で提供されるものとするを規定している。なお後者の点に関しては、養殖事業は、公衆によるサンゴ礁の使用および享受を保護する、立法府が制定したガイドラインに基づいて設立されるものとするが規定されている。

本章第7条（水資源）は、法律の規定に基づき、全体的な水の保全、品質、使用の方針を定め、有益で合理的な使用を定義し、地下および地表の水資源、流域、自然の流れの環境を保護し、付随する権利および既存の相関関係にある水辺の使用を保障しながら、水の使用の優先順位の基準を確立し、ハワイの水資源のすべての使用を規制するための手続きを確立するための機関を設立する旨を規定している。

本章第9条（環境権）は、個人は、汚染の防止および天然資源の保全、保護、強化を含む環境の質に関する法律の規定に従い、清潔で健康的な環境を得る権利を有することと、何人も、法律で定められた合理的な制限と規制のもと、適切な法的手続きを通じて、公私を問わずあらゆる当事者に対してこの権利を行使することができることを規定している。

本章第10条（農家と家の所有権）は、公有地は、法律で定められた手続きと制限に従って、できる限り広範囲に農地と住宅の所有権を発展させるために使用されるものとする旨を規定している。

本章第11条（排他的経済地域）は、ハワイ州は、海底および下層土、ならびに隣接水域の生物および非生物の天然資源を探索、開発、保全、管理する目的で、排他的経済水域の権利および利益を主張し、留保する旨を規定している。

（３）ハワイ先住民

ハワイ先住民に関し本憲法第12章は、概要以下を規定している。

本章第1条（ハワイ先住民関係）は、本憲法のいかなる規定にもかかわらず、米国連邦議会によって制定された1920 Hawaiian Home Commission Act（HHCA）¹⁰²は、ハワイ州の法律として採用されること¹⁰³を規

102 Hawaiian Home Commission Act.42 Stat. 108. 正式名称は、An Act to amend an Act entitled "An act to provide a government for the Territory of Hawaii," approved April 30, 1900, as amended, to establish an Hawaiian Homes Commission, granting certain powers to the board of harbor commissioners of the Territory of Hawaii, and for other purposes.

103 Hawaiian Home Commission Act（HHCA）の改正に関し、ここで本条は、米国（政府）が要求する場合には、その範囲内で、当該法律は米国（政府）の同意を得た場合にのみ、修正または廃止されるものとし、それ以外の方法では修正されないこと、及び、米国（政府）が、当該法律の特定の条項等を通常の州法に要求される方法で修正することができるか、または規定する場合には、当該条項または種類の条項はどのように修正することができるかと規定している。

定している¹⁰⁴。

また本条は、ハワイアン先住民居留地からの収益および収入は、当該法の条件および精神に則ってのみ使用されるものとするとし、さらに立法府は、以下の目的のために十分な資金を用意しなければならないと規定している。

- (i) 住宅、農業、農場および牧場用地の開発
- (ii) 住宅、農業、水産養殖、農場および牧場用地の融資
- (iii) ハワイ先住民の一般的な福祉および条件がそれによって改善されるような、教育、経済、政治、社会および文化的プロセスを含むがこれに限定されない復興プロジェクト
- (iv) ハワイアン・ホーム・ランド部門の管理および運営予算

さらに同条は、上記 (i)、(ii)、(iii) および (iv) を推進するために、法律に定められた方法で予算措置をしなければならないと規定している。

また本条は、法律の規定に基づくサトウキビ栽培地の賃貸または水利権から得られる州の収入の30%は、1920 Hawaiian Home Commission Act (HHCA) 第213条に記載された目的のために、ハワイ先住民のリハビリテーション基金に入れられるべきこと、本項発効日にサトウキビが栽培されていた土地のリースから得られる州収入の30%は、当該土地がサトウキビ栽培以外の目的で売却、開発、リース、利用、譲渡、保留、その他の処分が行われた場合には、引き続きハワイ先住民リハビリテーション基金に移管されること、ハワイアン・リハビリテーション基金への拠出額の上限は設けないことを規定している。

本章第2条（契約の受諾）は、州および州民は、ハワイアン先住民居留地の管理および処分に関する米国（政府）との協定、または米国（政府）が課す条件もしくは信託条項として、本章第1条の全部または一部を本憲法に含めるという要求を受け入れるとし、さらにハワイ州とその州民は、ハワイ人のさらなる復興のためのハワイアン先住民居留地プロジェクトの継続を求める1920 Hawaiian Home Commission Act (HHCA) の精神が忠実に実行されることに同意し、宣言すると規定している。

本章第3条（契約受諾後の手続）は、ハワイ本国の土地の管理および処分に関する米国（政府）との協定として、1920 Hawaiian Home Commission Act (HHCA) は、Admission Act 第7条第 (b) 項に規定されているように、米国の同意を得た場合にのみ改正または廃止されることを条件に、本州の憲法の条項として採用されると規定している¹⁰⁵。

本章第4条（公的信託）は、Admission Act 第5条 (b) および州憲法第16条第7節に従ってハワイ州に認められた土地は、1920 Hawaiian Home Commission Act (HHCA) 第203条によって「利用可能な土地 (available land)」と定義された土地を除き、ハワイ先住民および一般市民のための公共的信託として州が保有すると規定している。

本章第5条（ハワイアン先住民事務局：理事会の設立）は、ハワイアン先住民事務局を設置すること、ハワイアン先住民事務局は、現在または将来的にそのものとされるか、またはハワイアン先住民事務局に譲渡されるすべての不動産および動産の所有権を有し、それらはハワイ出身者およびハワイアンのために信託されること、法律の定めるところにより、ハワイアンである有権者によって選出されるハワイアン先住民事務局の理事会が設置され、当該理事会の構成員はハワイアンでなければならない、9名以上とされ、

104 この部分は、1959年に米国連邦議会で制定された、ハワイの米国州への昇格に関する An Act to provide for the admission of the State of Hawaii into the Union, Pub. L. 86-3, 73 Stat.4 (1959) の第4条に対応している。

105 なお本条は、以下を規定している。

- (1) 第202条、第213条、第219条、第222条、第224条、第225条およびその他の管理に関する規定、第204条の(2)項、第206条、第212条およびその他の当該法の管理を担当する役員以外の役員の権限と義務に関する規定は、憲法または州法に必要な方法で改正することができるが、ハワイアン・ホームローン基金、ハワイ・ホーム・オペレーティング・ファンド、およびハワイ・ホーム・ディベロップメント・ファンドは、憲法または州法の定めるいかなる修正によっても、減少あるいは損なわれてはならず、また、本法の管理を担当する者以外の者がハワイアン先住民居留地に設定することを認められた抵当権は、米国の同意がある場合を除き、増加してはならない。
- (2) ハワイアン先住民居留地の賃借人の利益を増加させる改正は、憲法または州法に必要な方法で行うことができるが、賃借人の資格は、米国の同意がある場合を除き、変更してはならない。
- (3) 本法の定める「利用可能な土地」からのすべての収益および収入は、本法の規定を実施するためにのみ使用される。

オアフ島、カウアイ島、マウイ島、モロカイ島、ハワイ島の各島にそれぞれ1名の代表者がいるようにされること、理事会は、そのメンバーの中から議長を選出することを規定している。

第6条（信託委員会の権限）は、ハワイアン先住民事務局の理事会は、法律に定められた権限を行使し、本章第4条で言及されたハワイ先住民のための信託の比例部分からのすべての収入および収益を含む、ハワイ先住民およびハワイ人のための土地、天然資源、鉱物およびあらゆる源から得られる収入の売却またはその他の処分からの収益を管理し、ハワイ先住民およびハワイ人の業務に関する方針を策定し、ハワイ先住民およびハワイ人のために州、連邦または民間のソースによって確保され、理事会に譲渡された不動産および動産を管理すること、当該理事会は、理事会によって任命されたハワイアン先住民事務局の執行役員を通じて管理する権限をもつことを規定している。

第7条（伝統的・慣習的権利）は、ハワイ州は、1778年以前にハワイ諸島に居住していたハワイ先住民の子孫であるアププアアの構成員が、生計維持、文化的、宗教的目的のために慣習的に行使している、すべての権利を再確認し、国がかかる権利を規制する権利を有することを条件としつつ、それを保障することを規定している。

（4）その他

第16章のうち、まず第7条は、信託の遵守として、米国が本州に特許を与えた土地またはその収益および収入に関して、議会が本州の承認に基づいて課す信託条項は、適切な法律によって遵守され、このような法律は、第12条第4項に基づくハワイ先住民の利益を減殺または制限するものであってはならないとしている。

また第8条は、1959年3月18日に承認された連邦議会法のすべての条項は、米国に権利または権限を留保するものであり、またハワイ州に行われた土地またはその他の財産の付与の条件を規定するものであり、ハワイ州およびその国民はこれを全面的に受諾すると規定している。

第9条は、連邦財産の非課税措置として、合衆国が現在所有している、または今後取得する土地またはその他の財産に対しては、合衆国による処分または合衆国の同意によって課税対象となる場合を除き、州はいかなる税金も課さないとしている。

第12条は、土地の時効取得の制限として、何人も、5エーカー以下の不動産を除き、不動産の所有権または権益を、実際に、継続的に、敵対的に、排他的に、公然と、かつ公然と所有していると主張する他の者によって奪われることはないとし、また、このような主張は、何人も、20年に1回を限度として、善意で主張することができるとしている。

4. 不動産制度や政策にかかわる政府の主要機関¹⁰⁶

（1）ハワイ州土地利用委員会（Land Use Commission）¹⁰⁷

1961年ハワイ州議会は、適切な管理がなされていないために、ハワイの限られた貴重な土地が一部の人の短期的な利益のために開発され、結果として州経済の収入と成長力が長期的に損なわれていると判断した。また同議会は、散在する分譲地の開発は、高額でありながら公共サービスが低下するという問題を引き起こし、さらに、優良な農地が住宅地に転用されるようなことが生じているとした。

このような状況下にあるハワイ州全体の土地利用法を管理・改善するために、ハワイ州議会は土地利用委員会を設立した¹⁰⁸。同委員会は、ハワイの土地を保全・保護し、その土地に最も適した利用法を奨励する責任を負い、ハワイのすべての土地を都市（urban）、郊外（rural）、農業（Agriculture）、保全（Conservation）の4つの土地利用地区（land use districts）に分類する権限を与えた¹⁰⁹。委員会は、4つの郡からそれぞれ1

106 ハワイ州政府全体の組織図に関し <https://portal.chawaii.gov/government/departments-and-agencies/>.

107 <https://luc.hawaii.gov/>; <https://luc.hawaii.gov/about/history-3/>.

108 HRS § 205-1.

109 HRS § 205-2.

名ずつ、5名の委員が特別に知事によって任命され、上院によって承認された9人の委員から構成されている。委員は、地域社会を代表する無給のボランティアである。

委員会は、州全体の地区境界を設定する。また委員会は、個人の土地所有者、開発者、州や郡の機関から提出された境界変更の請願に対応し、あるいは農業地区における特別使用許可の申請にも対応している。具体的に委員会は、土地使用の申請を審査し、規則¹¹⁰に基づき、法令上の基準と影響を受ける当事者（通常、申請者/土地所有者、計画局、郡、場合によっては参加者）が提示する証拠に基づいて判断する。

（2）持続可能開発計画事務局（Office of Planning and Sustainable Development）¹¹¹

持続可能開発計画事務局は、(i) 州の活動やプログラムの資源配分や効果を統合・調整すること、(ii) 現在または将来の問題や機会に効果的に対処するために、州の政策や戦略の全体的な分析と策定を支援するため、情報を収集、分析し、直接知事に提供する役割を負っている。当該事務局は、土地利用課（Land Use Division）と計画課（Planning Division）からなり、計画課には、沿岸地帯管理プログラム部門（Coastal Zone Management Program）¹¹²、特別計画部門（Special Plans Branch）¹¹³、地理情報システム（GIS）プログラム部門（Geographic Information Systems (GIS) Program）¹¹⁴が含まれる。

（ア）土地利用課¹¹⁵

持続可能開発計画事務局は、地区境界の修正（District Boundary Amendments）、特別許可（Special Permits）の付与、重要農地（Important Agricultural Lands, IAL）の指定に関し、州土地利用委員会において州を代表する。土地利用課が関わる土地利用に関する事項には、以下のようなものがある¹¹⁶。

（i）地区境界線の修正の請願

ハワイ州のすべての土地は、都市地区、郊外地区、農業地区、保全地区の4つの州の地区境界に分けられており、ハワイ州には約4,112,388エーカーの土地があるところ、約48パーセントが保全地区、47パーセントが農業地区、5パーセントが都市地区、0.5パーセント以下が郊外地区に指定されている。都市化されている州の土地はわずか5%で、土地所有者が商業、工業、住宅、リゾート、その他開発のための最初の土地利用権を得るには、一般的に地区境界の修正が必要となる。

（ii）特別許可（Special Permits）

希望する用途がその地区の本質的な特徴を変えず、またそれと矛盾しない例外的な状況において、土地所有者を救済するための手続きとして特別許可がある。ハワイ州において15エーカー未満の土地を含む許可に関し市郡の計画委員会は、農業地区および郊外地区内で、その地区が分類されている用途以外の、一定の「通常でない合理的な用途」を許可することができる¹¹⁷。15エーカー以上の土地に関わる許可については、土地利用委員会が最終決定を下す。土地利用課は、特別許可の申請を検討し、その結果を報告する。

（iii）重要農地（Important Agricultural Lands, IAL）の指定

2005年ハワイ州政府は、州の農地資源基盤を保全し、農業利用のための農地の長期的な利用可能性を保証するために、各郡がIALを指定する手続きを設定した¹¹⁸。

110 HAR § 15-15.

111 <https://planning.hawaii.gov/>.

112 <http://planning.hawaii.gov/czm/>. 沿岸地帯管理プログラム部門は、沿岸域の効果的な管理、有益な利用、保護、開発を所管している。

113 <http://planning.hawaii.gov/spb/>.

114 <http://planning.hawaii.gov/gis/>. 地理情報システム（GIS）プログラム部門は、ハワイ州政府機関の間で地理情報システム（GIS）技術の利用を確立、促進、調整するための複数機関の取組みの取りまとめを行っている。

115 <http://planning.hawaii.gov/lud/>.

116 本文で紹介するほか、土地利用課は、以下の業務を所管している。

－土地利用委員会で審理される請願書の事前審査

－州内のすべての土地の分類と区画の見直し（HRS § 205-18）

117 HRS § 205-6.

118 HRS § 205-41.

また政府は、民間土地所有者が自発的に土地を IAL に指定することを認めており¹¹⁹、州土地利用委員会に宣言的命の請願書を提出する手続きを整備している。同委員会は以下の基準に従って本件を検討する¹²⁰。

- ①農業のための土地の重要性
- ②その地域の既存の農業活動の生産性または実行可能性
- ③実行可能な農業利用を妨げる断片化
- ④公共の利益

⑤その地域で追加の農業インフラまたはサービスを提供しサポートする政府機関の必要性と能力
農業局と協力して持続可能開発計画事務局は、どの土地を指定すべきかに関する必要・十分な情報を委員会に提供する過程で、このプロセスに参加している。

(イ) 計画課特別計画部門¹²¹

特別計画部門は、ハワイ州計画法に基づく州全体の計画に関連する計画事務を所管している。最近のプロジェクトや進行中のプロジェクトとしては以下がある。

(i) ハワイ州全体の包括的経済開発戦略 (Hawaii Statewide Comprehensive Economic Development Strategy, CEDS)¹²²

CEDS は、地域経済開発のための戦略主導型計画で、郡やコミュニティレベルでのデータ収集やコミュニティへの情報提供活動を通じて、公共部門が経済主体（個人、企業、産業）と協力して地域経済の繁栄のための環境を整えるための基盤を提供するものである。ハワイ州全体の CEDS は、米国経済開発庁 (EDA) の公共事業および経済調整支援プログラムの下、5年ごとに更新する。

(ii) 入手可能賃貸価格住宅整備特別活動 (Special Action Team on Affordable Rental Housing)¹²³

ハワイ州政府は、2016年6月29日に制定された州法¹²⁴で設定された、入手可能な賃貸価格住宅整備の目標に関し、2017年1月1日から2026年12月31日の間に、少なくとも22,500戸の入手可能な賃貸価格住宅を開発または開発を保証することを目指している。当該活動の一環として、本件を担当している特別行動チームは、2018年7月27日に、調査結果、提言、実施計画を示した、「入手可能な賃貸価格住宅報告書および10年計画」¹²⁵を知事に提出した。

(iii) カリヒ21世紀トランスフォーメーション・イニシアチブ¹²⁶

オアフ島コミュニティ矯正センター (OCCC) がカリヒの現在の場所から移転する可能性があることから、イゲ知事はカリヒのルネッサンスを目指しているところ、特別計画部門は、コミュニティリーダーのグループ (ビジョン委員会) とともに、一連のコミュニティミーティングを開催し、カリヒが何を望んでいるのか、ホノルルの将来においてどのような役割を果たすのかに関し協議している。

(iv) ハワイ州計画の更新フェーズ 1¹²⁷

計画課は、ハワイ法¹²⁸の定めるハワイ州開発計画包括的見直しを行い、現在の状況や新たな問題との整合性や、ハワイの人々のニーズに対応し、ハワイの将来を提供する上での有効性について検討している。

119 HRS § 205-45.

120 HRS § 205-50.

121 <http://planning.hawaii.gov/spb/>

122 <https://planning.hawaii.gov/spb/hawaii-statewide-comprehensive-economic-development-strategy-ceds-update/>; 2016-2020年 の計画 https://files.hawaii.gov/dbedt/op/spb/CEDS_2016_final.pdf.

123 <https://planning.hawaii.gov/spb/special-action-team-on-affordable-rental-housing/>.

124 https://www.capitol.hawaii.gov/session2016/bills/GM1229_.PDF.

125 https://files.hawaii.gov/dbedt/op/spb/AffordableRentalHousingReport_10YearPlan.pdf.

126 <https://planning.hawaii.gov/spb/kalihi-21st-century-transformation-initiative/>.

127 <https://planning.hawaii.gov/spb/hawaii-state-plan-update-phase-1/>.

128 HRS Chap.226.

(3) 土地天然資源局 (Department of Land and Natural Resource, DLNR)¹²⁹

土地天然資源局は、土地天然資源理事会 (Executive Board of Land and Natural Resources) を頂点とし、公有地、水資源、海洋水、航行可能な河川、沿岸地域 (商業港を除く)、鉱物、およびそれらのすべての権益の管理、運営、統制を行っている。同局の管轄範囲は、約130万エーカーの州有地、海岸、沿岸水域、(米国で4番目に長い) 750マイルの海岸線に及ぶ。州立公園、史跡、森林と森林保護区、水生生物とその保護区、公共の釣り場、ボート、海洋レクリエーション、沿岸プログラム、野生生物とその保護区、ゲーム管理区、公共の狩猟場、自然地域保護区などが含まれる。同局には、以下の委員会等と部門がある。

(ア) 委員会等

DLNR には、土地天然資源委員会 (Board of Land and Natural Resources, BLNR)、水資源管理委員会 (Commission on Water Resource Management) のほか、Endangered Species Recovery Committee、Game Management Advisory Commission、Hawaii Historic Places Review Board、Island Burial Councils、Kaho'olawe Island Reserve Commission、Legacy Land Conservation Commission、Natural Area Reserves System Commission、Hawaii State Aha Moku の委員会等がある¹³⁰。

BLNR¹³¹は、土地リースや保全地区使用申請書 (CDUA) などの提出物を審査し、決定する委員会、各地区から1名、特別委員2名の計7名の委員と、局の執行責任者である委員長で構成される。

水資源管理委員会¹³²は、1987年のハワイ州議会で制定された” State Water Code” に基づく適切で責任ある管理を通じて、ハワイ州の水資源の保護・強化をしている。

(イ) 部門

DLNR には、Division of Aquatic Resources (DAR)、Division of Boating and Ocean Recreation (DOBOR)、Division of Conservation and Resources Enforcement (DOCARE)、Division of Forestry and Wildlife (DOFAW)、Historic Preservation Division (SHPD)、Land Division (LAND)、Division of State Parks (SP)、Bureau of Conveyances (BOC)、Office of Conservation and Coastal Lands (OCCL) の部門がある^{133,134}。

DAR¹³⁵は、商業漁業と水産養殖、水生資源の保護・強化・教育、レクリエーション漁業のプログラムを通じて、州の海洋・淡水資源を管理している。DAR は、商業漁業と養殖業の生産性を最大限に高めるプロジェクトを扱うほか、在来種や居住者の水生生物とその生息地の保護、州の利益に合致したレクリエーション・フィッシングのための施設と機会の提供、釣りのライセンスの発行等を行っている。

DOBOR¹³⁶は、21の小型ボートハーバー、54の進水場、13の海上係留所、10の指定海洋水域、108の指定海洋レクリエーション管理区域、州内の関連航行補助施設、公共のための地役権が設定されている海岸等、州の海洋水域および航行可能な川 (商業港を除く) に係る、州全体の海洋レクリエーションおよび沿岸地域プログラムの管理と運営等を所管している。

DOCARE¹³⁷は、DLNR の執行部門で、警察権を持ち、州の土地、州公園、史跡、森林保護区、水生生物や野生生物の生息地、沿岸地帯、保護地区、州の海岸、郡の公園に関わる郡の条例に関わるすべての州法や規則の執行を所管している。

DOFAW¹³⁸は、州が所有する森林、自然地域、公共狩猟場、植物・野生生物保護区の管理を所管し、流

129 <https://dlnr.hawaii.gov/about-dlnr/>.

130 <https://dlnr.hawaii.gov/boards-commissions/>.

131 <https://dlnr.hawaii.gov/boards-commissions/blnr-board/>.

132 <https://dlnr.hawaii.gov/cwrm/>.

133 <https://dlnr.hawaii.gov/division-offices/>.

134 以上のほか DLNR には、Engineering Division (ENG) 等がある。

ENG (<https://dlnreng.hawaii.gov/>) は、DLNR の他の部門や州政府機関にエンジニアリングサービスや技術支援を提供し、修理・メンテナンスプロジェクトや、水や土地の開発、鉱物資源の開発、自然災害の防止のためのプログラムの実施管理を所管している。

135 <https://dlnr.hawaii.gov/dar/>.

136 <https://dlnr.hawaii.gov/dobor/>.

137 <https://dlnr.hawaii.gov/docare/>.

138 <https://dlnr.hawaii.gov/dofaw/>.

域保護、固有の生態系や絶滅危惧種の植物・野生動物を含む天然資源の保護、野外レクリエーション、商業林業の促進、狩猟許可証の発行等を行っている。

SHPD¹³⁹は、建築、考古学、歴史・文化の3部門から構成され、ハワイの歴史的アイデンティティの保存と保護を所管している。

LAND¹⁴⁰は、州の所有地の管理を所管している。他の政府機関の管理していない州の土地は、LANDが所管し、リース、ライセンス、地役権の付与、立入権、月単位の借地権、オープンスペースとしての保存などにより、一般市民に提供される。LANDは、民有地や他の政府機関が所有する土地を公共目的のために取得する必要がある場合、交渉、補償、土地交換によって当該土地を取得する事務を行う。また、州の所有地の目録を管理するだけでなく、1848年のGreat Maheleに遡る土地に関連するすべての政府文書を管理している。

SP¹⁴¹は、5つの主要な島の約25,000エーカーに及ぶ52の州立公園を管理・運営している。

BOC¹⁴²は、不動産の所有権に関する永久記録システムの管理のほか、土地裁判所の文書や地図の調査、記録、索引付け、マイクロフィルム化、土地裁判所の権利証明書の発行、記録事項の証明、UCCリクエストの調査等を所管している。

OCCL¹⁴³は、州の土地利用保全地区内にある約200万エーカーの私有地および公有地の監督や、州の管轄区域の海側までの海岸と海洋の土地の監督を所管している。

（4）ハワイコミュニティ開発機構（Hawaii Community Development Authority（HCDA））¹⁴⁴

1976年州議会は、ハワイの遊休都市部は利用されずに荒廃しているが、再開発されれば州に大きな経済的機会をもたらす可能性があるとして判断し、官民一体となったコミュニティ開発を推進・調整し、従来のコミュニティ再生手法を補完する目的でHCDAを設立した。また同州議会は、ホノルル市の中心部に位置しているにもかかわらず、深刻な低開発・低利用状態にあると認識し、ホノルルのカカアコ地区を、HCDAの設立と同時に、HCDAの最初の地域開発地区に指定した。

2002年、HCDAは、バーバースポイント海軍航空基地再開発委員会から引き継いだ、広さ3,700エーカーのカラエロア地域開発地区（Kaleloa）の再開発の役割を承継した。

2011年、HCDAは、Heeia地域開発地区の400エーカー以上の牧草地の責任を承継した。

2019年には、関係州政府機関等と協力して、アロハ・スタジアムのある地区にあるすべての州有地の開発を促進する権限をHCDAに持たせる法律が成立されている。

（5）ハワイ先住民事務局（Office of Hawaiian Affairs（OHA））¹⁴⁵

OHAは、1970年代にあったハワイ先住民が100年以上にわたって被ってきた過去の過ちを正すための活動から生じたとして、1978年に開催された州憲法制定会議を経て改正されたハワイ州憲法第12章第5条に基づき設置された¹⁴⁶。

OHAの設立趣旨は、1970年代当時から行われている活動において、ハワイ王国の不法な転覆によって奪われた土地からの収入をハワイアンのために使うことを主張している。具体的には、1898年ハワイが準州として米国に併合された際、ハワイ王国の土地とされていた約180万エーカーの土地は、当該併合の際の共同決議に従い、すべて「ハワイ諸島の住民の利益のために」米国連邦政府に譲渡され、その後1959年の州昇格に伴い、連邦政府は自分たちのために確保されていないすべての譲歩された土地をハワイ州に返

139 <https://dlnr.hawaii.gov/shpd/>.

140 <https://dlnr.hawaii.gov/ld/>.

141 <https://dlnr.hawaii.gov/dsp/>.

142 <https://dlnr.hawaii.gov/boc/>.

143 <https://dlnr.hawaii.gov/occl/>.

144 <http://dbedt.hawaii.gov/hcda/>.

145 <https://www.oha.org/>.

146 関連法に関し HRS Chap 10.

還した。この際米国連邦議会が制定した Admission Act 第5条 (f) は、次の5つの目的を挙げている。

- 公教育の支援
- 1920年のハワイアン・ホームズ委員会法で定義されたハワイ先住民の生活環境の改善
- 農場と家の所有権の発展
- 公共施設の建設
- 公共用地の提供

上記の Admission Act 第5条 (f) の規定にかかわらず、1978年になっても、ハワイ州の信託義務が無視されていたため、状況は改善されていなかった。この状況を踏まえ、1978年、ハワイ州政府の機能と責任を見直し、改正するための憲法制定会議が召集された機会に、ハワイ先住民にかかる立法パッケージが検討され、現行のハワイ州憲法第12章が規定され、ハワイ先住民とハワイアン・コミュニティ全体の状況を改善することを使命とする、公的信託としてのハワイアン・アフェアーズ (Office of Hawaiian Affairs) の設立が規定され、OHA が設立された。なお OHA は、(血筋の濃淡を問わず) すべてのハワイ先住民の福祉向上を所管事務とする半自治的な州機関とされる¹⁴⁷。

“Mana i Maui Ola OHA’s 15-YEAR STRATEGIC PLAN FOR 2020-2035”¹⁴⁸とされる長期計画では、高品質の住宅の提供 (Quality Housing) に係る以下の二つの戦略目標が上げられている。

(i) ハワイ先住民の住宅ニーズに応えるための政策、プログラム、実践を推進すること

この戦略目標に関して達成すべき結果として以下が上げられている。

- ▷ ハワイ先住民の経済的・福祉的ニーズを満たす住宅を借りる人の数・割合の増加
- ▷ ハワイ先住民で、自分の経済的・福祉的ニーズを満たす住宅を所有する人の数・割合の増加
- ▷ ハワイ先住民のコミュニティにおける安全性、安定性、社会的支援ネットワーク、文化的つながりの向上

(ii) ハワイアン・ホームズ・コミッション法の実施や、ハワイ的家族の住宅ニーズを満たすためのその他の取り組みを支援すること

この戦略目標に関して達成すべき結果として以下が上げられている。

- ▷ 地域社会において、低価格住宅の選択肢の増加
- ▷ ハワイ先住民保留地での住宅供給の増加
- ▷ ハワイ先住民の州外への移住率の減少

(6) ハワイ先住民保留地局 (Department of Hawaiian Home Lands, DHHL) ¹⁴⁹

DHHL は、ハワイ先住民の保護と生活向上を目的として米国議会が制定した1920年のハワイアン・ホーム・コミッション法に基づき、ハワイ島、マウイ島、モロカイ島、ラナイ島、オアフ島、カウアイ島の200,000エーカー以上の土地で構成される、公的信託財産であるハワイ先住民保留地を信託財産として管理し、当該信託財産の受益者である、ハワイ人の血筋が50%以上とされているハワイ先住民を対象にしたサービスを提供することを責務としている。

DHHL は、住宅、農業、牧畜を目的とした99年間の土地のリースを年間1ドルで提供したり (当該リースは、199年を超えない範囲で延長可能)、住宅の購入、建設、買い替え、修理のための直接融資、保険付き融資、融資保証による資金援助を行う等の支援をハワイ先住民に提供している¹⁵⁰。

2002年 DHHL は、信託財産である土地を開発し、ハワイ先住民に提供して、自給自足の健全なコミュ

147 HRS § 10-4.

148 <https://www.oha.org/strategicplan/>.

149 <https://dhhl.hawaii.gov/>.

150 なお DHHL は、本文記載のようなプログラムの運営に加え、このようなプログラムで使用されていない信託地を市場価格でリースする等を行っている。これらの事業からの収入は、ホームステッド開発の継続など、DHHL のプログラムを補うために使われている。

ニティの発展を目指す総合計画を策定し¹⁵¹、2021年に当該計画を更新した^{152, 153}。

（7）アロハタワー開発公社（Aloha Tower Development Corporation（ATDC））

1981年ハワイ州政府は、ホノルルのダウンタウンのウォーターフロントにあるハレ・アワ・ク・モクビルとアーウィン・メモリアル・パークを含むエリア（アロハタワー複合施設）は、ホノルルのダウンタウンで最も価値のある資産の1つであり、このエリアは、ハワイの人々の経済的、海洋的、および娯乐的なニーズによりよく応えるために、再開発、改装、または改善されるべきであると認め、また、アロハタワー複合施設が依然として重要な海事機能を果たしており、既存および将来の海事活動の適切性と実行可能性を確保するために維持されなければならないとして、貿易活動における地域社会の国際的な経済基盤を強化し、ウォーターフロントの美化を促進し、近代的な海上利用をより良く提供するために、アロハタワー複合施設の再開発を行うことを目的としてATDCを設立した¹⁵⁴。

ATDCはハワイ州運輸局の所管とされ、ビジネス・経済開発・観光局（DBEDT）局長または同局長が指名する者、BLNRの委員長または委員長が指名する者、運輸局港湾部の副部長、下院議長が指名する者、上院議長が指名する者から構成される理事会が設置され、運輸局港湾部の副部長が理事会議長を務める¹⁵⁵。

ATDCは、アロハタワー複合施設の開発計画を作成すること、アロハタワー複合施設の不動産等を所有、リース、保有、整地、改良、および修復すること、及びアロハタワー複合施設内のプロジェクトの一部を構成する地役権を含むプロジェクトまたは改良物を、アロハタワーの修復、修理、維持、および運営のために、譲渡、交換、譲渡、リース、サブリース、または担保に供すること、自らまたは適切な者と共同で、プロジェクトの開発、建設、再構築、リハビリ、改良、変更、修理を行うこと、また、プロジェクトに関連して、道路、路地、地役権対象地、橋脚、その他の場所の計画、再計画、開通、グレーディング、移転、閉鎖、施設の提供、財産または財産権の取得、あるいは財産、開発権、またはサービスの提供のために、適切な対応をすること等の権限を有している^{156, 157}。

（8）ハワイ住宅コミュニティ開発公社（Housing and Community Development Corporation of Hawaii（HCDCH））

1935年、ハワイの低所得者に安全で衛生的な住宅を提供するために、ハワイ準州議会によってハワイ住宅局（Hawaii Housing Authority, HHA）が設立された。

1987年、手頃な価格の住宅を促進するための合理的な組織を設立するために、住宅金融・開発公社（Housing Finance and Development Corporation, HFDC）が設立された。

1997年、HHAとHFDCが1つの機関に統合され、HCDCHが設立され、1998年7月1日、運営を開始した。その後2005年HCDCHは、ハワイ公共住宅機構（Hawaii Public Housing Authority（HPHA））とハワイ住宅金融開発公社（Hawaii Housing Finance and Development Corporation（HHFDC））に分割された¹⁵⁸。具体的には、2005年7月5日HCDCHを、高齢者住宅等を含む連邦および州の公共住宅プログラムを所管するHPHAと、低・中所得者向け住宅プロジェクトの開発とそのための融資、住宅所有促進プログラムを所管するHHFDCに分割する法律が制定された。2006年7月1日、HPHAとHHFDがそれぞれ運営を開始した。

151 https://dhh.hawaii.gov/wp-content/uploads/2012/05/Island_Plan_General_2002.pdf.

152 <https://dhh.hawaii.gov/po/general-plan-2022/>.

153 個別の計画に関し <https://dhh.hawaii.gov/po/>.

154 HRS § 206J-1.

155 HRS § 206J-4.

156 HRS § 206J-5.

157 ATDCの最近の活動に関し <https://hidot.hawaii.gov/wp-content/uploads/2020/01/ATDC-Annual-Report.pdf>.

158 https://dbedt.hawaii.gov/hhfdc/about/history_html/. この経緯に関し Callies,180.

(9) ハワイ公共住宅機構 (Hawaii Public Housing Authority (HPHA))¹⁵⁹

2005年に設置された HPHA の理事会は、11人から構成される。理事はホノルル、ハワイ、マウイ、カウアイの各郡から任命される。理事の少なくとも1名は、理事会に所属している間、連邦低家賃公営住宅制度または連邦テナントベース住宅支援金プログラムの下で当局から直接支援を受けている者でなければならない。さらに理事のうち1名は、低所得者またはホームレスの支援者とされ、また理事の1名は、障害者または障害者の支援者とされている。

HPHA は、低家賃賃貸住宅、身体的・精神的要介護者向けの支援住宅、公営住宅の開発、ハワイの人々への効率的かつ公正な住宅サービスの提供等を行っており、具体的には、連邦政府の住宅供給プログラムである Federal Public Housing、ハワイ州の住宅供給プログラムである State of Hawaii Public Housing、ハワイ州の家賃支援プログラムである State of Hawaii Rental Supplement Program 等を実施している。

(10) ハワイ住宅金融開発公社 (Hawaii Housing Finance and Development Corporation (HHFDC))¹⁶⁰

2005年に設置された HHFDC は、行政組織的には DBEDT に属し、9名からなる理事会によって運営されている。9名の理事のうち6人は、ホノルル、ハワイ、マウイ、カウアイの各郡から知事によって任命され、少なくとも4名の低価格住宅に対する公的または民間の融資と開発に関する知識と専門性を有している者が選出され、1名は、低所得者向け住宅を擁護するコミュニティを代表する者とされている。理事会構成員のうち3名は、DBEDT 局長、財務局長、知事室からの代表者とされている。

HHFDC は、低価格の住宅供給と低所得者向けの住宅取得支援に関し、次のような事業等を行っている¹⁶¹。

Hula Mae Single Family Program
Rental Assistance Program
Taxable Mortgage Securities Program
Down payment Loan Program
Homebuyers' Club Program
Rules of Practice and Procedure
Kikala-Keokea Housing Revolving Fund Program
Rent-to-Own Program
Hawaii Rental Housing System Revenue Bond Program
Land Reform Program
General Excise Tax Exemptions Program
State Assisted Land and Housing Development Program
Pineapple Workers and Retirees Housing Assistance Program
Hula Mae Multi Family Rental Housing Program
Rental Housing Trust Fund Program
Low Income Housing Tax Credit Program
Mortgage Credit Certificate Program
Low Income Housing Tax Credit Loan Program
Loan Program for Kalapana Disaster Victims Program
Real Property Lease Rent Renegotiations Program
Assistance to Displaced Persons Program

159 <http://www.hpha.hawaii.gov/>; <https://ja.hphaishereforyou.org/about-this-website>. HAPA の事業概要に関し Callies,181.

160 <https://dbedt.hawaii.gov/hhfdc/>. HHFDC の事業概要に関し Callies,182.

161 事業の詳細を規定する行政規則に関し <https://dbedt.hawaii.gov/hhfdc/about/>.

5. 主な現行制度の概要

ハワイの不動産に関連する法制度には、米国連邦法¹⁶²、ハワイ州法、各ハワイ州の市・郡の法¹⁶³等に基づくものがある。ハワイ州法は、不動産にかかる行政に関して以下のように規定している。

(1) ハワイ州法による土地の分類と所管

ハワイ州土地利用委員会（Land Use Commission, LUC）は、ハワイ州内のすべての土地を、都市（urban）、郊外（rural）、農業（Agriculture）、保全（Conservation）の4つの土地利用地区（land use districts）に分類し、これら4つの地区のそれぞれで許可される一般的な種類の用途を指定する¹⁶⁴。また、ハワイ州政府持続可能開発計画事務局（Office of Planning and Sustainable Development）は、5年ごとに州内のすべての土地の分類を見直し、LUCの調整を勧奨する。なおLUCは、土地利用地区の境界修正の申請の処理事務も行い、さらに、保全地区の土地、重要な農地として指定されている土地、都市地区、郊外地区、農業地区にある合計15エーカー以上の土地の土地利用地区の境界変更申請の処理事務も行う¹⁶⁵。

ハワイ州土地天然資源局（Department of Land and Natural Resource, DLNR）は、保全地区のゾーニングと管理を所管する。

郡は、保全地区以外のすべての地区の土地利用を管理し¹⁶⁶、都市、郊外、及び農地のすべてのゾーニングを行う¹⁶⁷。ゾーニングは、LUCによって指定された、一般的に許可された用途を含む、州の政策、法律、規制と一致しなければならない¹⁶⁸。また、郡の土地使用許可は、個別の事例ごとに評価される特定の用途を除いて、一般的にこれらのゾーニング要件に準拠しなければならない。郡の計画委員会は、15エーカー以下のすべての土地の土地利用地区の境界修正の申請を処理する。郡計画委員会（County Planning Commission）は、郊外あるいは農地に関し例外的な用途を認める場合の承認・許可を行う。15エーカー以上の土地に関する例外的な使用承認・許可については、郡に加えて、LUCの承認が求められる。郡は、海岸線管理区域の許可や海岸線のセットバックの特別許可も所管している。

ハワイ州の各郡は、一般的計画（general plan）や開発計画（development plan）を立案し、土地利用規制（land use ordinance. ゾーニング規則（zoning code）等）を定め、Special management areas や Shoreline setback areas を設置する等して、土地管理を行っている。

なお、ゾーニングに関連して、州や郡の土地、保全地区、海岸線地域、登録された史跡を使用する際や、保全地区に指定された土地の指定変更を求める際等には環境アセスメントが求められる¹⁶⁹。

162 ハワイ州の不動産制度に影響を与える連邦レベルの規制に関し、Callies, Chap.9.

163 各市・郡の不動産に係る各種制度・機関の例として以下参照。

ホノルル市郡：Department of Land Management (honolulu.gov); <https://www.honolulu.gov/ocs/roh/193-site-ocs-cat/975-roh-chapter-21.html>; https://www.honolulu.gov/rep/site/ocs/roh/Chapter_21_Art_1-3.pdf; <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=31b9607333e94c64ba581461892f32e8>; Department of Planning and Permitting, City & County of Honolulu (<http://www.honoluluapp.org/>); City and County of Honolulu Public Access (<https://www.qpublic.net/hi/honolulu/>).

ハワイ郡：<https://www.planning.hawaiicounty.gov/resources/resources-references/zoning-land-use>.

マウイ郡：<https://www.mauicounty.gov/1121/Division---Current-Planning>; Planning Department | Maui County, HI - Official Website (<https://www.mauicounty.gov/121/Planning-Department>); Maui County Real Property Assessment Division (<https://qpublic.net/hi/maui/>); <https://www.mauicounty.gov/1123/Division---Zoning-Admin-Enforcement>; <https://www.mauicounty.gov/416/Coastal-Zone-Management-Program>.

カウアイ郡：<https://www.kauai.gov/Planning>; <https://qcode.us/codes/kauaicounty/>; <https://www.kauai.gov/Government/Departments/Planning-Department/Zoning-Land-Use-Permits>.

164 HRS § 205-2.

165 この点に関する実務は、ハワイ州政府産業経済開発観光局（Department of Business, Economic Development and Tourism, DBEDT）が扱っている。関連制度に係る規則について以下参照。 <http://luc.hawaii.gov/administrative-rules/unofficial-land-use-commission-rules-chapter-15-15/>.

166 HRS § 46-4及び § 205-12.

167 HRS § 46-4.

168 HRS § 205-2.

169 HRS Chapter 343. 環境アセスメントの実務は、ハワイ州保健局環境品質管理事務所（Office of Environmental Quality Control (OEQC)）が扱っている。関連制度に係る規則について以下参照。 <https://health.hawaii.gov/oeqc/>.

(2) 土地利用計画

ハワイは、1961年、土地利用法 (land use law) を制定し¹⁷⁰、1979年に州計画法 (state plan law) を制定した¹⁷¹。当該計画法は (i) 州の計画プロセスを改善する、(ii) 政府および民間の行動の有効性を高める、(iii) 異なる機関および政府レベル間の調整を改善する、(iv) ハワイの資源の賢明な利用を提供する、(v) 州の将来の開発を先導することを目的として制定された¹⁷²。同法はハワイ州の計画に関し、(i) 州の将来の長期的な開発の指針となる、(ii) 州の目標、目的、政策、優先順位を明らかにする、(iii) 優先順位を決定し、公的資金、サービス、人材、土地、エネルギー、水、その他の資源などの限られた資源を配分するための基礎となる、(iv) 連邦、州、郡の計画、政策、プログラム、プロジェクト、規制活動の調整を改善する、(v) 計画策定とプログラムの調整のためのシステムを確立し、州と郡の主要な活動の統合を実現するように策定することを求めている。

なお同法に基づき、ハワイ州政府持続可能開発計画事務局 (Office of Planning and Sustainable Development) は、同法を執行するための技術支援等を行う¹⁷³。

(3) 郡のゾーニングにかかる規制

ハワイ州法上¹⁷⁴、郡のゾーニングは、郡の全体的な将来の発展を導くために作成された、または作成中の長期的で包括的な総合計画の枠組みの中で達成されるものでなくてはならず、また、ゾーニングは、一般計画を秩序立てて実施するために郡が利用できる手段の一つとされている。さらに州法は、ゾーニング地区の設定と規制は、土壌と土地の物理的利用能力に関するすべての入手可能なデータを考慮しなければならないとしている。

(4) 保全地区のゾーニング

保全地区のゾーニングについては、土地天然資源委員会 (BLNR) と土地天然資源局 (DLNR) が行うこととされている。なお BLNR と DLNR は、当該ゾーニングが、森林の成長の保全、現在の成長と将来のニーズに適した土地と自然資源の保全と開発、公共の使用等のためのオープンスペース領域の確保と保持の必要性に合致するようにしなければならない¹⁷⁵。

DLNR は、適切な管理と使用により、州の重要な自然・文化資源を保全・保護し、その長期的な持続可能性と公衆の健康・安全・福祉を促進することを目的として、保全地区内の土地使用を規制する観点から、保全地区内に、保護 (protective)、限定 (limited)、資源 (resource)、一般 (general)、特別 (special) のサブゾーンを設定し、当該サブゾーンに分類するための基準を規定するとともに、各サブゾーン内で許可される用途を特定し、さらにそれにかかわる各種の事務を取り扱っている¹⁷⁶。

(5) 海岸管理

沿岸地帯の効果的な管理、有益な利用、保護、開発を提供することを目的として州法¹⁷⁷は、連邦法に基づく沿岸域管理 (CZM) プログラムに対応して州の沿岸域管理 (CZM) プログラムを策定している¹⁷⁸。

連邦沿岸地帯管理法 (Federal Coastal Zone Management Act of 1972)¹⁷⁹に基づき主管機関に指定されてい

170 Act187, 1961 Sess. Laws of Hawaii, p299. 本法の正式名称は An Act Relating to the Zoning Powers of the State and the Assessment of Real Property Based Upon Zones Established by the State and Making an Appropriation Therefor. である。

171 <https://planning.hawaii.gov/about/>.

172 HRS § 226-1. <http://luc.hawaii.gov/wp-content/uploads/2012/09/Chapter-226HRS.pdf>.

173 HRS § 226-53.

174 HRS § 46-4.

175 HRS Chapter183C.

176 この点に関し、Hawaii Administrative Rule (HAR) Title 13 Chapter 5- Conservation District Rules (<https://dlnr.hawaii.gov/occl/files/2013/08/13-5-2013.pdf>) 参照。

177 HRS Chap.205A.

178 <http://planning.hawaii.gov/czm/about-czm/>; <https://planning.hawaii.gov/czm/czm-program/>.

179 <https://coast.noaa.gov/czm/act/>.

る持続可能開発計画事務局（Office of Planning and Sustainable Development）は、米国海洋大気庁海洋・沿岸資源管理局との協力を通じて、特別管理区域（special management areas (SMA)）¹⁸⁰の管理や土地の保全プログラムの管理等をサポートするために、郡政府に指導と資金提供を行っている。

郡当局に対し州法は、すべての沿岸地帯に SMA を設定し、環境や生態系への実質的な悪影響を回避または最小化するように SMA の用途を規制することや、SMA における開発に係る特別手続と許可要件を定めることを求めている。

（6）農業用地プログラム（agricultural park program）^{181, 182}

ハワイ州政府は、農業活動の継続または開始を奨励するために、農業活動のために一定の地域を割り当て小規模農家に合理的なコストで長期保有できる土地を提供するハワイ州の農業用地プログラムを実施している¹⁸³。具体的にハワイ州農業局は、農業資源管理部門を通じて、ハワイ島に4つ、オアフ島に4つ、カウアイ島とモロカイ島にそれぞれ1つ、合計10の農業用地を割り当てている。またマウイ郡は、マウイ島のクラに農業用地を設定しており、これら農業用地プログラムの借主は、多様な農作物や水産養殖に従事しており、20エーカー以下の小規模な農業を営んでいる。

6. 主な不動産取引行為に関する規律の概要

（1）保有形態

ハワイにおける不動産に対する権利は、所有権（Freehold Estate）と賃借権（Leasehold Estate）に大別される。

前者の所有権には、完全な所有権とされる Fee Simple、一定の将来的な条件が課される Fee Simple Defeasible、遺言や捺印権利証書（Deed）による条件が課される Life Estate がある¹⁸⁴。州法上 Fee Simple Land は、自由に譲渡可能で相続可能な、無期限の絶対的な土地の所有権を意味する¹⁸⁵。なお、他人が土地の法的所有権を保有している場合に、受託者、共同受託者または受益者である者が、信託契約またはその他の信用に係る取決めに基いて、当該土地の名義を有し、かつその信託あるいはその資産の管理・維持に関する支配権もしくは権利を保有または保持している場合、受託者、共同受託者、受益者はその土地を所有しているとみなされる。

後者の賃借権には、期間の観点から、長期賃借と短期賃借に分類できる¹⁸⁶。

ハワイにおいては、かつては非政府系所有者の保有する土地の85%が、長期賃借地であった。ハワイにおける長期賃借の期間は、通常55年で、一定期間賃借料が据え置かれた後、段階的に上昇する方式がとられることが多い。賃借契約の更改の際には、土地の市場価格に基づいて貸主と借主間で交渉がされるが、賃借料の上昇率には法律上の制限がある¹⁸⁷。

前述の通り、1967年に制定された Hawaii Land Reform Act は、土地所有者から賃借人に対して、賃借地を移転する手続を定めていたが、2005年に廃止された。

短期賃借については、一定の賃借期間を定めた期限付賃借 tenancy for years、期間を一定に限定し、

180 <https://planning.hawaii.gov/czm/special-management-area-permits/>.

181 <https://hdoa.hawaii.gov/arm/agricultural-parks/>.

182 農業に係る資金支援に関し Agricultural Loan Division | Other Funding Sources (<https://hdoa.hawaii.gov/agl/other-funding-sources/>).

183 当該農業用地プログラムのリースの資格要件基準や、申請手続きに関し HRS Chap.153; HAR § 4-153 (<https://hdoa.hawaii.gov/wp-content/uploads/2012/12/AR-153.pdf>)

184 Vitousek 9.

185 HRS § 516-1.

186 Vitousek 217.

187 Id. この点に関連して特に住居に関して HRS § 519-1及び § 519-2（2）。関連して公共用地につき HRS § 171-36. また関連する情報として https://www.capitol.hawaii.gov/session2003/bills/SB905_.htm; https://www.capitol.hawaii.gov/session2021/bills/HB499_.htm

当該期間のみ有効な賃貸借契約で、解約通知を行わない限り自動的に同期間契約が延長される periodic tenancy、特に期間を指定せず、所有者の同意により任意の時期に賃貸借を終了する任意賃貸借 tenancy at will がある¹⁸⁸。

上記とは別に不動産の保有形態の観点から分類すると、単独所有である Tenancy in Severalty、共有である Tenancy in Common、生存者取得権付共同所有といわれる Joint Tenancy、夫婦・共同利益関係者間不可分所有 Tenancy by the Entirety がある¹⁸⁹。これらを比較すると以下のとおりである。

	Tenancy in Severalty	Tenancy in Common	Joint Tenancy	Tenancy by the Entirety
定義	単独所有	2人以上による所有 生存者取得権なし	2人以上による合有。生存者取得権あり。	夫婦もしくは共同利益関係者による共同所有。生存者取得権あり。
設定	単独個人の取得	明示・暗示による共同所有	時期、名義、利害関係、所有に関する明示的な意思表示が必要	夫婦もしくは共同利益関係者による明示的な意思表示が必要。離婚・関係解消により Tenancy in Common になる。
所有形態	全体を所有	持ち分比率による	等分の持分	等分の持分
名義	単独名義	各所有者が持分に応じて所有。目地の意思表示がない場合には等分	一つの分割不能の名義	一関係一名義
譲渡	制限なし	個別の持主ごとに個別に譲渡可能	個別の持主による譲渡は合有関係の解消を意味し、被譲渡人は Tenancy in Common の一持主となる。	関係者の合意がなければ譲渡できない。
死亡の効果	相続対象	個別の持主ごとに相続対象	生存者の生存者取得権の対象	生存者の生存者取得権の対象
債権者の権利	債権者の権利の対象	個別の持主ごとにその債権者の権利の対象	全体として債権者の権利の対象。ただし対象財産の被譲渡人は Tenancy in Common の一持主となる	関係者両方の債権者のみ当該財産を債権者の権利の対象とできる。

(2) 売買

(ア) 不動産媒介委任契約 (Listing Contract)

日本と同様ハワイにおいて不動産を売却する場合には、不動産エージェント (リスティング・ブローカー) を介することが通例であり、媒介 (リスティング) の契約方式としては、手取額指定媒介委任契約 (Net Listing)、一般媒介契約 (Open Listing)、専任媒介契約 (Exclusive Agency Listing)、専任媒介特権契約 (Exclusive right to Sell) の方式がある。

手取額指定媒介委任契約 (Net Listing) とは、売主が物件に対して一定の売却金額を設定し、実際の販売金額が売主の設定した売却金額を上回った場合、リスティング・ブローカーは超過分を手数料として受取ることができる契約のことをいう。

一般媒介契約 (Open Listing) とは、リスティング・ブローカーが売主の代理人として行動し、リスティング・ブローカーの努力によって物件が売れた場合に限り売主は、リスティング・ブローカーに手数料を支払い、売主または他の不動産ブローカーの努力によって物件が売れた場合にはリスティング・ブローカーにコミッションを支払う義務がない契約のことをいう。

専任媒介契約 (Exclusive Agency Listing) とは、リスティング・ブローカーが売主の代理人として活動し、他の不動産ブローカーの努力によって物件が売れた場合でも売主はリスティング・ブローカーに手数料を支払うが、売主の努力のみによって物件が売れた場合売主は、リスティング・ブローカーに手数料を支払う義務はない契約のことをいう。

専任媒介専属契約 (Exclusive right to Sell) とは、リスティング・ブローカーが売主の代理人として活動するところ、売主は、物件が売却された場合、リスティング・ブローカーの努力に関わらず、リスティング・ブローカーに手数料を支払い、また、売主が物件を販売した場合には、リスティング・ブローカーにコミッションを支払うことに同意する契約のことをいう。

188 ここで上げるものとは別に、契約期間終了後も不動産を占有し続ける状態を Tenancy at Sufferance という。

189 Vitousek 22. 本文で上げたほかに General Partnership, Limited Partnership, Corporation, Limited Liability Company (LLC), Joint Venture, Syndication, Real Estate Investment Trust (REIT)、Land Trust がある。

一般にハワイでは、専任媒介契約や専任媒介専属契約が利用されることが多い。これらの契約に関しては、一般にハワイ不動産協会（Hawaii Association of Realtors）¹⁹⁰が作成している契約ひな形が使われている。

（イ）売買契約

売買契約についても、一般に、ハワイ不動産協会が作成している契約ひな形が使われている。

一般的な不動産購入手続きの流れは以下のとおりである。

- ・ 物件の選定
- ・ 物件の視察
- ・ 購入の申し込み
- ・ 売り主・買い主間での契約内容合意及び契約成立
- ・ エスクロー（不動産取引手続代行）口座の開設、法律手続き・登記等の代行による処理
- ・ 買主からの手付金支払い及び売主側への情報開示
- ・ 物件名義の審査及びホームインスペクター（物件調査の専門家）による物件の調査
- ・ ローン審査・承認
- ・ 名義変更登録・物件引渡し
- ・ 契約完了

一般的な不動産売却手続きの流れは以下のとおりである。

- ・ 物件の無料査定及び売出価格の決定
- ・ 物件売却のための不動産媒介委任契約締結及び売却物件のMLS（ホノルル不動産協会マルチリスティングシステム）への登録
- ・ 不動産会社によるインターネット広告やダイレクトメールの発出・オープンハウスの実施等の売却活動の実施
- ・ 売買交渉及び契約締結
- ・ エスクロー（不動産取引手続代行）口座の開設、法律手続き・登記等の代行による処理
- ・ 契約内容に応じた各種手続き（必要な修理やクリーニングの手配等）
- ・ 公証手続き（売却登記書類の公証手続きや物件名義変更等）
- ・ 売却完了

売買の際の売主、買主の負担する費用は、それぞれ概要以下のとおりである。

<売主>

- 既存の住宅ローン等の清算
- 不動産ブローカー手数料
- エスクロー手数料50%
- 譲渡税
- 売買完了日までの未払いの税金等の清算
- 譲渡関連文書作成費用
- 売主の公証費用
- 測量・区画確定等に係る費用
- 不動産名義の登記費用
- 外国人不動産投資税（Foreign Investment Real Property Act（FIRPTA））
- ハワイ外国人不動産投資税（Hawaii Real Estate Property Tax Act（HARPTA））
- 不動産権原保証保険掛金の60%
- その他シロアリ検査、測量費用、建物等の修繕費用、土壌やプールの検査費用等

<買主>

- 住宅ローンの手続き費用

- 家屋保険
- エスクロー手数料50%
- 不動産ブローカー手数料
- (コンドミニアムの場合) 譲渡費用
- 登記費用
- 諸文書作成費用
- 不動産権原保証保険掛金の40%
- 買主の公証費用

(3) 譲渡・相続

(ア) 譲渡

売買契約による場合を含めハワイでは、一般的に売買あるいは譲与のいずれも、譲渡には譲渡証書(Deed)が使われる。譲渡によく使われる譲渡証書には、General Warranty Deed、Special Warranty Deed、Quitclaim Deed 等がある。

General Warranty Deed は、売主が、いかなるクレームや制限もなく不動産を譲渡すること、また、クレームや制限があった場合には、売主がそのようなクレームから買主を守ることを保証して、不動産を譲渡することを示すものである。

Special Warranty Deed は、不動産の所有権を譲渡する際、売主の所有期間中に限り、当該不動産の所有権に欠陥や問題がないことを保証するもので、売主が不動産を所有する前の所有権の状態については保証しない。

Quit claim deed (quitclaim) は、不動産の所有権や権利を現在の所有者から新しい所有者に移転することを示すもので、当該現在の所有者以外の所有者がいた場合の保証はない。この点で、現在の所有者が唯一の所有者であることを保証する General Warranty Deed や Special Warranty Deed と比較して、保証のレベルが低い。

(イ) 相続

日本の法の適用に関する通則法36条は、相続は被相続人の本国法によると定めていることから、たとえば被相続人が日本人の場合、財産がどこの国にあっても相続は、被相続人の国籍国である日本法、つまり民法が適用されることになる。他方でハワイに所在する不動産については、財産の所在地法が適用されることから、ハワイの法律が適用されることになる。なお、この点に関して日本の相続税については、相続する者が負担するのに対して、米国では、正確には、遺産税で、被相続人の遺産に対して税負担が求められる点にも留意が必要である。

具体的に、例えば、ハワイに存在する不動産について相続人がハワイで売却手続をする場合、当該相続人が相続財産に対する管理処分権限を有することを証明することができないとすると、ハワイの裁判所に申立てて財産管理人を選任する必要性が生じ、ハワイの裁判所で財産管理に係る申立てを行うことになる。この場合、ハワイの裁判所はハワイの国際私法を適用することになる。

なお日本では、相続人は相続が開始してから10カ月以内に、相続税の申告をする必要があるところ、被相続人がハワイに不動産を有していた場合、当該不動産についても相続財産の一部として日本で相続税の申告を行うことが必要で、日本の相続税が課せられる。

もっとも、相続税に関しては、米国の相続にかかる法律も適用になり、日本と米国間の租税条約に基づき、二重課税が調整されることになる。

なお、上記のとおりハワイでは、不動産の所有形態として、単独所有である Tenancy in Severalty、共有である Tenancy in Common、生存者取得権付共同所有といわれる Joint Tenancy、夫婦・共同利益関係者間不可分所有 Tenancy by the Entirely があり、それぞれに関し、具体的な事情・状況を踏まえ相続や相続税の納付手続きを調整することが必要になる。

（４）不動産売買の際の金融

ハワイで利用される不動産ローンは、大別して従来型ローン（Conventional Mortgage）と特別型ローン（Non-conventional Mortgage）がある¹⁹¹。

従来型ローンは、通常のローンの他に、たとえば目的によって分類すると、第二抵当権に基づく Second Mortgage、売主が買主に提供する Purchase Money Mortgage、住宅の建設資金を調達するための住宅ローンで、建設期間中は利息の支払いのみで、建設期間が終了すると、ローンの返済期限が到来し、通常の住宅ローンとなる Construction Loan Mortgage、2つ以上の不動産を対象とし、抵当権の担保として複数の不動産がまとめられているが、個々の不動産は抵当権全体を償還することなく売却等することができる Blanket Mortgage、土地と建物に加えて、主要な設備をカバーする Package Mortgage、二次的な資金調達の一形態で、買主に対して売主は、不動産を担保する上位の抵当権に加えて、それを含む下位の抵当権を設定し、売主は、買主から担保付き約束手形を受け取り、原抵当権の返済額に加えて、購入資金の残額を上限とした金額を支払う Wraparound Mortgage などがある。

また返済方法によって分類すると、まずその期間の支払利息を支払い、その後、残りの支払利息を元金の支払いに充てるという方式で、定期的に支払いを行い、元本と利息の両方に充当する Amortized Mortgage、借り手が毎月支払う金額が、利息と元金の支払いに加えて、税金、保険料、民間住宅ローン保険料などの12分の1に相当する金額を含む Budget Mortgage、当初は月々の返済額が少ない、またはゼロの期間があり、最終的に借り手が全額を一括返済する Balloon type mortgage、借り手が後から住宅ローンの元金残高を増やすことができる（ただし、追加で借りられる金額には上限が設定されている。） Open-End Mortgage、最初の金利は一定期間固定されるが、その後金利が、ベンチマークやインデックスに基づいて再設定され、さらに ARM マージンと呼ばれる追加スプレッドが加算される、残高に適用される金利がローンの期間中に変化する Adjustable Rate Mortgage、固定金利の住宅ローン的一种で、支払額が最初の低いベースレベルから最終的に高いレベルへと徐々に増加していく Graduated Payment Mortgage（GPM）、高齢者が完済した持分を担保に、月々の支払いという形で長期のローンを組み、最終的に住宅を売却する際に返済する Reverse Annuity Mortgage、金利は固定されている一方で、月々の返済額が年々増加し、元金返済が多くなるため、従来の半分程度の期間で完済できる Growing Equity Mortgage、住宅購入者が既存の家を売却する前に新しい家を購入するための資金を調達するために、新しい物件の購入資金として、現在住んでいる家を担保に資金を調達する Swing Loan、借り手が市場価格以下の金利を得る代わりに、貸し手や他の投資家が将来の不動産価値の上昇分を受け取る Shared Appreciation 等がある。

特別型ローンには、次のようなものがある。

第一に Federal Housing Administration Insured Mortgage Loans（FHA）がある。このローンは、1930年代の大恐慌の際、差し押さえや債務不履行の割合が急増したことを踏まえ、貸し手に十分な保険を提供することを目的として1934年に制定された連邦法である国民住宅法（The National Housing Act of 1934）¹⁹²により、設定された。本ローンは、連邦住宅局（Federal Housing Administration, FHA）が承認した金融機関が提供している。FHAは、住宅建設の増加、失業率の低下、各種ローン保険制度の運営を主な目的としていて、民間金融機関のローンを保証するだけで融資は行わず、住宅の企画・建設も行わない。もっとも実際のところ1960年代後半まで、FHAは主に民間金融機関が行うローンの保険機関としての役割を果たすだけであったが、近年では金利補助や家賃補助制度の管理等も行い、その役割が拡大している。

第二に Veterans Administration-Guaranteed Mortgage Loan（VA Loan）¹⁹³がある。VA Loanは、有利な融資条件と、他の住宅ローンよりも低い金利で、退役軍人の住宅購入を支援することを目的としている。同ローンにおいて退役軍人には、一定範囲の予備役軍人、現役軍人、及び特定のカテゴリーの配偶者が含まれる。

VA Loanには、VA-backed home loanとVA Direct Home Loanがある。

191 Vitousek Chap.17.

192 48Stat.1246.

193 <https://www.benefits.va.gov/homeloans/>; <https://fas.org/sgp/crs/misc/R42504.pdf>.

前者の VA-backed home loan は、融資を受ける資格のある退役軍人が、民間金融機関と住宅ローンを契約する際に、VA が金融機関に債務者の債務不履行によって被る可能性のある損失の一部を支払うことを保証する住宅ローン保険プログラムである。当該ローンは、住宅の購入、建設、修理、修復のために利用できる。

VA Direct Loan は、政府が退役軍人に直接融資を行うものである。当該直接融資は、二つの場合がある。第1は、Native American の退役軍人や一定の障害がある退役軍人等を対象としたものである。第2は、保証付き融資の債務不履行に伴う融資の場合である。

第三にハワイでは、一定の所得水準以下の者に対する、HHFDC による Hawaii Housing Authority (Hula Mae) Mortgage Loan がある。当該ローンは、30年の住宅ローンを低金利で提供するもので、以下の者を対象にしている。

- ハワイ住民であること。
- 米国の市民または永住外国人であること。
- 18歳以上であること。
- 過去に本ローンを受けたことがないこと。
- 初めて住宅を購入する者であること。

(5) Foreclosure、Escheat

(ア) Foreclosure

ハワイにおいて、抵当権者およびその他の債権者は、債務者が支払い不能になった場合、比例配分ではなく、その先取特権の優先順位に従って支払いを受ける権利を有する。ハワイ州法上抵当物件の差押え手続きは、裁判上の差し押さえと裁判外の差し押さえの二種類がある¹⁹⁴。

裁判上の差し押さえの場合、債権者はハワイ州巡回裁判所に訴状を提出し、そのコピーを召喚状とともに送達することで訴訟の通知を行う¹⁹⁵。債務者が裁判所の召喚に応じない場合、債権者は裁判所から債務者不在で判決を下し、当該判決により、債権者は差押え手続きを行う許可を得る。債務者が訴訟に応じれば、訴訟手続きが行われる。裁判で敗訴した場合、裁判官は、競売手続きを命じる。売却の前に、債権者は売却通知を3週間、毎週1回新聞に掲載し、また、州の Web に掲載する¹⁹⁶。

裁判外の差し押さえの場合、債権者は、債務不履行に基づき差し押さえする意思を債務者に通知し、また債務者に、売却通知を送付することで行われる¹⁹⁷。売却通知は新聞にも掲載される¹⁹⁸。

手続きの一環として、ハワイの抵当権設定紛争解決プログラム、抵当権設定調停手続きへの参加を選択することができる。当該プログラムでは、所有者である住人が貸主またはその代理人と会い、差し押さえを防ぐための方法が検討される¹⁹⁹。また裁判外の差し押さえの対象になっている住宅不動産の所有者は、一般的に、その手続きを裁判上の手続きに変更する選択肢がある。しかし、住宅ローン差押え紛争解決プログラムへの参加を選択した場合は転換できない²⁰⁰。なお、ハワイには、差し押さえや住宅ローンの救済詐欺に係る支援を提供するための Hawaii Foreclosure Information Center がある²⁰¹。

ハワイ州法上、売却の3営業日前までに、滞納していたすべての支払いと手数料や費用を支払うことで、裁判外の差し押さえでも差し押さえを止められるが²⁰²、裁判上の差し押えについては、売却前に差し押さえを

194 HRS Chap. 667.

195 HRS § 667-1.5.

196 HRS § 667-20.

197 HRS § 667-22 ; § 667-27.

198 HRS § 667-27

199 HRS § 667-71 and following.

200 HRS § 667-53.

201 <https://cca.hawaii.gov/hfic/>.

202 HRS § 667-27; § 667-28 (d).

差し止める権利を借主に与えていない²⁰³。

(イ) Escheat

ハワイ州法上、普通預金、当座預金、株式、保険金や医療費の還付金、現金化されていないトラベラーズチェック、マネーオーダー、配当金小切手、ペイロール小切手等の資産は、法律で定められる所定の機関取引されない場合、請求されない、あるいは放棄された休眠資産（unclaimed property）と推定され、所定の手続きの後、州の未請求財産プログラム（Unclaimed Property Program）の管理下に移される。当該管理下に移された資産のうち、100ドル未満のものは、10年以内に請求の対象とされなければならない、そうでなければ当該資産は州の帰属とされる^{204, 205}。なお不動産は本制度の対象となっていない。

7. 主な税制度

(1) 主な税金の種類²⁰⁶

(ア) 固定資産税（Real Estate Property Taxes）

ハワイ州では、各市郡が、固定資産税事務を取り扱っており、資産評価も各市郡が行っている²⁰⁷。課税評価は7月1日から6月30日の財政年度1年を対象に行われるが、税の納付は、7月1日から12月31日までと、1月1日から6月30日までの2回に分けて行われる。なお納付期限は、2月20日と8月20日で、滞納後3年で、強制執行が行われる。

強制執行が行われた場合、不動産は競売されるが、当該不動産の前所有者は、売却日から1年以内であれば、その物件を買い戻すことができる。競売後の購入者は、固定資産税やメンテナンス料など、所有権を良好に保つために支出した金額を、前所有者から回収する権利はあるが、当該不動産を改良しても、その対価を支払う義務は負わない。また、競売後の買い主は、全所有者によって不動産が買い戻された場合、買い戻しまでの期間12%の利息を得ることができる一方で、買い戻しの期間内に不動産を売却または譲渡することができるが、譲渡の際の問題を避けるために、買い手にその旨を伝え、証書に買い戻し条項を含めるようにすることが推奨されている²⁰⁸。

(イ) 売上税（General Excise Tax (GET)）²⁰⁹

ハワイで不動産を購入し、賃貸等を行った場合売上税が課税される。当該売上税は、顧客ではなく、事業者に対して課され、また、事業者は顧客から当該売上税を徴収することは求められていない。もっとも実務上事業者は、課税される売上税の一定比率を明示的に顧客に転嫁している。

(ウ) 譲渡税（Conveyance Tax）²¹⁰

譲渡税は、売却された土地、土地の権利、借地権、その他の不動産が、購入者、賃借者、転借者、譲受人、譲受人、またはその他の者に付与、譲渡、移転、またはその他の方法で移転される際、証書、リース、サブリース、リースの譲渡、売買契約、売買契約の譲渡、文書、その他の文書による不動産またはその持

203 Vitousek p207.

204 HRS § 523A-19. <https://budget.hawaii.gov/finance/unclaimedproperty/>. なお、2024年以降、2015年までに休眠資産とされた100ドル未満の資産は、国庫に帰属するとされている。

205 ハワイ州政府の管理下に置かれた休眠資産は、次のWebで検索し、所有者は返還を請求できる。 <https://unclaimedproperty.ehawaii.gov/lilo/property-search.html>.

206 ハワイの税制に関する一般情報として https://files.hawaii.gov/tax/geninfo/DOTAX_20_workshop_presentation.pdf; <https://tax.hawaii.gov/>.

207 Vitousek p258. 各市郡の固定資産税に係る情報に関し City and County of Honolulu (<https://www.realpropertyhonolulu.com/>); County of Hawai'i Real Property Tax Office (<http://www.hawaiipropertytax.com/>); Real Property Tax Division (<https://www.hawaiicounty.gov/departments/finance/real-property-tax>); Real Property Assessment Division | Maui County (<https://www.mauicounty.gov/1952/Real-Property-Assessment-Division>); Real Property Tax / Fee Collection | Maui County (<https://www.mauicounty.gov/576/Real-Property-Tax-Fee-Collection>); County of Kaua'i Real Property Tax Office (<https://www.qpublic.net/hi/kauai/>)

208 ハワイ郡の例である。 <https://www.hawaiipropertytax.com/docs/Tax%20Sale%20Frequently%20Asked%20Questions.pdf>.

209 <https://files.hawaii.gov/tax/legal/taxfacts/tf2015-37-1.pdf>.

210 <https://files.hawaii.gov/tax/forms/2019/p64ains.pdf>.

分のすべての譲渡または移転に対して課され、徴収される²¹¹。5年以上の商業リースについても譲渡税が課される。対象不動産の譲渡後90日以内に、取引価格を基準額として売主が譲渡税を州に支払う²¹²。

(エ) 資産売却収益税 (Capital Gains Tax) ²¹³

ハワイ州で不動産を売却する場合、米国連邦政府とハワイ州政府の両方の資産売却収益税が課される。また、日本在住者がハワイの不動産を売却する場合、日本政府にも所得税を納付する必要があるが、これについては外国税額控除で対応することになる。

具体的な課税に関し、個人の場合、譲渡益である課税所得に関し、購入価額よりも売却価額が上回った部分 (キャピタルゲイン) と、減価償却によって生じた部分の二つの部分に分けて課税される。

個人の場合、資産売却収益税については、保有期間が1年を超える場合、通常より低い優遇税率が課される一方で、1年未満の場合給与所得等と同様の累進税率により課税される。

(オ) 短期宿泊者税 (Transit Accommodations Tax (TAT)) ²¹⁴

短期宿泊者税は、短期間宿泊施設を提供することによって得られる総賃貸料または総賃貸収入に対して課税される。ただし、2018年12月31日以降に開始する課税年度について TAT は、当該宿泊施設が受け取った収入、あるいは、当該宿泊施設のブローカー、旅行代理店、ツアーパッケージャー等が、当該宿泊施設を提供するための交渉を行った際でない場合に受け取る総賃貸収入にも課税される。

短期間の宿泊施設とは、部屋、アパート、家、コンドミニウム、ビーチハウス、ホテルの部屋やスイートルーム、またはこれらに類する宿泊施設で、連続して180日以内の滞在者に提供されるものをいう。

短期間の宿泊施設に宿泊する者とは、ハワイの居住者を含め、他の場所に恒久的な住居を持っているか、賃貸されている宿泊施設を恒久的な住居とする意思のない者を意味する。

総賃貸料または総賃貸収入には、短期間の宿泊施設を提供する対価として、現金、物品、またはサービスの形で市宿泊客が支払う金額が含まれ、短期間の宿泊施設の運営に要した費用は控除されず、また、短期間の宿泊施設を提供するための取り決めを行うために受け取った金額や、強制的なリゾート料金として受け取った金額も含まれる。

(カ) ハワイ外国人不動産投資税 (Hawaii Real Estate Property Tax Act (HARPTA)) ²¹⁵

ハワイ州非居住者がハワイ不動産を売却する場合、ハワイ州では、ハワイ外国人不動産投資税 (Hawaii Real Estate Property Tax Act (HARPTA)) が課される。ハワイ州法上²¹⁶HARPTA の対象となる不動産は、すべての土地とその付属物、土地に建てられた、または土地に固定された建物、構造物、フェンス等のあらゆる固定物と定義される。対象不動産の買主が不動産を処分した際の取引価格の一定比率を源泉徴収することが求められる²¹⁷。

(キ) 外国人不動産投資税 (Foreign Investment Real Property Act (FIRPTA))

外国人または外国法人が米国不動産を処分 (disposition) する場合、米国では、取引金額に応じ、外国人不動産投資税 (Foreign Investment Real Property Act (FIRPTA)) ²¹⁸が課される。処分とは、売却や交換、清算、償還、贈与、譲渡等で、米国の内国歳入法 (Internal Revenue Code) 上の処分を意味する。外国人から米国の不動産を購入する者 (譲渡人) や、一定の場合には購入者の代理人、当該処分に係る決済を担当した者等は、FIRPTA を源泉徴収することが求められる。ほとんどの場合、譲渡人・購入者が源泉徴収

211 HRS § 247-1.

212 Vitousek p163.

213 https://files.hawaii.gov/tax/forms/2020/n20sched_i.pdf; https://www.capitol.hawaii.gov/hrscurrent/Vol04_Ch0201-0257/HRS0235/HRS_0235-0026.htm

214 <https://files.hawaii.gov/tax/legal/taxfacts/tf96-2.pdf>; https://files.hawaii.gov/tax/legal/brochures/TAT_brochure.pdf; <https://files.hawaii.gov/tax/forms/2019/ta2ins.pdf>.

215 <https://files.hawaii.gov/tax/legal/taxfacts/tf2010-1.pdf>.

216 HRS § 231-1. 土地、建物、構造物、フェンス等の効用に必要であるか、または土地、建物、構造物、フェンス、改良地に実質的な損害を与えることなくそこから除去することができない、すべての機械、その他の機械設備や関連設備およびその基礎を含むが、生育中の作物は除く。

217 HRS § 235-68.

218 <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding>.

義務者となる。

(ク) 賦課金 (Special Assessments)

以上のほかハワイでは、歩道の設置、街路の拡張、上下水道の整備、公園その他のレクリエーション施設の整備等の整備に関し、Special Assessments と称する賦課金が、課される²¹⁹。

(2) 控除制度等の例²²⁰

(ア) 自宅控除 (Home Exemption)

ハワイ州では、個人が所有し、所有者の主たる住居として使用されている住居について、住宅評価額から一定の控除がある。たとえばホノルル市郡の場合、所有者の主たる住居とは、市郡内に居住する意図を持って市郡内の住宅に居住していることを意味し、市街地に居住する意図は、これらに限定されないが、以下によって証明される。

- 1年のうち270暦日以上市内の住宅に居住していること、
- 市内で投票登録をしていること
- 米国の軍の命令で市内に駐留していること
- ハワイ州の居住者として市内に住所を届け出て所得税申告書を提出していること、など

なお5年以上のリース期間を持つ賃借人で、当該物件が居住目的で使用されており、賃借人がリース期間中の固定資産税をすべて支払うことに同意している場合、当該リース物件は控除の対象になる。

(イ) 減価償却引当金 (Depreciation Allowance)

ハワイにおいては、事業用の投資不動産に関し、居住用不動産であれば27年半、商業用不動産であれば39年にわたり不動産を減価償却することができる。この場合の不動産とは住宅、コンドミニウム、アパート、ガレージ、トレーラーハウス、倉庫などの建物や構造物を指し、プール、駐車場、テニスコート、クラブハウス、境界壁なども含まれる。土地は対象とされない²²¹。

(ウ) 税金繰延交換 (Tax Deferred Exchange)²²²

不動産投資家が一件以上の投資物件を売却し、同種の投資物件を売却した物件と同等またはそれ以上の価値で購入した際には、連邦法である米国歳入法 (United States Internal Revenue Code) に基づく税金繰延交換として、資産売却収益税等の課税が延期される²²³。本制度の適用が認められるためには、交換不動産を明記した書面に納税者が署名をして、特定期間終了前に相手に渡す等して、不動産を譲渡した日から45日以内に交換物件を特定し、譲渡不動産を移転した日から180日、または、その年度の申告書提期限（延長を含む）のいずれか早い方の日までに、交換対象の不動産の所有権を取得することが求められる。

なお本件制度の対象となるために納税者が譲渡する不動産と取得する不動産は、私用住宅以外の事業資産・投資資産でなければならない。

(ケ) 自宅売却税金控除 (Tax Exemption on Sale of Personal Residence)

個人住宅所有者は主たる住居とする住宅の売却にあたり発生する上限25万ドル、夫婦では50万ドルまでの自宅売却益に対し課される税金が免除される²²⁴。当該控除を受けるためには、売却以前の5年間のうちの2年間当該住宅を主たる住居としていること等が条件とされている。

219 Vitousek p258.

220 市郡ごとの控除に関する情報として

ホノルル市郡：RPAD - Exemption Information (<https://www.realpropertyhonolulu.com/exemption-info/exemption-information/>) .

ハワイ郡：[https://www.hawaiipropertytax.com/forms/RPT%20General%20Information%20\(Oct%202020\).pdf](https://www.hawaiipropertytax.com/forms/RPT%20General%20Information%20(Oct%202020).pdf)

マウイ郡：<https://www.mauicounty.gov/faq.aspx?TID=94>.

カウアイ郡：<https://www.kauai.gov/Government/Departments-Agencies/Finance/Real-Property/Exemption-Information>

221 Vitousek p260.

222 Vitousek p260.

223 26U.S.C. § 1031. ハワイ州では、一般に1031Exchange と呼称されている。

224 米国連邦法内国歳入法第121条 (Section 121 of the IRS Code) . 渡瀬義男「租税優遇措置 一米国におけるその実態と統制を中心として」レファレンス2008年12月号23頁 (国立国会図書館調査及び立法考査局) (https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_999634_po_069501.pdf?contentNo=1)。

(コ) 抵当利息控除 (Mortgage Interest Deduction)

主たる住宅及び第二の住宅の100万ドルまでの取得資金に係る住宅ローンの利子が控除される。また、課税年度内に返済した住宅の時価と債務との差額をさらに借入れた場合の利子についても住宅ローン10万ドルを上限に控除される²²⁵。

8. 若干の検討—土地・不動産に係る議論

最近の報道等を踏まえると、ハワイ州における不動産に関わる論点としては、たとえば以下を上げることができるとは思われる。

(1) 住宅問題と限られた土地の希少性への対応

住宅問題としては、住宅価格の高騰により、一般市民が住宅を購入できないことが上げられる²²⁶。住宅価格の高騰の理由としては、住宅の供給不足が上げられ、前述の通りこれまでハワイでは、準州政府時代から住宅供給のために様々な政策をとってきているが、現在においてもこの問題を十分に解決したとは言い難い。

この点に関し、人口約140万人のハワイ州に、新型コロナウイルスの影響がある前には、年間約1000万人超の観光客が来訪し、また、ハワイの少なくない不動産をハワイ外在住者が購入していること等を踏まえると、そもそも今後いくら住宅供給を増やしても、需要と供給が、ハワイの一般住民が住宅購入できる価格で調整されうるのかには疑問がある²²⁷。

いずれにせよ、短期的には、すでにハワイ州政府等が行っているが、特に若年層等が住宅を取得できていない状況を踏まえ、低価格住宅 (affordable housing) の提供や公的住宅金融の提供等の政策を立案・適用していくことが求められると思われる。

なお、人口密度の観点からみると、米国全体人口密度が93.8人/平方マイルであるのに対して、ハワイ州全体人口密度は226.6人/平方マイルであり²²⁸、すでに米国水準をかなり超えている。この点を踏まえ、また、ハワイが小規模の離島であることも踏まえると、ハワイ州の大きさとの関係でいうならば、長期的には、そもそもどの程度の人口を住民としてハワイは受け入れられるのかという観点から考えることも必要と思われる^{229, 230}。

(2) 土地政策に関する歴史的経緯への対応

仮に現在の約140万人の人口を超える一定数の人口の増加を認めるとしても、その場合具体的にどの程度の人口規模を目指し、そのためにどの程度の住宅整備、社会施設等の整備や、産業整備等をするかを考える必要が生じる。この点に関し、ハワイの土地利用の現状を考えると、仮に大きく人口増加を認める場合、住宅整備、都市開発のためには、現在保全地区や農業地区とされている地区を開発する、あるいは、

225 米国連邦法内国歳入法第163条 (Section 163 of the IRS Code)。渡瀬義男「租税優遇措置—米国におけるその実態と統制を中心として—」レファレンス2008年12月号23頁 (国立国会図書館調査及び立法考査局) (https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_999634_po_069501.pdf?contentNo=1)。

226 たとえばマウイ郡の例として <https://www.khon2.com/local-news/maui-single-family-home-median-price-tops-1-million/>

227 この点に関する一例として、1985年から1990年の日本のバブルがハワイの不動産情勢に与えた影響に関し The Senate Twenty-Second Legislature, S.C.R.No.89S.D.1 (2003). SCR89 SD1 (https://www.capitol.hawaii.gov/session2003/bills/SCR89_SD1_.htm)。もっとも、Title Guarantee 社の不動産購入者統計 (<https://www.tghawaii.com/market/#buyer>) によれば、ハワイ州における不動産の購入者のうち外国人は2% - 5%程度である。

228 <https://www.census.gov/data/tables/time-series/dec/density-data-text.html>

229 この点に関連して、ハワイで都市 (urban) に分類される土地利用は、ハワイ州全体の5%であり、小さいののではないかという指摘に関しては、日本の場合宅地は5%前後であり、日本と比較しても、必ずしも小さいわけではないとも思われる。 https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/kokudoriyou/kenkyukai/kenkyukai_files/1/shiryoku_files/1-6.pdf

230 関連して Creighton, 246。本書248頁は、1977年、当時のアリヨシ知事が、年頭教書演説 (State of State) で、過剰な人口はこの州に災害をもたらす旨の発言をしたことを引用している。

ハワイ王家系の信託財団の保有している土地を開発する等して、住宅整備、都市開発を行っていくことになる。

この場合、たとえば最近カメハメハ・スクールズは、その保有する土地の再開発を積極的に進めている²³¹ほか、そのほかのカメハメハ王家系の信託財団も同様に保有する土地の再開発を進めていることから、これらと協力して、上記の住宅問題への対応も含め、ハワイの土地利用を総合的に検討していくことも有効と思われる。

他方で、そもそもハワイ先住民の考え方は多種多様で、意見の掌握そのものが非常に困難であり、また、そもそもハワイ先住民に土地の返還を求める動きもある²³²ことには留意が必要である。また、現行のハワイ州憲法第12章や、OHA 及び DHHL 等の方向性を見ると、農業はハワイ先住民等が従事する産業の主要な一つのようなところ²³³、一般に農業は、そのほかの産業と比較してより多くの土地を必要すると思われる、その場合に、都市開発とハワイ先住民の就業、経済状況との相関関係をどのように折り合いをつけるのかについては、適切な対応を検討していくことが求められると思われる²³⁴。

（3）産業政策としての土地利用政策

産業政策との関係では、現在は観光等がハワイの主要産業になっているが、以前は、プランテーション農業がハワイの主要産業であった。プランテーション農業に関しハワイ現地では、以下のような指摘が聞かれる²³⁵。

- ▷パイナップルやサトウキビのプランテーションが行われる以前のハワイでは、自給自足の農業が行われていて、その当時は、ハワイの食糧自給率は100%であった。
- ▷プランテーションができたことで、多くの農業用地がパイナップルやサトウキビの生産に使われるようになり、それらを育てるための農業技術は発展し広まったが、それ以外の農作物は育てられないようになった。
- ▷パイナップルやサトウキビの会社が閉鎖された後の1980-1990年代以降、ハワイでは、農作物の生産技術がなくなり、農家がいなくなった。また、ハワイで消費される食料が、ハワイ外から輸入されるようになった。さらに、プランテーションのために農地の灌漑等の各種施設が作られていたため、プランテーションの跡地でそれ以外の農業を行うためには、それらの農業の諸施設等を再度構築しなくてはいけなくなった。ところが、そこで農業を行おうとする者は、それらの諸施設の整備にかかる資金負担ができず、それを行うことには大きな困難があった。

プランテーション農業による大規模農作物生産によって、輸入国では、安価な農業製品が入手できるようになり、他方で、それによって生産国の経済が支えられ、さらに得られた収入で農業製品以外の製品等を得られる、また得られた収入を使って産業基盤を整備するなど、当該国の発展の基盤整備をする原資が得られるようになっていくということがある。しかしながら、プランテーション農業による経済の国際依存により、経済の脆弱性が生じる等の問題が生じることは、一般に言われており²³⁶、これはハワイでも同様で、特にハワイの場合には、生産手段である肥料や燃料等を輸入しなければならない環境等により、ハワイで生産している商品農作物の国際的な価格競争力がなくなったことから、ポスト・プランテーション農業をどうするかを考える必要が生じており、それがプランテーションで使われていた土地をどう活用す

231 https://ksbe.edu/commercial_real_estate/find_a_master_plan_or_project/; Creating communities for a better tomorrow | Kamehameha Schools (ksbe.edu)

232 Note, Aloha 'Āina: Native Hawaiian Land Restitution, 133 Harv. L. Rev. 214 (2020) (Aloha 'Āina: Native Hawaiian Land Restitution - Harvard Law Review).

233 この点に関し、そもそもハワイ州政府は、Hawai'i 2050 Sustainability Plan: Charting a Course for the Decade of Action (2020-2030) (<https://hawaii2050.hawaii.gov/>) で、2030年までに食料自給率を倍増することを目標とし、そのためにハワイ州農業局が作成した実施計画に関する2019年報告書は、農業関係投資の拡大に言及している (<https://hdoa.hawaii.gov/wp-content/uploads/2019/01/DOA-Act-151-SLH-2019-Strategic-Plan-report-2019.pdf>)。

234 ハワイにおける農地の希少性に対応するための行政組織に関し <https://hdoa.hawaii.gov/arm/>

235 この点に関連する指摘をする文献として Creighton, p138.

236 https://www.jica.go.jp/mobile/hiroba/program/practice/education/materials/jhqv8b000005wd9w-att/2_5.pdf

るかという問題につながっている。

この点に関しては、上記の通り、ハワイ先住民の支援を通じた農業振興だけでなく、小規模農家の育成のプロジェクトを実施する等もハワイ州政府は行い、そのための土地政策を実施する等している。

また当地に進出してきた企業が、サトウキビ栽培のプランテーション事業に使われていた土地を取得し、以前プランテーション事業で雇用されていた等の経歴を有する従業員を雇用して、新たに農業に取り組むという動きもある。このような新たな動きでは、再生可能エネルギーを農地で使ったり、ドローンなどの最新技術を導入して作物を監視するなどの新しい形の農業を実施する一方で、現地住民に対して小分けにした農地を貸し出すなどのコミュニティ・ファーム・プログラムを実施したり、以前サトウキビ畑で働いていた労働者のための職業訓練や高校生向けの近代的な農業技術・テクノロジーを紹介するインターンシップを行う等の地域に根ざした様々なプログラムを実施する等もされている^{237, 238}。

今回の新型コロナウイルスの影響を踏まえると、多くを観光産業に依存するハワイ州経済の構造の適切性が、今後のニューノーマルの時代におけるハワイのあり方との関係で問い直される際、農業が将来のハワイの産業として上げられる可能性は高いと思われる。この際にどのような農業を志向するか等との関係で、土地の利活用をどう考えるかは、重要な問題と思われる²³⁹。

(4) 土地政策と観光事業及びそのほかの産業の関係

現在のハワイの主要産業である観光との関係では、気候、自然の美しさ、環境など、観光に適した自然があることがハワイの観光業の強みとされ、また、自然環境の保護が観光業関係者のミッションに上げられている²⁴⁰。このような考え方からするならば、観光業の将来に差し支えるような、観光資源としての自然環境の在り方を阻害するような開発を行うことは不適切と思われ、また同時に、自然環境と共生しない観光業のあり方も支持されないと考えられる。

もっともこの点に関しては、そもそもたとえばオアフ島のワイキキ市街については、20世紀初頭に開発が始められ、その後大きな改善もされておらず、またさらにそれを構成するホテルの多くが建築後30年から50年以上と老朽化している上、新たに建築するスペースもない等、世界的に進むリゾートのさらなる高級化や大型化等に対応できてないなどの状況がある。このような現状のハワイの諸施設・設備等の状況・レベルを踏まえると、観光客の受入れのための施設や設備の整備を進める等、より適切な観光客の受け入れの方法等において改善できることが観光地としてのハワイには、まだまだあると思われる。このような現状を踏まえるならば、上記のような観光業に関する基本的な考え方を踏まえ、また、ハワイの住民の意

237 <https://mahipono.com/>. ただしこのような企業の取り組みに対して、既存の小規模農家等の経営が圧迫される等の指摘がされる場合もある。

238 日本の企業でも、ハワイでの農業教育プログラムの開発提供に取り組む企業も出てきている (<https://myfarm.co.jp/news/hawaii001/>)。

この点に関連して在ホノルル日本国総領事館では、当地で農業系のビジネスに取り組む女性経営者との対談を行うウェビナーを実施して(2020年12月3日実施。“Women’s Entrepreneurship Day Hawaii & Japan’s Version”<https://www.youtube.com/watch?v=pkbcZ27gGDA>)、また、農業・水産業に焦点をあて、ハワイの産業多角化への一助としてハワイが抱える課題解決の糸口を提供することを目的に、日本の農水産業のスタートアップをハワイに紹介するウェビナーを実施した(2021年3月18日実施。Island Innovation Demo Day from JAPAN-agriculture and aquaculture-)。

239 ニューノーマル時代のハワイの産業に関連して、2021年の所信表明演説(State of State) (<https://governor.hawaii.gov/newsroom/office-of-the-governor-governor-david-iges-2021-state-of-the-state-address/>)でイゲ・ハワイ州知事は、ブロードバンドの拡充等に言及している。この点に関し、ハワイ州には、いわゆるIT人材がいると思われる米軍やハワイ大学があることを踏まえれば、太陽光発電等を利用した電源を利用して、IT関連の産業を当地で殖産する等、将来のハワイの産業の一つとしてITビジネスを構想することもあり得ないことでもない気もする。

なお、確かにハワイは人口140万人程度の小規模経済圏であるが、農業だけが将来の主要産業となる可能性のある産業ではなく、また、単一の産業だけに注力しなければならないわけでもないと思われる。

240 Hawaii Tourism Authority, STRATEGICPLAN2020-2025 (<https://www.hawaiitourismauthority.org/media/4286/hta-strategic-plan-2020-2025.pdf>)。なお同戦略的計画では、ハワイの天然資源と文化施設を強化・支援するプログラムに資源を投入し、ハワイの全住民の生活の質を向上させ、訪問者の体験を高めることが、戦略的方向性として挙げられており、ハワイの天然資源とハワイの文化が、相関関係を持つ形で言及されており、ハワイの天然資源の具体的なあり方のビジョンを考える際には、ハワイの歴史・文化等を踏まえて考えるべきとされている傾向が看取される。

向を踏まえながら、観光資源の改善・開発をしていくことが望ましいと思われる。

とまれ、ハワイの土地資源を含む諸資源に限界があることは事実であり、その限界との関係で、観光業によって何を実現できるか、何が実現できないかを、合理的に考えながら、いわゆるオーバーツーリズム問題等の観光業にかかわる諸課題について考えていくことが必要で重要と思われる。また、今後のハワイの産業政策等との関係でいうならば、産業政策を通じて実現することを志向している目標にかかる具体的な諸政策と、観光業を通じて実現できる・実現すべき目標に係る具体的諸政策等を整理して、産業政策で実現が志向されている目標を、観光事業の促進だけで実現できないとするならば、それを実現するための新たな産業政策を考えることが必要であり、そのための不動産政策を立案・実施することが必要と思われる。なおこの点に関し、ハワイ州観光局では農業観光（Agritourism）を推進する動きがあり²⁴¹、観光業と農業の組み合わせによる産業振興も考えられていることを踏まえると、観光業かその他の産業か、という考え方を取るのではなく、各種の産業の組み合わせ等も視野に入れながら、総合的な産業政策を考えていくことが有益・重要と思われる。

（５）環境政策

ハワイには、海岸の浸食問題、生態系維持問題、廃棄物問題、温暖化問題等の気候変動問題にかかる再生可能エネルギー問題等多義にわたる環境問題がある。主要産業である観光産業との関係で²⁴²環境問題への対応は必要であるだけでなく、観光業を離れても、海岸の浸食問題等、そもそもハワイの存続そのものにかかわる問題もあり、環境問題はハワイにとって重要である。

土地政策との関係では、例えば砂浜や海岸の浸食問題は、ハワイの土地そのものが欠損することであり、その点だけでも重要な不動産にかかわる問題であるが、砂浜の浸食は観光資源の減少につながり、海岸の浸食は住民の居住の安全への脅威が生じる等、派生的に各種の問題が生じることもある。また、この他の環境問題との関係でいうと、たとえば廃棄物問題は、ゴミの廃棄場所が拡大すると、限られた土地の有効・有益な利活用の障害となることから、効果的な廃棄物問題への対応は、不動産問題に対する重要な対応の一つとなる。

このように環境問題と土地問題は密接で重要な関係があり、ハワイの将来との関係も含め、これらの環境問題を真摯に考え、その環境問題への対応を考える際に、土地問題を考慮することは重要と思われる。この点に関し、海岸の浸食問題や海面上昇の問題等は、ハワイのみの問題ではなく、世界各地で同様の問題があることから、ハワイ州政府関係者等は、世界各地での動向にも注視しつつ対応することが必要と思われる²⁴³。

（６）エネルギー政策

ハワイ州は2045年までに再生可能エネルギー発電の割合を段階的に100%に到達させる目標を設定しているが²⁴⁴、当該目標との関係では、例えば太陽光発電のためのソーラーパネルや風力発電のための風車等の設置場所の問題等、エネルギー問題と土地の問題は密接に関係する^{245, 246}。

この点に関しては、たとえば、大規模なソーラーパネルを設置する方式では、パネル設置やグリッドの整備のための土地が必要になるが、個別の家屋等にパネルを設置する方式をとれば、そもそも追加の土地

241 <https://www.aloha-program.com/curriculum/lecture/detail/509>; <https://www.gohawaii.com/experiences/eco-tourism/farm-ag-tours>.

242 環境問題にかかるハワイ州観光局の Web サイト <https://www.allhawaii.jp/malamahawaii/message/>.

243 この点に関し、日本における活動の一例として <https://www.jccca.org/faq/15931>.

244 <https://energy.hawaii.gov/testbeds-initiatives/hcei>; <https://eneken.ieej.or.jp/data/6151.pdf>.

245 この点に関し、大規模なソーラーパネルを設置する方式では、パネル設置やグリッドの整備のための土地が必要になるが、個別の家屋等にパネルを設置する方式をとれば、そもそも追加の土地が必要ないというように、エネルギー政策や適用技術の選択によって、土地問題と関係がなくなる場合もある。

246 この点に関し、例えば環境保護のために、化石燃料の使用を止めて、ソーラーパネルや風力発電等、再生可能エネルギーを利用するとした場合でも、必ずしもそれが環境に負荷を与えないわけではなく、エネルギーにかかわる環境保護においては、エネルギー転換後の環境負荷等も考慮する必要がある。

が必要ないというように、エネルギーに関する政策やその実施のための適用技術の選択によって、土地問題と関係がなくなる場合がある。また、電気自動車の普及のためには、現在は各所での充電機器の設置が必要不可欠になるが²⁴⁷、この点との関係で、どのような土地政策を適用するかを考慮する必要がある等、採用される環境政策やそのための適用技術と直接関係ない場合でも、土地政策に関する関連が生じる場合もある。

このように関係するエネルギー政策によって、土地政策への影響が変わる場合があることから、エネルギー政策と土地政策の関係性を考えながら、適切な政策選択を考えていくことが必要である。

(7) 外交・安全保障とハワイの地政学的位置づけ

1800年代、米国、英国、フランス、ロシア等世界列強はハワイと条約を締結するなど、ハワイは、世界各国の関心の対象となる、地政学的要地であった。

また現在米国連邦政府は、ハワイ州に少なくない土地を保有しており、アメリカインド太平洋軍司令部を置いている。同司令部の下にあるインド太平洋軍は、太平洋陸軍、太平洋艦隊、太平洋海兵隊、太平洋空軍等から構成され、米軍で最も広い地域を担当する地域統合軍であるところ²⁴⁸、同軍の管轄下にあるインド太平洋地域について米国は、「自由で開かれたインド太平洋」の維持が優先事項であるとし、インド太平洋における軍事プレゼンスを最重視する姿勢を表明している。また、インド太平洋地域に関し日米両国は、日米同盟がインド太平洋地域の平和、安全及び繁栄の礎であり続けることを確認し、両国の日米同盟への揺るぎないコミットメントを新たにしつつ、この日米同盟を基軸として、法の支配に基づく自由で開かれた秩序を実現することにより、地域全体、ひいては世界の平和と繁栄を確保していくとの考え方に根ざした「自由で開かれたインド太平洋 (FOIP)」ビジョンを示して、この維持・強化に向けて、オーストラリア、インド、英国、フランス、ドイツなどの欧州諸国、カナダ、ニュージーランドといった、インド太平洋地域に繋がりを持つ多くの国々との間で積極的に協働している。

以上のようにハワイは、歴史的に世界各国の関心の対象とされ、また現代においても、日米を中心とした世界の主要国がコミットしている FOIP に関する協働において中心的役割を果たす米軍の司令部が位置しているという点等において、重要な土地といえる。

このように外交関係や安全保障においてハワイが国際的な関心の対象とされていることに関しては、まず歴史的には、外国によるハワイ領土への侵食に直面し²⁴⁹、ハワイは、条約を交渉し国家承認を得たが、当初締結した友好条約等は不平等条約であったとされている²⁵⁰。また米軍は、1944年、1945年にオアフ島付近に化学兵器を廃棄したほか²⁵¹、1941年から1990年の間、カホオラウェ (Kaho'olawe) 島を軍の装備の試験や爆撃演習に使用し、島の生態系が破壊され、これに対して1994年にハワイ州政府が島を管理するようになり、不発弾の除去や自然の植生を取り戻す努力がなされている²⁵²。これらからすると、このような国際的な関心の対象等にされるのが、必ずしもハワイにとって有益なことではなかったと考えられ、ハワイとしては、このような事実を踏まえ、今後を考える必要がある²⁵³。

247 この点に関し、日本の東京大学等では、走行中給電システムのデモンストレーションがされる等しており (http://www.k.u-tokyo.ac.jp/info/entry/22_entry772/)、このようなシステムを導入すれば、充電機器に係る土地問題は生じない可能性がある。このような動向に留意し、たとえば実証実験場所としてハワイを提供することで、最先端技術の導入を図ることも、一案と考える。

248 令和3年版防衛白書15頁 (https://www.mod.go.jp/j/publication/wp/wp2021/pdf/wp2021_JP_Full.pdf)

249 Creighton.p28.

250 <https://www.hawaiiankingdom.org/treaties.shtml>; Jean Iwata Cachola, Kamehameha III: Kauikeaouli, Chap.18 (Kamehameha Schools Pr. 1995) (<http://www.ulukau.org/elib/cgi-bin/library?e=d-0ks9-000Sec--11en-50-20-frameset-book--1-010escapewin&a=d&p2=book>).

251 David M. Bearden, U.S. Disposal of Chemical Weapons in the Ocean: Background and Issues for Congress, CRS Report of Congress RL33432 (January 3, 2007) (<https://fas.org/sgp/crs/natsec/RL33432.pdf>).

252 Encyclopedia of the Britannica の Kaho'olawe の項目 <https://www.britannica.com/place/Kahoolawe>.

253 この点に関しハワイは、新型コロナウイルスの影響下において、2020年10月14日、他国に先んじて日本からの旅行者に関し、一方的な判断により、ハワイ州の定める以下の条件に沿った陰性証明書を入国時に提示すれば、当時ハワイで適用されていたハワイ到着後の14日間の自己隔離の免除を受けることができるとした。 <https://governor.hawaii.gov/>

（８）不動産制度・不動産政策の考え方

以上のとおりハワイの土地・不動産を巡っては、各種の問題状況があり、それに対してこれまでハワイ王国政府、ハワイ共和国政府、ハワイ準州政府、ハワイ州政府はそれぞれの事情・状況を踏まえ、各種の法制度を制定し、政策を実行してきた。これら諸々の不動産にかかわる制度・政策は、国を米国の州に変更するものや、国あるいは州全体の土地の所有形態を根本的に変更するマヘレのような大規模なものから、住宅整備・供給のような小規模なもの、また、国家間関係にかかわるものから個人の間の譲渡に関するものまで、各種のものが、その時代の状況・環境を考慮し、それぞれの時代の人々の要望等を踏まえ、関係者によって立案・実施されてきた。

このような土地・不動産に関する法制度・政策の立案・実施においては、利用できる知見や情報を最大限に生かしながら、費用を最小限にしつつ、関係する人々の要望を最大限に満足させることが重要であるところ、第一に関係する人々をどうとらえるかについては、そもそもハワイには、多種多様な人種に属する者が、混血等を進めながら居住している²⁵⁴ことや、外国人人口が高い²⁵⁵こと、来訪者が多いこと等から、ステークホルダーとするターゲット人口をどうするかを決めるのが困難という事情があると思われる。また仮にそれが特定できたとしても、それを構成する多種多様なグループの、錯綜する利害関係をどのように調整するかは、難しい。

なお、一般に外部性の利用が可能で容易なほど、内部で調整すべき要素や調整の必要性の度合いが低くなるが、離島であるハワイの場合、周囲から孤立しているため、外部性の利用が困難で、より多くの点でより高いレベルの内部での調整が求められる。この点に関して、特に土地のような、外部からの持ち込み等による外部性の利用・依存可能性が低い、あるいはない資源については、内部での利用に関する調整が必要不可欠になる。これは具体的には、例えば、離島でない場合、ある一定の領域で産業基盤を整備し、他の領域で居住基盤を整備し、また他の領域で教育・娯楽等の基盤を整備して、それらを組み合わせ調整することができるが、離島の場合、これらの各種基盤の整備を一か所で行わなければならない場合も生じるので、土地利用のより高度な調整が必要となる。このように求められる調整が高度で複雑なものになるほど困難さが増す可能性は否めない。

次に費用を最小限にすることの追求との関係では、ハワイが離島であることから、たとえば土地・不動産の整備に利用できる資材・人材や金融資源に関する限界があり、またその費用も高騰せざるをえないという事情もあり、この点でも、困難な状況が生じる。

なお利用できる知見や情報についても、ハワイのような離島における土地・不動産の利活用に関する知見の蓄積や情報の共有等は必ずしも多いとはいえず、この点も課題であることは否めない。この点に関し、日本では、太平洋・島サミット等を実施する²⁵⁶等の取り組み²⁵⁷をしており、今後はこのような取り組みの中で知見・情報を共有等することが有益かもしれない。

観光業に関するところで言及したように、現状のハワイの不動産・土地利用状況が、もっとも望ましいということではないと思われる。この点に関し、ハワイの土地・不動産制度に係る歴史的背景や、それに基づく土地の保有者の状況、また産業構造や外交・安全保障等を踏まえると、様々なステークホルダーがあり、その理解関係・意見の調整は困難であるという現実はあるにしても、観光業に限らず、そのほかの産業にとっても、また住民の居住環境に関しても、さらにはそのほかの観点からも、土地・不動産の利用

newsroom/hawaii-covid-19-joint-information-center-daily-news-digest-oct-14-2020/。これは、統計上そのほかの国と比較して、日本からハワイへの旅行者数が多いことを踏まえてのハワイ州政府の判断であったと思われる。現実にはいわゆる政治的な判断が求められることも少なくないと思われるが、基本的には、エビデンスに基づく科学的・合理的判断をすることが、このような難しい局面では、結局適切な結果を実現できるのではないかと思われる。

254 <https://www.census.gov/quickfacts/HI>。

255 https://files.hawaii.gov/dbedt/economic/reports/Hawaii_Migration_Flows_2013-2017_Dec2019.pdf。

256 https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/ps_summit/index.html。

257 関連して全国離島振興市町村議会議長会 <https://www.nactva.gr.jp/html/island/about/index.html>；国土交通省離島振興政策 <https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chirit/>；日本離島センター <https://www.nijinet.or.jp/>。

に関しては、各種の改善の可能性があり得ると思われ、様々な観点からの検討が重要と思われる²⁵⁸。

(9) 日本との関係・ハワイの将来像

ハワイの土地の利活用に関し日本とハワイは、1865年の日本からハワイへの移民の発出がプランテーションでの就労目的であったことを踏まえれば、長く強い歴史的関係があるといえる。また、現在においても、ハワイの観光業においては、多くの日本人観光客を日本企業・日系企業の観光関連企業が受け入れている他、日本企業は、リゾート開発や宅地開発²⁵⁹、ホノルル高速鉄道建設²⁶⁰等に従事している。またハワイ島で行われている TMT 計画には、日本の国立天文台が参画している。

このように日本とハワイは、歴史的関係が深いだけでなく、産業、学術等の分野で、深い関係がある。また、日系人が多いことも考えると、今後のハワイの土地・不動産の利活用においても、より積極的な取り組みが、ハワイ側からも、日本側からも期待されるのではないかと思われる²⁶¹。ハワイと日本のこのような深い関係を踏まえると、ハワイの将来像を構想するための日本の貢献が強く期待される。

おわりに

本稿では、ハワイの土地・不動産に関して検討したが、仮に地球が宇宙空間にある一つの離島のようなものと考えたとすると、本稿の検討結果として得られた知見のうちには応用できるものがある可能性があるのではないかと思われる。

冒頭で引用したように、埋め立て等の一部の事例を除き、人間は土地を生産できないことから、有限な土地を、最小限の費用で、有効活用して、そこにいる人間の Quality of Life を向上できれば、法制度設計あるいは政策実施としては、望ましい結果を実現できたことになると思われ、またこのような結果の実現が、一時的な達成でなく、長期的に実現できればそれはさらに望ましい。このような事情・状況は、ハワイであっても、地球全体であっても同様と思われる。

(1) 先住民の発展と土地利用

例えば、歴史的にハワイ王国の初期の時代、ハワイでは、いわば公的な共有により土地は所有され、土地の管理を請け負ったカメハメハ王家がハワイの土地を一括して保有し、管理していた。王家という公的機関による土地の一括管理は、19世紀中ごろに進められた自由主義・民主主義に基づく、西洋近代的な政治制度のハワイへの導入とそぐわず、また、プランテーション農業の導入のような新しい動きを受け入れる動きにも合致しなかったことから、土地の私有化が実施された。このような動きに関し、典型的な西洋近代化の流れとの比較でいうと、あるいは、専制的な王権に対抗した民衆が、財産権の観点も含め、自由を獲得し、民主化を進めたものとの理解を、当時実際にこのようなことを進めた者達は、考えたのかもしれない。しかしながら実際には、民主化され、ハワイ先住民等に分割された土地は、米国本土から流入した事業家等に渡り、ハワイ先住民は土地という生活基盤を失った²⁶²。

このように、米国本土から来訪した投資家等に土地が譲渡されたことによりハワイでは、プランテー

258 この点に関し、たとえばハワイ州は GIS システムを積極的に導入している (<https://planning.hawaii.gov/gis/>; <https://geoportal.hawaii.gov/>) ほか、ホノルル市の情報技術局 (Department of Information Technology, <http://www.honolulu.gov/it/aboutus.html>) では、大規模な情報システムを導入して、ホノルル市の行政支援等を行っている。このような情報システムの積極的な導入が、将来的な土地のより効率的な利用を進める大きな可能性があると思われる。

259 <https://www.haseko.co.jp/hc/businessfield/group/overseas.html>; <https://www.hawaiinisumu.com/news/1435>.

260 <https://www.hitachi.co.jp/New/cnews/month/2016/05/0503.pdf>

261 この点に関し、例えば現在ホノルルでは、アロハ・スタジアムの後継のスタジアム建設及び同スタジアム周辺の再開発が進められているところ、当該プロジェクトへの日本の関与が期待されるとの意見も示されている。この点に関し、<https://nased.hawaii.gov/>.

262 Louis A. Rose Sumner La Crois, Hawaiian Home Lands Proposal for Reform, Working Paper, 4 (Univ. of Hawaii, 1995); Sumner La Crois Louis A. Rose, The Hawaiian Home Lands Program: Return to the Land or Bureaucratic Cage?, Working Paper, 4 (Univ. of Hawaii, 1995).

ション農業の導入とそれによる開発が行われ、産業育成・発展がすすめられた。しかしながらその後、国際的な競争により、プランテーション農業による事業収益の確保が困難になり、プランテーション農業は、ハワイの主要事業ではなくなった。プランテーションはなくなり、そのために使われていた土地の管理、ハワイ住民の利益のための土地利用の追及、プランテーション農地で雇用され労働していた者の生活環境の整備等の業務は、それを行う新たな民間事業者がいなかった場合には、公的機関等、プランテーション事業者以外の者の社会的・政治的課題になっている。

このような状況に際して、例えばハワイの場合、歴史的な土地の公的共有の時代のあり方に戻るという考えが主張される場合もある。しかしながらそのためには、その土地に暮らす人々が、そのような歴史的時代のレベル・スタイルで生活することを望み、現実の状況としてそれを行うことが求められる。しかしこれが実際の選択かは、そのような歴史的に遡った土地制度の再導入を支持する立場からも、疑問が呈されるのではないと思われる。そうだとするならば、そのような歴史性は踏まえつつも、将来的な土地・不動産の利活用の方向性として、どのように考えるのか²⁶³。ハワイ先住民の知見と現代的な知見を踏まえ、またハワイ先住民とその他の者との協力を踏まえた、現代の具体的な現実的状况に対応し得るハワイの将来に向けた構想の創造が望まれると思われる。

世界中には、ハワイと同様・類似の先住民族（Indigenous peoples）がおり、ハワイの先住民と同様、国連をはじめとする国際社会の各種のフォーラムで活動が行われ、2007年には国連で、先住民族の権利に関する国際連合宣言が採択されている²⁶⁴。当該宣言では、先住民が、いかなる種類の差別からも自由であるべきことを再確認し、自らの植民地化とその土地、領域および資源の奪取の結果、歴史的な不正義によって苦しみ、したがって特に、自身のニーズ（必要性）と利益に従った発展に対する自らの権利を彼/女らが行使することを妨げられてきたことを懸念し、先住民族の政治的、経済的および社会的構造と、自らの文化、精神的伝統、歴史および哲学に由来するその生得の権利、特に土地、領域および資源に対する自らの権利を尊重し促進させる緊急の必要性を認識する等のごことが述べられている。他方で同宣言は、例えば、先住民族とその土地、領域および資源に影響を及ぼす開発に対する先住民族による統制は、彼/女らが、自らの制度、文化および伝統を維持しかつ強化すること、そして自らの願望とニーズ（必要性）に従った発展を促進することを可能にすると確信するとして、先住民が自らの願望とニーズに従って発展する可能性について言及している。これはつまり、自らを先住民とした歴史的・状況的事情に止まることを強制されることなく、より発展していく可能性に言及していると解され、このような可能性に関しハワイの状況は一つの事例を提供するのではないと思われる。

（2）グローバル・イシューと土地利用

ハワイと地球全体と比較した際、たとえば、土地利用に関して前者の場合のステークホルダーの変動と比較して、後者の場合のステークホルダーの変動は、少なく、また、前者と比較して後者の方のコミュニケーションはより困難ということになると思われる。また、調整の対象になる人数が増加するので後者の方の調整が複雑になる一方で、利用できる土地が拡大する等により、利用できる資源等も拡大しそうな気もする。このように、地球の一部であるハワイと、地球全体を俯瞰した問題認識をする場合、前提条件等が異なりそれぞれの調整の状況や結果は異なることになると思われる。

なお、このような比較をさらに進めて、これら二つのモデルの整合性を考える際には、部分的最適化と全体的最適化の整合性の問題と考えることもできそうである。この点に関し、近年グローバルイシューという地球全体を俯瞰した課題認識方法がポピュラーになり、また、ジオエンジニアリングのような地球全

263 この点に関連して、例えばハワイ王国の一員である Bernice Pauahi Bishop 王妃は、ハワイアンは積極的に先進的な教育を受けなければならないとして、カメハメハ・スクールズを立ち上げた。なおこのような方法は、歴史的にみると、欧米式の武器や技術を利用して、ハワイを取りまとめ、ハワイ王国を立ち上げた、カメハメハ1世の方法と通じるものがある。

264 <https://www.un.org/development/desa/indigenouspeoples/declaration-on-the-rights-of-indigenous-peoples.html>; https://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/DRIPS_japanese.pdf

体を対象にしたエンジニアリング手法なども開発されつつある。このように、地球全体の最適化という視点と、部分的最適化の視点の整合性をどのように考えるのかも、重要な問題と考えられる。

この点に関連して、上記のとおり、各種の分野で、地球全体を俯瞰した様々な人間の営為の発展が見受けられ、法制度や政策との関係でも、例えば、国際法・国際政策の分野においては、伝統的には、海洋法等でこのような取り組みがされてきており、また最近では、環境法制等をはじめとして、各種の取り組みがなされつつある。このような中では、土地政策にかかわる法制度・政策についても、同様に、地球全体の最適化の観点も含めて、検討が進められる可能性があると思われる。

参考文献

書籍

- ① Van Dyke, Jon M., Who owns the Crown lands of Hawaii, University of Hawaii Press (2008)
- ② David L. Callies, Regulating Paradise-Land Use Controls in Hawaii (2nd ed.), Univ. of Hawaii (2010)
- ③ Thomas H. Creighton, The Lands of Hawaii – Their Use and Misuse, Univ. of Hawaii (1978)
- ④ Robert H Horwitz, Public land policy in Hawaii: an historical analysis, Legislative Reference Bureau, University of Hawaii (1969)
- ⑤ Clinton Tanimura et. al., A Study of Large Land Owners in Hawaii, Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii (1957)
- ⑥ Robert Horwitz et. al., Public Land Policy in Hawaii: Major Landowners, Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii (1967)
- ⑦ Herman S. Doi, Public Land Policy in Hawaii: Land Reserved for Public Use, Legislative Reference Bureau, Univ. of Hawaii (1966)
- ⑧ Curtis J. Lyons, History of the Hawaiian government survey with notes on land matters in Hawaii, Hawaiian Gazette Co. (1903)

論文

- ① Samuel J. Panarella, Not in My Backyard: The Clash between Native Hawaiian Gathering Rights and Western Concepts of Property I Hawaii, 28 *Envtl. L.* 457 (1998)
- ② Lane Kaiwi Opulauoho, Trust Lands for the Native Hawaiian Nation: Lessons from Federal Indian Law Precedents, 43 *Am. Indian L. Rev.* 75 (2018)
- ③ Maivân C. Lãm, The Kuleana Act Revisited: The Survival of Traditional Hawaiian Commoner Rights in Land, 64 *Wash.L. Rev.* 233 (1989)
- ④ Melody K. MacKenzie, Ke Ala Loa - The Long Road: Native Hawaiian Sovereignty and the State of Hawai'i, 47 *Tulsa L. Rev.* 621 (2013)
- ⑤ David L. Callies, FAICP, It All Began in Hawai'i, 45 *J. Marshall L. Rev.* 317 (2012)
- ⑥ Sumner La Croix Louis A. Rose, Public Use, Just Compensation, and Land Reform in Hawaii, Working Paper, Univ. of Hawaii (1995)
- ⑦ Sumner La Croix Lou Rose, Hawaiian Home Lands: Economic Waste, Cultural Preservation and Fundamental Reform, Working Paper, Univ. of Hawaii (1995)
- ⑧ Sumner J. Lacroix James Mak Louis A. Rose, The Political Economy of Urban Land Reform in Hawaii, Working Paper, Univ. of Hawaii (1995)
- ⑨ Sumner La Croix Louis A. Rose, The Hawaiian Home Lands Program: Return to the Land or Bureaucratic Cage?, Working Paper, Univ. of Hawaii (1995)
- ⑩ Louis A. Rose Sumner La Croix, Hawaiian Home Lands Proposal for Reform, Working Paper, Univ. of Hawaii (1995)

- ⑪ S.L.M., Hawaii's Ceded Lands, 3 Univ. Hawaii L.Rev., 101 (1981)
- ⑫ Melody K. MacKenzie, Ke Ala Loa - The Long Road: Native Hawaiian Sovereignty and the State of Hawai'i, 47 Tulsa L. Rev. 621 (2013)
- ⑬ Dieter Mueller-DomBois, The Hawaiian Ahupua'a Land Use System: Its Biological Resource Zones and the Challenge for Silvicultural Restoration, Biology of Hawaiian Stream and Estuaries, edited by N.L. Evenhuis & J.M. Fizimons, Bishop Museum in Cultural and Environmental Studies 3 (2007)
- ⑭ G. Kem Lowry Jr., Evaluating State Land Use Control: Perspectives and Hawaii Case Study, 18 Urb. L. Ann. 085 (1980)
- ⑮ Neil M. Levy, Native Hawaiian Land Rights, 63 Cal. L.Rev. 848 (1975)
- ⑯ Susan Lounsbury, Hawaii Housing Authority v. Midkiff a New Slant on Social Legislation: Taking from the Rich to Give to the Well-to-DO, 25 Nat. Resources J. 773 (1985)
- ⑰ David L. Callies, It All Began in Hawai'i, 45 J. Marshall L. Rev. 317 (2012)

邦語文献

- ① 山本真鳥・山田亨編著『ハワイを知るための60章』（明石書店2017）
- ② 倉田剛「ハワイ州オアフ島の建設事情と住宅市場」都市住宅学47号（2004）
- ③ 齊藤広子・中城康彦「アメリカ・ハワイ州の定期借地権マンションストックの法制度と実態」日本建築学会計画系論文集第727号（2016）
- ④ 野村兼太郎「ポリネシア人のハワイ移住について」三田学会雑誌第50巻10/11号（1957）
- ⑤ 野村兼太郎「古ハワイにおける土地制度の変遷」三田学会雑誌第53巻5号（1960）
- ⑥ 野村兼太郎「古ハワイにおける社会階級の発展」社会経済史学第23巻5-6号（1958）

（元筑波大学非常勤講師）