

大規模な 土地取引には 届出が必要です。



一定面積以上の大規模な土地取引には、
国土利用計画法に基づく届出が必要です。



国土交通省

1

国土利用計画法のねらい

みんなが自分の利益だけを考えて勝手に土地を取引したり、利用したりしたらどうなるでしょうか？ 土地は、現在のみならず、将来の国民にとっても限られた貴重な資源であり、国民の諸活動にとって不可欠な基盤です。一人の人が土地を利用すれば、地域の人々の生活や周辺自然环境にも影響を及ぼすので、自分勝手な土地利用は、周りの人々や将来の人々にまで迷惑をかけることになるかもしれません。

このため、土地は地域全体の住みやすさや自然环境との調和などを考えて、適正に利用することが大切です。

国土利用計画法は、こうした考え方に基づいて、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上の大規模な土地の取引をしたときは、都道府県などにその

利用目的などを届け出て、審査を受けることとしています。

これは、大規模な土地取引をした後は、例えば工場跡地に商業施設を建てたり、山林を開発して宅地を造成した際など、周辺地域に与える影響が大きいことがあるからです。都道府県などは、土地利用基本計画などの様々な土地利用に関する計画に照らして、届出をした方が土地を適正に利用することができるように助言や勧告を行います。

このように、国土利用計画法の届出制度には、土地を利用する方々に対し、土地取引という早期の段階から計画に従った適正な土地利用をお願いすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります。

2

届出の必要な土地取引

■次の条件を満たす土地取引にあたっては届出が必要です。■

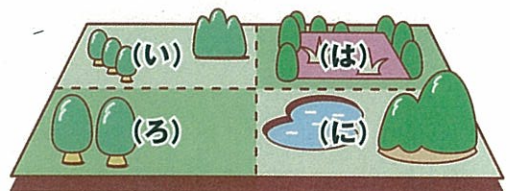
取引の形態

- 売買
 - 交換
 - 営業譲渡
 - 譲渡担保
 - 代物弁済
 - 現物出資
 - 共有持分の譲渡
 - 地上権・賃借権の設定・譲渡
 - 予約完結権・買戻権等の譲渡
- (※これらの取引の予約である場合も含みます。)

一団の土地取引(事後届出制の場合)

個々の面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が権利を取得する土地の合計が左記の面積以上となる場合(「買いの一団」といいます。)には届出が必要です。

【買いの一団】



売る人	(土地)	買う人
甲さん	— (い)	Aさん
乙さん	— (ろ)	
丙さん	— (は)	
丁さん	— (に)	

(い+ろ+は+に)の面積が一定の規模(面積要件)を超える場合は届出が必要

取引の規模(面積要件)

- ① 市街化区域 2,000㎡以上
- ② ①を除く都市計画区域 5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域以外の区域 10,000㎡以上

事後届出制の手続きの流れ

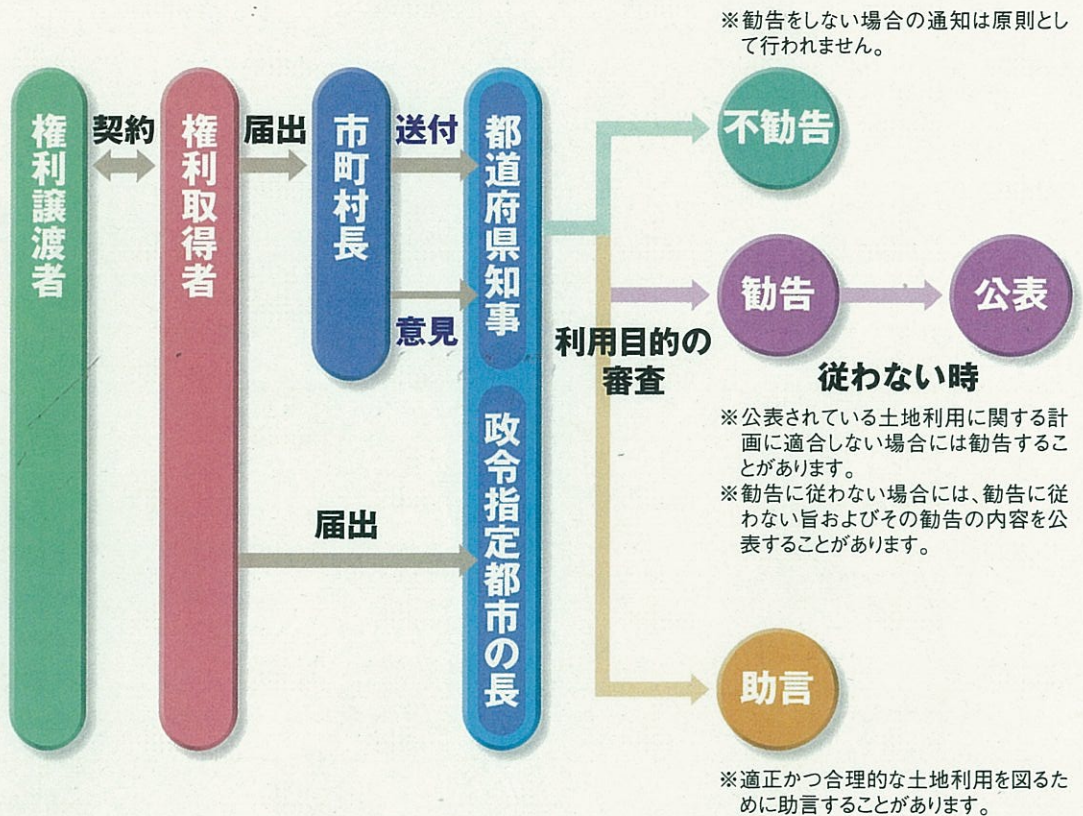
(注視区域・監視区域以外の土地)

土地取引に係る契約(予約を含む。)をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、契約者名、契約日、土地の面積、利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日から2週間以内に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届けて下さい。【事後届出制】

届出を受けた知事(市長)は、利用目的について審査を行い、利用目的が土地利用基本計画などの公表された土地利用に関する

計画に適合しない場合、3週間以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります(審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間)。また、土地の利用目的について、適正かつ合理的な土地利用を図るために、必要な助言をすることがあります。勧告をしない場合の通知は原則として行われません。

なお、届出書は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。



POINT

届出の手続

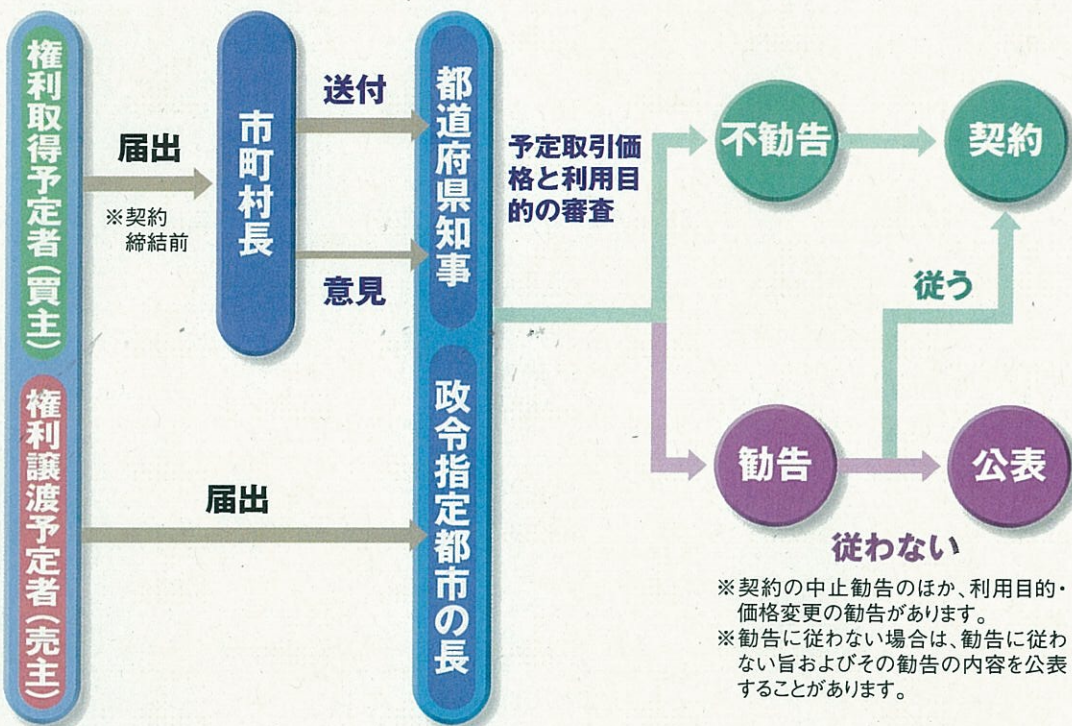
- **届出者** 土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)※
- **届出期限** 契約締結日から2週間以内※
※事前届出制の場合は異なります。詳しくは4・5をご覧ください。
- **届出窓口** 土地の所在する市区町村の国土利用計画法担当課
- **主な届出事項**(詳しくは記載例を参照して下さい。)
 (1) 契約当事者の氏名・住所等 (2) 契約締結年月日
 (3) 土地の所在および面積 (4) 土地に関する権利の種別および内容
 (5) 取得した土地の利用目的 (6) 土地に関する対面の額
- **提出する書類** (1) 届出書 (2) 土地取引に係る契約書の写しまたはこれに代わるその他の書類 (3) 土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図 (4) 土地およびその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面 (5) 土地の形状を明らかにした図面 (6) その他(必要に応じて委任状等)

注視区域・監視区域内において、土地取引に係る契約(予約を含む。)をしようとするときは、取引の当事者(売買の場合であれば売主と買主)は、取引の予定価格や利用目的を書いた知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結ぶ前に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届け出て下さい。

届出を受けた知事(市長)は、予定取引価格と利用目的について審査を行い、(1) 価格が著しく適正を欠く場合、(2) 利用目的が土

地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しない場合、(3) 監視区域において、一年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合などには取引の中止または変更を勧告することがあります。それ以外の場合には、届出から6週間以内に勧告をしない旨の文書による通知(不勧告通知)をします。取引の当事者は、この通知を受け取れば契約ができることになります。

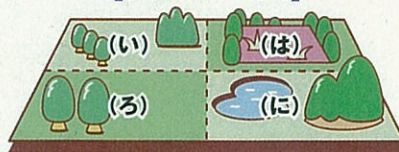
なお、届出書は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。



一団の土地取引(事前届出制の場合)

事前届出制の場合、買いの一団に加えて、個々の面積は小さくても権利譲渡予定者(売買の場合であれば売主)が権利を譲渡する土地の合計が一定面積以上となる場合(「売りの一団」といいます。)にも届出が必要です。

【買いの一団】



売る人	(土地)	買う人
甲さん	(い)	Aさん
乙さん	(ろ)	
丙さん	(は)	
丁さん	(に)	

(い+ろ+は+に) ≥ 一定面積

【売りの一団】



売る人	(土地)	買う人
甲さん	(イ)	Aさん
	(ロ)	Bさん
	(ハ)	Cさん
	(ニ)	Dさん

(イ+ロ+ハ+ニ) ≥ 一定面積

6

事前確認制度

(事前届出制の場合のみ適用されます)

注視区域・監視区域内において分譲宅地や建売住宅、分譲マンションなどを購入する場合には、分譲業者がその分譲予定価格について高すぎないとの知事(政令指定都市の場合は市長)の確認をあらかじめ受けている場合、定められた有効期間内であれば、個々の取引ごとにあらためて届け出る必要はありません。

この制度による宅地分譲等の広告には「国土利用計画法に基づく事前確認済」などと記載されていますので、参考にして下さい。

●事前確認制度の対象となるもの

- ・宅地分譲
- ・建売分譲
- ・マンション分譲
- ・別荘分譲
- ・不動産特定共同事業分譲

●事前確認の有効期間

事前確認の有効期間は都道府県等によって異なります。

この制度により土地取引を行おうとする場合には、有効期間内であるかどうか注意する必要があります。

7

届出をしないと法律で罰せられます。

土地取引に係る契約(予約を含む。)をした日から2週間以内に届出をしなかったり、偽りの届出をすると、6ヵ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

また、注視区域・監視区域(事前届出制)において、届出をせずに契約(予約を含む。)をしたり、偽りの届出した場合、同様に罰せられます。

懲役6ヶ月



罰金100万円



●詳しくは、土地の所在する都道府県・政令指定都市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。