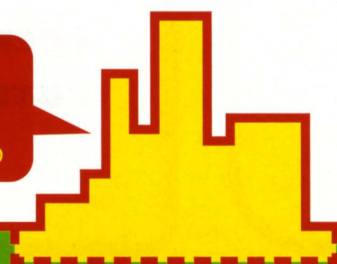


大規模な
土地取引には
届出が必要です。



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。



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の自然環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環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には、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売買等の契約を締結した場合には届出が必要です。 ）

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
- 信託受益権の譲渡
- 地位譲渡
- 第三者のためにする契約

（※これらの取引の予約である場合も含まれます。）

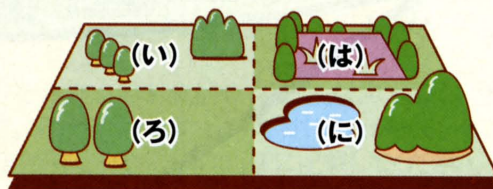
取引の規模（面積要件）

- | | |
|---------------|----------|
| 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 |

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

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)

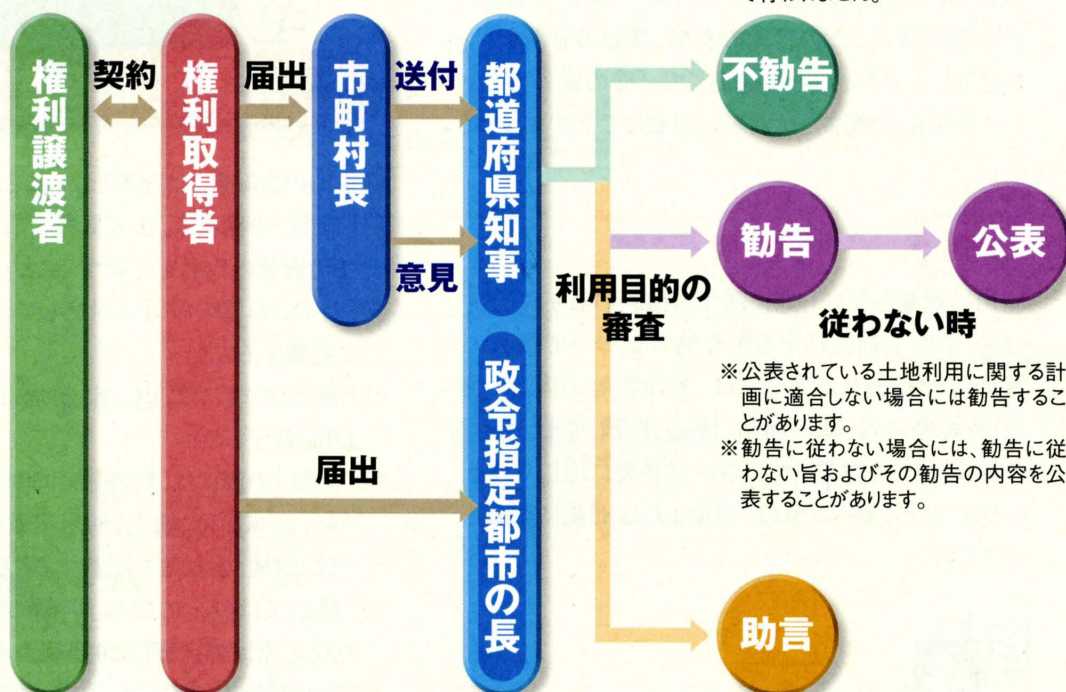
土地取引の契約(予約を含みます。)をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、契約者名、契約日、土地の面積、利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日を含めて2週間以内に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届け出て下さい。【事後届出制】

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、届出書は都道府県・政令市又は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。

※勧告をしない場合の通知は原則として行われません。



※公表されている土地利用に関する計画に適合しない場合には勧告することがあります。
 ※勧告に従わない場合には、勧告に従わない旨およびその勧告の内容を公表することがあります。

※適正かつ合理的な土地利用を図るために助言することがあります。

※届出事務の処理について、都道府県からその権限を譲り受けている市区町村の区域内における土地取引については、その市区町村長あてに届出をすることとなります。

POINT

届出の手続

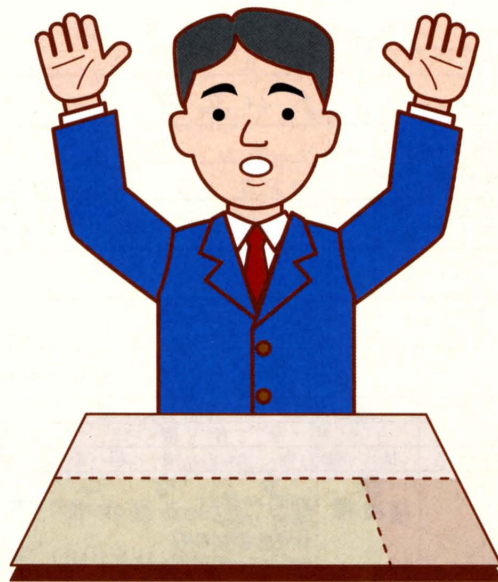
- 届出者** 土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)※
- 届出期限** 契約締結日を含めて2週間以内※
 ※事前届出制の場合は異なります。詳しくは45をご覧ください。
- 届出窓口** 土地の所在する市区町村の国土利用計画法担当課
- 主な届出事項**(詳しくは記載例を参照して下さい。)
 (1)契約当事者の氏名・住所等 (2)契約締結年月日
 (3)土地の所在および面積 (4)土地に関する権利の種別および内容
 (5)取得した土地の利用目的 (6)土地に関する対価の額
- 提出する書類** (1)届出書 (2)土地取引に係る契約書の写しまたはこれに代わるその他の書類 (3)土地の位置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)

4

注視区域・監視区域とは

次の区域に指定されると、その区域内の土地取引については契約（予約を含みます。）締結前に届出が必要となります。この場合には、土地の利用目的に加えて、予定される取引価格が著しく適正を欠く場合には、取引の中止または変更を勧告することがあります。

【事前届出制】



監視区域の指定を行っている団体（現在）

都道府県名 (市町村数)	市町村名	届出対象面積 (下記の面積以上)	指定期間
東京都 (1村)	小笠原村（都島村区域のみ）	500㎡	H17.1.5～ H22.1.4

監視区域の指定状況(平成21年7月1日現在)
http://tochi.mlit.go.jp/pdf/02/04/kanshi_dantai.pdf

注視区域

注視区域とは、地価が一定の期間内に社会的経済的事項の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事または政令指定都市の長が指定した区域をいいます。

●事前に届出が必要となる土地取引の規模は、事後届出制と同じです。(2参照)

監視区域

監視区域とは、地価の急激な上昇またはそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事または政令指定都市の長が指定した区域をいいます。

●事前に届出が必要となる土地取引の規模は、都道府県知事または政令指定都市の長が規則で定める面積以上となります。

※現在指定されている監視区域については、ホームページで閲覧ができます。

URL:<http://tochi.mlit.go.jp/>

国土交通省
 Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
 国土総合情報ライブラリー
 LAND and REAL PROPERTY in JAPAN
 01 地価関連 02 土地利用関連 03 土地政策関連
 04 国土調査関連 05 公共用地関連 06 不動産鑑定評価関連
 07 調査報告

What's New
 2009.07.03 不動産における「環境」の価値を考える研究会「中間とりまとめ」報告の公開について
 2009.07.02 不動産投資家への立入検査を実施します
 2009.06.30 土地関連部マンスリーレポートの訂正について
 2009.06.29 平成21年度「土地月報」掲載の募集について
 2009.06.12 不動産市場データベースの構築について

01 地価関連
 地価公示（記者発表資料）
 新設前地価調査（記者発表資料）
 土地取引の集約地価動向調査～地価100レポート～
 土地総合情報システム（地価公示検索・地価調査検索・取引価格検索）
 国土数値情報ダウンロードサービス
 地価公示制度の紹介（ここがポイント）
 各種地価の解説

02 土地利用関連
 地域不動産情報提供サイト
 土地利用調整協会のネットワークシステム（MLIT）
 都市農地を活用したまちづくり
 美しい景観づくりのための土地利用
 国土利用計画に基づく土地取引の規制に関する調査報告書の公表
 土地利用計画に基づく届出等に係る統計
 地域に響く「環境（外部経済）」をもたらし、土地利用の実態把握アンケート
 土地利用基本計画の適用に関する研究会報告（活用の手引き）「PDF」

03 土地政策関連
 国土審議会
 土地・水資源高水準調査
 土地について
 不動産証券化推進調査
 地方における不動産証券化推進性調査
 エリアマネジメントのすすめ
 安心して暮らせるまちにするために～地域防犯活動から始めるまちづくり～
 新たな狙い～まちによる地域管理のあり方～
 国土審議会
 農地適正化制度の今後の評価検証でニュース
 府県（住宅用地）の居住環境評価に関するガイドライン
 CRF（企業不動産）研究会
 行政（公的不動産）研究会
 不動産における「環境」の価値を考える研究会
 居住環境制度の発給のあり方に関する検討調査

04 国土調査関連
 国土調査について

05 公共用地関連
 用地取得のあらまし

06 不動産鑑定評価関連
 不動産鑑定評価（総合）

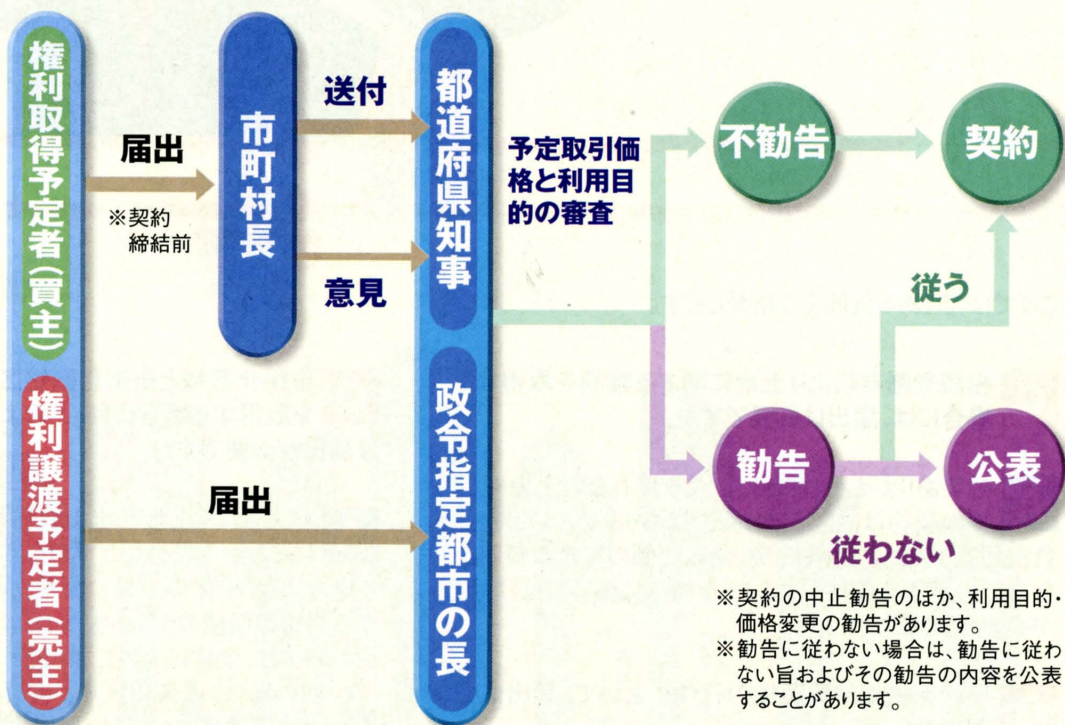
国土交通省「土地総合情報ライブラリー」

注視区域・監視区域内において、土地取引の契約(予約を含みます。)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、届出書は都道府県・政令市又は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。

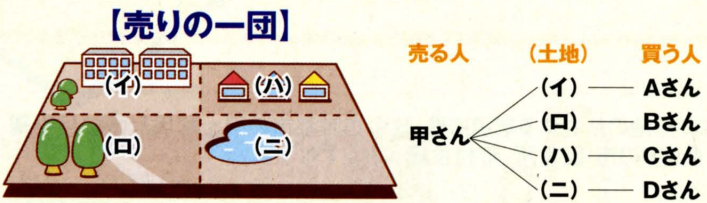


一団の土地取引(事前届出制の場合)

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。



$(い+ろ+は+に) \geq \text{一定面積}$



$(イ+ロ+ハ+ニ) \geq \text{一定面積}$

6

届出をしないと
法律で罰せられます。

土地取引の契約(予約を含みます。)をした日を含めて2週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6か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(予約を含みます。)をしたり、虚偽の届出した場合、同様に罰せられます。

罰金100万円



ここでは、よくある質問をご紹介します。

Q 相続や贈与により土地に関する権利を取得した場合には、届出は必要ですか。

A 必要ありません。対価の授受を伴わない土地売買等の契約は、届出の対象ではありません。ただし、負担と贈与の間に金銭債務(金銭評価の可能な債務を含む。)の承継を条件とするような贈与については、届出が必要となります。

Q 予約完結権や買戻権の行使において、届出は必要ですか。

A 必要ありません。契約によらない権利の移転又は設定は、届出の対象ではありません。ただし、予約完結権・買戻権等の譲渡は、土地売買等の契約に該当し、届出の対象となりますので、ご注意ください。

Q 地方公共団体と土地売買の契約を締結しました。届出は必要ですか。

A 必要ありません。当事者の一方が国や地方公共団体などの場合には、届出は必要ありません。

Q 市街化区域と市街化調整区域にまたがって土地を取得する場合には、どのような取引面積であれば届出が必要ですか。

A 取引される土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合など、届出が必要な面積がまたがる場合には、全体の土地の面積が、どちらかの区域にかかる要届出面積のうち小さいほうの面積を超える土地取引の時には、全体について届出をしてください。

今回の場合、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一団の土地については、取引面積が2,000m²以上の場合にはすべて届出が必要となります。

Q 届出の対象となる土地が複数の市町村にまたがる場合には、届出はどのように行うのですか。

A それぞれの市町村に届出をしてください。なお、届出書には、土地が複数の市町村にまたがっていることを「その他参考となるべき事項」欄に記載してください。

●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。

[事後届出の場合の届出書の記載例]

土地売買等届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇県知事 殿

権利取得者(譲受人) 注1参照

住所 〒△△△-△△△△
 △△県 △△市 △△町△丁目△
 氏名 △△株式会社
 代表取締役 山田一郎
 (担当者) 総務課 上田太郎
 電話 △△△-△△△-△△△△

市町村名※	
区分※	所・地・貸・他 単・団
受理番号※	年 月 日 第 号
処理番号※	年 月 日 第 号

国土利用計画法第23条第1項の規定に基づき、土地に関する所有権(地上権・賃借権・その他)の移転(設定)をする契約の締結について、下記のとおり届け出ます。

記

契約の相手方等に関する事項	契約の相手方(譲渡人)の住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇		氏名 大山五郎	契約締結年月日 〇〇年〇〇月〇〇日			
土地に関する事項	番号	所 在 地 目	登記簿	現 況	登記簿(m ²)	実 測 (m ²)	
	1	〇〇町 〇〇〇 〇〇町〇丁目〇	宅 地	宅 地	16,000	16,000	
	2	" 〇〇〇 "	"	"	165	165	
	3						
		計 16,165 m ²		計 16,165 m ²			
事項	利用の現況	届出に係る権利以外の権利		注2参照			
	1	工場 店舗併用住宅	該 当 な し	該 借 権	期 間 20年 (残存15年) 非 堅 固 建 物 目 的 地 代 25,000 円/月(その他別紙)	〇〇市〇〇町〇丁目〇	甲野乙郎
	2						
注3参照	土地に存する事項	種類	概要	移転又は設定に係る権利			
	1	工場	鉄筋コンクリート3階築後20年 約300m ² (その他参考となるべき事項参照)	種別	内容	所有者の住所	所有者の氏名
	2	該 当 な し		該	当	な	し
土地に関する事項	移転又は設定に係る事項	移転又は設定の態様	地上権又は賃借権の場合		特記事項		
	1	売買	存続期間	残存期間	堅固・非堅固の別	地代(年額・円)	
	2		該	当	な	し	
対価の額等に関する事項	番号	土地に関する対価の額等	工作物等に関する対価の額等				
	1	宅 地	面積(m ²)	単 価 (円/m ²)	対価の額(円)	種 類	対価の額(円)
	2	"	16,000.00	60500	968,000,000	工場	860000000
土地の用途等に関する事項	用途等	中高層共同住宅 3棟 延面積 50,000 m ² 予定戸数 500戸(一戸平均 100m ²) 附帯施設 幼稚園、分譲商店舗、児童公園		注4参照			
	利用目的	利用目的に係る土地の所在	〇〇町〇丁目周辺	利用目的に係る土地の面積	25000.00		
	利用計画の概要	人工面率	75→90%	計画人口	2000 人 (4人/戸)		
その他参考となるべき事項	番号2の土地は、在地取引を行ったものであり、当該土地には賃借人甲野乙郎所有の店舗併用住宅(木造2階100m ² 築後5年)が建っている。						

注1

代理人による届出の場合には、代理権の所在およびその範囲を証する書面を添付して下さい。

注2

届出に関する権利が地上権、賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利である場合は、これらの権利の内容(抵当権等の土地に関する所有権以外の権利、存続期間、残存期間、堅固・非堅固の別、地代のほか権利設定にあたっての一時金の有無、増改築の禁止などの特約の有無、登記の有無など)を記載して下さい。(必要に応じて、「その他参考となるべき事項」の欄または別紙に記載して下さい。)

注3

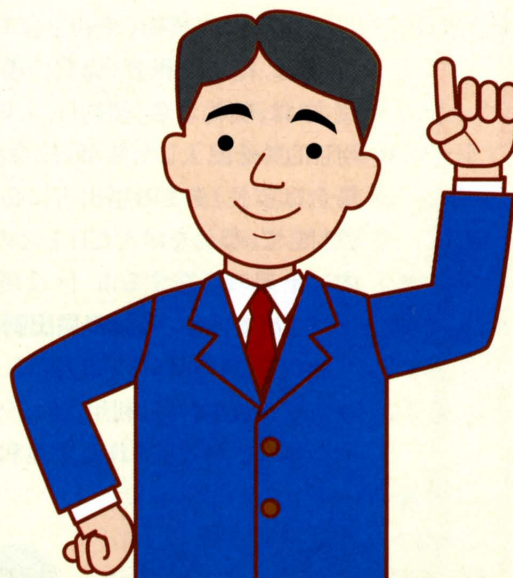
届出の対象となる土地に関する権利の移転等と併せて、その土地に存する工作物等について権利の移転等が行われる場合には、工作物等の内容(住宅・杉林等の別、延べ面積、構造、樹種、本数、権利の種別など)を記載して下さい。(必要に応じて、「その他参考となるべき事項」の欄または別紙に記載して下さい。)

注4

「工作物等に関する対価の額等」の欄には、消費税額(地方消費税額を含みます。)に相当する額を含んだ額を記載して下さい。

注5

届出に係る土地に関する権利の移転または設定をする契約と一体とみなされる契約(土地に関する契約に付随または相当因果関係を有すると認められる支出を内容とする契約(例:営業補償、移転料。))を行った場合には、その契約の内容を届出書の「その他参考となるべき事項」の欄に記載して下さい。



記入上の注意

- 1 ※印のある欄には記載しないこと。
- 2 「氏名」の欄には、法人にあっては、その名称および代表者の氏名を記載すること。
- 3 「番号」の欄の番号に対応して、一筆の土地ごとに記載すること。
- 4 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により記載すること。
- 5 「概要」の欄には、建築物その他の工作物にあっては、延べ面積、構造、使用年数等を、木竹にあっては、樹種、樹齢等を記載すること。
- 6 「移転又は設定の態様」の欄には、売買、交換等の登記原因の区分により記載すること。
- 7 「利用目的」の欄には、用途、規模等当該土地の利用目的を可能な限り詳細に記載すること。
- 8 「人工面率」の欄には、利用目的に係る土地の面積に占める樹林地、草地、水辺地、岩石地および砂地(農地、採草放牧地および芝生、庭園木等の植栽された土地を除く)以外の土地の面積の割合の現況および計画を記載すること。
- 9 「計画人口」の欄には、住宅団地における想定人口等を記載すること。
- 10 「その他参考となるべき事項」の欄には、土地に関する権利の移転または設定と併せて権利の移転または設定をする工作物等以外の工作物等に関する事項その他を記載すること。