

一定面積以上の土地取引は 国土利用計画法に基づく届出を!

届出期限は契約締結日(契約書の日付)から2週間です。
期限内に届出をしない土地取引は違法です。



届出制の趣旨

土地は公共性・社会性を持った限りある資源です。国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制を設けています。

一定面積以上の土地の取引をしたときは、この法律により土地の所在する市町村役場の担当窓口を通じて、取引の内容を県知事に届け出ることが義務づけられています。(契約後の届出)

届出義務者

届出義務者は土地の取得者(売買の場合は買主)です。

届出をしないと…
法律で罰せられます。

期限内に届出を行わなかったり、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ることがあります。



1

届出の必要な土地取引

●取引の形態及び規模が次の条件を満たす土地取引には届出が必要となります。

《取引の形態が次のいずれかである場合》

- | | |
|-------|-----------------|
| ○売買 | ○代物弁済 |
| ○交換 | ○共有持分の譲渡 |
| ○営業譲渡 | ○地上権・賃借権の設定・譲渡 |
| ○譲渡担保 | ○予約完結権・買戻権等の譲渡等 |

※これらの取引の予約である場合も含みます。

《取引の規模が一定面積以上の場合(面積要件)》

①.市街化区域	2,000m ² 以上
②.①を除く都市計画区域	5,000m ² 以上
③.都市計画区域以外の区域	10,000m ² 以上

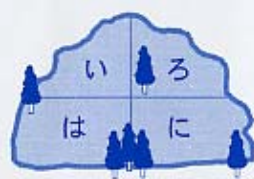
※山林等も届出の対象となります。

取引の規模が一定面積未満であっても届出が必要となる場合があります。

一団の土地取引

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一定面積以上となる場合(→「買いの一団」)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)	

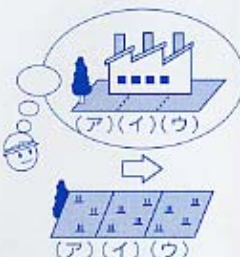
(い+ろ+は+に) ≥ 一定面積

買い進み

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)が一定の利用目的のために計画的に一貫性をもって権利を取得しようとする場合で、その土地の合計が一定面積以上となるときは、取引の都度、届出が必要です。

買い進み

取引時期	(土地)	買う人
□年□月□日	(ア)	Bさん (同一人)
□年□月△日	(イ)	
□年○月○日	(ウ)	



(ア+イ+ウ) ≥ 一定面積

取引の規模が一定面積以上であっても、届出を要しない場合があります。

例えば

- 当事者の一方又は双方が次の場合
国、県、市町村、日本道路公団、住宅供給公社、土地開発公社
- 農地法第3条第1項の許可を要する場合
- 相続、法人の合併、遺産の分割の場合

等です。

2

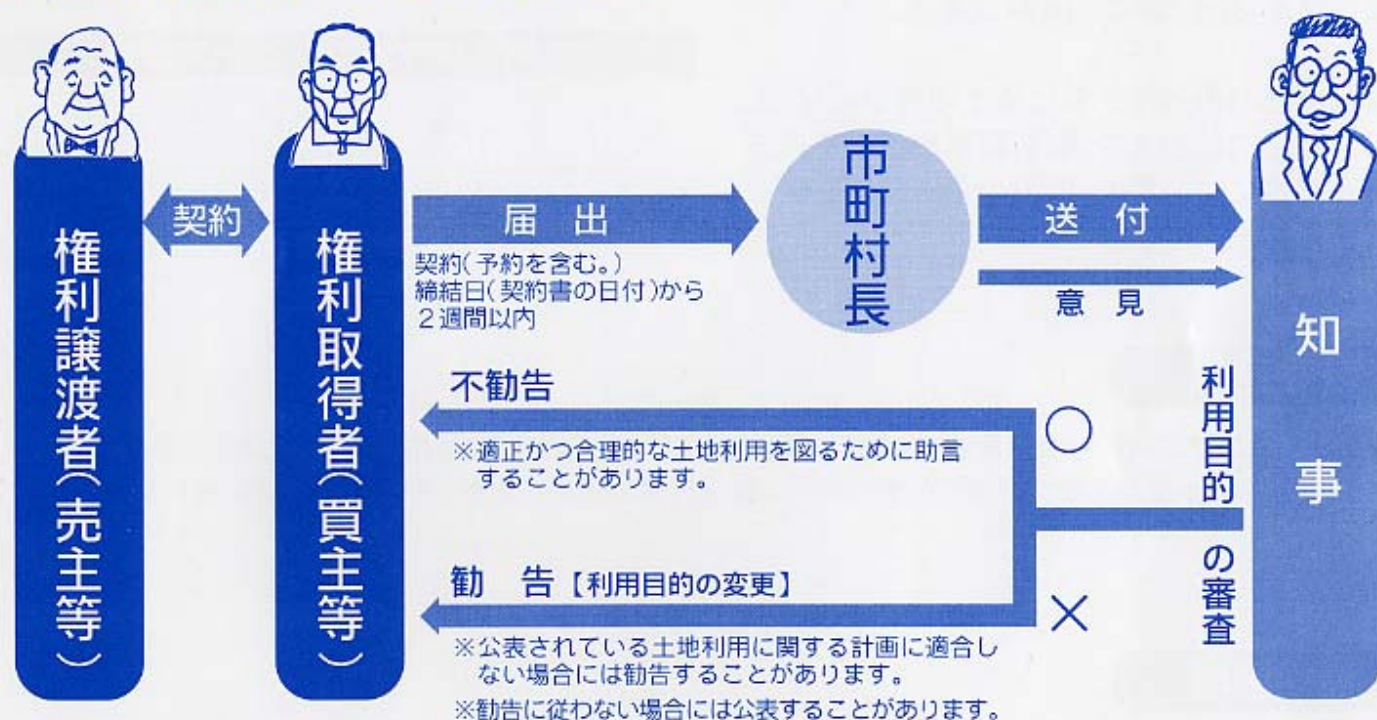
届出手続きの流れ

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(契約書の日付)、土地の面積、利用目的等を記入した知事あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日(契約書の日付)から2週間以内に土地の所在する市町村役場の担当窓口へ提出してください。

市町村役場から届出書の送付を受けた知事は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された

土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間(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)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。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。

なお、届出専用用紙は各市町村役場の担当窓口にあります。



ポイント

～届出の手續～

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(予約を含む)締結日(契約書の日付)から2週間
※契約締結日を含みます。

届出窓口

土地の所在する市町村役場の国土利用計画法担当課

主な届出事項

- ① 契約当事者の氏名・住所等
- ② 契約(予約を含む)締結年月日(契約書の日付)
- ③ 土地の所在及び面積
- ④ 土地に関する権利の種別及び内容
- ⑤ 取得後の土地の利用目的
- ⑥ 土地に関する権利の対価の額
(詳しい記載例を市町村役場の担当窓口で配布しています。)

提出する書類

- ① 届出書……………4部
[添付書類]…………各2部
- ② 土地取引に係る契約書の写し又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 土地及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)

3

事前届出制度にご注意ください。

注視区域又は監視区域が指定されると、その区域内の土地取引については契約(予約を含む)締結前に届出が必要となります。

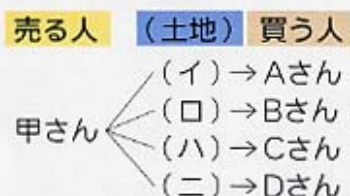
なお、平成13年10月現在、宮崎県内に該当する地域はありません。

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」)にも届出が必要です。

届出義務者は土地取引の当事者双方(売買の場合は買主、売主の両方)となります。

事前届出制の適用を受ける土地取引には、土地の利用目的に加えて、取引価格が著しく適正を欠く場合についても、取引の中止又は変更を勧告することがあります。

売りの一団



$(イ + ロ + ハ + ニ) \geq \text{一定面積}$

注視区域

地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又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、知事が指定した区域

監視区域

地価の急激な上昇又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、知事が指定した区域

※ 届出の必要な土地取引の規模(面積要件)は、事後届出制が適用される通常の区域より厳しくなり小規模の土地取引であっても届出が必要となります。

事前確認制度

注視区域・監視区域における分譲住宅や建売住宅、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県知事の確認をあらかじめ受けている場合、定められた有効期限内であれば、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」と記載されていますので、これを参考にしてください。