

国土利用計画法（国土法） 土地取引に関する届出

よくある質問 Q&A

届出要件

- 1 登記簿面積と実測面積のどちらで届出しますか？（登記簿面積では対象面積未満だが、実測では対象面積以上の場合等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 市街化区域内 3,000 m²の土地の買取りを計画しています。所有者が異なる複数の筆に分かれており、所有者ごと別々に売買契約を行います。1 契約ごとの面積はいずれも 2,000 m²未満です。契約後の届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 既に所有している土地の隣接地で、基準面積未満の土地を取得しましたが、既所有面積と合わせると基準面積を上回ってしまいます。届出は必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 譲渡人が複数いる場合（一団の土地で所有者が複数、共有名義の土地等）、1 枚の届出書にまとめて提出してもよいですか？それとも譲渡人 1 人ごと届出が必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 5 マンションの区分所有権の売買は届出が必要ですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 6 土地区画整理事業の施行区域内の土地の場合、従前地と仮換地指定の土地のどちらの面積で、対象面積を判断しますか？・・ 2

届出時期

- 7 所有者が複数人いるため、別々に契約を行います。どのタイミングで提出すればよいですか？（全ての契約を締結した日から 2 週間以内か、契約ごと契約締結日から 2 週間以内か）・・・・ 2
- 8 届出は代金の支払いや土地の引き渡し等が完了した後でよいですか？・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 9 契約締結日から起算して 2 週間目が休日の場合、いつが提出期限ですか？・・・・・・・・・・・・ 2
- 10 契約締結日から起算して 2 週間を過ぎてしまいました。どのようにしたらよいですか？・・・・ 2

記入方法

- 11 筆数が多く、届出書に書ききれません。どのようにしたらよいですか？・・・・・・・・・・・・ 3
- 12 1 m²あたりの単価を定めずに契約したため、届出書の「対価の額等に関する事項」のうち、「単価（円/m²）」について記入ができません。どのようにしたらよいですか？・・・・・・・・・・・・ 3
- 13 届出書の「利用目的」の欄には、何をその程度記載すればよいですか？・・・・・・・・・・・・ 3

【届出要件】

1 登記簿面積と実測面積のどちらで届出しますか？（登記簿面積では対象面積未満だが、実測では対象面積以上の場合等）

A 実測面積で基準面積以上となっている場合は届出をお願いします。未測量の場合は、登記簿面積が基準面積以上となっている場合に届出をお願いします。

2 市街化区域内 3,000 m²の土地の買取りを計画しています。所有者が異なる複数の筆に分かれており、所有者ごと別々に売買契約を行います。1 契約ごとの面積はいずれも 2,000 m²未満です。契約後の届出は必要ですか？

A その複数筆の土地が「一団の土地」であれば、1 契約ごとの面積が 2,000 m²未満でも、買取りを計画している面積が基準面積を超えるため、1 契約ごと契約後の届出が必要になります。

「一団の土地」とは、一体利用が可能な土地を、同一の主体が、一連の事業計画のもとに取得する場合を言います。道路や小河川で分断されていても一団の土地と判断される場合もあります。また、異なる年度に分割して取得しても一団であることには変わりません。ご不明な点は土地政策課にお問い合わせください。

【例】 一体利用が可能な土地で4人の所有者

〈市街化区域〉	所有者 A	所有者 B
	1,000 m ²	1,000 m ²
	所有者 C	所有者 D
	500 m ²	500 m ²

同一の買主が一連の事業計画のもとに購入
4筆の面積合計 3,000 m²
↓
面積要件を超えているため、1 契約ごと届出が必要

3 既に所有している土地の隣接地で、基準面積未満の土地を取得しましたが、既所有面積と合わせると基準面積を上回ります。届出は必要ですか？

A 一連の計画による継続的な買収であれば、届出が必要です。一連の計画に基づくものではなく、たまたま単独に隣接地を購入したような場合は、届出は不要です。

4 譲渡人が複数いる場合（一団の土地で所有者が複数、共有名義の土地等）、1 枚の届出書にまとめて提出してもよいですか？それとも譲渡人1人ごと届出が必要ですか？

A まとめて1件の契約を締結している場合は、1 枚の届出書にまとめて提出してください。

譲渡人一人ごと契約している場合は、1 契約ごと届出を行っていただいても、複数の契約を1 枚の届出書にまとめて提出していただいても、どちらでも構いません。

ただし複数の契約を1 枚の届出書にまとめて提出する場合であっても、「契約締結日から起算して2週間以内」の届出期限は契約ごとに適用されますので、最初の契約の締結日から2週間以内に提出

してください。

5 マンションの区分所有権の売買は届出が必要ですか？

A 届出は不要です。マンションの1室（区分所有権）の売買であれば届出は必要ありません。

6 土地区画整理事業の施行区域内の土地の場合、従前地と仮換地指定の土地のどちらの面積で、対象面積を判断しますか？

A 換地処分については、届出は不要です。

仮換地指定後の土地を売買する場合には、仮換地後の面積で対象面積を判断します。

【届出時期】

7 所有者が複数人いるため、別々に契約を行いますが、どのタイミングで提出すればよいですか？
（全ての契約を締結した日から2週間以内か、契約ごと契約締結日から2週間以内か）

A 契約ごと、契約締結日から起算して2週間以内に届出をお願いします。

なお、1契約ごと届出を行っていただいても、複数の契約を1枚の届出書にまとめて提出していただいても、どちらでも構いませんが、複数の契約を1枚の届出書にまとめて提出する場合であっても、「契約締結日から起算して2週間以内」の届出期限は契約ごとに適用されますので、最初の契約の締結日から2週間以内に提出してください。

8 届出は、代金の支払いや土地の引渡し、登記が完了した後でよいですか？

A 契約締結日から起算して2週間以内に届出をお願いします。

9 契約締結日から起算して2週間目が休日の場合、いつが提出期限ですか？

A 届出期間の最終日が土・日・休日及び年末年始（12月29日～1月3日）に当たる場合、以後の最も近い開庁日が提出期限になります。

10 契約締結日から起算して2週間を過ぎてしまいました。どのようにしたらよいですか？

A 2週間を過ぎてしまった場合にも、気付いた時点で早めの届出をお願いします。

なお、届出期間を過ぎてしまった場合、国土法では罰則規定が設けられています。

【記入方法】

11 筆数が多く、届出書に書ききれません。どのようにしたらよいですか？

A 届出書の記入欄に「別紙添付」と記入の上で、別紙を添付してください。

12 1㎡あたりの単価を定めずに契約したため、届出書の「対価の額等に関する事項」のうち、「単価（円/㎡）」について記入ができません。どのようにしたらよいですか？

A 1㎡あたりの単価を定めずに契約した場合については、契約金額を契約面積で割り返して下さい。
なお、契約金額を契約面積で割り返した際に小数点以下の端数が出てしまう場合には、切り上げてください。

（例）契約金額 100,000 円、契約面積 3,000 ㎡の場合

$$100,000 \text{ 円} \div 3,000 \text{ ㎡} = 33.33\cdots \rightarrow 34 \text{ 円/㎡と記入}$$

13 届出書の「利用目的」の欄には、何をその程度記載すればよいですか？

A できる限り具体的に記入してください。

（例）中高層共同住宅 3棟 延面積 50,000 ㎡ 予定戸数 500 戸（1戸平均 100 ㎡）

付帯施設：児童公園

【記入区分の例】

住宅の場合	戸建住宅（賃貸、販売の区分も記入）、共同住宅（賃貸、販売の区分も記入）、分譲地（区画数等も記入） 等
商業施設の場合	飲食店、ホテル、ガソリンスタンド、スーパーマーケット、ドラッグストア 等
生産施設の場合	工場、資材置場、流通施設、共同選果場、電気・ガス等供給施設 等
レクリエーション施設の場合	劇場、パチンコ店、スポーツ施設、アミューズメント施設、健康ランド 等
農業、畜産業、水産業の場合	農地、菜園、農業用温室、畜舎、養魚場 等
駐車場の場合	立体駐車場（地下の有無も記入）、平屋駐車場、地下駐車場 等
その他	病院、砂利等採取、産業廃棄物処理場、リサイクル施設、文化施設、研究施設、学校、福祉関連施設、宗教法人施設、集会所、墓地 等