

届出に関するよくある質問

- 1 届出に関して・・・・・・・・・・・・・・・・P2
- 2 売買以外の契約に関して・・・・・・・・P2
- 3 届出の適用除外に関して・・・・・・・・P3
- 4 面積要件に関して・・・・・・・・・・・・P3
- 5 一団の土地に関して・・・・・・・・・・・・P4
- 6 土地区画整理事業施行地区に関して・・・・P5
- 7 届出の期限に関して・・・・・・・・・・・・P6
- 8 利用目的の記載に関して・・・・・・・・P6
- 9 届出書の審査に関して・・・・・・・・・・・・P7

1 届出に関して

1-1 届出を出さないとうなりますか？

A 国土利用計画法第47条に、罰則の規定があります。

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、虚偽の届出をしたりすると、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがあります。

1-2 届出は郵送で良いですか？

A 都市計画課窓口にご提出ください。やむを得ない事情があり、直接提出することが困難な場合については、売買等の契約前に担当までご相談ください。

2 売買以外の契約に関して

2-1 営業譲渡契約は届出が必要ですか？

A 譲渡の対象となる財産の中に土地が含まれていれば、その土地に係る譲渡は土地売買契約に該当するため、届出が必要です。

2-2 地位譲渡契約は届出が必要ですか？

A 届出が必要です(原契約書の写しの添付も必要となります。)

2-3 不動産の信託受益権の譲渡について届出が必要ですか？

A 信託契約時点で信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定しているかどうかで結論が変わってきます。

イ 信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定している場合

→ 届出は不要です。

ロ 信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定していない場合

→ 届出が必要です。

信託期間満了時に、受託者(主に信託銀行)が土地を第三者に処分するか、受益権者に引き渡すかの選択権を受益権者が有している場合、その決定時点(信託期間満了時)までは受益権の中に土地所有権の取得を目的とする権利が含まれていると考えられるためです。

2-4 賃貸借契約や地上権設定契約について届出は必要ですか？

A 賃料以外に、借主に返金されない対価(権利金等)が発生する場合には、届出は必要です。

借主に返金される予定の費用(敷金、保証金等)のみが発生する場合は、届出不要です。

ただし、敷金・保証金等の金額が著しく大きく、そこから生じる経済的利益(運用益)が対価として認定できる場合には届出が必要です。契約期間の有無、期間の長短は問いませんし、定期借地権の場合も同様です。

地上権設定契約についても、賃貸借契約と同様に考えてください。

3 届出の適用除外に関して

3-1 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、面積要件以外ではどのような例ですか？

A 国土利用計画法第23条第2項第3号及び国土利用計画法施行令第17条で定められている場合において届出が不要になります（例：農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合、民事調停法による調停に基づく場合等）。詳しくは、国土利用計画法に基づく土地取引の届出が不要である場合をご参照ください。

3-2 破産管財人による不動産の任意売却について、届出は必要ですか？

A 破産法第78条第2項で、破産管財人が不動産を任意売却する場合、裁判所の許可を得る必要があるとされています。裁判所の許可を得て行われる場合は、届出は不要です。（国土利用計画法施行令第17条第1号（同令第6条第3号））

4 面積要件に関して

4-1 登記簿面積では対象面積未満ですが、実測面積では対象面積以上です。届出は必要ですか？

A 届出が必要です。届出時点で実測がされている場合には、実測面積で判断します。

4-2 共有部分の譲渡の場合の面積要件の判断は、何を基準にしますか？

A 共有持分が譲渡される場合の面積要件の判断は、当該土地の面積に譲渡に係る持分割合を乗じた面積によって判断します。

ただし、共有持分が基準面積以下であっても、土地全体に支配権（利用権）が及ぶ場合には、面積要件を共有地の面積全体で判断しますので、届出が必要となる場合があります。

4-3 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、どのような取引面積であれば届出が必要ですか？

A 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地の場合は、小さい方の面積要件で判断するため、一団の土地が市街化区域の届出要件である2,000平方メートル以上であれば、届出が必要です。

例えば、市街化区域500平方メートルと市街化調整区域1,500平方メートルにまたがる一団の土地の場合、全体では2,000平方メートルであるため、届出が必要です。

4-4 利用計画の面積がはっきり決まっておらず、買い集めることも考えられます。今の段階では、届出対象面積に満たない売買です。届出は必要ですか？

A 開発の計画又は意図においては取得に係る土地が届出対象面積以上となるか否か不明確な場合であっても、届出対象面積以上の「一団の土地」の取得となる可能性がある場合には、個々の契約について届出が必要です。

5 一団の土地に関して

5-1 「一団の土地」とはどのような土地を指すのですか？

A 「一団の土地」とは、土地利用上、現に一体の土地を形成している、又は一体としての利用が可能なひとまとまりの土地で、かつ、権利取得者が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転又は設定を行うものです。

5-2 一団の土地を購入するために、10人の地権者と個別に契約を行いました。届出は1件にまとめて良いですか？

A 届出は契約毎に必要になりますから、10件の届出が必要です。なお、契約日が異なる場合は、それぞれの契約日毎に届出書の提出期限が異なりますのでご注意ください。

5-3 一団の土地を購入するために、10人の地権者と一括に連名の契約書で契約を行いました。届出は1件にまとめて良いですか？

A 1件の届出としてください。

5-4 複数市町村にまたがっている土地についての届出は、どのように行うのでしょうか？

A 土地の存する市町村それぞれ全てに届出が必要です。

5-5 隣接する2つの土地を、それぞれ別の地権者から購入しました。合計で届出対象面積を超えていますが、単独では超えていません。利用目的はそれぞれ異なります。一団の土地として届出が必要ですか？

A 利用目的が違い、全く関連性がなければ、届出は不要です。

5-6 離れている2つの土地を、1件の契約書で取得しました。2つとも単独で届出対象面積を超えています。届出は1件にまとめて良いですか？

A 1件の届出で構いません。

5-7 市街化区域内の工場敷地（1,800平方メートル）の拡張を行うため、隣接する市街化区域内の土地（1,100平方メートル）を購入しました。届出が必要ですか？

A 当初の工場敷地取得の時点で隣接地を取得する計画があれば、最初の購入（1,800平方メートル）も、今回の購入（1,100平方メートル）も、両方ともに届出が必要です。しかし、事業開始後の業務拡張に伴う新たな計画であれば、計画の一貫性がないと判断でき、両契約とも届出は不要になります。

5-8 道路で分断されている市街化区域内の土地2筆（1,500平方メートルと1,800平方メートル）を購入しました。店舗と店舗用駐車場として利用予定です。届出は必要ですか？

A 土地利用上一体としての利用が可能と認められるものについては、道路や小河川等により分断されている場合でも、「一団の土地」と判断します。この場合、届出が必要です。

5-9 国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発を行う場合、国・公有地を除いた民有地部分が基準面積未満でも届出は必要ですか？

A 一団の土地の判断は、当該団地を構成する土地の所有関係の如何を問わず、一連の計画のもとに土地売買等の契約によって取得される土地で、面積が法所定の面積以上であるかどうかによるものです。

したがって、国・公有地を含めた一団の土地で面積要件を判定することになります。

ただし、国や地方公共団体が当事者の一方である場合には、届出義務が免除されているので、実際に届出を要する部分は民有地部分に限定されます。

5-10 市街化区域において商業施設を建設するため、所有権売買と権利金を伴わない賃貸借により基準面積以上（2,000平方メートル）の土地を確保しました。この場合、所有権売買による取得面積は1,500平方メートルで基準面積以下ですが、届出は必要となりますか？

A 権利金を伴わない賃貸借については、土地売買等の契約に該当しないため、一団の土地の面積には含まれません。

したがって、本件では、所有権売買による面積（1,500平方メートル）のみで面積要件を判断することとなり、その面積が基準面積未満となりますので、届出は不要となります。

土地売買等の契約に該当するかどうかの判断は、契約要件についてをご覧ください。

6 土地区画整理事業施行地区に関して

6-1 従前地の土地面積では対象面積以上ですが、仮換地の指定を受けた土地の面積では対象面積未満となり、届出が不要と思われます。届出が必要でしょうか？

A 仮換地の指定を受けた土地の面積を基準とするため、届出不要です。ただし、仮換地指定を受ける予定であるに過ぎない場合は届出が必要です。

6-2 届出を要する面積の保留地を購入しました。届出は必要ですか？

A 原則として届出は必要です。ただし、保留地を市町村から購入した場合には届出不要です。

6-3 仮換地の指定を受けた土地を購入した場合、「土地に関する事項」については、どのように記載するのでしょうか？

A 「土地に関する事項」欄に、仮換地の指定を受けた土地の街区番号及び符号等を記載するとともに、括弧書きで従前地の所在等も記入してください。なお、「その他参考となるべき事項」欄には、「〇〇土地区画整理事業施行地区」等と記載してください。

7 届出の期限に関して

7-1 代金の支払いや土地の引き渡し等が全て終わってからの届出で良いですか？

A 国土利用計画法では、契約日から2週間以内(契約日を含む)に届け出る必要があります。例えば、4月1日木曜日に契約を締結した場合、4月14日水曜日までに届出を行う必要があります。詳しくは、「届出期限について」を参考にしてください。
なお、契約日とは契約締結日であり、契約発効日でも、土地の引渡し日でもありません。

7-2 契約日から2週間目が日曜日です。市役所等の開庁日である金曜日までに届出をしなければならぬのでしょうか？

A 月曜日で構いません。行政機関の休日が期限となる場合には、翌開庁日が期限となります。

7-3 停止条件付きの契約であるため、実際に土地が取得出来るか分かりません。届出は取得が確定してからで良いですか？

A 停止条件付き契約、解除条件付き契約又は予約契約であっても、契約日を基準に届出を行う必要があります。

7-4 契約から2週間の期限を過ぎてしまいましたが、届出は必要ですか？

A 速やかに届出書を提出してください。国土利用計画法違反とはなりますが、届出のない状態を放置していると悪質と判断する場合があります。

8 利用目的の記載に関して

8-1 利用目的は特定のものを予定していますが、具体化が遅い場合等についてはどのように記載すれば良いですか？

A 当面資金調達の見込みがないため、利用の具体化が遅い将来となる場合、需要の動向から具体化の時期が未定である場合、又は、事業実施に必要な許認可等の見通しが明らかでなくとも利用目的自体を特定している場合であれば、当該利用目的を記載してください。

この場合、「その他」欄に、その状況を明記してください。

8-2 土地を購入したが、利用する具体的な計画が全くない場合、どのように届出書に記載すれば良いですか？

A 具体的な計画が全くない場合は、現況のまま当分保有することとなりますので、利用目的は「現況保有」と記載してください。

なお、対価を支払い土地を購入する場合に、利用する具体的な計画が全くないというのは考えにくく、何らかの利用目的はあると思われるため、土地購入に至った動機等を考慮するなどして、できる限り利用目的欄に記載してください。

後日、具体的な計画が定まった場合は、個別の法令に基づき手続きをする必要があります。

9 届出書の審査に関して

9-1 不勧告の場合、通知がありますか？

A 制度上、不勧告通知はありませんので、届出が法定期限内に受理されてから3週間を経過した時点で勧告等の通知がない場合は、特に問題ないものと判断してください。

ただし、届出者から不勧告通知の送付依頼があった場合は、例外的に、不勧告通知をします。依頼は、文書又は届出書のその他参考となるべき事項欄に記入してください。

なお、不勧告通知の郵送費用は申請者負担となりますので、依頼される場合は、返信用封筒に切手を貼付の上、住所、氏名を記入して提出してください。