

国土利用計画法に基づく土地取引

見出し

1. 国土利用計画法のねらい
2. 届出の必要な土地取引
3. 事後届出制の手続きの流れ
4. 注視区域・監視区域とは
5. 注視区域・監視区域における手続きの流れ
6. 届出をしないと法律で罰せられます。
7. 事後届出の場合の届出書の記載例

窓口のご案内

◆総務課 TEL : 0152-74-2111

大規模な土地取引には届出が必要です。

1. 国土利用計画法のねらい

国土利用計画法は、乱開発や無秩序な土地利用を防止するため、一定面積以上の大規模な土地取引をしたときは、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、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ためです。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。 ■

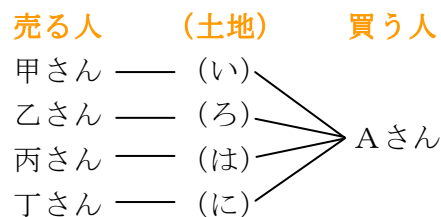
取引の形態

- 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
- 信託受益権の譲渡
- 地位譲渡

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】



取引の規模(面積要件)

- | | |
|--------------|--------------------------|
| ①市街化区域 | 2,000 m ² 以上 |
| ②①を除く都市計画区域 | 5,000 m ² 以上 |
| ③都市計画区域以外の区域 | 10,000 m ² 以上 |

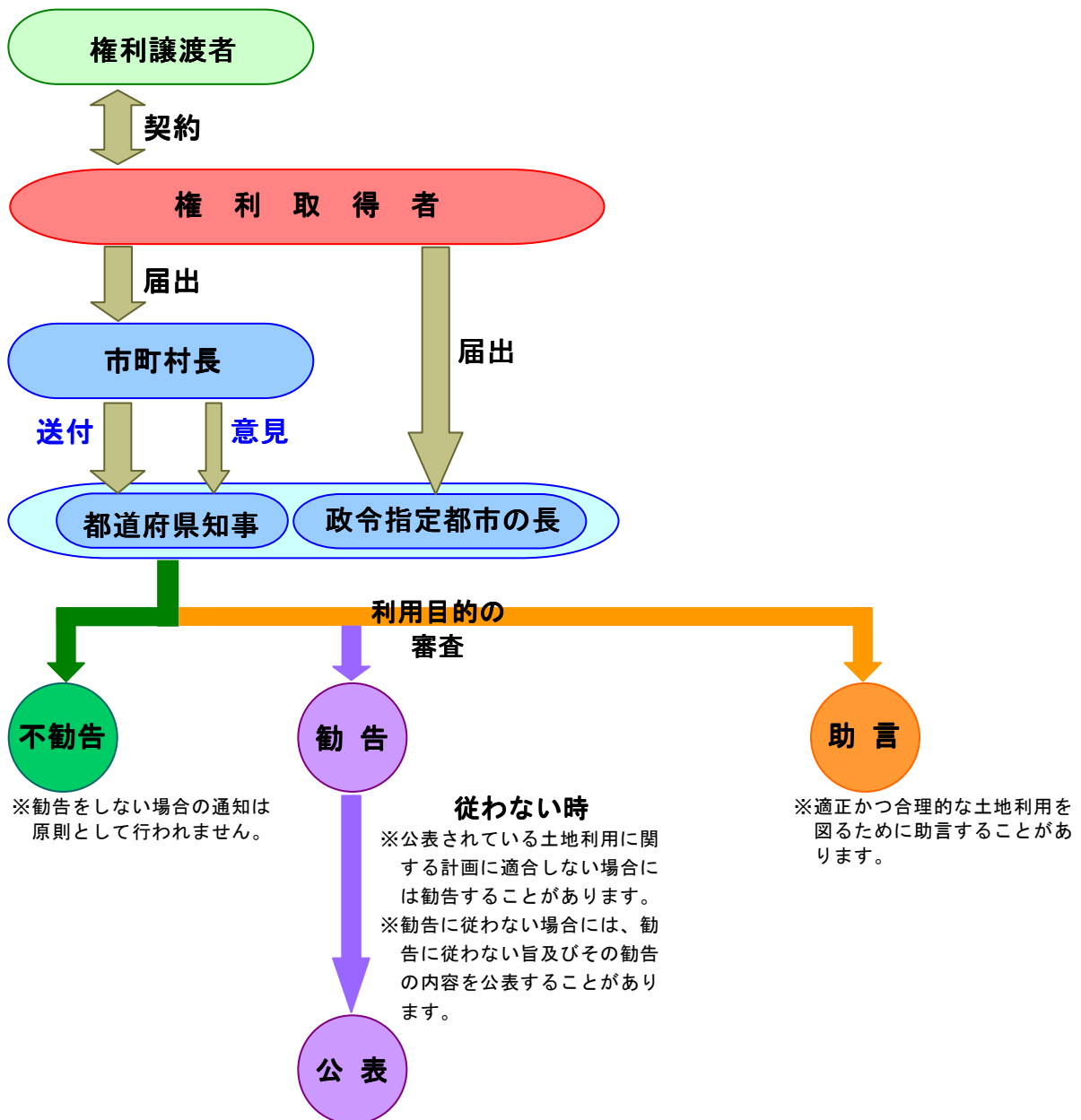
(い+ろ+は+に)の面積が一定の規模(面積要件)を超える場合は届出が必要

3. 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。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** 契約締結日を含めて2週間以内
※事前届出制の場合は異なります。
- 届出窓口** 土地の所在する市町村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)契約締結年月日 (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)

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(予約を含む)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】

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情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。

●届出の面積要件は、事後届出制と同じです。

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。

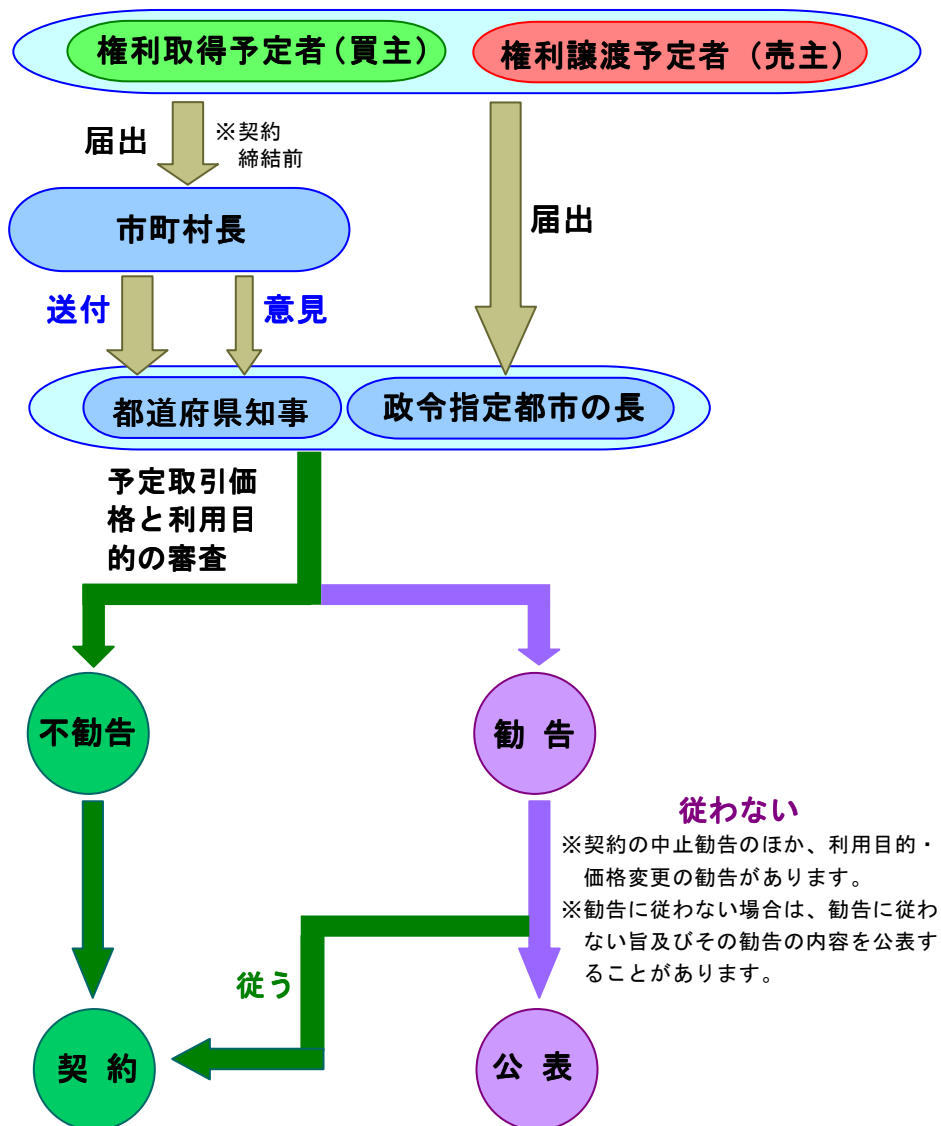
●届出の面積要件は、都道府県知事または政令指定都市の長が規則で定める面積以上となります。

5. 注視区域・監視区域における手続きの流れ（事前届出制）

注視区域または監視区域内において、土地取引の契約（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ください。

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資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。

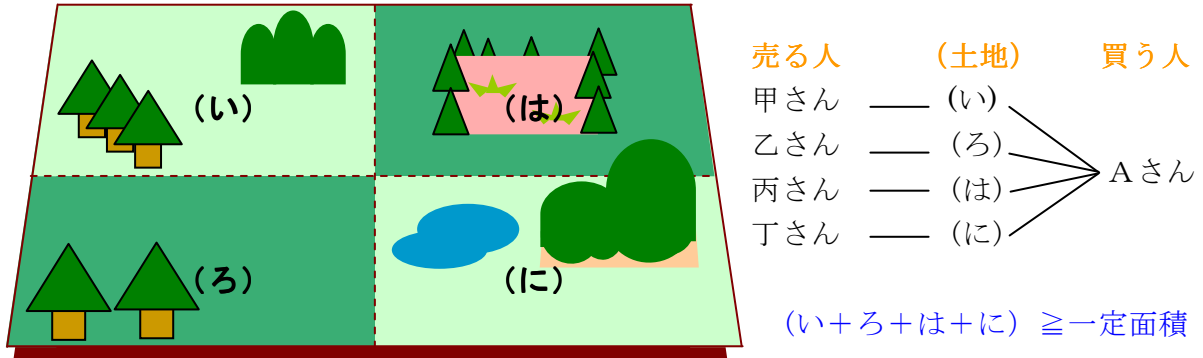
なお、届出書は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。



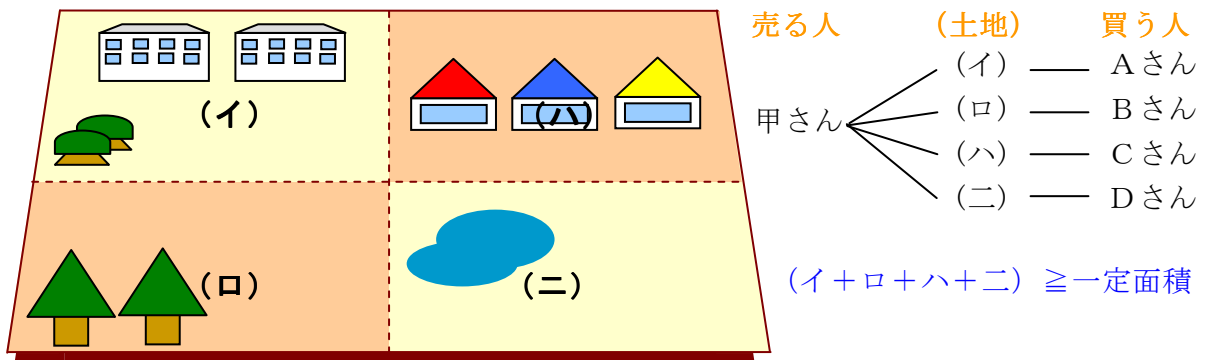
一団の土地取引（事前届出制の場合）

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】



【売りの一団】



6. 届出をしないと法律で罰せられます。

土地取引の契約（予約を含む）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）においても、届出をせずに契約（予約を含む）をしたり、虚偽の届出をした場合、同様に罰せられます。

7. 事後届出の場合の届出書の記載例

- 注1** 代理人による届出の場合には、代理権の所在及びその範囲を証する書面を添付してください。
- 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（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）を記載してください。（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ください。）
- 注3** 「工作物等に関する対価の額等」の欄には、消費税額（地方消費税額を含む）に相当する額を含んだ額を記載してください。
- 注4** 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し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」の欄に記載してください。

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、その名称及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、岩石地及び砂地（農地、採草放牧地及び芝生、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及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。

●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ください。