

国土利用計画法に基づく届出制度

届出制度の概要

国土利用計画法では、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取引を行ったときは、土地の権利取得者(譲受人)は**契約締結日から 2 週間以内(契約締結日を含む)**に、土地の所在する市町村を経由して都道府県知事に届出を行わなければなりません。

届出を受けた都道府県知事は、土地の利用目的等について、様々な土地利用に関する計画と照らして審査を行い、必要に応じて権利取得者に助言や勧告を行います。

届出を必要とする土地取引の要件

以下の【面積要件】と【契約要件】を満たす場合には国土利用計画法の届出が必要です。

【面積要件】

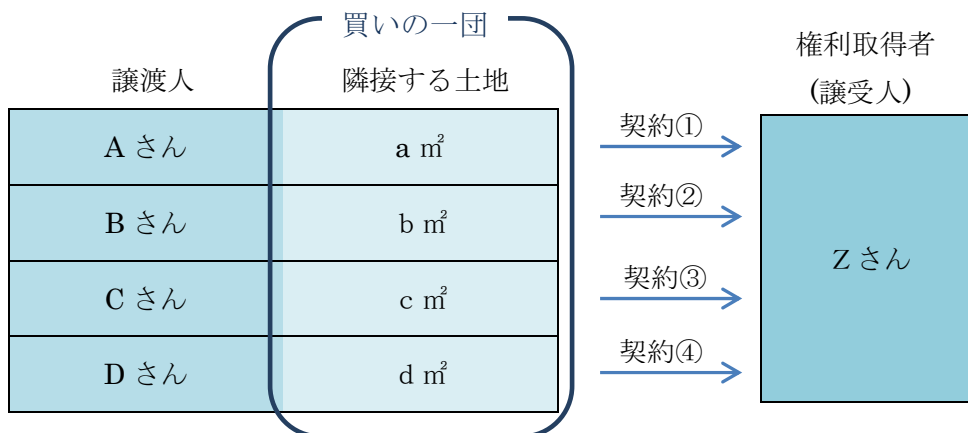
届出が必要となる面積は、都市計画法に基づく都市計画区域区分により異なります。

土地の区分	届出が必要となる面積
市街化区域	2,000 m ² 以上の一団の土地
市街化調整区域	5,000 m ² 以上の一団の土地
都市計画区域以外の区域	10,000 m ² 以上の一団の土地

☆買いの一団の土地取引☆

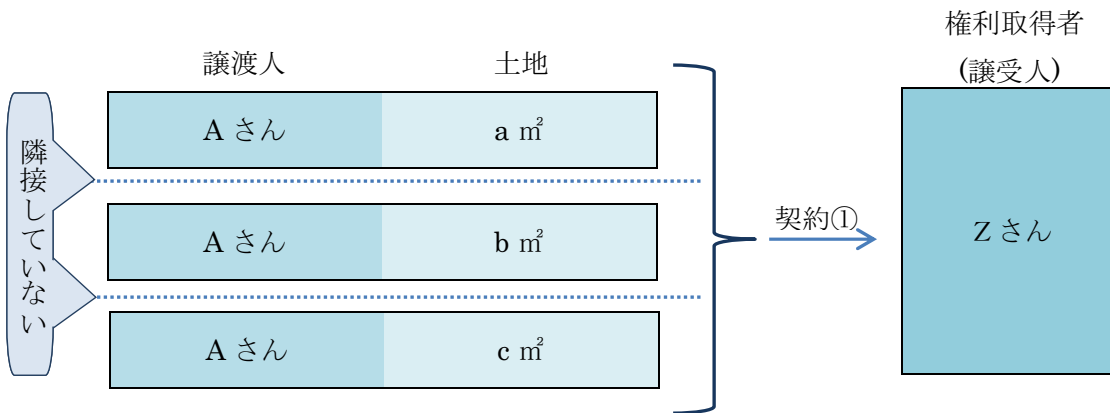
★個々の取引面積は小さくても、隣接している土地の面積を合計すると届出が必要な面積以上となる土地取引を行う場合は、**個々の取引それぞれについて届出が必要です。**

分筆売買や時期をずらした売買でも、計画性があれば一団の土地取引となります。



※a、b、c、d 個々の契約では面積要件を満たしていなくても、隣接している a+b+c+d の面積の合計が届出が必要な面積を上回る場合には、①②③④すべての契約で届出が必要になります。

★一度の取引で複数の土地を取引した場合に、取引した土地の面積の合計が、届出の必要な面積以上になる場合でも、それぞれの土地、及び隣接している土地の面積が面積要件を満たしていなければ届出の必要はありません。



※Aさんと契約①にて隣接していない土地 a、b、c を取引した場合、 $a+b+c$ の合計の面積が面積要件を満たしている場合でも、a、b、c それぞれの面積が届出の必要な面積を超えていなければ届出の必要はありません。

★土地の区分（市街化区域等）をまたがっている土地を取得した場合には、小さいほうの面積要件を超えた場合に届出が必要です。例えば、市街化区域と市街化調整区域とにまたがっている土地では、取引面積が 2,000 m²以上であれば届出が必要となります。

【契約要件】

以下の契約による土地取引を行った場合に届出が必要となります。

届出が必要な場合

- 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 等
- (※これらの取引の予約である場合も含まれます。)

以下の土地取引では、届出は不要です。

届出が不要な場合

- 抵当権、不動産質権、地役権、永小作権等の移転又は設定
- 贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了
- 形成権、予約完結権、買戻権の行使、解除
- 交換分合(土地改良)
- 相続
- 遺産の分割
- 遺贈
- 土地収用
- 共有持分の放棄
- 取引の当事者の一方又は双方が国、地方公共団体等の場合
- 農地の取引(農地法第3条第1項の許可を要する場合)
- 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行
- 民事調停、家事審判、裁判上の和解、民事再生法等に基づく手続きで裁判所の許可を得ている場合
- 破産法に基づき裁判所の許可を得て行われる場合(裁判所の許可を停止条件とする契約)
- 会社更生法に基づき、管財人が当該土地取引において、個別に裁判所の許可を得ている場合 等

届出の内容

【届出期限】

契約を締結した日を含めて2週間(14日)以内に行ってください。

ただし、届出期間の最終日が土・日曜日、祝日等(市町村の窓口が休みの日)である場合にはその翌日の開庁日までに届出を行ってください。

また、届出期限の起算日は、「契約を締結した日」であり、「土地の移転登記を行った日」、「物件の引渡しを行った日」や「代金の決済日」ではありませんので、届出の際にはくれぐれもご注意ください。

※停止条件付契約の場合でも、届出の起算日は「契約を締結した日」であり、「条件が成就した日」ではありません。

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

【例1】4日(水)に契約した場合⇒17日(火)が届出期限

【例2】16日(月)に契約した場合⇒契約日から起算して14日目の29日が日曜日なので、30日(月)が届出期限

【届出者】

届出は、**土地の権利取得者**(当事者のうち当該土地売買等により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者)が行います。

土地の売買でいうと「買主」のことです。

土地取引の権利取得者に代わって第三者(仲介者、関係者等)が代理で行う場合は、代理権の所在及びその範囲を証する委任状を届出書に添付する必要があります。

その場合の届出書の書き方は、権利取得者の「氏名」の欄に土地取引の権利取得者の氏名を記載し、「担当者」の欄に代理人の氏名及び連絡先を記載してください。

【届出に必要な書類】

土地売買等届出書		添付ファイルから様式をダウンロードしてください。 地域創生課にも用意してあります。
添付書類	土地売買等の 契約書の写し	契約年月日、両当事者、価格、土地の所在、面積等が明らかなもの (売渡証書等でも可)
	位置図	対象地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
	周辺状況図	対象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 (例:住宅地図) ※対象地が一団の土地の一部である場合は全体の区域も表示
	形状図	土地の形状を明らかにした図面(例:公図の写し) ※対象地が一団の土地の一部である場合は全体の区域も表示
	その他の必要と 認められる書類	代理人が届出を行う場合の委任状等

※届出書・添付書類ともに**各2部**提出してください。

※届出書はコピーでもかまいませんが、すべてに押印してください。

【届出先】

◎ 香美市役所3階の地域創生課に直接持参するか、もしくは郵送で届け出てください。

〒782 - 8501

香美市土佐山田町宝町1-2-1

香美市役所 地域創生課

森林法に基づく届出との関係

森林法の一部が改正されたことにより、平成 24 年 4 月から森林の土地を取得した場合には届出が必要になりました。国土利用計画法に基づく届出とは違い面積要件がないため、取得した土地が森林であった場合には面積が小さくても届出が必要です。また、登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態になっている場合には、届出の対象となる可能性が高いのでご注意ください。

ただし、取得した土地の面積が国土利用計画法に基づく届出の面積要件を満たしており、**国土利用計画法に基づく届出をした場合には森林法の届出は不要**となります。

所有者となった日から 90 日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います（受付担当の窓口は産業振興課農林班です）。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から 90 日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります（詳細は産業振興課のページでご確認ください）。

届出期限を過ぎたり、届出をしなかった場合

土地を取得したあと契約締結日から 2 週間以内（契約締結日を含む）に届出をしなかった場合や、虚偽の届出をした場合には、**6 ヶ月以内の懲役又は 100 万円以下の罰金**に処せられることがありますのでご注意ください。

※ 2 週間の届出期間を過ぎた場合でも届出書を提出してください。その場合、森林法に基づく届出の免除は適用されないため、取引をした土地が森林の場合には面積にかかわらず森林法の届出も必要になります。

ご質問などございましたら、地域創生課までご連絡ください。

電話番号 0887-53-1061(直通)