よくあるご質問（国土利用計画法）

令和２年９月１日

青森市都市整備部用地課

目　次

１．　国土利用計画法に基づく土地売買等届出について

２．　国土利用計画法に基づく土地売買等届出Ｑ＆Ａ

１． 国土利用計画法に基づく土地売買等届出について

（１） 手続きフロー

土地売買等の契約をした者のうち権利取得者（買主）

↓

市街化区域	旧青森市	2,000 ㎡以上
市街化調整区域	旧青森市	5,000 ㎡以上
都市計画区域外	旧青森市	10,000 ㎡以上
非線引都市計画区域	旧浪岡町	5,000 ㎡以上

→ 要件に該当しない場合は、届出必要なし

↓

契約締結後２週間以内に届出

（提出先：青森市青森市都市整備部用地課用地取得チーム）

↓

利用目的の妥当性について、市内部の関係課から意見集約

↓

意見を付して県へ送付（提出先：青森県県土整備部監理課）

↓

青森県知事（担当課：青森県県土整備部監理課）

↓

土地売買等の契約をした者のうち権利取得者（買主）へ通知

※勧告の場合、届出の日から起算して原則３週間以内に行われる。

（２） 届出期限

届出は「その契約を締結した日から起算して２週間以内に」しなければならないとされており、契約した日を算入することになる。

例）９月１日（火）契約締結　⇒　届出期限　９月 14 日（月）

また、最終日が行政機関の休日である場合には、特例として、休日の翌日（次の開庁日）が期限となる（行政機関の休日に関する法律２条）。

（３） 土地売買等の契約（3 つの要件）

許可又は届出の対象となる「土地売買等の契約」は、次の①から③までの 3 つの要件をすべて満たすものが該当することとなる。

① 権利性 ＋ ② 対価性 ＋ ③ 契約性

① 「土地に関する権利」の移転又は設定（「権利」要件）

○「土地に関する権利」＝「所有権、地上権[1]若しくは賃借権[2]」又は「これらの権利の取得を目的とする権利[3]」の移転又は設定であること。

1)「地上権」

他人の土地において工作物又は竹林を所有するため、その土地を使用する権利

2)「賃借権」

当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによってその効力を生ずる。

[例]建物の所有を目的とするために土地を利用する法律関係には、B（建物所有者）がA（土地所有者）との間で地上権を設定する場合と、賃貸借契約を締結する場合とがある。

3)「これらの権利の取得を目的とする権利」

土地に関する所有権、地上権又は賃借権の移転又は設定を要求しうるべき民法上の予約完結権、買戻権、農地法第 5 条の許可を停止条件とする農地所有権移転請求権等

② 対価の授受（「対価」要件）

○「①」が対価[4]の授受を伴うことであること。

4) 必ずしも金銭に限らず、一般的に金銭に換算しうる経済的価値を広く包括するもの

③ 契約（予約を含む。）の存在

○「①」が契約により行われるものであること。

土地売買等の契約に該当するもの

	権利移転の形態（原因）
1	① 売買契約、売買予約、入札
	(1) 保留地処分（区画整理）
	(2) 共有持分の譲渡
	② 営業譲渡
2	担保譲渡[6]
3	代物弁済、代物弁済予約
4	交換
5	形成権[7]の譲渡
	(1) 予約完結権[8]の譲渡
	(2) 買戻権の譲渡
6	① 信託受益権の譲渡【注意】⇒次頁に記載
	② 地位譲渡
	③ 第三者のためにする契約
7	停止条件付き、解除条件付き契約

6)「譲渡担保」

債権者が債務者に対して有する債権を担保するために、物の所有権又は権利者が、物の所有権又は権利を債権者に移転すること。譲渡担保設定者と譲渡担保権者の契約によって設定される。

7)「形成権」

権利者の一方的な意思表示で法律関係の変動を生じさせる地位。

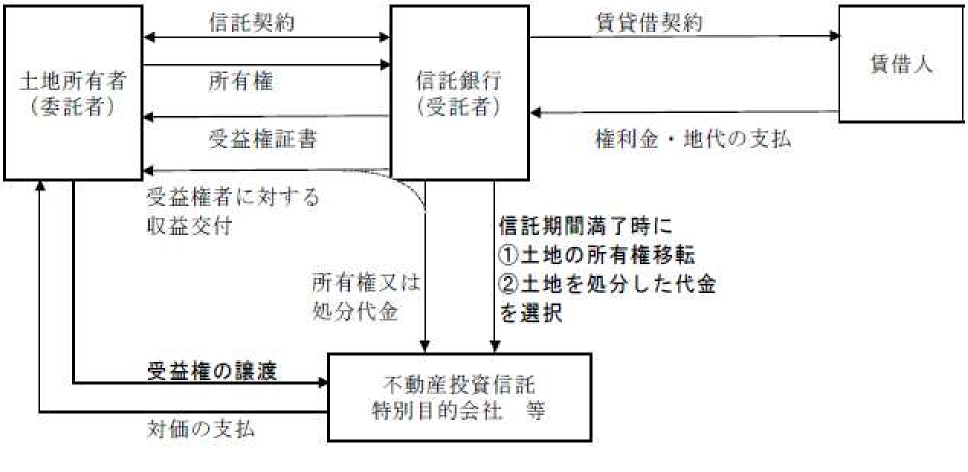
8)「予約完結権」

本契約を成立させる権利。将来売買などの契約を成立させることを約する契約（予約）のうち、将来成立する契約のほうを、予約に対して本契約という。

【注意】信託受益権の取扱いについて

信託受益権とは、信託行為に基づいて信託の利益を享受する受益者の基本的な権利であり、信託財産の管理・運用から生ずる収益を享受する権利（収益受益権）及び信託財産のうち元本の部分を享受する権利（元本受益権）を基本的内容とする。

[例]信託受益権の譲渡に届出が必要となるケース



※ 信託受益権の譲渡については、個々の信託受益権の内容により届出の必要性を判断することとなるが、近年では、届出等が必要となるものが大部分であり、基本的には届出等が必要との認識の下で、個別事例の検討を行う。

（４） 対象面積の捉え方

【注意すべき事例】

① 異なる区域にまたがる取引

取引される土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合、都市計画区域と都市計画区域以外にまたがる場合等にあっては、全体の土地の面積が、どちらかの区域がかかる要届出面積のうち小さいほうの面積を超える土地取引のときには、全体について届出を必要とするという取扱いを行うこととしている。

② 共有持分譲渡における面積の算定

土地に関する権利が共有地に係るものである場合にあっては、原則として共有地全体の面積を基準に判断するべきであり、マンション売買等の場合にあっては、例外的に共有地全体の面積に持分の割合を乗じたものによって行うこととしている。

これは、共有地については、たとえ持分割合で計算すると面積要件を下回る場合であっても、共有地の法的性格上、原則として土地全体に支配権（利用権）が及ぶため、「一定面積以上の土地売買契約等の契約について、その利用目的審査を行う」という国土法の趣旨にも合致する。

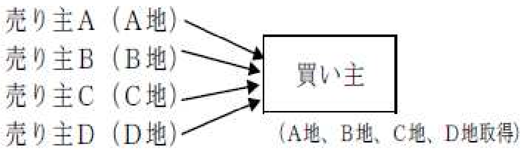
③ 一団の土地

土地売買等の契約における権利取得者が、当該土地を含む「一団の土地」で届出対象面積以上のものについて土地売買等の契約を締結する場合は、取引される個々の土地が届出対象面積未満であっても、すべて最初の契約から届出が必要になる。

なお、「買いの一団」の場合にのみ届出を要する。

【一団の土地】 土地利用上現に一体の土地を構成しており、又は一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、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とする法定面積以上の土地

【買いの一団】



【一団の土地の判断基準（３つの要件）】

ｉ）主体の同一性

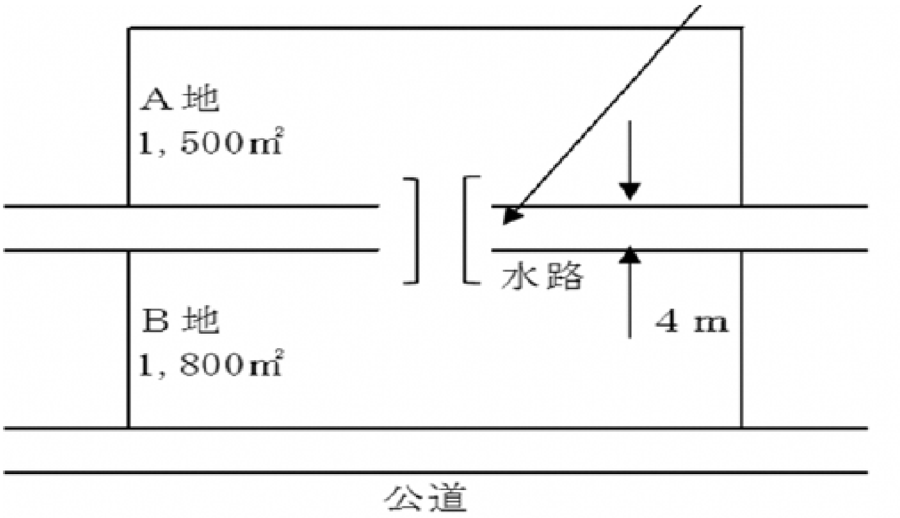
権利取得者が同一主体であること。

ⅱ）物理的一体性

土地が、相互に連続するひとまとまりの土地として、土地利用上現に一体の土地を構成しているか、又は一体としての利用に供することが可能であること。

なお、通常の工事方法等により土地利用上一体としての利用に供することが可能と認められるものである限り、道路、小河川等により分断されている土地であっても物理的一体性を認定しうる。

［例］（地域区分）市街化区域



取得予定に係るＡ・Ｂ地は水路によって分断されているが、当該水路の状況からして、社会通念上、通常の架橋工事の方法により土地利用上Ａ・Ｂ地一体としての利用に供することが可能と認められる（現に開発に際して架橋する計画がある。）ので「一団の土地」と認定できる。

iii）**計画的一貫性**

複数の土地売買等の契約が、一連の計画の下に、その時期、目的等について相互に密接な関連をもって締結されていること。

【適否判断が難しい事例】

例１）　継続して分譲用地取得等を行うことが予定されている土地について

造成宅地の分譲用地取得等の場合において、現に分譲用地取得等を行おうとする土地が法所定の面積未満のものであっても、それに連接する土地について造成工事が行われていること等さらに継続して分譲用地取得等を行うことが予定されている土地であることが明らかであるものについては、これを合算した土地を一団の土地として取り扱うべきである。

例２）線的事業用地について

上下水道の敷設、ガス導管の埋設若しくは送電用又は配電用の施設又は装置等はもとより、狭小な幅員の土地を利用する事業が長距離又は長区間にわたり行われる場合にあっては、他の通常の用途に供することの不可能な特殊な形態の土地であり、周辺の土地利用や地価へ与える影響も微小であることから、当該事業用地については一団の土地に該当しないものとして取り扱って差し支えない。

２． 国土利用計画法に基づく土地売買等届出Ｑ&Ａ

１　届出書の期限		
(1)	届出はいつからいつまでに提出すれば良いですか。	P12
(2)	年末年始や大型連休の直前に契約した場合、届出書の提出期間は通常の2週間より長くなりますか。	P12
(3)	契約日から2週間目が休日の場合、いつまでに提出するのですか。	P12
(4)	停止条件付きの契約であるので、実際に土地が取得できるか分からない場合、届出は取得が確定してからで良いですか。	P12
(5)	代金の支払い等が全て終わってからの届出でよいですか。	P12
(6)	契約から2週間の期限をこえてしまいましたが、届け出る必要がありますか。	P12
(7)	届出をし忘れたまま放置しておくと、どうなるのですか。	P12
(8)	届出をしなかった場合、どのような罰則があるのですか。	P13

２　届出書の作成		
(1)	4筆以上の土地の売買を1つの契約で行ったので、届出書の「土地に関する事項」欄に全てを記載できないがどうすれば良いですか。	P13
(2)	利用目的は特定のものを予定しているが、具体化が遠い場合等についてはどのように記載すれば良いですか。	P13

３　売買以外の契約		
(1)	賃貸借契約について届出は必要ですか。	P14
(2)	不動産の信託受益権の譲渡について届出が必要ですか。	P14

４　売買以外の契約		
(1)	届出が不要な土地取引があると聞きましたが、どのような場合ですか。	P14

５　面積要件		
(1)	登記簿面積と実測面積が異なる場合、記入する面積はどちらになりますか。	P15
(2)	登記簿面積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。	P15
(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。	P15
(4)	共有持分の土地売買の場合には届出対象面積はどのように捉えるべきですか。	P15

６　一団の土地		
(1)	「一団の土地」とは何ですか。	P16
(2)	「一団の土地」を購入するために、複数の地権者と個別に契約を行いました。届出は１件にまとめてよいですか。	P16
(3)	「一団の土地」を購入するために、複数の地権者と一括に連盟の契約書で契約を行いました。届出は１件にまとめてよいですか。	P16
(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。	P16
(5)	道路を挟んで隣接する２箇所の土地を取得し、同一事業計画のもとに利用します。１か所ずつなら基準面積未満ですが、合計すると基準面積を超えます。この場合、届出は必要ですか。	P16
(6)	国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発等を行う場合、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。	P17

１　届出書の期限

(1) 届出書はいつからいつまでに提出すれば良いですか。

→ 契約日から２週間以内に提出してください。

(2) 年末年始や大型連休の直前に契約した場合、届出書の提出期間は通常の２週間より長くなりますか。

→ なりません。２週間の期間算定には土・日・休日・年末年始も含まれます。例えば、12 月 22 日に契約した場合の提出期限は１月４日（平日）となります。

(3) 契約日から２週間目が休日の場合、いつまでに提出するのですか。

→ 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）にあたる場合、その最も近い開庁日が提出期限となります。

(4) 停止条件付きの契約であるので、実際に土地が取得できるか分からない場合、届出は取得が確定してからで良いですか。

→ 停止条件付き契約、解除条件付き契約、予約契約であっても契約日を基準に２週間以内に（1 日が契約日なら 14 日までに）届出が必要です。

(5) 代金の支払い等が全て終わってからの届出でよいですか。

→ 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。）に届け出ることを要します。

(6) 契約から２週間の期限をこえてしまいましたが、届け出る必要がありますか。

→ 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であることは変わりませんが、届出のない状態を放置していると悪質と判断されます。

(7) 届出をし忘れたまま放置しておくと、どうなるのですか。

→ 無届状態になっているケースが発覚した場合、届出の督促や取引関係を調査（照会）しています。悪質な場合は法の定めにより罰則が適用される可能性があります。

(8) 届出をしなかった場合、どのような罰則があるのですか。

→ 国土利用計画法第 47 条に、6 月以下の懲役または 100 万円以下の罰金となることが定められています。

2　届出書の作成

(1) 4 筆以上の土地の売買を 1 つの契約で行ったので、届出書の「土地に関する事項」欄に全てを記載できないがどうすれば良いですか。

→ 届出書に「別紙記載」とし、必要事項を記載した別紙を添付してください。以降の項目についても同様です。

(2) 利用目的は特定のものを予定しているが、具体化が遠い場合等についてはどのように記載すれば良いですか。

→ 当面資金調達の見込みがないため利用の具体化が遠い将来となる場合、需要の動向から具体化の時期が未定である場合、事業実施に必要な許認可等の見通しが明らかでない場合等であっても、利用目的自体は特定しているのであれば、当該利用目的を記載してください。

3　売買以外の契約

(1) 賃貸借契約について届出は必要ですか。

→ 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を要します。借主に返金される予定の対価のみ（敷金等）が発生する場合は、届出不要です。ただし、その場合でも金額が過大と判断される場合には、届出を求めることがあります。

※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。

(2) 不動産の信託受益権の譲渡について届出が必要ですか。

→ 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。

①　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。

②　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（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取得の権利が含まれていると考えられるからです。

4　売買以外の契約

(1) 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、どのような場合ですか。

→ 国土利用計画法第 23 条第 2 項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は届出が不要になります。

（例：・農地法第３条第１項の許可を受けてい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
・民事再生法、会社更生法等の規定に基づく手続きにおいて裁判所の許可を得て行われる場合
・当事者の一方又は双方が国等である場合等）

５　面積要件

(1) 登記簿面積と実測面積が異なる場合、記入する面積はどちらになりますか。

→ 登記簿面積を記入の上、実測面積で契約している場合や実測面積が分かっている場合は両方を併記してください。

(2) 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。

→ 届出が必要です。届出時点で実測面積が確定している場合には、実測面積で判断します。

(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。

→ 全体の土地の面積が、どちらかの区域にかかる要届出面積のうち、小さいほうの面積を超える土地取引のときには、全体について届出が必要です。

つまり、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一団の土地については、2,000 ㎡以上の場合に届出が必要です。

(4) 共有持分の土地売買の場合には届出対象面積はどのように捉えるべきですか。

→ 共有持分の割合により算出した土地面積が届出対象面積になります。

６　一団の土地

(1)「一団の土地」とは何ですか。

→ 「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、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とする法定面積以上の土地のことです。

また、異なる年度に分割して取得しても一団であることは変わりません。

(2)「一団の土地」を購入するために、複数の地権者と個別に契約を行いました。届出は１件にまとめてよいですか。

→ 「1 つの契約につき 1 つの届出」を原則にしていますので、契約当事者ごとの届出が必要です。

(3)「一団の土地」を購入するために、複数の地権者と一括に連盟の契約書で契約を行いました。届出は１件にまとめてよいですか。

→ 差し支えありません。

(4) 複数の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。

→ 土地の存する市町村全てに届出が必要です。2 以上の市町村にまたがる旨を届出書の「その他参考となるべき事項」欄に記載してください。

(5) 道路を挟んで隣接する 2 箇所の土地を取得し、同一事業計画のもとに利用します。１か所ずつなら基準面積未満ですが、合計すると基準面積を超えます。この場合、届出は必要ですか。

→ 通常の工事方法により土地利用上一体としての利用が可能と認められるもの（横断歩道・架橋の有無等、容易に行き来ができるかどうか等）については、道路・小河川等により分断されている場合でも「一団の土地」となります。そのため、届出が必要です。

(6) 国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発等を行う場合、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。

→ 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に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。