

国土利用計画法

土地売買等届出 Q&A



諫早市
契約管財課

■届出の期限

- Q 1. 届出書はいつからいつまでに提出すればよいですか? 4
- Q 2. 年末年始や大型連休の直前に契約した場合、届出書の届出期間は通常の2週間より長くはないのですか? 4
- Q 3. 契約締結日から2週間目が休日にあたっている場合は、いつまでに提出するのですか? ... 4
- Q 4. 届出期限を過ぎてしまった場合、どうすればよいですか? 4
- Q 5. 届出をし忘れたまま放置しておく、どうなるのですか? 5
- Q 6. 届出をしなかった場合、どのような罰則があるのですか? 5

■届出書の作成

- Q 7. 届出書の記入例を見て作成しましたが、書き方が間違っていないか心配です。 5

■提出方法

- Q 8. なぜ郵送では受け付けできないのですか? 5
- Q 9. 届出書を持参するのは、代理の者でも構いませんか? 6

■届出書に記載する面積

- Q 10. 公簿と実測の面積が異なる場合、記入する面積は、どちらになりますか? 6
- Q 11. 公簿と実測の一方が届出基準面積以上でもう一方が基準以下の場合は、どちらを基に届出の有無を判断すればよいですか? 6

■届出書に記載する利用目的

- Q 12. 利用目的欄には何をどの程度記載すればよいですか? 7
- Q 13. 資金調達の都合や需要動向、許認可の見通しなどの関係で、具体化の時期が未定の場合、利用目的の記載はどのようにすればよいですか? 7
- Q 14. 売主側の事情で頼まれて土地を買い取ったため、当面土地利用計画がありません。利用目的の欄は白紙でも構いませんか? 7

■届出書の控え

- Q 15. 提出したことが確認できるよう、写しや受領書のようなものはもらえますか? 8

■届出書の閲覧等

Q 16. 提出した書類は、他の閲覧に供されることはあるのですか? 8

■届出後の内容変更

Q 17. 届出書に記載した利用目的を、後に都合により変更することは可能ですか? 8

■審査の結果

Q 18. 届出書を提出した後の手続きはどうなるのですか? 9

Q 19. 審査期間はどれくらいかかるのですか。内容が適正と認められた場合、何か通知がありますか? 9

■勧告・助言

Q 20. 県知事が行う「勧告」や「助言」とは、どのような場合にされるのですか? 9

■監視区域・注視区域

Q 21. 監視区域制度・注視区域制度とは何ですか? 10

Q 22. 諫早市内の監視区域・注視区域はどこですか? 10

■一団の土地

Q 23. 「一団の土地」とはどういうことですか? 10

Q 24. 道路を挟んで隣接する2か所の土地を取得し、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? 11

Q 25. X・Y 2つの市にまたがる一団の土地を取得しました。X市部分は基準面積以上ですが、Y市部分は基準面積未満です。届出はどのように行えばよいのですか? 11

Q 26. 複数の相手からそれぞれ土地を取得し、一団の土地として利用する計画です。届出書1枚にまとめて記載して提出することはできますか? 11

■隣接地の取得

Q 27. 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たのですが、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? 12

■市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合

Q 28. 市街化区域（届出基準面積 2,000 平方メートル以上）と市街化調整区域（届出基準面積 5,000 平方メートル以上）にまたがって土地を取得した場合、どのような面積であれば届出が必要となりますか。 12

■信託契約と信託受益権

Q 29. 信託銀行と信託契約を結び、土地の所有権を移転します。届出の対象になりますか？ . 12

Q 30. 信託受益権の譲渡は届出の対象になりますか？ 13

■共有地の持分

Q 31. 3者で共有する市街化区域内の 5,000 平方メートルの土地について、1者のみが持分権を譲渡する場合、届出の対象になりますか？ 13

Q 32. マンションとその敷地 6,000 平方メートル（市街化区域内）を居住者（30者）で区分所有しています。このうち、10者（A～J）の持分を別の2者（X・Y）がそれぞれ取得した上で、一体で共同事業を行う計画です。届出はどのようにすればよいですか？ 14

■賃借権と賃貸借

Q 33. 会社の駐車場等として使用するため、市街化区域内の 2,000 平方メートルの月極駐車場をまとめて賃貸借する場合、届出は必要ですか？ 14

■委任状ひな形 15

■届出の期限

Q 1. 届出書はいつからいつまでに提出すればよいですか？

A 契約締結日から2週間以内（契約締結日含む）に提出してください。

（4月1日に契約した場合は、4月1日から4月14日が届出期間です）

Q 2. 年末年始や大型連休の直前に契約した場合、届出書の届出期間は通常の2週間より長くはならないのですか？

A 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届出期限は1月4日(平日)となります。

Q 3. 契約締結日から2週間目が休日にあたっている場合は、いつまでに提出するのですか？

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）にあたる場合、その次の最も近い開庁日が届出期限となります。

例えば、12月16日に契約した場合の届出期限は1月4日(平日)となります。

Q 4. 届出期限を過ぎてしまった場合、どうすればよいですか？

A 届出期限を過ぎた届出についても内容を確認いたしますが、届出遅延の理由等を聴取した上で、届出期限違反事案として県へ報告いたします。

Q 5. 届出をし忘れたまま放置しておく、どうなるのですか？

- A 年に3回程度、国交省から県を通じて登記移動データの情報提供を受けています。
その内容を調査して、届出要件を満たすもので届出期限を過ぎているものについては、
無届取引事案として県へ報告いたします。
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。

Q 6. 届出をしなかった場合、どのような罰則があるのですか？

- A 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。

■届出書の作成

Q 7. 届出書の記入例を見て作成しましたが、書き方が間違っていないか心配です。

- A 窓口で担当者と相談しながら、その場で加筆修正することも可能です。

■提出方法

Q 8. なぜ郵送では受け付けできないのですか？

- A 窓口で担当者から記載事項に関する質問などをさせていただき、十分内容を確認した上で
受理しなければなりません。また、その場で修正や追加資料を指示させていただく場合も多

いため、直接持参していただく必要があるからです。

Q 9. 届出書を持参するのは、代理の者でも構いませんか？

- A 当事者を代理して宅地建物取引業者等の方が手続を行う場合、代理人氏名を担当者の欄に記載するとともに、代理権の所在及びその範囲を証する書類（契約書の写、委任状等）を添付してください。取得者が法人の場合、社員など関係者であれば委任状は不要ですが、必ず届出書の内容について説明できる方がお越しく下さい。

※委任状のひな形は、15 ページを参照してください。

■届出書に記載する面積

Q 10. 公簿と実測の面積が異なる場合、記入する面積は、どちらになりますか？

- A 公簿面積を記入の上、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。

Q 11. 公簿と実測の一方が届出基準面積以上でもう一方が基準以下の場合、どちらを基に届出の有無を判断すればよいですか？

- A どちらか一方が面積要件を超えていれば、届出をお願いします。

■届出書に記載する利用目的

Q 1 2. 利用目的欄には何をどの程度記載すればよいですか？

A 利用目的には、分譲住宅・マンション・工場といった直接的な土地の利用方法を記載してください。転売や資産保有という記載だけでは、取得の動機や意図を示す参考情報にしかなりません。

なお、記載の程度によっては、提出時にさらに詳細な確認をさせていただく場合があります。

<確認事項の例（マンションや分譲住宅の場合）＝分譲時期・建築面積・構造・戸数・1戸の広さ など>

Q 1 3. 資金調達の都合や需要動向、許認可の見通しなどの関係で、具体化の時期が未定の場合、利用目的の記載はどのようにすればよいですか？

A 時期が漠然としていても意図する用途を特定することは可能なので、利用目的を記載の上、時期未定である旨を付記してください。

Q 1 4. 売主側の事情で頼まれて土地を買い取ったため、当面土地利用計画がありません。利用目的の欄は白紙でも構いませんか？

A 利用目的は審査の必須項目であり、記載は不可欠です。利用目的の欄を白紙とした場合は、審査不能のため受理することができません。少なくとも取引の動機・事情を記入した上で、窓口提出時にご相談ください。

なお、当面は現況利用であっても、将来的な投機的目的や県の土地利用基本計画の阻害要因

の可能性が認められると、助言・勧告の対象となる場合があります。

■届出書の控え

Q 15. 提出したことが確認できるよう、写しや受領書のようなものはもらえますか？

A 届出書正本及び副本2部ともに日付入りの受理印を押した後、副本の1部は控えとして受理書と一緒に後日届出者にお渡しします。

後日に副本を紛失されても、再発行等はできませんのでご注意ください。

■届出書の閲覧等

Q 16. 提出した書類は、他の閲覧に供されることはあるのですか？

A 諫早市個人情報保護条例に基づき、第三者からの電話や口頭による照会には、届出の有無を含め一切お答えしていません。諫早市情報公開条例に基づく情報公開請求の手続きを取った場合でも、氏名・住所・印影・契約金額・契約書など、個人情報に関する部分は全て非開示となります。

■届出後の内容変更

Q 17. 届出書に記載した利用目的を、後に都合により変更することは可能ですか？

A 軽微な変更であれば再届は不要です。ただし、公開されている土地利用に関する計画に

照らして望ましくない方向での変更の場合は、事情聴取等を行うことがあります。

■ 審査の結果

Q 18. 届出書を提出した後の手続きはどうなるのですか？

A 記載内容の確認を行い、県へ提出し、県に設置されている土地利用審査会において、内容が適正かどうかを審査し、適正の場合は「不勧告」と認定され、手続きは終了します。

適正でないと判断されると、県知事による「勧告」または「助言」が通知されることになります。

Q 19. 審査期間はどれくらいかかるのですか。内容が適正と認められた場合、何か通知がありますか？

A 審査期間は届出から3週間です。

この期間に通知がない場合は、土地の利用目的が適正なものと判断されたということになります。県からは原則として不勧告通知書は送付されません。

ただし、租税特別措置法の規定により「国土法第24条第1項の勧告をしなかった旨を証する書類」の添付を必要とする場合には、「不勧告通知書」を発行することができますので、お問合せください。

■ 勧告・助言

Q 20. 県知事が行う「勧告」や「助言」とは、どのような場合にされるのですか？

- A 県知事は、届出された土地の利用目的に従った土地利用が、土地利用基本計画、その他の土地利用に関する計画に適合せず、周辺地域の適正な土地利用に大きな支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて「勧告」が、公共公益施設の整備や周辺自然環境の保全上明らかに不適當な場合等には「助言」が行われることがあります。

■ 監視区域・注視区域

Q 2 1. 監視区域制度・注視区域制度とは何ですか？

- A 都道府県知事や政令指定都市の市長が、地価が相当な程度を超えて上昇またはそのおそれのある区域を指定して、「事前に」契約の予定額・利用目的等を届出ることを義務付ける制度です。監視区域内ではさらに届出面積の基準が引き下げられるなどより厳しい規制が行われます。

Q 2 2. 諫早市内の監視区域・注視区域はどこですか？

- A 現在、諫早市内では監視区域・注視区域はありません。

■ 一団の土地

Q 2 3. 「一団の土地」とはどのようなことですか？

- A 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は言います。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。

Q 2 4 . 道路を挟んで隣接する 2 か所の土地を取得し、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？

A 幅員や横断歩道・架橋の有無など、容易に行き来ができるかどうかで判断しますので、詳しくは担当までお問い合わせください。

(一団か否かの判断は、間の道路が何m未満というような機械的な基準で決まるものではありません。届出に該当するかどうかは、土地利用の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず事業計画書または計画内容を正確に確認できる資料をご用意ください。事業計画が漠然としている場合は、一団利用の可能性を含むものとして判断せざるを得なくなりますのでご注意ください。)

Q 2 5 . X・Y 2 つの市にまたがる一団の土地を取得しました。X 市部分は基準面積以上ですが、Y 市部分は基準面積未満です。届出はどのように行えばよいですか？

A X・Y 両方の市に届出が必要です。届出書には「面積」欄に当該市域分の面積を、「利用目的にかかる土地の面積」欄に合計面積をそれぞれ記入し、「その他参考となるべき事項」欄に 2 つの市にまたがることを記載の上、提出してください。

なお、X 市分 Y 市分とも基準面積未満で合計が基準面積以上となる場合も、同様に両方の市に届出が必要です。

Q 2 6 . 複数の相手からそれぞれ土地を取得し、一団の土地として利用する計画です。届出書 1 枚にまとめて記載して提出することはできますか？

A 一契約ごとに 1 件の届出が必要です。届出書には「面積」欄に当該譲渡者分の面積を、「利用目的にかかる土地の面積」欄に一団の合計面積をそれぞれ記入し、「その他参考と

なるべき事項」欄に複数の相手からの取得であることを記載の上、提出してください。

■ 隣接地の取得

Q 27. 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たのですが、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？

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。拡張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する場合は、届出は不要です。

■ 市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合

Q 28. 市街化区域（届出基準面積 2,000 平方メートル以上）と市街化調整区域（届出基準面積 5,000 平方メートル以上）にまたがって土地を取得した場合、どのような面積であれば届出が必要となりますか。

A 一団の面積が 2,000 平方メートル以上であれば、届出が必要です。

■ 信託契約と信託受益権

Q 29. 信託銀行と信託契約を結び、土地の所有権を移転します。届出の対象になりますか？

A 「信託契約」とは、委託者が所有する財産を受託者（信託銀行等）に移転し、受託者が定められた条件に従ってその財産（信託財産）を管理又は処分し、それによって生ずる利益を受益者に帰属させる契約です。

信託契約のうち土地所有権の移転の部分については、常は無償と考えるのが、信託の一般的な考え方であるので、信託契約による土地所有権の移転は対価性を欠くことから、届出の対象にはなりません。従って、一般的な信託及びその解除の際には届出は不要です。

なお、受託者（信託銀行等）が信託財産（土地）を処分するときは当然届出が必要となります。

※信託契約や信託受益権が届出に該当するかどうかは、契約書の内容（契約期間満了時に土地の所有権の移転を受ける権利を有するものなのかどうか）を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

Q 3 0. 信託受益権の譲渡は届出の対象になりますか？

A 「信託受益権」とは、土地の所有者（委託者）が、その土地をいったん信託財産として信託銀行等（受託者）に信託し、それによって取得することになる経済的利益（その土地から発生する賃料収入等）を受け取る権利を言います。

受益権の内容が土地の所有権の移転を受ける権利を有する内容を含んでいるものの譲渡であれば届出が必要です。例えば、信託期間満了時に所有権の移転を受ける場合などがこれに該当します。

※信託契約や信託受益権が届出に該当するかどうかは、契約書の内容（契約期間満了時に土地の所有権の移転を受ける権利を有するものなのかどうか）を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

■ 共有地の持分

Q 3 1. 3者で共有する市街化区域内の5,000平方メートルの土地について、1者のみが持分権を譲渡する場合、届出の対象になりますか？

- A 3者の持分割合で土地面積を案分し、譲渡者の持分が2,000平方メートルを超えているのであれば、届出が必要です。

Q 3 2. マンションとその敷地 6,000 平方メートル（市街化区域内）を居住者（30者）で区分所有しています。このうち、10者（A～J）の持分を別の2者（X・Y）がそれぞれ取得した上で、一体で共同事業を行う計画です。届出はどのようにすればよいですか？

- A 共同事業の事業主体に実質的な同一性が認められる場合は、X・Y2者の持分の合計（A～J 10者の土地に関する持分割合の合計）を共有地全体の面積（6,000平方メートル）に乗じた保有面積が、届出基準面積（2,000平方メートル）を超えていれば届出が必要です。

■ 賃借権と賃貸借

Q 3 3. 会社の駐車場等として使用するため、市街化区域内の2,000平方メートルの月極駐車場をまとめて賃貸借する場合、届出は必要ですか？

- A 土地に対する賃借権の設定についての対価とは、権利の移転または設定に際して支払われる権利金や一時金をいいます。駐車場の賃貸借など月極め・年極めの地代を支払うだけのものについては、「対価の授受」とはみなされないため届出は不要です。

委 任 状

代 理 人

住 所

.....

氏 名

.....

連絡先（会社名）

.....

TEL ()

.....

上記の者を代理人とし、下記の権限を委任します。

記

国土利用計画法第23条第1項の規定に基づく次の物件の土地取引に関する土地売買等届出についての一切の権限。

（ 物 件 ）

年 月 日

委 任 者

住 所

.....

氏 名

..... 印

連絡先

.....

TEL ()