



一定面積以上の土地について、土地売買等の契約を締結した場合には、国土利用計画法に基づく届出が必要になります。届出の対象となる面積については、以下のとおりです。

- ・市街化区域→2,000 m²以上
- ・市街化区域以外の都市計画区域（非線引きの都市計画区域、市街化調整区域）→5,000 m²以上
- ・都市計画区域外→10,000 m²以上

- 1 届出の期限について
- 2 届出書の提出方法について
- 3 届出書の記載方法について
- 4 一団の土地の解釈について
- 5 届出の適用除外について
- 6 その他



1 届出の期限

Q：届出書の提出はいつまでに行えばよいですか。

A：契約（予約を含む）締結の日から起算して2週間以内に、土地の所在する市役所・町村役場（新潟市については区役所）へ直接届け出てください。

Q：契約日から2週間目に当たる日が休日や年末年始の場合、いつまでに届出を提出すればよいですか。

A：届出期間の最終日が、土・日・祝日及び年末年始で市町村の窓口が閉まっている場合は、次の開庁日が提出期限となります。

Q：届出の提出期限を過ぎた場合、どのようにすればよいですか。

A：提出期限を過ぎてしまっても、そのまま放置せず、速やかに市町村へ届出書を提出してください。期限を過ぎた届出は国土利用計画法の違反であり、正式な受理はできませんが、届出を行わない状態を放置している場合、悪質であると判断し、処分等を行う場合があります。

2 届出書の提出方法

Q：届出は誰が行えばよいですか。契約が複数ある場合には、どのように届出を行えばよいですか。

A：届出は土地の権利取得者が行います（売買であれば買主）。また、契約が複数ある場合には、原則として、1契約ごとに届出書を作成・提出する必要があります。

※一団の土地を取得するために、同一の譲受人が複数の譲渡人と別々の契約を締結した場合、別々の契約を一枚の届出書にまとめて提出しても差し支えない場合があるのでご相談ください。なお、まとめて提出する場合であっても、国土利用計画法第23条第1項の規定に基づく「契約を締結した日から起算して2週間以内」の提出期限は、全ての契約に適用されます。

Q：「届出書」及び「添付書類」は何部提出すればよいですか。

A：「届出書」は正本1部と副本2部（写しで可）の計3部です。「添付書類」については、以下の書類を2部（写しで可）提出してください。

【添付書類】①位置図（市町村内の位置がわかる縮尺1万～5万分の1の地図）、②周辺状況図（住宅地図など縮尺2,500～5,000分の1の地図）、③公図・更正図、④土地売買等の契約書の写し又はこれに代わるその他書類、⑤その他（代理人による届出の場合は委任状、宅地分譲目的の素地取得の場合は分譲計画図）

Q：代理人による提出は可能ですか。

A：可能です。代理人が届出を行う場合には、代理権の存在を証する「委任状」（正本・副本1部ずつ）の添付が必要となります。（委任状への押印は不要です。）また、届出書の「（担当者）」欄に代理人の氏名と電話番号を記入してください。なお、権利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を担当者にしてください。

Q：土地が2以上の市町村にまたがる場合、届出はどのように行えばよいですか。

A：それぞれの市町村へ届出書を提出してください。なお、届出書の「その他参考となるべき事項」欄に、2以上の市町村にまたがる旨を記載してください。

3 届出書の記載方法

Q：1つの契約で取引を行う面積が4筆以上で、届出書の「土地に関する事項」欄に入りきらない場合には、どのように記載を行えばよいですか。

A：筆数が多く書ききれない場合は、「土地に関する事項」欄に、「地番〇〇〇ほか〇筆 詳細は別紙のとおり」と記載し、届出書の様式に準じた別紙を作成して、全ての筆の地番と地目、面積を記入してください。（割印は不要です。）

Q：「人工面率」欄の記載方法を教えてください。

A：「人工面率」の欄には、人工的に手を加える面積の割合が、現況から今後どの程度変化する計画であるのかを記載することになります。利用目的に係る土地の面積に占める樹林地、草地、水辺地、岩石地および砂地以外の土地面積の割合について、現況及び計画後の割合を〇%→〇%と記載してください。（農地・採草放牧地及び芝生、庭園木等植栽された土地は、人工的に手を加えた面積として捉えます。）

（例）・現況山林の土地を全て宅地にする場合・・・0%→100%

・現況田畑を全て宅地にする場合・・・100%→100%

・現況山林30%、宅地70%の土地を全て宅地にする場合・・・70%→100%

Q：「利用目的に係る土地の面積」欄の記載方法を教えてください。

A：全体計画の面積を記載してください。一団の土地である場合には、一団の土地を合計面積した面積を各届出書に記載します。

(例)宅地分譲を行う際に、一団の土地であるA地(5,000㎡)とB地(6,000㎡)それぞれの契約をした場合、各届出書の「利用目的に係る土地の面積」欄には、11,000㎡と記載。

Q：土地の購入時点では、土地の利用目的が明確ではない場合、「土地の利用目的」欄には、どのように記載を行えばよいですか。

A：「土地の利用目的」欄は必ず記入が必要です。現状は利用目的が明確でなくても、将来の利用目的等をできる限り詳しく記入してください。

(例)現状、資産保有であるが、将来〇〇を建設する予定。

4 一団の土地

Q：「一団の土地」とはなんですか。

A：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、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おうとする土地を指します。複数契約のそれぞれの土地が面積要件を満たさない場合でも、次の3条件全てに当てはまる場合には、「一団の土地」と見なし、それぞれの契約について届出が必要となります。

- ① 「主体の同一性」…原則として、権利取得者が同一であること。なお、形式的には別会社であっても、資本関係や業務提携の状況等により、実質的に同一主体であると認定する場合があります。
- ② 「物理的一体性」…土地に関する権利の移転又は設定をすることとなる土地が、相互の連接するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有すること。なお、道路や小河川で分断されている土地でも、内容によっては物理的な一体性を認定する場合があります。
- ③ 「計画的な一貫性」…2以上の土地売買等の契約が一連の計画のもとに、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ること。時間的な感覚を開けたバラ買いであっても、買い進みや分譲計画がある場合などには計画的な一貫性を認定する場合があります。

Q：「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の面積要件の考え方はどのようになりますか。

A：面積要件が異なる区域にまたがる土地で土地取引を行う場合、要件としている面積が小さい区域の基準により、届出の要否を判断します。たとえば、市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地については、2,000㎡以上の場合に届出が必要となります。

Q：既に所有をしている土地Aの隣接地で、届出の面積要件未満の土地Bを取得しました。土地Aと土地Bを合計すると面積要件を上回りますが、このような場合届出は必要ですか。

A：当初から土地Aと土地Bを合わせた面積に工場を建設する計画がある等、一連の計画による継続的な買い進みであれば、「計画的の一貫性」があるため、土地Aと土地Bを一団の土地と見なし、届出が必要になります。ただし、計画に基づくものでなく、単独で隣接地を購入する場合であれば、「計画的の一貫性」がなく一団の土地と見なせないため、届出は不要です。

Q：2つの契約による「一団の土地」の取得を計画しています。1つ目の契約時点では、届出が必要な面積を満たしませんが、2つ目の契約時に、1つ目の契約面積と合わせた面積が届出を要する面積要件を上回ります。このような場合、どちらの契約のタイミングで届出を行えばよろしいですか。

A：1つ目の契約時点で届出が必要となります。なお、今後周辺地を買い進める計画がある旨を届出書の「その他参考となるべき事項」欄に記載し、「利用目的に係る土地の面積」欄には、最終的に土地を利用する予定の面積を記載してください。

5 届出の適用除外

Q：届出が不要な土地取引があるのですか。

A：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は、届出の適用除外に該当し、届出が不要となります。

- (例) ・当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、その他国土利用計画法施行令第14条に規定する法人である場合。((独)都市再生機構、地方道路公社、土地開発公社等※1)
- ・農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合。※2
 - ・民事再生法、会社更生法、破産法、会社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。

※1 土地区画整理組合は届出が除外される法人ではありません。ただし、事業の施行者が県または市町村であれば適用除外に該当します。

※2 農地法第5条に係る許可を受けることを要する場合は、届出が必要です。

Q：相続や贈与で土地取引を行った場合、届出は必要ですか。

A：相続や贈与等、対価の収受を伴わない土地取引の契約については、原則、届出は不要です。

Q：「一団の土地」を取得しますが、その一部について届出の適用除外とされている取引で取得をします。適用除外とされている取引部分を除くと、面積要件を満たしませんが、その場合も届出は必要ですか。

A：届出は必要です。「一団の土地」は、届出の適用除外とされている取引部分を含めて判断します。（なお、実際に届出が必要なのは、適用除外以外の部分に限定されます。届出書の「その他参考となるべき事項」欄に、その一部について「届出の適用除外となる契約」で土地を取得する旨について記載してください。）

6 その他

Q：登記簿面積と実測面積のどちらかが、届出の面積要件を満たさない場合、届出は必要ですか。

A：登記簿面積と実測面積のどちらかが面積要件を満たしていれば、届出が必要となります。

Q：国土利用計画法の届出を行わなかった場合、何か罰則がありますか？

A：上記の届出期限内に届出を行わなかったり、虚偽の届出をした場合は、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられることがあります。

詳しくは、最寄りの市役所、町村役場（新潟市については区役所）の国土利用計画法担当窓口又は新潟県土木部用地・土地利用課土地利用対策係（新潟市については新潟市都市政策部都市計画課）までお問い合わせください。



※届出書の押印廃止について

…国土利用計画法施行規則の一部改正により、令和3年1月1日から「土地売買等届出書」への押印が不要となりました。