

届出に関する Q&A

Q どのような場合に届出を行えばよいですか。

A 都市計画法に基づく都市計画区域区分によって異なります。

市街化区域 2,000 m²以上

市街化区域を除く都市計画区域 5,000 m²以上

都市計画区域外 10,000 m²以上

の土地を取得した場合に届出が必要です。

Q 届出は、誰がいつまでにどこに行うのですか。

A 譲受人が、契約日から2週間以内に、土地の所在市町村窓口へ届出をお願いします。

例えば9月1日（金）に契約を締結した場合、9月14日（木）までに届出を行う必要があります。

※所有権移転日・売買代金の支払日ではありません。停止条件付き契約・予約契約についても同様に、契約日から起算します。

Q 提出方法は郵送でも問題ありませんか。

A 原則として市町村の担当窓口へ直接提出をお願いします。なお、県外等のやむを得ない事情がある場合は、市町村の担当窓口へ事前相談をお願いします。

Q 届出書の提出後、利用目的審査の不勧告通知等がありますか。

A 不勧告の旨の通知は特に行っておりません。

Q 年末年始・大型連休の直前に契約をしました。届出の提出期間の延長等がありますか。

A 基本的に延長はありません。2週間の期間算定には土・日・祝日・年末年始等も含まれています。ただし、届出期限の最終日が休日の場合には特例として休日の翌日（翌開庁日）が期限となります。また、期限が極端に短い場合等について各市町村担当窓口へ事前に御相談いただければ、契約締結前に届出書の事前確認等ができる場合がありますので、別途御相談ください。

- Q 契約から2週間で過ぎてしまいました。届出の必要はありますか。
- A 速やかに土地売買等届出書の提出をしてください。届出方法については事前に県または市町村の担当窓口にご相談願います。通常の届出書の資料と併せて、始末書の提出もお願いします。

- Q 届出をしない場合、虚偽の届出をした場合はどうなりますか。
- A 6ヶ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。

- Q 一団の土地とは。
- 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、当事者の一方又は双方（事後届出制の場合は権利取得者に限る）が一連の計画の下に土地に関する権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る）を行おうとする法定面積以上の土地とされています。

- Q 一団の土地を取得するため複数の地権者と契約をしました。契約単位ではそれぞれ法定面積以下ですが、届出は必要でしょうか。

- A 一団の土地については以下の3つの要件を満たしている場合は届出が必要です。

1 主体の一体性

当事者の一方又は双方（事後届出制の場合は権利取得者に限る）が同一主体であること。

2 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。（道路・小河川等に分断されている土地であっても物理的一体性を認定する場合があります。）

3 計画的一体性

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。

要件を満たしている場合は土地売買等届出書の提出が必要ですので、1つの契約ごとに1つの届出書の提出をお願いします（複数の地権者と連名で1つの契約書の場合、届出書は1つにまとめてください）。

買収時期が異なる場合についても、買収が完了したタイミングでまとめて

届出を行うのではなく、それぞれの契約から2週間以内に届出を行うようにしてください。

Q 届出の対象となる土地が2以上の市町村またがる土地の場合、どのように届出を行えば良いでしょうか。

A それぞれの市町村に届出の提出をお願いします。その際は、土地売買等届出書の「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の記載をお願いします。

Q 都市計画区域区分をまたがって土地を取得する場合の届出の面積要件を教えてください。

A 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ときには、全体について届出が必要です。
例えば、市街化区域（2,000㎡以上）市街化調整区域（5,000㎡以上）にまたがる場合は、小さいほうの2,000㎡以上である場合に届出が必要となります。

Q 筆数が多く届出様式に書ききれない場合はどうすればいいですか。

A 届出に「別紙参照」等記載していただき、届出書の形式に準じた内容を別紙に記載してください。

Q 信託受益権の譲渡契約を締結しました。届出の必要はありますか。

A 届出等の要否については、信託受益権の内容により判断する必要があります。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ものである場合には、当該受益権は「土地に関する所有権の取得を目的とする権利」に該当することとなり、受益権の譲渡は届出等が必要になります。

Q 届出が不要な場合は、どのような場合ですか。

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条等で定められている場合においては不要です。

例) 当事者の一方又は双方が国等である場合
民事調停法による調停に基づく場合 等

Q 登記簿面積では届出の必要面積を超えていませんが、実測面積では必要面積を超えました。この場合、届出の必要はありますか。

A 実測がされている場合には実測面積で判断しますので、届出が必要です。

Q 利用目的欄には、どのようなことを記載すればいいですか。

A 譲受人が土地を取得後、どのような用途に供し、どのような使用方法（自己用、賃貸等の事業用または販売用など）をするのかを可能な限り詳細に記入してください（記載例を参考にしてください）。

Q 借地権契約については届出が必要ですか。

A 地代のみであれば届出は不要ですが、権利金その他の一時金相当の受授がある場合には届出が必要です。

Q 当初の計画では、売買した土地の面積は届出対象外でしたが、開発を進めていく途中で周辺土地等を買増したため、法定面積以上になりました。この場合は届出をする必要がありますか。

A 当初の計画時点で買増しをする予定があった場合は、届出が必要です。なければ不要と判断します。

Q 委任状や始末書に様式の定めはありますか。

A 特に様式を定めていませんので、任意の様式で構いません。