

国土利用計画法第23条第1項に基づく

土地取引届出の手引

## 目次

1	土地取引の届出期限.....	1
2	一団の土地について.....	1
	(1) 地続きになっている土地を単独で取得する場合（市街化区域にある場合）.....	1
	(2) 地続きとなっている土地を複数者で取得する場合.....	2
	(3) 2箇所の土地が生活道路、水路等で分断されている場合.....	2
	(4) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地を取得する場合.....	3
3	届出が必要な契約について.....	3
4	届出が不要な場合について.....	4
	(1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第23条第2項に該当する場合.....	4
	(2) 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第17条に該当する場合.....	5
5	届出に関するよくある質問（Q & A形式）.....	7
	1 届出の要否について.....	7
	2 一団の土地について.....	8
	3 届出に係る提出書類について.....	10
	4 土地区画整理事業施行地区について.....	11
	5 届出の期限について.....	11
	6 利用目的の記載について.....	12
	7 届出に関するよくある質問.....	12

## 1 土地取引の届出期限

契約締結日（契約日を含む）から2週間（14日）以内です。

提出期限が行政機関の休日の場合は、翌開庁日が期限となります。

事例1 5日（木曜日）に契約を締結した場合

→ 14日目の18日（水曜日）が提出期限となります。

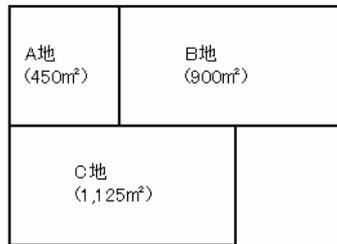
事例2 9日（月曜日）に契約を締結した場合

→ 14日目の22日が日曜日ですから、提出期限は23日（月曜日）となります。

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
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				

## 2 一団の土地について

(1) 地続きになっている土地を単独で取得する場合（市街化区域にある場合）

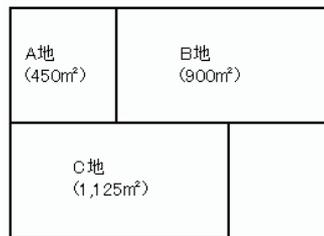


取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的同一性	届出の要 不要	備考
買主：甲建設株式会社 利用目的：A地・B地及びC地を一体利用する。 取得方法：A地・B地及びC地を一括取得した。	○	○	○	要	利用目的に係る面積が2,000平方メートル以上ですから、届出が必要です。

取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的同一性	届出の要 不要	備考
買主：株式会社乙不動産 利用目的：A地・B地及びC地を一体利用する。 取得方法：A地・B地を取得及びC地を順次取得した。	○	○	○	要	利用目的に係る面積が2,000平方メートル以上ですから、届出が必要です。 なお、順次取得契約が締結されるごとに届出が必要です。

(3) 土地取得後、新たな計画により周辺の土地を買い足す場合					
取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的同一性	届出の要不要	備考
買主：丙工業株式会社 利用目的：操業中の工場用地拡大のために隣接地C地を買い増し一体利用する。 取得方法：A地及びB地の取得し操業。その後、業務拡大に伴い新たな工場増築を計画し隣接地C地を取得した。	○	○	×	不要	当初の計画による利用目的の面積は2,000平方メートル未満ですから、A地及びB地の届出は必要ありません。 新たな計画によりC地を取得していますので、計画的同一性を欠き合計で2,000平方メートルを超えますが一回の土地の取得として扱いません。

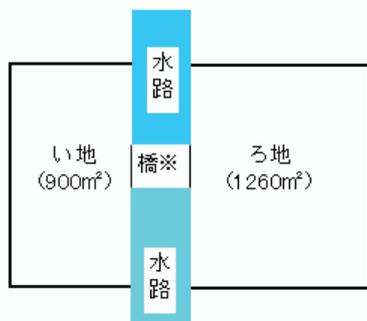
(2) 地続きとなっている土地を複数者で取得する場合



(1) 利用目的に関連性のある土地を、共同取得する場合					
取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的同一性	届出の要不要	備考
買主：太郎（持分80/100）、次郎（持分20/100） 利用目的：A地・B地及びC地を共同で一体利用する。 取得方法：A地・B地及びC地を取得した。	△※	○	○	要※	太郎、次郎とも、持分で案分すると2,000平方メートル未満ですが、利用目的から共同利用が明らかで、主体の同一性が認められますので、各自の持分割合ではなく利用目的に係る全体の面積で判断するため、太郎、次郎ともに届出が必要です。

※ 個別に判断しますので、詳細はお問合せください。

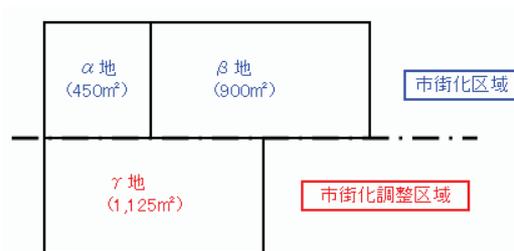
(3) 2箇所の土地が生活道路、水路等で分断されている場合  
(市街化区域にある場合)



(1) 関連性のある利用目的に供する場合					
取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的ー貫性	届出の要不要	備考
買主：有限会社H産業 利用目的：い地を駐車場、ろ地を事務所として利用する。 取得方法：い地・ろ地を取得した。	○	△※	○	要※	利用目的に係る面積が2,000平方メートル以上ですから、届出が必要です。

※ 個別に判断しますので、詳細はお問合せください。

#### (4) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地を取得する場合



市街化区域（届出要件 2,000 平方メートル以上）と市街化調整区域（届出要件 5,000 平方メートル以上）にまたがる一団の土地を取得する場合には、小さい方の面積要件で判断します。

(1) 利用目的に関連性のある土地を一括取得する場合					
取得のパターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的ー貫性	届出の要不要	備考
買主：株式会社I不動産 利用目的：α地・β地・γ地を利用する。 取得方法：α地・β地・γ地を取得した。	○	○	○	要	この場合は市街化区域の面積要件が適用され、一団の土地の利用目的が2,000平方メートル以上ですから、届出が必要です。市街化調整区域のγ地も含んで届出が必要になりますので、注意して下さい。

### 3 届出が必要な契約について

※ 「要件該当性」に「○」が付いている土地取引が、届出の必要な取引となります。「×」や「△」が付いている土地取引については、届出は不要です。

(次ページに続く)

「土地売買等の契約」の範囲について						
番号	権利移転の形態（原因）	（権利）	（対価）	（契約）	要件 該当性	備考
1	(1) 売買契約、売買予約、入札 ア 保留地処分（区画整理） イ 共有持分の譲渡 (2) 営業譲渡	○	○	○	○	
2	譲渡担保	○	○	○	○	
3	代物弁済、代物弁済予約	○	○	○	○	
4	交換	○	○	○	○	
5	形成権の譲渡 ア 予約完結権の譲渡 イ 買戻権の譲渡	○	○	○	○	
6	(1) 信託受益権の譲渡 (2) 地位譲渡 (3) 第三者のためにする契約	注4 ○ ○	○	○	注4 ○ ○	
7	停止条件付き、解除条件付き契約	○	○	○	○	
8	賃貸借契約	○	注5	○	注5	
9	(1) 地役権、永小作権、抵当権、不動産質権の移転又は設定 (2) 地下又は空間の区分地上権の移転又は設定 (3) 抵当権消滅請求、代価弁済 (4) 工場財団等の移転	×	○	○ ○ ×	×	
10	贈与、負担付贈与（※）、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	○	×	○	×	
11	形成権の行使 ア 予約完結権の行使 イ 買戻権の行使 ウ 解除	○	○	×	×	
12	交換分合（土地改良）	○	○	×	×	
13	相続、法人の合併・分割、遺産の分割、遺贈、負担付き遺贈、包括遺贈	○	×	×	×	
14	滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売(その例による競売を含む。)、企業担保権の実行 民事調停、家事審判、裁判上の和解	○	○	○	△	

(注)

- 要件該当性の欄の○印は、土地売買等の契約に該当するもの。
- 要件該当性の欄の×印は、土地売買等の契約に該当しないもの。  
(一団の土地の面積に含まれません)
- 要件該当性の欄の△印は、土地売買等の契約に該当するが、法律又は政令により適用除外とされているもの。(一団の土地の面積に含まれます)
- 受益権者が土地の所有権移転を受ける権利を有する場合は○、有さない場合は×となります。
- 原則として、権利金その他の一時金相当の授受があれば○、なければ×となります。

#### 4 届出が不要な場合について

(1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第23条第2項に該当する場合

- ①民事調停法による調停に基づく場合
- ②当事者の一方又は双方が国等である場合（国等とは、法18条で定められている地方公共団体、国土利用計画法施行令第14条で定められている、港務局、独立行政法人都市

再生機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道路公社及び土地開発公社が含まれる)

(2) 国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）第 17 条に該当する場合

- ①民事訴訟法（平成八年法律第九号）による和解である場合
- ②預金保険法（昭和四十六年法律第三十四号）第五章、農水産業協同組合貯金保険法（昭和四十八年法律第五十三号）第六章、保険業法（平成七年法律第五号）第二編第十章第二節、金融機関等の更生手続の特例等に関する法律（平成八年法律第九十五号）、金融機能の再生のための緊急措置に関する法律（平成十年法律第三百二十二号）、民事再生法（平成十一年法律第二百二十五号）、農水産業協同組合の再生手続の特例等に関する法律（平成十二年法律第九十五号）、外国倒産処理手続の承認援助に関する法律（平成十二年法律第二百二十九号）、会社更生法（平成十四年法律第五十四号）、破産法（平成十六年法律第七十五号）又は会社法（平成十七年法律第八十六号）第二編第九章若しくは第三編第八章の規定に基づく手続において裁判所の許可を得て行われる場合
- ③公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二十七条第一項の許可を受けることを要する場合
- ④家事審判法（昭和二十二年法律第一百五十二号）による調停に基づく場合
- ⑤土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第十五条の二のあつせんに基づく場合又は同法第五十条の規定による和解である場合
- ⑥農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第三条第一項の許可を受けることを要する場合（同項各号に掲げる場合のうち国土交通省令で定める場合を含む。）
- ⑦新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第三百三十四号）第三十条第一項の規定により同法及び同法第二十二条第一項の認可を受け、又は同条第二項の同意を得た処分計画に従って造成施設等を処分する場合
- ⑧滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）又は企業担保権の実行により換価する場合
- ⑨非常災害に際し必要な応急措置を講ずるために行われる場合（当該土地が所在する市町村の長の認定を受けている場合に限る。）
- ⑩法第三十二条の規定により遊休土地を買い取る場合
- ⑪土地収用法第二十六条第一項（同法第三百三十八条第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定の告示（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）その他の法律の規定により事業の認定の告示とみなされるものを含む。）に係る事業の用に供される土地に関する権利について移転又は設定が行われる場合
- ⑫森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第五十条第一項に規定する使用権が設定

されている土地について同法第五十五条第一項 の協議に基づきその所有権の移転が行われる場合

- ⑬都市計画法第五十五条第四項 の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者が同法第五十六条第一項 の規定により土地を買い取る場合
- ⑭都市計画法第五十八条の九 の規定により遊休土地を買い取る場合
- ⑮法第十二条第八項 の規定による公告がされた際、規制区域の指定が解除された際、規制区域に係る区域の減少があつた際、又は規制区域の指定期間が満了することにより一の区域が規制区域でなくなつた際当該区域に係る土地について許可申請がされ、若しくは法第十四条第一項 の許可を受け、又は法第十七条第二項 の規定により法第十四条第一項 の許可があつたものとみなされており、かつ、その土地について、その許可申請又は許可に係る事項のうち土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的の変更をしないで、土地売買等の契約が締結される場合
- ⑯注視区域若しくは監視区域の指定が解除された際、注視区域若しくは監視区域に係る区域の減少があつた際、又は注視区域若しくは監視区域の指定期間が満了することにより一の区域が注視区域若しくは監視区域でなくなつた際当該区域に係る土地について法第二十七条の四第一項（法第二十七条の七第一項 において準用する場合を含む。）の規定による届出がされており、かつ、その土地について、その届出に係る事項のうち土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的の変更をしないで、土地売買等の契約が締結される場合

## 5 届出に関するよくある質問（Q & A 形式）

### 1 届出の要否について

#### 1-1 営業譲渡契約は届出が必要ですか？

- A 譲渡の対象となる財産の中に土地が含まれていれば、その土地に係る譲渡は土地売買契約に該当するため、届出が必要です。

#### 1-2 地位譲渡契約は届出が必要ですか？

- A 届出が必要です（原契約書の写しの添付も必要となります）。

#### 1-3 不動産の信託受益権の譲渡について届出が必要ですか？

- A 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。

イ 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。

ロ 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（主に信託銀行）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の取得を目的とする権利が含まれていると考えられるためです。

#### 1-4 賃貸借契約や地上権設定契約について届出は必要ですか？

- A 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、届出は必要です。借主に返金される予定の費用（敷金、保証金等）のみが発生する場合は、届出不要です。

但し、敷金・保証金等の金額が著しく大きく、そこから生じる経済的利益（運用益）が対価として認定できる場合には届出が必要です。契約期間の有無、期間の長短は問いませんし、定期借地権の場合も同様です。

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。

#### 1-5 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、面積要件以外ではどのような例ですか？

- A 国土利用計画法第 23 条第 2 項第 3 号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届出が不要となります（例：農地法第 3 条第 1 項の許可を受けるこ

とを要する場合、民事調停法による調停に基づく場合等)。詳しくは、国土利用計画法に基づく土地取引の届出が不要である場合をご参照ください。

**1-6 破産管財人による不動産の任意売却について、届出は必要ですか？**

- A 破産法第 78 条第 2 項で、破産管財人が不動産を任意売却する場合、裁判所の許可を得る必要があるとされています。裁判所の許可を得て行われる場合は、届出は不要です。  
(国土利用計画法施行令第 17 条第 1 号 (同令第 6 条第 3 号))

**1-7 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？**

- A 届出が必要です。届出時点で実測がされている場合には、実測面積で判断します。

**1-8 共有部分の譲渡の場合の面積要件の判断は、何を基準にしますか？**

- A 共有持分が譲渡される場合の面積要件の判断は、当該土地の面積に譲渡に係る持分割合を乗じた面積によって判断します。

ただし、共有持分が基準面積以下であっても、土地全体に支配権(利用権)が及ぶ場合には、面積要件を共有地の面積全体で判断しますので、届出が必要となる場合があります。

**1-9 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？**

- A 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地の場合は、小さい方の面積要件で判断するため、一団の土地が市街化区域の届出要件である 2,000 平方メートル以上であれば、届出が必要です。

例えば、市街化区域 500 平方メートルと市街化調整区域 1,500 平方メートルにまたがる一団の土地の場合、全体では 2,000 平方メートルであるため、届出が必要です。

**1-10 利用計画の面積がはっきり決まっておらず、買い集めることも考えられます。今の段階では、届出対象面積に満たない売買です。届出は必要ですか？**

- A 開発の計画又は意図においては取得に係る土地が届出対象面積以上となるか否か不明確な場合であっても、届出対象面積以上の「一団の土地」の取得となる可能性がある場合には、個々の契約について届出が必要です。

**2 一団の土地について**

**2-1 「一団の土地」とはどのような土地を指すのですか？**

- A 「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、かつ、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ものです。

2-2 一団の土地を購入するために、10人の地権者と個別に契約を行いました。届出は1件にまとめて良いですか？

A 届出は契約毎に必要なになりますから、原則として10件の届出が必要です。ただし、契約の様子が所有権移転の場合のみ、複数の届出書を一葉にまとめることができます。まとめる場合、契約毎に「契約の相手方に関する事項」、「契約日」、「土地の所在地」、「筆毎の面積」、「筆毎の金額」を記入し、対価の額等に関する事項における面積及び金額は、「筆の面積」及び「筆毎の金額」を契約毎に合計の数値を記入する必要があります。なお、契約日が異なる場合は、それぞれの契約日毎に届出書の提出期限が異なりますのでご注意ください。

2-3 一団の土地を購入するために、10人の地権者と一括に連名の契約書で契約を行いました。届出は1件にまとめて良いですか？

A 1件の届出としてください。

2-4 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？

A 土地の存する市町村それぞれ全てに届出が必要です。

2-5 隣接する2つの土地を、それぞれ別の地権者から購入しました。合計で届出対象面積を超えていますが、単独では超えていません。利用目的はそれぞれ異なります。一団の土地として届出が必要ですか？

A 利用目的が違い、全く関連性がなければ、届出は不要です。

2-6 離れている2つの土地を、1件の契約書で取得しました。2つとも単独で届出対象面積を超えています。届出は1件にまとめて良いですか？

A 1件の届出で構いません。

2-7 市街化区域内の工場敷地（1,800平方メートル）の拡張を行うため、隣接する市街化区域内の土地（1,100平方メートル）を購入しました。届出が必要ですか？

A 当初の工場敷地取得の時点で隣接地を取得する計画があれば、最初の購入（1,800平方メートル）も、今回の購入（1,100平方メートル）も、両方ともに届出が必要です。しかし、事業開始後の業務拡張に伴う新たな計画であれば、計画の一貫性がないと判断でき、両契約とも届出は不要になります。

2-8 道路で分断されている市街化区域内の土地 2 筆（1,500 平方メートルと 1,800 平方メートル）を購入しました。店舗と店舗用駐車場として利用予定です。届出は必要ですか？

A 土地利用上一体としての利用が可能と認められるものについては、道路や小河川等により分断されている場合でも、「一団の土地」と判断します。この場合、届出が必要です。

2-9 国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発を行う場合、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？

A 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で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には、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。

2-10 市街化区域において商業施設を建設するため、所有権売買と権利金を伴わない賃貸借により基準面積以上（2,000 平方メートル）の土地を確保しました。この場合、所有権売買による取得面積は 1,500 平方メートルで基準面積以下ですが、届出は必要となりますか？

A 権利金を伴わない賃貸借については、土地売買等の契約に該当しないため、一団の土地の面積には含まれません。

したがって、本件では、所有権売買による面積（1,500 平方メートル）のみで面積要件を判断することとなり、その面積が基準面積未満となりますので、届出は不要となります。

土地売買等の契約に該当するかどうかの判断は、契約要件についての説明を確認してください。

### 3 届出に係る提出書類について

3-1 契約書の写しは土地の所在地や売買価格、契約日等の届出書の内容がわかる部分のみの写しを提出すればよろしいでしょうか？

A 契約書の写しは収入印紙の貼付部分や特記事項等を含め、全ての写しが必要です。

3-2 一団の土地の取引で、同時に複数の届出を行うときは、図面を 1 届出分にまとめてもよろしいでしょうか？

A 1 届出分にまとめていただければ結構です。ただし、1 つの届出に、他の届出分につ

いても、契約ごとの土地の位置、当事者名を記載し、各届出に対応する土地の位置が特定できるように記載してください。

**3-3 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地の届出を行います。位置図は必要でしょうか。**

A 必要です。届出地が市街化区域のみに所在する場合に限り、位置図の提出は不要となります。そのため、届出地が市街化区域の土地と市街化区域以外の土地にまたがる場合、位置図は必要となります。なお、位置図の提出を行わない場合は、周辺状況図に駅や主要道路、公的機関等の目印を可能な限り含めてください。

位置図の提出を不要とする運用は愛知県独自(名古屋市を除く)のものとなります。都道府県・指定市により運用が異なりますので、詳しくは土地の所在する都道府県・指定市にご確認ください。

**4 土地区画整理事業施行地区について**

**4-1 従前地の土地面積では対象面積以上ですが、仮換地の指定を受けた土地の面積では対象面積未満となり、届出が不要と思われる。届出が必要でしょうか？**

A 仮換地の指定を受けた土地の面積を基準とするため、届出不要です。ただし、仮換地指定を受ける予定であるに過ぎない場合は届出が必要です。

**4-2 届出を要する面積の保留地を購入しました。届出は必要ですか？**

A 原則として届出は必要です。但し、保留地を市町村から購入した場合には届出不要です。

**4-3 仮換地の指定を受けた土地を購入した場合、「土地に関する事項」については、どのように記載するのでしょうか？**

A 「土地に関する事項」欄に、仮換地の指定を受けた土地の街区番号及び符号等を記載するとともに、括弧書きで従前地の所在等も記入してください。なお、「その他参考となるべき事項」欄には、「〇〇土地区画整理事業施行地区」等と記載してください。

**5 届出の期限について**

**5-1 停止条件付きの契約であるため、実際に土地が取得出来るか分かりません。届出は取得が確定してからが良いですか？**

A 停止条件付き契約、解除条件付き契約又は予約契約であっても、契約日を基準に届出を行う必要があります。

**5-2 契約から2週間の期限を過ぎてしまいましたが、届出は必要ですか？**

- A 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とはなりますが、届出のない状態を放置していると悪質と判断する場合があります。

## 6 利用目的の記載について

### 6-1 利用目的は特定のものを予定していますが、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？

- A 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、又は、事業実施に必要な許認可等の見通しが明らかでなくても利用目的自体を特定している場合であれば、当該利用目的を記載してください。この場合、「その他」欄に、その状況を明記してください。

### 6-2 土地を購入したが、利用する具体的な計画が全くない場合、どのように届出書に記載すれば良いですか？

- A 具体的な計画が全くない場合は、現況のまま当分保有することとなりますので、利用目的は「現況保有」と記載してください。

なお、対価を支払い土地を購入する場合に、利用する具体的な計画が全くないというのは考えにくく、何らかの利用目的はあると思われるため、土地購入に至った動機等を考慮するなどして、できる限り利用目的欄に記載してください。

後日、具体的な計画が定まった場合は、個別の法令に基づき手続きをする必要があります。

## 7 届出書の審査について

### 7-1 不勧告の場合、通知がありますか？

- A 制度上、不勧告通知はありませんので、届出が法定期限内に受理されてから3週間を経過した時点で勧告等の通知がない場合は、特に問題ないものと判断してください。

ただし、届出者から不勧告通知の送付依頼があった場合は、例外的に、不勧告通知をします。依頼は、文書又は届出書のその他参考となるべき事項欄に記入してください。

なお、不勧告通知の郵送費用は申請者負担となりますので、依頼される場合は、返信用封筒に切手を貼付の上、住所、氏名を記入して提出してください。