

## 国土利用計画法に関する Q&A

**Q：国土法第23条の1に関わる届出の期間**

A：契約締結日（予定を含む）から2週間以内（休日が届出期限の場合は、翌開庁日が届出期限）

### 国土利用計画法（一部抜粋）

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第二十三条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 土地売買等の契約を締結した年月日
- 三 土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積
- 四 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容
- 五 土地売買等の契約による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
- 六 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額）
- 七 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

**Q：届出が必要となる土地**

A：下記の区域において一定以上の土地売買等の契約をした場合に届出が必要

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| ◎市街化区域（中津市内に該当区域なし）      | 2,000 m <sup>2</sup> 以上  |
| ◎都市計画区域（中津地域）            | 5,000 m <sup>2</sup> 以上  |
| ◎都市計画区域以外の区域（準都市計画区域を含む） | 10,000 m <sup>2</sup> 以上 |
- （三光、本耶馬溪、耶馬溪、山国地域）

※2つの区域にまたがっている場合、面積要件の小さいほうが届出要件となる。

（例：都市計画区域と都市計画区域外にまたがる場合、届出要件は5,000 m<sup>2</sup>以上）

Q：届出を行う者

A：土地の取得者（買主）

Q：届出が必要となる土地売買等の契約の種類

A：土地に関する所有権等の権利の移転・設定が、対価の授受を伴い、契約によりなされる場合で以下のような契約について届出が必要となる。

◎土地の売買、共有持分の譲渡

◎営業譲渡

◎譲渡担保

◎代物弁済

◎交換

◎形成権（予約完結権、買戻件等）の譲渡

◎賃借権・地上権の移転または設定（権利金等の一時金の授受がある場合）

※上記契約が予約契約の場合、停止条件付き契約、解除条件付き契約の場合も届出が必要。（例：農地転用の許可を停止条件とする売買契約）

#### 語句の意味

- ・ 営業譲渡：企業が行っている事業（営業資産）そのものを買い手に譲渡する行為
- ・ 譲渡担保：債権者が債権担保の目的で所有権をはじめとする財産権を債務者または物上保証人から法律形式上譲り受け、被担保債権の弁済をもってその権利を返還するという形式をとる担保方法
- ・ 代物弁済：既存の債務で債務者が本来負担することとなっている給付に代えて他の給付をなすことで既存の債務を消滅させる債権者と債務者との契約
- ・ 交換：当事者が互いに金銭の所有権以外の財産権を移転することを約束して成立する契約
- ・ 形成権：単独の意思表示のみによって法律効果を生じさせることのできる権利
- ・ 賃借権：賃貸借契約に基づいて賃借人が目的物を使用収益する権利
- ・ 地上権：民法に規定された用益物権の一つで、工作物または竹木を所有するためなどの目的で、他人の土地を使用する権利
- ・ 停止条件付き契約：一定の事実（条件）の発生（成就）により契約の効力が生じる契約（例：事前に条件を決めて契約して、その条件が生じた時に物件を引き渡す契約、条件が成就したときに土地売買契約も売買契約締結の日に遡って効力が発生）
- ・ 解除条件付き契約：一定の事実の発生により契約の効力を消滅させる契約（売買契約締結時点で効力が発生）

---

**Q：登記簿面積と実測面積が異なる場合**

A：実測面積で届出の対象か判断する。(実測がされていない場合には登記簿面積で判断)

---

**Q：届出が不要であるケース**

- A：①取引当事者の一方又は双方が、国、地方公共団体または特定の法人（住宅供給公社、道路公社、土地開発公社等）の場合（国土法施行令第14条）
- ②民事調停法の調停や民事訴訟法の和解に基づく契約（国土法第23条、施行令第17条、第6条）
- ③農地法第3条の許可を得て所有権を移転する場合（施行令第6条）
- ※農地法第5条の許可を得て所有権を移転する場合は届出が必要。

**農地法（一部抜粋）**

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可（これらの権利を取得する者（政令で定める者を除く。）がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可）を受けなければならない。

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため四ヘクタールを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合（地域整備法の定めるところに従ってこれらの権利を取得する場合で政令で定める要件に該当するものを除く。第四項において同じ。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。

---

**Q：2以上の市町村にまたがる契約の届出**

A：それぞれ届出地の所在する市町村への届出が必要。

---

Q：届出をしなかった場合

A：届出をしなかったり、偽りの届出をすると、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る。

Q：届出内容の公開請求について

A：届出内容は非公開

Q：注視区域、監視区域に指定されている区域の届出

A：契約締結前に届出が必要（中津市内に該当区域はなし）

**語句の意味**

- ・注視区域：地価が相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域（5年以内の期間を定めて知事が指定できる）
- ・監視区域：地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域（5年以内の期間を定めて知事が指定できる）

Q：公有地拡大の推進に関する法律に基づく届出（事前届出）の取扱い

A：届出要件に該当する場合は、国土法とは別に届出を行う必要がある。

Q：不動産の信託受益権の譲渡の場合

A：信託契約時点で信託期間満了時の土地の取扱いによって届出が必要か否かを判断する。  
（信託受益権の売買契約書だけでは判断ができない場合があるため、もともとの受益権の内容がわかる契約書等を確認する必要がある。）

※信託受益権の場合は個々のケースによって違うため、問い合わせ等があった場合は、県の担当課に確認してもらうよう依頼する。

**語句の意味**

- ・信託受益権：信託した財産から発生する経済的利益を受け取る権利  
（信託：財産権の移転等の処分をして、他人に一定の目的にしたがって財産の管理または処分をさせること）

---

**Q：共有持分の譲渡の場合の面積要件の判断基準**

A：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。（一団の土地の考えが適用されるので注意が必要）

**語句の意味**

- ・一団の土地：土地利用上、現に一体の土地を構成しており、また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、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または設定を行おうとするもの

---

**Q：利用計画の面積が不明な場合**

A：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届出が必要。

---

**Q：一団の土地を購入する際の土地契約書の契約方法による届出方法**

A：①複数の地権者と個別に契約 ⇒ 契約当事者ごとの届出が必要

②複数の地権者と一括に連名で契約 ⇒ 届出は1件にまとめてよい。

（①と②の違いは添付書類として提出してもらう契約書の写しで確認）

※一団の土地の場合は個々のケースによって違うため、問い合わせ等があった場合は、県の担当課（土木建築部用地対策課）に確認してもらうよう依頼するほうがよい。

---

**Q：隣接する土地の購入（土地それぞれでは届出対象面積を超えないが、合計で超える場合）**

A：利用目的が同じであれば届出が必要、違う場合は届出不要。

---

**Q：国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発等を実施する場合**

A：国・公有地を含む一団の土地で面積要件を判断するが、届出を要する部分は国・公有地を含む部分を除いた私有地部分に限定される。

※「一団の土地」の認定のポイント

土地売買の契約に該当しない ⇒ 一団の土地に含めない

適用除外に該当する ⇒ 一団の土地に含める

---

**Q：仮換地の指定を受けた土地の取扱い**

A：仮換地の指定を受けた土地で面積要件を判断する。（予定の場合は従前地の土地で面積要件を判断）

※届出書の「土地に関する事項」の欄に従前地の所在等を記載し、かっこ書きで仮換地の指定を受けた土地の街区番号、符号等を記入。

「その他参考となるべき事項」に「〇〇土地区画整理事業施行地区」等を記載。

**語句の意味**

・仮換地：土地区画整理事業において、換地処分の前に地権者用に割り当てられる仮の換地のこと（換地予定地にあたるもので、一時的な仮の換地を意味するものではない。）

※ 換地：従前の宅地の代わりとして交付された宅地

・土地区画整理事業の流れ（概要）：土地区画整理事業認可→仮換地の指定  
→家屋の移転・工事→換地処分→区画整理登記

---

**Q：保留地を購入する場合の取扱い**

A：土地区画整理事業施行者が市町村等である等の適用除外の要件がない限り届出が必要。

---