

届出についてのQ & A集

届出についての一般的な質問を掲載しています。

1	売買以外の契約に関する質問	1
2	届出の適用除外に関する質問	2
3	面積要件に関する質問	3
4	一団の土地に関する質問	4
5	土地区画整理事業施行地区に関する質問	6
6	届出の期限に関する質問	7
7	利用目的の記載についての質問	8
8	届出書の審査に関する質問	8

【お問い合わせ先】

埼玉県企画財政部土地水政策課
〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1
電話：048-830-5484 FAX：048-830-4725

1 売買以外の契約に関する質問

Q 地位譲渡契約の届出は必要ですか？

A 原則、必要です。（原契約書の写しの添付も必要となります。）
→ 詳しくは、土地売買等届出書の記入の仕方参照

Q 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。

① 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。

② 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（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取得の権利が含まれていると考えられるからです。

※ 詳細については、お手元に信託契約書をご用意のうえ、埼玉県企画財政部土地水政策課までお問い合わせください。

Q 賃貸借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を要します。借主に返金される予定の対価のみが発生する場合は、届出不要です。ただし、その場合でも金額が過大と判断した場合には、届出を求めることがあります。

2 届出の適用除外に関する質問

Q 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、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条で定められている場合においては届出が不要になります（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）。

Q 国土利用計画法23条第2項第3号において、「当事者の一方又は双方が国等である場合」届出が不要であるとされていますが、「国等」には国以外に何を含まれるのですか？

A 地方公共団体、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ます。
(平成20年4月1日現在)
このため、市町村や県を当事者とする土地取引も届出が不要となります。

3 面積要件に関する質問

Q 登記簿面積では対象面積未満で届出が不要と思われそうですが、実測面積では対象面積以上となり届出が必要と思われそうです。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。

Q 共有持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が、一団の土地の考えも当然適用されますので、共有持ち分が基準面積以下であっても届出が必要な場合があります。

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、どのような取引面積であれば届出が必要ですか？

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のときには、全体について届出が必要です。
つまり、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一団の土地については、2,000㎡以上の場合に届出が必要です。

Q 利用計画の面積がはっきり決まっておらず、買い集める事も考えられます。ただ、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。

4 一団の土地に関する質問

Q 「一団の土地」とはどのようなものですか？

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。

Q 一団の土地を購入するために、6人の地権者と個別に契約を行いました。届出は1件にまとめてよいですか？

A 契約当事者ごとの届出が必要であり、6件の届出が必要です。

Q 一団の土地を購入するために、6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件にまとめてよいですか？

A 差し支えありません。

Q 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全てに届出が必要です。
→ 土地売買等届出書の記入の仕方「記載例(5)」参照

Q 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。

Q 市街化区域内の工場の敷地(1,500㎡)の拡張を行うため、隣接する市街化区域内の土地(1,500㎡)を購入しました。合計で届出対象面積を超えますが届出が必要ですか？

A 当初の工場用地取得時より計画されていた拡張ならば、届出が必要です。計画の一貫性がないと判断される場合には届出が不要になります。

Q 道路で分断されている市街化区域内の土地1,500㎡と1,800㎡の土地を購入しました。
届出は必要ですか？

A 通常の工事方法等により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、小河川等により分断されている場合でも「一団の土地」となります。
そのため、届出が必要です。

Q 国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発等を行う場合、国・公有地を除いた私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私有地部分に限定されます。

※ その他、一団の土地については、個々に判断が必要なものが多いので、埼玉県企画財政部土地水政策課まで、お問い合わせください。

5 土地区画整理事業施行地区に関する質問

Q 従前地の土地面積では対象面積以上で届出を要しますが、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ます。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すぎない場合は届出が必要です。

Q 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 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無い限り、届出を要します。

Q 仮換地の指定を受けた土地を購入した場合、「5 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 「5 土地に関する事項」欄に、従前地の所在等を記載するとともに、かっこ書きで仮換地の指定を受けた土地の街区番号及び符号等も記入してください。なお、「7 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。

6 届出の期限に関する質問

Q 代金の支払い等が全て終わってからの届出でよいですか？

A 国土利用計画法では、契約日から2週間以内（契約日を含む。）に届け出ることを要します。
たとえば、9月1日金曜日に契約を締結した場合、9月14日木曜日までに届出を行う必要があります。

Q 契約日から2週間目が日曜日です。市役所等の開庁日である金曜日までに届出しなければならぬでしょうか？

A 月曜日までで構いません。行政機関の休日が期限となる場合には、翌開庁日が期限となります。

Q 停止条件付きの契約であるため、実際に土地が取得できるか分かりません。届出は取得が確定してからでよいですか？

A 停止条件付き契約、解除条件付き契約及び予約契約であっても、契約日を基準に届出してください。

Q 契約から2週間の期限を超えてしまいましたが、届け出る必要がありますか？

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であることは変わりませんが、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。

7 利用目的の記載についての質問

Q 利用目的は特定のを予定している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よいですか？

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、事業実施に必要な許認可等の見通しが明らかでない場合等であっても、利用目的自体は特定しているのであれば、当該利用目的を記載してください。

8 届出書の審査に関する質問

Q 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。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。