

# 一定面積以上の土地取引の後には届出が必要です！

一定面積以上の土地について売買などの契約(対価を伴うものに限る。予約を含む。)をした場合、国土利用計画法(第23条第1項)により、権利取得者(譲受人)は、土地の利用目的などについて、契約締結日を含めて2週間以内に、当該土地が所在する市町村に届出をしなければなりません。

## 1 一定面積以上とは

土地の区分(※)	届出が必要な面積
市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域以外の都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域外の区域	10,000㎡以上

※土地の区分が、いずれの区分に該当するかは、7の市町村担当課に、ご確認ください。

《留意点》

上記の面積未満であっても、同一の権利取得者(譲受人)が同一の利用目的のために土地を買い集め、最終的に上記の面積以上を取得することになる可能性がある場合は、「一団の土地」として契約毎に届出が必要です。

## 2 届出が必要な土地取引とは

届出が必要な場合
■ <b>売買、交換、第三者のためにする契約</b>
■ <b>一時金を伴う</b> 地上権、賃借権の設定又は譲渡
■ 共有物の持分権の譲渡、営業譲渡、(譲渡する財産に土地が含まれる場合)、譲渡担保
■ 予約完結権、買戻権等の形成権の譲渡
■ 所有権の移転を受ける権利を含む信託受益権の譲渡
■ 代物弁済、地位譲渡 等
※農地の取引(農地法第5条第1項 農地転用の場合)を含みます。
※契約の予約である場合も含みます。
※停止条件付、期限付、買戻特約付契約である場合も含みます。

届出が不要な場合
■ <b>一時金を伴わない</b> 地上権、賃借権の設定又は譲渡
■ <b>抵当権、不動産質権等</b> の設定又は移転
■ 地役権、鉱業権等の設定又は移転
■ 信託の引受及びその終了
■ 相続、遺産の分割、遺贈(包括遺贈を含む。)
■ 贈与、財産分与 等

※一時金とは、地代不払い等の場合に担保とされる敷金や保証金等ではなく、権利金や礼金のようなものを指します。

届出要件に該当するが、届出が免除されている場合
■ 取引の当事者の一方又は双方が国、地方公共団体等の場合
■ 農地の取引(農地法第3条第1項の許可を要する場合) ※農業を行うために農地を購入する場合 等

## 3 届出が必要な人と期限について

届出は、土地に関する権利の取得者(譲受人)が行います。

また、契約(予約を含む。)を締結した日を含めて2週間以内(例えば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に当該土地が所在する市町村に届け出てください。

※届出期間の最終日が行政機関の閉庁日(土日祝日、国民の休日、年末年始)である場合には、特例として、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

## 4 届出について

届出が必要な人	土地の権利取得者(譲受人) ※代理人による届出の場合、委任状が必要です。
届出書類	①土地売買等届出書 ※記入例を含め、茨城県ホームページからダウンロードできます。 ( URL : <a href="http://www.pref.ibaraki.jp/yoshiki/kikaku/mizuto/0103n0010.html">http://www.pref.ibaraki.jp/yoshiki/kikaku/mizuto/0103n0010.html</a> ) ②位置図(縮尺1/50,000以上の地図) 例:道路地図 ③周辺状況図(縮尺1/5,000以上の地図) 例:住宅地図 ④形状図 ※土地の形状を示した地図 例:公図 ⑤契約書(写) ※契約年月日, 当事者, 価格, 土地の所在, 面積等が明らかなもの ⑥その他の書類(代理人へ委任した場合の委任状等)
届出部数	1部
届出先	取引した土地の所在する市町村の国土利用計画法担当窓口 ※複数の市町村にまたがる土地についてはそれぞれの市町村窓口
届出期限	契約締結日(登記日や代金決済日ではありません。)を含めて2週間以内 ※届出をしないと法律で罰せられる場合があります。
その他	事業用地買収などで複数の契約書(同一土地における転売を含む。)がある場合は、 <u>契約毎の届出が必要</u> です。

## 5 土地の利用目的の審査

### (1) 勧告について

届出された土地の利用目的が、「土地利用基本計画その他土地利用に関する計画(国土交通省令で定めるところにより、公表されているものに限る。)」に適合せず不適切な場合、市町村長は、利用目的の変更指導を行い、これに応じない場合は利用目的の変更勧告を行います。

なお、土地の利用目的の審査をした結果、適切な場合は不勧告となります。特に権利取得者(譲受人)からの依頼がない限り、不勧告である旨の通知は行いません。不勧告通知書の送付を希望する場合は、届出の際にお問い合わせください。

※不勧告通知書とは、期限内に届出をした場合で、土地の利用目的に問題がなく、適切な届出として審査が終了した旨の通知

### (2) 助言について

また、届出された利用目的が、勧告要件までには当たらないものの、土地利用に関する計画への不適合などが認められる場合に、市町村長は、必要な助言を行う場合があります。

※助言内容は、個別規制法等に基づく手続・協議先、土地利用時の配慮事項等

## 6 届出をしなかったら

土地取引の契約締結日(契約締結日を含む。)から2週間以内に届出をしなかった場合や、虚偽の届出をした場合には、国土利用計画法第47条第1項の規定により**6ヶ月以内の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる**場合があります。

## 7 問い合わせ先

- 市町村の国土利用計画法担当課

( URL : <http://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/mizuto/tochi/todokede-cichies.html> )

- 茨城県政策企画部水・土地計画課 TEL:029-301-2619

( URL : <http://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/kikaku/mizuto/index.html> )

届出期限を必ず  
守りましょう!

