

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取引を行った場合、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(契約締結日を含む。)から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。 ※届出期限の日が、土・日・祝日等の場合、その翌日の開庁日まで

1 一定面積以上とは

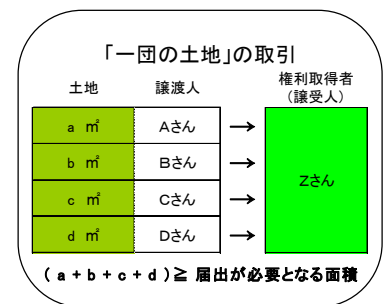
土地の区分	届出が必要な面積
市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域以外の都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

※区画整理事業地区内の場合は、仮換地面積で判断します。

《留意点》

次の場合は、「一団の土地」の取引として、それぞれの土地の取引面積が小さくても、契約毎に、別々の届出が必要です(右図参照)。

- ・複数の権利者(譲渡人)から、合計すると一定面積以上となる一体性を有する土地を、同一の権利取得者(譲受人)が取得する場合
- ・分筆売買や契約時期をずらした売買であっても、一連の計画のもと、同一の権利取得者(譲受人)が取得する場合



2 届出が必要な土地取引とは

届出が必要な場合
<ul style="list-style-type: none"> ■ 売買 ■ 一時金を伴う地上権、賃借権の譲渡又は設定 ■ 農地の取引(農地法第5条第1項の許可を要する場合) ■ 保留地処分(土地区画整理法) ■ 交換 ■ 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 等 <p>※上記契約の予約である場合も含まれます。 ※停止条件付、期限付、買戻特約付契約である場合も含まれます。</p>

(届出が不要な場合)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 一時金を伴わない地上権、賃借権の譲渡又は設定 ■ 抵当権、不動産質権等の移転又は設定 ■ 地役権、鉱業権等の移転又は設定 ■ 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。) ■ 土地収用 ■ 換地処分、交換分合及び権利交換(土地区画整理法) ■ 贈与 ■ 財産分与 ■ 共有物の分割、持分権の放棄 ■ 予約完結権、買戻権等の形成権の行使 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)

<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) ■ 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行 ■ 民事調停、裁判上の和解、民事再生法、会社更生法、破産法、会社法等に基づく手続きで裁判所の許可を得ている場合(裁判所の許可を停止条件とする契約である場合を含む。)

3 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 ※茨城県ホームページからダウンロードできます。 (URL : http://www.pref.ibaraki.jp/yoshiki/kikaku/mizuto/0103n0010.html) 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:公園 ⑤契約書(写) ※契約年月日, 両当事者, 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	契約締結日を含めて2週間以内(登記日や代金決済日ではありません。) ※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です。</u>

4 土地の利用目的の審査

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

5 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。

6 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_cities.html)
- 茨城県企画部水・土地計画課 TEL:029-301-2613
(URL : <http://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/kikaku/mizuto/index.html>)

