

国土法の届出について

～ 国土利用計画法に基づく
土地売買等届出書に関するパンフレット ～

一定の契約締結後には、
必ず届出をしましょう。



夢見ヶ崎動物公園
シセンレッサーパンダ【ファファくん】

令和7年7月
財政局資産運用課

国土利用計画法（国土法）とは？

国土利用計画法（国土法）は、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上の大規模な土地の取引をしたときは、その利用目的などを届け出ることとしています。

これは、大規模な土地取引をした後には、例えば工場跡地に商業施設を建てたり、山林を開発して宅地を造成するなど、周辺地域に与える影響が大きいことがあるからです。都道府県及び政令指定都市は、様々な土地利用に関する計画に照らして、届出者が土地を適正に利用することができるように助言や勧告を行います。

このように、国土利用計画法（国土法）の届出制度には、土地利用をする方々に対し、土地取引という早期の段階から計画に従った適正な土地利用をお願いすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります。

武蔵小杉駅周辺（南方向から）



手続の流れ

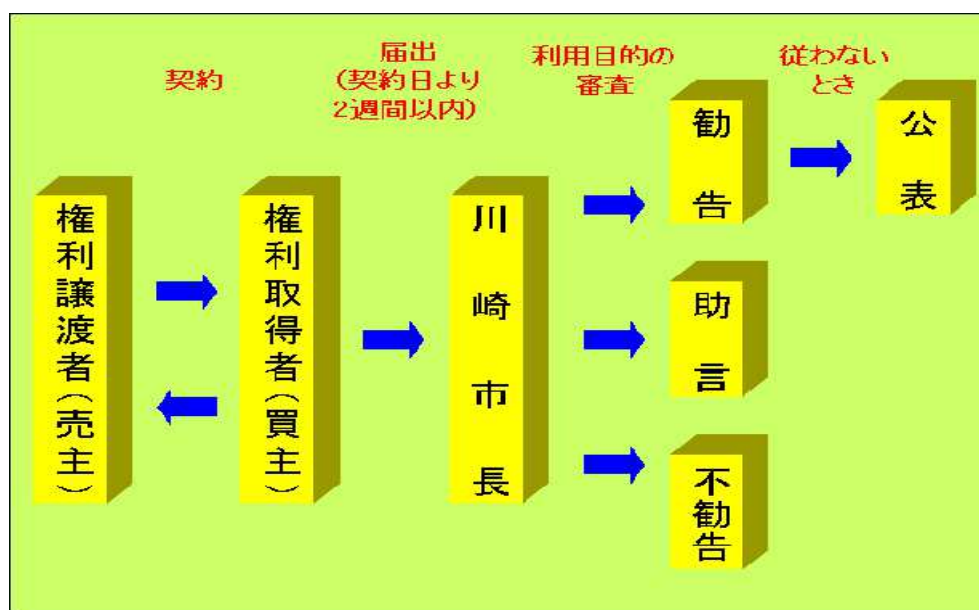
●手続の流れ

一定面積以上の大規模な土地の売買等の契約が締結された後2週間以内に、当事者のうち土地に関する権利を取得することとなる者（買主等）が、土地売買等届書を市長に提出し、その利用目的について審査を行います（事後届出制）。その利用目的が既に公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間以内（審査期間の延長の通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）に利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。勧告が行われた場合、勧告を受けた者がその勧告に従わなければ、勧告に従わない旨及び勧告の内容を公表することがあります。

また、土地利用の目的について、適性かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることがあります。

なお、勧告、助言をしない場合、不勧告の通知は原則として行いません。

審査フロー図



期限内に届出をしなかったとき

国土利用計画法では、契約の日を含めて2週間以内に土地売買等届出書を提出しなければならないことになっていますが、なんらかの理由により、**期限を過ぎてしまった場合においても、届出は必要となります。**

その際には、通常の届出とは別の扱いとなりますが、通常の届出と同様の届出書、必要書類を用意していただき、それに加え「遅延報告書」【様式有】も提出していただきます。なお、届出をしない又は虚偽の届出をした場合は、6か月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる場合があります。

Q&A

1 提出方法

Q 1. 届出書を持参するのは、代理の者でも構いませんか？

A. 当事者を代理して届出を行う場合、委任状（様式有）が必要になります。代理権の所在（社員であれば法人等の住所）・受任者（持参者）の氏名及びその範囲などを記載してください。権利取得者が法人の場合、社員など関係者であれば委任状は不要ですが、必ず届出書の内容について説明できる方がお越してください。

2 届出書に記載する面積

Q 2. 公簿と実測の面積が異なる場合、記入する面積は、どちらになりますか？

A. 契約書に記載の面積を記入してください。

Q 3. 公簿と実測の一方が届出基準面積以上でもう一方が基準未満の場合は、どちらを基に届出の有無を判断すればよいですか？

A. 契約時に、実測面積と登記面積のどちらかの面積が基準面積以上であれば、届出が必要です。また、実測面積が分からない場合は、登記面積で判断します。

3 届出書に記載する利用目的

Q 4. 利用目的欄には何をどの程度記載すればよいですか？

A. 利用目的には、戸建住宅・マンション・工場といった直接的な土地の利用方法を記載してください。転売や資産保有という記載だけでは、取得の動機や意図を示す参考情報にしかありません。なお、記載の程度によっては、提出時にさらに詳細な確認をさせていただきます。

<確認事項の例（戸建住宅やマンションの場合）＝おおよその分譲時期・構造・戸数など>

Q 5. 資金調達の都合や需要動向、許認可の見通しなどの関係で、土地利用計画や具体化の時期が未定の場合、利用目的の記載はどのようにすればよいですか？

A. 取引の動機・事情を記載した上で、時期未定である旨を付記してください。

4 届出書の控え

Q 6. 提出したことが確認できるよう、写しや受領書のようなものはもらえますか？

A. 希望される場合は、届出書に受付日・受理番号を記載したものを副本として届出者に交付します。なお、後日副本を紛失されても、再発行等はできませんのでご注意ください。

5 審査の結果

Q 7. 届出書を提出した後の手続きはどうなるのですか？

A. 内容が適正かどうかを審査し、適正の場合は「不勧告」と認定され、手続きは終了します。適正でないと判断されると、市長による「勧告」または「助言」が行われることがあります。

Q 8. 審査期間はどれくらいかかるのですか。内容が適正と認められた場合、何か通知がありますか？

A. 審査期間は届出から3週間です。土地の利用目的が適正と認められた場合でも、原則、不勧告通知書の交付はいたしません。不勧告通知書の交付を希望する場合には、担当までお問合せください。

6 勧告・助言

Q 9. 市長が行う「勧告」や「助言」とは、どのような場合にされるのですか？

A. 届出された土地利用目的が、市が公表する土地利用に関する計画に適合せず、周辺地域の適正な土地利用に大きな支障がある等の場合は「勧告」を、公共公益施設の整備や周辺自然環境の保全上明らかに不適当な場合等には「助言」が行われることがあります。

7 監視区域・注視区域

Q 1 0. 国土法で定める、注視区域・監視区域とはなんですか？

A. 地価が上昇し、又は上昇のおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が生じるおそれがあると認められる区域として都道府県知事又は政令指定都市の長が指定した区域を注視区域・監視区域といいます。注視区域・監視区域に指定された区域内で土地の取引をしようとするときは、契約締結前に市に届け出た上で、その予定価格及び土地の利用目的について審査を受けなければなりません。

なお、現在、川崎市では、注視区域・監視区域の指定されている区域はありません。

8 一団の土地

Q 1 1. 「一団の土地」とはどういうことですか？

A. 隣接地など一体利用が可能な土地を、同一の主体が、一連の事業計画のもとに、取得する場合を言います。異なる年度に分割して取得しても一団であることは変わりません。この場合、それぞれの面積が面積要件未満でも、合計面積が面積要件以上であれば、それぞれ届出が必要になります。

<例> 市街化区域の場合（面積要件2, 000平方メートル）

A社所有地1, 000平方メートル、B社所有地1, 500平方メートル
→それぞれの土地をC社が取得

それぞれの面積が面積要件未満でも、共有地の面積が2,500平方メートルのため、A社とC社、B社とC社のそれぞれの契約において、届出が必要となります。

Q 1 2. 複数の相手からそれぞれ土地を取得し、一団の土地として利用する計画です。届出書1枚にまとめて記載して提出することはできますか？

A. 複数の契約であれば、一契約ごとに1件の届出が必要です。また、一括の連名契約であれば、届出書1枚にまとめて記載してください。届出書には「契約面積」欄に当該譲渡者分の面積を、「一体的利用を図る一団の土地の総面積」欄に一団の合計面積をそれぞれ記入し、「5.その他参考となるべき事項」欄に複数の相手からの取得であることを記載の上、提出してください。

Q 1 3. 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。

9 隣接地の取得

Q 1 4. 既に所有している土地の隣接地で、基準面積未満の土地を取得したのですが、既所有面積と合わせると基準面積を上回ってしまいます。届出は必要ですか？

A. 一連の計画による継続的な買収であれば、届出が必要です。拡張計画に基づくものではなく、たまたま単独に隣接地を購入する場合は、届出は不要です。

10 信託受益権と信託契約

Q 1 5. 信託受益権の譲渡は届出の対象になりますか？

A. 受益権の内容が土地の所有権の移転を受ける権利を有する内容を含んでいるものであれば、届出が必要です。例えば、信託期間満了時に所有権の移転を受ける場合などがこれに該当します。

信託受益権や信託契約が届出に該当するかどうかは、契約書の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

Q 1 6. 国土法の届出が必要な信託受益権の譲渡とはどのような場合ですか？

A. 信託受益権の譲渡契約の中に、土地に関する所有権の移転を受ける権利を有する場合には届出が必要となります。例えば、信託期間の満了時に受託者が、土地をそのまま受益権者に引き渡す契約、又は土地をそのまま引き渡すか土地を処分して処分代金を引き渡すかどちらかの選択権を受益権者が有している契約の場合などが該当します。

Q 1 7. 信託銀行と信託契約を結び、土地の所有権を移転します。届出対象になりますか？

A. 一般的に信託契約は無償であり、対価性を欠く所有権の移転は届出の対象にはなりません。従って、一般的な信託及びその解除の際には届出は不要です。ただし、受託者（信託銀行等）が信託財産（土地）を処分する時は届出が必要となります。

信託受益権や信託契約が届出に該当するかどうかは、契約書の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

1 1 共有地の持分

Q 1 8. 国土法の届出で、届出要件面積以上の共有地について持分を譲渡する場合、届出の要否の判断は、どのように判断すればよいですか？

A. 共有地の持分が譲渡される場合の面積要件の判断は、共有地全体の面積に当該譲渡に係る持分割合を乗じた面積によって判断します。

<例> 市街化区域の場合（面積要件2, 000平方メートル）

共有地全体面積 持分割合

3, 000 × 50% = 1, 500平方メートル ⇒ 届出は不要

（例外：C社所有の3, 000平方メートルの土地を、A社が持分50%（1, 500平方メートル）、B社が持分50%（1, 500平方メートル）をそれぞれ取得し、A社・B社が共同でマンション建設を行うなど、同一目的で利用する場合は、個々の面積は2, 000平方メートル以下であっても、一体利用する土地の面積及び共同事業における全体の契約（持分移動）が2, 000平方メートル以上なので、A社・B社共に届出が必要です。）

Q 1 9. A社所有の2, 500平方メートルの土地について、1, 000平方メートル分をB社が取得し、一体（A社持分60%（1, 500平方メートル）、B社持分40%（1, 000平方メートル））で共同事業を行う計画です。この場合、A社とB社の契約は届出対象になりますか？

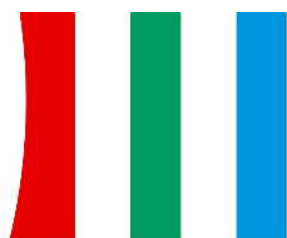
A. 共同事業における土地取得契約（持分移動）が1, 000平方メートルのみのため、届出不要（2, 000平方メートル以上の持分移動であれば届出が必要）です。

Q 2 0. 3者で共有する市街化区域内の5, 000平方メートルの土地について、1者のみが持分権を譲渡する場合、届出の対象になりますか？

A. 3者の持分割合で土地面積を案分し、譲渡者の持分が2, 000平方メートル以上であれば、届出が必要です。

Q 2 1. マンションとその敷地6, 000平方メートル（市街化区域内）を居住者（30者）で区分所有しています。このうち、10者（A～J）の持分を別の2者（X・Y）がそれぞれ取得した上で一体で共同事業を行う計画です。届出はどのようにすればよいですか？

A. 共同事業の事業主体に実質的な同一性が認められる場合は、XY2者の持分の合計（A～J10者の土地に関するXY2者の持分割合の合計）を共有地全体の面積（6, 000平方メートル）に乗じた保有面積が、届出基準面積（2, 000平方メートル）以上であれば届出が必要です。



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市