

国土利用計画法に基づく 土地の売買について

a. 国土利用計画法とは（根拠：法第1条・第11条）

総合的かつ計画的な国土利用を図る目的で制定された法律です。特に届出が必要な一定面積以上の土地取引については、投機的な取引などで地価の高騰を招くなどの国民の生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり規制を行っています。

b. 届出が必要な土地取引及び手続き方法（根拠：法第11条・法第23条外）

権利取得者が下記の形態及び条件で契約を行った場合届出が必要です。

（契約後2週間以内に権利取得者は法で定められている手続きを行ってください）

<取引形態要件>

- ・ 売買
- ・ 代物弁済
- ・ 交換
- ・ 共有持分の譲渡
- ・ 営業譲渡
- ・ 地上権、賃借権の設定又は譲渡
- ・ 保留地の処分（区画整理事業など）
- ・ 譲渡担保
- ・ 予約完結権、買戻権等の譲渡

注）これらの取引の予約の場合も契約後に届出が必要です。

<面積要件>（根拠：法第23条第2項）

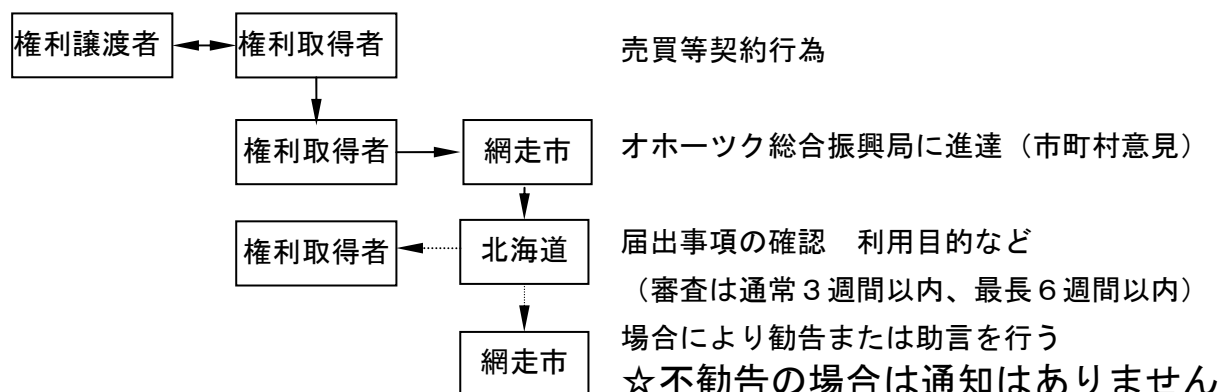
- (イ) 監視区域内・注視区域に存在する一定以上の土地（北海道は該当なし）
- (ロ) 市街化区域内に存在する土地 2,000㎡以上（網走市は該当なし）
- (ハ) (イ)を除く都市計画区域内に存在する土地 5,000㎡以上
- (ニ) 都市計画区域外に存在する土地 10,000㎡以上

面積要件は権利取得者側の一団の土地として考えますので、下記の場合でも届出が必要です。

個々の取引（購入）面積が小さくても、合計していくと一定面積以上となる一団の土地取引は個々の取引それぞれについて届出が必要です。

一定面積以上の取引と合せて立木や建物の取引を行う場合は、立木や建物の契約価格も届出書に記載すること

c. 契約から届出までの流れ（網走市の場合）



主な審査事項

利用目的は土地利用計画、都市計画などの計画のほか、道路などの整備状況、周辺の自然環境の状況などから不都合が生じないか検討します。

- ★ 利用目的が土地利用計画などに適合しない場合は利用目的の変更を勧告し、是正を求めることがあります。（勧告に従わなければ新聞及びテレビを通じて公表することがあります）
- ★ 土地利用目的について必要に応じて助言することがあります。

- ★ 3週間以内に通知がない場合は不勧告です。
不勧告通知が必要な場合（税制上の優遇措置等）は網走支庁に申し込んでください。

d. 届出をしないと法律で罰せられます

契約した日から2週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

税法上の特典が受けられません。（法人などの土地譲渡益重課税の軽減措置等）

e. 届出に必要な図書（届出書3枚綴1部・正本1部・副本2部 市控用含む）

注意）届出などは市町村長を経由すること。（根拠：法第23条第1項）

- 1・土地売買等届出書（3枚綴り1部）
- 2・添付図書（3部提出）
 - 地形図 1:50,000程度（市町村全体での位置把握）
 - 現況図 1:5,000程度（土地及び付近の状況把握）
 - 地形図 1:500~2,500程度（土地の形状把握）
 - 土地売買等の契約書の写し又は代る書類
- 3・任意提出図書（3部提出）
 - 当該土地の登記簿謄本写し
 - 土地の利用目的にかかる事業計画書又は事業概要書
 - 測量実測図書（実測 m²と記載）
 - 工作物等を合せて取引する場合
 - 工作物等の説明図書（例：森林の場合は森林調査簿、林班図）
 - 工作物等の原価を証する図書
 - その他必要と認め指示する書類

f. その他（注意事項）

- ・上記の説明は主に網走市行政区域内について説明していますので、網走市以外の市町村の場合は、関係市町村にお問合せください。
- ・詳細については関係法令をご覧ください。
- ・その他不明なことがあれば網走市建設港湾部都市整備課計画係またはオホーツク総合振興局地域政策部振興課主査（土地利用）までお問い合わせください。

網走市建設港湾部都市整備課計画係 TEL0152-44-6111(内線 250)

(事後届出の場合の届出書の記載例)

土地売買等届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇県知事 殿

権利取得者(譲受人) **注1参照**

住所 〒 △△△-△△△△
 △△県△△市△△町△丁目△
 氏名 △△株式会社
 代表取締役 山田 一郎
 (担当者) 総務課 上田 太郎
 電話 △△△-△△△-△△△△

市町村名*	所・地・貸・他	単・団
区 分*	年 月 日	第 号
受理番号*	年 月 日	第 号
処理番号*	年 月 日	第 号

国土利用計画法第23条第1項の規定に基づき、土地に関する**所有権**(地上権・賃借権・その他)の**移転**(設定)をする契約の締結に
 ついて、下記のとおり届け出ます。**注2参照**

記

契約の相手方等 に関する事項	契約の相手方(譲渡人)の住所 〒000-0000 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇		氏 名 大山 五郎		契約締結年月日 〇〇年〇〇月〇〇日					
土地に 関す る事 項	番号	所 在 地 目 面 積	登記簿	現 況	登記簿(m ²)	実 測(m ²)				
	1	〇〇町 〇〇〇 〇〇町〇丁目〇	〇〇〇	〇〇町〇丁目〇	16,000	16,000				
	2	" 〇〇〇 " 〇	"	"	165	165				
	3									
				計16,165 m ²		計16,165 m ²				
番号	利用の 現 況	届 出 に 係 る 権 利 以 外 の 権 利								
	1 2 3	工場 店舗併用住宅	所有権 譲与なし	所有者の住所 〇〇町〇丁目〇	種 別 賃借権	内容 期間〇年(〇〇年〇〇月〇〇日) 非専ら賃借目的 料〇〇〇〇円/月(その他別紙)	権利者の住所 〇〇町〇丁目〇			
番号	種類	概要	移転又は設定 に係る権利	移 転 又 は 設 定 に 係 る 権 利 以 外 の 権 利 *						
	1 2 3	工場	所有権	種 別	内 容	権利者の住所	権利者の氏名			
				譲与なし			甲野乙郎			
							注3参照			
番号	移転又は設定の態様	地上権又は賃借権の場合	特記事項							
	1 2 3	売買	存続期間	残存期間	契機・未契機の特	地代(年額・円)				
							注3参照			
対価の額等 に関する 事項	土地に関する対価の額等				工作物等に関する対価の額等					
	番号	地目(現況)	面積(m ²)	単価(円/m ²)	対価の額(円)	種 類	対価の額(円)			
	1	宅地	16,000.00	60,500	968,000,000	工場	8,600,000.00			
2	"	165.00	11,500	1,897,500						
3							注4参照			
実測	有	計(a)		平均((b)÷(a))	計(b)		計			
	〇	16,165.00	60,000		969,897,500		8,600,000.00			
土地の 利用 目的 等 に 関 す る 事 項	用途等	中高層共同住宅 3棟延面積 50,000m ² 予定戸数 500戸(一戸平均 100m ²) 附属施設 幼稚園,分譲商店舗,児童公園				利用の現況の変更				
	利用目的に係る 土地の所在	〇〇町〇丁目周辺				利用目的に係る 土地の面積	25,000.00			
	利用計画の 要 素	人工面率	75→90%	計画人口	2000 人 (4人/戸)					
その他	開発許可担当部局と協議中									
その他参考と なるべき事項	番号2の工場は、所在地引も行なったものであり、当該土地には賃借人甲野乙郎所有の店舗併用住宅(構造2階100m ² 築後5年)が建っている。 注5参照									

注1

代理人による届出の場合には、代理権の所在及びその範囲を証する書面を添付してください。

注2

届出書には、①当該届出に係る土地売買等の契約の契約書の写し又はこれに代わるその他の書類、②土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図、③土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面、④土地の形状を明らかにした図面を添付してください。

注3

届出に係る権利が地上権もしくは賃借権又はこれらの権利の目的となっている土地の所有権である場合は、これらの権利の内容（存続期間、残存期間、堅固・非堅固の別、地代のほか権利設定にあたっての一時金の有無、増改築の禁止等の特約の有無、登記の有無等）を記載してください。（必要に応じて「その他参考となるべき事項」の欄の余白又は別紙に記入してください。）

注4

工作物等に関する対価の額の欄には、消費税額（地方消費税額を含む）に相当する額を含んだ額を記載してください。

注5

届出に係る土地に関する権利の移転又は設定する契約と一体とみなされる契約（土地に関する契約に付随し又は相当因果関係を有すると認められる支出を内容とする契約（例：営業保証、移転料））を行った場合には、その契約の内容を届出書の「その他参考となるべき事項」の欄に記載してください。

記入上の注意

1. ※印の有る欄には記載しないこと。
2. 「氏名」の欄には、法人にあつては、その名称及び代表者の氏名を記載すること。
3. 「番号」の欄の番号に対応して、一筆の土地ごとに記載すること。
4. 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林などの区分により記載すること。
5. 「概要」の欄には、建築物その他の工作物にあつては、延べ面積、構造、使用年数等を、木竹にあつては、樹種、樹齢等を記載すること。
6. 「移転又は設定の様態」の欄には、売買、交換などの登記原因の区分により記載すること。
7. 「利用目的」の欄には、用途、規模等当該土地の利用目的を可能な限り詳細に記載すること。
8. 「人口面率」の欄には、利用目的に係る土地の面積に占める樹林地、草地、水辺地、岩石地及び砂地（農地、採草放牧地及び芝生、庭園木などの植栽された土地を除く。）以外の土地の面積の割合の現況及び計画を記載すること。
9. 「計画人口」の欄には、住宅団地における想定人口等を記載すること。
10. 「その他参考となるべき事項」の欄には、土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定をする工作物等以外の工作物等に関する事項その他を記載すること。

