

大規模な土地取引には 届出が必要です。



届出期限は契約締結日
を含めて2週間以内です。

鬼 北 町

1

国土利用計画法のねらい

土地は現在から将来までの国民全体のための限られた資源であり生活の基盤です。

一人の人が土地を利用すれば、地域の人々の生活や自然環境にも影響があるので、自分勝手な土地利用は、周りの人々や将来の人々にまで迷惑をかけることになるかもしれません。

土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが大切なのです。

このため、国土利用計画法では、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、都道府県などにその利用目的などを届け出ることとしています。

そして、都道府県などは、届け出を審査し、様々

な土地利用に関する計画に照らして、届出をした方に対し、適正な土地利用を図るために必要な勧告や助言をすることができます。

これは、例えば大規模な土地取引をした後には、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場合があるからです。

このように、国土利用計画法の「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。

2

届出の必要な土地取引

次の条件を満たす土地売買等の契約を締結した場合には届出が必要です。

取引の形態

- 売買
 - 代物弁済
 - 現物出資
 - 交換
 - 共有持分の譲渡
 - 地位譲渡
 - 営業譲渡
 - 地上権・賃借権の設定・譲渡
 - 譲渡担保
 - 予約完結権・買戻権等の譲渡
 - 信託受益権の譲渡
 - 第三者のためにする契約
- (※これらの取引の予約である場合も含まれます。)

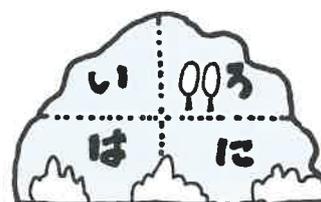
一団の土地取引 (事後届出制の場合)

個々の面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が権利を取得する土地の合計が左記の面積以上となる場合(→「買いの一団」)には届出が必要です。

取引の規模(面積要件)

①市街化区域 (鬼北町には該当区域なし)	2,000㎡以上
②「①」を除く都市計画区域 (鬼北町・近永・芝・永野市・中野川・奈良(下・中組)・国遠・清延・内深田・出目)	5,000㎡以上
③都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

買いの一団



売る人	(土地)	買う人
甲さん	— (い)	Aさん
乙さん	— (ろ)	
丙さん	— (は)	
丁さん	— (に)	

(い+ろ+は+に) ≥ 一定の面積
このような場合には届出が必要です。

3

手続の流れ

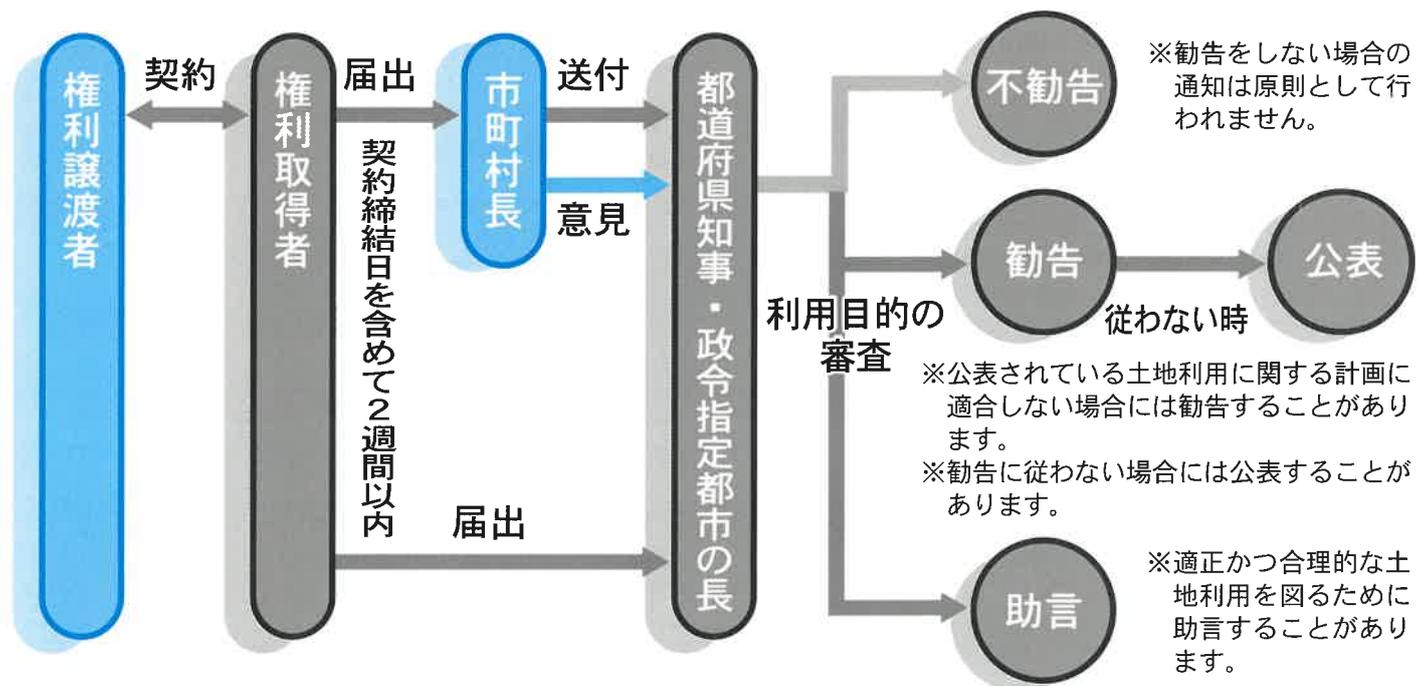
土地取引に係る契約(予約を含む。)をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に、必要な書類を添付して、契約を結んだ日を含めて2週間以内に土地の所在する市町村役場へ届け出てください。【事後届出制】

届出を受けた知事(市長)は、利用目的について審査を行い、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(審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間)以内に、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。

また、土地の利用目的について、適正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、届出用紙は市町村の国土利用計画法担当課(鬼北町:建設課)窓口にあります。



届出のポイント

届出者

土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)

届出期限

契約締結日を含めて2週間以内(事前届出の場合は異なります。)

届出窓口

土地の所在する市町村の国土利用計画法担当課
(鬼北町:建設課)

主な届出事項

- ①契約当事者の氏名・住所等
- ②契約締結年月日
- ③土地の所在及び面積
- ④土地に関する権利の種別及び内容
- ⑤取得した土地の利用目的
- ⑥土地に関する権利の対価の額(詳しくは記載例を参照して下さい。)

提出する書類

- ①届出書(2部)
- ②土地取引に係る契約書の写し又はこれに代わるその他の書類
- ③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(必要に応じて)
- ④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(市街化区域においては、住宅地図等により③と兼用可)
- ⑤土地の形状を明らかにした図面
- ⑥その他(必要に応じて委任状等)

4

届出をしないと

法律で罰せられます。

土地取引に係る契約（予約を含む。）をした日を含めて2週間以内に届出をしなかったり、偽りの届出をすると、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。

また、事前届出制においても、届出をせずに契約（予約を含む。）をしたり、偽りの届出をすると、同様に罰せられます。



5

ご注意ください!!

下記の区域が指定されると、その区域内の土地取引については契約（予約を含む。）締結前に届出が必要となります。この場合には、土地の利用目的に加えて、取引価格が著しく適正を欠く場合、取引の中止又は変更を勧告することがあります。

【事前届出制】

注視区域（愛媛県においては、現在、区域指定はされていません）

地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ず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

※売りの一団の土地取引も届出が必要になります。

監視区域（愛媛県においては、現在、区域指定はされていません）

地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難とな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

※面積要件は都道府県知事又は政令指定都市の長が規則で定める面積以上となります。

※現在指定されている監視区域については、ホームページで閲覧ができます。

URL : <http://www.mlit.go.jp/common/001200059.pdf>

※売りの一団の土地取引も届出が必要になります。

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※	
区分※	所・地・貸・他 単・団
受理番号※	年 月 日 第 号
処理番号※	年 月 日 第 号

様式は建設課にあります。

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。

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 登記簿 町又は字	在 住居表示	地目 登記簿	面積 登記簿(m ²)	面積 実測(m ²)
	1	〇〇町	〇〇町〇丁目〇	宅地	16,000	16,000
	2	"	"	"	165	165
	3					
				計 16,165 m ²		計 16,165 m ²
事項	番号	利用の現況	届出に係る権利以外の権利			
	1	工場 店舗併用住宅	所有権 所有者の住所	所有権以外の権利 種別 内容	所有者の住所	権利者の氏名
	2	工場 店舗併用住宅	該当なし	賃借権 期間20年(残存15年) 非営利目的 地代25000円/月(その他別紙)	〇〇市〇〇町〇丁目〇	甲野乙郎
注)3参照 土地に存する工作物等に関する事項	番号	種類	概要	移転又は設定に係る権利		
	1	工場	鉄筋コンクリート3階建て 4300m ² (その他各等と併せて事項参照)	所有権 種別 内容	所有者の住所	所有者の氏名
	2	該当なし		該当	当	なし
移転又は設定に関する事項	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	売買	存続期間	残存期間	堅固・非堅固の別	地代(年額・円)
	2		該当	当	なし	
対価の額等に関する事項	番号	地目(現況)	面積(m ²)	単価(円/m ²)	対価の額(円)	工作物等に関する対価の額等
	1	宅地	16000.00	60500	968,000,000	工場 86000000
	2	"	165.00	11500	1,897,500	
実測	有	計(a)		平均((b)÷(a))	計(b)	計
	無	16165.00	60000	969897500	86000000	
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) 附帯施設 幼稚園、分譲店舗、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	25000.00	有
	利用計画の概要	人工面率	75→90%	計画人口	2000人(4人/戸)	無
その他参考となるべき事項	番号2の土地は、在地取引を行ったものであり、当該土地には賃借人甲野乙郎所有の店舗併用住宅(木造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、代理権の所在およびその範囲を証する書面を添付して下さい。

注)2

届出に関する権利が地上権、賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利である場合は、これらの権利の内容（抵当権等の土地に関する所有権以外の権利、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、増改築の禁止などの特約の有無、登記の有無など）を記載して下さい。（必要に応じて、「その他参考となるべき事項」の欄または別紙に記載して下さい。）

注)3

届出の対象となる土地に関する権利の移転等と併せて、その土地に存する工作物等について権利の移転等が行われる場合には、工作物等の内容（住宅・杉林等の別、延べ面積、構造、樹種、本数、権利の種別など）を記載して下さい。（必要に応じて、「その他参考となるべき事項」の欄または別紙に記載して下さい。）

注)4

「工作物等に関する対価の額等」の欄には、消費税額（地方消費税額を含みます。）に相当する額を含んだ額を記載して下さい。

注)5

届出に係る土地に関する権利の移転または設定を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たまた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：営業補償、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」の欄に記載して下さい。



記入上の注意

- ① ※印のある欄には記載しないこと。
- ② 「氏名」の欄には、法人にあっては、その名称およ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、山林等の区別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っては、延べ面積、構造、使用年数等を、木竹にあっては、樹種、樹齢等を記載すること。
- ⑥ 「移転又は設定の態様」の欄には、売買、交換等の登記原因の区別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 「人工面率」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、採草放牧地および芝生、庭園木等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または設定と併せて権利の移転また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。

令和6年10月発行

鬼北町内の土地取引の届出、詳しいことのお問い合わせは、

鬼北町役場 建設課まで
(0895)45-1111 (内線)2411