

国土利用計画法による届出 Q&A

令和6年 中津市作成
(令和7年6月 一部更新)

【注釈】

※本文中、「国土利用計画法」は、「国土法」と記載します。

【Q&A 一覧】

(ページ番号)

- Q1. どのような場合に、国土法第 23 条第 1 項に基づく届出が必要となるのか。 1
- Q2. 国土法第 23 条第 1 項に基づく届出が必要ないケースはあるのか。 2
- Q3. 売買契約をした土地に複数の地番が含まれており、地番ごとの面積は届出要件を満たさないが、合計した際に届出要件の面積を超える場合は、届出の対象となるのか。 3
- Q4. 国土法第 23 条第 1 項に基づく届出の提出期限は。 4
- Q5. 国土法第 23 条第 1 項の届出は、誰が行う必要があるのか。 4
- Q6. 国土法の届出を行わない場合は、罰則の規定は有るのか。 5
- Q7. 隣接する複数の土地を同一目的のために購入しており、その合計面積は届出面積を超えているが、個々の土地の所有者が異なる場合は、届出の対象となるか。 5
- Q8. 売買以外に、国土法の届出が必要となる契約はあるか。 6
- Q9. 届出対象面積の判断は、登記簿面積と実測面積のどちらで行うのか。 6
- Q10. 届出が必要となる土地の売買等で、2 以上の市町村にまたがる場合、届出はどの市町村に対して提出する必要があるか。 7
- Q11. 国土法第23条第1項による届出をした場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出も必要なのか。 7
- Q12. 地番の異なる土地を 6 つ以上購入し、その合計面積が国土法による届出面積を超えるため、届出書を提出したいが、様式の都合上、届出書に 5 つの地番までしか記載ができない。どのように記載すればよいか。 8

Q1.

どのような場合に、国土法第 23 条第 1 項に基づく届出が必要となるのか。

A1.

中津市の区域内に所在するもので、次の面積以上の土地売買等の契約(※)をした場合は、契約締結の日から起算して 2 週間以内に、中津市長あてに国土法第 23 条第 1 項に基づく土地売買等届出書の提出が必要となります。

区 域	届出の必要な面積
市街化区域 (※中津市内に、該当する区域はありません。)	2,000 m ² 以上
市街化区域を除く都市計画区域 (※旧中津市地域が該当します。)	5,000 m ² 以上
都市計画区域以外の区域 (※三光地域、本耶馬溪地域、耶馬溪地域、山国地域が該当します。)	10,000 m ² 以上

「土地売買等の契約」とは、原則として次の①～③の 3 つの要件を満たしているものが該当します。

- ①土地に関する所有権、地上権、土地賃借権の移転または設定であること。
- ②対価を伴ったものであること。
- ③契約であること。

したがって、地上権・賃借権の設定・譲渡に係る契約であっても、権利金などの土地を借りる権利自体への対価が発生する場合は届出が必要ですが、賃料等の支払いのみであれば、契約に対価を伴わないため、届出は不要となります。

Q2.

国土法第 23 条第 1 項に基づく届出が必要ないケースはあるのか。

A2.

一定面積以上の土地の売買契約等であっても、下記の①～⑰に該当する土地については、届出は不要となっています。

- ① 当事者の一方または双方が、国または地方公共団体である場合
- ② 民事調停法による調停に基づく場合
- ③ 民事訴訟法による和解である場合
- ④ 民事再生法、会社更生法、破産法または会社法等の規定に基づく手続きにおいて、裁判所の許可を得て行われる場合
- ⑤ 公有水面埋立法第 27 条第 1 項の許可を受けることを要する場合
- ⑥ 家事審判法による調停に基づく場合
- ⑦ 土地収用法第 15 条の 2 のあっせんに基づく場合または同法第 50 条の和解の場合
- ⑧ 農地法第 3 条第 1 項の許可を受けることを要する場合
- ⑨ 新住宅市街地開発法による処分計画にしたがって造成施設等を処分する場合
- ⑩ 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売(その例による競売を含む。)または企業担保権の実行により換価する場合
- ⑪ 非常災害に際し必要な応急措置を講ずるために行われる場合
- ⑫ 当事者の一方または双方が、国土法施行令第 14 条に定める法人である場合
- ⑬ 国土法第 32 条の規定により地方公共団体等が遊休土地を買い取る場合
- ⑭ 土地収用法第 26 条第 1 項による事業認定の告示に係る事業の用に供される土地に関する権利について移転または設定が行われる場合
- ⑮ 森林法第 50 条第 1 項による使用権が認定されている土地について、同法第 55 条第 1 項の協議に基づきその所有権の移転が行われる場合
- ⑯ 都市計画法第 55 条第 4 項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者が、同法第 56 条第 1 項の規定により土地を買い取る場合
- ⑰ 都市計画法第 58 条の 10 の規定により地方公共団体等が遊休土地を買い取る場合

※取引を行った土地のうち、上記①～⑰に該当しない土地がある場合は、当該土地については届出の対象となりますので、ご注意ください。

Q3.

売買契約をした土地に複数の地番が含まれており、地番ごとの面積は届出要件を満たさないが、合計した際に届出要件の面積を超える場合は、届出の対象となるのか。

A3.

地番ごとの面積が小さくても、合計した際に届出要件の面積を超えており、かつ「一団の土地」である場合は、届出の対象となります。

例えば、旧中津市地域で、隣接する次の4つの地番の異なる土地を購入した場合は、合計面積が5,000㎡以上となるため、届出の対象となります。

①土地 A:1,500㎡

②土地 B:2,000㎡

③土地 C:1,500㎡

④土地 D:1,000㎡

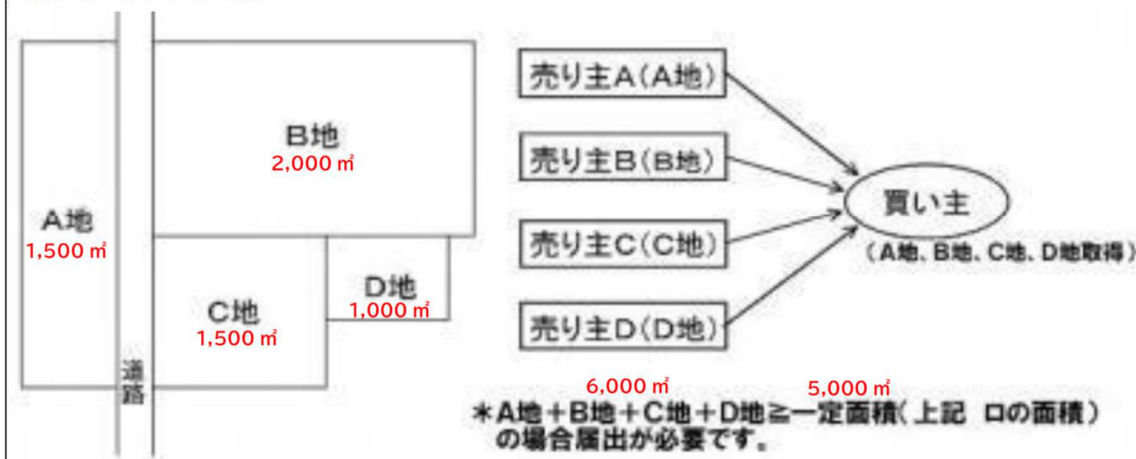
⇒①～④の合計面積:6,000㎡

「一団の土地」とは、次の①、②の要件をすべて満たしている土地のことを指します。

①土地利用上、現に一体の土地を構成している、または一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地である。

②権利取得者が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転または設定を行った土地である。

(例) 旧中津市地域の場合



Q4.

国土法第 23 条第 1 項に基づく届出の提出期限は。

A4.

契約(予定を含む)を締結した日から起算して 2 週間以内に、当該土地が所在する市町村長に届け出る必要があります。

なお、届出期間の最終日が土日・祝祭日・12 月 29 日～1 月 3 日に当たる場合は、次の開庁日が届出の提出期限となります。

【例 1】 5 月 1 日に契約締結した場合 ⇒ 5 月 14 日が提出期限。5月14日が閉庁日の場合は、その翌日以降の最初の開庁日が提出期限。

【例 2】 1 月 29 日に契約締結した場合 ⇒ 2 週間後の日付は 2 月 11 日となるが、2 月 11 日は閉庁日(祝日)であるため、その翌日以降の最初の開庁日が提出期限。

【例 3】12 月 16 日に契約締結した場合 ⇒ 2 週間後の日付は 12 月 29 日となるが、12 月 29 日～1 月 3 日は閉庁日(年末年始休暇期間)となるため、1 月 4 日以降の最初の開庁日が提出期限。

【例 4】12 月 27 日に契約締結した場合 ⇒ 1 月 9 日が提出期限(年末年始休暇期間を含むが、その間も届出期間である2週間以内に含まれるため)。

Q5.

国土法第23条第1項の届出は、誰が行う必要があるのか。

A5.

売買契約等により土地の権利を取得した方(売買契約の場合は、買主)が届出を行う必要があります。

また、代理人が届出を行うこともできますが、その旨を記載した委任状の提出が必要になります。委任状の様式は特に定めておりませんが、委任者(土地の権利取得者)の住所・氏名の記入、受任者(代理届出人)の住所・氏名及び委任する内容等の記載が必要となります。

Q6.

国土法の届出を行わない場合は、罰則の規定はあるのか。

A6.

国土法の届出が必要にもかかわらずしなかった場合など、次の①・②に該当する場合は、同法第47条の規定により、罰則(6か月以下の懲役または 100 万円以下の罰金)に処せられることがあります。

①国土法第23条第1項の届出が必要にもかかわらず、届出をしなかった場合

②国土法第23条第1項の届出を行うにあたり、虚偽の届出をした場合

Q7.

隣接する複数の土地を同一目的のために購入しており、その合計面積は届出面積を超えているが、個々の土地の所有者が異なる場合は、届出の対象となるか。

A7.

個々の土地の所有者が異なっている、買主などの土地の権利取得者が同一の目的で取得し、かつすべての土地が隣接している場合で、合計した面積が届出の必要な面積を超える場合は、届出が必要となります。

なお、この場合のように複数の土地所有者(譲渡人)と個別に契約する場合は、原則として届出書は譲渡人ごとに作成する必要がありますので、ご注意ください。

ただし、「別紙2(譲渡人が複数の場合に使用)」の様式を用いて「一括届出(※)」を行う場合は、届出書は譲渡人のうち1名分のみの記載で構いません。

なお、別紙2の様式は、中津市ホームページに、届出書様式とあわせて掲載しています。

※一括届出

譲受人(売買契約の場合は、買主)が一団の土地を取得するために複数の譲渡人(売買契約の場合は、売主)と別々の土地売買等の契約を締結した場合であって、都道府県又は指定都市が個々の事案を勘案し適切と認めるものについては、複数の別々の契約を一枚の届出書にまとめて提出しても差し支えないとするもの。

Q8.

売買以外に、国土法の届出が必要となる契約はあるか。

A8.

次の①～⑧の形態の土地取引の場合は、届出が必要となります。

- ①売買
- ②交換
- ③営業譲渡
- ④譲渡担保
- ⑤代物弁済
- ⑥共有持分の譲渡
- ⑦地上権・賃借権の設定・譲渡(権利金などの土地を借りる権利自体への対価が発生する場合のみ)
- ⑧予約完結権・買戻権等の譲渡

※上記①～⑧の取引の予約契約である場合、または停止条件付き契約・解除条件付き契約の場合も届出が必要です。

Q9.

届出対象面積の判断は、登記簿面積と実測面積のどちらで行うのか。

A9.

原則として、実測面積で判断します。ただし、実測面積が分からない場合は、登記簿面積で判断します。

Q10.

届出が必要となる土地の売買等で、2 以上の市町村にまたがる場合、届出はどの市町村に対して提出する必要があるか。

A10.

売買等を行う土地の所在するすべての市町村に対して、届出が必要となります。ただし、届出書に記載する土地は、当該市町村内に所在する土地のみで構いません。

Q11.

国土法第23条第1項による届出をした場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出も必要なのか。

A11.

当該土地の売買契約等について、公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項に定める土地の有償譲渡に該当する場合は、国土法とは別に届出を行う必要があります。

なお、公有地の拡大の推進に関する法律による届出は、有償譲渡前に行う必要があることと、届出者が土地の所有者(売買契約の場合は、売主)である点が、国土法による届出と異なりますので、ご注意ください。

Q12.

地番の異なる土地を 6 つ以上購入し、その合計面積が国土法による届出面積を超えるため、届出書を提出したいが、様式の都合上、届出書に 5 つの地番までしか記載ができない。どのように記載すればよいか。

A12.

「別紙1(6筆以上を届け出る場合に使用)」に、土地に関する事項(当地の所在、地番、登記簿上の地目、現況地目、契約面積、権利の移転等の態様など)を記載し、届出書に添付して提出してください。

なお、別紙1の様式は、中津市ホームページに、届出書様式とあわせて掲載しています。