

届出が必要な取引の範囲

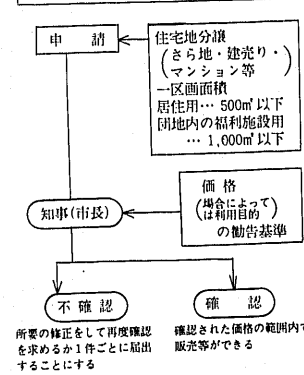
権利移転の形態(原因)	法の要件に該当するか否か
1. 売買契約(停止条件付・期限付契約等を含む)	○
2. 売買予約	○ ×
3. 抵当権・不動産質権の設定等	× ×
4. 地役権・鉱業権等の設定等	× ×
5. 信託の引受及びその終了	○ ○ ○ ○
6. 譲渡担保	○ ○ ○ ○
7. 代物弁済	○ ○ ○ ○
8. 代物弁済予約	○ ○ × ×
9. 交換	○ × × ×
10. 相続	× × × ×
11. 遺産の分割	× × × ×
12. 遺贈(負担付遺贈・包括遺贈を含む)	× × × ×
13. 土地収用	△ △ △ △
14. 滞納処分(国税徴収法等)	△ △ △ △
15. 強制競売(民法)	△ △ △ △
16. 競売(競売法)	△ △ △ △
17. 換地処分・交換分合及び権利交換(土地区画整理法等)	× × × ×
18. 保留地処分(土地区画整理法)	○ ○ ○ ○
19. 裁判上の和解(即決和解)・民事調停・家事審判に基づく場合	△ △ △ △
20. 贈与(負担付贈与を含む)	× × × ×
21. 財産分与	× × × ×
22. 共有物の分割	× × × ×
23. 共有物の持分権の譲渡	○ × × ×
24. 共有物の持分権の放棄	○ × × ×
25. 営業譲渡	○ × × ×
26. 工場財団等の移転	○ × × ×
27. 予約完結権・買戻し権等の形成権の行使	× × × ×
28. 同上形成権の譲渡	○ × × ×

○…該当する ×…該当しない △…該当するが法の適用を除外

	届出	事前確認
手続を必要とする権利の移転及び設定	届出等を必要とする取引の範囲 参照	同 左
手続を必要とする場合(面積要件)	市街化区域 2,000㎡、その他の都市計画区域 5,000㎡、その他の区域 10,000㎡をこえる一団の土地についての権利が移転又は設定される場合	届出が必要な面積以上で一区画 500㎡(福祉・利便施設に係る区画は1,000㎡)以下の住宅地分譲、建物の区分所有権の移転と併せて土地に関する権利の共有持分が移転又は設定される場合
適用除外(この場合は手続は不要)	国・地方公共団体などが当事者である場合、農地を農地として利用するための権利の移転の場合(農地法第3条の許可を要する場合)、その他、国土利用計画法施行令で定める場合	
提出書類	1.届出書 2.縮尺5万分の1以上の地形図 3.縮尺5千分の1以上の周辺の状況が判断できる図面 4.土地の形状を明らかにした図面 5.面積の実測方法を示す図書	1.確認申請書 2.縮尺5万分の1以上の地形図 3.縮尺2千5百分の1以上の区画形状が判断できる図面
提出先	市町村経由で都道府県知事へ	同左
どうい措置がとられるか	1.取引内容が不適当な場合は6週間以内で勧告される。2.勧告に従わないと公表される	1.価格が適当である場合は確認を受けた価格以下で販売してよい旨通知される。2.確認されないときは届出をしななければならない
罰則	届出をしなかったり、虚偽の届出をして契約をした者は6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる等	
その他土地取引に際し知っておくこと。	大規模な取引の場合は事前に指導を受けることが必要	

国土利用計画法の土地取引規制早わかり表

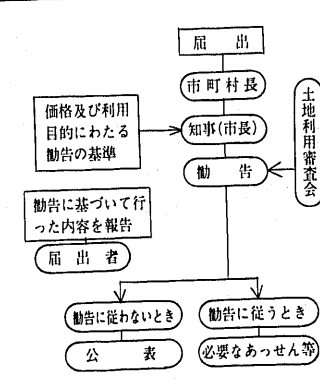
事前確認のしくみ



一団の土地として届出の面積以上となる住宅地(建売マンション等を含む)の分譲等をする場合には、これを届出とする者が、あらかじめ土地に関する権利の移転または設定の予定対価の額が法第二十四条第一項第一号(届出制)の届出基準となる価格)に該当しないことについて、道府県知事の確認を受け、この確認された価格の範囲内で土地取引を行う場合に限って、届出制の適用除外とすることとしたものです。

事前確認のための届出用紙は市役所企画広報課に備えてあります。

土地の売買に関する届出のしくみ



届出制とは

規制区域以外の全国の区域において、一定規模(市街化区域では二平方メートル、その他の都市計画区域では五平方メートル、都市計画区域以外の区域では一平方メートル)以上の土地(当該規模以上の一団の土地を構成する部分を含む)についで土地売買等の契約を締結

規制区域以外の全国の区域において、一定規模(市街化区域では二平方メートル、その他の都市計画区域では五平方メートル、都市計画区域以外の区域では一平方メートル)以上の土地(当該規模以上の一団の土地を構成する部分を含む)についで土地売買等の契約を締結しようとする場合、当事者は市町村長を経由して都道府県知事に届出ること、および届出後六週間以内は契約を締結してはならないこととされています。

届出用の用紙は、市役所企画広報課に備えてあります。

豊栄市の土地利用

土地利用	面積	割合
市の総面積	7,636ha	100.0%
田	4,107	53.8
畑	1,138	14.9
宅地	631	8.3
池沼	217	2.8
山林	97	1.3
原野	53	0.7
雑種地	111	1.4
その他(以上税務資料)	1,282	16.8
市街化区域		576ha
市街化調整区域		7,060ha

価格の算定

届出に係る土地に関する権利の価格は次のように算定されます。

宅地、森林の土地等の別に応じ、固定資産税評価額の倍率を乗ずる方法、基準地もしくは標準地の届出時標準価格もしくは届出時に応じ、固定資産税評価額の倍率を乗ずる方法、基準地もしくは標準地の届出時標準価格もしくは届出時に

時公示価格に比準する方法、又は取り引き事例比較法、収益還元法および原価法を併用する方法により算定し、届出の場合、届出の時

届出の時公示価格に比準する方法、又は取り引き事例比較法、収益還元法および原価法を併用する方法により算定し、届出の場合、届出の時

一団の土地とは

土地利用上、現に一体的に土地を構成し、または一体的に利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、当事者の一方または双方が一連の事業計画のもとに土地に関する権利の移転や設定を行うとする土地をいいます。すなわち二平方メートル(市街化区域)、五平方メートル(その他の都市計画区域)、一平方メートル(都市計画区域以外)以上のまとまりのある土地をい、開発業者が、多数の零細な土地所有者から用地を買取るとか、宅地を多数の人に分譲する場合のように、一つ一つの取引は基準以下であっても、まとめることこの基準に当てはまるような場合は一団の土地となります。