

土地取引のまえに……

国土利用計画法による土地取引の届出制

1 国土利用計画法のねらい

37万坪の日本の国土は、生活と生産を通ずる活動の基盤として私達が祖先から受けつぎ、後代に伝えてゆかなければならない大切な資源です。私達は、狭いながらも豊かな自然に恵まれたこの国土を、大切に、有効に利用していかなければなりません。昭和47、48年頃に問題となったように、土地の買占めや地価の暴騰で、国土利用を混乱におとし入れるといった事態は、二度とおこしてはなりません。

国土利用計画法は、このために制定された法律です。この法律は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制し、乱開発などを未然に防ぐため、土地取引について届出制を設けています。一定面積以上の土地の取引をしようとするときは、この法律により、あらかじめ知事（十大市の場合は市長）に届け出なければならないことになっています。

2 届出の必要な土地取引

一定面積以上の土地について 売買などの取引 をする場合は事前に届出が必要です。

(イ) 市街化区域

2,000㎡以上

(ロ) (イ)を除く都市計画区域（市街化調整区域）

5,000㎡以上

(ハ) 都市計画区域以外の区域

10,000㎡以上

■ 売 買

■ 共有持分の譲渡

■ 営業譲渡

■ 譲渡担保

■ 代物弁済

■ 交 換

■ 予約完結権、買戻権等の譲渡

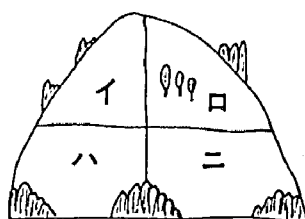
■ 地上権、賃借権の設定、譲渡

☆これらの取引の予約である場合も、事前に届出が必要です。

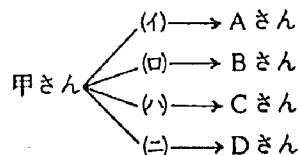
個々の取引面積は小さくても合計していくと一定面積以上となる 例 1. 例 2. のような一団の土地取引は個々の取引それぞれについて届出が必要です。

立木や建物の取引とあわせて土地の取引をするときにも、届出が必要です。この場合、立木や建物の予定価格についても届出書に記載することになっています。

例 1.



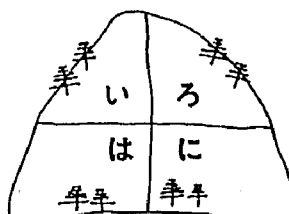
売る人 (土地) 買う人



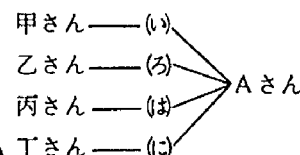
$(イ + ロ + ハ + ニ) \geq \text{一定面積}$

(売りの一団)

例 2.



売る人 (土地) 買う人



$(い + ろ + は + に) \geq \text{一定面積}$

(買いの一団)

3 届出から契約まで

契約をしようとするときは、取引の当事者（売買の場合であれば売主と買主）は、取引の予定価格や利用目的を書いた知事（十大市の場合は市長）あての届出書を、契約を結ぶ6週間前までに市町村役場に届け出て下さい。

届出を受けた知事（市長）は、取引価格と利用目的について審査をし、不適正と認めるときは、取引の中止又は変更を勧告することがあります。それ以外の場合には、届出日から6週間以内に勧告をしない旨文書で通知します。

この通知を受け取れば契約ができることになります。

届出は契約の6週間前までにしましょう

事前確認制度

宅地分譲や建売、マンション分譲の場合は、分譲業者がその分譲予定価格について高すぎるものではないとの知事（市長）の確認をあらかじめ受けた場合には、個々の取引ごとにあらためて届け出る必要はありません。この制度による宅地分譲等の広告には「国土利用計画法に基づく事前確認済」などと記載されていますので、購入者はこれを参考にできます。

4 遊休土地制度

届出をして取得した一定面積以上の土地が三年たっても利用されていない場合には、知事（市長）はその土地の有効かつ適切な利用を促進するため、その土地を「遊休土地」に指定し、所有者等に通知することがあります。

この通知を受けたときは、その人はその土地の利用や処分の計画を知事（市長）に届け出なければなりません。この届け出を受けて、知事（市長）はその土地の積極的利用のために必要な助言や勧告をします。

5 届出をしないと

① 法律で罰せられます。

届け出をしないで土地取引をしたり、偽りの届出をすると、6ヵ月以下の懲役または30万円以下の罰金に処せられることがあります。

② 税法上の特典が受けられなくなることがあります。

- (1) 届け出をしないで土地を譲渡すると特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の適用が受けられなくなることがあります。
- (2) 届け出をしないで造成宅地などを譲渡すると、法人等の土地譲渡益重課の適用除外措置が受けられなくなることがあります。

【問い合わせ】

新潟県企画調整部土地利用対策課 指導係

TEL 0252 (☎) 5511 (内線) 3138・3139

亀田町役場 企画課

TEL 0253 (☎) 2111 (内線) 48