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㎢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、二度とおこしてなりません。

国土利用計画法は、このため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を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

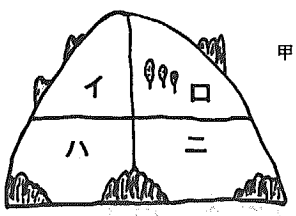
- **売　買**
- **代物弁済**
- **共有持分の譲渡**
- **交　換**
- **営業譲渡**
- **予約完結権、買戻権等の譲渡**
- **譲渡担保**
- **地上権、賃借権の設定、譲渡**

☆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



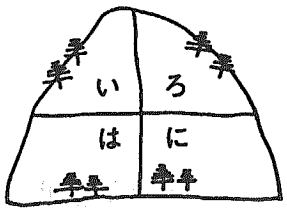
売る人　（土地）　買う人

甲さん
- （イ）→ A さん
- （ロ）→ B さん
- （ハ）→ C さん
- （ニ）→ D さん

（イ＋ロ＋ハ＋ニ）　一定面積

（売りの一団）

例２



売る人　（土地）　買う人

- 甲さん →（い）
- 乙さん →（ろ）
- 丙さん →（は）
- 丁さん →（に）

→ A さん

（い＋ろ＋は＋に）　一定面積

（買いの一団）