

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



37万km²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たちが祖先から受け継ぎ、後代に伝えてゆかなければならない大切な資源です。私たち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年ごろ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、あらかじめ県知事に届け出なければなりません。

① 国土利用計画法の目的

土地は限られた資源です。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（岩室村は都市計画区域以外の区域のため一平方メートル）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、あらかじめ村長を経由して、知事に届け出なければなりません。

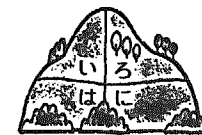
② 届出が必要な土地取引

- ① 売買（売買予約を含む）
 - ② 交換
 - ③ 譲渡担保
 - ④ 代物弁済（代物弁済予約含む）
 - ⑤ 地上権・賃借権等の設定
- などは届出が必要です。
- ただし、農地法第三条の許可を要する場合（農地を農地として利用するための権利の移転）は不要です。
- 個々の取引面積は小さくても合計していくと、一定面積（一平方メートル）以上となる図のよう

*一団の土地取引＝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図のような土地取引は、届出が必要です。



(イ+ロ+ハ+ニ) ≥ 一定面積



(い+ろ+は+に) ≥ 一定面積

な一団の土地取引は、一体の土地として利用が可能なら、この土地取引の届出が必要となりません。

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手）は、取引の予定価格や利用目的を書いた知事あての届出書を契約を結ぶ六週間前までに村総務課企画係（☎④四一―一内線二〇二）に届け出てください。

届出を受けた知事は、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、取引の中止または変更を勧告することがあります。それ以外の場合に

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

⑤ 届出をしないと

届出をしないで土地取引をしたり、偽りの届出をすると、六か月以下の懲役または三十万円以下の罰金に処せられることがあります。

また、税法上の特典（譲渡所得の特別控除の適用など）が受けられなくなることがあります。

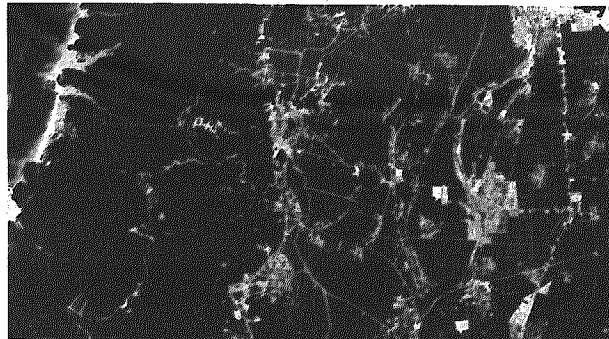
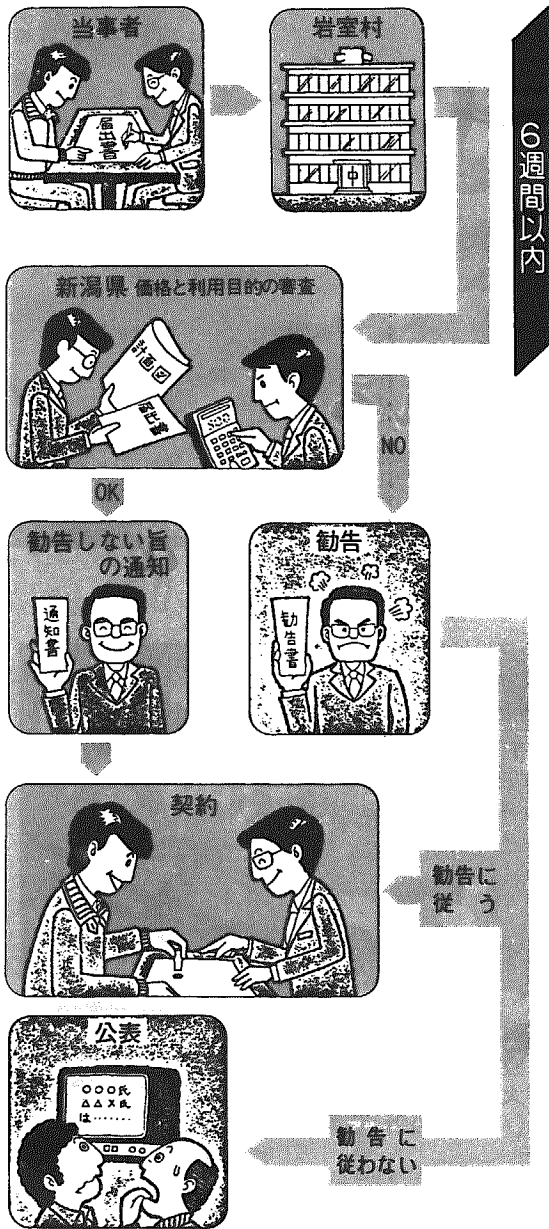
土地取引価格の目安 「土地公示」と「地価調査」

地価公示制度には、国が地価公示法にもとづいて行う「地価公示」（県内248地点）と県が国土利用計画法にもとづいて行う「地価調査」（県内641地点）があります。これらは、毎年一回標準的な土地の正常な価格を公示し、一般の土地取引の目安としようとするもので、「地価公示」は4月1日、「地価調査」は10月1日にそれぞれ公表されます。

村内では「地価調査」の基準地が3カ所、定められています。

■ 地価調査基準地 [58.10.1]

基準地番号	所在及び地番	1平方メートル当たりの価格	周辺の土地利用の状況	標準価格の推移
岩室(県) 一-1	岩室村大字石瀬字中町2878番	11,500	県道沿いに形成された在来の農村集落	⑤11,500
一-2	大字間瀬字新村4288番1 (間瀬三区)	9,000	店舗も介在する在来の中規模一般住宅地	④一②7,900 ③8,100⑤8,300 ⑥8,400⑦8,700 ⑧一⑨9,000
一-3	大字和納字稲場3327番4外1筆 (和納六区)	23,800	農家住宅に一般住宅も混在する住宅地	⑦34,900 ⑧36,200



▲岩室村の航空写真