

国土利用計画法に基づく土地売買等届出に関する注意事項・Q & A

■届出の期限

Q 1 届出書はいつからいつまでに提出すればよいですか？

A 契約締結日から 2 週間以内に提出してください。(4 月 1 日に契約した場合は、4 月 1 日から 4 月 14 日が届出期間です)

Q 2 年末年始や大型連休の直前に契約した場合、届出書の提出期間は通常の 2 週間より長くはならないのですか？

A 2 週間の期間算定には土・日・休日・年末年始も含まれます。例えば、12 月 22 日に契約した場合の提出期限は 1 月 4 日(平日)となります。

Q 3 契約締結日から 2 週間目が休日にあたっている場合は、いつまでに提出するのですか？

A 届出期間の最終日が土・日・休日及び年末年始(12 月 29 日～1 月 3 日)にあたる場合、その次の最も近い開庁日が提出期限となります。例えば、12 月 16 日に契約した場合の提出期限は 1 月 4 日(平日)となります。

Q 4 提出期限を過ぎてしまった場合、どうすればよいですか？

A 遅れても受理はいたしますので、速やかに窓口にお持ちいただくか、電話連絡の上電子申請システムによる届出をしてください。

Q 5 届出をし忘れたまま放置しておくと、どうなるのですか？

A 悪質な場合は法の定めにより罰則が適用される可能性があります。

Q 6 届出をしなかった場合、どのような罰則があるのですか？

A 国土利用計画法第 47 条に、6 月以下の懲役または 100 万円以下の罰金となることが定められています。

■届出書の作成

Q 7 届出書の記入例を見て作成しましたが、書き方が間違っていないか心配です。

A 窓口で担当者と相談しながら、その場で加筆修正することも可能です。

■提出方法

Q 8 なぜ郵送では受け付けできないのですか？

A 発送日や消印の日付ではなく、都市計画課への到達日が届出日となり、提出期限超過となる可能性があるため、電子申請フォーム又は窓口での受付としています。

Q 9 届出書を提出するのは、代理の者でも構いませんか？

A 当事者を代理して宅地建物取引業者の方が手続を行う場合、代理人氏名を担当者の欄に記載するとともに、代理権の所在及びその範囲を証する書類（委任状）を添付してください。取得者が法人の場合、社員など関係者であれば委任状は不要ですが、必ず届出書の内容について説明できる方が提出してください。

■届出書に記載する面積

Q 10 公簿と実測の面積が異なる場合、記入する面積は、どちらになりますか？

A 公簿面積を記入の上、実測面積で契約している場合は両方を併記してください。

Q 11 公簿と実測の一方が届出基準面積以上でもう一方が基準以下の場合は、どちらを基に届出の有無を判断すればよいですか？

A 取引価格を算定するための面積が面積要件を超えていれば、届出が必要です。

■届出書に記載する利用目的

Q 12 利用目的欄には何をどの程度記載すればよいですか？

A 利用目的には、分譲住宅・マンション・工場といった直接的な土地の利用方法を記載してください。転売や資産保有という記載だけでは、取得の動機や意図を示す参考情報にしかありません。

なお、記載の程度によっては、提出時にさらに詳細な確認をさせていただく場合があります。

<確認事項の例（マンションや分譲住宅の場合）＝おおよその造成費・解体撤去費・建築費・分譲価格・分譲時期・建築面積・構造・戸数・1戸の広さ など>

Q 13 資金調達の都合や需要動向、許認可の見通しなどの関係で、具体化の時期が未定の場合、利用目的の記載はどのようにすればよいですか？

A 時期等が漠然としていても結構ですので、届出時点で予定されている利用目的を記載の上、時期未定である旨を付記してください。

Q 14 売主側の事情で頼まれて土地を買い取ったため、当面土地利用計画がありません。利用目的の欄は白紙でも構いませんか？

A 利用目的は審査の必須項目です。少なくとも取引の動機・事情を記入した上で、ご相談ください。

なお、当面は現況利用であっても、将来的な投機的目的や本市の土地利用計画の阻害要因となる可能性が認められると、助言・勧告の対象となる場合があります。

■届出書の控え

Q15 提出したことが確認できるよう、写しや受領書のようなものはもらえますか？

A 届出の控えを希望される場合、窓口で申し出いただければ、受領した届出書に日付入りの受理印を押した後、写しを届出者にお渡しします。後日に紛失されても、再発行等はできませんのでご注意ください。

また、電子申請システムによる届出をされた場合は、当該システムにて受付状況を確認することが可能です。

■届出書の閲覧等

Q16 提出した書類は、他の閲覧に供されることはあるのですか？

A 個人情報の保護に関する法律に基づき、第三者からの電話や口頭による照会には、届出の有無を含め一切お答えしていません。相模原市情報公開条例に基づく情報公開請求の手続きを取った場合でも、氏名・住所・契約金額・契約書など、個人情報に関する部分は全て非開示となります。

■届出後の内容変更

Q17 届出書に記載した利用目的を、後に都合により変更することは可能ですか？

A 軽微な変更であれば再度の届出は不要です。

■審査の結果

Q18 届出書を提出した後の手続きはどうなるのですか？

A 内容が適正かどうかを審査し、適正の場合は「不勧告」と認定され、手続きは終了します。適正でないと判断されると、市長による「勧告」または「助言」が行われることになります。

Q19 審査期間はどれくらいかかるのですか。内容が適正と認められた場合、何か通知がありますか？

A 審査期間は届出から3週間です。適正と認められた場合は、特に通知はいたしません。

なお、租税特別措置法の規定により「国土法第24条第1項の勧告をしなかった旨を証する書類」の添付を必要とする場合には、「不勧告通知書」を発行することができますので、届出書の「その他参考となる事項」欄に不勧告通知書の発行を希望する

旨をご記入のうえ届出書を提出してください。

■勧告・助言

Q20 市長が行う「勧告」や「助言」とは、どのような場合にされるのですか？

A 届出された土地利用目的が、市が公表する土地利用に関する計画等に適合せず、周辺地域の適正な土地利用に大きな支障がある等の場合は「勧告」を、公共公益施設の整備や周辺自然環境の保全上明らかに不適当な場合等には「助言」が行われることがあります。

■監視区域・注視区域

Q21 監視区域制度・注視区域制度とは何ですか？

A 都道府県知事や政令指定都市の市長が、地価が相当な程度を超えて上昇またはそのおそれのある区域を指定して、「事前」に契約の予定額・利用目的等を届出ることを義務付ける制度です。監視区域内ではさらに届出面積の基準が引き下げられるなどより厳しい規制が行われます。

Q22 相模原市内の監視区域・注視区域はどこですか？

A 現在、相模原市内では監視区域・注視区域はありません。

■一団の土地

Q23 「一団の土地」とはどういうことですか？

A 一体利用が可能な土地を、同一の主体が、一連の事業計画のもとに取得する場合を言います。異なる年度に分割して取得しても一団であることは変わりません。

Q24 道路を挟んで隣接する2か所の土地を取得し、同一事業計画のもとに利用します。

1か所ずつなら基準面積未満ですが、合計すると基準面積を超えます。この場合、届出は必要ですか？

A 幅員や横断歩道・架橋の有無など、容易に行き来ができるかどうかで判断しますので、詳しくは担当までお問い合わせください。（一団か否かの判断は、間の道路が何m未満というような機械的な基準で決まるものではありません。届出に該当するかどうかは、土地利用の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず事業計画書または計画内容を正確に確認できる資料をご用意ください。事業計画が漠然としている場合は、一団利用の可能性を含むものとして判断せざるを得なくなりますのでご注意ください。）

Q25 X・Y 2つの市にまたがる一団の土地を取得しました。X市部分は基準面積以上

ですが、Y市部分は基準面積未満です。届出はどのように行えばよいですか？

A X Y両方の市に届出が必要です。届出書には「面積」欄に当該市域分の面積を、「利用目的にかかる土地の面積」欄に合計面積をそれぞれ記入し、「その他参考となるべき事項」欄に2つの市にまたがることを記載の上、提出してください。

なお、X市分Y市分とも基準面積未満で合計が基準面積以上となる場合も、同様に両方の市に届出が必要です。

Q26 複数の相手からそれぞれ土地を取得し、一団の土地として利用する計画です。届出書1枚にまとめて記載して提出することはできますか？

A 一契約ごとに1件の届出が必要です。届出書には「面積」欄に当該譲渡者分の面積を、「利用目的にかかる土地の面積」欄に一団の合計面積をそれぞれ記入し、「その他参考となるべき事項」欄に複数の相手からの取得であることを記載の上、提出してください。

■隣接地の取得

Q27 既に所有している土地の隣接地で、基準面積未満の土地を取得したのですが、既所有面積と合わせると基準面積を上回ってしまいます。届出は必要ですか？

A 一連の計画による継続的な買収であれば、届出が必要です。拡張計画に基づくものではなく、たまたま単独に隣接地を購入する場合は、届出は不要です。

■市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合

Q28 市街化区域(届出基準面積 2,000 平方メートル以上)と市街化調整区域(届出基準面積 5,000 平方メートル以上)にまたがって土地を取得した場合、どのような面積であれば届出が必要となりますか。

A 一団の面積が 2,000 平方メートル以上であれば、届出が必要です。

■信託受益権と信託契約

Q29 信託受益権の譲渡は届出の対象になりますか？

A 受益権の内容が土地の所有権の移転を受ける権利を有する内容を含んでいるものであれば、届出が必要です。例えば、信託期間満了時に所有権の移転を受ける場合などがこれに該当します。

信託受益権や信託契約が届出に該当するかどうかは、契約書の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

Q30 信託銀行と信託契約を結び、土地の所有権を移転します。届出の対象になります

か？

A 一般的に信託契約は無償であり、対価性を欠く所有権の移転は届出の対象にはなりません。従って、一般的な信託の設定及びその解除の際には届出は不要です。ただし、受託者（信託銀行等）が信託財産（土地）を処分する時は届出が必要となります。

信託受益権や信託契約が届出に該当するかどうかは、契約書の内容を確認しなければ判断が難しいので、ご相談の際は必ず契約書または契約内容を正確に確認できる資料をご用意ください。

■共有地の持分

Q31 3者で共有する市街化区域内の5,000平方メートルの土地について、1者のみが持分権を譲渡する場合、届出の対象になりますか？

A 3者の持分割合で土地面積を案分し、譲渡者の持分が2,000平方メートルを超えているのであれば、届出が必要です。

Q32 マンションとその敷地6,000平方メートル（市街化区域内）を居住者（30者）で区分所有しています。このうち、10者（A～J）の持分を別の2者（X・Y）がそれぞれ取得した上で一体で共同事業を行う計画です。届出はどのようにすればよいですか？

A 共同事業の事業主体に実質的な同一性が認められる場合は、X・Y 2者の持分の合計（A～J 10者の土地に関する持分割合の合計）を共有地全体の面積（6,000平方メートル）に乗じた保有面積が、届出基準面積（2,000平方メートル）を超えていれば届出が必要です。

■賃借権と賃貸借

Q33 会社の駐車場等として使用するため市街化区域内の2,000平方メートルの月極め駐車場をまとめて賃貸借する場合、届出は必要ですか？

A 土地に対する賃借権の設定についての対価とは、権利の移転または設定に際して支払われる権利金や一時金をいいます。駐車場の賃貸借など月極め・年極めの地代を支払うだけのものについては、「対価の授受」とは見做されないため届出は不要です。