

取引の規模（面積要件）

- (1) 市街化区域：2,000㎡以上
- (2) 市街化区域を除く都市計画区域：5,000㎡以上
- (3) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

※ 色分けの意味：赤…届出必要、青…届出不要、緑…届出要否を判断するポイント

【例1】（（1）主体の同一性の例）同一主体の判断

事業者Xが、商用施設を建設するために土地A（1,700㎡）を購入した。同時期に、事業者Xの社長 x が土地Aに隣接する土地B（1,000㎡）を商業施設建設のため売買により購入した場合（市街化区域内）。

【答】届出必要

土地A、土地Bの購入者は書面上では別々であるが、両土地の利用目的が商業施設建築のためであり、かつ x氏は事業者Xの社長であることから、「実質的に同一の主体者」であるとみなすことができると考えられるため。

※ このような場合には、権利取得者相互の関係や、資本体系、過去の業務提携の実績等も考慮に入れて判断する必要がある。

【例2】（（2）物理的一体性の例）物理的一体性の判断

購入した複数の土地について、それぞれ一定の距離がある場合。

【答】事例ごとに判断

① 複数の土地を一体としての利用に供することが可能な場合→一団の土地として届出必要

例) 小道等を挟む程度や徒歩2～3分程度でたどり着く土地（徒歩圏内程度の距離にある土地）については、客観的に見て、物理的一体性があると判断できる。

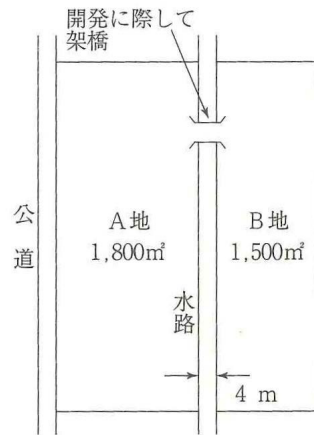
② 複数の土地を一体としての利用に供することが不可能な場合→届出不要

例) 【例4】のような障害が存在する場合や徒歩では往来に一定以上時間がかかる土地（徒歩圏内とはいえない程度の距離にある土地）については、客観的に見て、物理的一体性がないと判断できる。

※ 例示はあくまでも目安であり、地図で正確な距離や周辺の土地利用の状況を確認し、個別に判断する必要があります。

【例3】（（2）物理的一体性の例）**一体としての利用について①**

宅地造成を目的として購入予定の土地A（1,800㎡）と土地B（1,500㎡）は水路によって分断されているが、開発土地間に架橋する計画がある場合（市街化区域内）。



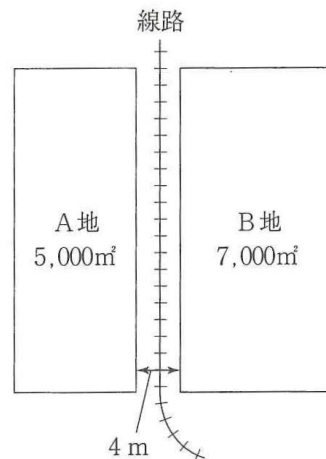
[引用元]
監修：国土交通省土地・水資源局土地利用調整課
編著：土地利用研究会
『国土利用計画法一問一答』
大成出版社

【答】**届出必要**

水路によって分断されているが、当該水路の状況からして、社会通念上、通常の架橋工事の方法により土地利用上土地A、土地Bを一体としての利用に供することが可能と認められる（現に架橋する計画がある）ので「一団の土地」と認定できるため。

【例4】（（2）物理的一体性の例）**一体としての利用について②**

宅地造成を目的として購入予定の土地A（5,000㎡）と土地B（7,000㎡）は線路により分断されており、付近に踏切等はなく、行き来できない状態の場合（都市計画区域以外の区域）。



[引用元]
監修：国土交通省土地・水資源局土地利用調整課
編著：土地利用研究会
『国土利用計画法一問一答』
大成出版社

【答】**届出不要**

線路によって分断されているために、土地A、土地B間を容易に行き来できず、一体としての利用に供することが可能であるとは認められないため。

【例5】届出対象外とされる土地を含む一団の土地取引①

届出対象外となる法人（地方公共団体等）の所有地（公有地等）を含む一団の土地を取得して宅地開発を行う場合、民有地部分（届出対象土地）が届出対象面積未満であれば届出を要しないと解してよいか（全ての区域）。

【答】届出必要（届出は対象部分のみ・全体の面積で判断）

届出対象外とされる土地（公有地等）が無償で払い下げられる場合を除き、それが土地取引に含まれる限りは、当該土地を含めた取引全体で面積要件を判定する。

なお、国や地方公共団体等が当事者の一方である場合には、別途、届出義務が免除されているので、実際に届出が必要な部分は民有地部分（届出対象土地）でよい。

※ その際、「その他参考となるべき事項」欄に公有地を含めれば、届出対象面積となる旨を明記すること（記載例参照）。

【例6】届出対象外とされる土地を含む一団の土地取引②

他の法律等で届出が免除されている土地を含む一団の土地全体の面積が、届出対象面積を超える場合。

例）全体面積が12,000㎡のとき、山林部分が3,000㎡で、畑部分9,000㎡については農地法第3条の許可が必要な土地であることから届出が免除されている場合（都市計画区域外）。

【答】届出必要（届出は対象部分のみ・全体の面積で判断）

【例5】と同様に、農地も含めた取引全体で面積要件を判断するが、届出は山林部分についてのみ必要。

【例7】届出対象外とされる土地を含む一団の土地取引③

3,000㎡のマンション建設用地を利用目的とする一団の土地を確保しており、そのうち1,800㎡は地主Xから所有権を取得（届出対象の取引）し、残り1,200㎡は地主Yとの間で権利金を伴わない賃借権を設定（届出対象外の取引）しようとしている場合（市街化区域内）。

【答】届出不要（届出対象取引に係る面積で判断）

権利金を伴わない賃貸借は土地売買等の契約に該当しないので、当該マンションの用地取得に係る土地売買等の契約は、地主Xから所有権を取得する1,800㎡の土地に係るものについてのみ存することとなり、届出対象面積に達していないことから届出不要。

※ なお、賃借権の設定が権利金を伴うものである場合には「一団の土地」は3,000㎡の土地について認定されるものであり、地主Xとの契約、地主Yとの契約ともに届出必要。

【例8】届出要件の異なる土地にまたがる一団の土地取引

2以上の異なる区域にまたがる一団の土地を購入する場合（全ての区域）。

【答】**届出必要**（国土利用計画法で定められている届出対象面積（面積要件）が小さい方の面積で判断→全ての土地の内容を記載した届出が必要） ※ 一団の土地に限らない考え方

例) 市街化区域と市街化調整区域（市街化区域を除く都市計画区域）にまたがる一団の土地については、購入する面積合計が2,000㎡以上の場合は届出必要。

【例9】所在市町村の異なる土地にまたがる一団の土地取引

2以上の市町村にまたがる届出対象面積以上の一団の土地を購入する場合（全ての区域）。

【答】**届出必要**（全体の面積で判断→それぞれの市町村窓口に、その市町村に所在する分の土地の内容を記載した届出を提出） ※ 一団の土地に限らない考え方

※ その際、「その他参考となるべき事項」欄に複数市町村にまたがる一団の土地である旨を明記し、「利用目的に係る面積」には当該一団の土地の合計面積を記載すること（別添記載例参照）。

※ 土地取引の対価について、またがる市町村ごとに分かれていない場合は、按分した額を記載すること。

★ 判断に迷う場合は、市町村窓口又は県担当までお問い合わせください。