

土地取引には届出が必要です！

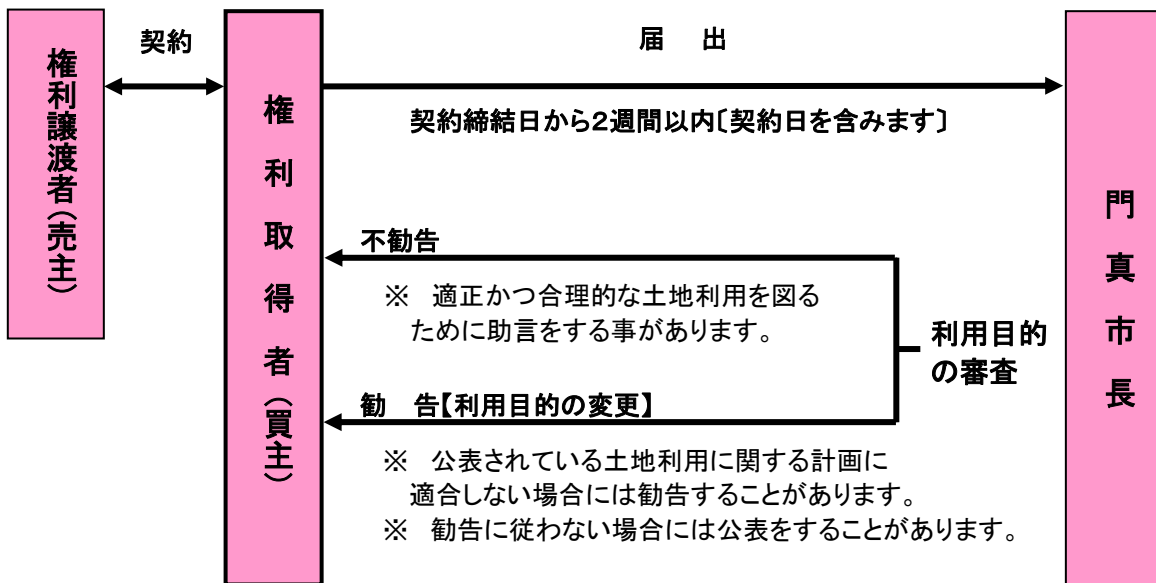
国土利用計画法の届出制度

国土利用計画法は、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的に、国土利用計画の策定に関して必要な事項を定めるとともに、土地利用を調整するための措置を講じており、その一環として、一定規模の土地取引については届出を行うことを義務付けています。

門真市では、大阪府からこの届出のうち、事後届出に関する事務の権限を平成 22 年 10 月から移譲されておりますので、届出については門真市長あての届出になります。

※ この資料は、事後届出制の手続を中心に、国土利用計画法に基づく届出制度のあらましについて説明しています。(事前届出制が適用される場合は、届出の対象や手続が異なります。)

手続の流れ



審査結果は、届出日から3週間以内(原則)にお知らせします。

※ 届出をした土地が取得後2年を経過しても利用されていない場合には、その土地を「遊休土地」として指定することがあります。

届出の必要な土地取引

●取引の形態

- 売買 ○代物弁済 ○交換 ○共有持分の譲渡 ○営業譲渡 ○地上権・賃借権の設定・譲渡
- 譲渡担保 ○予約完結権・買戻権等の譲渡 ○信託受益権の譲渡 ○地位譲渡
- (※ これらの取引の予約である場合も含まれます。)

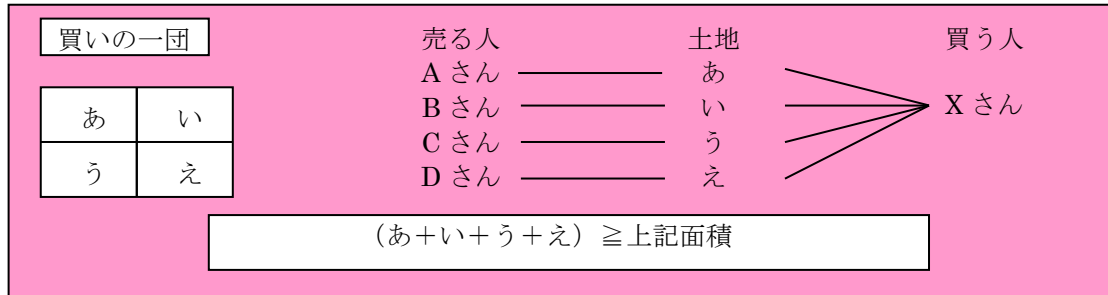
※ 取引のいずれか一方が国や地方公共団体等の場合、滞納処分・強制執行・担保権の実行としての競売の場合、民事調停・家事審判・裁判上の和解等の場合は、届出の適用除外となります。

●取引の規模(面積要件)

① 市街化区域	2,000㎡以上
② ①を除く都市計画区域(門真市では市街化調整区域)	5,000㎡以上
③ 都市計画区域以外の区域(門真市に該当する区域はありません)	10,000㎡以上

【一団の土地取引】

個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計が上記の取引の規模(面積要件)を満たす場合(「買いの一団」)には届出が必要です。



届出の手續

●届出者

土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)

●届出期限

契約締結日から2週間以内(※契約締結日を含みます。初日算入。)

決済日、引渡日、登記日が起算日ではありません!

(例)平成30年7月1日に締結した場合
の届出期間

(例)平成30年7月4日に締結した場合
の届出期間

契約締結日						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

届出期限

(届出期間の最終日が行政機関の休日の場合、休日の翌日が期限となります。)

●届出窓口

門真市 まちづくり部 都市政策課 都市政策グループ

●主な届出事項

- ① 契約当事者の氏名・住所等
- ② 契約締結年月日
- ③ 土地の所在及び面積

- ④ 土地に関する権利及び権利の移転の種別及び内容
- ⑤ 取得後の土地の利用目的
- ⑥ 土地に関する権利の対価の額

●提出する書類(各1部)

提出書類	内 容
届 出 書	あて名は、門真市長としてください。
土地売買等契約書の写し	土地売買等の契約書の写しまたはこれに代わるその他の書類(信託受益権の譲渡については、信託設定契約書の写しもあわせて提出してください。)
周 辺 状 況 図	住宅地図等(縮尺 1,500 分の1~2,500 分の1)に、届出にかかる土地の区域を明示してください。一団の土地である場合は、一団の土地の区域をあわせて明示してください。
土地の形状を明らかにした図面	実測図面がある場合は当該図面を、ない場合は公図の写しや地積測量図に届出にかかる土地の区域を明示してください。
委 任 状	届出手続きを代理人に委任する場合に必要です。
不勧告通知書交付願	不勧告通知書の交付を希望する場合に提出してください。
そ の 他	土地区画整理事業の仮換地の場合は、それが確認できる図書

※ 届出書様式等は、ダウンロードすることができます。

門真市HP

<https://www.city.kadoma.osaka.jp/soshiki/machizukuri/5/3/3/2/seigentodokede/2449.html>

ご注意ください

次の区域が指定されると、その区域内の土地取引については、契約締結前に届出が必要となります。この場合、土地の利用目的に加え、取引予定価格が著しく適正を欠く場合、取引の中止または変更を勧告することがあります。【事前届出制】

※ 令和5年4月現在、大阪府内では注視区域及び監視区域の指定はありません。

●注視区域

地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域として知事が指定した区域。

※ 契約当事者の双方(売主・買主)とも届出が必要となります。

●監視区域

地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域として知事が指定した区域。

※ 面積要件は知事が規則で定める面積以上となります。

※ 契約当事者の双方(売主・買主)とも届出が必要となります。

届出をしないと！！

●法律で罰せられることがあります。

届出をしなかったり、偽りの届出をしたりすると、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられることがあります。(国土利用計画法第47条)

Q&A

【面積要件等に関する質問】

- Q. 公簿面積は届出対象面積未満ですが、実測面積では届出対象面積以上となります。この場合、届出は必要ですか？
- A. 契約の内容により異なります。公簿取引で実測精算を行わない場合は不要ですが、実測精算を行う場合には届出が必要です。また、最初から実測面積で取引する場合も届出が必要です。
- Q. 共有地の譲渡の場合、面積要件の判断は、どの面積を基準にしますか？
- A. 共有地が譲渡される場合の面積要件の判定は、共有地全体の面積に当該譲渡にかかる持分割合を乗じたものによって行います。

例：市街化区域にある全体の土地面積 4,500 m²の土地の
持分 2 分の 1 を譲渡した場合：4,500 m² × 1/2 = 2,250 m²……………届出が必要
持分 3 分の 1 を譲渡した場合：4,500 m² × 1/3 = 1,500 m²……………届出が不要

- Q. 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地を取得する場合、どのような取引面積であれば届出が必要となりますか？
- A. 市街化区域の面積要件が適用され、全体で 2,000 m²以上の土地取引があれば、届出が必要となります。

【土地売買等届出書に関する質問】

- Q. 届出の対象となる一団の土地が二以上の市町村にまたがる場合には、どのような届出をすればよいですか？
- A. それぞれ土地の所在する市町村に届出書を提出してください。
- Q. 一団の土地を購入するため、3人の地権者と個別に契約を行いました。届出書は1件にまとめてよいですか？
- A. 原則契約ごとに届出が必要ですが、別紙に必要事項を記入することでまとめて届出することができます。
- Q. 共有の場合や土地の筆数が多く、記入欄に収まらない場合、どうすればよいですか？
- A. HP上に掲載している「(一団の土地)別紙」に記載し、届出書と一緒に提出してください。

◆ お問い合わせ先 ◆

門真市 まちづくり部 都市政策課 都市政策グループ
〒571-8585 門真市中町1番1号(門真市役所別館2階)
TEL 06-6902-6238(直通)