

届出についてのQ & A集

令和8年4月1日版

届出についての一般的な質問を掲載しています。

1	面積要件に関する質問	1
2	一団の土地に関する質問	1
3	届出の期限に関する質問	3
4	届出の適用除外に関する質問	4
5	利用目的の記載についての質問	4
6	届出書の審査に関する質問	4
7	売買以外の契約に関する質問	5
8	土地区画整理事業施行地区に関する質問	5
9	国籍等に関する質問	6

【お問い合わせ先】

埼玉県企画財政部土地水政策課土地政策担当

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1

電話：048-830-2188 メール：a2180-01@pref.saitama.lg.jp

1 面積要件に関する質問

Q 登記簿面積では対象面積未滿で届出が不要と思われませんが、実測面積では対象面積以上となり届出が必要と思われれます。届出は必要ですか？

A 届出が必要です。届出時点で実測がされている場合には、実測面積で判断します。

Q 共有持分の譲渡の場合の面積要件の判断は、何を基準にしますか？

A 共有持分が譲渡される場合の面積要件の判断は、当該土地の面積の譲渡に係る持分割合を乗じた面積によって判断します。例えば、市街化区域内3,000㎡で共有持分1/2の場合、届出不要です(3,000㎡×1/2=1,500㎡)。

Q 市街化区域と市街化調整区域にまたがって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ですか？

A 全体の土地の面積が、どちらかの区域にかかる要届出面積のうち、小さいほうの面積を超える土地取引のときには、全体について届出が必要です。つまり、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一団の土地については、2,000㎡以上の場合に届出が必要です。

Q 利用計画の面積がはっきり決まっておらず、買い集める事も考えられます。ただ、今の段階では、届出対象面積に満たない売買です。届出は必要ですか？

A 開発の計画又は意図においては取得に係る土地が届出対象面積以上となるか否か不明確な場合であっても、届出対象面積以上の「一団の土地」の取得となる可能性がある場合には、個々の契約について届出が必要です。

2 一団の土地に関する質問

Q 「一団の土地」とはどのようなものですか？

A 「一団の土地」とは、土地利用上現に一体の土地を形成している、又は一体としての利用が可能でひとまとまりの土地で、かつ、権利取得者が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転又は設定を行うものです。

Q 一団の土地を購入するために、6人の地権者と個別に契約を行いました。届出は1件にまとめてよいですか？

A 原則、一つの契約につき、一つの届出書の提出が必要となります。ただし、一団の土地の場合には、一つの届出書にまとめて提出することができます。この場合にも、最初の契約日から2週間以内に届出する必要があります。なお、一団の土地において、所有権、賃借権、信託受益権の売買等の権利関係が異なる場合は、一つの届出書にまとめることができません(権利ごとに届出書を分ける必要があります)。

一つの届出書にまとめて提出する場合、契約年月日は届け出る複数の契約の中で最も古い契約日を記載してください。また、契約金額は、届け出る複数の契約の合計の契約金額を記載してください。契約面積についても契約金額と同様に合計の契約面積となります。譲渡人が複数人になる場合、または届け出る地番が6筆以上になる場合には、届出書に記載できなかった情報を別紙に記載して提出してください。なお、別紙の様式に定めはありません（箇条書きの形で問題ありません）。

Q 一団の土地を購入するために、6人の地権者と、一括に連名の契約書で契約を行いました。届出は1件にまとめてよいですか？

A 差し支えありません。地権者（譲渡人）が複数になる場合には、届出書に記載できなかった情報を「別紙」に記載して提出してください。

Q 複数市町村にまたがっている土地についての届出は、どのように行うのですか？

A 土地の所在する全ての市町村に届出が必要です。
→ 記載事例集「事例（4）」参照

Q 隣接する2つの土地を、それぞれ別の地権者から購入しました。合計で届出対象面積を超えていますが、単独では超えていません。利用目的はそれぞれ異なります。一団の土地として届出が必要ですか？

A 利用目的がそれぞれ異なり、全く関連性がなければ、届出は不要です。

Q 市街化区域内の工場の敷地（1,500㎡）の拡張を行うため、隣接する市街化区域内の土地（1,500㎡）を購入しました。合計で届出対象面積を超えますが届出が必要ですか？

A 当該拡張が当初の工場用地取得時から計画されていた場合には、届出が必要です。一方、計画されていなかったと判断される場合には届出が不要になります

Q 道路で分断されている市街化区域内の土地1,500㎡と1,800㎡の土地を購入しました。届出は必要ですか？

A 通常の工事方法等により土地利用上一体としての利用が可能と認められるものについては、道路、小河川等により分断されている場合でも「一団の土地」となります。そのため、届出が必要です。

Q 国・公有地を含む一団の土地を買収して宅地開発等を行う場合、国・公有地を除いた民有地部分が法定面積未満でも届出は必要ですか？

A 届出面積の一団の土地の判断は、当該土地を構成する土地の所有関係の如何を問わず、一連の計画のもとに土地売買等の契約によって取得される土地の面積が法定面積以

上であるかどうかによるものです。

このため、国・公有地を除いた私有地部分が法定面積未満であっても、国・公有地を含む全体の面積が法定面積を超えていれば、届出が必要です。

ただし、国や地方公共団体が当事者の一方である場合には、届出義務が免除されているので、実際に届出を要する部分は私有地部分に限定されます。

※ その他、一団の土地については、個々に判断が必要なものが多いので、埼玉県企画財政部土地水政策課まで、お問い合わせください。

3 届出の期限に関する質問

Q 法律で定められている届出期間の数を教えてください。

A 契約日を初日として算入し、土日祝日に関わらず、その2週間以内に提出が必要となります。例えば、9月1日金曜日に契約を締結した場合、9月14日木曜日（翌々週の前の曜日）までに届出を行う必要があります。大型連休や年末年始などを挟むことで開庁日が少ない場合であっても、2週間に数えますので、御注意ください。

Q 契約日から2週間目が日曜日です。市役所等の開庁日である金曜日までに届出しなければならないのでしょうか？

A 月曜日までで構いません。行政機関の休日が期限となる場合には、翌開庁日が期限となります。

Q 代金の支払い等が全て終わってからの届出でよいですか？

A 契約書上の手続が終了していない場合であっても、契約日を含めて2週間以内の届出が必要です。

Q 停止条件付きの契約であるため、実際に土地が取得できるか分かりません。届出は取得が確定してからでよいですか？

A 停止条件付き契約、解除条件付き契約及び予約契約等で土地の所有権が移転していない場合であっても、契約日を含めて2週間以内の届出が必要です。

Q 契約から2週間の期限を超えてしまいましたが、届け出る必要がありますか？

A 速やかに届出書を提出してください。国土利用計画法違反であることは変わりませんが、届出のない状態を放置していると悪質と判断される場合があります。

4 届出の適用除外に関する質問

Q 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、どのような場合ですか？

A 国土利用計画法第23条第2項及び国土利用計画法施行令第17条で定められている場合においては届出が不要になります（例：民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合、農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合等）。

Q 国土利用計画法第23条第2項第3号において、「当事者の一方又は双方が国等である場合」届出が不要であるとされていますが、「国等」には国以外に何を含まれるのですか？

A 地方公共団体、港務局、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道路公社及び土地開発公社が含まれます。

このため、市町村や県を当事者とする土地取引は届出が不要となります。

5 利用目的の記載についての質問

Q 利用目的は特定のものを予定しているが具体化が遠い場合等についてはどのように記載すればよいですか？

A 土地の利用目的については、「利用目的区分」シート（PDFは2ページ目の一覧）から、利用目的と利用目的細区分を選んで様式の「利用目的」欄に記載することとしていますが、具体化が遠い場合であっても、現時点で想定している利用目的を記載してください。

Q 太陽光発電施設開発の目的で土地を購入する場合、「利用目的」と「利用目的細区分」は何になりますか。

A 太陽光発電事業の場合には、利用目的は「生産施設」、利用目的細区分は「その他（生産施設 太陽光発電施設含む）」となります。なお、「利用目的」欄に、太陽光発電事業である旨も併せて記載ください。

6 届出書の審査に関する質問

Q 不勧告の場合、通知がありますか？

A 届出書の審査の結果、勧告する必要がない場合には、改めてその旨の通知は行いません。

7 売買以外の契約に関する質問

Q 地位譲渡契約について届出は必要ですか？

A 原則、必要です。（原契約書の写しの添付も必要となります。）
→ 詳しくは、「記載事例集」を参照ください。

Q 不動産の信託受益権の譲渡について届出が必要ですか？

A 信託契約時点で信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定しているかどうかで結論が変わってきます。

- ① 信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定している場合【管理処分型信託等】
→届出は不要です。
- ② 信託期間満了時に土地を第三者に処分することが確定していない場合【管理型信託等】
→届出が必要です。

信託期間満了時に、受託者（信託銀行）が土地を第三者に処分するか、受益権者に引き渡すかの選択権を受益権者が有している場合、その決定時点（信託期間満了時）までは受益権の中に土地所有権取得の権利が含まれていると考えられるからです。

なお、届出作成の際には、契約金額に信託受益権の売買に係る契約金額（土地に係る金額のみ）を記載ください。

※ 詳細については、お手元に信託契約書をご用意のうえ、埼玉県企画財政部土地水政策課までお問い合わせください。

Q 賃貸借契約について届出は必要ですか？

A 年々又は月々の地代（賃料）は、対価には該当しないとされていることから、権利の設定等に伴う権利金その他の一時金の授受がない賃貸借契約の場合、原則として、届出は不要です。一方で、権利金その他の一時金の授受がある場合には、その金額が大きく、そこから生じる経済的利益（運用益）が対価として認定できる場合には、届出が必要となる場合があります。その場合、その金額を契約金額欄に記載ください。

8 土地区画整理事業施行地区に関する質問

Q 従前地の土地面積では対象面積以上で届出を要しますが、仮換地の指定を受けた土地の面積では対象面積未満となり、届出が不要と思われます。届出が必要でしょうか？

A 仮換地の指定を受けた土地の面積を基準とするため、届出不要です。ただし、仮換地指定を受ける予定であるにすぎない場合は届出が必要です。

Q 届出を要する面積の保留地を購入しました。届出は必要ですか？

A 土地区画整理事業施行者が市町村である場合は、届出は不要です。一方で、施行者が民間事業者である場合は届出が必要です。

Q 仮換地の指定を受けた土地を購入した場合、「2 土地に関する事項」については、どのように記載するのでしょうか？

A 「2 土地に関する事項」欄に、従前地の所在等を記載するとともに、かっこ書きで仮換地の指定を受けた土地の街区番号及び符号等も記載してください。なお、「6 その他参考となるべき事項」欄には「〇〇土地区画整理事業施行地区」等と記載してください。

9 国籍等に関する質問

Q 国籍等にはどのように記載すればよいのでしょうか。

A 土地の権利取得者が個人か法人かで、記載事項が異なります。
個人の場合には、①国籍等、②永住者又は特別永住者を記載ください。なお、国籍等が日本であるか否にかかわらず、記載する必要があります。
法人の場合には、①法人を設立するにあたり準拠した法令の制定国、②代表者の国籍等、③役員（役員数の過半数が同一の国籍等である場合に限る）の国籍等、④議決権を有する者の国籍等（議決権の過半数が同一の国籍等である場合に限る）を記載ください。これは、日本法人であるか否かに関わらずすべての法人について必要です。
届出書において、国籍欄が空欄であるなど、法令により定められた事項が記載されていない場合は、届出人に対し、記載の補正をお願いすることとなります。

届出作成に当たっては、国土交通省が公表している以下の文書も参考としてください。

（届出全般）

「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針」

<https://www.mlit.go.jp/common/001199260.pdf>

（国籍等関係 ※令和8年4月1日改正分）

「国土利用計画法施行規則の改正（令和8年4月1日施行）に関するよくある質問とその回答について」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001983122.pdf