一定面積以上の土地取引には国土利用計画法に基づく届出が必要となります!

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としており、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制度を設けています。

一定面積以上の土地について売買などの契約（対価を伴うものに限る。予約を含む。）をした場合、国土利用計画法第23条第1項の規定に基づき権利取得者（譲受人）は契約締結日を含めて2週間以内につくば市長に届出をしなければなりません。

届出をしなかった場合や、虚偽の届出をした場合には、国土利用計画法第47条第1項の規定に基づき6ヶ月以内の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる場合があります。

☑届出が必要かチェックしてみましょう！

面積の判定

取引した土地の面積（今後取引予定を含む。）が…

□市街化区域 2,000m² 以上

□市街化調整区域 5,000m² 以上

※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一団の土地取引の場合も、届出が必要となります。

一定面積以上

次ページで詳しくチェック

一定面積未満

届出不要

つくば市

取引形態の判定

取引した形態が…

□ 売買
□ 交換
□ 共有物の持分権の譲渡
□ 営業譲渡（譲渡する財産に土地が含まれる場合）
□ 譲渡担保
□ 一時金を伴う地上権、賃借権の譲渡又は設定
□ 予約完結権、買戻権等の形成権の譲渡
□ 所有権の移転を受ける権利を含む信託受益権の譲渡
□ 代物弁済
□ 農地の取引（農地法第５条第１項の許可を要する場合）
□ 保留地処分（土地区画整理法）　　等
※これらの契約の予約である場合も含みます。
※停止条件付、期限付、買戻特約付契約である場合も含みます。

届出必要

□ 抵当権、不動産質権等の移転又は設定
□ 地役権、鉱業権等の移転又は設定
□ 信託の引受及びその終了
□ 相続
□ 遺産の分割
□ 遺贈（包括遺贈を含む。）
□ 土地収用
□ 換地処分、交換分合及び権利交換（土地区画整理法）
□ 贈与
□ 財産分与
□ 共有物の分割、持分権の放棄
□ 工場財団等の移転
□ 予約完結権、買戻権等の形成権の行使　　等

届出不要

届出要件に該当するが、届出が免除されている場合

- 取引の当事者の一方又は双方が国等の場合（国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等）
- 農地の取引（農地法第３条第１項の許可を要する場合）
- 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行
- 民事調停、裁判上の和解、民事再生法、会社更生法、破産法、会社法等に基づく手続きで裁判所の許可を得ている場合（裁判所の許可を停止条件とする契約である場合を含む。）

届出方法

届出が必要な人　土地の権利取得者（譲受人）　※代理人による届出も可能です（委任状が必要）。

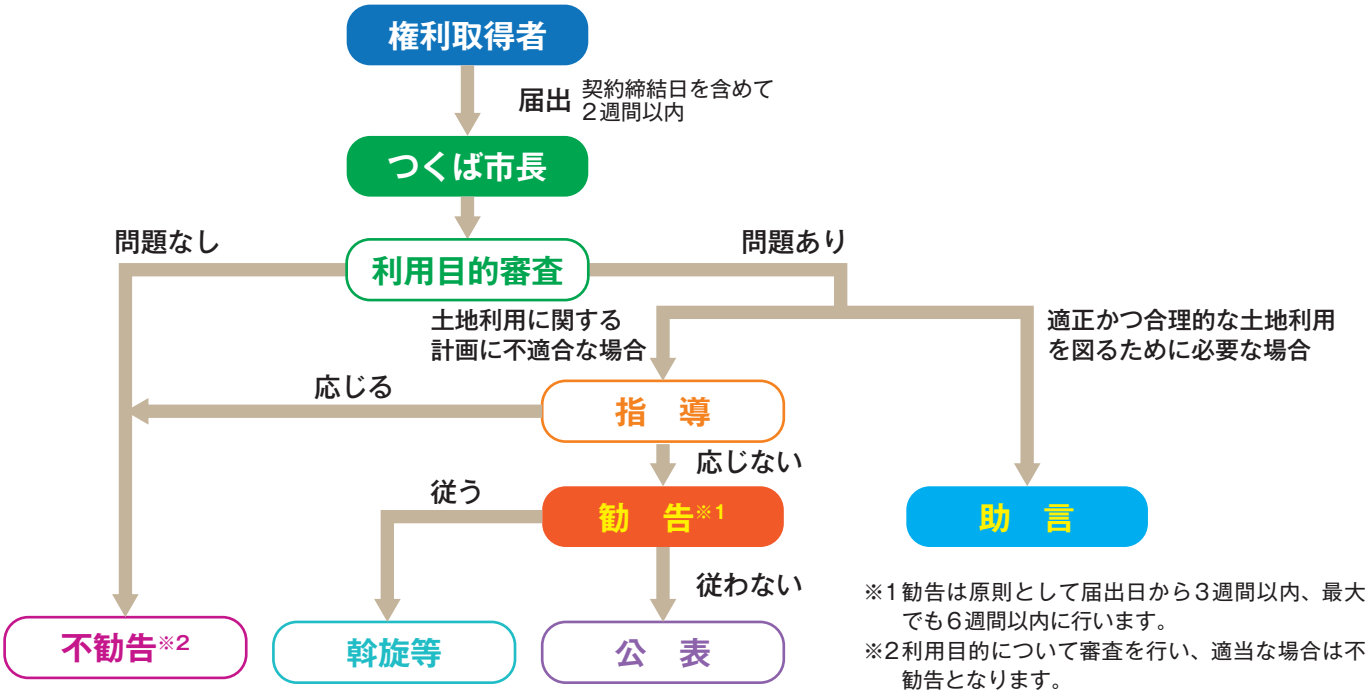
届出書類　①土地売買等届出書（様式第１号）
※つくば市ホームページからダウンロードできます。　つくば市　国土法　で検索
②位置図（縮尺 1/50,000 以上の地図）例：道路地図
③周辺状況図（縮尺 1/5,000 以上の地図）例：住宅地図
④形状図（土地の形状を示した地図）例：公図
⑤契約書（写）（契約年月日、両当事者、価格、土地の所在、面積、契約条文等明らかなもの）
⑥その他の書類
（土地区画整理事業地内の土地取引の場合の仮換地証明書、代理人へ委任した場合の委任状等）

届出部数　１部

届出先　つくば市 都市計画部 都市計画課

届出期限　契約締結日を含めて２週間以内
※登記日や代金決済日ではありません。

届出フロー



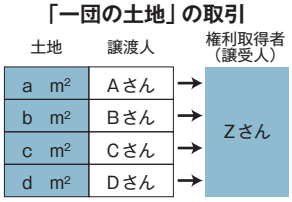
※1勧告は原則として届出日から3週間以内、最大でも6週間以内に行います。
※2利用目的について審査を行い、適当な場合は不勧告となります。

Q&A

Q. 一団の土地とは何か。
A. 一体的な利用が可能なひとまとまりの土地で、一連の計画の下に利用が予定されている土地をいいます。

Q. 所有している土地の隣接地で、「一定面積」未満の土地を取得したが、「既所有面積」と合わせると「一定面積」以上となる場合、届出が必要か。
A. 一連の計画により段階的に購入し、「一定面積」以上となる場合は、届出が必要となります。

「一団の土地」の取引



(a+b+c+d)≧一定面積

Q. 取引の当事者の一方又は双方が国等の場合は届出が免除されるとあるが、「国等」とは何か。
A. 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、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、地方道路公社、土地開発公社等をいいます。
※国立大学法人は届出が必要となります。

Q. 共有持分の譲渡をする場合の届出の要否に係る面積はどう判断するのか。
A. 共有地全体の面積に持分割合を乗じた面積での判断となります。ただし、複数の者が共有持分を取得して共同事業を行う場合は、「一団の土地」の考え方を踏まえ、各共有者の持分割合の合計を乗じた面積での判断となります。

Q. 届出要件の「一時金を伴う地上権、賃借権の譲渡又は設定」の一時金とは何か。
A. その譲渡又は設定に際して支払う権利金等をいいます（地代や賃料の前払い、保証金、敷金などの契約期間満了時に返還される金銭等を除く。）。

Q. 譲受人、譲渡人が複数いる場合の届出数はどうなるのか。
A. 1契約につき1届出が必要となります。1契約で譲受人が複数の場合は、譲受人の代表者が譲受人全員の連名での届出となります。契約が別の場合はそれぞれについて届出が必要となります。

Q. 所有権移転登記をしない場合も届出が必要か。
A. 登記しない場合でも届出が必要となります。

御不明な点等ございましたらお問合せください。

つくば市 都市計画部 都市計画課
〒305−8555茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1　TEL 029−883−1111（代表）

つくば市HP
つくば市　国土法　で検索

土地売買等届出書の記載例（所有権の移転）

※届出書は、つくば市のホームページからダウンロードできます。 **つくば市　国土法** で検索

※「所有権の移転」以外の記載例を、つくば市及び茨城県のホームページにも掲載しています。

※契約書1部につき、届出書が1部必要です。

（様式第１号）

土 地 売 買 等 届 出 書

１ 年 ２ 月 ３ 日

つくば市長　宛て

権利取得者（譲受人）

❶
住所　〒 305-0000
茨城県つくば市研究学園〇丁目〇番地〇
氏名　〇〇〇株式会社
代表取締役　つくば　太郎

❷ （担当者又は代理人）　株式会社〇〇　筑波次郎
電話　〇〇〇－〇〇〇-〇〇〇〇

❸ 譲受人業種：①不動産業　2 建設業　3 金融保険業　4 製造業　5 商業　6 運輸業　7 その他【　　】

❹ 国土利用計画法第23条第１項の規定に基づき、土地に関する（所有権）（地上権・賃借権・その他）の（移転）（設定）をする契約の締結について、下記の通り届け出ます。

記

契約の相手方に関する事項	❺ 契約の相手方（譲渡人）の住所	氏名	契約締結年月日
	〒305-0000　茨城県つくば市研究学園〇丁目〇番地	株式会社〇〇不動産　代表執行役　葛城　三郎	01年 02月 03日

土地に関する事項 ❻

番号	所在 登記簿 町又は字	地番	住居表示	地目 登記簿	地目 現況	面積 登記簿（㎡）	❼ 面積 実測（㎡）
1	つくば市〇〇〇	〇〇番地〇		宅地	宅地	1,500	1,510
2	つくば市〇〇〇	〇〇番地〇		原野	宅地	1,100	1,110
3							
						計 2,600 ㎡	計 2,620 ㎡

番号	❽ 利用の現況	届出に係る権利以外の権利 所有権 所有者の住所	所有者の氏名	所有権以外の権利 種別	内容	権利者の住所	権利者の氏名
1							
2	病院	←　該当なし　→					
3							

土地に存する工作物等に関する事項

番号	❾ 種類	❿ 概要	移転又は設定に係る権利 種別	内容	移転又は設定に係る権利以外の権利 所有権 所有者の住所	所有者の氏名	⓬ 所有権以外の権利 種別	内容	権利者の住所	権利者の氏名
1										
2	病院	鉄骨造３階建 〇〇〇㎡ 築〇年	⓫ 所有権		←　該当なし　→		賃借権	存続期間 30年 賃料(年) 40百万円	つくば市筑波〇〇〇	医療法人〇〇 理事長 筑波　山
3										

移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項

番号	⓭ 移転又は設定の態様	地上権又は賃借権の場合 存続期間	残存期間	堅固・非堅固の別	地代（年額・円）	特記事項
1						
2	売買					
3						

対価の額等に関する事項

番号	⓮ 土地に関する対価の額等 地目（現況）	面積（㎡）	単価（円／㎡）	対価の額（円）	⓯ 工作物等に関する対価の額等 種類	対価の額（円）
1	宅地	2620.00	120000	314,400,000	病院	550000000
2						
3						
⓰ 実測精算 有・（無）	合計（a） 2620.00		平均（（b）÷（a）） 120000	合計（b） 314400000	合計 550000000	

（受付印）

土地の利用目的に関する事項

用途等	
⓱ 利用目的	賃貸用物件（病院〇〇〇床）として継続利用
利用目的に係る土地の所在	つくば市〇〇〇　〇〇番地周辺
⓲ 利用目的に係る土地の面積	7000.00 ㎡
⓴ 利用計画の概要 人工面率	％
計画人口	人
その他	
⓳ 利用の現況の変更	有・（無）
その他参考となるべき事項	隣接地を同一利用目的で取得予定（つくば市〇〇〇　〇〇番地〇、〇　計4,380㎡） 一団の土地全体の面積：7,000㎡

❶譲受人全員の住所及び氏名（法人の場合は名称、役職及び代表者の氏名）を記入してください。

❷代理人による届出の場合、代理人の氏名、電話番号を記入し、委任状を添付してください。

❸該当するものに〇を付してください。

❹該当するものそれぞれに〇を付してください。

❺譲渡人全員の住所及び氏名（法人の場合は名称、役職及び代表者の氏名）を記入してください。記入欄が足りない場合は、別紙に記入し、添付してください。

❻1筆ごとに記入してください。記入欄が足りない場合は、別紙に記入し、添付してください。仮換地の指定を受けている場合は従前地の所在及び面積を記入し、かっこ書きで仮換地の指定を受けた街区画地番号及び面積を記入してください。

❼実測面積で取引する場合に記入してください。

❽売買契約時点での状態を記入してください。
（例）更地、工場、事務所など

❾工作物等の種類を記入してください。
（例）事務所、倉庫、工場など

❿延べ床面積、構造、階数、築年数などを記入してください。

⓫所有権、賃借権など権利の種類を記入してください。

⓬権利の移転又は設定後に、所有権以外の権利が消滅せず、引き続き存続する場合に記入してください。
（例）賃貸物件の賃貸借契約など

⓭売買、賃借権設定、信託受益権売買など取引の種類を記入してください。

⓮地目（現況）ごとに記入してください。仮換地の指定を受けている場合は仮換地の面積で記入してください。

⓯消費税込みの金額を記入してください。

⓰該当するものに〇を付してください。

⓱用途、規模などの当該土地の利用目的を可能な限り詳細に記入してください。
（例）分譲戸建住宅（戸数）、分譲共同住宅（戸数）、工場、ゴルフ場、植林、太陽光発電（ワット数）、資産保有　等

⓲ 今回届出の土地のみで利用する場合は届出の面積を記入、一団の土地として利用する場合は一団の土地全体の面積を記入してください。

⓳ ❽と⓱を比較し、該当するものに〇を付してください。

⓴一団の土地の場合における届出土地以外の所在、共有持分の取引の場合における全体面積と持分割合、他市町村とまたがる場合のそれぞれの面積など届出に関して参考となる事項を記入してください。