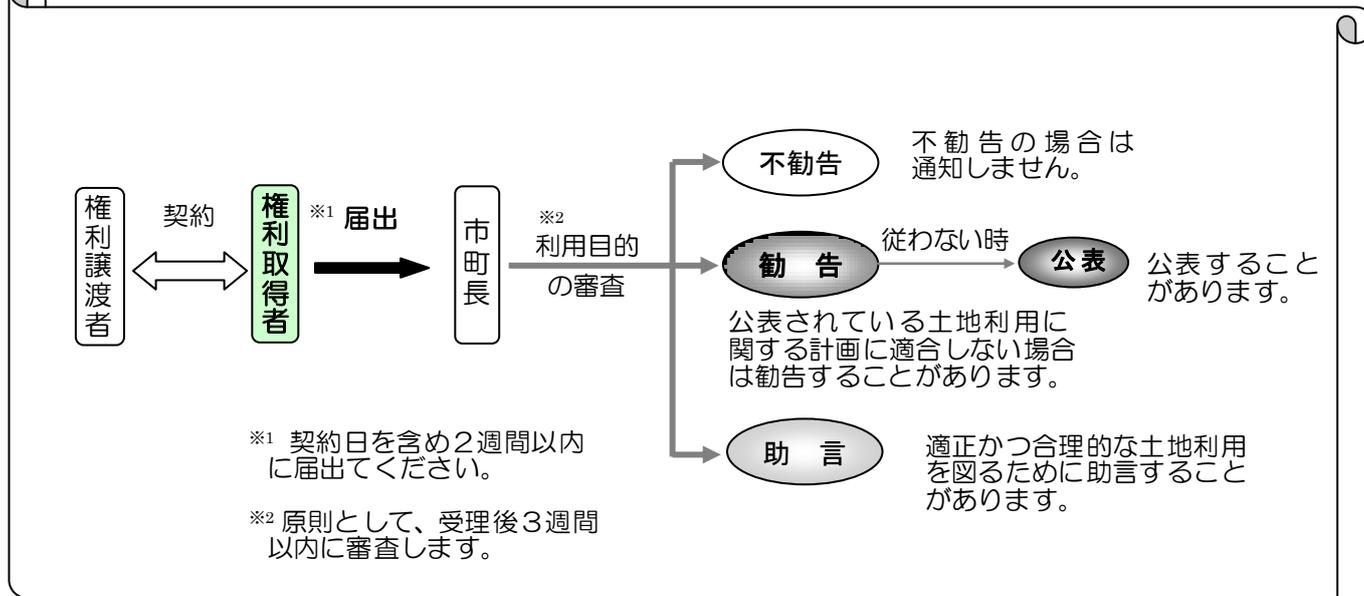


事後届出制度の手続きの流れ



一団の土地とは

個々の面積は小さくても、合計すると届出の必要な面積以上となる土地を『一団の土地』といいます。また、一定の利用目的のために計画性をもって取得するような場合は、個々の契約ごとに（取引の都度）、届出が必要となります。

なお、隣接している土地だけに限らず道路や河川で分断されていても、一団の土地として該当する場合がありますので、詳細については具体事案によりお問い合わせください。

事例 市街化区域内の場合（届出対象面積は2,000㎡以上）

		<譲渡人>	<土地>	<取引時期>	<譲受人>
(イ) 150㎡	(ハ) 350㎡	甲さん	(イ) 150㎡	(7月10日契約)	Aさん 合計取得面積 2,500㎡
(ロ) 500㎡	(ニ)	乙さん	(ロ) 500㎡	(7月15日契約)	
	1,500㎡	丙さん	(ハ) 350㎡	(8月17日契約)	
		丁さん	(ニ) 1,500㎡	(8月25日契約)	

※Aさんは、甲、乙、丙、丁さんとの契約ごとに2週間以内に届出が必要です。

（小さい面積の土地を買い進んで届出対象面積以上になる予定の場合、最初の取引から届出が必要です。）

届出に関するQ&A

届出の提出期限について

Q. 届出は、土地を取得してから2週間以内にすればいいのですか。

A. 届出期限の起算日は、契約した日（契約書の日付）です。土地の移転登記の日や物件の引渡日、代金決済日のいずれでもありませんのでご注意ください。

また、2週間以内とは、3日付で契約した場合、届出期限は16日までということになります。

Q. 停止条件付きの契約であるため、実際に土地を取得できるかどうか分かりません。届出は取得が確定してからでもいいのですか。

A. 停止条件付きの契約であっても、契約日から2週間以内に届出してください。

例えば、農地の場合、農地法第5条に基づく許可のあった日ではなく、契約した日が起算日となります。

届出の必要な面積について

Q. 実測面積と登記面積のどちらで判断しますか。

A. 届出時点で実測面積がわかっている場合は、実測面積で判断します。

Q. 仮換地の土地の場合、仮換地と従前地のどちらの面積で判断しますか。

A. 仮換地の面積で判断します。なお、届出書には両方の面積を記載してください。

Q. 取引後、『現況のまま』の利用目的であっても、届出は必要ですか。

A. はい、届出が必要な面積を超えるものについては届出が必要です。

届出の不要な取引について

Q. 届出が不要な土地取引があると聞きましたが、どのような場合でしょうか。

A. 譲渡人が、国・都道府県・市町の場合、贈与や相続、農地法第3条の許可を受ける予定の取引などの場合は、届出が不要です。ただし、その周辺の『一団の土地』に該当するものは届出が必要となることがありますので、詳しくはお問い合わせください。

売買以外の契約について

Q. 借地契約をするのですが届出は必要ですか。

A. 借地契約時に、権利金などの一時金の支払いがある場合には届出が必要です。なお、敷金や保証金のよう
に後で借り主に返還されるものや地代として授受されるものは届出は不要です。

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. 最終的に受益権者にその土地の所有権が帰属する可能性のある信託ならば、届出が必要です。

届出の提出について

Q. 届出は郵送でもできますか。

A. できます。ただし、届出期限までに市町に届かなければなりません。

Q. 複数の市町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. 土地の所在する市町へそれぞれ所在する部分について、届出が必要になります。

Q. 筆数が多くて届出書に記載しきれない場合はどうすればいいのですか。

A. 届出書に「別紙のとおり」と記載し、必要事項を記載した別紙を添付し、届出者の印で割印してください。

Q. 5人の地権者と個別に契約をして5通の契約書を作成しましたが、届出は1件にまとめていいのですか。

A. 契約当事者毎に届出が必要ですので、5件の届出が必要です。

また、それぞれの契約日が違う場合、それぞれの契約日から2週間以内に届出してください。

Q. 5人の地権者と、連名の1通の契約書で契約しました。届出は1件でいいのですか。

A. はい、1件で届出してください。

届出をしたあとについて

Q. 届出の後、どのような審査をしているのですか。

A. 土地の利用目的の審査を行います。なお、利用目的が土地に関する計画等に適合しない場合、勧告
または助言をすることがあります。

届出をしなかった場合について

届出をしなかったり、偽りの届出をすると、6ヶ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。

【上記Q&Aは、一般例ですので、不明な点については随時お問い合わせください。】