

---

# 国土利用計画法に基づく届出の手引き

---

福山市建設局都市部都市計画課

2026年（令和8年）3月24日改訂

## 1 国土利用計画法に基づく届出とは

国土利用計画法では、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適性かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引の規制に関する措置を講じています。

その措置の一つとして、大規模な土地について土地売買等の契約を締結した場合、権利取得者（売買の場合であれば買主）が、契約締結日を含めて**2週間以内**に、政令市においては市長に、その他の市町村においては当該土地の所在する市町村経由で知事宛てに、土地の利用目的及び取引価格等を届け出ることとしています。

※「契約締結日」とは

契約締結日とは、「契約を取り交わした日」のことであり、「引渡しの日」、「所有権移転日」、「契約金額決済日」ではありません。

## 2 届出の必要な土地取引

### (1) 取引の形態（概要）

権利移転の形態(原因)	届出の必要の有無
● 売買、入札、共有持分の譲渡	○
● 営業譲渡	○
● 譲渡担保	○
● 代物弁済	○
● 交換	○
● 形成権(予約完結権、買戻権等)の譲渡	○
● 賃借権・地上権の移転又は設定(権利金等の授受のある場合)	○
● 賃借権・地上権の移転又は設定(権利金等の授受のない場合)	×
● 抵当権、地役権、永小作権、不動産質権の移転又は設定	×
● 贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	×
● 形成権(予約完結権、買戻権等)の行使	×
● 相続、法人の合併、遺産の分割、遺贈	×
● 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売	×

(2) 取引の規模（面積要件）

市 街 化 区 域	2, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上
市街化区域以外の都市計画区域 （市 街 化 調 整 区 域）	5, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上
都 市 計 画 区 域 外	1 0, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上

(3) 適用除外

- ・ 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又は地方公共団体である場合
- ・ 農地法第3条の許可を得る場合
- ・ 会社更生法などの規定に基づく手続において裁判所の許可を得て行われる場合
- ・ 担保権の実行としての競売により換価する場合
- ・ 農地保有合理化法人が農地を取得する場合

などについては、届出の必要がありません。（国土利用計画法第23条第2項参照）

(4) 一団の土地の取扱いについて

① 一団の土地の届出

個々の土地の面積は小さくても、隣り合った土地を取得するなどして、権利取得者が権利を取得する最終的な土地の合計が面積要件を超える場合は届出が必要です。

※区域がまたがる場合は、取引する全体の土地の面積が面積要件の小さい方の面積を超えるとき、全体についての届出が必要です。

具体例 一団の土地



（合計面積）2,500m<sup>2</sup> ≧ （市街化区域の面積要件）2,000m<sup>2</sup>

→届出が必要

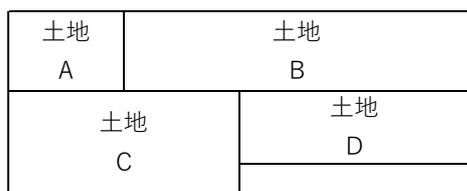
## ② 一団の土地の考え方

例えば、市街化区域内において、以下のような配置の土地 A、B、C、D を購入した場合、一団の土地取引として届出が必要です。

$$\text{土地の合計面積 (A+B+C+D)} \geq 2,000 \text{ m}^2$$

道路、小河川等により分断されていても、横断歩道、架橋等により一体の土地としての利用が可能な場合、届出の対象となります。

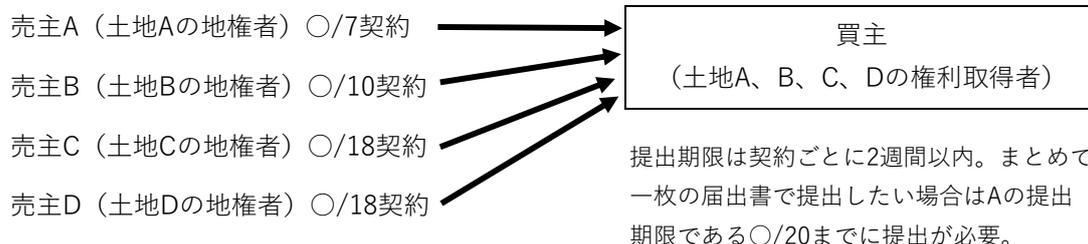
具体例①



具体例②



また、一団の土地を取得するために複数の地権者と別々の土地売買等の契約を締結した場合は、複数の別々の契約を1枚の「土地売買等届出書」にまとめて提出することができます。但し、複数の別々の契約を1枚の土地売買等届出書にまとめる場合であっても、**最初の契約を締結した日から2週間以内**に届出をしてください。



## ③ 一団の土地の判断基準

次の3つの要件のすべてを満たすものが一団の土地と判断されます。

### ア 主体の同一性

原則として、権利取得者が同一主体であること。

### イ 物理的一体性

土地が、相互に連続するひとまとまりの土地として、利用可能であり、一体の土地を構成している、又は一体としての利用に供することが可能であること。

### ウ 計画的同一性

2つ以上の土地売買等の契約が、一連の計画の下に、その時期、目的等について相互に密接な関係をもって締結されていること。

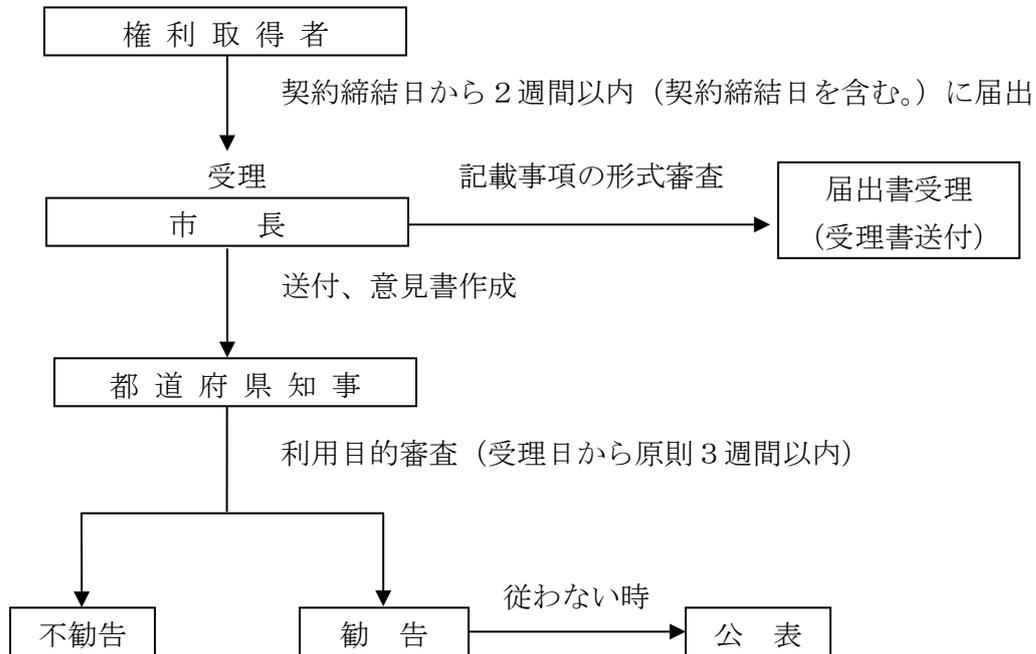
### 3 届出書の提出方法（押印不要）

提出書類	土地売買等届出書 … 2部（正1、副1） 添付書類（下記のとおり）… 1部
提出期限	契約後2週間以内（契約締結日を含む。）
提出先	福山市建設局都市部都市計画課（本庁舎11階）

(1) 添付書類                      ◎ 必ず添付する書類                      ○ 必要に応じて添付する書類

添付書類	備 考	更地	建物 付き
1 土地売買等の 契約書の写し	予約契約の場合でも必要	◎	◎
2 位置図	縮尺 10,000～50,000 分の 1 の地図に土地 の位置を <b>朱書き</b> にて記したもの	◎	◎
3 状況図	縮尺 2,500 分の 1 の都市計画基本図に土地 の形状を <b>朱書き</b> にて記したもの (平坦地の場合は住宅地図も可)	◎	◎
4 形状図	隣接地を含む公図に <b>朱書き</b> にて土地の形状 を記したもの	◎	◎
5 委任状	届出者から委任を受けて届出及び加筆訂正 等をする場合	○	○
6 建築確認を受け た旨を証する書面	確認通知書の写し		○
7 土地利用計画図	新たな土地利用の計画が決まっている場合	○	○
8 仮換地に関する 書面	仮換地の取引の場合のみ、仮換地図及び仮換地地積証明書を添付(写しも可)		

## 4 手続きの流れ（フロー図）



※勧告をしない場合の通知は原則として行われません。

## 5 届出をする期限が過ぎてしまった場合

届出として受理することはできませんが、必要な手続きを行いますので、届出書に届出が遅くなった事情を記入し、添付資料と併せて提出してください。

なお、契約締結日を改ざんするなどの虚偽の届出を行った場合や故意に届出をしなかった場合は、6か月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがありますのでご注意ください。

問い合わせ先 〒720-8501 福山市東桜町3番5号 福山市役所11階 建設局都市部都市計画課 TEL 084-928-1092（直通） FAX 084-928-1735
--

**【土地売買等届出書(事後届出)標準様式記載例】** ※本記載例は標準様式を用いたものであり、届出方法や様式は自治体によって異なる場合がありますため、土地所在地の自治体にご確認ください。

○法人の場合は代表者のパスポート等に記載される国籍等を記載  
(重国籍の場合、全ての国籍を記載)

○法人の場合は法人設立に当たって準拠した法令を制定した国を記載  
○個人の場合はパスポート等に記載される国籍等を記載  
(重国籍の場合、全ての国籍を記載)

(凡例)      R8年4月以降届出における追加事項

○土地に係る権利が共有の場合は届出人以外の共有者の人数を記載

○契約書の契約年月日(予約契約の場合、予約契約年月日)を記載

○法人の場合は契約書に記載の法人名を記載

○法人の場合は会社等法人番号(商業登記簿に記載の12桁の数字)を記載

○法人の場合は契約書に記載の代表者の役職名及び代表者名を記載

○法人で同一の国籍を有する者が役員(持分会社の場合は業務を執行する社員)の過半数を占める場合は国籍等を記載  
○法人で同一の国籍を有する者が議決権の過半数を占める場合は国籍等を記載  
※いずれも該当がない場合は「非該当」にチェック

○法人の場合又は代理人・仲介人がある場合は担当者の部署名、氏名、電話番号、メールアドレスを記載

○上段に登記簿に記載されている地番、下段に住居表示を記載  
○6筆以上ある場合は筆一覧表を記載した別紙を添付

○地目を記載  
(例)田、畑、宅地、牧場、原野、山林、保安林、雑種地等

○「市街化区域」、「非線引きの都市計画区域」をチェックした場合は用途地域を記載(非線引きの都市計画区域で用途指定が無い場合は空欄)  
○区域区分が混在する場合は市街化区域を優先的にチェック

○権利取得者が同一で、ひとまとまりかつ一連の計画がある土地として、今後買い進める予定がある場合は「一団の土地(新規)」、従前の土地取得等とあわせた届出の場合は「一団の土地(継続)」をチェック

○土地の現在の利用状況を記載

○一団の土地の場合、総面積(本届出を含めた全ての面積)、共有持分一部移転の場合は、全体の土地の総面積を記載

○工作物がある場合は具体的な種類(住宅、工場、倉庫、店舗等)、概要(木造、鉄骨鉄筋コンクリート)、規模(階数、延床面積)、使用年数等を記載。木竹については、植栽面積又は本数、樹種(スギ、ヒノキ、カラマツ、マツ、その他針葉樹、その他広葉樹)、樹齢等を記載。

○「その他」をチェックした場合は具体的な権利の名称を記載

様式(法第23条関係) 土地売買等届出書

届出年月日 令和〇〇年〇月〇日  
市町村名 〇〇〇市  
届出者 〇〇〇株式会社  
届出者の住所 〇〇〇市〇〇〇区〇〇〇番〇〇号  
届出者の電話番号 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

1. 契約内容に関する事項

契約年月日	令和〇〇年〇月〇日	契約の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 信託受益権 <input type="checkbox"/> その他
届出人である権利取得者(譲受人)	氏名(法人名)※1 〇〇〇株式会社	国籍等※2	日本
届出相手方(譲渡人)	氏名(法人名)※1 〇〇〇株式会社	国籍等※2	日本
代表取締役	〇〇 〇〇	代表取締役社員	〇〇 〇〇
議決権を有する者の国籍等※7	日本	議決権を有する者の国籍等※7	日本
議受人住所※5	〒 〇〇〇-〇〇〇〇 東京都千代田区〇〇〇1-1	譲渡人住所※5	〒 〇〇〇-〇〇〇〇 東京都港区〇〇〇2-2
電話番号	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇	電話番号	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
役員等の国籍等の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	役員等の国籍等の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人
担当部署、担当者名等(法人、代理人又は仲介者の場合のみ記載)	株式会社〇〇〇〇支店 〇課 〇〇 〇〇	担当部署、担当者名等(法人、代理人又は仲介者の場合のみ記載)	株式会社〇〇〇〇支店 〇課 〇〇 〇〇
メールアドレス	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇.com	メールアドレス	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇.com

2. 土地に関する事項

所在(市町村名、字及び地番等) 上段:登記簿、下段:住居表示	地目 上段:登記簿 下段:住居表示	契約面積 (㎡)	権利の種類等 の形態 ※8	共有持分 割合 ※9	対価の額 (円)	地代※10 (年額・円)
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	宅地	200.00	所有権売買	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	宅地	500.00	共有持分一部移転	5分の2	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	宅地	700.00	所有権売買	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	畑	—	—	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	雑種地	—	—	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	雑種地	—	—	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	宅地	1,000.00	所有権売買	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	公共用道路	5,000.00	所有権売買	—	—	—
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号	道路	—	—	—	—	—
合計 5 筆 (上記を含む届出に係る土地の総筆数)		合計 7,400.00			合計 10,000,000	

注) 同一の土地に記載する「全ての譲渡を記載できない場合は、別項、上段目について記述すること」  
注) 同一の土地に記載する「全ての譲渡を記載できない場合は、別項、上段目について記述すること」  
注) 同一の土地に記載する「全ての譲渡を記載できない場合は、別項、上段目について記述すること」

3. 土地の利用目的等に関する事項

● 単団の区分	● 区域区分等※11	● 利用目的(用途、工作物の規模等、当該土地の利用計画を可能な限り詳細に記載)
<input checked="" type="checkbox"/> 単体の届出	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域	共同住宅 ○階建 延〇〇m <sup>2</sup> ○棟
<input type="checkbox"/> 一団の土地(新規)	<input type="checkbox"/> 非線引きの都市計画区域	予定戸数〇〇戸 販売用
<input checked="" type="checkbox"/> 一団の土地(継続)	用途地域 (※ 非線引きの場合は)	
→ 前回の届出年月日	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	
令和〇〇年〇月〇日	<input type="checkbox"/> 都市計画区域外	
● 現在の土地利用の状況		
住宅地	● 体的利用を図る 一団の土地の総面積 (備考)新たな土地利用に必要な権利別の手続状況等	
利用状況の変更 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	50,000.00 ㎡	● 都市計画課 ○ 農地課 ○ 森林課 ○ その他 (手続状況等)
	35,000.00 ㎡	○ 民間開発課 ○ 農林課 ○ 農地課 ○ 農地利用について手続き中

※11 市街化区域及び非線引きの都市計画区域で用途地域が指定されている場合は用途地域を記載

4. 土地に存する工作物等に関する事項

有無	● 種類・概要・規模・使用年数等	工作物等の解体予定
<input checked="" type="checkbox"/> 有	共同住宅(賃貸用) 鉄筋コンクリート造 ○階建て 〇〇m <sup>2</sup> 築〇〇年	<input checked="" type="checkbox"/> 予定あり <input type="checkbox"/> 予定なし 費用負担者 〇〇〇株式会社
<input type="checkbox"/> 無		
● 土地の権利と併せた工作物等の権利移転の有無 (工作物等の対価の額(税込)を記載)		
<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 信託受益権	20,000,000 円	
<input type="checkbox"/> 権利移転なし <input type="checkbox"/> その他		

5. その他参考となるべき事項

地方公共団体使用欄

○届出の年月日を記載(自治体に届出を行う日付を記載)

○「その他」を選択した場合は具体的な権利の名称を記載

○国籍等が日本以外で「永住者又は特別永住者」に該当する場合のチェック

○「その他」を選択した場合は具体的な業種を記載

○地上権又は賃借権の場合のみ記載

○当該土地の対価の額を記載(筆ごとの対価の額が不明な場合は合計額のみ記載)

○共有持分が設定されている場合は持分割合を記載

○所有権売買、借地権売買、底地権売買、交換、代物弁済、譲渡担保、売買予約、定期借地権、信託受益権、共有持分一部移転、地上権売買、賃借権売買、地位譲渡、第三者のためにする契約、形成権の譲渡、停止(解除)条件付契約、その他を記載

○実測図・求積図等がない場合は登記簿面積(小数点以下2桁)を記載

○筆数、契約面積、対価の額の合計を記載  
(地上権又は賃借権の場合は地代(年額)の合計を記載)

○土地の利用目的、利用計画等を詳細に記載  
○建物の階数、床面積、建築予定戸数、自用・賃貸用・販売用の区別を記載  
(例)共同住宅、○階建、延〇m<sup>2</sup>、○棟、予定戸数〇戸、販売用

○個別法に基づく手続き等が必要な場合はチェックし、具体的な手続き状況等を記載  
○「その他」を選択した場合は具体的な法令の名称を記載

○税込価格を記載(工作物の権利は移転したが対価がない場合は0円)



# 委任状

住所  
(電話 - - )

名前

私は、上記の者を代理人と定め、次の権限を委任します。

下記の物件に係る国土利用計画法第 23 条第 1 項の規定に基づく土地売買等届出書の提出に関する次の権限を委任します。

土地売買等届出書の提出  
土地売買等届出書の記載内容の訂正  
その他届出に係る事項

物件の表示

年 (令和 年) 月 日

(委任者) 住所

名前