

国土利用計画法（国土法）に基づく

土地売買等届出要領

市街化区域内 2,000 m²以上

市街化調整区域内 5,000 m²以上

の大規模な土地について土地売買等の契約をした場合、権利を取得した方は国土利用計画法に基づく土地売買等の届出が契約日を含め2週間以内に届出が必要です。

ご 注 意

1 件の土地取引の面積が

市街化区域内 5,000 m²以上

都市計画施設の区域（道路、公園等）などの

区域を含む場合は 200 m²以上

の土地取引を行おうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出が事前に必要です。

令和3年1月

お問い合わせ先

江別市企画政策部都市計画課計画係

TEL 011-381-1038（直通）

届出対象の取引形態

一定面積以上の取引で、以下の3つの要件を全て満たすとき届出が必要となります。
(法第23条第1項)

1. 以下の権利の移転または設定であること……権利性
所有権、地上権、賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利
2. 対価を得て行われるものであること……対価性
権利金等の一時金を伴わない（保証金や賃料収入のみの契約）賃借権や地上権の設定・移転や、信託の引受け・終了などは対価性がないので、届出不要となります。
※契約書上、保証金と記載されていても貸主に返還されていない場合は、一時金を伴うものとみなされ届出対象となります。
3. 契約行為によること……契約性
形成権の行使（予約完結権買戻権の行使）、相続、時効などは、契約によらないので、届出不要となります。

届出を要する場合の代表的な例としては、以下のとおりです。

売買（共有持分の譲渡、営業譲渡等）、譲渡担保、代物弁済、代物弁済予約、交換、形成権の譲渡（予約完結権の譲渡、買戻権の譲渡等）、現物出資、信託受益権の譲渡、地位譲渡、第三者のためにする契約、停止条件付き契約
※これらの契約の予約契約の場合も、届出の対象となります。

【適用除外】

上記の要件を満たしていても、以下の場合は、国土利用計画法の適用除外の規定により届出不要となります。

- ・当事者の一方又は双方が、国、地方公共団体、その他政令で定める法人である場合
(法第18条)

※その他政令で定める法人（政令第14条）

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

- ・民事訴訟法による和解である場合
- ・破産法、会社更生法、民事再生法等の規定に基づき裁判所の許可を得て行われる場合
- ・公有水面埋立法第27条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・家事事件手続法による調停に基づく場合
- ・土地収用法に基づくあっせん、和解である場合
- ・農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行により換価する場合等

届出に必要な書類・図面

1. 土地売買等届出書（正本1部、副本2部）

記載要領・記載例を参考にしてください。

江別市及び北海道のホームページからダウンロードできます。

2. 位置図（正本1部、副本2部）

土地の位置を明らかにした図面（縮尺5万分の1以上）。

届出地を赤書きで表示してください。

3. 現況図（正本1部、副本2部）

届出地及びその周辺の状況を明らかにした図面（縮尺5千分の1以上）。

住宅地図の写しでも可。

届出地を赤で囲ってください。隣接地と一体的に利用する場合は、全体の区域が分かるように表示してください。

4. 地積図等（正本1部、副本2部）

土地の形状を明らかにした図面（縮尺5百分の1～2千分の1程度）。

届出地のみ赤で囲ってください。

5. 土地売買契約書等（正本1部、副本2部）

土地売買等の契約書の写し又はこれに代わるその他の書類。

6. 代理権限証書【委任状】（正本1部、副本2部）

届出書の提出、当該届出書の記載内容の訂正及び通知書等の受理の全部もしくは一部を代理人に委任する場合は、必要となります。

なお、代理人は、届出書の届出者住所・氏名欄の下にある担当者欄に、代理人である旨の記載と代理人の氏名を記載してください。

7. その他

上記に掲げるもののほか、必要に応じてその他の書類の提出を求めることがありますので、ご協力願います。

※ 書類は、できるだけA4サイズもしくはA3サイズで提出願います。

土地売買等届出書記載要領

ア 権利取得者（譲受人）の住所・氏名・業種

- ・必ず記載してください。
- ・法人の場合は、その名称及び代表者の氏名を記載してください。
- ・共有名義の場合で共有者が多数の時は、代表者の住所・氏名・外〇名と記載し、共有者全員の住所・氏名を記載した名簿を作成し、届出書各3部にそれぞれのり付けしてください。
- ・譲受人業種の該当項目番号に〇をつけてください。

イ 担当者・電話番号

- ・譲受人が法人の場合または代理人による届出の場合は記載してください。
- ・代理人による届出の場合は、代理人である旨の記載をしてください。
(代理権限証書（委任状）が必要になります。)

ウ 契約の相手方に関する事項

- ・契約の相手方（譲渡人）住所・氏名、また、契約年月日を記載してください。
- ・契約の相手方（譲渡人）が共有名義の場合は、代表者の住所・氏名を記載し、氏名欄に代表者名後に「外〇名」と記載してください。

エ 土地に関する事項

a 所在・地目・面積

- ・4筆以上ある場合は「別紙のとおり」と記載し、面積欄の計の部分のみ記載してください。また、別紙を作成し届出書各3部にそれぞれのり付けしてください。
- ・地目は登記簿、現況ともに記載してください。
- ・実測面積を記載する場合は、測量士もしくは土地家屋調査士による実測証明がなされている実測求積図等を地積図として添付すること。

b 利用の現況

- ・現在の利用状況を記載してください。(水田、畑、住宅、工場など)

c 届出に係る権利以外の権利

- ・所有権については、共有持ち分の一部の所有権移転や地上権、賃借権またはその他の設定をする場合、記載してください。
- ・所有権以外のその他の権利については、地上権や抵当権などの契約後も引き続き存続するものについて、記載してください。

オ 土地に存する工作物等に関する事項

- ・届出に係る土地に関する権利の移転または設定と併せて権利の移転または設定が行われる工作物等がある場合は、記載してください。

a 種類・概要

- ・住宅、倉庫、鉄塔、杉林などと記載してください。
- ・建築物などの場合は、面積、構造、使用年数を記載してください。
- ・木竹の場合は、植栽面積又は本数、樹種、樹齢を記載してください。

b 移転又は設定に係る権利

- ・種別は、権利の名称（所有権など）を記載してください。
- ・内容は、種別が所有権の場合には記載しないでください。

c 移転又は設定に係る権利以外の権利

- ・地上権や抵当権などの契約後も引き続き存続するものについて、記載してください。

カ 移転又は設定に係る土地の関する権利の内容に関する事項

a 移転又は設定の態様

- ・売買、地上権、賃借権の設定など登記原因の区分により記載してください。

b 地上権又は賃借権の場合

- ・地上権又は賃借権の場合は、記載してください。

キ 対価の額等に関する事項

a 土地に関する対価の額等

- ・地目（現況）ごとに集計して記載してください。
- ・単価に端数が生じた場合は、四捨五入してください。

b 工作物等に関する対価の額等

- ・土地に存する工作物等に関する事項の種類ごとに記載してください。

c 実測精算

- ・有無のいずれかに○をつけてください。

ク 土地の利用目的に等に関する事項

a 利用目的

- ・利用目的を具体的に記載してください。
- ・住宅団地の場合は建築予定個数、マンションは階数等を記載してください。
- ・利用目的に係る土地の所在については、利用目的に係る主たる土地の所在を記載してください。
- ・利用目的に係る土地の面積は、単独地の場合は届出面積、隣接地を含めて土地利用をする場合はその土地の面積を含めて記載してください。

b 利用計画の概要

- ・分かる範囲で記載してください。
- ・人口面率は、現況と計画を記載してください。
- ・計画人口は、住宅団地の場合は想定人口、工場等の場合は従業員数、商業施設・レクリエーション施設等の場合は計画入込者数とカッコ書きで従業員者数を記載してください。

c 利用の現況の変更

- ・有無のいずれかに○をつけてください。

ケ その他参考となるべき事項

- ・土地の交換の場合は、被交換土地の所在・地番・面積等を記載してください。
- ・工作物等があっても、権利の移転又は設定されない場合は、その旨の記載をしてください。
- ・営業補償、移転料、建物撤去費など届出に係る土地売買等の契約と一体と見なされる契約がある場合は、その内容を記載してください。
- ・開発許可の見通しなどを記載してください。