

一団の土地の認定例

【条件】以下の例は、①「個人」が、②「市街化区域以外の都市計画区域内(注)」の一団の土地を、③「買収」する場合とする。
(事後届出制では、買主が届出を行う。)

(注)この場合の国土利用計画法の届出面積要件は、5,000㎡以上

例 1) 売買の一方が、国土利用計画法第18条に定める法人(届出義務の免除対象となる法人:国・地方公共団体等)の場合

国有地 (有償) 2,000㎡	私有地 3,000㎡
-----------------------	---------------

①国有地も、売買契約により取得(国有地・私有地ともに契約により取得)
合計 5,000㎡→私有地分のみ届出が必要
* 届出要件の「契約」に伴う取得全体面積で判定

国有地 (無償) 2,000㎡	私有地 3,000㎡
-----------------------	---------------

②国有地は「無償払い下げ」により取得(私有地のみ契約により取得)
合計 5,000㎡→届出は不要!
* 届出要件の「契約」に伴う面積3,000㎡で判定

例 2) 一体的に土地を「買い進む」場合で、一回ごとの売買面積が届出要件を下回っている場合

1 3,000㎡	2 1,000㎡	3 1,000㎡
-------------	-------------	-------------

合計 5,000㎡→時期がずれていても最初の売買から届出が必要
* 全体面積で判定

例 3) 複数の者が、一体的に土地利用(共同事業)を行うために、個別に購入する場合(利用目的が共通である場合)

A社 3,000㎡	B社 1,000㎡	C社 1,000㎡
--------------	--------------	--------------

合計 5,000㎡→時期がずれていても最初の売買から届出が必要
* 全体面積で判定

例 4) ①権利金等(返還義務のない一時金)を伴う賃貸借契約による土地と、売買契約により取得した土地とを、一体的に利用する場合

賃貸借 (権利金) 2,000㎡	売買 3,000㎡
------------------------	--------------

合計 5,000㎡→賃貸借・売買ともに、届出が必要
* 届出要件の「契約」に伴う取得全体面積で判定

②権利金等(返還義務のない一時金)を伴わない賃貸借契約による土地と、売買契約により取得した土地とを、一体的に利用する場合

賃貸借 (権利金なし) 2,000㎡	売買 3,000㎡
--------------------------	--------------

合計 5,000㎡→届出は不要!
* 届出要件の「契約」面積3,000㎡で判定

例 5) 先行取得済地が既にあり、「買い進む」結果、一団の土地となる場合

既取得済地 4,900㎡	売買 100㎡
-----------------	------------

合計 5,000㎡→100㎡について届出が必要