

一団の土地について

1 一団の土地

国土利用計画法第23条第2項第1号では、一定面積未満の土地について土地売買等の契約を締結する場合は届出を要しないが、この土地売買等契約における権利取得者が当該土地を含む「一団の土地」で前記の面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定をする場合は届出を要するとしている。

この一団の土地とは、「土地利用上現に一体の土地を構成しており、又は一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、かつ、権利取得者が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転又は設定を受け、又は行うその土地が法所定の面積以上であるもの」をいう。

(1) 主体の同一性

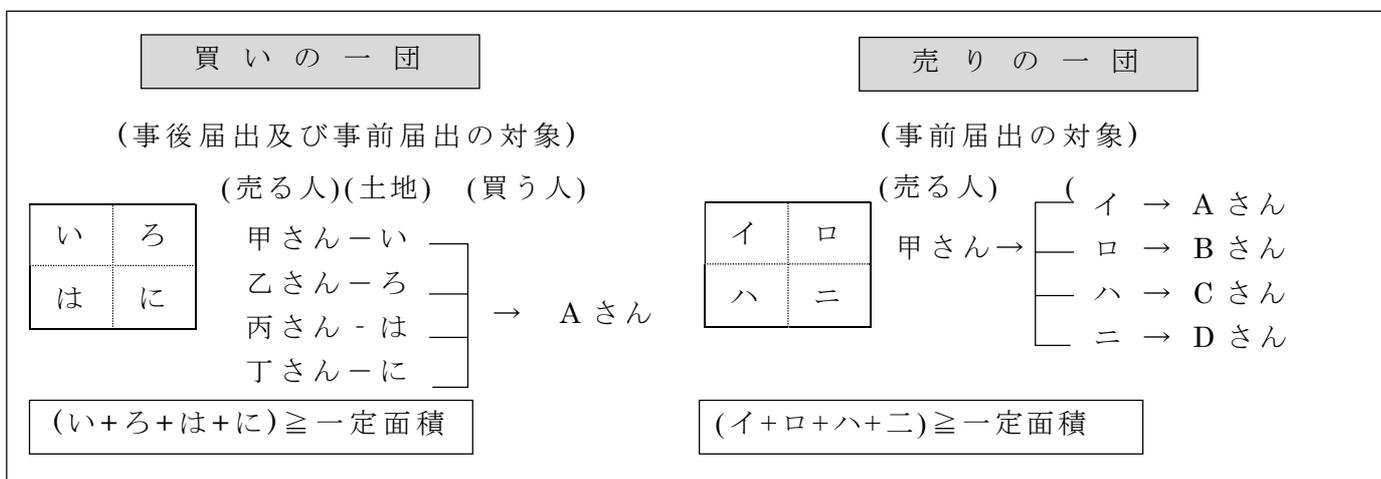
原則として、権利取得者が同一主体であることが必要である。

(2) 物理的一体性

土地が、相互に接続するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有することが必要である。なお、相当規模の開発用地の取得の場合等において、その取得予定の土地が、通常の工事方法等により土地利用上一体としての利用に供することが可能と認められるものであり限り、道路小河川等により分断されている場合であっても物理的な一体を認定しうる。

(3) 計画的ー貫性

2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連をもって締結される場合で、用地取得等に係る交渉の相手方の範囲及びその土地の規模等から、社会通念に従い、適宜判断するものとする。



2 一団の土地等の届出の要否に関する具体例

例 1 (計画的ー貫性一届出の時期と計画の具体性の程度)

宅地造成工事(市街化区域以外の都市計画区域内)で、第Ⅰ期工事分として2,000㎡の土地を取得した。その後、その土地と物理的ー貫性のある土地を第Ⅱ期工事分として1,500㎡、第Ⅲ期工事分として2,000㎡を順次取得する予定である場合は届出が必要か。

【答】 各期ごとの面積は、法定面積(5,000㎡以上)に満たないが、一団の認定は合計面積5,500㎡

について判定する。

したがって、第1期工事分2,000㎡の取得分から届出をする必要がある。

なお、一連の計画については、例1のように第Ⅰ期、第Ⅱ期、第Ⅲ期というような具体的な計画は必ずしも必要ではなく(一般的には判明している場合は少ない。),隣接地の用地取得等が可能なら将来拡張してもよいというような概念的なものであれば、計画の一貫性があるとして一団の認定を行い、届出をするように指導すべきである。

ただし、国土利用計画法違反として処置する場合は、法定面積を超えた時点で行うこととなる。

例2(買いの一団)

法定面積を超える一団の土地(面積は15,000㎡:都市計画区域内)で、Aに5,000㎡、Bに3,000㎡、Cに1,000㎡を売却し(合わせて9,000㎡)、残りの6,000㎡は自分で保有する場合は届出が必要か。

【答】 事後届出制においては、売主は届出義務者ではなく権利取得者(買主)の要件で判断することになる。Aについては法定面積以上のため届出を要するが、B・Cについては法定面積未満であるため、届け出る必要はない。

例3(共有と持分権の譲渡)

法定面積を超える一団の土地(面積は6,000㎡:都市計画区域内)を、AとBが2分の1ずつの持分割合で甲から取得したAとBは届出が必要か。

さらにAから持分権(3,000㎡)を譲渡されたCは届出が必要か。

【答】 AとBについては届出が必要だが、Cについては不要である。共有地の持分が譲渡される場合の面積要件の判定は、共有地全体の面積に当該譲渡に係る持分割合を乗じたものによって行う。したがって、共有地全体としては、都市計画区域内で6,000㎡の面積だが、持分害1/2合(2分の1)を乗じたもの(3,000㎡)が基準面積以下であるからCは届出が不要となる。

甲から譲り受けるAとBについては、持分権が譲渡される場合ではないので通常通り判断して届出を要する。

例4(系列会社による土地の分割取得)

A社が、工場用地を取得するに当たって、複数の系列会社に全体で届出対象面積以上の土地を届出対象面積未満に分割して取得させ、その土地全体をA社が賃貸借契約をしようとしている。この場合、届出が必要か。

【答】 ① 設問のケースでは、系列会社間の主体の同一性及び計画的・一貫性が認められるか否か、並びにA社と複数の系列会社間の契約の締結に当たって届出が必要か否かが問題となる。
② 主体の同一性の認定に当たっては、系列会社間に共同してA社のために土地を買収す

るという共通の意思の有無、資本関係、過去の業務提携の実績等が存在するか否かを確認し、系列会社それぞれの用地取得が同一かつ一連の利用計画に供する目的のものであるか否かを確認し、総合的に判断する必要がある。

- ③ なお、A社と系列会社との間において、賃貸借契約が対価をもって締結される場合にあっては、当該契約の締結に当たって届出が必要と解される。

例 5(届出の適用除外とされる土地を含む一団性の判断)

国等適用除外となる法人の所有地を含む一団の土地を取得して宅地開発を行う場合、民有地部分が法定面積未満であれば届出を要しないと解してよいか。

【答】 「一団の土地」の判断は、当該団地を構成する土地の所有関係の如何を問わず、一連の計画のもとに土地売買等の契約によって取得される土地で物理的一体性を有するものの面積が法定面積以上であるかどうかによるものである。

したがって、公有地等が無償で払い下げられる場合を除き、それが土地売買等の契約の範囲に含まれるものである限りは、当該土地を含めて面積要件を判定することになる。

なお、国や地方公共団体等が当事者の一方である場合には、別途、届出義務が免除されているので、実際に届出を要する部分は民有地に限定されることになる。

例 6(届出の適用除外とされる土地を含む一団性の判断)

例5と同様に他の法律等で届出が免除されている土地を含む全体の面積が法定面積を超える場合はどうか。例えば、全体面積12,000㎡のとき、山林部分が3,000㎡で、畑部分9,000㎡については農地法第3条の許可が必要であり届出が免除されている場合は、山林部分3,000㎡について届出が必要か。(都市計画区域外)

【答】 例5と同じように、山林部分についてのみ届出が必要である。

例 7(売買と借地権設定による一団の土地の取引)

市街化区域内で、3,000㎡のマンション建設用地を確保しており、そのうち1,800㎡は地主Aから所有権を取得し、残り1,200㎡は地主Bとの間で権利金を伴わない賃貸借を設定しようとしているが届出は必要か。(市街化区域内)

【答】 ① 届出の「一団の土地」の判断基準の一つである計画的に一貫性とは、一連の計画のもとに相互に密接に関連を有する土地売買等の契約を締結しようとする場合に認定されるものである。

- ② 設問の事案において、権利金を伴わない賃貸借は、土地売買等の契約に該当しないので、当該マンションの用地取得に係る土地売買等の契約は、地主Aから所有権を取得する1,800㎡の土地に係るものについてのみ存することとなり、届出を必要とする一定面積に達していないことから、本事案についての届出は不要である。

- ③ なお、本事業において、賃借権の設定が権利金を伴うものである場合には、「一団の土地」は、3,000㎡の土地について認定されるものであり、地主Aとの契約、地主Bとの契約はともにその締結後に届出が必要となる。

例 8(要届出面積を異にする区域にまたがる取引)

市街化区域と市街化調整区域にまたがって、土地取得をする場合、どのような取引面積があれば届出が必要か。

【答】法第23条は、第1項において、すべての土地取引について届出を義務づけた上で、第2項において、一定規模未満の面積の場合には、一団の土地を構成するものの部分であるときを除き、届出が必要でない旨規定している。

したがって、設問のように、市街化区域と市街化調整区域とまたがるとか、都市計画区域と都市計画区域以外にまたがるとかいう土地取引の場合には、全体の趣旨に照らし、どちらかの区域に係る要届出面積のうち小さいほうの面積を超える土地取引のときには、全体について届出を必要とするという取り扱いを行うこととしている。例えば、市街化区域と市街化調整区域とまたがる一団の土地については、取引面積が2,000㎡以上の場合に届出が必要となる。

例 9(2以上の市町村にまたがる取引)

届出の対象となる一団の土地が2以上の市町村にまたがる場合には、届出はどのように処理すればよいか。

【答】この場合には、それぞれの市町村長に届出書を提出し、各市町村長はそのうち当該市町村に所在する部分につき、審査等法所定の手続きを行う。

ただし、当該土地の筆数、当事者の数等一団の土地の状況によって事務処理に混乱を生じないように2以上の市町村間にまたがる旨を届出書の「その他参考となるべき事項」欄に記載すること等の措置を講じ、適正かつ円滑な事務処理を行うよう留意する必要がある。

なお、事務届出制においては、契約締結後2週間以内に届出をする必要があるため、受理の日付は、最初に届出書を受付けた日とすることが適当である。

例 10(一通の契約書で一団性のない複数の土地取引をした場合)

一通の契約書で都市計画区域外の土地を取得する場合で(A地10,000㎡,B地15,000㎡)相互間に物理的一体性がない場合の届出書の記載はどのようにすればよいか。

【答】届出書は、契約を締結した相互に連結しているひとまとまりの土地ごとに一葉であることを原則としていることから、A地についての届出書、B地についての届出書をそれぞれ作成することになる。