③国土利用計画法

➢ 趣旨

　地価の不当な上昇を抑制するため、土地取引を規制し、限りある資源である土地を有効に計画的・総合的に利用させる。

→チェック項目　・地価
　　・利用目的

不動産に係わる行政法規

届出制 ～1. 事後届出制～

土地が不当に値上がりしそうにない区域

土地売買等の契約かどうか？
①土地に関する権利を目的とするかどうか
　○　所有権、地上権、賃借権など
　×　抵当権、地役権、質権など
②対価の授受を行うかどうか
　○売買　　○交換契約
　×　贈与、賃貸借、地上権の移転設定契約
③契約にあたるか
　○　予約、譲渡担保権設定契約
　×　相続、時効、予約完結権の行使

チェック項目
土地の利用目的のみ

契約締結後2週間以内に届出
事後届出制

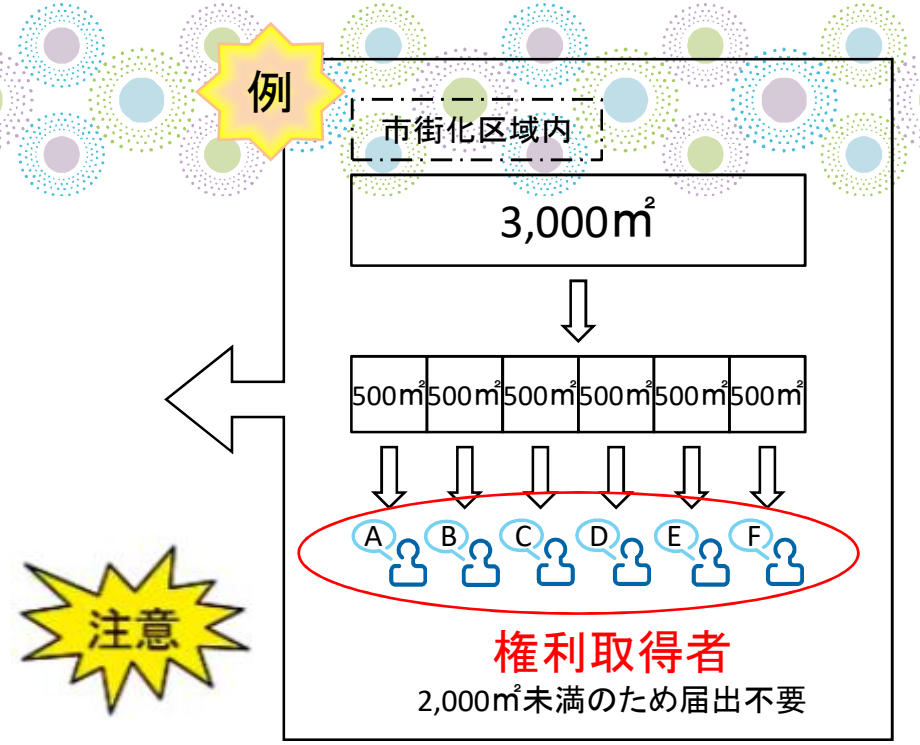
不動産に係わる行政法規

届出制 ～1．事後届出制～

事後届出が不要となるケース

面積要件　※　権利取得者基準

市街化区域	2,000㎡未満
市街化調整区域	5,000㎡未満
非線引区域	5,000㎡未満
都市計画区域外	10,000㎡未満



注意

そのほか、面積要件以上の場合でも不要となるケース

- 民事調停法による調停
- 当事者の一方または双方が国や地方公共団体等
- 民事訴訟法による和解
- 農地法3条許可を受けた

不動産に係わる行政法規

届出制 ～2. 事前届出制（注視区域と監視区域、知事指定）～

地価が相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがある区域（注視区域）

地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがある区域（監視区域）

土地売買等の契約かどうか？

事前届出制

注視区域：一定規模（2,000、5,000、10,000）以上の土地取引をする場合、
監視区域：それ以下の小さな面積の土地取引であっても、
事前に届出なければならない

チェック項目　土地の利用目的
取引予定の価格

両当事者で
面積判断

不動産に係わる行政法規

許可制 ～3. 規制区域～

地価が急激に上昇している区域

※　土地取引を厳しく制限し、地価の上昇を食い止めなければならない区域

規制区域

未許可契約
無効

許可制（都道府県知事）
土地の面積に関係なし

チェック項目　　土地の利用目的
取引予定の価格

届出制と許可制の流れと法的効果

- **事後届出制**

契約⇒2週間以内⇒届出⇒原則3週間以内 → 勧　告 → 従わない⇒公表可 → ・罰則ではない ・契約は有効
　　勧　告 → 従　う　⇒あっせん等
　　不勧告(END)

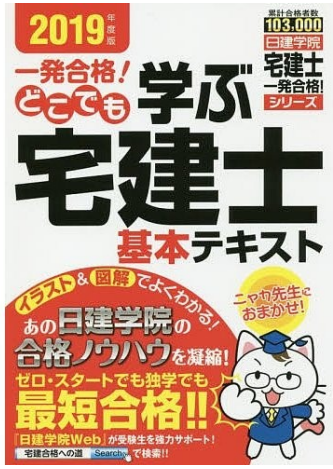
- **事前届出制**

契約締結前届出⇒6週間以内 → 勧　告 → 従わない⇒公表可 → ・罰則ではない ・契約は有効
　　勧　告 → 従　う　⇒あっせん等
　　不勧告⇒契約

- **許可制**

契約締結前許可⇒6週間以内 → 不許可⇒契約不能　（罰則あり）
　　許　　可⇒契約

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「短期宅建合格マニュアル」を入手してください。

マニュアルはこちらのホームページから無料でダウンロードできます
http://akazawa-kantei.com/

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。