

区分	規制等の名称	担当課
8 土地取引規制	1 土地売買等の契約に係る規制 (届出)	宮崎県 中山間・地域政策課

規制等の内容	国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地売買等の契約について届出制を設けています。 一定面積以上の土地売買等を行った場合、土地の権利取得者は、契約締結の日から起算して2週間以内に、その土地の所在する市町村を通じて、取引の内容などを県知事に届け出て、利用目的について審査を受けることが義務づけられています。 1 届出の対象となる土地取引 取引の形態及び規模が次のいずれの要件も満たす土地売買等を行った場合は届出が必要です。(国土利用計画法第23条第1項) (1) 取引形態 売買、代物弁済、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、譲渡担保、買戻権等の譲渡、信託受益権の売買等 なお、これらの取引の予約である場合を含む。 (2) 取引規模(一定面積) ア 市街化区域 2,000 m²以上 イ 市街化区域以外の都市計画区域 5,000 m²以上 (非線引き都市計画区域を含む) ウ 都市計画区域以外の区域 10,000 m²以上 なお、“買いの一団”や“買い進み”等、それぞれの土地売買等の規模が一定面積未満であっても、全体面積が一定面積を超えると予想されるときは、初回の契約時から契約の都度、届出が必要となります。 ○ 買いの一団 複数人からまとまった土地を購入するとき等、個々の取引面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が権利を取得する土地の合計が一定面積以上となる時 ○ 買い進み 個々の面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が一定の利用目的のために計画的に一貫性をもって順次、権利を取得する場合で、その土地の合計が一定面積以上となる時(予想されるときを含む。)
(次頁へ続く)	

規制等の内容 (前頁から)	(3) 適用除外 取引の規模が一定面積以上であっても、届出を要しない場合があります。 (例) ○ 当事者の一方又は双方が次のいずれかの場合 国、県、市町村、住宅供給公社、土地開発公社等 ○ 農地法第3条第1項の許可を要する場合 ○ 競売又は企業担保権の実行により換金する場合 ○ 民事調停法による調停及び家事審判法による調停に基づく場合 ○ 商法、破産法及び会社更正法等の規定に基づく手続きにおいて裁判所の許可を得て行われる場合等 2 届出期限 契約締結後(契約書の日付)から2週間以内に届出をしなければなりません。 ※ 期限の起算日は契約書の日付であって、契約に基づく実行日(精算や権利の移転日)ではありません。 3 届出義務者 届出をしなければならないのは、土地の権利取得者(売買の場合は買主)です。
問い合わせ先	〈相談窓口〉 ・宮崎県中山間・地域政策課(地域総合調整担当): TEL 0985-26-7035 ・関係市町村(国土利用計画法担当課): 電話番号は巻末参照 〈届出窓口〉 ・関係市町村(国土利用計画法担当課): 電話番号は巻末参照
備 考	1 事前届出制 「注視区域」及び「監視区域」が設定された区域については、契約前に県知事に届出(事前届出)をし、利用目的と併せて取引予定価格についても審査を受ける必要があります。なお、県内には事前届出の対象となる区域はありません。 2 民有林取得について 国土利用計画法に定める一定面積未満の民有林を取得した場合には、森林法に基づく届出が必要となる場合があります。詳細については、P28を御参照ください。 3 土地売買等の届出制度については、県庁ホームページ上でもご覧いただくことができます。(届出様式や様式記載例もダウンロード可)

区分	規制等の名称	担当課
8 土地取引規制	2 土地有償譲渡に係る規制 (届出)	宮崎県 用地対策課

規制等の内容	地方公共団体等が、公共施設等の整備のため必要な土地を取得しようとする場合、民間の取引の前に、地方公共団体等に土地買取りの協議の機会を優先的に与えるために届出制を設けています。 次に掲げる土地を有償で譲渡しようとする場合、あらかじめ当該土地の所有者は、市の区域にあっては市長に、それ以外の区域にあっては町長を経由して知事に届出をしなければなりません。 ○ 根拠法令：公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項 1 その土地が、次のいずれかに該当する場合であって、その面積が200㎡以上（ただし、市の区域にあっては市の条例により、それ以外の区域にあっては県の条例により、100㎡以上200㎡未満の範囲内でその規模を別に定めている場合においては、当該面積以上）あるとき (1) 都市計画施設の区域内に所在する土地 (2) 都市計画区域内に所在する土地で次に掲げるもの ア 道路法により道路の区域として決定された区域内に所在する土地 イ 都市公園法により都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に所在する土地 ウ 河川法により河川予定地として指定された土地 エ アからウに準ずる土地として政令で定める土地 (例) ○ 港湾計画に定める港湾施設の区域内に所在する土地 ○ 高速自動車国道の区域として決定された区域内に所在する土地 (3) 都市計画法で規定する生産緑地地区の区域内に所在する土地 2 その土地が、次のいずれかに該当する場合 (ただし、1のいずれかに該当する場合を除く) (1) 市街化区域内に所在する土地・・・・・・・・・・ 5,000㎡以上 (2) (1)以外の都市計画区域（市街化調整区域を除く。）内に所在する土地・・・・・・・・・・ 10,000㎡以上
問い合わせ先	〈 相談窓口 〉 宮崎県用地対策課（収用管理担当）：TEL 0985-26-7174 関係市町（公拡法担当課）：電話番号は巻末参照 〈 届出窓口 〉 関係市町（公拡法担当課）：電話番号は巻末参照

区分	規制等の名称	担当課
8 土地取引規制	3 宅地建物取引業に係る規制 (免許・登録)	宮崎県 建築住宅課

規制等の内容	宅地建物取引業法においては、宅地建物取引業を営もうとする者について免許の制度をとり、その事業に対して必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、一般購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を図っています。 1 宅地建物取引業の免許 (1) 宅地建物取引業を営もうとするものは、宅地建物取引業法第3条の規定により2以上の都道府県の区域内に事務所を設置する者にあつては国土交通大臣の免許を、一つの都道府県の区域内にのみ事務所を設置する者にあつては知事の免許を受けなければなりません。 (2) 知事等は、申請者が、事務所ごとに法定の数の専任の宅地建物取引士を置いていない場合や欠格要件に該当する場合には、免許を与えてはならないとされています。 2 宅地建物取引士の登録 宅地建物取引士とは、宅地建物の取引に関し必要な知識を有する者であつて、都道府県知事が行う宅地建物取引士試験に合格し、その都道府県知事の登録を受け、知事から宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます。 宅地建物取引士の業務は、宅地建物の取引にあたっての重要事項の説明、重要事項説明書及び契約締結後に交付する書面への記名等、非常に重要なものがあります。 なお、宅地建物取引業者は、その事務所又は案内所等ごとに、一定数以上の専任の宅地建物取引士を置くことが義務づけられています。
問い合わせ先	<相談窓口> 宮崎県建築住宅課（宅地審査担当）：TEL0985-24-2944 関係土木事務所・西臼杵支庁（土木課）：電話番号は巻末参照 <申請窓口> 関係土木事務所・西臼杵支庁（土木課）：電話番号は巻末参照
備考	○ 宅地建物取引業 規制の対象となる宅地建物取引業とは、宅地又は建物について次に掲げる行為を反復継続して（業として）行うことをいいます。 (1) 売買又は交換 (2) 売買、交換又は貸借の代理 (3) 売買、交換又は貸借の媒介（仲介、斡旋）