

土地取引に関する主な制度

令和8年3月27日

不動産・建設経済局 土地政策課

土地の権利取得時の情報把握、土地利用規制の例①

| | 根拠法（注1） | 土地の権利取得段階 | | 土地利用段階 | |
|------|---------|---------------|--|------------------|--|
| | | 取得情報の把握対象 | 把握の方法 規制等の内容 | 利用規制の対象となる 土地 | 土地利用の規制手段 (例)（注2） |
| 全地域 | 国土利用計画法 | 全国の大規模な土地 | <ul style="list-style-type: none"> 届出により所有者の氏名、利用目的等を把握 指導・勧告等 | | |
| | 不動産登記法 | 登記申請がされた全国の土地 | <ul style="list-style-type: none"> 登記申請により所有者の氏名等を把握 | | |
| 都市地域 | 都市計画法 | / | / | 都市計画区域 | <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 <ul style="list-style-type: none"> ・1000㎡以上※1の開発行為※2には許可が必要 ※1 三大都市圏の既成市街地等では500㎡以上 ※2 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更 市街化調整区域 <ul style="list-style-type: none"> ・面積を問わず開発行為には許可が必要 非線引都市計画区域 <ul style="list-style-type: none"> ・3000㎡以上の開発行為には許可が必要 |
| | | | | 農業振興地域 | <ul style="list-style-type: none"> 農用地区域内（農振青地地域） <ul style="list-style-type: none"> ・面積を問わず開発行為※には許可が必要 ・農地法上、農地転用は原則不許可 ※宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築 農用地区域外（農振白地地域） <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて勧告 ・農地法上、優良農地の転用は原則不許可 |
| | | | | 農業地域 | <ul style="list-style-type: none"> 農業振興地域の整備に関する法律 農地法 （農業地域には農地と非農地が含まれる） |

| | 根拠法（注1） | 土地の権利取得段階 | | 土地利用段階 | | |
|----------------|---|-------------|------------------|------------------|--|---|
| | | 取得情報の把握対象 | 把握の方法 規制等の内容 | 利用規制の対象となる 土地 | | 土地利用の規制手段 （例）（注2） |
| 森林 地域 | 森林法 〔森林地域には地域森林計画対象民有林と国有林が含まれる〕 | 地域森林計画対象民有林 | ・届出により所有者の氏名等を把握 | 地域森林計画対象民有林 | 保安林 | ・伐採や土地の形質の変更等は許可を受けた場合等を除き禁止 |
| | | | | | (保安林以外の)地域森林計画対象民有林 | ・一定規模を超える開発行為※には許可が必要 ※土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為（1ha超（太陽光発電設備は0.5ha超）等） ・伐採には届出が必要 |
| 自然 公園 地域 | 自然公園法 | | | 国立公園等 | ・工作物の新築等を行う場合、特別保護地区・特別地域は許可、普通地域は届出（必要な限度において当該行為について禁止・制限・措置命令ができる）が必要 | |
| 自然 保全 地域 | 自然環境保全法 | | | 自然環境保全地域等 | ・工作物の新築等を行う場合、原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域特別地区は許可、同地域普通地区は届出（必要な限度において当該行為について禁止・制限・措置命令ができる）が必要 | |

（注1）上記以外の法令（例：重要土地等調査法）により取得時の情報把握や土地利用規制が行われることがある。

（注2）例外的に許可等が不要となる場合もある。

国土利用計画法について

国土利用計画法の土地取引規制について

【根拠法】国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

【目的】土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり土地取引の規制に関する措置の強化を図る（法第11条）

【届出等による把握事項】氏名・住所、土地の所在・面積、権利の種別・内容、対価の額、土地利用目的 等

【土地取引事後届出制度】（全国を対象）
 【監督等】届出に係る土地への立入検査等
 【罰則】届出義務違反に対する6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金

・大規模な土地の有償取引について、事後届出によりその**利用目的を把握**し、**土地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しているかを審査**

| 規制手段 | 時期 | 対象取引面積 | 勧告内容 | 権限主体 |
|------|----------------|--|-------------------------|-------------|
| 事後届出 | 契約締結後 2週間以内 | 市街化区域：2,000㎡以上 その他の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：1ha以上 | ・利用目的の変更 →従わないときは公表可 | 都道府県 政令市 |

・審査の実効性を高める観点から、届出事項を追加する省令改正を実施

(1) 土地等の権利取得者の国籍を届出事項として追加（令和7年7月1日施行）

①個人については、国籍、②法人については、法人設立にあたって準拠した法令を制定した国

(2) 土地等の権利取得者が法人の場合、法人の代表者等の国籍を届出事項として追加（令和8年4月1日施行）

①法人の代表者の国籍、②法人において同一国籍の者が役員の過半数を占める場合、その国籍、③法人において同一国籍の者が議決権の過半数を占める場合、その国籍

※不動産登記法、森林法、重要土地等調査法、農地法についても不動産取得者の国籍等の把握を実施

【土地取引事前届出制度・許可制度】（指定区域のみ対象）
 【監督等】報告の徴収（監視区域のみ）、届出に係る土地への立入検査等
 【罰則】届出義務違反に対する6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金等

・都道府県知事が指定した区域内における土地の有償取引について、事前届出等により、主に取引価格について審査

| 区域 | 区域指定要件等 | 規制手段 | 時期 | 対象取引面積 | 勧告内容 | 運用状況 | 権限主体 |
|------|------------------------------------|------|-------|--------------------|--|-----------------|-------------|
| 注視区域 | 地価の相当程度の上昇等 (都道府県知事等が指定) | 事前届出 | 契約締結前 | (事後届出制度と同じ) | ・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可 | なし | 都道府県 政令市 |
| 監視区域 | 地価の急激な上昇等 (都道府県知事等が指定) | 事前届出 | 契約締結前 | 都道府県知事等が規則で定める面積以上 | ・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止 →従わないときは公表可 | 1村 (東京都小笠原村) | 都道府県 政令市 |
| 規制区域 | 投機的取引の集中、地価の急激な上昇等 (都道府県知事等が指定) | 許可 | 契約締結前 | 区域内の全ての土地取引 | 〔利用目的や価格が適正でない場合は勧告ではなく不許可〕 | なし | 都道府県 政令市 |

※注視区域、規制区域については指定実績なし。

国土利用計画法の変遷

昭和49年(国土利用計画法の制定)

- ・価格高騰を背景として、大規模な土地について事前届出制度により価格審査。
- ・価格が著しく高騰している地域については、規制区域により大規模土地取引を許可制に。



昭和62年(監視区域制度の設立)

- ・都心商業地を中心に発生した地価の高騰が大都市圏の商業地から周辺の住宅地にも波及し、国民生活に様々な弊害を及ぼす中、小規模な土地取引についても事前届出が義務付けられるよう、監視区域制度を設立。



平成10年(事後届出制度への移行、注視区域の設立)

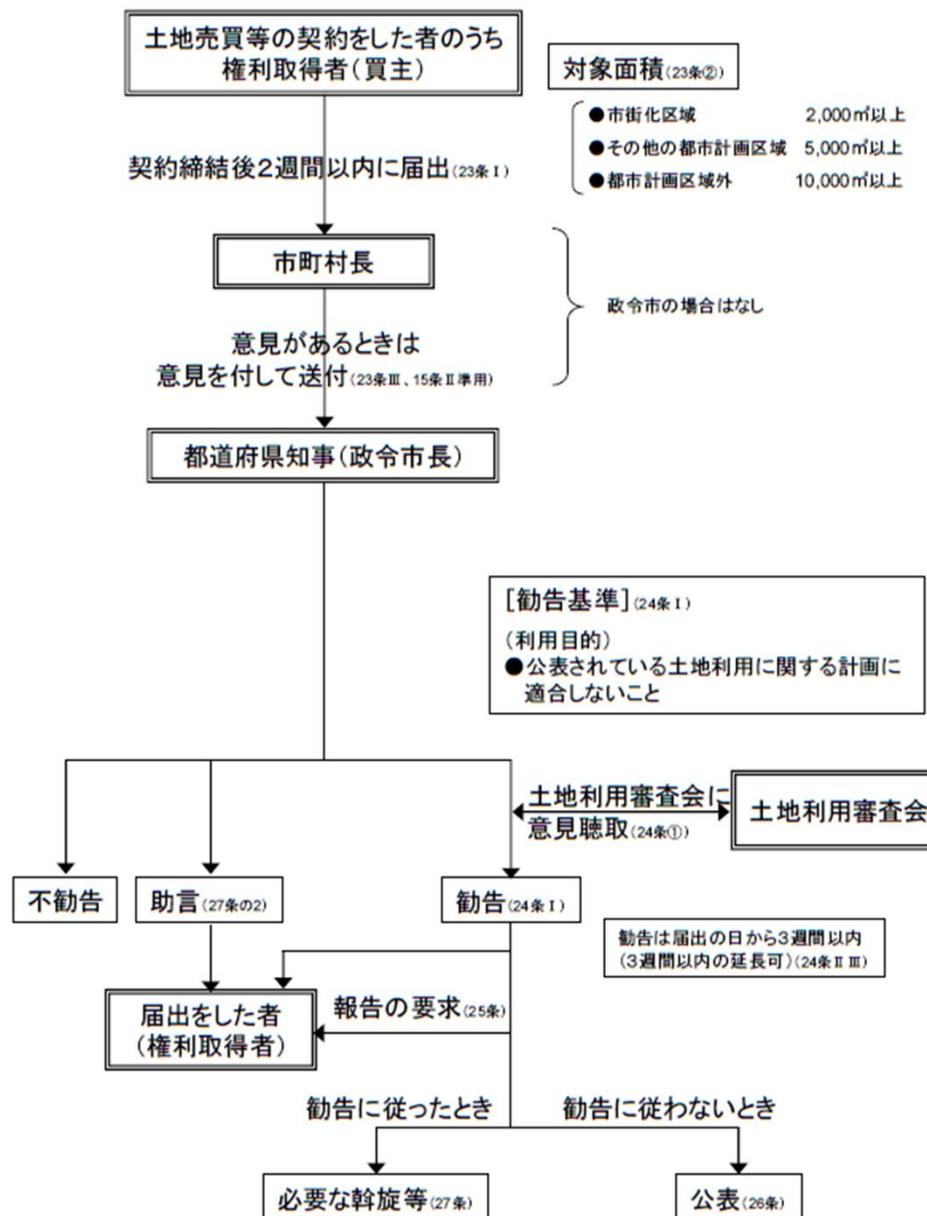
- ・バブル後、土地政策の目標は「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換することとなり、従来の事前届出制を事後届出制に改めた。価格審査機能がなくなり、利用目的審査のみに。
- ・地価が相当程度上昇している区域に限り従来のような事前届出制とする注視区域制度を創設。

※機関委任事務廃止に伴う各種通知の位置づけの変更

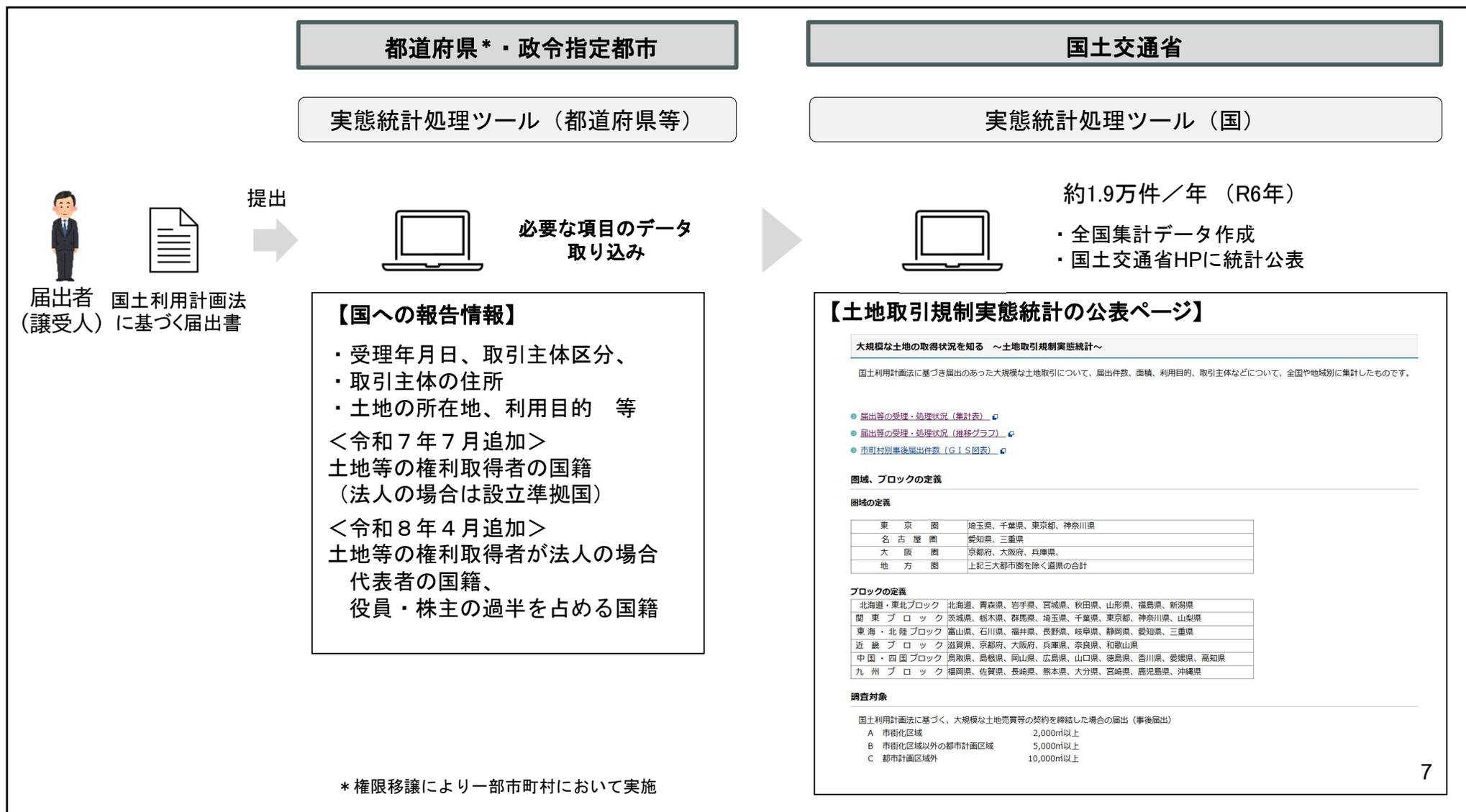
平成11年の地方分権一括法による機関委任事務の廃止に伴い、国への情報提供を義務づけた各種通知は任意の協力提供を求める技術的助言へ。

また、「無届取引等の事務処理について(昭和54年12月24日付54国土利第401号)」は失効となった。

事後届出制 手続のフロー (23条~27条の2)



○ 大規模な土地取引に係る国土利用計画法に基づく届出のデータを元に、全国及び地域別の土地取引状況の収集・分析等を行い、「土地取引規制実態統計」として国土交通省HPに公表するとともに、国の施策の企画・立案に活用している。



* 権限移譲により一部市町村において実施

○ 都道府県では、市町村に権限委譲していない33都道府県の平均で、各自治体3名程度の担当職員が、一人当たり年間140件程度※の届出を処理。多くの職員は地価調査など他の業務を兼務。

| | | |
|-------------|----------|-----------|
| ※ 担当職員数 | 最小 1名 | 最大 14名 |
| 一人当たり年間処理件数 | 最小 11件/年 | 最大 543件/年 |

事務執行体制 都道府県の事例

●北海道

(2024年届出件数1,236件 年間処理件数約88件/人)

- ・道の出先機関である総合振興局地域政策課に14名配置
- ・全て他業務と兼務(14の総合振興局に1名ずつ配置)

●千葉県

(2024年届出件数718件 年間処理件数約359件/人)

- ・本庁の県土整備部用地課土地取引調査室に、2名配置
- ・地価公示、地価調査、公払法、不動産鑑定業の登録等の業務を兼務

●神奈川県

(2024年届出件数 454件 年間処理件数約65件/人)

- ・本庁の政策局政策部土地水資源対策課地価対策グループに7名配置
- ・地価公示、地価調査、公払法、地価情報等の業務を兼務

※上記道県の届出件数は指定都市への届出分を含まない

事務執行体制 指定都市の事例

●浜松市

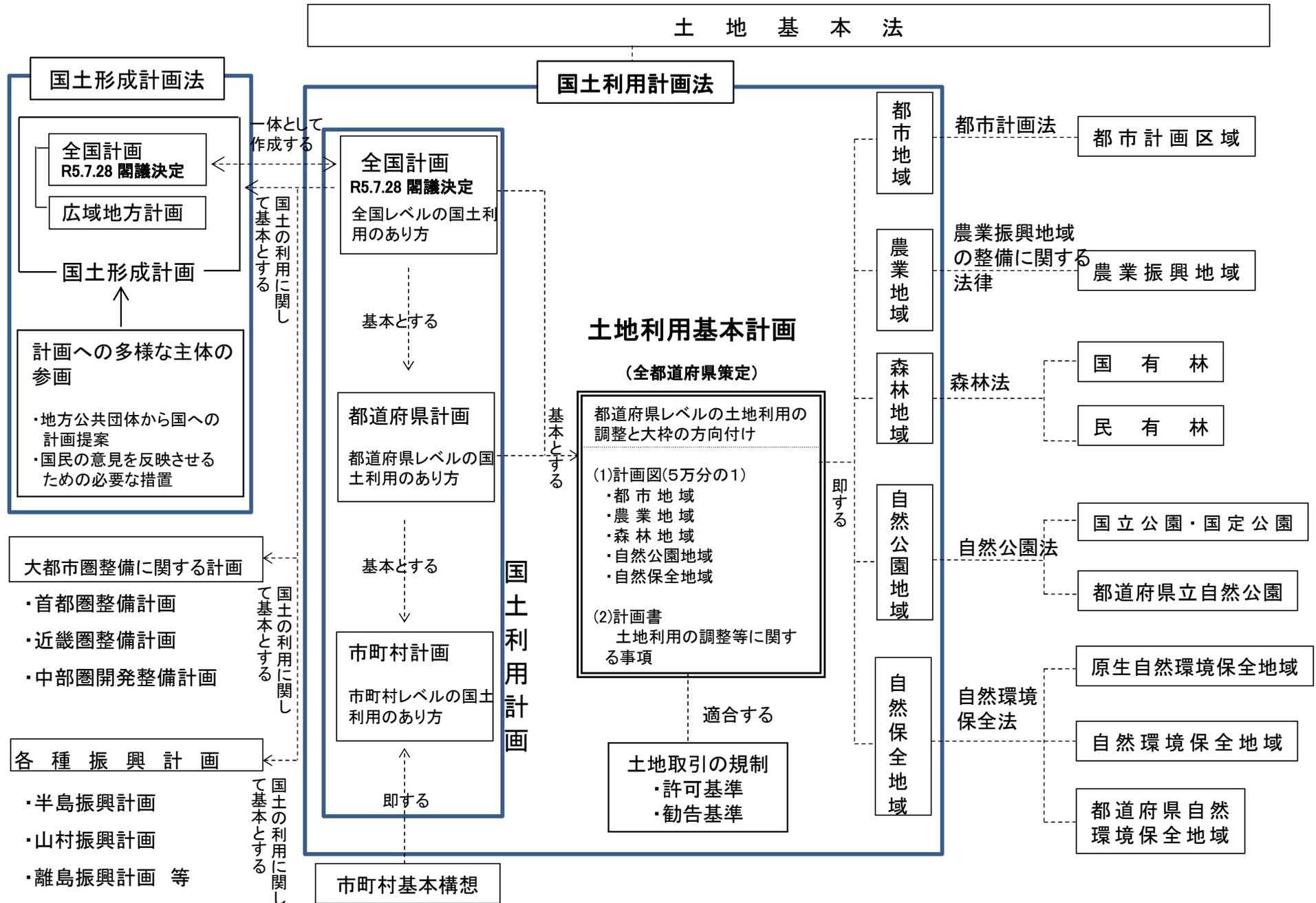
(2024年届出件数205件、年間処理件数約68件/人)

- ・都市整備部土地政策課に2名配置
- ・地価公示、地価調査、公払法、相続土地国庫帰属制度、所有者不明土地関連等の業務を兼務

●相模原市

(2024年届出件数155件、年間処理件数約39件/人)

- ・都市建設局まちづくり推進部都市計画課に4名配置
- ・公払法、建築協定、地区計画、生産緑地等の業務を兼務



| 地域区分 | 国土利用計画法上の規定 | 運用指針の記述 |
|--------|---|---|
| 都市地域 | <p>一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域</p> | <p>都市計画法第5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域</p> |
| 農業地域 | <p>農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域</p> | <p>農業振興地域の整備に関する法律第6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域</p> |
| 森林地域 | <p>森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域</p> | <p>森林法第2条第3項に規定する国有林の区域又は同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる私有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域</p> |
| 自然公園地域 | <p>優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるもの</p> | <p>自然公園法第2条第1号の自然公園(国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園)として指定されている又は指定されることが予定されている地域</p> |
| 自然保全地域 | <p>良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるもの</p> | <p>自然環境保全法第14条の原生自然環境保全地域、同法第22条の自然環境保全地域又は同法第45条第1項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域</p> |

(単位:千ha, %)

| | 昭和51年8月 | | 令和7年3月 | |
|-----------|---------|------|--------|------|
| | 面積 | 割合 | 面積 | 割合 |
| 重複のない地域 計 | 19,159 | 51.6 | 17,862 | 47.9 |
| うち都市 | 1,998 | 5.4 | 2,298 | 6.2 |
| 農業 | 5,075 | 13.7 | 4,207 | 11.3 |
| 森林 | 11,790 | 31.7 | 11,029 | 29.6 |
| 自然公園 | 294 | 0.8 | 327 | 0.9 |
| 自然保全 | 1 | 0.0 | 1 | 0.0 |
| 重複地域 計 | 17,685 | 47.6 | 19,033 | 51.0 |
| うち都市と農業 | 3,559 | 9.6 | 4,136 | 11.1 |
| 都市と森林 | 1,333 | 3.6 | 1,352 | 3.6 |
| 農業と森林 | 6,423 | 17.3 | 6,333 | 17.0 |
| 森林と自然公園 | 3,192 | 8.6 | 3,831 | 10.3 |
| 都市と農業と森林 | 1,414 | 3.8 | 1,658 | 4.4 |
| 白地地域 | 304 | 0.8 | 402 | 1.1 |

資料:国土交通省調べ

注:割合は、国土面積に対する比率である。

国土利用計画法の届出と不動産登記の差異

概要

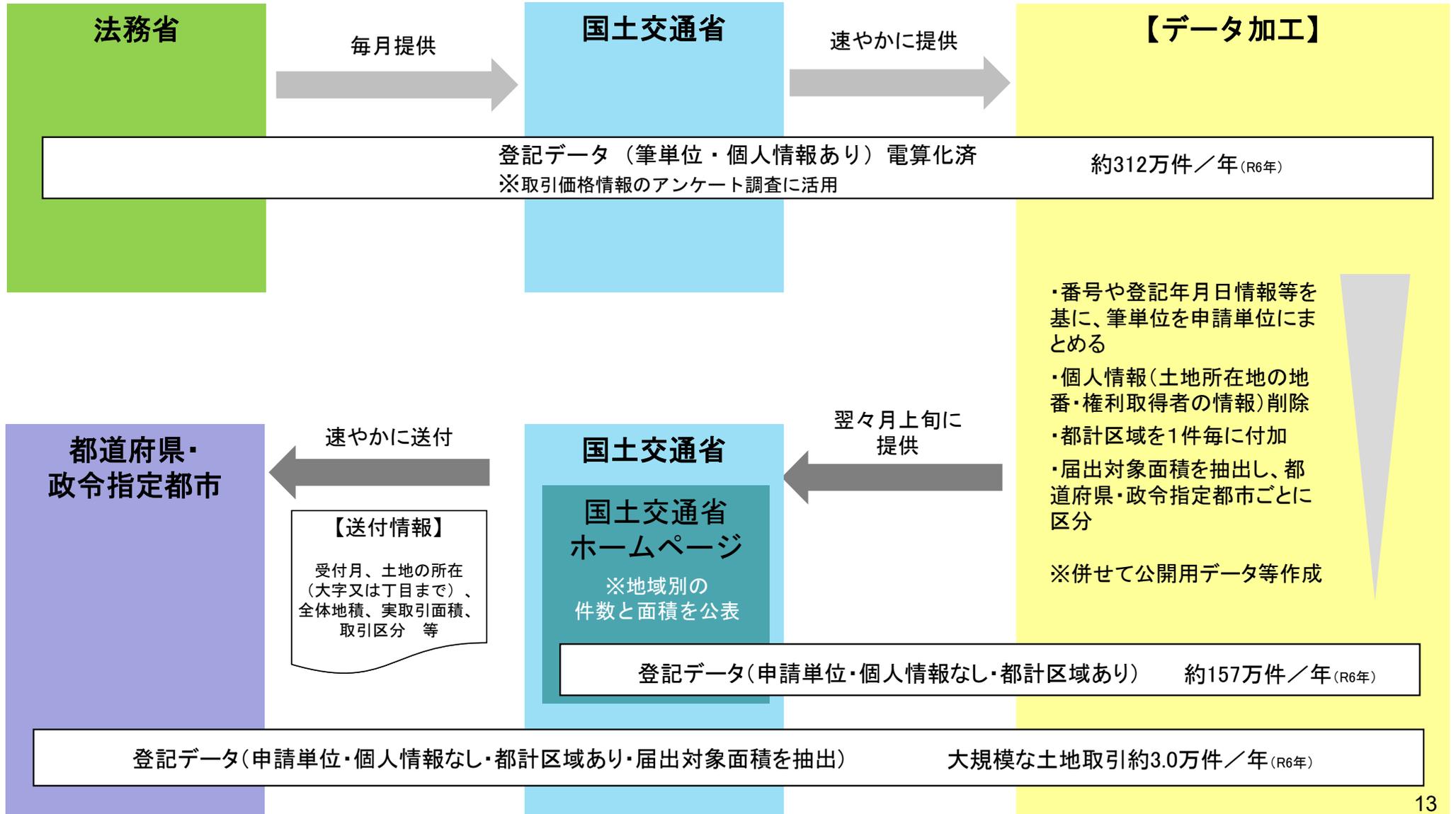
- 土地の地域区分に関わりなく **広く土地取得に関する情報を把握できる仕組み**としては、**国土利用計画法の届出**や**不動産登記**がある。
- 国土利用計画法の届出と不動産登記では、目的、情報把握の範囲、把握するタイミング等が異なる。

国土利用計画法の届出と不動産登記の差異

| | | 国土利用計画法の届出 | 不動産登記 |
|-------------|-----|--|--|
| 目的 | | 適切かつ合理的な土地利用の確保 | 国民の権利の保全を図り、取引の安全と円滑に資する |
| 情報把握の目的 | | 都道府県が利用目的等を把握し、 必要に応じ、利用目的変更について勧告することを可能に | 当事者 が権利変動につき 第三者へ対抗 することを可能に |
| 情報把握する取引の範囲 | 取引時 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な土地取引について把握 ・ 有償契約のみ（例：贈与契約は対象外） ・ 届出は義務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権移転等について広範に把握 ・ 有償、無償問わない（例：贈与契約も対象） ・ 移転登記は義務ではない（民法第177条参照） |
| | 相続時 | 相続時に届出義務なし | 相続登記を行う義務あり |
| 把握内容 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用目的 【例】生産施設、住宅、林業、商業施設 等 → 具体的な利用目的を把握可能 ※ 取引時点において具体的な利用目的が定まっていない場合、「資産保有目的」として記載されることあり。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地目（土地） 【例】田、畑、宅地、原野、雑種地 ・ 建物用途（建物） 【例】事務所、共同住宅 → 抽象的な用途を把握可能 |
| 把握するタイミング | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の用途、建物の用途ともに、土地取引時点で把握可能 （契約から2週間以内に届出義務あり） → 建物の用途についても、土地取引段階で把握可 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の用途については土地についての権利移転後、建物の用途については、建物建築後 → 建物の用途については、土地取引時点では把握不可 |
| 把握している件数 | | 18,705件（令和6年） ※全国の総取引件数約157万件の1.2%、面積ベースで30.8% | 約157万件（令和6年。国交省調べ） |
| 情報公開の範囲 | | 届出情報は 閲覧不可 | 登記事項証明書は 誰でも請求可能 ※手数料納付が必要。 |

土地取引規制基礎調査概況調査

○ 土地取引規制基礎調査概況調査において、全国の市区町村を対象に、登記情報に基づき、毎月全国で取引された土地の総件数や総面積の動向を把握している。統計はホームページに公表している。平成17(2005)年4月より開始。



事後届出に関するデータ集

1-1 全国の届出件数

令和6年は**18,705件(1.19%)**の事後届出提出

※令和8年3月時点

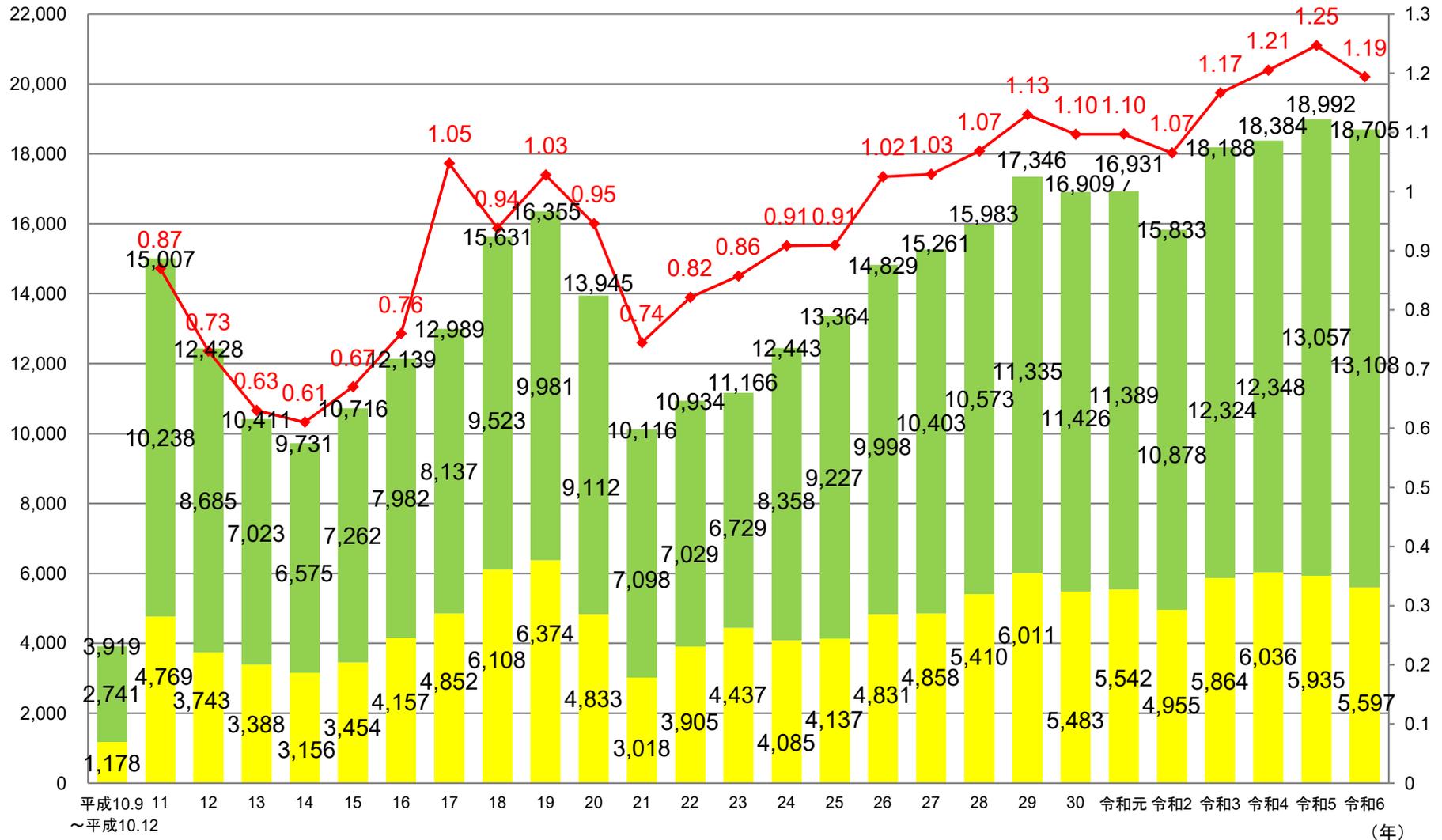
国土利用計画法に基づく事後届出の面積要件

| | |
|------------|-----------|
| 市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| その他の都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| 都市計画区域外 | 10,000㎡以上 |

(件数)

■ 地方圏 ■ 三大都市圏 ◆ 総土地取引件数に占める割合(右軸)

(%)



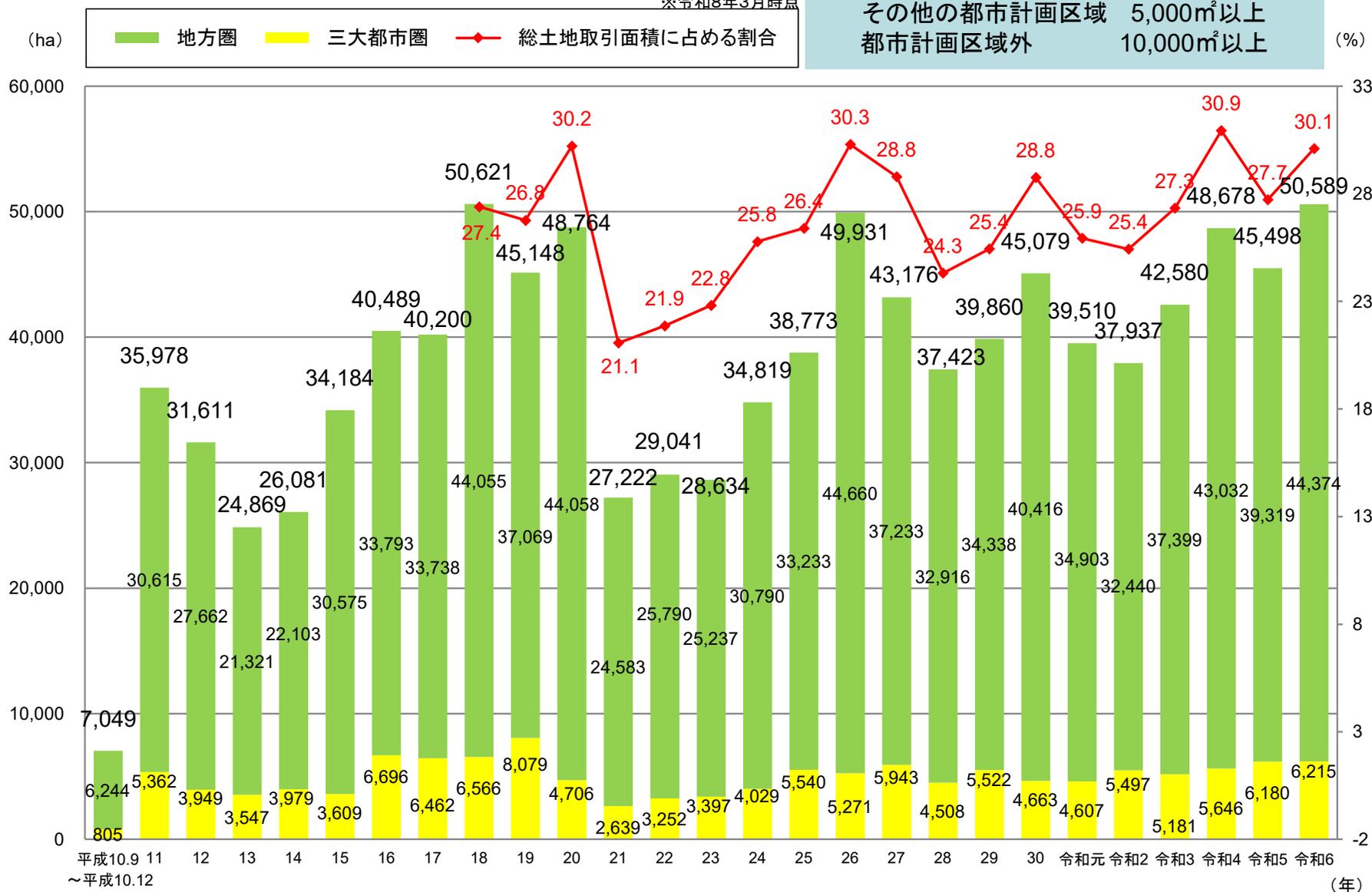
1-2 全国の届出面積

令和6年は**50,589ha (30.1%)**の事後届出提出

※令和8年3月時点

国土利用計画法に基づく事後届出の面積要件

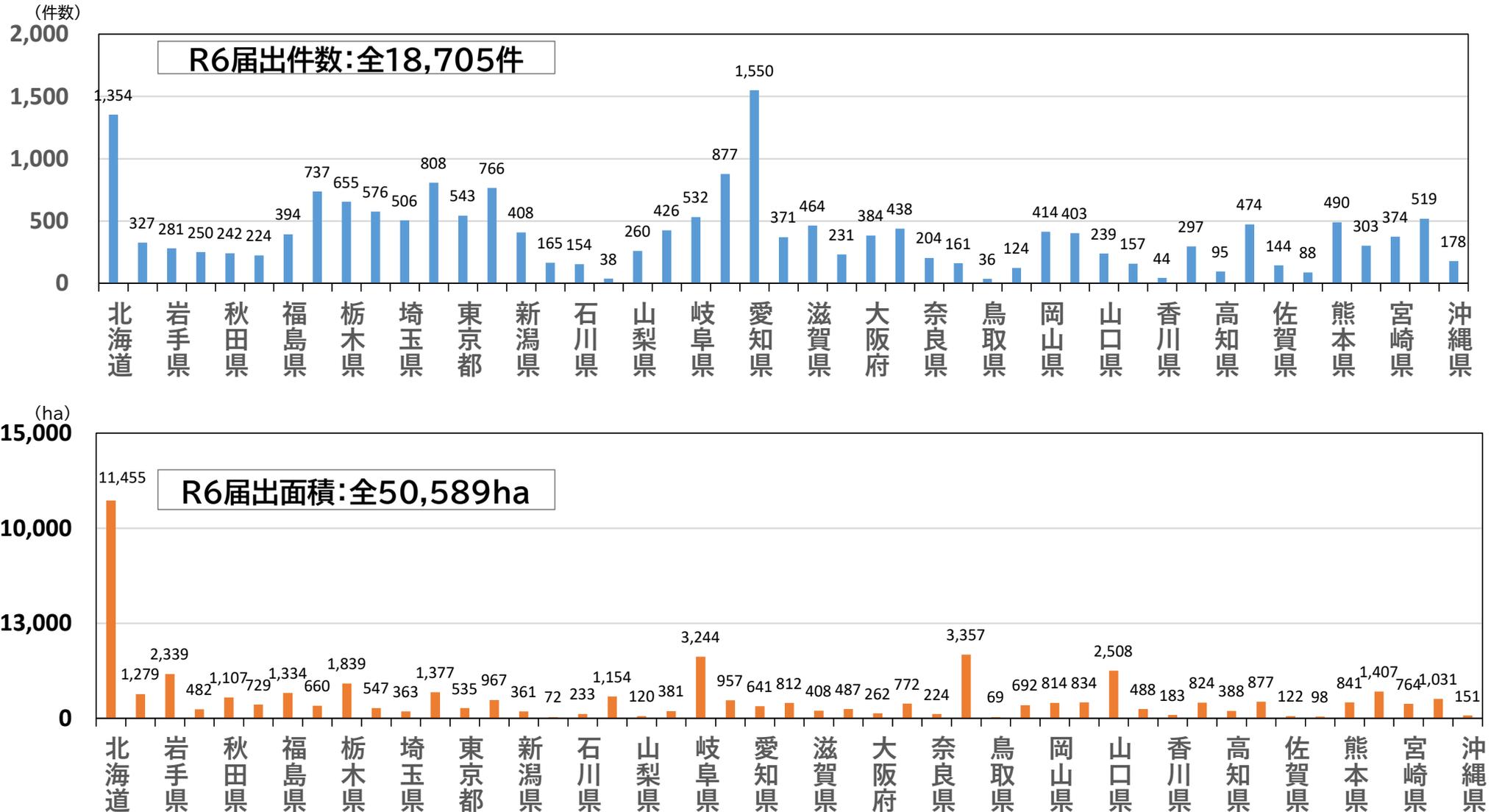
| | |
|------------|-----------|
| 市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| その他の都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| 都市計画区域外 | 10,000㎡以上 |



国土利用計画法第23条(事後届出)の土地等の取得状況(令和6年)

2 都道府県別届出件数と届出面積

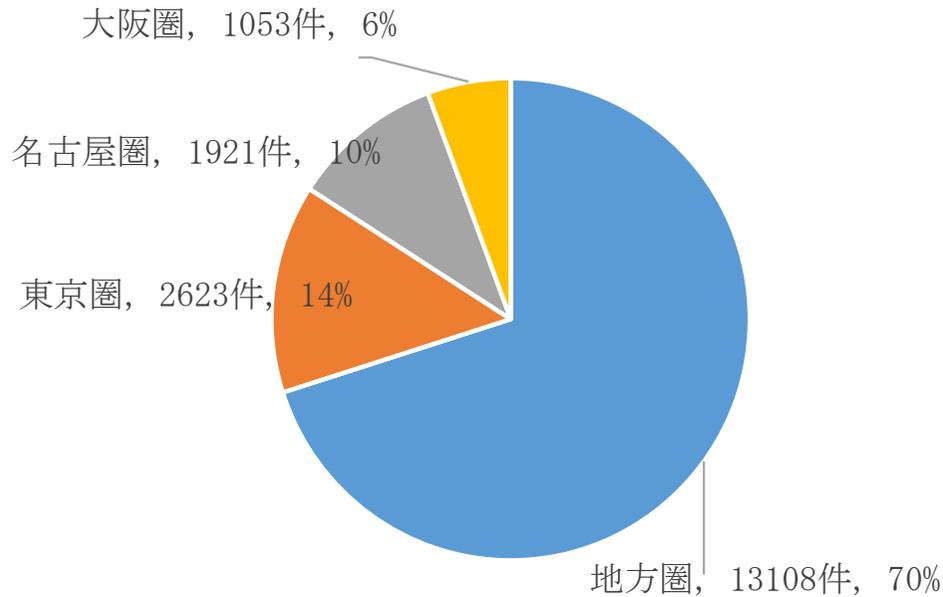
- 届出件数は愛知県が1番多く、全国の約8%を占める。次いで北海道が多い。
- 届出面積は北海道が1番大きく、全国の約23%を占める。



3 圏域別届出件数・届出面積

- 圏域別届出件数は地方圏が約1万3千件、全体届出件数の70%を占める。
- 圏域別届出面積は地方圏が約4万4千ha、全体届出面積の88%を占める。

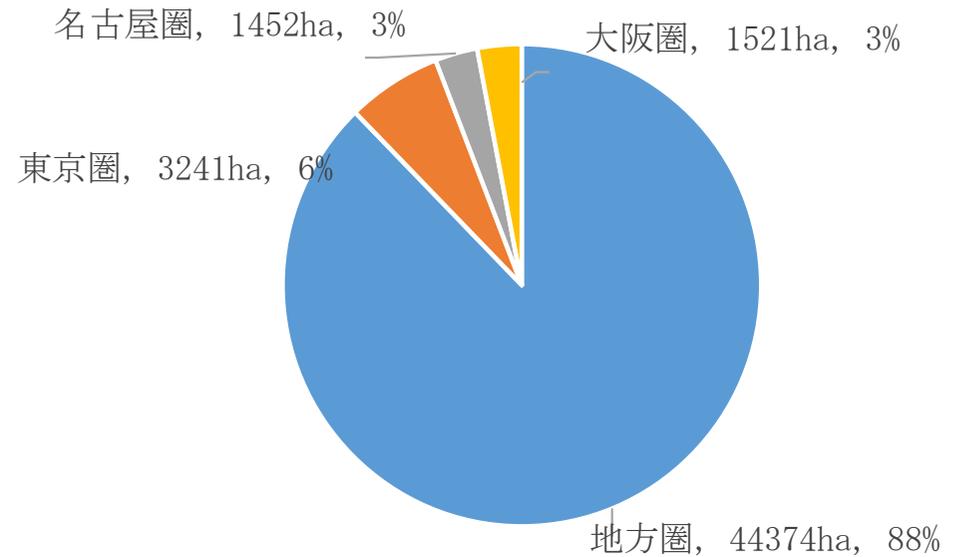
圏域別届出件数・割合



R6届出件数:全18,705件

東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 名古屋圏: 愛知県、三重県
 大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県
 地方圏: 上記三大都市圏を除く

圏域別届出面積・割合

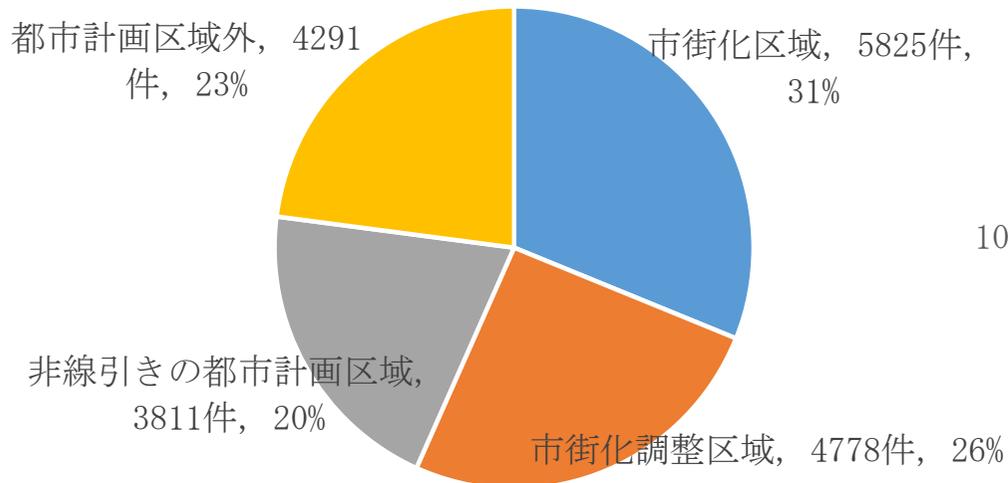


R6届出面積:全50,589ha

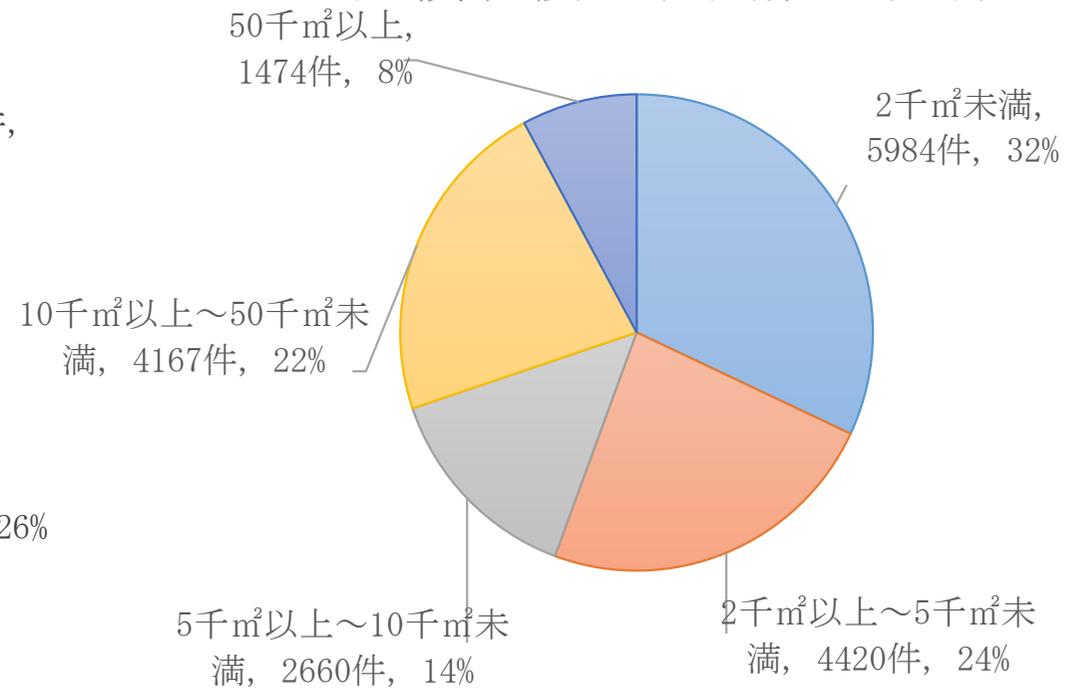
4-1 都市計画区域別届出数

- 都市計画区域別届出件数は、市街化区域が約6千件、全体届出件数の31%を占める。
- 面積規模別届出数は、2千㎡から5千㎡未満の届出が約4千件、全体届出件数の24%を占める。

都市計画区域別届出件数・割合



面積規模別届出数・割合

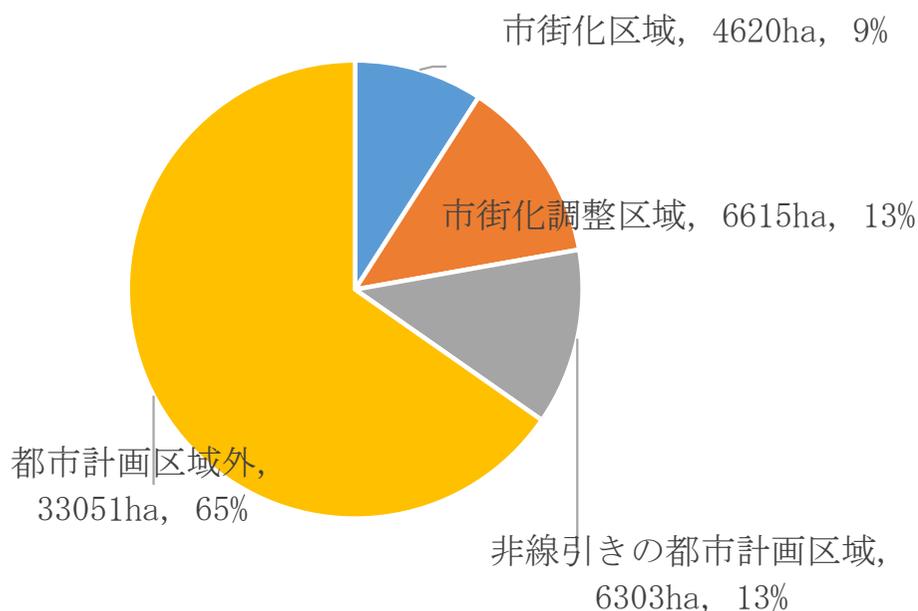


R6届出件数:全18,705件

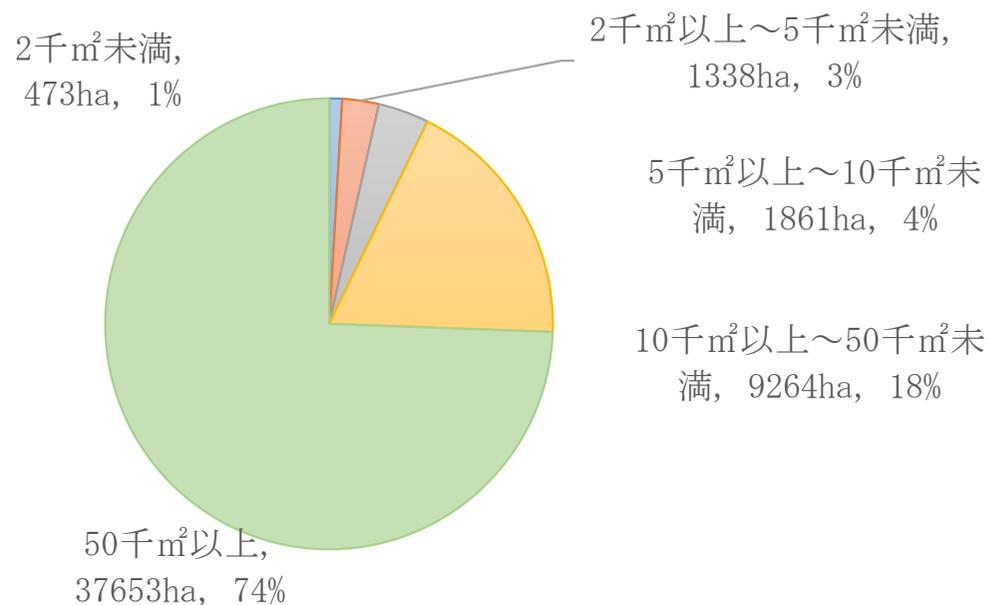
4-2 都市計画区域別届出面積

- 都市計画区域別届出面積は、都市計画区域外が約3万3千ha、全体届出面積の65%占める。
- 面積規模別届出面積は、5万㎡以上の届出が約3万7千ha、全体届出面積の74%占める。

都市計画区域別届出面積・割合



面積規模別届出面積・割合

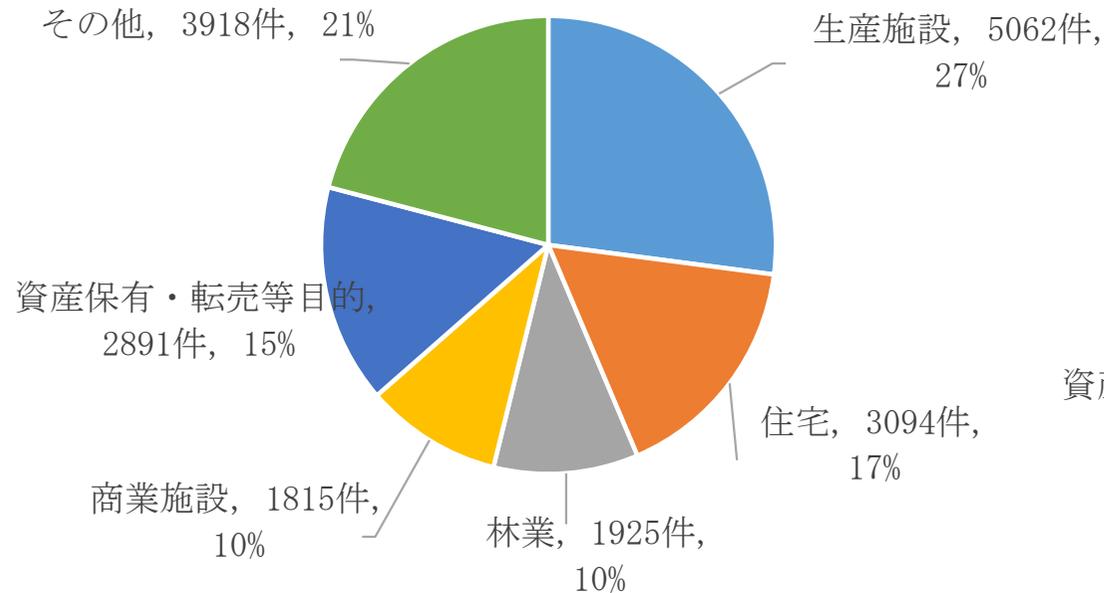


R6届出面積:全50,589ha

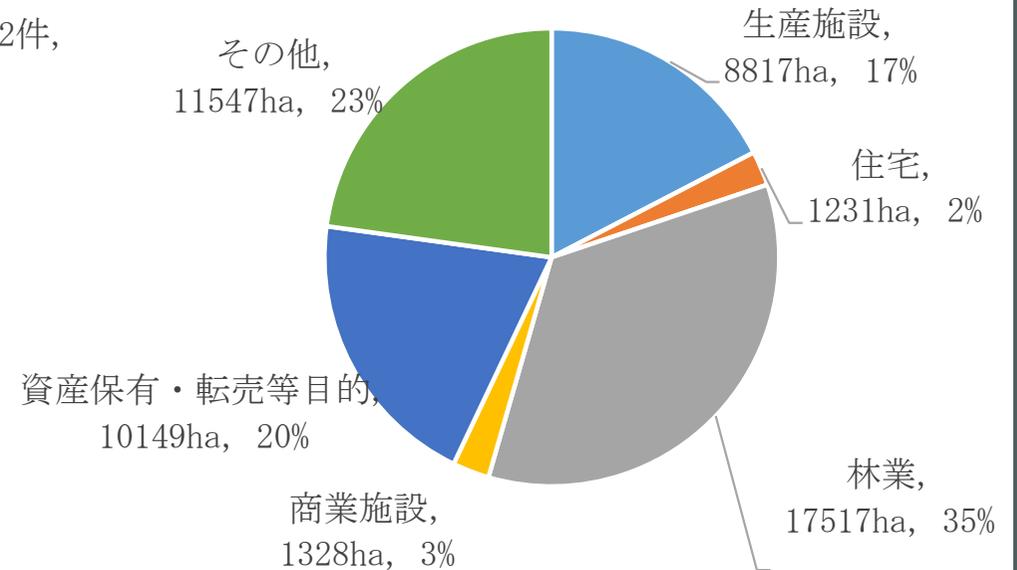
5 利用目的別届出件数

- 利用目的別届出件数は、生産施設が約5千件、全体届出件数の27%占める。
- 利用目的別届出面積は、林業が約1万7千ha、全体届出面積の35%占める。

利用目的別届出件数・割合



利用目的別届出面積・割合



生産施設の内訳
 ・電気・ガス等供給施設、工場、倉庫、資材置場など

その他の内訳
 ・病院等その他の利用目的
 ・駐車場
 ・農業・畜産業・水産業
 ・レクリエーション施設 など

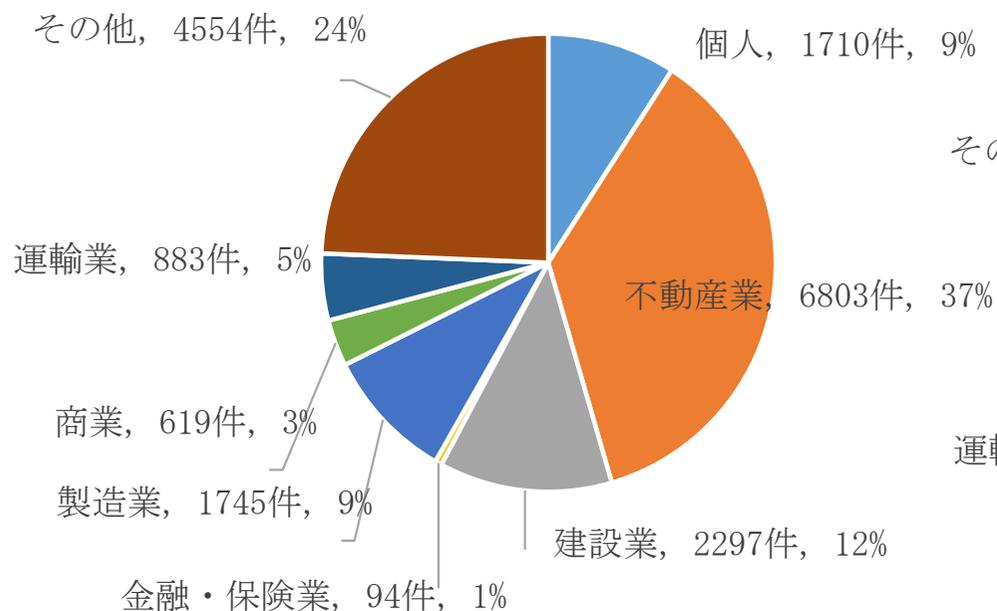
R6届出件数:全18,705件

R6届出面積:全50,589ha

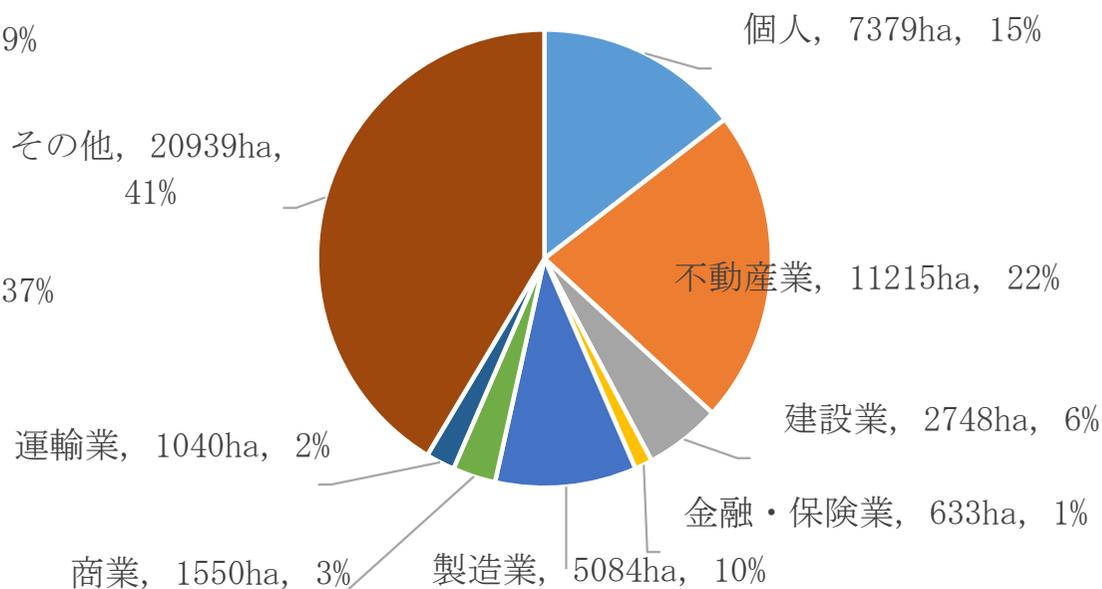
6 譲受人業種別届出件数

- 譲受人業種別届出件数は、不動産業が約7千件、全体届出件数の37%占める。
- 譲受人業種別届出面積は、不動産業が約1万1千ha、全体届出面積の22%占める。

譲受人業種別届出件数・割合



譲受人業種別届出面積・割合



その他の内訳
 ・林業
 ・太陽光発電業
 ・電力 など

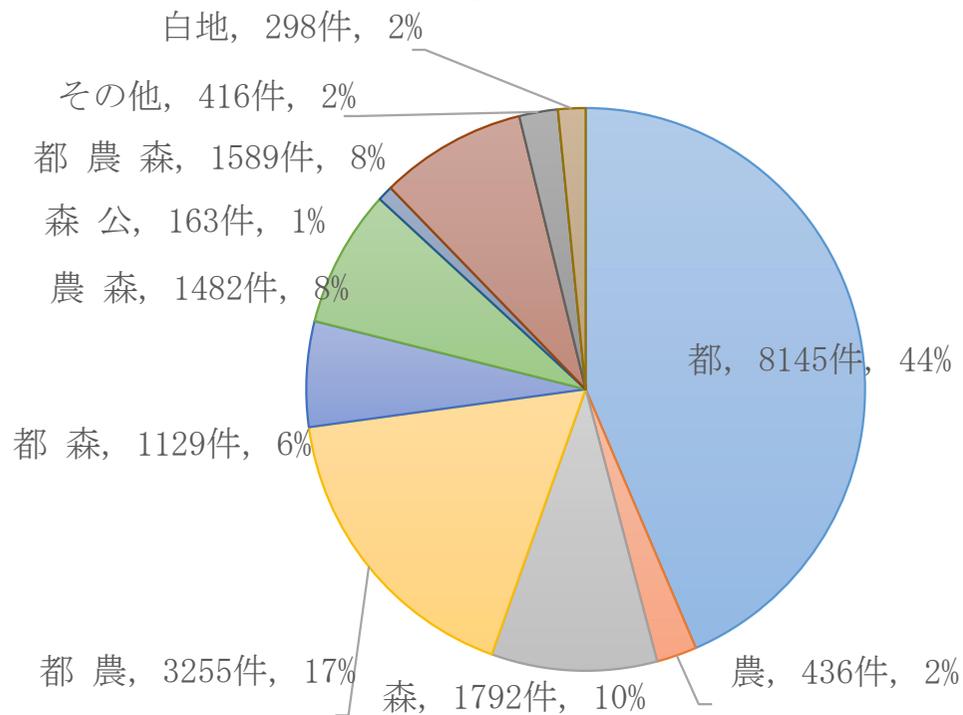
R6届出件数:全18,705件

R6届出面積:全50,589ha

7 5地域区分別届出件数・面積

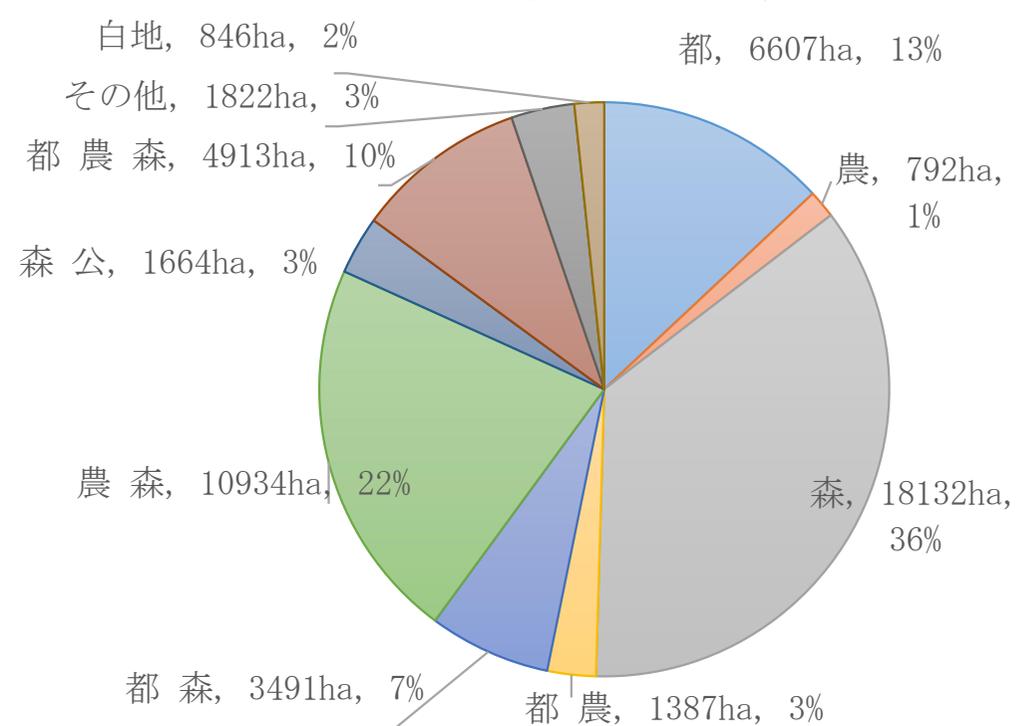
- 5地域区分別届出件数は、都市地域が約8千件、全体届出件数の44%占める。
- 5地域区分別届出面積は、森林地域が約1万8千ha、全体届出面積の36%占める。

5地域区分別届出件数・割合



R6届出件数:全18,705件

5地域区分別届出面積・割合



R6届出面積:全50,589ha

※ 都は都市地域、農は農業地域、森は森林地域、公は自然公園地域の地域に該当する届出、その他は5地域区分に該当する届出、白地は5地域区分に該当しない届出
 ※ 届出データを基に国土交通省が集計