

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 3 章 法令上の制限 第 6 回

国土利用計画法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 国土利用計画法とは
3. 事後届出制の対象・面積基準
4. 事後届出の手続
5. 届出をしなかった場合・不勧告の場合
6. 事後届出が不要な場合
7. 注視区域・監視区域・規制区域（事前届出制・許可制）
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 国土利用計画法の事後届出制の対象となる面積基準を理解する
- 事後届出の手の続の流れと、届出をしなかった場合の効果を理解する
- 注視区域・監視区域・規制区域における事前届出制・許可制との違を理解する

2. 国土利用計画法とは

国土利用計画法は、国土の利用に関する計画的策定と、土地取引の規制等の措置を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする法律です。宅建士試験では、主に土地取引の事後届出制が出題の中心となります。

3. 事後届出制の対象・面積基準

土地売買等の契約（所有権・地上権・賃借権等の権利を対価を得て移転・設定する契約）を締結した場合、権利取得者（買主等）は、契約締結の日から起算して2週間以内に、都道府県知事（指定都市では市長）に届け出なければなりません。届出の要否は、次の面積基準によります。

区域	届出が必要となる面積
市街化区域	2,000 m ² 以上
市街化調整区域・非線引き区域	5,000 m ² 以上
都市計画区域外（準都市計画区域を含む）	10,000 m ² （1ha）以上

開発許可の面積基準（市街化区域 1,000 m²等）と、国土利用計画法の届出面積基準（市街化区域 2,000 m²等）は数字が異なるため混同しやすいポイントです。国土利用計画法の基準の方が一回り大きい数字になっている、と対比して覚えると整理しやすくなります。

4. 事後届出の手の続

- 届出義務者：権利取得者（買主等）のみ。売主には届出義務がない
- 届出事項：土地の利用目的、対価の額等
- 届出期限：契約締結の日から起算して2週間以内
- 知事の助言・勧告：知事は、届出があった場合、土地の利用目的について、必要な変更をすべきことを勧告することができる（対価の額については勧告の対象外）
- 勧告に従わない場合：知事はその旨及び勧告の内容を公表することができる（契約自体が無効になるわけではない）

5. 届出をしなかった場合・不勧告の場合

届出をしなかった場合や、虚偽の届出をした場合は、6か月以下の拘禁刑もしくは100万円以下の罰金の対象となりますが、この場合でも土地売買契約自体の効力には影響しません（契約は有効なまま）。

「届出をしないと契約が無効になる」という誤解が頻出の引っかけです。国土利用計画法の事後届出制は、あくまで行政指導・罰則による規制であり、私法上の契約の効力とは別問題として扱われます。

6. 事後届出が不要な場合

- 当事者の一方または双方が国・地方公共団体等である場合
- 民事調停法による調停に基づく場合
- 農地法3条1項の許可を受けることを要する場合（農地の権利移動）
- 対価を伴わない契約（贈与、相続、遺贈等）：そもそも「土地売買等の契約」に該当しないため届出不要
- 面積が基準未満の場合

相続・贈与は「対価を得て」の要件を満たさないため、そもそも国土利用計画法上の「土地売買等の契約」に該当せず、面積の大小を問わず届出は不要です。この理由づけを正確に理解しておきましょう。

7. 注視区域・監視区域・規制区域（事前届出制・許可制）

地価の動向等に応じて、事後届出制よりも規制が強い区域が指定されることがあります（実際に指定される例は少なく、事後届出制が出題の中心ですが、制度としては押さえておきましょう）。

区域	規制内容
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。事後届出より小さい面積基準で「事前届出制」が適用される
監視区域	地価が急激に上昇するおそれがあり、注視区域よりもさらに厳格な対応が必要な区域。都道府県知事が定める面積以上（より小さい基準も可）で事前届出制が適用される
規制区域	投機的取引が集中し、地価が急激に上昇するおそれがある区域。面積にかかわらず「許可制」が適用される（届出制ではなく許可制）

8. 重要ポイント整理

- 事後届出の面積基準は市街化区域 2,000 m²・市街化調整区域等 5,000 m²・区域外 10,000 m²
- 届出義務者は権利取得者のみ、届出期限は契約締結から 2 週間以内
- 届出義務違反は罰則の対象だが契約自体は有効
- 相続・贈与等の対価を伴わない移転は届出不要
- 規制区域のみ許可制、注視区域・監視区域は事前届出制

9. 出題パターンと注意点

開発許可の面積基準（1,000/3,000/10,000 m²）と国土利用計画法の面積基準（2,000/5,000/10,000 m²）を混同しないよう、必ず別表で整理しましょう。届出義務者が「権利取得者のみ」である点も頻出の引っかけです。

10. 一問一答

Q. 市街化区域内で 1,800 m²の土地の売買契約を締結した場合、事後届出は必要か。

A. 必要ない。市街化区域内の事後届出の面積基準は 2,000 m²以上であり、1,800 m²はこれに満たない。

Q. 土地の売買契約の売主は、国土利用計画法上の事後届出をする義務があるか。

A. 義務はない。事後届出の義務者は権利取得者（買主等）のみであり、売主には届出義務がない。

Q. 権利取得者が事後届出をしなかった場合、その土地売買契約は無効となるか。

A. 無効とはならない。届出義務違反は罰則の対象となるが、契約自体の私法上の効力には影響しない。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する市街化調整区域内の土地（6,000 m²）の売買契約が成立した。買主が「届出は面倒だから省略したい」と相談してきた。

原因

市街化調整区域の事後届出面積基準は 5,000 m²以上であり、6,000 m²はこれを超えるため、買主には契約締結の日から 2 週間以内の届出義務がある。省略すれば罰則（6 か月以下の拘禁刑もしくは 100 万円以下の罰金）の対象となる。

教訓

EX 不動産としては、契約成立後、買主に対して国土利用計画法上の届出義務の有無を必ず確認・案内し、期限（2 週間以内）を明確に伝えることが、買主の法令違反を未然に防ぐ実務上の重要な役割である。

12. 学習メモ

□ 事後届出の面積基準（3区分）を書き出す：

□ 事後届出が不要となる場合を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 都市計画区域外において、8,000 m²の土地の売買契約を締結した場合、事後届出が必要である。

問2 事後届出は、契約締結の日から起算して2週間以内に行わなければならない。

問3 相続により土地を取得した場合、面積にかかわらず事後届出は不要である。

問4 知事は、届出があった対価の額について、変更すべきことを勧告することができる。

問5 規制区域内で土地売買等の契約を締結する場合、面積にかかわらず知事の許可が必要である。

【解答】問1：×（区域外は10,000 m²以上が基準であり8,000 m²は不要） 問2：○ 問3：○（対価を伴わないため対象外） 問4：×（勧告の対象は利用目的であり対価の額は対象外） 問5：○

14. 今日のまとめ

- 事後届出の面積基準は市街化区域 2,000 m²・市街化調整区域等 5,000 m²・区域外 10,000 m²
- 届出義務者は権利取得者のみ、期限は契約締結から2週間以内
- 届出違反は罰則対象だが契約の効力には影響しない
- 相続・贈与等は対価を伴わないため届出不要

次回第7回は「農地法」を学習します。農地の権利移動・転用に関する許可制度を扱います。