

(参考) 届出の対象となる「土地売買等の契約」について ※○印は届出が必要

権 利 移 転 の 形 態 ( 原 因 )	土地売買等の 契約の要件 該当性
1 (1) 地役権、永小作権、使用貸借権、抵当権、不動産質権の移転又は設定 (2) 地下又は空間の区分地上権の移転又は設定 (3) 抵当権消滅請求、代価弁済 (4) 工場財団等の移転	× × × ×
2 贈与、負担付贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	×
3 形成権の行使 ① 予約完結権の行使 ② 買戻権の行使 ③ 解除	× × × ×
4 交換分合（土地改良）	×
5 (1) 相続、法人の合併・分割、遺産の分割、遺贈、負担付遺贈、包括遺贈 (2) 時効 (3) 土地収用 (4) 換地処分（土地改良、区画整理） (5) 権利変換（都市再開発） (6) 共有持分の放棄	× × × × × ×
6 (1) 売買契約、売買予約、入札 ① 保留地処分（区画整理） ② 共有持分の譲渡 (2) 営業譲渡	○ ○ ○ ○
7 譲渡担保	○
8 代物弁済、代物弁済予約	○
9 交換	○
10 形成権の譲渡 ① 予約完結権の譲渡 ② 買戻権の譲渡	○ ○ ○

11	(1) 信託受益権の譲渡 (2) 地位譲渡 (3) 第三者のためにする契約	注4 ○ ○
12	停止条件付、解除条件付契約	○
13	(1) 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む）、企業担保権の実行 (2) 民事調停、家事審判、裁判上の和解	注3  注3

- (注) 1 左欄の○印は、土地売買等の契約に該当するもの  
2 左欄の×印は、土地売買等の契約に該当しないもの  
3 土地売買等の契約に該当するが法又は令により適用除外とされているもの  
4 契約の内容によって、土地売買等の契約に該当するか否か判断される

※出所「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針」（平成 27. 3. 27 改正）

## （参考）信託受益権の取扱いについて

信託受益権の譲渡について国土利用計画法に基づく届出が必要かどうかは、信託期間終了後、譲受人（受益権者）が土地の所有権の移転を受ける可能性を持っているかどうかで判断されます。

### 1. 届出が必要となる信託受益権の譲渡の例

信託受益権の内容として、信託期間満了時に受託者（信託銀行）が土地（信託財産）をそのまま受益権者に引き渡すか、あるいは土地を第三者に処分して処分代金をそのまま受益権者に引き渡すかどうかの選択権を受益権者が有しているものがあります。

このような信託受益権の譲渡の場合は、譲受人が土地の所有権を取得する可能性を持っているため、届出が必要です。

### 2. 届出が不要となる信託受益権の譲渡の例

一方、信託期間満了時に受託者（信託銀行）が土地（信託財産）を第三者に処分し、処分代金を交付するものがあります。

このような信託受益権の譲渡の場合は、譲受人に土地の所有権が移転することはないため、届出は不要です。

なお、受託者が第三者に土地を処分する際には、当該土地の取得者は当然に届出が必要となります。