

一団の土地について

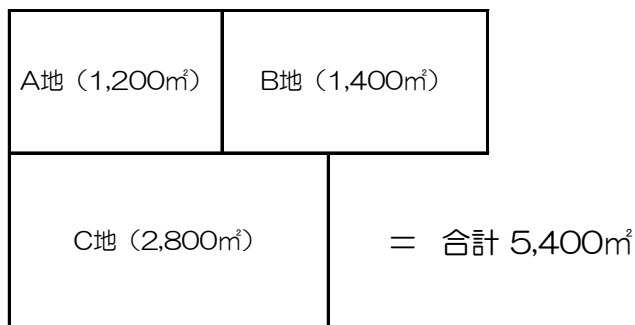
一団の土地の判断基準

次の3つの要件のすべてを満たすものが一団の土地と判断されます。

- (1) 主体の同一性
原則として、権利取得者が同一主体であること。
- (2) 物理的一体性
土地が、相互に連続するひとまとまりの土地として、土地利用上現に一体の土地を構成しているか、又は一体としての利用に供することが可能であること。
- (3) 計画的ー貫性
2つ以上の土地売買等の契約が、一連の計画の下に、その時期、目的等について相互に密接な関係をもって締結されていること。

参考例

①連続する土地を単独で取得する場合（都市計画区域の場合）



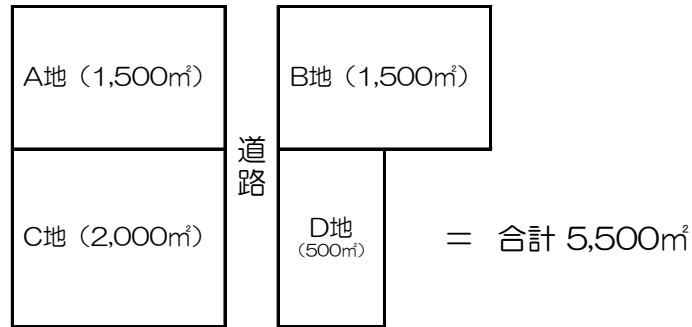
(1) 売主が同一の場合

取得パターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的ー貫性	届出の要不要	備考
譲受人：〇〇会社 利用目的：A地・B地及びC地を同一の目的で利用する。	○	○	○	要	土地全体で届出対象面積以上となるため、届出が必要です。

(2) 売主が違う場合

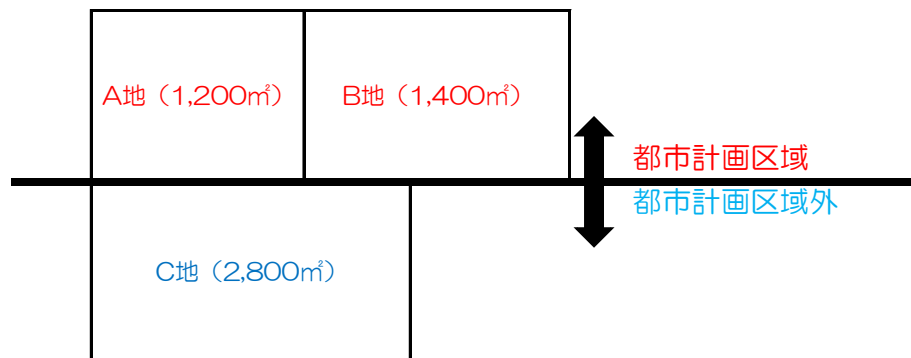
取得パターン	主体の同一性	物理的一体性	計画的ー貫性	届出の要不要	備考
譲受人：〇〇会社 利用目的：A地・B地及びC地を同一の目的で利用する。 その他：売主A（A地）、売主B（B地）、売主C（C地）	○	○	○	要	土地全体で届出対象面積以上となる場合は、個々の取引に係る土地が届出対象面積未満であっても、全ての取引ごとに届出が必要です。

②道路により分断されている場合（都市計画区域の場合）



取得パターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一体性	届出の 要不要	備考
譲受人：〇〇会社 利用目的：A地・B地・C地及びD地を同一の目的で利用する。	○	○	○	要	交通量が少なく往来が比較的容易であり、一体的な土地利用が可能と判断できる場合は、物理的一体性を有していることから、届出が必要です。

③都市計画区域と都市計画区域外にまたがる土地を取得する場合



都市計画区域（届出面積：5,000㎡以上）と都市計画区域外（届出面積：10,000㎡以上）にまたがる一団の土地を取得する場合には、小さい方の面積要件で判断します。

取得パターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一体性	届出の 要不要	備考
譲受人：〇〇会社 利用目的：A地・B地及びC地を同一の目的で利用する。	○	○	○	要	この場合は都市計画区域の面積要件となり、届出対象面積以上であるため届出が必要です。

④一定面積以上の土地を取得後、新たに隣地を取得した場合（都市計画区域の場合）

届出済みの土地 A地（5,000㎡）	新たに購入 する土地 B地（2,400㎡）
-----------------------	-----------------------------

取得パターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一体性	届出の 要不要	備考
譲受人：〇〇会社 利用目的：A地・B地を同一 の目的で利用する。 取得方法：A地を2年前に取 得（届出済）。B地を今回取 得する。	○	○	○	要	一連の事業計画に基づいて、土 地を取得した場合、B地は面積 要件未済ですが、届出が必要と なります。