

## 面積要件の考え方

- 1 地続きになっている土地を単独で取得する場合（市街化区域にある場合）

A地（450 m <sup>2</sup> ）	B地（900 m <sup>2</sup> ）
C地（1,125 m <sup>2</sup> ）	

- (1) 同一の利用目的に供する土地を、一括取得する場合

取得のパターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主 甲建設株式会社 利用目的 A地・B地及びC地を一体利用する。 取得方法 A地・B地及びC地を一括取得した。	○	○	○	要

備考：利用目的に係る面積が2,000 m<sup>2</sup>以上ですから、届出が必要です。

- (2) 同一の利用目的に供する土地を、順次取得する場合

取得のパターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主 乙建設株式会社 利用目的 A地・B地及びC地を一体利用する。 取得方法 A地・B地及びC地を順次取得した。	○	○	○	要

備考：利用目的に係る面積が2,000 m<sup>2</sup>以上ですから、届出が必要です。

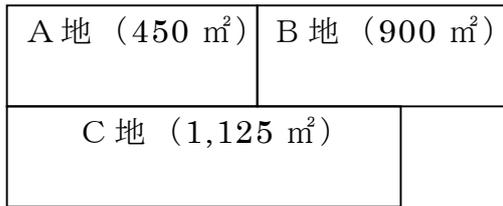
なお、順次取得契約が締結されるごとに届出が必要です。

- (3) 土地取得後、新たな計画により周辺の土地を買い足す場合

取得のパターン	主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主 丙建設株式会社 利用目的 操業中の工場用地拡大のために隣接地Cを買い増し、一体利用する。 取得方法 A地及びB地を取得し操業、その後、業務拡大に伴い新たな向上増築を計画し隣接地Cを取得した。	○	○	×	不要

備考：当初の計画による利用目的の面積は2,000 m<sup>2</sup>未満ですから、A地及びB地の届出は必要ありません。新たな計画によりC地を取得していますので、計画的に一貫性を欠き合計で2,000 m<sup>2</sup>を超えていますが一団の土地の取得として扱いません。

2 地続きとなっている土地を吹く数社で取得する場合  
(市街化区域にある場合)



(1) 同一の利用目的に供する土地を、共同取得する場合

取得のパターン		主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主	太郎 (持分 80/100) 次郎 (持分 20/100)	△※	○	○	要※
利用目的	A地・B地及びC地を共同で一体利 用する。				
取得方法	A地・B地及びC地を取得した。				

備考：太郎、次郎とも、持分で按分すると 2,000 m<sup>2</sup>未満ですが、利用目的から共同利用が明らかで、主体の同一性が認められますので、各自の持分割合ではなく利用目的に係る全体の面積で判断するため、太郎、次郎ともに届出が必要です。(※個々の案件による。)

3 2か所の土地が生活道路、水路等で分断されている場合  
(市街化区域にある場合)

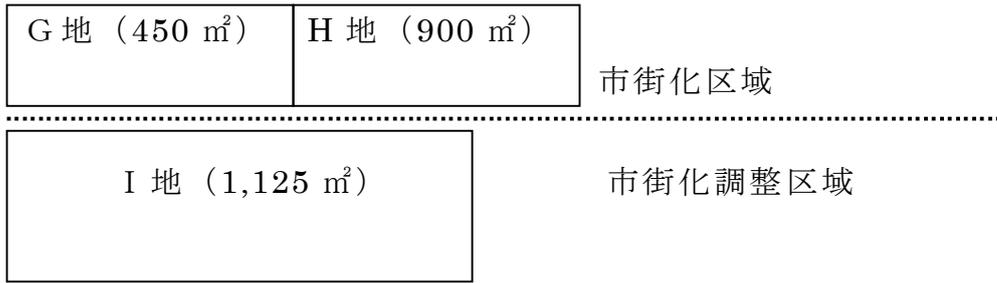


(1) 同一の利用目的に供する場合

取得のパターン		主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主	有限会社F産業	○	△※	○	要※
利用目的	D地を駐車場、E地を事務所として 利用する。				
取得方法	D地、E地を取得した。				

備考：相田に水路をはさみ分断されている場合であっても、一体の土地としての利用が可能である場合は、一団の土地を判断され、届出が必要です。(※個々の案件によります。)

4 市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地



市街化区域（届出要件 2,000 m<sup>2</sup>以上）と市街化調整区域（届出要件 5,000 m<sup>2</sup>以上）にまたがる一団の土地を取得する場合には、小さいほうの面積要件で判断します。

(1) 同一の利用目的に係る土地を一括取得する場合

取得のパターン		主体の 同一性	物理的 一体性	計画的 一貫性	届出の 要・不要
買主	株式会社 J 不動産	○	○	○	要
利用目的	G地・H地・I地を利用する。				
取得方法	G地・H地・I地を取得した。				

備考：この場合は、市街化区域の面積要件が適応され、一団の土地の利用目的が 2,000 m<sup>2</sup>以上ですから、届出が必要です。市街化調整区域の I 地も含んで届出が必要になりますので、注意してください。