

「山梨県地下水及び水源地域の保全に関する条例」
土地の所有権等の移転等の事前届出制度
よくある質問

令和7年2月

山梨県林政部森林整備課

目 次

1. 届出の対象となる土地の現況に関すること

- 1-1 地目を確認したところ「山林」となっていますが、現況が森林ではない場合でも届出は必要ですか。
- 1-2 現況が森林で、地目が「雑種地」や「宅地」となっていた場合の届出は必要ですか。
- 1-3 現況が森林であっても届出の対象となる「農地法第2条第1項の農地に該当しない「田」「畑」とは何ですか。また、どのように調べるのでしょうか。
- 1-4 「現況が森林」とは、具体的にどのような状況をいうのでしょうか。
- 1-5 届出が必要とされる伐採跡地として扱われるのはどのような土地でしょうか。

2. 届出の内容に関すること

- 2-1 「契約を締結しようとする日」とは何を指すのか教えてください。
- 2-2 不動産業者を介して土地の売買契約を結ぶ場合、届出は誰が行うことになりますか。
- 2-3 届出内容によっては、土地売買の契約締結に何らかの制限がかかることがあるのでしょうか。
- 2-4 届出を提出しましたが、土地売買の契約を締結しないこととなった場合、届出の取り下げや変更などの手続きが必要になりますか。
- 2-5 県のホームページで示されている添付書類は全て添付する必要がありますか。
- 2-6 登記簿上の住所と現住所が異なる場合はどうしたらよいのでしょうか。

3. 制度全般に関すること

- 3-1 売買等の交渉が急遽まとまったため、契約予定日の30日前を過ぎてしまった場合はどうしたらよいのでしょうか。
- 3-2 他にも似た届出制度がありますが、何が違うのでしょうか。
- 3-3 水源地域はどのような考え方で指定されているのですか。

1. 届出の対象となる土地の現況に関すること

1-1 地目を確認したところ「山林」となっていますが、現況が森林でない場合でも届出は必要ですか。

現況が森林となっていなければ、届出の提出は必要ありません。ただし、伐採跡地で森林として管理されるべき場所と判断される場合は届出が必要となります。判断に迷う場合は、届出窓口へご確認ください。

1-2 現況が森林で、地目が「雑種地」や「宅地」となっていた場合の届出は必要ですか。

現況が森林であっても、「雑種地」「宅地」は条例施行規則第2条に規定する「山林、原野、保安林、田、畑(※)」には該当しないので、届出の対象とはなりません。

※ただし、田、畑については農地法第2条第1項の農地を除く

1-3 現況が森林であっても届出の対象となる「農地法第2条第1項の農地に該当しない「田」「畑」とは何ですか。また、どのように調べるのでしょうか。

地目が「田」「畑」のままであっても、農地転用許可や非農地通知により、農地制度においてすでに農地として扱われなくなっている土地です。

農地は市町村の農業委員会が管理しているため、こうした土地に該当するかは、土地が所在する市町村農業委員会にお問い合わせください。

一方で、現況が森林であっても農地転用許可や非農地通知が出ていない土地であれば、あくまでも農地として扱われているため届出は不要となります。

1-4 「現況が森林」とは、具体的にどのような状況をいうのでしょうか。

木竹が集団的に生育している状況を指します。

ただし、必ずしも集団的な森林状態でなくとも、土地利用や周囲の環境からして森林とみなすことが相当であると判断される場合は、森林として扱います。

1-5 届出が必要とされる伐採跡地として扱われるのはどのような土地でしょうか。

伐採が行われた土地であるものの、森林以外の用途に転用されない土地については、伐採された時期にかかわらず伐採跡地として扱います。

例えば、主伐して木材を収穫した跡地で今後植栽を予定している場所や、あるいは植栽せずに天然力(切り株からの萌芽や自然播種)により森林を育成管理している場所などが該当します。判断に迷う場合は、届出窓口へご確認ください。

2. 届出の内容に関すること

2-1 「契約を締結しようとする日」とは何を指すのか教えてください。

土地所有権の移転等の契約(売買、贈与、交換、使用貸借、賃貸借等の契約)の契約日を指します。契約の締結が確定していない、契約日が確定していない等の場合は、予定日であっても構いません。

2-2 不動産業者を介して土地の売買契約を結ぶ場合、届出は誰が行うことになりますか。

届出時点での土地所有者(売主)が届出を提出することとなります。なお、県から発出される助言通知の内容については、売主から不動産業者を介するなどして買主へ情報伝達をお願いします。

2-3 届出内容によっては、土地売買の契約締結に何らかの制限がかかることがあるのでしょうか。

本届出制度により契約行為を制限することはありません。

2-4 届出を提出しましたが、土地売買の契約を締結しないこととなった場合、届出の取り下げや変更などの手続きが必要になりますか。

本制度では、契約の結果を報告することにはなっていないので、結果的に契約に至らなかった場合でも追加の手続きは不要です。

2-5 県のホームページで示されている添付書類は全て添付する必要がありますか。

「土地売買等の契約に係る土地の位置を記入した図面」及び「当該土地について所有権等を有することを証する書面」のそれぞれについて、いずれか1つが添付されていれば問題ありません。(例:不動産登記法第14条第1項地図+登記事項証明書など)

2-6 登記簿上の住所と現住所が異なる場合はどうしたらよいでしょうか。

住民票により現住所を確認できる場合は、住民票の写しの添付をお願いします。住民票による現住所の確認ができない場合は、課税証明等、その土地を所有(または管理)していることが確認できるものを添付してください。

3. 制度全般に関すること

3-1 売買等の交渉が急遽まとまったため、契約予定日の30日前を過ぎてしまった場合はどうしたらよいでしょうか。

30日前を過ぎていても届出をお願いします。具体的なことについては、土地を所管する林務環境事務所に御相談ください。

3-2 他にも似た届出制度がありますが、何が違うのでしょうか。

土地の売買等に係る届出制度については、本条例に基づく「所有権等の移転等の事前届出」のほかに、

森林法に基づく「森林の土地の所有者届出」と

国土利用計画法に基づく「土地売買等届出」があります。

森林法に基づく「森林の土地の所有者届出」については、無届伐採による造林命令や保安林における監督処分などの諸制度を円滑に実施するなどのために、地域森林計画の対象森林を新たに所有した場合、所有者となった日から90日以内に、面積規模に拘わらず譲受人が市町村に届け出るものとなっています。

国土利用計画法に基づく「土地売買等届出」については、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するため、森林においては1ヘクタール以上の土地の売買契約等を締結した場合、契約日から2週間以内に、譲受人が市町村に届け出るものとなっています。

※各届出の違いについては「(別表)土地売買等に関する届出制度比較表」をご参照ください。

本条例の届出は、これらの他制度の手続きに関わらず必要になります。

3-3 水源地域はどのような考え方で指定されているのですか。

森林の有する水源涵養機能の維持増進を図るべき森林が存在する区域を対象に、一般の方にわかりやすいよう、「大字」単位で指定しています。

※道志村、鳴沢村、小菅村、丹波山村には大字が存在しないため、村内全域を水源地域に指定しています。

※指定区域外の土地については、条例で指定する地目に該当し、現況が森林であったとしても届出は不要となります。

(別表)土地売買等に関する届出制度の比較

		1	2	3
制度の名称		山梨県地下水及び水源地域の保全に関する条例に基づく「所有権等の移転等の事前届出」	森林法に基づく「森林の土地の所有者届出」	国土利用計画法に基づく「土地売買等届出」
根拠条項		第22条	第10条の7の2	第23条
制度の目的		土地取引前に現土地所有者から、新たな土地所有者に水源地域における適正な土地利用を促すことで保全を図るもの。	土地所有者の把握により、無届伐採による造林命令や保安林における監督処分などの諸制度を円滑に実施するとともに、施業の集約化に必要な森林所有者情報を提供するもの。	土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るもの。
他の制度との手続きの重複		他の制度に関わらず届出が必要	国土利用計画法の「土地売買等届出」をする場合は不要	他の制度に関わらず届出が必要
届出者		譲渡人 (国、地方公共団体、林業公社、森林整備センターを除く)	譲受人	譲受人
届出先		山梨県	市町村	市町村
届出の時期		事前 (契約を締結しようとする日の <u>30日前</u> まで)	事後 (所有者となった日から <u>90日以内</u>)	事後 (契約日から <u>2週間以内</u>)
届出の対象	土地の種類	水源地域内の土地で現況が森林であり、地目が「山林」「原野」「保安林」「田」「畑」である場合。 ※ただし、「田」「畑」については農地法第2条第1項の農地に該当するものは除く。	地域森林計画の対象森林	全ての土地
	所有権の移転等	所有権、地上権、地役権、賃借権、使用貸借による権利の移転又は設定に係る契約行為を対象。	売買、相続、贈与、遺贈、土地の交換、譲渡担保、その他の契約、法人の分割や合併など移転の事由を問わない。 (ただし、国土利用計画法の届出をした場合を除く。)	土地の売買契約のほか、譲渡担保、代物弁済、交換、営業譲渡など、所有権、地上権、賃借権等の権利の移転等が対価の授受を伴う契約行為を対象。
	規模	面積規模の要件なし	面積規模の要件なし (ただし、国土利用計画法の届出をした場合を除く。)	市街化区域:2,000㎡以上 都市計画区域:5,000㎡以上 都市計画区域外: <u>10,000㎡以上</u>