

一般社団法人
東京ビルディング協会 御中

東京都都市整備局都市づくり政策部
都市計画課長 谷 淳
(公 印 省 略)

国土利用計画法第 23 条の規定による届出様式の改定について (通知)

今般、国土利用計画法 (昭和 49 年法律第 92 号。以下「法」という。) 第 23 条第 1 項の規定による土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出 (以下「事後届出」という。) について、国土利用計画法施行規則 (昭和 49 年総理府令第 72 号) が改正されました (令和 8 年 2 月 2 日公布、令和 8 年 4 月 1 日施行)。

この改正により、事後届出において、土地の権利取得者が法人となる土地取引については、届出事項として、当該法人の代表者、同一国籍の者が役員の大半数を占める場合のその国籍、同一国籍の者が議決権の大半数を占める場合におけるその国籍等を追加することとされています。

(別添参考 1 参照)

これに伴い、東京都では届出様式を改定いたしましたので通知します。

新様式は下記記載のホームページに掲載いたしますので、貴団体所属会員へ周知いただきますよう、よろしくお願いいたします。

記

1 改定様式

別紙のとおり

2 施行開始日

令和 8 年 4 月 1 日から新様式での届出をお願いします。

※契約日が令和 8 年 3 月 31 日以前であっても、届出が 4 月 1 日以降であれば、新様式での提出が必要ですので、ご注意ください。

(令和 8 年 3 月 31 日までに提出する場合は、従前の様式をご使用ください。)

3 様式の入手方法

東京都都市整備局ホームページよりダウンロードしてご使用ください。

URL) <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/application/sinsei>

【 担 当 】

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部
都市計画課土地調整担当 村垣、奥地

Tel 03-5388-3216 (直通)



令和8年4月1日より 国土利用計画法の 届出項目が 追加されます！

～届出書の様式も変わります～

追加される届出項目は何ですか？



土地政策イメージキャラクター
とちーた

国土利用計画法の事後届出について、土地に関する権利の取得者（買主等）が法人の場合に、以下の①～③の項目についても届出が必要になります。

- ①法人の代表者の国籍等
- ②同一の国籍を有する者が法人の役員の過半数を占める場合、当該国籍等
- ③同一の国籍を有する者が法人の議決権の過半数を占める場合、当該国籍等

なお、土地に関する権利の取得者（買主等）が個人の場合は、届出項目の変更はありません。

そもそも国土利用計画法の事後届出とは何ですか？

一定の面積以上の土地（※）について、売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて、市・区役所、町村役場に届ける制度です。

個別の届出については、土地所在地の都道府県又は政令市にお問い合わせください。

- （※）市街化区域：2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域：5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

国土交通省のホームページにて、制度を紹介しています。

法人の届出事項の
変更について



土地取引の事後届出
制度について



今すぐチェック！



国土利用計画法施行規則の改正（令和8年4月1日施行）に関する
よくある質問とその回答について

<改正の目的等>

質問1	今回の改正により、変更になることは何でしょうか。
-----	--------------------------

今回の改正は、国土利用計画法第23条に基づく事後届出（※）について、法人が土地の権利取得者（売買の場合は購入者）となる場合、届出事項に以下の事項を追加するものです。

- ①代表者の国籍等
- ②役員の大過半数が同一の国籍等である場合における当該国籍等
- ③議決権の大過半数が同一の国籍等である場合における当該国籍等

※適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の権利取得者が土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

なお、令和7年7月1日より、下記の改正を行っています。

- ①都道府県・指定都市が様式を定めることとし、全国統一的な様式を廃止
- ②届出書の記載事項に土地の権利取得者の国籍（法人の場合は法人設立準拠外国）を追加

質問2	なぜ届出事項を追加するのでしょうか。
-----	--------------------

事後届出の届出書の受理後、土地の利用目的が地方公共団体で定めている土地利用に関する計画等に対して適切かどうかについて審査を行い、必要な場合は土地の権利取得者に対して、土地の利用目的の変更の勧告や土地利用に関する助言等を行っています。

審査において、土地の権利取得者が法人の場合、日本法人であるか外国法人であるかに関わらず、土地の利用目的の決定に影響力のある者を把握することによって、実効性ある利用目的の審査等ができるようにするため、届出事項を追加しました。

<対象法人について>

質問3	日本法人を含む全ての法人が、今回追加された届出事項を記載する必要がありますか。
-----	---

日本法人を含む全ての法人において、今回追加された届出事項の記載が必要です。

今回の改正により、権利取得者が法人である場合には、「当該法人の代表者の国籍等、同一の国籍等を有する者が役員や議決権の大過半数を占める場合は国籍等」が届出書の記載事項に追加されます（国土利用計画法施行規則第19条の3第2号）。

を記載することになります。

※ 業務執行社員は議決権保有者でもあるため。

3. 一般社団法人、特定非営利活動法人

議決権を有する者は、社員です。

総社員数を分母、特定の国籍等である社員の数を分子とする割合が、50%を超えた状態をいいます。

4. 一般財団法人

議決権を有する者は、評議員です。

総評議員数を分母、特定の国籍等である評議員の数を分子とする割合が、50%を超えた状態をいいます。

<議決権を有する者が法人の場合について>

質問7	議決権を有する者が法人の場合、過半数を判断する国籍等は、「設立に当たって準拠した法令を制定した国」でよいでしょうか。
-----	--

そのとおりです。

議決権に係る計算において、法人株主等（土地の権利取得者である法人の株主等をいう。）の国籍等は、当該法人の設立準拠法により判断されます（国土利用計画法施行規則第19条の3第1号）。

※質問14も参照。

質問8	株式会社において株主が法人と個人両方ある場合、持分会社において社員が法人と個人両方ある場合、議決権の過半数を占める国籍等はどのように計算すればよいのでしょうか。
-----	--

議決権の過半数を有する国籍等があるかの計算において、個人株主についてはその国籍等により、法人株主についてはその設立準拠法により計算することになります。

例えば、株式の50%をA国籍の個人、25%をA国を設立準拠法とする法人、25%を日本人が保有する株式会社については、A国について、議決権の $50\% + 25\% / 100\% = 75\%$ という状態となることから、A国を届け出ることになります。

また、3社員がA国籍の個人、2社員がA国を設立準拠法とする法人、2社員が日本人である持分会社においては、A国について社員の $5 / 7$ という状態となることから、A国を届け出ることになります。

<役員及び議決権の権限について>

質問9	同一の国籍等を有する者が役員の過半数の計算について、例えば代表権を有する者その他の役員では権限が異なっている場合、その権限の内容についても考慮するのでしょうか。
-----	--

役員の分母、分子ともに人数により計算し、それぞれの役員の権限の大小は考慮しません。

質問 13	株主に重国籍者がいる場合は、過半数を超える国籍等の計算方法はどのようになるのでしょうか。
-------	--

株主に重国籍者がいる場合、当該株主の議決権について国籍等の数に応じた按分を行わず、そのまま計算することにより、過半数となる国籍等があるかを判別します。

【具体例】※ (A・B) は、A 国と B 国の重国籍を有する者を指す。※単位は議決権

例 1 : 日本 : 70%、(A・B) : 20%、(A・C) : 10%の場合
 ⇒日本 : 70/100、A : (20+10=) 30/100、B : 20/100、C : 10/100
過半数を占めるのは日本のため、届出書には「日本」と記載。

例 2 : 日本 : 40%、(A・B) : 60%の場合
 ⇒日本 : 40/100、A : 60/100、B : 60/100
過半数を占めるのは A・B のため、届出書には「A・B」と記載。

例 3 : (A・B) × 1 (重国籍者が単独株主) の場合
 ⇒A : 100/100、B : 100/100
過半数を占めるのは A・B のため、届出書には「A・B」と記載。

例 4 : 日本 : 20%、(A・B) : 30%、C : 50%の場合
 ⇒日本 : 20/100、A : 30/100、B : 30/100、C : 50/100
過半数を占める国はないことになる。

<届出書の記入及び添付書類について>

質問 14	<p>「同一国籍等を有する者がその議決権の過半数を占める場合」に該当し、その議決権を有する者が法人である場合は、当該法人（図：A 社）の代表者の国籍等を届出書に記載する必要があるのでしょうか。</p> <p>また、当該法人（図：A 社）の役員や議決権についても、同一の国籍等を有する者が過半数を占めるか否かについて確認の上、過半数を占める場合は届出書に記載する必要があるのでしょうか。</p>	<pre> graph TD A["議決権を有する者 (法人:A社)"] -- "議決権70%" --> C["権利取得者(法人:C社)"] B["議決権を有する者 (法人:B社)"] -- "議決権30%" --> C </pre>
-------	--	---

議決権を有する者が法人の場合（図：A 社）は、当該法人の設立準拠法によって国籍等を判断します。したがって、その代表者の国籍等や同一国籍等を有する者が役員、議決権の過半数を占める場合の国籍等は確認する必要がなく、記載もありません（国土交通省施行規則第 19 条の 3 第 1 号及び第 2 号）。

※質問 7 も参照。