

# 1 国土利用計画法のあらまし

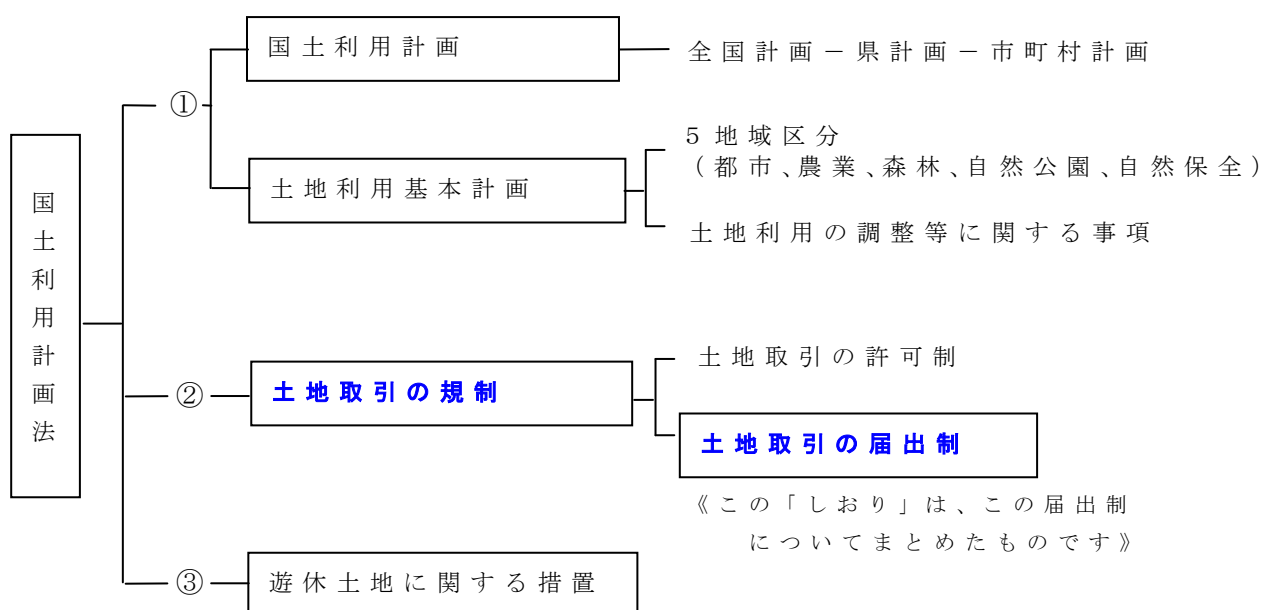
## ◎ この法律のねらい

国土利用計画法は、総合的で計画的な国土の利用を図ることを目的としたもので、土地対策の要となる法律です。

## ◎ この法律の柱

- ① 国土の計画的な利用を図るため、その基本となる**国土利用計画**を定めるとともに、この国土利用計画に基づいて望ましい土地利用を進めるもととなる**土地利用基本計画**を定めること。
- ② 適正で合理的な土地利用の確保と地価高騰の防止を図るため、**土地の取引を規制**すること。
- ③ **活用されていない土地**を公共福祉優先の立場から積極的に**活用**すること。

## ◎ この法律の体系図



## 2 土地取引届出制度のあらまし

### ◎ 土地取引届出のねらい

この規制は、適正で合理的な土地利用を確保し、土地の投機的取引と地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために設けられたもので、許可制と届出制に分けられています。

### ◎ 許可制とは

許可制が適用される地域は、投機的な土地取引が相当範囲にわたり集中して行われたり、行われるおそれがあると同時に、地価が急激に上昇したり、上昇するおそれがある地域で、知事が**規制区域**として指定した地域です。

規制区域内において土地取引をしようとするときは、面積の大小にかかわらず、知事の**許可**を受けなければなりません。

平成25年現在まで、全国で規制区域指定の実績はありません。

### ◎ 届出制とは

規制区域以外の地域において**一定基準面積以上の土地の取引**をするときは、原則として、**契約（予約を含む）締結日から2週間以内**に、**取引価格や利用目的を知事に届け出なければなりません（事後届出制）**。

ただし、**注視区域**又は**監視区域**（3頁参照）内において、土地の取引をする場合には、**契約締結の6週間以上前**に届出が必要となります（**事前届出制**）。

○ 届出を要するのは、次の**四つの要件**にあてはまる土地取引です。

- ・取引面積が、法で定められた**基準面積以上**であること。→ 5頁参照
- ・土地に関する**所有権などの移転・設定**であること。→ 6頁参照
- ・**対価**の授受が伴うものであること。→ 6頁参照
- ・**契約**により行われるものであること。→ 6頁参照

## ○ 事前確認制（事前届出制の例外措置）

注視区域又は監視区域内において、住宅地等を分譲する場合には、あらかじめ**分譲予定価格**について**知事の確認**を受けることにより、届出義務が免除される制度が設けられています。詳しくは、**13**頁以下をご覧ください。

## ◎ 注視区域及び監視区域制度とは

### （１）注視区域制度

#### ① 指定区域

知事は、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、注視区域に指定することができます。

#### ② 指定期間

知事が**5年以内**の期間で定めます。

### （２）監視区域制度

#### ① 指定区域

知事は、地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、監視区域に指定することができます。

#### ② 指定期間

知事が**5年以内**の期間で定めます。

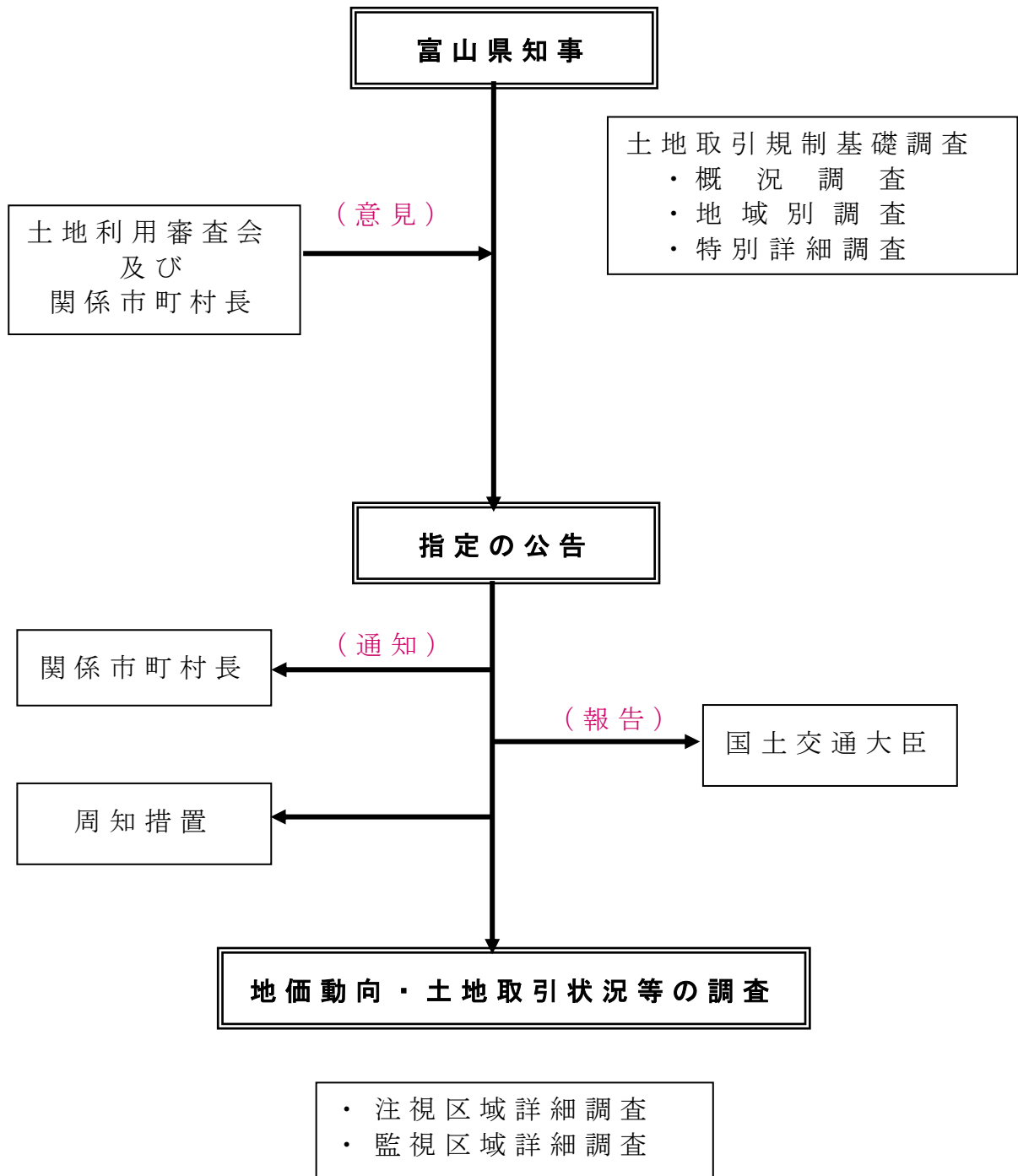
#### ③ 届出面積基準の引き下げ

知事は、監視区域を指定する場合、当該区域における土地取引の届出を要する**面積の基準を規則で引き下げる**ことができます。

### （３）本県の指定状況

現在、富山県内に注視区域及び監視区域の指定はありません。

(4) 注視区域及び監視区域指定のしくみ



### 3 届出を要する土地の面積（基準面積）

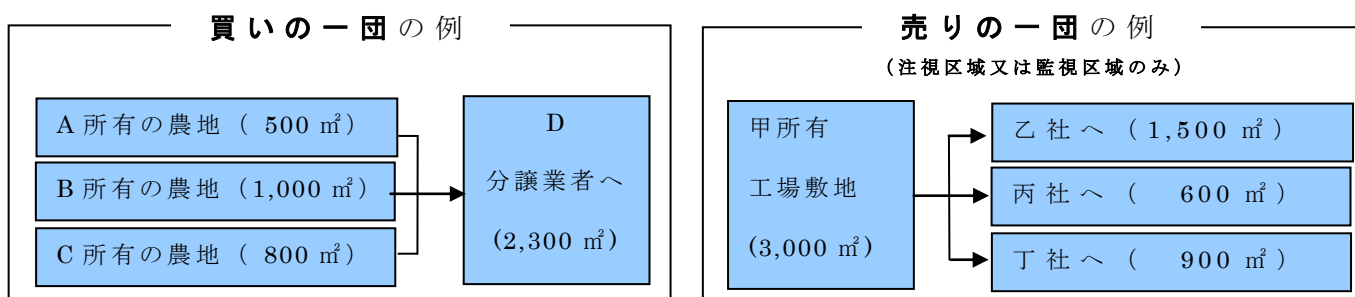
次の基準面積以上の一団の土地について取引をする場合には、届出が必要です。

	事後届出制	事前届出制	
		注視区域内	監視区域内
面積要件	市街化区域…………… 2,000㎡以上 その他の都市計画区域… 5,000㎡以上 都市計画区域外………… 10,000㎡以上	知事が規則で定める面積以上	
一団の土地	買いの一団	買いの一団 ・ 売りの一団	

#### ◎ 一団の土地とは

土地の利用上、現に一体の土地を構成し、又は一体としての利用が可能なひとまとまりの土地（物理的一体性のある土地）で、当事者の一方又は双方が一連の計画のもとに取引をしようとする土地（計画的貫性のある土地）をいいます。

また、次の例のように、一つ一つの取引面積は小さくても、一団の土地として基準面積以上になる場合は、それぞれの契約について届出が必要です。



（注）いずれの例も、市街化区域内の取引を想定しています。

- ・ **都市計画区域** … 一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要があるとして、都市計画法に基づき指定した区域をいいます。
- ・ **市街化区域** …… 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として都市計画法に基づき指定した区域をいいます。
- ・ **市町村別の指定状況** …… 23頁の一覧表を参照してください。

## 4 届出を要する土地取引（土地売買等の契約）

届出は、土地に関する所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする**権利の移転・設定**が、**対価**を伴う**契約（予約を含む）**により行われる場合に必要となります。

これにあてはまる土地取引を、**土地売買等の契約**とよんでいます。

### 土地売買等の契約の要件該当性

権利移転の形態（原因）	土地売買等の契約の要件該当性	権利	対価	契約	備考
1 地役権、永小作権、抵当権、不動産質権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-2 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-3 抵当権消滅請求、代価弁済	×	×	○	×	
1-4 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	×	○	○	×	} 形成権の行使である
3-2 予約完結権の行使	×	○	○	×	
3-3 買戻権の行使	×	○	○	×	
3-4 解除	×	○	○	×	
4 交換分合（土地改良）	×	○	○	×	
5 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	×	○	×	×	
5-2 時効	×	○	×	×	} 原始取得権利の移転なし
5-3 土地収用	×	○	×	×	
5-4 換地処分（土地改良、区画整理）	×	○	×	×	
5-5 権利変換（都市再開発）	×	○	×	×	
5-6 共有持分の放棄	×	○	×	×	
6 売買契約、売買予約、入札	○	○	○	○	
6-2 保留地処分（区画整理）	○	○	○	○	
6-3 共有持分の譲渡	○	○	○	○	
6-4 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	○	○	○	○	
10-2 予約完結権の譲渡	○	○	○	○	
10-3 買戻権の譲渡	○	○	○	○	
11 信託受益権の譲渡	注4	注4	○	○	
11-2 地位譲渡	○	○	○	○	
11-3 第三者のためにする契約	○	○	○	○	
12 停止条件付、解除条件付契約	○	○	○	○	
13 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	△	○	○	○	
13-2 民事調停、家事審判、裁判上の和解	△	○	○	○	

※経済的価値を有しない負担の場合

- (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 左欄の△印は、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 信託受益権の譲渡については、その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が判断されます。  
 5 **適用除外**はこのほかにもありますので、詳しくは7頁をご覧ください。

## 5 届出を要しないもの（適用除外）

規制区域内の土地取引や事前確認を受けた宅地分譲は届出を要しません。  
これらのほか、次のような土地取引は適用除外とされています。

### 適用除外とされているもの

- ・ 民事調停法による調停に基づく場合
- ・ 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体又は次の法人である場合
  - ① 港務局
  - ② (独)水資源機構
  - ③ (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構
  - ④ 日本勤労者住宅協会
  - ⑤ 地方道路公社
  - ⑥ (独)都市再生機構
  - ⑦ (独)中小企業基盤整備機構
  - ⑧ 地方住宅供給公社
  - ⑨ (独)空港周辺整備機構
  - ⑩ 土地開発公社
- ・ 民事訴訟法による和解である場合
- ・ 預金保険法第5章、農水産業協同組合貯金保険法第6章、保険業法第2編第10章第2節、金融機関等の更生手続の特例等に関する法律、金融機能の再生のための緊急措置に関する法律、民事再生法、農水産業協同組合の再生手続の特例等に関する法律、外国倒産処理の承認援助に関する法律、会社更生法、破産法又は会社法第2編第9章若しくは第3編第8章の規定に基づく手続において裁判所の許可を得て行われる場合
- ・ 公有水面埋立法第27条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・ 家事審判法による調停に基づく場合
- ・ 土地収用法第15条の2のあっせんに基づく場合又は同法50条の規定による和解である場合
- ・ 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合（同項各号に掲げる場合のうち国土交通省令で定める場合を含む。）又は同法第80条第2項の規定により土地に関する権利を売り払う場合

- ・新住宅市街地開発法第30条第1項の規定により同法及び同法第22条第1項の認可を受け、又は同条第2項の同意を得た処分計画に従って造成施設等を処分する場合
- ・新都市基盤整備法第48条第1項の規定により同法及び同法第45条第1項の同意を得た処分計画に従って施設用地を処分する場合
- ・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。）又は企業担保権の実行により換価する場合
- ・非常災害に際し必要な応急措置を講ずるために行われる場合（当該土地が所在する市町村の長の認定を受けている場合に限る。）
- ・国土利用計画法第32条の規定により遊休土地を買い取る場合
- ・土地収用法第26条第1項（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定の告示（都市計画法その他の法律の規定により事業の認定の告示とみなされるものを含む。）に係る事業の用に供される土地に関する権利について移転又は設定が行われる場合
- ・森林法第50条第1項に規定する使用権が設定されている土地について同法第55条第1項の協議に基づきその所有権の移転が行われる場合
- ・都市計画法第55条第4項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者が同法第56条第1項の規定により土地を買い取る場合
- ・都市計画法第58条の9の規定により遊休土地を買い取る場合

## 6 届出をしなかったら……

### ◎ 罰則

土地売買等の契約をしてから2週間以内に届出をしなかったり、監視区域又は監視区域内で届出をしないで契約を締結した場合、あるいは偽りの届出をすると、**6か月以下の懲役又は100万円以下の罰金**に処せられることがあります。



## 7 届出は契約後 2 週間以内（事後届出制）

### ◎ 届出は誰が、いつ、どこへ

事後届出制では、土地の権利取得者（買主）が、契約を締結した日から起算して 2 週間以内（契約締結日を含みます。）に、土地の所在する市町村の担当窓口届け出なければなりません。

提出された届出書は、市町村から県（県民生活課）へ、市町村長の意見を付して送付されます。

○ 市町村の担当窓口 → 23 頁の一覧表を参照してください。

- ・ 契約には、**予約**を含みます。
- ・ 手付金、申込証拠金その他名目のいかんを問わず、**当事者を拘束する金銭の授受**があれば、契約（予約）とみなします。
- ・ **売買承諾書等**の念書的な文書の授受は、手付金等**当事者を拘束する金銭の授受がない限り**、契約（予約）に該当しません。

### ◎ 何を届け出るのか

土地売買等届出書に、土地の所在、面積、取引価格、利用目的など届出事項を記入して、**添付図書**とともに **3 部**提出してください。

（正本 1 部・副本 1 部・受理書用 1 部 計 3 部）

#### ○ 添付する図書

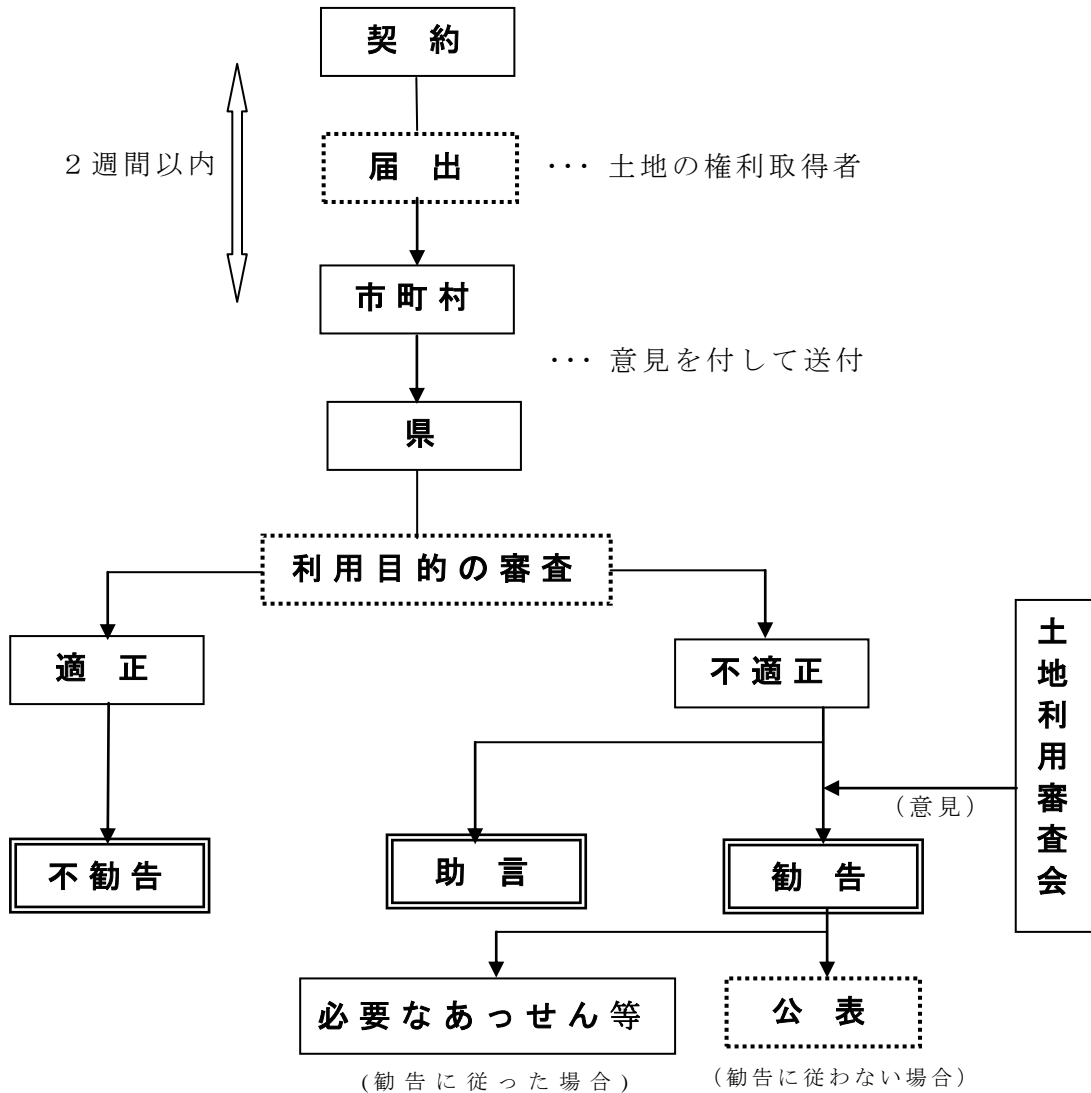
位置図	土地の位置を明らかにした縮尺 5 万分の 1 以上の地形図
周辺状況図	土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺 5 千分の 1 以上の図面（地形図、住宅案内図等）
平面図	土地の形状を明らかにした図面 （縮尺 5 百分の 1～2 千分の 1 程度の平面図又は公図の写し）
契約書の写	当該届出に係る土地売買等の契約書又はそれに代わるものの写し

○ 届出書の書き方 → 17 頁以下を参照してください。

○ 届出用紙は、県（県民生活課）と市町村にあります。

また、県のホームページからもダウンロードできます。

## ◎ 届出事務の流れ



## ◎ 利用目的の審査

届出を受けた知事は、**土地の利用目的**について審査を行い、利用目的が**土地の利用に関する計画**に適合しない場合、**土地利用審査会**の意見を聴いて、**3週間**（審査期間の延長通知があった場合には最長6週間）以内に、**利用目的の変更を勧告**し、その是正を求めることがあります。この勧告に従わないときは、このことを県民に**公表**することがあります。

また、土地の利用目的について、必要な**助言**をすることがあります。

### ・ 土地利用審査会

土地について優れた知識と経験を有し、公正な判断ができる7名の委員で構成された、県の附属機関です。

## ○ 土地の利用に関する計画

土地の利用目的審査では、土地利用基本計画との適合性のほか、各法令等を所管する部局の意見を聞き、これらの法令等による土地利用計画に適合しているかについて審査します。

- ・ 都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等による諸計画との適合性
- ・ 法律に基づく手続きを経て定められた道路、鉄軌道その他の公共施設等の整備に係る土地の区域との適合性
- ・ 自然保全、災害防止等のため法令に基づき指定等が行われた土地の区域との適合性
- ・ 農地法による農地転用許可について第一種農地、第二種農地その他同一基準に基づきその処理が行われるものとされている土地であることとの適合性
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による風俗関連営業の禁止区域との適合性
- ・ 条例に基づく土地利用規制が行われている土地の区域との適合性
- ・ その他の土地利用に関する計画との適合性
- ・ 公共公益的施設の整備予定若しくは周辺の自然環境の保全上、適正であるか

## ◎ 取引価格について

事後届出制では、土地の取引価格について、指導・勧告等を行うことはありません。

## ◎ 不勧告通知書の発行について

審査の結果、利用目的が適正である場合、原則として不勧告通知書は発行されません。

## 8 届出は契約の6週間前まで（事前届出制（注視区域及び監視区域））

### ◎ 事前届出制とは

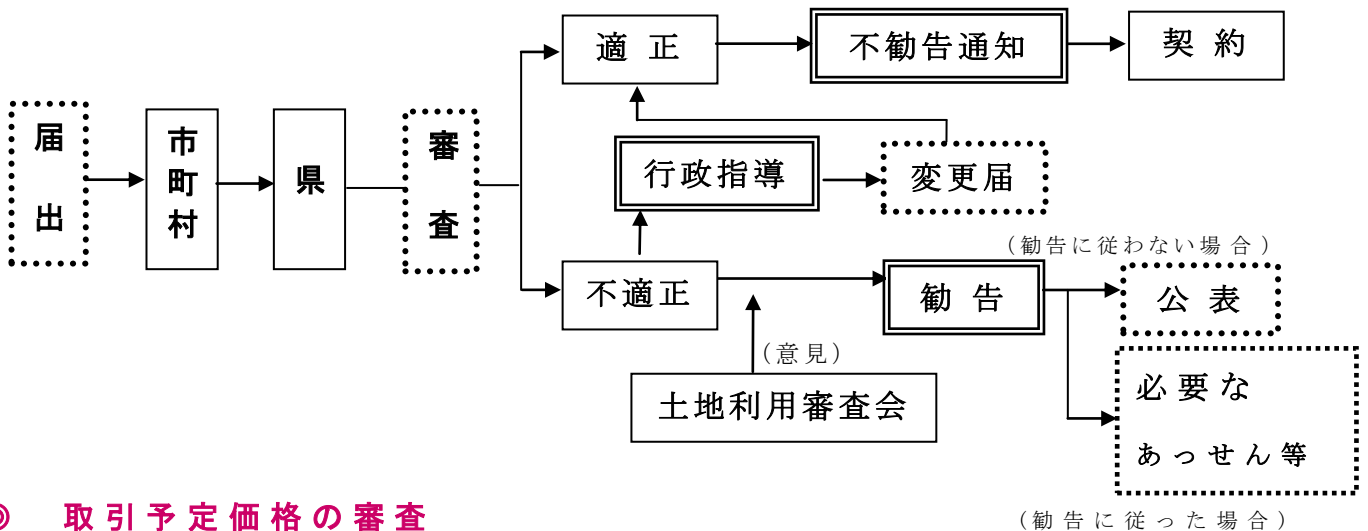
注視区域又は監視区域内で土地の取引をしようとするときは、取引の当事者双方（買主・売主）が、契約（予約を含む）の6週間以上前までに、その土地の所在する市町村の担当窓口届け出なければなりません。

### ◎ 審査することから

届出を受けた知事は、土地の取引予定価格と利用目的について審査を行い、予定価格が著しく適性を欠く場合や、利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合、また監視区域内の土地取引については一年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合などには、取引の中止又は変更を勧告することがあります。なお、この場合、勧告に先立ち価格の引き下げなどを指導することがあります。

審査の結果、予定価格や利用目的が著しく適正を欠くものではないと認められた場合には、届出から6週間以内に勧告をしない旨を文書により通知（不勧告通知）します。この通知を受け取れば、契約ができることとなります。

### ◎ 届出事務（事前届出制）フロー図



### ◎ 取引予定価格の審査

地価公示の公示価格や地価調査の標準価格などに照らして、取引予定価格が著しく適正を欠くかどうかを審査します。

地価公示や地価調査については、15頁を参照してください。

## 9 事前確認制（注視区域及び監視区域）

事前確認制とは、注視区域又は監視区域内において、届出を要する面積以上の住宅地等を分譲する場合に、分譲業者が、あらかじめ分譲予定価格が著しく適正を欠かないことについて知事の確認を受け、この確認を受けた価格の範囲内で分譲する場合に限って、個々の分譲契約についての届出義務が免除される制度です。

### ◎ この制度の趣旨

宅地分譲等は、取引（契約）の形態が定型化・類型化しているほか、分譲価格も分譲業者が決定しうる事情にあることなどを踏まえ、分譲業者・購入者の双方の便宜を考慮して設けられたものです。

### ◎ どのような土地が対象になるのか

- ① 造成された宅地を住宅施設用地にあっては1区画500㎡以下の区画（面積が800㎡以下の区画であって、のり面の部分を除いた面積が500㎡以下のものを含む）
- ② 医療施設、購買施設その他の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の用に供する土地については面積1,000㎡以下の区画
- ③ 建物の区分所有権と併せて、土地に関する権利の共有持分を分譲する場合（マンション分譲等）
- ④ 不動産特定共同事業契約に基づく出資等の目的となる土地に関する権利の移転、又は設定が行われ、かつ、その権利が事業者又は事業参加者の共有となるものである場合

### ◎ 申請は誰が、いつ、どこへ

確認を受けるための申請（確認申請）は、分譲業者が単独で、契約の相手方が定まっていない段階で、その分譲地等の存する市町村の担当窓口へ行きます。

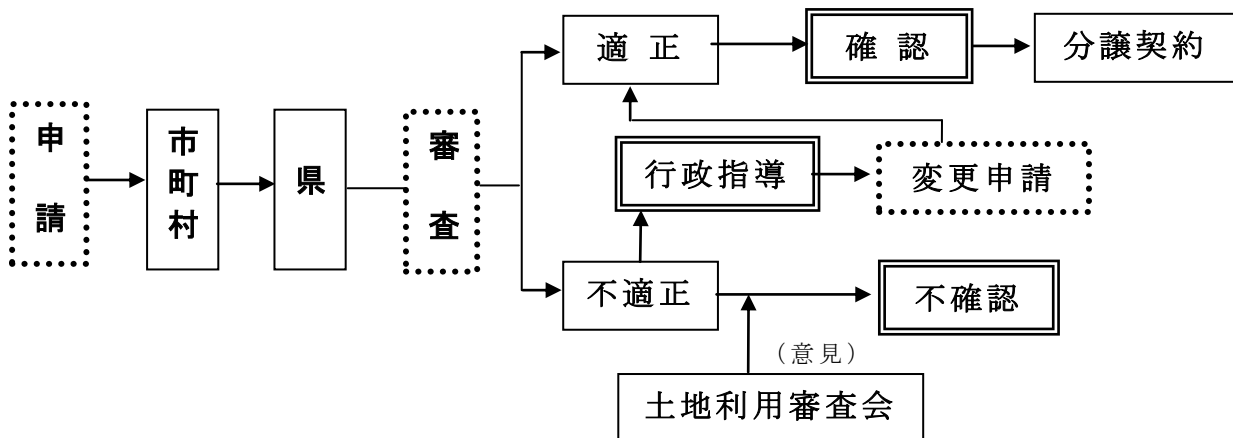
ただし、都市計画法の開発許可や建築基準法の建築確認をすでに受けており、かつ、完成後の宅地や建物の価格が審査できる程度に造成工事が進んでいる（概ね80%程度以上）ことが必要です。

## ◎ 審査することから

申請を受けた知事は、**分譲予定価格**について審査を行い、申請価格が著しく適性を欠かない場合は、申請の日から**6週間**（審査期間の延長通知があった場合には最長9週間）**以内**に申請価格を確認する旨の通知（**確認書**）を申請者に交付します。この通知を受け取れば、**1年の間申請価格の範囲内**で分譲契約を結ぶことができます。

しかし、申請価格が著しく適性を欠く場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、確認しない旨の通知（**不確認書**）を申請者に交付します。なお、この場合、不確認の決定に先立ち価格の引き下げを**指導**することがあります。

## ◎ 確認申請事務フロー図



## ◎ 再度の確認手続き

**確認の有効期間（1年間）を経過**した後も引き続き分譲するときや、有効期間内であっても**土地等の形状に変更**があったとき（宅地分譲を建売分譲に変更したときなど）は、**再度**、確認を受けなければいけません。

なお、前回に確認を受けた価格を超えず、かつ土地等の形状に変更がない場合には、**有効期間の延長申請**ができます。この場合には、有効期間満了日の4週間前までに、有効期間の延長申請をしなければいけません。

## 10 地価公示・地価調査とは

国や県では、地価の正しい水準やその変動状況を明らかにし、**適正な地価の形成**に寄与することを目的として、毎年、定められた地点について価格の調査を行い、その結果を一般に公表しています。

地 価 公 示			地 価 調 査			
国（土地鑑定委員会）が地価公示法に基づき実施		調査主体	県が国土利用計画法施行令に基づき実施			
都市計画区域		調査区域	県下全域（15市町村）			
標準地（H28.1調査）		県 内 の 調 査 地 点 数	基準地（H27.7調査）			
計 線 画 引 区 域 都 市	住宅地		108	計 線 画 引 区 域 都 市	住宅地	84
	宅地見込地		0		宅地見込地	3
	商業地		48		商業地	44
	工業地		7		工業地	3
	小計		163		小計	134
その他の都市計画区域	65	その他の都市計画区域	82			
計	228	都市計画区域外	5			
			林地	5		
			計	226		
公示価格		価格名称	標準価格			
毎年1月1日		基準日	毎年7月1日			
毎年3月下旬		公表時期	毎年9月下旬			

### ○ 標準地・基準地

ある一定のひろがりをもつ地域のうちで、土地の利用状況、環境、面積、形状等が**標準的な土地**が選ばれています。

### ○ 公示価格・標準価格

売り手にも買い手にもかたよらない**正常な価格**をあらわしています。

### ○ 価格などを詳しく知るには

県のホームページで公表するほか、県（県民生活課）や各市町村の担当窓口でも**閲覧**できます。

### ◎ 公示価格・標準価格の活用

- ・ 一般の土地取引の際に取引価格の目安となります。
- ・ 国土利用計画法による土地取引の事前届出の審査基準とします。
- ・ 県や市町村が公共用地を取得する際の基準とされます。
- ・ 不動産鑑定評価の際の基準となります。

## 11 国土法の届出に係るQ & A

**Q** 10人の土地所有者から、法定面積以上のひとまとまりの土地を購入しましたが、それぞれの契約日は何日か離れています。このような時、事後届出の期限である**2週間**は、いつから数えるのですか。

**A** 事後届出は、**それぞれの契約日から2週間以内**に提出する必要があります。従って、このような場合、10人目の契約が終わってから2週間後に全ての届出をすると、最後の契約日以前の取引については、**無届取引**となってしまうので注意が必要です。

**Q** 法定面積以上の一団の土地で、**賃貸借契約**を結びました。届出は必要ですか。

**A** 賃貸借契約の場合、賃借権の設定が**対価を伴う契約**によって行われる場合に、届出が必要です。この時、権利金その他の**一時金相当額の授受**がある場合には届出が必要となりますが、敷金その他地代の不払いの場合の担保として支払われるものなどについては、それが著しく高額な場合を除き、一般に一時金としては取り扱いません。

**Q** 事後届出をしようと思っていますが、**取引価格が高いと指導や勧告を受けるのですか。**

**A** 事後届出制では、**取引価格については指導・勧告は行われません**。ただし、注視区域や監視区域における事前届出については、取引予定価格が著しく適正を欠くものであれば、指導・勧告をすることがあります。

**Q** 法定面積をこえる**一団の分譲宅地を販売**しようと思っていますが、事前に確認を受けたり、事後に届出をしたりする必要はありますか。

**A** 事後届出制では、事前確認の対象となるようないわゆる「売りの一団（→5頁参照）」の取引については、法律上届出が不要となっていますので、**事前確認はもとより、事後届出も必要ありません**（一区画で法定面積を超えるような土地を分譲する時は、別途買主に事後届出義務が課されます）。

ただし、注視区域及び監視区域に指定されている地域においては、事前届出制が適用されますので、事前確認制も適用されます。



## 12 届出書の様式・記載例 (事後届出制)

### 土地売買等届出書

25年3月7日

富山県知事 ○ ○ ○ ○ 殿

権利取得者 (譲受人)

住所 〒930-0824

富山市○○町5-7

氏名 ○○不動産株式会社

会社印

代表  
者印

代表取締役 立山 太郎

(担当者) 常願寺 次男

電話 (076) ○○○-○○○○

市町村名※			
区分※	所・地・貸・他	単・団	
受理番号※	年 月 日	第 号	
処理番号※	年 月 日	第 号	

譲渡人業種	1	不動産業
	2	建設業
	3	金融業
	4	製造業
	5	商運業
	6	運輸業
	7	その他

国土利用計画法第23条第1項の規定に基づき、土地に関する**所有権** (地上権・賃借権・その他) の**移転** (設定) をする契約の締結について、下記のとおり届け出ます。

記

契約の相手方等に関する事項		契約の相手方 (譲渡人) の住所				氏 名		契約締結年月日						
		富山市○○町5丁目1-7				万葉 花子		25.02.28						
土地に関する事項	番号	所 在			地 目		面 積							
		登記簿		住居表示	登記簿	現況	登記簿 (m <sup>2</sup> )	実測 (m <sup>2</sup> )						
	町又は字		地番			登記簿	現況	登記簿 (m <sup>2</sup> )	実測 (m <sup>2</sup> )					
	1		○○町	123	富山市○○1-3		宅地	雑種地	1,200	1,250				
	2		"	124	" 1-4		田	田	400	450				
3		"	125	" 1-5		"	"	1,400	1,600					
								計 3,000m <sup>2</sup>	計 3,300m <sup>2</sup>					
土地に関する事項	番号	届出に係る権利以外の権利												
		所有権				所有権以外の権利								
		所有者の住所		所有者の氏名		種別	内容	権利者の住所		権利者の氏名				
1		物置		該 当 な し										
2		耕作												
3		耕作												
土地に関する事項	番号	種類	概要	移転又は設定に係る権利以外の権利						※				
				移転又は設定に係る権利		所有権以外の権利								
				種別	内容	所有者の住所	所有者の氏名	種別	内容		権者の住所	権者の氏名		
1		物置	木造	所有権										
2		"	70㎡											
3		"	築5年											
移転又は設定に係る権利の内容に関する事項	番号	移転又は設定の態様		地上権又は賃借権の場合				特記事項						
				存続期間	残存期間	堅固・非堅固の別		地代 (年額・円)						
		1		売買				該 当 な し						
2		"												
3		"												
対価の額等に関する事項	番号	土地に関する対価の額等						工作物等に関する対価の額等						
		地目 (現況)		面積 (m <sup>2</sup> )		単価 (円/m <sup>2</sup> )		対価の額 (円)		種類	予定対価の額 (円)			
		1		雑種地		125000		28000		35,000,000		物置	1500000	
	2		田		205000		12000		24,600,000					
	3													
	清算	実測	有	無	計 (a)		平均 ((b) ÷ (a))		計 (b)		計			
					330000		18061		59600000		150000			
土地の利用目的等に関する事項	用途等		分譲住宅地								※			
	利用目的		分譲面積				2,500m <sup>2</sup> (全10区画)							
			道路				680m <sup>2</sup>							
				公園				120m <sup>2</sup>						
利用目的に係る土地の所在		富山市○○町1丁目				利用目的に係る土地の面積		330000						
利用計画の概要		人工面率		16→100%		計画人口		40人 (4人×10区画)						
		その他												
その他参考となるべき事項		農地転用の届出及び開発行為の許可は申請中です。												

## 13 土地売買等届出書記載要領（事後届出制）

### 1 通則

- (1) 届出書は、同一当事者間において契約を締結した相互に接続しているひとまとまりの土地ごとに1葉であることを原則とすること。この場合には、地目又は（登記簿上の）地番を異にする土地が含まれていても差し支えないものであること。
- (2) ※印のある欄には記載しないこと。
- (3) 届出書の欄のうち、記載すべき事項がない欄については「該当なし」と記載すること。
- (4) 同一の届出に係る土地が数筆にわたる場合
  - (イ) 「番号」の欄の番号に対応して一筆ごとに記載すること。なお、「番号」は、一の届出について、複数の届出用紙を用いる場合には、通し番号とすること。
  - (ロ) 「土地に関する事項」及び「土地に存する工作物等に関する事項」の欄は、それぞれ一筆ごとに記載すること。
  - (ハ) 「移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項」及び「対価の額等に関する事項」の欄は、それぞれ該当する事項についての記載内容が同一となる場合には、いくつかの筆(地番)をまとめて記載してもよい。
  - (ニ) 「土地に関する事項」、「土地に存する工作物等に関する事項」、「移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項」及び「対価の額等に関する事項」の欄は、それぞれの番号欄の整理番号に対応させて同一地番の土地を表示すること。（「移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項」及び「対価の額等に関する事項」の欄においては、上記(イ)の番号に対応させて1～6、8、9等の略記も可能である。）
  - (ホ) 記載欄に記載しきれない場合は、別紙に記載すること。（本欄に記載しうる範囲のものを記載のうえ「以下別紙のとおり」としても、全ての筆の記載を別紙に委ねてもよい。）この場合、別紙の様式は届出書の該当項目の記載欄の形式に準じたものとする。ただし、「対価の額等に関する事項」の欄中「面積（㎡）」、「単価（円/㎡）」及び「対価の額（円）」の項目中「計」及び「平均」については本欄に記載すること。

### 2 事項別記載要領

- (1) 標題部
  - (イ) 権利取得者（譲受人）についての「氏名」の欄には、法人にあつては、その名称及び代表者の氏名を記載すること。「担当者」の欄には、当事者が法人である場合に実務担当者の氏名を記載すること。なお、代理の場合には、本人の氏名は「氏名」の欄に、代理人の氏名はその旨を記載した上「担当者」の欄に記載するとともに、代理権の所在及びその範囲を証する書面を添付すること。

- (ロ) 土地に関する権利が共有に係るものであるときは、代表の者の住所及び氏名を記載するとともに、氏名欄に他〇名と記し、別紙に共有者の住所及び氏名を記載すること。ただし、共有持分権を取得した場合にあっては、当該移転又は設定の当事者となる者についてのみ記載すればよい。
- (ハ) 「譲受人業種」の欄は、譲受人の主たる業種について該当するものを〇印で囲むこと。
- (ニ) 前文中、移転又は設定に係る土地に関する権利の種類及び移転又は設定の別は、該当するものを〇で囲むこと。

(2) 契約の相手方等に関する事項

- (イ) 「住所」、「氏名」の欄は、(1)に準じて記載すること。
- (ロ) 契約締結年月日は、予約契約の場合はその締結年月日を記載すること。

(3) 土地に関する事項

- (イ) 「地目」欄中の「登記簿」の欄には、登記簿に記載されている田、畑、宅地、山林等の区分により記載すること。
- (ロ) 同じく「現況」の欄には、当該土地の主たる現況地目を上記区分に準じて記載すること。
- (ハ) 「面積」欄中の「実測」（「対価の額等に関する事項」の欄の「面積」において同じ。）の欄には、測量士若しくは土地家屋調査士の測量にかかると実測面積又は丈量図等により求めた実測面積が知れているときはそれを記載する。
- (ニ) 「面積」の欄には、土地に関する権利が共有に係るものである場合には、全体面積、持分割合及び全体面積に持分割合を乗じて得た面積を記載すること。
- (ホ) 「所有権」の欄には、届出に係る土地に関する権利が地上権又は賃借権である場合に限り、その土地の所有者の住所及び氏名を記載すること。（届出に係る権利が所有権である場合には、記載不要である。）
- (ヘ) 「所有権以外の権利」の欄には、その土地に現に存し、かつ、権利の移転又は設定後においても引き続き存続する地上権、地役権、賃借権、抵当権、質権、入会権等（土地収用法の使用権の設定等公法上の権利も含む。）の土地に関する所有権以外の権利がある場合に限り記載すること。
- (ト) 「内容」の欄には、権利の存続期間、地代の額等を記載すること。

(4) 土地に存する工作物等に関する事項

- (イ) 「土地に存する工作物等に関する事項」の欄は、届出に係る土地に関する権利の移転又は設定と併せて、その土地に存する工作物等について権利の移転又は設定が行われる場合に限り、記載すること。
- (ロ) 「種類」の欄には、住宅、倉庫、杉林等の別を記載すること。

(ハ) 「概要」の欄には、建築物その他の工作物にあつては延面積、構造、使用年数等を、木竹にあつては植栽面積又は本数、樹種、樹齡等を記載すること。(例えば、「木造二階建、80㎡、築5年」とすること。なお、樹種は、スギ、ヒノキ、カラマツ、マツ、その他N(針葉樹)、L(広葉樹)の区分によること。)

(ニ) 「移転又は設定に係る権利」の欄には、その工作物等について移転又は設定される権利の種別(所有権、賃借権等の別)及びその内容(権利の存続期間、賃料の額等。なお、所有権の場合には記載不要である。)を記載すること。

(ホ) 「移転又は設定に係る権利以外の権利」の欄には、その工作物等について現に存する賃借権、抵当権等の権利で引き続き存続するものがある場合に限り記載すること。

注：上記(4)の(ニ)及び(ホ)について例えば、土地の譲渡と併せて建築物が譲渡される場合には、移転又は設定に係る権利についての「種別」の欄に所有権と記載し(移転又は設定に係る権利以外の権利についての「所有権」の欄には記載不要である。)、また、その建築物に借家人が居る場合には、「所有権以外の権利」の欄に所要の事項を記載すること。

(5) 移転又は設定に係る土地に関する権利の内容に関する事項

(イ) 土地に関する権利が所有権の場合には、「移転又は設定の態様」の欄のみ記載すること。

(ロ) 「移転又は設定の態様」の欄には、売買、交換等の登記原因の区分により記載すること。

(ハ) 「特記事項」の欄には、地上権又は賃借権の登記の有無、地代の変更についての協議の期限の特約、原状回復義務の有無等について記載すること。

(6) 対価の額等に関する事項

(イ) 「土地に関する対価の額等」の欄のうち、面積、単価、対価の額の欄は、取引の実態に即して価格の決め方を同じくするものごとを一括して、又は適宜まとめて記載して差し支えない。

(ロ) 届出に係る契約が譲渡担保、代物弁済に係るもの等である場合においては、原則として、当該土地の評価額を記載すること。また、被担保債権額又は優先弁済の極度額については「その他参考となるべき事項」の欄に記載すること。

(ハ) 契約に係る契約が営業譲渡等である場合においては、原則として、当該土地の評価額及び土地に存する工作物等の評価額を記載すること。また、「その他参考となるべき事項」の欄に、土地売買等の契約が営業譲渡等である旨及び営業譲渡等の総額を記載すること。

- (ニ) 「土地に関する対価の額等」の欄のうち「地目（現況）」の欄には、現況地目ごとにおいて記載すること。したがって一筆の土地が大規模な場合等において地目の現況を細分して記載する必要があるときには、届出者の選択に応じその区分ごとの現況地目を記載すること。
  - (ホ) 「実測清算」の欄は、対価の額について実測による面積の増減によって対価が清算される契約であるか否かによって有無いずれかを○印で囲むこと。
  - (ハ) 地上権又は賃借権の場合「対価の額」の欄には権利金、その他の一時金相当額を記載すること。
  - (ト) 「工作物等に関する対価の額等」については、「土地に存する工作物等に関する事項」の欄に対応させ一物件ごと又は一括して記載すること。
  - (チ) 「工作物等に関する対価の額等」の欄のうち、「対価の額」の欄には、消費税額（消費税額と地方消費税額を合わせた額をいう。以下同じ。）に相当する額を含む額を記載すること。
- (7) 土地の利用目的等に関する事項
- (イ) 「用途等」の欄には、住宅、機械工場、ゴルフ場等の用途の他「土地選定の理由」（「隣に存する工場の増設のため」など）等を可能な限り詳細に記載すること。  
なお、住宅団地にあつては、住宅の建築予定戸数も記載すること。
  - (ロ) 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後において土地利用の現状を変更しない担保目的に係るもの等にあつては、「用途等」の欄に現状維持である旨を記載するとともに、その必要性等の事由（貸付金の担保として等）を記載すること。
  - (ハ) 「利用目的に係る土地の所在」、「利用目的に係る土地の面積」の欄には、届出に係る土地（届出に係る土地が一団の土地の一部である場合にあつては、当該一団の土地の全体）の所在及び面積を記載すること。
  - (ニ) 「人工面率」の欄には、利用目的に係る土地の面積に占める樹林地、草地、水辺地、岩石地及び砂地（農地、採草放牧地及び芝生、庭園木等の植栽された土地を除く。）以外の土地の面積の割合の現況と計画を○%→○%の如く記載すること。
  - (ホ) 「計画人口」の欄には、住宅団地等の場合における想定人口等を記載すること。工場団地等の場合は計画従業員数、レクリエーション施設等の場合には計画（又は見込）入込者数を記載し、後半に入込者数、従業員数等の別をカッコ書きすること。
  - (ハ) 「その他」の欄には、利用目的について既に法令等による審査等を受けている場合、自ら公共・公益的施設を整備する予定等である場合には、その概要を記載し、必要に応じ別紙の添付により行うこと。

(8) その他参考となるべき事項

- (イ) 届出に係る土地に関する権利と併せて権利の移転又は設定が行われない  
工作物等が存する場合（土地だけを譲渡し、家屋の譲渡は行わない場合等）  
には上記(3)に準じて記載すること。
- (ロ) 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定をする契約と一体とみなさ  
れる契約(営業補償、移転料等その名目いかんを問わず土地に関する権利の  
移転又は設定をする契約に付随し又は権利の移転又は設定と相当因果関係  
を有すると認められる支出を内容とする契約)が行われている場合には、そ  
の契約の内容を記載すること。なお、契約の内容のうち、対価の額につい  
ては、消費税額に相当する額を含む額を記載すること。
- (ハ) 開発許可申請の見通し、その他の参考事項を記載すること。
- (ニ) 「移転又は設定の態様」が交換の場合であって、届出に係る土地と他の  
土地とを交換するときは、当該他の土地について、その所在及び面積、交  
換の対象となっている権利以外の権利の種別及び内容並びに当該他の土地  
に存する工作物等の種類及び概要等を記載すること。

## 14 市町村別一覧表

H29年4月現在

市町村名	担当窓口		区域指定		
	担当課名	代表電話	都市計画区域		都市計画 区域外
			市街化 区域	その他の都 市計画区域	
富山市	都市政策課	(076) 443-2105(直通)	○	○	○
高岡市	都市計画課	(0766) 20-1433(直通)	○	○	○
魚津市	建設課	(0765) 23-1089(直通)		○	○
氷見市	都市計画課	(0766) 74-8078(直通)		○	
滑川市	まちづくり課	(076) 475-2111(内432)		○	○
黒部市	都市計画課	(0765) 54-2647(直通)		○	○
砺波市	企画調整課	(0763) 33-1111(内205)		○	
小矢部市	企画政策課	(0766) 67-1760(内251)		○	
南砺市	地方創生推進課	(0763) 23-2002(直通)		○	○
射水市	都市計画課	(0766) 51-6680(直通)	○	○	○
舟橋村	生活環境課	(076) 464-1121(内22)		○	
上市町	企画課	(076) 472-1111(内225)		○	○
立山町	総務課	(076) 462-9967(直通)		○	○
入善町	企画財政課	(0765) 72-1100(内232)		○	○
朝日町	財務課	(0765) 83-1100(内127)		○	○