

届出形式審査要領

第 1 章 事後届出

第 1 届出書の受理と形式審査

届出書の審査期間は、原則として 3 週間以内とされており、本庁又は事務所において受理した日がその起算日となるものであるが、形式上において不備な届出書を受理した場合は、その後訂正、補充等に日時を要し、法に定める内容審査の期間が大幅に短縮されることになり、場合によっては審査が完了しないまま 3 週間を経過することにもなるので、本庁又は事務所に届出書が提出されたときは、次の事項に留意し、その内容を十分に確認したうえ的確かつ迅速に事務処理を行わなければならない。

- 1 届出書の提出があったときは必ず受け取り、直ちに表 1 から 3 までによる形式審査を行う。
- 2 郵送で提出された場合の提出日は、提出者が届出書を発送した日ではなく、担当職員が有効に受領し、了知し得る状態になった日をいう。(到達主義)
- 3 届出者の提出があった場合で、やむを得ざる理由により直ちに形式審査ができないときには、受け付けたうえ、届出書整理簿に受理年月日等を記入するとともに提出者に対し、適正であれば受理し、瑕疵等の不備がある場合には、補正を求める等必要な手続きをとるものとする。

なお、形式審査は原則として受け取った日から 2 日以内に行うこと。

第 2 届出書の受理

1 形式審査の結果、届出書が適正である場合

- (1) 直ちに受理する。受理日は、届出者が適法な届出書を提出した日、すなわち適正と認められた届出書を受付けた日であること。

したがって、形式審査を行うために要した日数は受付けた日に加算されず、受理日がさかのぼることになる。

- (2) 受理すべき適正な届出書とは、法令に定める様式に従い、届出書記載事項のすべての記載がなされており、かつ、法令に定める添付図書がすべて付されているものであること。

したがって、法定添付図書以外の図書の不添付を理由に、受理を拒むことはできない。(届出者が指導に同意した場合は、受理の必要はない。)

- (3) 記載の内容が正確であるか否かを確認することは、短期間では不可能なので必要

事項のすべてに記載がなされていれば受理すること。

(4) 受理日が審査期間3週間の起算日となる。

2 形式審査の結果、届出書に瑕疵等の不備があった場合

(1) その場で瑕疵の補正が可能な場合は、届出者に補正を求める。誤記載の訂正については、届出者（権利取得者）の訂正印による訂正が必要である。共有の場合も全員の訂正印が必要である。

(2) その場で瑕疵の補正が不可能な場合は、提出者に補正をした上での再提出を求める。

その場で瑕疵の補正が不可能な場合は、次の例があげられる。

ア 法定添付図書が不足している場合

イ 届出者が訂正に必要な印鑑を持参していない場合

ウ 錯誤や重大な瑕疵により訂正に時間がかかる場合

エ 郵送で提出された場合

(3) 届出書の補正によって再提出がなされた場合は、再審査によって適法であるか否かを判断し、適法であると認めるときは、再提出日を受理日とする。

3 形式審査の結果、届出が不要の場合

(1) 届出が不要であると判明した場合は、その旨を提出者に告知するとともに、届出書を返戻する。

(2) 一団の土地の解釈等で、届出の要否の判断に不安が残る場合は、当事者の意思を十分に確認し、本庁と連絡を取ること。

(3) 形式審査中に無届等の違反の可能性が判明した場合は、当事者に事実を確認し、届出書を活かして、無届処理を行う。

4 事務処理

(1) 届出書を受理した場合

届出書の右下に受付印を押し、受付番号を記入する。受理番号については、本庁へ確認する。

届出整理簿に受付年月日、受理年月日、受理番号、土地の所在、面積、当事者の住所、氏名、権利の種別、設定（予定）対価の額、利用目的等所要事項を記入する。（事後届出にあつては、契約年月日・契約の相手方）

当事者から要望があった場合又は届出書の提出が郵送で行われた場合は、受理日、受理番号を記載した受理書又は届出書の写しを交付する。

(2) 不受理の場合

届出者から請求があったとき又は当該届出書が郵送で提出されたものであるときには、不受理書を付して、届出書を返戻する。

届出書整理簿に不受理の旨及び不受理書送付の年月日を記入する。

第3 取下げ

届出者から取下げの申出があった場合は、当該申出に係る届出を確認の上、收受し、届出書整理簿に取下げ年月日を記入するとともに、速やかに本庁に連絡した上、取下げ申出書を進達する。

また、取下げを申し出た者の要望がある場合には、届出書を返戻すること。

なお、届出者が共有の場合で共有者の一部から取下げの申出があったときは、その者に係る共有持分についてのみの取下げとして上記の措置を講ずるとともに、直ちに他の当事者に対し届出書を返戻し、届出書の修正することが必要である旨を文書で教示するものとする。

第4 届出書の送付

- 1 事務所は、届出書を受理したときは、副本1部を事務所の控えとしたうえで、速やかに次のとおり送付する。

本庁

- ・届出書正本1部（添付書類含む）
- ・意見書（様式第4号）
- ・届出チェックリスト（様式第5号）

- 2 農地法との関係

届出に係る土地の中に農地が含まれる場合は、農地法第5条第1項又は第73条第1項の許可を必要とするため、届出書の写しを関係する農業委員会に送付するとともに、他の添付図書の閲覧をさせる等の措置を講ずるものとする。

第2章 事前届出

第5 届出書の受理と形式審査

届出書の審査期間は6週間以内に制限されており、受理した日がその起算日となるものであるが、形式上において不備な届出書を受理した場合は、その後訂正、補充等に日時を要し、法に定める内容審査の期間が大幅に短縮されることになり、場合によっては審査が完了しないまま6週間を経過することにもなるので、届出書が提出されたときは、次の事項に留意し、その内容を十分に確認したうえ的確かつ迅速に事務処理を行わなければならない。

留意事項は、第1章第1に準じるものとする。（表1から3までを準じて確認を行う。）

第6 届出書の受理

- 1 形式審査の結果、届出書が適正である場合

第1章第2の1に準じるものとする。

なお、受理日が審査期間6週間の起算日となる。

2 形式審査の結果、届出書に瑕疵等の不備があった場合

第1章第2の2に準じるものとする。

3 形式審査の結果、届出が不要の場合

第1章第2の3に準じるものとする。

4 事務処理

(1) 届出書を受理した場合

第1章第2の4(1)及び に準じるものとする。

当事者から要望があった場合、届出書の提出が郵送で行われた場合、受付日、受理番号及び受理日から6週間を経過するまでの間は契約の締結ができない旨を記載した受理書又は届出書の写しを交付する。

(2) 不受理の場合

第1章第2の4(2)に準じるものとする。

第7 取下げ

届出書の取下げについて、当事者の一方又は双方からの取下げの申出があった場合は、当該申出に係る届出に係る届出を確認の上収受し、届出書整理簿に取下げ年月日を記入するとともに、速やかに本庁に連絡した上、取下げ申出書を進達する。

また、取下げを申し出た者の要望がある場合には、届出書を返戻すること。

なお、当事者の一方又は双方が共有の場合で共有者の一部から取下げの申出があったときは、その者に係る共有部分についてのみの取下げとして上記の措置を講ずるとともに、直ちに他の当事者に対し届出書を返戻し、届出が修正することが必要である旨を文書で教示するものとする。

第8 届出書の送付

1 第1章第4の1に準じるものとする。ただし、公拡法の届出とみなされる場合は、副本を1部追加する。

2 公拡法及び農地法との関係

(1) 届出に係る事案が、公有地の拡大の推進に関する法律の規定による届出とみなされる場合は、同法担当部局に届出書の写しを送付するとともに、他の添付図書の閲覧をさせる等の措置を講ずるものとする。

(2) 農地法については、第1章第4の2に準じるものとする。

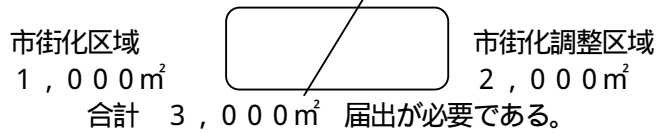
届出書の形式審査は、表1の「届出を要する土地取引」の審査、表2の「届出に必要な書類」の審査及び表3の「土地売買等届出書の記載内容の審査」に従って行うものとする。(この要領において、国土利用計画法は「法」、国土利用計画法施行令は「令」、国土利用計画法施行規則は「規則」と略称する。)

表1 届出を要する土地取引

事項	項目	確認内容				
1 契約内容	法第23条第1項又は法第27条の4第1項(法第27条の7第1項)	届出を必要とする「土地売買等の契約」に該当するものであるか。 (1) 土地に関する所有権、地上権、賃借権又はこれらの取得を目的とする権利の移転(設定)であること。 (2) 対価を得て行われるものであること。 (3) 契約(予約を含む)によるものであること。				
		<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">届出を要する契約等</th> <th style="width: 50%;">届出を要しない契約等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・売買契約 ・売買予約(一時金等を伴うもの) 入札 保留地処分(区画整理) 共有持分の譲渡 営業譲渡 ・譲渡担保 ・代物弁済、代物弁済予約 ・交換 ・形成権の譲渡 予約完結権と譲渡、買戻権の譲渡 ・停止条件付契約、解約条件付契約 ・現物出資(新会社設立時のもの) ・一時金を伴う地上権、賃借権に係る契約 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・地役権、永小作権、使用地借権、 抵当権、不動産質権の移転(設定) 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定 抵当権消滅請求、代価弁済 工場財団等の移転 ・贈与、負担付贈与、財産分与、 合意解除、信託の引受及び終了 ・形成権の行使 予約完結権、買戻権の行使・解除 ・交換文合(土地改良) ・相続、法人の合併、遺産分割 遺贈、負担付遺贈、包括遺贈 時効 土地収用 換地処分(土地改良、区画整理) 権利変換(都市再開発) 共有持分の放棄 </td> </tr> </tbody> </table>	届出を要する契約等	届出を要しない契約等	<ul style="list-style-type: none"> ・売買契約 ・売買予約(一時金等を伴うもの) 入札 保留地処分(区画整理) 共有持分の譲渡 営業譲渡 ・譲渡担保 ・代物弁済、代物弁済予約 ・交換 ・形成権の譲渡 予約完結権と譲渡、買戻権の譲渡 ・停止条件付契約、解約条件付契約 ・現物出資(新会社設立時のもの) ・一時金を伴う地上権、賃借権に係る契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・地役権、永小作権、使用地借権、 抵当権、不動産質権の移転(設定) 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定 抵当権消滅請求、代価弁済 工場財団等の移転 ・贈与、負担付贈与、財産分与、 合意解除、信託の引受及び終了 ・形成権の行使 予約完結権、買戻権の行使・解除 ・交換文合(土地改良) ・相続、法人の合併、遺産分割 遺贈、負担付遺贈、包括遺贈 時効 土地収用 換地処分(土地改良、区画整理) 権利変換(都市再開発) 共有持分の放棄
届出を要する契約等	届出を要しない契約等					
<ul style="list-style-type: none"> ・売買契約 ・売買予約(一時金等を伴うもの) 入札 保留地処分(区画整理) 共有持分の譲渡 営業譲渡 ・譲渡担保 ・代物弁済、代物弁済予約 ・交換 ・形成権の譲渡 予約完結権と譲渡、買戻権の譲渡 ・停止条件付契約、解約条件付契約 ・現物出資(新会社設立時のもの) ・一時金を伴う地上権、賃借権に係る契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・地役権、永小作権、使用地借権、 抵当権、不動産質権の移転(設定) 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定 抵当権消滅請求、代価弁済 工場財団等の移転 ・贈与、負担付贈与、財産分与、 合意解除、信託の引受及び終了 ・形成権の行使 予約完結権、買戻権の行使・解除 ・交換文合(土地改良) ・相続、法人の合併、遺産分割 遺贈、負担付遺贈、包括遺贈 時効 土地収用 換地処分(土地改良、区画整理) 権利変換(都市再開発) 共有持分の放棄 					
		<p>《注意》債権を肩代わりした者へ土地を贈与する場合等、土地の対価が認められる負担付贈与、負担付遺贈については、届出の対象となるので注意すること。</p>				

<p>2面 積</p> <p>監視区域 (法第27条の7第1項、第3項)</p> <p>監視区域外 (法第23条第2項第1号、法第27条の4第2項第1号)</p> <p>一団の土地</p>	<p>土地(一団の土地)の面積が、市の規則で定める面積以上であること。</p> <p>土地(一団の土地)の面積が次に掲げる面積以上であること。 (1) 市街化区域・・・2,000㎡ (2) 市街化区域以外の都市計画区域・・・5,000㎡ (3) 都市計画区域以外の区域・・・10,000㎡</p> <p>一団の土地とは、以下の要件を備えるものをいう。</p> <p>主体の同一性 事後：権利取得者(譲受人)が同一であること。 事前：当事者の双方又は一方が、同一主体であること。</p> <p>物理的一体性 土地利用上、現に一体の土地を構成し、あるいは一体として利用可能なひとまとまりの土地であること。(道路、小河川等により分断されている場合であっても物理的な一体を認識しうる。)</p> <p>計画的ー貫性 土地に関する権利の移転(設定)が、一連の計画の下に行われ、時期・目的等について相互に密接な関連をもって締結されていること。</p>	<p>土地(一団の土地)の面積が、市の規則で定める面積以上であること。</p> <p>土地(一団の土地)の面積が次に掲げる面積以上であること。 (1) 市街化区域・・・2,000㎡ (2) 市街化区域以外の都市計画区域・・・5,000㎡ (3) 都市計画区域以外の区域・・・10,000㎡</p> <p>一団の土地とは、以下の要件を備えるものをいう。</p> <p>主体の同一性 事後：権利取得者(譲受人)が同一であること。 事前：当事者の双方又は一方が、同一主体であること。</p> <p>物理的一体性 土地利用上、現に一体の土地を構成し、あるいは一体として利用可能なひとまとまりの土地であること。(道路、小河川等により分断されている場合であっても物理的な一体を認識しうる。)</p> <p>計画的ー貫性 土地に関する権利の移転(設定)が、一連の計画の下に行われ、時期・目的等について相互に密接な関連をもって締結されていること。</p> <div data-bbox="651 1294 1337 1796" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>(ア) 売りの一団 (事前届出の対象)</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">(売る人)</th> <th>(土地)</th> <th>(買う人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">い</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">ろ</td> <td rowspan="4">甲</td> <td>い・・・A氏</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">は</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">に</td> <td>ろ・・・B氏</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>は・・・C氏</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>に・・・D氏</td> </tr> </tbody> </table> <p>(イ) 買いの一団 (事後届出、事前届出の対象)</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">(売る人)</th> <th>(土地)</th> <th>(買う人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">い</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">ろ</td> <td>甲・・・い</td> <td rowspan="4">A氏</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">は</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">に</td> <td>乙・・・ろ</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>丙・・・は</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>丁・・・に</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>一団の土地の具体的な事例</p> <p>一団の土地の設定にあたり運用上問題となり得る事例は、概ね次のとおりであるので、個別事案にかかる状況を十分に考慮して判断すること。</p>	(売る人)		(土地)	(買う人)	い	ろ	甲	い・・・A氏	は	に	ろ・・・B氏			は・・・C氏			に・・・D氏	(売る人)		(土地)	(買う人)	い	ろ	甲・・・い	A氏	は	に	乙・・・ろ			丙・・・は			丁・・・に
	(売る人)		(土地)	(買う人)																																
い	ろ	甲	い・・・A氏																																	
は	に		ろ・・・B氏																																	
			は・・・C氏																																	
			に・・・D氏																																	
(売る人)		(土地)	(買う人)																																	
い	ろ	甲・・・い	A氏																																	
は	に	乙・・・ろ																																		
		丙・・・は																																		
		丁・・・に																																		

複数の都市計画にまたがる場合は、面積要件の小さい方の都市計画区域の届出必要面積をもって判断する。



複数の市町村にまたがる場合は、所在する市町村の面積に応じて、それぞれ届出を必要とする。

事務処理に当たっては、所在市町村間で調整を行うこと。

宅地分譲等で現に分譲を行おうとする土地が、届出必要面積未満であっても、それに接続する土地について、造成工事又は分譲が予定されていることが明らかであるものは、合算面積で一団の土地の判断をすること。

狭小な幅員（概ね10m未満）の土地を、長距離にわたって利用する本来的に線的な事業（送電、上下水、道、ガス等）に供される土地については、一団の土地に該当しない。（面的な事業に付随する土地取得でないことが前提条件である。）

数人の主体が土地取引に際し、実質的に同一主体であると認められる場合は、計画、資本出資、費用分担等を判断基準にすること。

造成宅地の分譲等において、造成団地内に公共施設用地、公共空地等が存する場合には、市町村等へ無償で移管されたもの、又は届出を必要としない契約に基づいて土地に関する権利の移転（設定）が行われたものについては、その部分の面積を控除して一団の土地の判断をする。

《注意》契約を締結しようとする土地の中に、法第23条第2項第2号・第3号で定める適用除外に該当する土地が存する場合には、それらの土地を含めて面積要件を判定することとなるので、一団の土地の解釈に当たって留意すること。

<例> 市街化調整区域内で個人が、 : AとB、 : BとCの土地取引をする場合

A地3,000㎡	B地2,500㎡	C地2,600㎡
a市所有	個人b所有	民間c(株)所有
有償払い下げ	売買契約	一時金のない賃借

A + B = 5,500㎡...一団の土地と判断し、Bとの取引についてのみ届出を必要とする。

B + C = 5,100㎡...C地については土地売買等の契約には該当せず、一団性を認定しない。よってB地についても届出は不要である。

3 適用除外 法人	法第 23 条第 2 項第 3 号、法第 27 条の 4 第 2 項第 2 号（法第 27 条の 7 第 1 項） 令第 14 条	<p>当事者の双方又は一方が、国、地方公共団体又は下記の法人の場合は届出を要しない。</p> <p>法第 18 条の政令で定める法人は、港湾局、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道路公社及び土地開発公社とする。</p> <p>《注意》 次のものは届出を要する法人である 日本銀行、各財団法人、生活協同組合、 農業協同組合、土地区画整理組合、日本郵政公社</p>
その他届出 不要とされ ているもの	<p>法第 23 条第 2 項第 2 号</p> <p>法第 23 条第 2 項第 3 号、法第 27 条の 4 第 2 項第 2 号（法第 27 条の 7 第 1 項）</p> <p>令第 6 条第 2 号</p> <p>令第 6 条第 3 号</p> <p>令第 6 条第 4 号</p> <p>令第 6 条第 5 号</p> <p>令第 6 条第 6 号</p> <p>令第 6 条第 7 号</p>	<p>規制区域・注視区域又は監視区域に所在する土地についての土地売買等の契約締結の場合</p> <p>民事調停法による調停に基づく場合</p> <p>民事訴訟法による和解である場合</p> <p>商法第 2 編第 4 章第 7 節（会社の整理）若しくは第 9 節（清算）、破産法、会社更生法、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、金融機関の更正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又は外国倒産処理手続の承認援助に関する法律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。</p> <p>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</p> <p>家事審判法による調停に基づく場合</p> <p>土地収用法第 15 条の 2 の斡旋に基づく場合又は同法第 50 条の規定による和解である場合</p> <p>農地法第 3 条第 1 項の許可を受けることを要する場合又は法第 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</p>

令第6条第8号	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
令第6条第10号	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。
令第6条第11号	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長の認定を受けている場合に限る。）
令第17条第2号	法第32条の規定により遊休土地を買い取る場合
令第17条第3号	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（都市計画法の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の移転（設定）が行われる場合
令第17条第4号	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
令第17条第5号	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
令第17条第6号	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
令第17条の2第3から5号まで	事前確認申請の対象となる場合 （別紙3「確認申請書形式審査要領」を参照のこと。）
令第17条の2第6号	規制区域・注視区域の解除や減少の際に、既に許可等を受けている等の場合
	《参考》適用除外は主に、司法権（裁判所）の権限に属する権利移転（設定）の場合や、個別法の規定により特定の事業に供される土地取引の場合である。

表2 届出に必要な書類

事項	項目	確認内容
1届出書	規則第20条第1項 同第20条の3第1項	規則様式第3による「土地売買等届出書」(事後届出) 規則様式第3の2による「土地売買等届出書」(事前届出) 正本 1部(本庁) 副本 1部(受理した課) 副本1部(事前届出で公拡法の届出とみなされる場合)
2添付図書	規則第20条第2項(規則第5条第2項第2号から4号まで)	別表1「国土利用計画法に基づく届出書の添付書類一覧表(事後届出)」のとおりであること 別表2「国土利用計画法に基づく届出書の添付書類一覧表(事前届出)」のとおりであること

表3 土地売買等届出書の記載内容の審査

届出書の各欄に記載がない場合は、下記要領により確認し、記載が必要である欄以外の欄については、当該事項の有無を確認し、該当事項がない場合は「該当なし」と記載させること。

1 標 題 部

項目	確認内容	備考
年 月 日	1 必ず記載があること。 2 持参の場合は提出日と同じであること。	
当 事 者	住 所	1 必ず記載があること。 2 番地や郵便番号の記載もれに注意すること。 楷書で読みやすい字であること。
	氏 名	1 法人の場合は、その名称及び代表者の職・氏名が記載されていること。 2 共有の場合は、代表者の氏名及び「他 名」と記載されていること。この場合、別紙に他の共有者の住所、氏名が記載されていること。 なお、共有者の一部の者がその者の所有に係る共有持分のみを移転する場合には、当該移転の当事者の記載のみで差し支えない。 楷書で読みやすい字であること。
	印	1 必ず権利取得者(譲受人)の押印がされていること。 2 共有の場合、共有者全員の押印がされていること。 3 法人にあっては、登記されている印が押しであること。 事前届出では当事者双方 口頭で確認すること。
	担当者	1 当事者が法人の場合又は共有の場合は必ず記載があること。 2 代理人がある場合、代理人を記載する。この場合は委任状が添付され、委任者の印が押しされていること。 難解な氏名には、振仮名を付けることが望ましい。 届出者と同じ印であること。

	電 話		<p>1 記載がないときは連絡方法や通知書の送付先を確認すること。</p> <p>2 連絡先が自宅以外の場合は、所属先等の名称を記入させることが望ましい。</p>
前 文		権利の内容、移転又は設定の別のいずれかが付されていること。	二つ以上に が付されていても差し支えない。

2 土地に関する事項

項 目		確 認 内 容	備 考
所 在	登記簿 地番 町又は字	<p>1 地番ごとに必ず記載があること。</p> <p>2 4筆以上ある場合は、空欄部に「他 筆」と記入され、別紙を設けて記載されていること。</p>	仮地番のときは従前のものと照合すること。
	住居表示		存否を確認すること。
地 目	登 記 簿	<p>1 必ず記載があること。</p> <p>2 記載内容は次のものに限られる。 田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、溜め池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地</p>	
	現 況	<p>1 必ず記載があること。</p> <p>2 上記の地目区分に準ずる。</p>	
面 積	登 記 簿	登記簿取引の場合に必ず記載があること。	
	実 測	実測取引の場合に必ず記載があること。	実測求積図が添付されていること。測量士等の証明不要。(事前届出)
	計	<p>1 各地番の面積を合算した数字と一致すること。</p> <p>2 共有持分に係る権利の移転(設定)である場合は、全体面積に持分割合を乗じた数字であること。</p>	全体面積のみを実測で求めている場合に、必ずその旨が記載されていること。
利 用 の 現 況		現在の利用状況が必ず記載されていること。	例えば、水田、住宅地、工場用地、山林等

移転又は設定に係る権利以外の権利	所有権	所有者権利 者住所・氏名	<ol style="list-style-type: none"> 届出の内容が所有権以外の権利（地上権、賃借権等）の移転（設定）である場合に記載される。 一部の共有持分の移転の場合も、他の共有者について記載が必要である。 	共有者が多数の場合は「他名」と記載があればよい。
	所有権以外の権利	種別	地上権、賃借権、地役権、入会権、抵当権、質権等の種別が記載されていること。	現在及び引続き存在するものについてのみ記載が必要。
		内容	具体的に権利の存続期間、地代の額、被担保債権額、地役権の目的等の記載があること。	地役権の目的は送電、通行が主である。
		権利者住所 権利者氏名	<ol style="list-style-type: none"> 届出の内容が所有権以外の権利（地上権、賃借権等）の移転（設定）である場合に記載される。 一部の共有持分の移転の場合も、他の共有者について記載が必要である。 	左記の権利関係が地価の評価に影響を与えることもあるので権利者名に留意すること。

3 土地に存する工作物等に関する事項

項目		確認内容	備考	
種類		<ol style="list-style-type: none"> 届出に係る土地と併せて権利の移転（設定）が行われる工作物等がある場合に記載があること。 各地番に対応して記載されていること。 住居、倉庫、車庫、杉林等の記載があること。 	工作物等が存在しても、権利の移転（設定）がない場合は「その他参考となるべき事項」の欄に記載されていること。	
概要		<ol style="list-style-type: none"> 建築物又はその他の工作物である場合は、面積、構造、使用年数が記載されていること。 木竹等の場合は、植栽面積、樹種、樹齢等が記載されていること。 		
移転又は設定に係る権利	種別	権利の名称が記載されていること。	所有権、賃借権等	
	内容	<ol style="list-style-type: none"> 種別が所有権の場合は記載しないこと。 権利の存続期間（賃借権）、地代の額（賃借権）等の記載があること。 		
移転又は設定に係る権利以外の権利	所有権以外の権利	種別	賃借権、抵当権、質権等の種別が記載されていること。	現在及び引続き存在するものについてのみ記載が必要。
		内容	権利の存続期間（賃借権）、地代の額（賃借権）、被担保債権額（抵当権）等の記載があること。	
		権利者住所 権利者氏名	<ol style="list-style-type: none"> 届出の内容が所有権以外の権利（地上権、賃借権等）の移転（設定）である場合に記載される。 一部の共有持分の移転の場合も、他の共有者について記載が必要である。 	共有者が多数の場合は「他名」と記載があればよい。

4 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

項目		確認内容	備考
移転又は設定の態様		1 必ず記載があること。 2 主に契約の内容を記載する欄。 例えば、売買、賃借権の設定、代物弁済予約、交換等の登記原因の区分によるものであること。	
地上権又は賃借権の場合	存続期間 残存期間	1 地上権・賃借権の場合のみ記載が必要である。 2 「移転又は設定の態様」が地上権設定、賃借権設定の場合は、「存続期間=残存期間」であること。それ以外の場合は「存続期間 残存期間」であること。	1 表題部の前文の の位置に注意すること。 2 期間の定めのない地上権、賃借権もあり得るので、この欄に記載がないときは確認すること。
	堅固・非堅固の別	建物の所有を目的とするもので、地上権、賃借権のみ記載が必要であること。	地上権の場合は地代が内場合もあるので注意すること。
	地代 (年額・円)		
特記事項		地上権又は賃借権の登記の有無、地代変更についての協議期限の特約、現状回復義務の有無等について確認すること。	

5 対価(予定対価)の額等に関する事項

項目		確認内容	備考
土地に関する対価(予定対価)の額等	地目(現況)	1 必ず地目別に記載があること。 2 「土地に関する事項」の地目(現況)と同一であること。	届出が多数の筆に及ぶ場合でも、同一現況地目別にまとめて記載されていること。
	面積(m ²) 合計(m ²)	1 必ず記載があること。 2 番号ごとの面積の和が計の数字と等しいこと。 3 「土地に関する事項」の面積計と等しいこと。	
	単価 (円/m ²) 平均 (円/m ²)	1 必ず記載があること。 2 番号ごとに「予定対価の額」÷「面積」に等しいこと。 3 平均の数字が「予定対価の額の計」÷「面積の計」に等しいこと。 但し、金額の端数調整をする場合には、面積×単価 総額となるように調整されていること。	届出が多数の筆に及ぶ場合でも、同一単価別にまとめて記載されていること。
	対価(予定対価)の額合計額(単位:円)	1 必ず記載があること。 2 番号ごとの金額の和が計の数字と等しいこと。	

工 作 物 等 に 関 す る 対 価 (予 定 対 価) の 額 等	種類	「土地に関する工作物等に関する事項」の「種類」の欄に記載がある場合に、それと同一の記載があること。	
	対価(予定対価)の額 合計額(単位:円)	<ol style="list-style-type: none"> 「種類」の欄に対応した記載がなされていること。 番号ごとの金額の和が計の金額と等しいこと。 消費税課税物件については、消費税が加算されている額となっていること。 	工作物等が存在する場合で記載がないときは、工作物の撤去予定や、土地の予定対価の額の計に工作物等の予定対価が含まれていないか、確認すること。
実測清算		有無のどちらかに が付されていること。	

6 土地の利用目的等に関する事項

項目	確認内容	備考	
利 用 目 的 的	用途等	<ol style="list-style-type: none"> 必ず記載があること。 次にあげる用途が具体的に記載されていること。 自己住宅、賃貸住宅、マンション、宅地分譲、工場、ゴルフ場、山林経営、担保目的、資産保有等 同一の計画の下で、他に取得済の土地や将来取得を予定している土地がある場合は、一団の土地全体の利用目的が記載されていること。 	住宅団地の場合は建築予定戸数、マンションに当たっては階数等の記載があること。
	利用目的に係る土地の所在	当該届出に係る土地が含まれていることを確認すること。	
	利用目的に係る土地の面積	<ol style="list-style-type: none"> 必ず記載があること。 一団の土地の場合は、全体計画面積が記載されていること。 単独の土地の届出の場合は、「予定対価の額等に関する事項」の面積の計の数字と等しいこと。 	「利用目的に係る土地の面積」「土地に関する予定対価の額等に関する事項」の積の計となる。
	利用の現況の変更	有無のどちらかに が付されていること。	
利 用 計 画 の 概 要	人工面率	利用目的に係る土地の面積のうち、人工による面積の割合が記載される。	
	計画人口	計画実施後の想定人口が記載される。 工場やレジャー施設の場合は、従業員数が記載される。	
	その他		参考事項を記載。

7 その他参考となるべき事項

- 1 交換の届出の場合は、交換対象地の所在地番、面積等の記載があること。
- 2 届出に係る土地が一団の土地の一部である場合には、その旨が記載されていること。また、一団の土地の中に他の届出、確認申請に係る土地がある場合は、その受理日等が記載されていること。
- 3 営業補償、移転料、建物撤去費等届出に係る土地売買等の契約と一体となる支出がある場合は、その旨が記載されていること。
- 4 都市計画法（開発許可）・農振法（農振地区域からの除外手続き）・農地法（農地転用許可等）・静岡県土採取等規制条例・森林法（開発許可）・自然公園法・自然環境保全法などの年月日や許可番号、許可の見通し、今後協議する予定等があれば記載されていること。
- 5 底地（借地権）の取引の場合は、所有権に対する権利割合が記載されていること。
- 6 届出に係る取引が隣地買収の場合は、その旨及び譲受人が現に所有する土地の所在・面積が記載されていること。
- 7 届出に係る取引が仮換地である場合は、その旨が記載されていること。
- 8 業種欄は、各当事者の主たる業務について、該当する業種のコード番号に が付されていること。

附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。