

国土利用計画法に基づく土地取引に係る事務処理要領 別紙4

確認申請書形式審査要領

- 1 確認申請書の形式審査は、表1の確認対象等の審査、表2の確認申請に必要な書類及び表3の確認申請書の記載内容の審査に従って行うものとする。
- 2 有効期間延長申請書の形式審査は、表4による。
- 3 受理及び事務進達に当たっては、別紙1の届出書形式審査要領に準ずるものとする。
(この要領において、国土利用計画法は「法」と、国土利用計画法施行令は「令」と略称する。)

表1 確認対象等の審査

区 分	確 認 内 容	備 考
確認の対象であること。	<p>1 次の(1)に該当し、かつ、次の(2)、(3)又は(4)に該当すること。</p> <p>(1) 次のアからエまでのすべてに該当するものであること。</p> <p>ア 土地売買等の契約であること。</p> <p>イ 当該土地(土地売買等の契約に係る土地が一団の土地の一部である場合は、当該一団の土地)の面積が法定面積以上であること。</p> <p>ウ 当事者の一方又は双方が国若しくは地方公共団体又は令第14条に規定する法人でないこと。</p> <p>エ 法令の規定(法第27条の4第2項第1号並びに令第17条の2第3号~5号を除く)により届出不要とされる場合でないこと。</p> <p>(2) 次のア及びイに該当するものであること。</p> <p>ア 住宅施設及び医療施設、購買施設その他の居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設の用に供するために造成された宅地である一団の土地であること。</p> <p>イ 区画の面積が次に定める面積以下であること。</p> <p style="padding-left: 2em;">住宅施設に係る区画にあつては、500㎡(法面の部分を除いた面積が500㎡以下の区画にあつては、800㎡。)</p> <p style="padding-left: 2em;">居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設に係る区画にあつては、1,000㎡。</p> <p>(3) 土地に建物が存する場合で、建物に係る区分所有権の移転と併せて土地に関する権利の共有持分が移転又は設定されるものであること。</p>	<p>* (2)のアの要件については、特段の造成工事を行わない現状有姿の森林地等の分譲は「造成された宅地」の分譲ではなく確認の対象とはならない。</p> <p>* 未だ個別規制法等による必要な審査等を経ていない場合等については、届出によるべきこと等の指導を行うものとする。</p>

	<p>(4) 不動産特定共同事業契約に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売で次のア又はイに該当する場合であること。</p> <p>ア 規則第21条第1項の規定に基づき行われる申請書の提出が当該土地に関する権利の移転をする契約の締結についてされたものであり、かつ、当該申請書に係る事項が次の から までのいずれかに該当する場合。</p> <p>当該土地に関する権利を移転する者により当該権利が取得された日の翌日から起算して1年を経過した日以後に当該申請書が提出されたものであること。</p> <p>当該土地に関する権利を移転する者が次のいずれかに該当すること。</p> <p>当該権利を取得した後、当該土地を法第27条の8第1項第2号八に規定する自ら利用するための用途に供している者事業として当該土地について同号二(1)に規定する区画形質の変更等(以下「区画形質の変更」という。)を行った者</p> <p>通常の経済活動として行われる債権の担保のため又は代物弁済により当該土地に関する権利を取得した者事業契約が事業法第2条第1項に規定する不動産の賃貸借から生じる収益又は利益の分配を行うことを約するものであること。</p> <p>事業契約により当該土地に関する権利の移転を受ける者又は事業者が当該土地について区画形質の変更等を行うこととされていること。</p> <p>イ 規則第21条第1項の規定に基づき行われる申請書の提出が当該土地に関する権利の設定をする契約の締結についてされたものである場合。</p> <p>2 宅地造成工事の完了前の申請に係る土地については、造成された宅地としてその相当な価額の算定が可能である限り、受理をしても差し支えないが、受理に当たっては必要な資料を提出させるものとする。</p>	<p>* (4)に該当しないと認められる場合には届出を行わせる必要があることに留意すること。</p>
--	--	--

表2 届出に必要な書類

区 分	項 目	確 認 内 容
確認申請書	規則第21条	規則様式第4による「確認申請書(別紙明細書)」 正 本 1部(本庁) 副 本 1部(確認書を受理した課)
添 付 図 書		別表添付書類一覧表のとおりであること。

表3 確認申請書の記載内容の審査

確認申請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。

項 目		確 認 内 容	備 考	
標 題 部	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。		
	申 請 者	住 所	1 必ず記載があること。 2 丁目、番地、号まで記載されていること。	楷書で読みやすい字であること。
		氏 名	1 必ず記載があること。 2 法人の場合は、その名称及び代表者の氏名が記載されていること。 3 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、別紙に他の共有者全員の住所、氏名が記載されていること。 なお、共有者の一部が自己の共有部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。	記載が別紙に及ぶ場合は確認申請書と別紙の間に契印が押されていること。
		印	1 必ず申請者の印が押してあること。 2 共有の場合は、共有者全員の印が押してあること。 3 法人にあっては、代表者の職名印が押してあること。	
	担 当 者	1 申請者が法人である場合又は代理人による申請の場合は記載があること。 2 代理人による申請の場合は、代理人である旨の記載があり、代理人の印が押されているとともに、代理権の存在を証する書面が添付されていること。	申請者の住所と担当者の所属先の住所が異なる場合、所属先の住所や名称が記載されていることが望ましい。	
	電 話		1 記載がないときは連絡方法を確認すること。 2 代理人による申請の場合は、代理人の電話であるかどうかを確認すること。	
	前 文	権利の内容、移転又は設定の別については、いずれかに が付されていること。	それぞれ二つ以上に が付されていても差し支えない。	

土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項	所 在	市 町 村	<p>1 必ず記載があること。 2 仮地番である場合には、その旨が記載されており、その下に従前地の地番がかっこ書きで記載されていること</p>	<p>1 代表的な地番「番から 番まで」又は「番等（詳細別紙明細書）」のような記載であっても差し支えない。 2 「番等（詳細別紙明細書）」と記載されている場合は、画地ごとの地番が記載されている別紙明細書が添付されていること。</p>	
		町 又 は 字			
		地 番			
	面積及び区画数等	更地計	m ²	<p>1 今回の確認申請に係る更地の合計面積及び合計区画数が記載されていること。 2 別紙明細書の記載内容と一致すること。</p>	該当しない場合は空欄にすること。
			区画		
		建付地計 一戸建住宅	m ²	<p>1 今回の確認申請に係る一戸建住宅建付地の合計面積及び合計区画数が記載されていること。 2 別紙明細書の記載内容と一致すること。</p>	該当しない場合は空欄にすること。
			区画		
		建付地計 共同住宅等	m ²	<p>1 今回の確認申請に係る共同住宅等建付地の合計面積及び合計区画数が記載されていること。 2 別紙明細書の記載内容と一致すること。</p>	該当しない場合は空欄にすること。
			区画		
		不動産特定共同事業	更地計	m ²	<p>1 今回の確認申請に係る土地について、更地及び建付地ごとに土地の面積の合計並びに当該土地に関する権利の共有持分の割合及びその口数が記載されていること。 2 別紙明細書の記載内容と一致すること。</p>
建付地計	m ²				
合計		m ²	<p>1 上記各土地の面積及び区画数を合計した数字と一致すること。 2 別紙明細書の「土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項」の「面積」の計と一致すること。 3 上記各土地に関する権利の共有持分が全て同一でない場合は、各共有持分の割合及びその口数が異なるものごとに記載されていること。</p>		
		区画			
		/ x			

土地に関する権利の移転又は設定に係る土地を含む一団の土地に関する事項	所在	市町村町 又は字	<ul style="list-style-type: none"> 1 必ず記載されていること。 2 全体の所在を示す代表の土地が記載されていること。 	
	面積	総面積	公共・公益的施設用地等を含めた事業計画に係る全体面積が記載されていること。	
		販売予定 総面積	今回の確認申請に係る合計面積を含め今後販売を予定する面積の合計が記載されていること。	
		販売済面積	<ul style="list-style-type: none"> 1 必ず記載されていること。 2 販売済がない場合には「0」と記載されていること。 	
	区 画 数 等	総区画数等	<ul style="list-style-type: none"> 1 必ず記載されていること。 2 公共・公益的施設用地等の区画を含めた全体の区画数等が記載されていること。 	
		販売予定相 区画数等	今回の確認申請に係る合計区画数又は共有持分の割合及びその口数（以下「区画数等」という。）を含め今後販売を予定する区画数の合計が記載されていること。	
		販売済区 画数等	<ul style="list-style-type: none"> 1 必ず記載されていること。 2 販売済がない場合には「0」と記載されていること。 	

土地に関する権利の移転又は設定に係る土地以外の土地で事業契約に基づく出資等の目的となる土地（他の土地）に関する事項	所在	市 町 村	<p>1 必ず記載があること。</p> <p>2 仮地番である場合は、その旨が記載されており、その下に従前地の地番がかっこ書きで記録されていること。</p>	<p>1 代表的な地番、「 番から 番まで」又は「 番等（詳細別紙明細書）」のような記載であっても差し支えないこと。</p> <p>2 「 番等（詳細別紙明細書）」と記載されている場合は、画地ごとの地番が記載されている別紙明細書が添付されていること。</p>
		町又は字		
		地 番		
土地に関する権利の移転又は設定に係る土地以外の土地で事業契約に基づく出資等の目的となる土地（他の土地）に関する事項	面積	建付地計	m ²	<p>1 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地以外の土地で事業契約に基づく出資等の目的となる土地がある場合、当該土地について更地及び建付地ごとの合計面積並びに当該土地に関する権利の共有部分の割合及び口数が記載されていること。</p> <p>2 事業契約の約款等の記載内容と一致すること。</p>
		更地計	m ²	
	共有持分の割合	建付地計	/ x	
		更地計	/ x	
土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項	種類及び概要		<p>1 今回の確認申請に係る土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定が行われる工作物等がある場合は、必ず記載されていること。</p> <p>2 別紙明細書の記載内容と一致すること。</p>	<p>1 種類及び概要の欄に住宅庭園等の別の記載があること。</p> <p>2 庭園の場合には植栽された木竹の樹種等の記載があること</p> <p>3 マンション等区分所有権の設定又は移転の場合は棟数並びに建物の全体の種類及び構造の記載があること。</p> <p>4 戸数計の欄に、マンションの場合は室数の合計の記載があること。</p> <p>5 共有床面積計としては、事業契約に係る土地に係る建物で当該事業計画に基づき事業参加者又は事業の共有となるものの床面積の合計の記載があること。</p>
	建築物の場合	戸数計		
		専有床面積計又は共有床面積		

その他参考となるべき事項	開発行為の許可等の内容及び番号	土地に関する権利の移転又は設定に係る土地について都市計画法第29条の規定に基づく開発許可等を受けている場合は、その許可等の内容が記載されていること。	
	分譲予定期間	土地に関する権利の移転又は設定を予定している期間がある場合には、記載されていること。	
	分譲の相手方	分譲の相手方について、どちらかの番号が で囲まれていること。	
	宅建業法の免許	宅地建物取引業法第3条第1項の規定に基づく免許の有無について、該当する番号が で囲まれていること。	
	新再区分	今回の申請地が過去に確認を受けているか否かにより、該当する番号が で囲まれていること。	
	分譲形式	申請者が自ら造成した土地を分譲するか、又は造成された土地を取得して分譲するかにより、該当する番号が で囲まれていること。	
	業種	申請者の主たる業種一つについて、該当する番号が で囲まれていること。	
	住宅地としての基礎的條件の整備状況	宅地造成工事の完了前の申請に係る土地については、住宅地としての整備の状況が記載されており、記載された状況により住宅地としての基礎的條件の整備（取付道路及び幹線街路の概成、上水道及び水源の確保、排水及び終末処理の確保等）がされていると認められること。	
その他	申請地についての過去の国土利用計画法に係る確認や届出について等が記載されていること。		

事業契約に関する事項		事業契約に係る土地に係る申請については、次のとおり記載されていること。		
	事業者の名称・住所・代表者の氏名	申請者が事業者以外の者である場合に限り、当該事業者の名称・住所・代表者の氏名が記載されていること。		
	事業者の許可番号等	必ず記載されていること。		
	不動産取引の内容	申請に係る土地について、その一部が部分により取引の内容が異なる場合には、それぞれの部分につき、売買、交換又は賃借権の別が記載されていること。		
	事業契約の契約期間	期間の定めのある場合には当該期間を、期間の定めのない場合にはその旨が記載されていること。		
別紙明細書	区画番号若しくは地番又は室番号又はその番号	見出しの部分のいずれかに が付されていること。	申請人が任意で設定した番号、又はアルファベット等でよい。	
	土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項	用途	必ず記載されていること。	別荘は3と記載されていること。
		面積	共有部分に係るもの以外のものについては専有部分の面積が、共有部分に係るものについては共有となる土地の面積と持分割合又は共有となる土地の面積に持分割合を乗じて得た面積が記載されていること。	
		m ² 当たり単価	1 必ず記載があること。 2 単価は「対価として予定している価額(A)÷面積」に等しいこと。 3 単価(平均)は「対価として予定している価額(A)の合計÷面積の合計」に等しいこと。	端数処理による僅少な差異があるのは差し支えないこと
		対価として予定している価額(A)	賃借権等の場合には、権利金その他の一時金相当額が記載されていること。	
		賃借権の場合 地上権又は	存続期間	標題部の前文で、地上権又は賃借権に付されている場合に記載があること。
	地代(年額)			

土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項	種類及び概要	<p>1 一戸建住宅、共同住宅、庭園等の別が記載されていること。</p> <p>2 庭園の場合は、木竹の樹種、樹齢及び本数等が記載されていること。</p> <p>3 住宅、事務所にあっては、その階数の記載があること。</p>		
	建築物の場合	専有面積 (b1)	<p>1 今回の確認申請に係る土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定が行われる工作物等が存する場合は必ず記載されていること。</p> <p>2 m²当たり単価 (b3) は「対価として予定している価額(B) ÷ 専有床面積 (b1)」又は「対価として予定している価額(B) ÷ (共有床面積 × 共有持分の割合 (b2))」と等しいこと。</p> <p>3 m²当たりの単価 (b3) の平均は「対価として予定している価額(B)の計 ÷ 専有床面積 (b1) の計」又は「対価として予定している価額(B)の計 ÷ (共有床面積 × 共有持分の割合) (b2) の計」と等しいこと。</p>	<p>1 共有部分の床面積の欄には、共用部分の総面積を戸数で除したものが記載されていても差し支えないこと</p> <p>2 住居に供されない建築物 (車庫、物置き等) は、「木竹の場合」の欄に記載されていること。</p>
		共有部分床面積		
		共有床面積 × 共有持分割合 (b2)		
対価として予定している価額 B = b1 × b3				
対価として予定している価額 B = b2 × b3				
の間賃借権	在存期間			
木竹の場合	対価として予定している価額			
	対価として予定している合計価額 (A) + (B) + (C)	<p>1 必ず記載があること。</p> <p>2 計算上の誤りに注意すること。</p>	<p>記載が一枚の用紙で不足する場合には複数の用紙に記載し、「合計」の欄は最後の用紙に記載されていること。</p>	
	特記事項	<p>1 区画等ごとにm²当たり単価が著しく異なる場合には、その理由が記載されていること。</p> <p>2 状況類似地区ごとにm²当たり単価が最高価格又は標準価格となる画地については、その旨が表示されていること。</p> <p>3 共有地、公共用地に関する権利の移転又は設定を専有部分の土地に関する権利の移転又は設定と併せて行う予定である場合は、その共用に係る土地の面積が記載されていること。</p>		

4 有効期間延長申請書の形式審査要領

有効期間延長申請書の形式審査は以下の要領に従って処理する。

受理に当たっては、届出書の形式審査要領に準ずるものとする。なお、受理番号は新規申請・再申請と区別せず、連番（通し番号）で記入すること。

区 分	確 認 内 容	備 考
1 有効期間延長申請の要件	<p>1 既に申請を受けた土地で、各区画の予定対価の額、形状、面積の変更及び建物の改増築がなく、かつ、周辺の地価動向に照らして支障がないと認められる場合であること。</p> <p>2 申請日は、当初定められた確認の有効期間満了日の4週間以上前であること。</p>	これに該当しないものについては、いわゆる再確認申請を行わせるものとする
2 必要書類	<p>1 「有効期間延長申請書」 正 本 1部（本庁） 副 本 1部（申請書を受理した課）</p> <p>2 添付図書 別添添付図書一覧表のとおりであること。</p>	<p>「国土法及び同法附属法令の運用について」によるもの。</p> <p>販売済みの区画数が多いときは販売状況報告書の他に、抽出による契約書の写しを受理日から2週間以内に提出させるものとする。</p>
3 有効期間延長申請書の記載内容の審査	<p>1 標題部 住所・氏名等が前回の確認申請書又は有効期間延長申請書と同じ内容のものであること。 前文には、前回の確認書の日付と番号が必ず記載されていること。</p> <p>2 販売状況記載部 ア 面積・区画数・口数 前回申請時（最後に確認又は再確認を受けたとき。）と同じ欄に同じ数字が記載されていること。 イ 未契約面積・区画数・口数 今回申請に係る面積・区画数・口数が記載されていること。</p>	<p>社名、住所、電話番号等の変更があった場合は、その旨が別紙又は空欄部に記載されていること</p> <p>販売が終了した区画については、必ず別紙明細書や販売状況報告書等によって、どの区画が販売されたか特定できるものであること。</p>

附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。