

無届取引等に関する事務処理要領

第1 趣旨

この要領は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）の適正な運用に資するために、法第23条第1項又は法第27条の4第1項若しくは第3項（法第27条の7第1項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者に対する事務処理に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2 無届取引等の定義

この要領において「無届取引等」とは、次に掲げる行為をいう。

- (1) 法第23条第1項の規定にかかわらず、土地売買等の契約を締結して2週間以内に届出（以下「事後届出」という。）を行わないこと。
- (2) 法第27条の4第1項（法第27条の7第1項）において準用する場合を含む。）の規定による届出（以下「事前届出」という。）を行わずに土地売買等の契約を締結すること。
- (3) 事前届出に係る予定対価の額を超えて契約を締結すること。（なお、この場合において実測清算をする旨の届出であり実測面積により契約を締結する場合があるので注意すること。）
- (4) 事前届出に係る土地の利用目的を変更して契約を締結すること。
- (5) 事前届出又は事後届出について虚偽の届出をすること。
- (6) 事前届出をした日から起算して6週間を経過する日又は催告しない旨の通知が到達する日のいずれか早い日までの間に契約を締結すること。
- (7) 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第17条の2第1項第3号から第5号までの規定による確認（以下「確認」という。）に係る価格を超えて契約を締結すること。（なお、この場合において確定面積により契約を締結する場合があるので注意すること。）
- (8) 確認に係る有効期間（延長された場合にあつては、延長後の有効期間）満了後に契約を締結すること。

第3 無届取引等把握調査

本庁都市整備部土地政策課（以下「本庁」という。）又は北部都市整備事務所（以下「事務所」という。）は、無届取引等把握調査（以下「把握調査」という。）は、次により行うものとする。ただし、中区、東区、西区、南区及び北区においては本庁が、浜北区及び天竜区においては北部都市整備事務所が処理するものとする。

1 方法

本庁又は事務所は、無届取引等の疑いのある事案は、次に掲げる方法により把握

するものとする。

- (1) 地方税法(昭和25年法律第226号)第382条第1項及び第2項に規定する登記所からの通知書(以下「登記済通知書」という。)により、公図に位置を記す等の方法により一団性の認定に留意しつつ行う調査
- (2) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条第1項の許可及び都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条又は同法附則第4項の許可等による調査
- (3) 森林法(昭和26年第249号)第10条の2の許可による把握調査
- (4) 事前届出制において「届出等の事後措置に関する事務処理要領」による調査
- (5) 「遊休土地実態調査要領」による調査
- (6) 新聞の折り込み広告等による情報収集
- (7) (1)から(6)までに掲げるほか、一般住民からの通報、関係機関からの情報収集

2 違反事案カードの作成及び送付

本庁又は事務所は、前記1により把握した無届取引等の疑いのある事案について、「違反事案カード」(様式第1号)に所要事項を記入し、登記簿謄本、登記済通知書の写し、位置図及び公図の写し等参考図書を添えて、保管するものとする。なお、整理番号は、本庁へ確認するものとする。

第4 当事者への照会

本庁又は事務所は、当事者への照会及び報告書の受付を次のとおり行うものとする。ただし、中区、東区、西区、南区及び北区においては本庁が、浜北区及び天竜区においては事務所が処理するものとする。

1 土地売買等に関する報告書

本庁又は事務所は、第3により把握した無届取引等の疑いのある事案について必要に応じて「土地売買等の報告書の提出について(依頼書)」(様式第2号)をもって当事者に「土地売買等に関する報告書」(様式第3号)(以下「報告書」という。)及び事後届出又は事前届出に添付する書類の写し(各2部)の提出を求めるものとする。

2 報告書の受付

報告書(添付書類を含む。以下同じ。)を受付したときは、当事者から請求があった場合又は当該報告書が郵送で提出されたものである場合は、報告書の写しに受付印に受付番号(整理番号)を記入して交付するものとする。ただし、報告書の受付が正式な届出の受理にならないことを指導する。

3 報告書の送付

本庁又は事務所は、報告書の提出があった場合は、報告書に必要事項を記入のうえ違反事案カード、副申書(事後届出違反事案は、様式第4号の1・事前届出

違反事案は様式第4号の2)及び報告書チェックリスト(様式第5号)を付して本庁へ送付するものとする。ただし、第7無届取引等に関する措置基準「1 口頭で法の周知をはかるもの」に該当する場合は、口頭で法の周知をはかり、報告書に「口頭周知期限後届出処理簿」(様式第6号)を付して本庁へ送付するものとする。

第5 事情聴取

本庁は、前記第4の3により提出のあった報告書を検討し、必要に応じて、現地調査を行い又は当事者に「事情聴取について(通知)」(様式第7号)をもって、出頭を求め事情聴取を行うものとする。なお、報告書の提出がない場合も同様とする。

第6 他県等に所在する当事者に対する照会及び事情聴取

無届取引等の疑いのある事案の当事者が、他の都道府県又は指定都市に所在する場合には、第4の照会及び第5の事情聴取について、必要に応じ当該都道府県又は指定都市に協力を求めるものとする。

第7 措置

- 1 本庁は、第4の3により報告書の送付を受けたときは、報告書整理簿(様式第8号)に必要事項を記載するとともに、把握した無届取引等の当事者に対し、「無届取引等に関する措置基準」に従い措置するものとする。
- 2 措置を行ったときは、その旨を違反事案カードに記入し、その写しを事務所に送付するものとする。

無届取引等に関する措置基準

- 1 口頭で法の周知を図るもの…(1)から(4)までのすべてを満たす場合
 - (1) 土地売買等の契約を締結して2週間を経過したが、6週間(届出期限後4週間)以内に届出がなされた場合(「期限後届出の場合」という。)
 - (2) 利用目的に問題がない場合
 - (3) 権利取得者(譲渡人)が宅地建物取引業の免許を有している場合
 - (4) 届出が遅れた理由が、国土利用計画法の無知、理解不足、解釈の誤り等である場合

注 この場合は、口頭周知期限後届出処理簿に措置日等必要事項を記載する。
- 2 口頭により注意をおこすもの…(1)から(4)までのすべてを満たす場合(注意を促す簡易の文書とパンフレットを送付)
 - (1) 土地売買等の契約を締結して6週間を経過したが、届出がなされない場合(「無届の場合」という。)

- (2) 利用目的に問題がない場合
 - (3) 権利取得者（譲受人）が宅地建物取引業の免許を有していない場合
 - (4) 届出がなされなかった理由が、国土利用計画法の無知、理解不足、解釈の誤り等である場合
- 3 文書により注意を行うもの…(1)、(2)及び(3)又は(4)の場合（課長名で文書を送付）
- (1) 利用目的に問題がない場合
 - (2) 権利取得者（譲受人）が宅地建物取引業の免許を有している場合
 - (3) 過去に違反がない場合
 - (4) 2に該当する場合で、過去に違反がある場合
- 4 助言を行うもの
- 利用目的に問題があり、国土法に基づく助言の対象となる場合
- 5 始末書を徴収するもの…(1)又は(2)の場合（当事者を呼び出し、始末書を取る）
- (1) 利用目的に問題がなく、権利取得者（譲受人）が宅地建物取引業の免許を有しており、過去に違反がある場合
 - (2) 利用目的に問題がなく、権利取得者（譲受人）が宅地建物取引業の免許を有していないが、違反を繰り返して悪質性が認められる場合
 - (3) 5に該当する場合
- 6 是正指導を行うもの
- 利用目的に問題があり、国土利用計画法に基づく勧告又は助言の対象となる場合（もし届出があったとき、助言・勧告の対象となる場合なので問題がないよう指導）
- 7 告発するもの…(1)又は(2)の場合
- (1) 是正指導に従わず、これを放置すれば、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用に重大な支障を生ずると認められる場合
 - (2) 違反の様態が特に悪質であるため、放置すれば法の適正な運用に重大な支障を生ずると認められる場合

第8 事務の所管

この要領に規定する事務は、本庁において処理するものとする。ただし、第3、第4に関する事務処理については、事務所においても行うものとする。

附 則

- 1 この要領は、令和2年4月1日から施行する。
- 2 この要領は、平成19年4月1日から施行する。
- 3 浜松市国土利用計画法に基づく無届取引等に関する事務処理要領（平成17年7

月1日施行)は、廃止する。

(別表)

措置の内容	対象となる 無届取引等	権利取得者	利用目的等
口頭での法周知	期限後届出の場合	宅建業者 以外	・利用目的に問題なし ・法の無知、理解不足、 解釈の誤り等
口頭により注意	無届の場合	宅建業者 以外	・利用目的に問題なし ・法の無知、理解不足、 解釈の誤り等
文書による注意	期限後届出の場合 無届の場合	宅建業者	・利用目的に問題なし ・過去に違反なし
	無届の場合	宅建業者 以外	・利用目的に問題なし ・過去に違反あり
助言	期限後届出の場合 無届の場合	宅建業者 含む	・法に基づく助言に該当 するなど周囲の土地利用 に悪影響又は明らかに影 響を及ぼすと認められる 場合
始末書の徴収	期限後届出の場合 無届の場合	宅建業者	・利用目的に問題なし ・過去に違反あり
		宅建業者 以外	・利用目的に問題なし ・違反を繰り返して、悪 質性が認められる
		宅建業者 含む	・利用目的に問題があり、 是正指導を受けた場合
是正指導	期限後届出の場合 無届の場合	宅建業者 含む	・法に基づく勧告、助言 に該当するなど周囲の土 地利用に悪影響を及ぼ すと認められる場合
告発	期限後届出の場合 無届の場合	宅建業者 含む	・是正指導に従わない ・当該土地利用を含む周 辺の地域の適正かつ合 理的な土地利用に重大 な支障を生ずると認め られる場合
			・違反の様態が特に悪質 であるため、放置すれば 法の適正な運用に重大 な支障を生ずると認め られる場合

違反事案カード

報告書等受付年月日
整理番号 国報第	- 号
本庁整理番号	号

取引等年月日	対象土地の所在			面積
契約				登記 m ²
登記	土地利用計画上の区分	現況地目		実測 m ²
取引価格	土地単価 円 / m ²	土地総額 円	工作物総額 円	
当事者	譲受人	譲渡人		処理経過
住所又は所在				発見
氏名又は法人名				()
法人の場合は(代表者氏名)				照会
宅建免許番号				1回 2回
広告等の状況	売買(販売)方法	売買(販売)状況		回答
			
				事情聴取
			
				(場所)
違反の態様とその経緯及び措置内容等				
違反の形態 経緯			措置内容	
			是正指導	
措置			契約解除	
			始末書	
宅建業者の介在(有・無)			文書注意	
			口頭注意	
宅建免許番号			告発	
			
住所又は所在			情報提供	
			
氏名又は法人名			無違反	
			
法人の場合は(代表者氏名)			
			
備考			宅建業者の特例	ア イ ウ

太枠は、本庁にて記入

様式第 2 号

第 号
年 月 日

様

浜松市長 (氏 名)

土地売買等に関する報告書の提出について(依頼)

あなたが行った下記の土地取引について、国土利用計画法に基づく届出の要否を確認するため、別添「土地売買等に関する報告書」に必要事項を記入の上、契約書の写し、土地の位置を明らかにした地形図、土地及びその付近の状況を明らかにした図面及び土地の形状を明らかにした図面を添えて、 月 日()までに本庁宛てに提出されるようお願いいたします。

なお、報告書が提出されない場合には、事実関係を確認するため、御面倒でも来庁願うことがありますので、御承知おきください。

記

1 取引の表示

- (1) 土地の所在
- (2) 土地の面積
- (3) 取引の相手方
- (4) 取引の年月日
- (5) 取引の内容

2 提出先

〒 -
浜松市 区 町 番地の
浜松市 部 課 グループ
電話番号 () -

土地売買等に関する報告書

(あて先)
浜松市長

年 月 日

住 所
報告者(譲受人)氏 名
電話番号

年 月 日付けで照会のあった土地売買等の契約について、下記のとおり報告します。

なお、本報告の土地売買等の契約が国土利用計画法第23条第1項の規定に基づく届出を必要としたものであった場合には、指導に従います。

記

契約の当事者 住所・氏名 (法人は名称・代表者)	譲 受 人		譲 渡 人				
契約締結日	年 月 日	登記年月日	年 月 日	登記原因			
土地に関する事項	番号	所 在	地 目		面積 (㎡)		
			登記簿	現 況	登記簿	実 測	
	1 2 3						
					計	計	
	番号	利用の現況	報告に係る権利以外の権利				
		所有権	所有権以外の権利				
		権利者の住所氏名	種別	内容	権利者の住所氏名		
1 2 3							
土地に存する 工作物等 に関する事項	種類	概要	移転又は設定 に係る権利		移転又は設定に係る権利以外の権利		
			種別	内容	所有権		所有権以外の権利
					権利者の住所氏名	種別	内容
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	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 2 3						
土地対価の額等 に関する事項	番号	土地に関する対価の額等			実測 清算	工作物等に関する対価の額等	
		面積(㎡)	単価(円/㎡)	対価の額(円)		種類	対価の額(円)
	1 2 3				有 ・ 無		
	計		計			計	
当該土地の 今後の利用目的							
契約までの経緯							
期限内に届出を しなかった理由							

「土地売買等に関する報告書」の記入方法

契約の当事者 住所・氏名 (法人は名称・代表者)	譲受人		譲渡人				
契約締結日	年 月 日	登記年月日	年 月 日	登記原因			
土地に関する事項	番号	所 在		地 目	面積 (m ²)		
				登記簿	現 況		
		(ア)		登記簿	実 測		
				計	計		
土地に関する事項	番号	利用の現況	報告に係る権利以外の権利				
			所有権		所有権以外の権利		
		(イ)	権利者の住所氏名	種別	内容	権利者の住所氏名	
		(ウ)	(エ)	(オ)	(カ)		
土地に存する 工作物等 に関する事項	種類	概要	移転又は設定 に係る権利		移転又は設定に係る権利以外の権利		
			所有権		所有権以外の権利		
	種別	内容	権利者の住所 氏名	種別	内容	権利者の住所氏名	
	(オ)	(カ)	(キ)	(ク)	(ケ)	(コ)	
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	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)	
		(サ)					
土地対価の額等 に関する事項	番号	土地に関する対価の額等			実測 清算	工作物等に関する対価の額等	
		面積 (m ²)	単価 (円/m ²)	対価の額 (円)		種類	対価の額 (円)
					有 ・ 無		
		計		計		計	
当該土地の 今後の利用目的	(シ)						
契約までの経緯	(ス)						
期限内に届出を しなかった理由							

該当欄のカタカナにより下記の説明に基づき記入してください。

- (ア) 所在は、筆が複数で記入できない場合は別紙を作成し、当該欄は、「外 筆(別紙のとおり)」と記載。
 - (イ) 利用の現況は、住宅用、駐車場、工場、倉庫、店舗用地、田、畑、山林など現在の使用状況を記載
 - (ウ) 種別は、所有権以外の権利の種別を具体的に記載(例：地上権、賃借権、地役権、根抵当権等)
 - (エ) 内容は、(ウ)の権利内容を具体的に記載(例：賃借権期間20年、残存期間15年等)
 - (オ) 種類は、宅居、マンション、店舗併用住宅、工場、車庫、立木などの工作物等を記載
 - (カ) 概要は、(オ)の種類の内容を記載
(例：建物にあつては延べ面積、構造、経過年数等を、立木にあつては樹種、樹齡、数量等)
 - (キ) 種別は、移転又は設定する権利の種別を記載(例：所有権、賃借権等)
 - (ク) 内容は、(キ)の権利内容を記載(所有権等の移転又は賃借権等の設定)
 - (ケ) 種別は、移転又は設定に係る権利以外の権利の種別を具体的に記載(例：賃借権、根抵当権等)
 - (コ) 内容は、(ケ)の権利内容を具体的に記載(例：賃借権期間20年、残存期間15年等)
 - (サ) 移転又は設定の様態は、売買、代物弁済、交換、譲渡担保等及び地上権、賃借権の設定等を記載
 - (シ) 当該土地の今後の利用目的は、今後の利用計画を具体的に記載
(例：住宅用地、分譲用地、駐車場、工場用地、資材置場、倉庫、田、畑、山林等)
 - (ス) 契約までの経緯は、契約に至った経過を具体的に記載
- 備考 この件に関しご質問のある場合は、お手数でもご連絡ください。

様式第4号の1

副 申 書

第 号
年 月 日

浜松市都市整備部土地政策課長 (氏名)様

浜松市 部 課長 (氏名)

無届取引に関する事務処理要領第4の3の規定に基づき、「土地売買等に関する報告書」を下記の意見を付して送付します。

記

1 当事者等

整理番号	国報第 - 号	受付年月日	年 月 日
譲受人氏名 (法人名・代表者)			
譲渡人氏名 (法人・代表者)			
対象地の所在地(面積)	(. m ²)		

2 意見

事項	意見
法第24条第1項関係 (公表されている土地利用計画への適合性)	
公表されていない土地利用計画への適合性	
公共・公益的施設の整備の予定	
周辺の自然環境の保全	
その他	
総合判断	適 合 不 適 合

3 対象地の現行法令による規制状況

地域区分	面積(m ²)	備 考
都市地域	m ²	都計区分： 用途地域：
農業地域	m ²	農用地区域 農振地域(農用地区域外) 農振予定地
森林地域	m ²	保安林 保安施設地区 地域森林計画対象民有林 その他の森林
自然公園地域	m ²	(国立・国定・県立)公園 (特別・特別保護・普通)地域
自然保全地域	m ²	(原生・自然環境保全・県立自然環境保全)(特別・普通)地区

様式第4号の2

副 申 書

第 号
年 月 日

浜松市都市整備部土地政策課長 (氏名)様

浜松市 部 課長 (氏名)

無届取引に関する事務処理要領第4の3の規定に基づき、「土地売買等に関する報告書」を下記の意見を付して送付します。

記

1 当事者等

整理番号	国報第 - 号	受付年月日	年 月 日
譲受人氏名 (法人名・代表者)			
譲渡人氏名 (法人・代表者)			
対象地の所在地(面積)	(. m ²)		

2 意見

事項	意見
法第27条第5項第1項第1号関係(予定対価の額の妥当性)	近傍類地の取引価格等を考慮して (適正 おおむね適正 やや疑問 適正を欠くもの)である。 理由
法第27条第5項第1項第2号関係(土地利用計画への整合性)	
法第27条第5項第1項第3号関係(周辺の自然環境との整合性)	
法第27条の8第1項第2号関係	
その他	
総合判断	適 合 不 適 合

3 対象地の現行法令による規制状況

地域区分	面積(m ²)	備 考
都市地域	m ²	都計区分： 用途地域：
農業地域	m ²	農用地区域 農振地域(農用地区域外) 農振予定地
森林地域	m ²	保安林 保安施設地区 地域森林計画対象民有林 その他の森林
自然公園地域	m ²	(国立・国定・県立)公園 (特別・特別保護・普通)地域
自然保全地域	m ²	(原生・自然環境保全・県立自然環境保全)(特別・普通)地区

1 1 利用目的	
0 1 1 住宅（自用）	1 戸建住宅 2 共同住宅 3 寄宿舍
0 1 2 住宅（賃貸）	4 分譲地 5 その他
0 1 3 住宅（販売）	
0 2 1 商業施設（自用）	1 事務所 2 物品販売店舗（大型） 3 物品販売店舗（中・小型）
0 2 2 商業施設（賃貸）	4 飲食店 5 銀行 6 ホテル 7 流通施設（商業）
0 2 3 商業施設（販売）	8 自動車整備工場 9 ガソリンスタンド 10 その他
0 3 0 生産施設	1 工場 2 資材置場 3 倉庫 4 流通施設（生産） 5 共同選果場 6 交通ターミナル 7 電気・ガス等供給施設 8 電報・電話局 9 その他
0 4 0 レクリエーション	1 劇場 2 パチンコ店 3 スポーツ施設 4 スキー場 5 アミューズメント施設 6 クアハウス 7 文化施設 8 庭園 9 その他
0 5 0 ゴルフ場	1 通常コース 2 ショートコース
0 6 1 別荘（自用）	
0 6 2 別荘（賃貸）	
0 6 3 別荘（販売）	
0 7 0 林業	
0 8 0 農業・畜産・水産業	1 農地 2 菜園 3 牧草地 4 農業用牧畜 5 畜舎 6 養魚場 7 その他
0 9 0 駐車場	1 立体駐車場（地下あり） 2 立体駐車場（地下なし） 3 平屋駐車場 4 地下駐車場 5 その他
1 0 0 病院等その他の利用目的	1 病院 2 砂利等採取 3 産業廃棄物処理場 4 一般廃棄物処理場 5 残土処理場 6 リサイクル施設 7 文化施設 8 研修施設 9 研究施設 10 学校 11 福祉関連施設 12 宗教法人施設 13 集会所 14 墓園・墓地 15 その他
1 1 0 資産保有・転売等目的	1 資産保有 2 転売 3 その他
1 2 0 その他	1 担保目的 2 取下げ 3 その他

口 頭 周 知 期 限 後 届 出 処 理 簿

整理番号	所在地	譲渡人	契約年月日	遅延理由・利用目的	措置日
国報 第 -					
単独の区分			期限後届出（口頭で法の周知）の確認		
1 単独の届出 2 売りの一団で新規 3 売りの一団で2以外 4 買いの一団で新規 5 買いの一団で4以外			土地売買等の契約より6週間以内である 利用目的に問題がない 権利取得者は宅建免許を有していない 過去に違反の履歴がない 無届理由が悪質でない		
個別法による規制の状況					
都市地域	都計区域	1 区域外 2 市街化区域 3 市街化調整区域			
	用地地域	0 1 無指定 0 2 第1種低層住居専用地域 0 3 第2種低層住居専用地域 0 4 第1種中高層住居専用地域 0 5 第2種中高層住居専用地域 0 6 第1種住居地域 0 7 第2種住居地域 0 8 準住居地域 0 9 近隣商業地域 1 0 商業地域 1 1 準工業地域 1 2 工業地域 1 3 工業専用地域			
農業地域	1 地域外 2 農用地区域 3 農用地区外農振地域 4 振興予定地域				
森林地域	1 地域外 2 保安林 3 保安施設地区 4 地域森林計画対象民有林 5 2～4以外の森林地域				
自然公園地域	1 地域外 国立公園（2 特別地域 3 特別保護地域 4 普通地域） 国定公園（5 特別地域 6 特別保護地域 7 普通地域） 県立公園（8 特別地域 9 特別保護地域）				
自然保全地域	1 地域外 自然環境保全地域（2 原生 3 特別地区 4 普通地区） 県自然環境保全地域（5 特別地区 6 普通地域）				

様式第7号

第 号
年 月 日

様

浜松市長（氏 名）

事情聴取について（通知）

あなたが行った下記の土地取引について、国土利用計画法との関係を具体的に調査したので、 年 月 日（ ）午前・午後 時 分当課（浜松市都市整備部土地政策課）へ、関係書類（契約書・領収書・案内図・公図写・登記簿謄本）を持参のうえ、来庁されるよう通知します。

なお、当日都合が悪い場合には、事前に電話連絡願います。

記

1 土地の所在、面積

2 取引相手

（連絡先）

浜松市 部 課
グループ

TEL（ ） -

