

無届取引等の事務処理要領

(平成11年8月1日付け11川財土第258号助役専決)

(目的)

第1条 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。)第23条第1項又は第27条の4第1項若しくは第3項(第27条の7第1項において準用する場合を含む。)の規定に違反する事案に対する事務処理に関し、所要の事項を定め、もって法の適正な運用に資することを目的とする。

(無届取引等定義)

第2条 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変更の届出を行わずに増額して契約を締結すること。
- (4) 事前届出に係る利用目的を、変更の届出を行わずに変更して契約を締結すること。
- (5) 事後届出及び事前届出について、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勧告しない旨の通知が到達する日のいずれか速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規則(昭和49年総理府令第72号) 第21条第1項の規定による確認(以下「確認」という。)に係る価額を超えて契約を締結すること。

(8) 確認に係る有効期間満了後に契約を締結すること。

(無届取引等把握調査)

第3条 無届取引等の疑いのある事案を把握するため、次項に定めるところにより、無届取引等把握調査(以下「把握調査」という。)を行うものとする。

2 把握調査は、主として、土地登記簿等の閲覧によるほか、必要に応じ、次に掲げる方法を参考として、無届取引等の疑いのある事案を把握するものとする。この場合において、法定面積未満の取引であっても、一団性の認定に留意するものとする。

(1) 事前届出制においては、勧告しない旨の通知後において届出者から提出させた土地売買等の契約書の写しとの照合、確認後に提出させた販売状況報告書との照合、これらに添付させた登記簿謄本との照合等

(2) 技術的助言としての「国土利用計画法関係調査の実施等について」(平成12年4月3日付け12国土利第141号・12国土地第111号。国土庁土地局土地利用調整課長・国土庁土地局地価調査課長通知)に基づく遊休土地実態調査

(3) 新聞折込み、各種広告物等に基づく情報収集

(4) 上記に掲げるほか、一般住民からの通報、関係機関からの情報収集

(当事者への照会及び事情聴取)

第4条 第3条により無届取引等の疑いのある事案を把握したときは

、速やかに事実関係を調査するものとする。この場合において、必要があると認められるときは、次により照会及び事情聴取を行うものとする。

(1) 当事者への照会

当事者(監視区域又は注視区域外にあっては権利取得者に限る。

以下同じ。) に対し、その取引の内容等を別記様式第1号の照会状により照会するものとする。

(2) 事情聴取

照会の結果、必要があると認めるときは、当事者に対し別記様式第2号の呼出状により出頭を求め、取引を行うに至った経緯、契約内容、土地利用の現状等について事情聴取を行うとともに、契約書の写し等必要な図書の提出を求めるものとする。

(無届取引等の当事者に対する措置基準等)

第5条 無届取引等の当事者に対する措置は、次により行うものとする。

(1) 是正指導等

ア 事後届出制における無届取引等の権利取得者に対し始末書を提出させる((2)の告発に係るものを除く。)とともに、当該契約に係る土地の利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合しないと認めるときは、当該契約に係る土地の利用目的の変更の指導を行うものとする。

この場合において、助言が適当であると認められる場合には、始末書の提出とあわせて助言を行うものとする。

イ 事前届出制における無届取引等の当事者(原則として双方)に対し始末書を提出させる((2)の告発に係るものを除く。)と

ともに、当該契約に係る取引価格が著しく適正を欠くか、土地の利用目的が土地利用に関する計画に適合しないか、又は監視区域内にあっては法第27条の8第1項第2号に該当すると認めるときは、当該契約につき契約金額の引下げ等の是正指導を行うものとする。

ウ ア又はイに掲げる指導（以下「是正指導等」という。）を行ったときは、一定の期限を付して別記様式第3号の是正措置完了報告書に必要な書類を添えて提出させるものとする。

エ 諸般の事情を勘案し、是正措置が講ぜられないことにつき止むを得ない事情があると認めるとき（(2)の告発に係るものを除く。）は、別記様式第4号の注意書により嚴重に注意を行うものとする。

（2）告発

無届取引等につき次に掲げる事情がある場合には、規定により告発するものとする。この場合には、国土交通省と事前に十分連絡調整を行い、対処するものとする。なお、告発状は、別記様式第5号により行うものとする。

ア 宥恕しうる理由がないにもかかわらず是正指導等に従わず、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こと。

イ 無届取引等の当事者が不動産業者であること等、当該無届取引等の態様が特に悪質であるため、当該無届取引等を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こと。

（3）宅建業者の特例

ア 無届取引等の当事者が宅建業法第2条第1項第3号に規定す

る宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）である場合（宅建業者が代理人である場合を含む。）で当該事案が同法の監督処分事由に該当すると認められるときは、（1）又は（2）の措置に加え、宅建業法担当部局に対して同法による対処を要請する等連繫を密にするものとする。

イ 無届取引等を宅建業者が媒介した場合であって、宅建業法第35条第1項の重要事項の説明義務に違反しているとき等についても、アに準じて対処するものとする。

（4）違反事案カードへの記載

（1）及び（2）により措置を行ったときは、その旨を別記様式第6号の違反事案カードに記載するものとする。

（国土交通省への報告）

第6条 無届取引等に係る情報については、技術的助言としての「公表事例等の提出について」（平成12年12月25日付け国土利第263号。国土庁土地局土地利用調整課長通知）に基づき、関係資料を国土交通省まで提出するものとする。

附 則

この要領は、平成11年8月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。