

報告徴収実施要領

(平成12年 3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 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27条の9の規定による報告の徴収（以下「報告徴収」という。）については、監視区域詳細調査（法第27条の6第3項において準用する第12条第10項の規定による調査をいう。以下同じ。）において地価の動向及び土地の利用状況等を把握するとともに、適正な土地取引が行われるよう監視区域詳細調査において問題であると判断された事例（届出の無い土地取引や投機的取引等をいう。）を精査するため、又は監視区域における届出対象面積の引き上げ後においても監視区域制度の機動的かつ弾力的な運用が行えるよう、監視区域詳細調査を補完し、成約価格動向調査等を詳細に把握するため、実施する。

(対象者)

第2 報告徴収の対象者は、監視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結した者（法第27条の7第1項において準用する法第27条の4第1項の規定による届出をした者及び同条第2項第2号に該当するため同条第1項の規定による届出をしないで土地売買等の契約を締結した者を除く。）の中から、目的に応じて抽出する。

(方法)

第3 報告徴収の方法は、目的に応じて次のとおりとする。

1 地価動向

登記簿等に基づき把握された土地取引のうち、必要なものを抽出し、譲受人から報告を求め、地価動向調査の実施に資する。

2 土地の利用状況等

有効かつ適切な土地利用が図られていないおそれのある地域における土地取引について、土地取引台帳から面積規模別に無作為抽出による報告徴収を行い、土地の利用状況及び利用目的について整理し、局地的な投機的取引の集中の状況等を把握する。

3 要検討取引事例

監視区域詳細調査の結果、届出等の無い土地取引については悉皆により、また投機的取引の疑いのある土地取引については転売物件台帳（監視区域詳細調査における土地取引状況調査による。）からの抽出により、契約内容等について報告を求め、無届取引及び投機的取引等の発生状況を把握する。

4 成約価格動向

登記簿等に基づき把握された土地取引のうち、届出対象面積の緩和により新たに届出等を要しないこととなった土地取引全てについて、契約内容等の報告を譲受人から求め成約価格動向を把握する。

(報告徴収事項)

第4 報告徴収は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号。以下「令」という。）第18条の9及び国土利用計画法施行規則（昭和49年総理府令第72号）第21条の5に規定する範囲において行う。

1 契約の相手方の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者氏名

2 契約を締結した年月日

3 土地の面積

4 土地に関する権利の移転又は設定の対価の額

5 土地に関する権利の移転又は設定時における利用状況及び当該移転又は設定後における利用目的

6 土地が当該契約により移転され、又は設定される権利以外の権利の目的となっているときは、当該権利の種別及び内容

7 土地に建築物その他の工作物又は木竹が存するときは、当該工作物又は木竹に関する事項

(1) 土地売買等の契約と併せて権利の移転又は設定をした工作物等

- ア 工作物等の種類及び概要
- イ 移転又は設定に係る工作物等に関する権利の種別及び内容
- ウ 工作物等に関する権利の移転又は設定の対価の額
- エ 工作物等が移転又は設定に係る権利以外の権利の目的となっているときは、当該権利の種別及び内容

(2) 前号に掲げるもの以外の工作物等

- ア 工作物等の種類及び概要
- イ 工作物等が所有権以外の権利の目的となっているときは、当該権利の種別及び内容報告を徴収する様式は、別紙－１に示すように全ての事項が記載可能なものとする。

(報告徴収の手順)

第5 報告徴収の手順は、その目的に応じて次のとおりとする。

1 地価動向

- (1) 登記簿等に基づき、監視区域内で行われた土地取引について、当事者の住所・氏名、土地の所在地、地積等について悉皆的に調査し、毎月土地取引台帳を整備する（監視区域詳細調査における土地取引状況調査）。
- (2) 地価動向調査地点の近隣地域等で行われた土地取引を抽出する。
- (3) 抽出された土地取引について、当事者の住所・氏名及び土地の所在地等を記載し、譲受人に対して報告書の用紙を送付する。
- (4) 報告書の提出のあった土地取引から、適切な事例を選定して、必要に応じ地価動向調査の実施に際し、活用する。

2 土地の利用状況

- (1) 有効かつ適切な土地利用が図られていないおそれのある地域における土地取引について、四半期ごとに1の(1)の土地取引台帳を整備する。
- (2) (1)を基に、面積規模別（規定で定める届出対象面積まで例えば100㎡ごとに区分する等）、かつ土地取得者の法人・個人別に、土地取引件数を整理する。
- (3) (2)の区分の土地取引件数に一定の比率（1～20分の1の抽出率）を乗じて、面積規模かつ土地取得者の法人・個人別の抽出件数を確定する。
- (4) (1)において整備された台帳より、報告を求める土地取引を(3)のそれぞれの抽出件数に応じて抽出する。
- (5) 1の(3)と同様
- (6) 報告書の回収後、契約時の土地の利用状況及び契約後の土地の利用目的について、様式U－101～107、U－201～206のうち必要なものを選んで整理し、局地的な投機的取引の集中の状況等を把握する。

3 要検討取引事例

(1) 届出等の無い土地取引

- ア 1の(1)と同様
- イ 土地取引台帳から法第27条の7第2項の規則で定める面積以上の土地取引（当事者の一方又は双方が国等である場合を除く。）を抽出する。
- ウ 抽出された土地取引について、届出又は事前確認により不勧告又は確認の通知がなされた後の取引であるか否かを確認し、届出等の無い土地取引のリストを作成する。
- エ ウのリストより当事者の住所・氏名及び土地の所在を記載し、譲受人及び譲渡人の双方に対して報告書の用紙を送付する。
- オ 報告書の回収後、届出等の要否を確認し、無届取引等の発生状況を把握する。

(2) 投機的取引

ア 1の(1)と同様

イ 土地取引台帳から調査当初以降（前年末日以前の調査期間が4年を超える場合は、4年前の1月1日以降）2回以上土地取引が行われた物件を抽出し、転売物件台帳を整備する（監視区域詳細調査における土地取引状況調査）。

ウ イにおいて整理された台帳より、一定の比率（1～20分の1の抽出率）で転売回数の多いものから報告を求める転売物件を抽出する。

エ 抽出された転売物件に関する全ての土地取引（転売物件台帳に記載されている取引すべて。ただし、当事者の一方又は双方が国等である場合を除く）について、当事者の住所・氏名及び土地の所在を記載し、譲受人に対して報告書の用紙を送付する。

オ 報告書の回収後、転売による取引価格の変化等を整理し、投機的取引の発生状況を把握する。

4 成約価格動向

(1) 1の(1)と同様

(2) 土地取引台帳から、原則として、新たに届出等を要しないこととなった面積規模の土地取引全てについて、リストを作成する。

(3) 抽出された土地取引について、当事者の住所・氏名及び土地の所在等を記載し、譲受人に対して報告書の用紙を送付する。

(4) 報告書の回収後、成約価格と当該土地に関する権利の相当な価格との開差率の動向把握等、別紙—2に基づく集計を行い、成約価格動向を把握する。

(留意事項)

第6 報告徴収の実施に当たっては、次のことに留意する。

1 報告書の用紙の送付に当たっては、回答期限を定め、期限後回答のない者については督促等の措置を行い、回答率を高めるようにする。

2 報告を求める際には、登記簿等から土地取引の当事者の住所・氏名及び土地の所在を特定して行うこととするが、中間省略登記等が存する場合には、登記簿の譲渡人（又は譲受人）が実際に土地売買における譲渡人（又は譲受人）と一致しないことがある。

3 土地取引が民事調停法（昭和26年法律第222号）による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合、その他令第18条の2で定めた場合には、届出の適用除外とされており、報告徴収はできない。ただし、届出の適用除外の事由についての確認及び任意の協力により報告書の記載を求めることは、国等を除く当事者に対しては行って差し支えない。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年10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。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行し、改正後の別紙—1及び別紙1—1の規定は令和元年5月1日から適用する。

別紙－ 1

(住所)

(氏名)

様

川崎市長

土地取引等に関する報告のお願い

川崎市におきましては、地価が急激な上昇を示し、このため良好なまちづくりを進めることや適切な土地利用を図ることが困難となっている市内一円を、国土利用計画法第27条の6に基づき、監視区域として指定しています。

監視区域が指定されると、 m^2 以上の土地について土地売買等をする場合に、契約を結ぶ6週間前までに市長に予定対価の額等の届出が必要となります。届出がなされますと、市長は、取引価格及び利用目的について審査を行い、取引価格が著しく適正を欠くか利用目的が不適切な場合には、取引価格の変更や取引の中止等の勧告を行います。

このような、届出勧告制により、投機的取引の防止や地価の安定を推進しているところですが、地価対策を適切に行うためには、地価の動向や土地取引の状況等を十分に把握する必要があります。このため、市におきましては、土地取引の件数・面積や、実際の取引における売買価格等の調査を行っております。

つきましては、この調査の一環としまして、別紙－ 1－ 1の報告書により、同書に記載しました貴殿の土地取引の契約内容等について、国土利用計画法第27条の9の規定に基づき、報告をお願い致します。

なお、当該土地取引が別紙－ 1－ 2のいずれかに該当する場合には、同法に基づく報告義務はございません。この場合には、該当番号に○を付け、必要事項を記載した上で同紙の返送をお願いします。なお、この場合においても、あわせて報告書の記載を行っていただければ幸いです。

また、報告書は____年 月 日までに御返送ください。皆様の広い理解と御協力をお願いいたします。

監視区域内における土地売買等報告書

土地売買等の契約に係る土地に関する事項

登記簿	所在地目	田・畑・宅地・池沼・山林・牧場・原野・雑種地・その他()	面積	持分	m ² 分
	登記原因	所有権・地上権・賃借権・その他()	移転	設定	

国土利用計画法第27条の9の規定に基づき、上記土地に関する売買等の契約内容について、下記のとおり報告します。
 年 月 日

報告者の氏名(法人名及び代表者氏名)	住所
--------------------	----

1 契約の相手方

氏名(法人名及び代表者氏名)	住所
----------------	----

2 契約締結年月日

年 月 日

3 実測面積(判明している場合)

m ²

5 土地の利用状況

① 契約時の土地の利用現況	※A田 B畑 C住宅用地 D工場・倉庫 E商業用地 F牧場・原野 G山林 H雑種地 Iその他()
② 契約後の土地の利用目的	※A住宅団地 Bマンション C賃貸住宅 Dその他自己用住宅 E別荘 F商業用施設 G生産施設(工場等) Iゴルフ場 Hレクリエーション施設 J林業 K農業・畜産業 L資産保有 Mその他()
用途	
規模	

4 契約額

契約の総額	円	
内訳(判明している場合)	①土地に対する対価の額	円
	②建物等の額	円
	③その他の額	円

6 土地売買等の対象となった土地に、現に当該売買等の対象となった権利以外の権利(所有権を除く)がある場合

権利の種類	※地上権・賃借権・地役権・抵当権・根抵当権・空中又は地下の区分地上権・その他()
権利の内容	地上権・賃借権等の存続期間(年)、地代の額(円/年)、その他()

7 ①土地売買等の対象となった土地と併せて当該土地に存する建物等その他工作物又は木竹の売買をした場合

(1) 建築物等の種類及び概要			
種類	※住宅・店舗・共同住宅 事務所・工場・倉庫 その他()	概要	※木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・その他() 階層()階建、延床面積()m ² 、建築後()年 樹種・樹齢(. 年)

(2) 上記建築物等に所有権以外の権利がある場合その権利の種類	※賃借権・抵当権・根抵当権・その他()
---------------------------------	----------------------

②土地売買等の土地取引に含まれない建築物その他の工作物又は木竹が存する場合

(1) 建築物等の種類及び概要			
種類	※住宅・店舗・共同住宅 事務所・工場・倉庫 その他()	概要	※木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・その他() 階層()階建、延床面積()m ² 、建築後()年 樹種・樹齢(. 年)

(2) 上記建築物等に所有権以外の権利がある場合その権利の種類	※賃借権・抵当権・根抵当権・その他()
---------------------------------	----------------------

8 その他参考事項

--

(この欄には記入しないで下さい)

調査番号	区分
単価	円/m ² 利用目的
結果	

備考 1 ※印の欄には、該当するものを○で囲み、()に必要事項を記載して下さい。
 2 5-②「契約後の利用目的」欄には、用途、規模等利用目的を記載して下さい。
 3 「その他参考事項」の欄には、1の契約の相手方との利害関係(親子・親戚・親子会社・系列企業等)及び当該土地の売買に併せて支払われた移転料、営業補償金等があれば記載して下さい。

土地売買等の契約に係る土地に関する事項

登記簿	所在地目	田・畑・宅地・池沼・山林・牧場・原野・雑種地・その他（ ）	面積	持分	m ² 分
	登記原因	所有権・地上権・賃借権・その他（ ）	移転	・	設定

氏名（法人名及び代表者氏名）		住所	
----------------	--	----	--

1 届出をしている。

届出年月日 年 月 日
 契約年月日 年 月 日

2 確認申請をしている。

申請年月日 年 月 日
 契約年月日 年 月 日

3 取引の相手方が、国、地方公共団体又は下記に掲げる法人のいずれかである。

契約年月日 年 月 日
 契約の相手方

4 民事調停法による調停である。

調停年月日 年 月 日
 裁判所名

5 民事訴訟法による和解である。

和解年月日 年 月 日
 裁判所名

6 その他の届出適用除外に該当する。

該当する理由

記

港務局、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

別紙－ 2

成約価格動向調査の調査事項

把握項目	把握内容	集計区分	基礎資料	集計結果の整理	集計結果の取りまとめ及び報告	備考
(1) 相当価格の算定	回収した報告書を基に、当該報告に係る土地に関する権利の相当な価額を算定する。	四半期ごと	監視区域 詳細調査に基づく 個別土地取引状況調査及び回収した報告書			
(2) 相当価格に対する契約価格の開差率の動向把握	<p>相当価格を求めた取引事例については、相当価格に対する契約価格の開差率を求め、地域ごとに</p> <p>①法人・個人別 ②面積規模別 ③用途地域別</p> <p>による開差率の動向把握を行う。</p> <p>また、開差率の推移を把握する上で、届出対象であった時点、(緩和時直近)の「契約締結状況報告」による成約価格と相当価格との開差率についても添付するものとする。</p> <p>なお、必要に応じて</p> <p>④利用目的別 ⑤法人業種別 ⑥所有権以外の権利の有無</p> <p>等による開差率の動向把握を行うものとする。</p>		(1) の相当価格の把握事例、報告書中の契約価格及び土地取引規制実態統計	様式 H-101 H-102 H-103 H-104 H-105 H-106	<p>各様式とも地域ごとに作成するものとし、以下の期日を目途に取りまとめるものとする。</p> <p>第1四半期(1月～3月)における土地取引登記申請の受付分・・・・・・6月末</p> <p>第2四半期(4月～6月)における土地取引登記申請の受付分・・・・・・9月末</p> <p>第3四半期(7月～9月)における土地取引登記申請の受付分・・・・・・12月末</p> <p>第4四半期(10月～12月)における土地取引登記申請の受付分・・・・・・3月末</p> <p>取りまとめた結果については、結果総括表と併せて国土交通省に報告するものとする。</p>	