

土地売買等届出書の記載要領等

1 記載要領

土地売買等届出書の様式は、国土利用計画法施行規則第20条第1項に規定してあるが、この届出書の記載要領について、具体例等を示しながら説明する。

(1) 通 則

ア 届出書は、同一当事者間における契約締結で、相互に接続しているひとまとまりの土地ごとに一葉であること。

これは、例えば2,000平方メートルの土地で買主が1人で売主が20人の場合(それぞれの売主の筆数はいくらでもよい)は、20葉の届出書を提出しなければならないということである。

イ ※印の欄は、市町村長及び知事において処理するので記載しないこと。

ウ 同一の届出に係る土地が数筆にわたる場合は、次により記載すること。

(ア) 「番号」の欄の番号に対応して一筆ごとに記載すること。

なお、筆数が多数で継紙を用いる場合は通し番号とすること。

ただし、「土地に関する事項」の欄中「面積」の項の「計」並びに「対価の額等に関する事項」の欄中「面積(m²)」「単価(円/m²)及び対価の額(円)」の項目中「計」及び「平均」については必ず本欄に記載すること。

(イ) 「土地に関する事項」及び「土地に存する工作物等に関する事項」の欄は、それぞれ一筆ごとに記載すること。

(ウ) 「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」及び「対価の額等に関する事項」の欄は、それぞれ該当する事項についての記載内容が同一となる場合には、いくつかの筆(地番)をまとめて記載すること。

例えば、

移転又は設定に係る土地に関する事項の	内容に関する事項の	番号		移転又は設定の態様																																					
		1	2	3																																					
					売買																																				
対価の額等に関する事項	番号	土地に関する対価の額等												工作物等に関する対価の額等																											
		地目(現況)		面積(m ²)				単価(円/m ²)				対価の額(円)				種類	対価の額(円)																								
	1	宅地	百万		千	5	5	5	5	8	5	百万		千	7	5	0	0	41,668,000	倉庫	十億		百万	1	4	0	0	0	0	0	0										
	2	山林			1	4	5	6	7	0	0				1	0	0	1,456,700	杉				3	5	0	0	0	0	0												
	3	原野					8	7	7	4	8				4	9	9	6	4,380,000	温泉権					5	0	0	0	0	0											
	実測清算	有・無	計(a)				平均((b)÷(a))				計(b)				計																										
			百万		千	2	1	0	0	0	3	3	百万		千	2	2	6	2	十億		百万	4	7	5	0	4	7	0	0	十億		百万	1	8	0	0	0	0	0	0

(2) 事項別記載要領

様式第三 (第 20 条関係)		土地売買等届出書				年 月 日														
ア	鹿兒島県知事 殿	権利取得者(譲受人)		市町村名※																
	住所 〒			区 分※	所・地・貸・他	単・団														
	氏名			受理番号※	年 月 日	第 号														
	(担当者) 電話			処理番号※	年 月 日	第 号														
<table border="1" style="float: right; margin-left: auto;"> <tr><td>1</td><td>不動産業</td></tr> <tr><td>2</td><td>建設業</td></tr> <tr><td>3</td><td>金融業</td></tr> <tr><td>4</td><td>製造業</td></tr> <tr><td>5</td><td>商運業</td></tr> <tr><td>6</td><td>運輸業</td></tr> <tr><td>7</td><td>その他</td></tr> </table>							1	不動産業	2	建設業	3	金融業	4	製造業	5	商運業	6	運輸業	7	その他
1	不動産業																			
2	建設業																			
3	金融業																			
4	製造業																			
5	商運業																			
6	運輸業																			
7	その他																			
<p>国土利用計画法第 2 3 条第 1 項の規定に基づき、土地に関する所有権（地上権・賃借権・その他）の移転（設定）をする契約の締結について、下記のとおり届け出ます。</p>																				
イ	契約の相手方		契約の相手方（譲受人）の住所		氏 名															
	等				契約締結年月日															
ウ	土地に関する事項	所在地		地 目	面積															
		町 又 は 字		登記簿	登記簿	登記簿 (㎡)	実測 (㎡)													
		地 番		地 番 表 示	登記簿	実 測														
					計	計														
エ	利用の事項	届出に係る権利以外の権利																		
		所有権		所有権以外の権利																
		所有者の住所	所有者の氏名	種 別	内 容	権利者の住所	権利者の氏名													
オ	工事土地等に関する事項	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	所有者の住所	所有者の氏名	種 別	内 容													
		種 別	内 容	権利者の住所	権利者の氏名															
カ	対価の額等に関する事項	土地に関する対価の額等				工作物等に関する対価の額等														
		地 区 (或 現 況)	面 積 (㎡)	単 価 (円/㎡)	対価の額 (円)	種 類	対価の額 (円)													
		1																		
キ	土地利用目的	計 (a)		平均 (b) : (a)		計 (b)														
ク	土地利用目的	利用目的に係る土地の所在		利用目的に係る土地の面積																
		利用計画の概要		対 象 地 積 算 人 口		大														
		その他考慮すべき事項																		

ア 標題部

(ア) 権利取得者（譲受人）についての「氏名」の欄には、法人にあってはその名称及び代表者の氏名を記載し、「電話番号」及び「郵便番号」の欄についても、必ず記載すること。

「担当者」の欄には、権利取得者（譲受人）が法人である場合は、実務担当者の氏名を記載し、代理人である場合は、代理権の所在及びその範囲を証する書面を添付すること。

(記入例) 権利取得者(譲受人)
住所 〒890-8577 鹿児島市鴨池新町10番1号
氏名 株式会社 鹿児島行政サービス
代表取締役 国土 太郎
(担当者) 総務課 丙山 丁郎
電話 286-2111(内線〇〇〇)

(イ) 移転又は設定の契約をする権利については、はっきりと○で囲むこと。

(事例1) 所有権の場合

国土利用計画法第23条第1項の織・基づき、土地に関する 所有権 (地上権・賃借権・その他)の 移転 (設定)をする契約の締結について・下記のとおり届け出ます

(事例2) 農地について仮登記が設定してあり、当該仮登記に係る権利を売買する場合

国土利用計画法第23条第1項の規定に基づき、土地に関する所有権(地上権・賃借権・その他)の 移転 (設定)をする契約の締結について・下記のとおり届け出ます。

(ウ) 土地に関する権利を同一の契約及び共有で取得する場合は、代表者の住所及び氏名を記載するとともに、氏名欄に外○人と記し、別紙に他の共有者を記載の上、継目に譲受人全員の契印をし添付すること。

例えば、

住所 〒890-8577
鹿児島市鴨池新町10番1号
氏名 甲 野 太 郎
外3名 (各持分1/4ずつ)
(担当者) 甲 野 太 郎
電話 099-286-2111

別紙 譲受人共有者名

住 所	氏 名
鹿児島市山下町50-14	甲 野 次 郎
東京都杉並区6-3-7	甲 野 三 郎
U. S. A. カリフォルニア	ジョン・レノン

(エ) 「譲受人業種」の欄は、譲受人の主たる業種の番号を○で囲むこと。複数の業種に該当する場合であっても、そのうちのいずれか1つのみを○で囲むこと。

「その他」を選択した場合、「ク その他参考となるべき事項」の欄に主な業種を記入すること。

イ 契約の相手方等に関する事項

(ア) 契約締結年月日は必ず記入すること。

(イ) 土地に関する権利が共有に係るものであるときは、代表者の住所及び氏名を記載するとともに、氏名欄に外○人と記し、別紙に他の共有者の住所及び氏名を記載すること。

例えば、

契約の相手方等 に関する事項	契約の相手方(譲渡人)の住所 鹿児島市山下町50-14	氏 名 甲野太郎外3名(各持分1/4ずつ)
-------------------	--------------------------------	--------------------------

別紙譲渡人共有者名

住 所	氏 名
鹿児島市山下町50-14	甲 野 四 郎
東京都杉並区6-3-7	甲 野 五 郎
U.S.A.カリフォルニア	ジョン・レノン

ウ 土地に関する事項

(ア) 「住民表示」の欄は、当該土地について、都市計画区域において、住居表示に関する法律が実施されているものについてだけ記載するものであること。

(イ) 「地目」の欄中「登記簿」の欄には、登記簿に記載されている田・畑・宅地・山林等の区分により記載すること。

(ウ) 「地目」の欄中「現況」の欄には、当該土地の主たる現況地目を上記の区分に準じて記載すること。

(エ) 「面積」の欄中「実測」(「対価の額等に関する事項」の欄の「面積」においても同じ。)の欄には、測量士若しくは土地家屋調査士の測量に係る実測面積又は丈量図等により求めた実測面積が把握されているときは、それを記載するとともに、実測求積等を証する書面(コピーでも可)を添付すること。

なお、面積については、登記簿による面積で取引する場合は、実測面積は書く必要はないものである。

また、実測面積については、森林簿、地籍調査の終了しているところは、当該地籍調査結果による面積でもよいものであること。(証明されたものに限る。)

(オ) 土地に関する権利が共有である場合には、「面積」の欄に、全体面積、持分割合及び全体面積に持分割合を乗じて得た面積を記載すること。

(カ) 「所有権」の欄には、届出に係る土地に関する権利が、地上権・賃借権である場合に限り、その土地の所有者の住所及び氏名を記載すること。

なお、届出に係る権利が所有権である場合は、記載は不要である。

(キ) 「所有権以外の権利」の欄には、その土地に現に存し、かつ、権利の移転又は設定後においても引き続き存続することとなる地上権・地役権・賃借権・抵当権・質権・入会権等(土地収用法の使用権の設定等公法上の権利も含む。)の土地に関する所有権以外の権利がある場合に限り記載すること。

なお、「権利の移転又は設定後においても引き続き存続することとなる。」ということであるので、例えば所有権移転登記後には抵当権が抹消されるような場合には、当該抵当権については、記載する必要はない。

(ク) 「所有権以外の権利」の欄の「内容」については、権利の存続期間・地代の額・抵当の債権額等を記載すること。

エ 土地に存する工作物等に関する事項

(ア) 「土地に存する工作物等に関する事項」の欄には、届出に係る土地に関する権利の移転又は設定と併せて、その土地に存する工作物等について、権利の移転又は設定が行われる場合に限り記載すること。

(イ) 「種類」の欄には、住宅・倉庫・杉林等の別を記載すること。

(ウ) 「概要」の欄には、建築物その他の工作物にあっては、延べ面積・構造・使用年数等を、木竹にあっては樹種・樹齢等を記載すること。

例えば

土地に存する工作物 等に関する事項	番号	種 類	概 要
	1	住 宅	木造2F80㎡ 建築5年
2	杉 林	7000㎡ 5年生	

エ) 「移転又は設定に係る権利」の欄には、その工作物等について、移転又は設定される権利の種別(所有権・地上権・賃借権・その他の別)及びその内容(権利の存続期間・賃料の額等)記載する。

なお、その工作物等について移転又は設定される権利が所有権の場合は、内容の欄は記載不要である。

(オ) 「移転又は設定に係る権利以外の権利」の欄には、その工作物等について、現に存する賃借権・抵当権等の権利で、移転又は設定後においても引き続き存続するものがある場合に限り記載するものであること。

(カ) 上記(エ)(オ)について

事例1:土地の譲渡と併せて建築物が譲渡される場合

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	所有者の住所	所有者の氏名	種別	内容	権利者の住所	権利者の氏名
所有権	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

事例2:その建築物に借家人が引き続き住む場合

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	所有者の住所	所有者の氏名	種別	内容	権利者の住所	権利者の氏名
所有権	該当なし	該当なし	該当なし	借家権	5年賃料 10,000円	鹿児島市 山下町14-50	甲野太郎

オ 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

(ア) 土地に関する権利の移転が、所有権の場合は、「移転又は設定の態様」の欄にのみ記載すること。

(イ) 「移転又は設定の態様」の欄には、売買・交換等の登記原因の区分により記載すること。

(ウ) 「特記事項」の欄には、地上権又は賃借権の登記の有無、地代の変更についての協議の期限の特約、現状回復義務の有無等について記載すること。

カ 対価の額等に関する事項

(ア) 「土地に関する対価の額等」の項のうち「面積」・「単価」・「対価の額」の欄は、取引の実態に即して価格の決め方を同じくするものごとを一括して又は適宜まとめて記載して差し支えないものであること。

(イ) 届出に係る契約が譲渡担保・代物弁済に係るもの等である場合においては、原則として被担保債権額を記載すること。被担保債権額が浮動すること等により当該契約に係る土地に関する権利の価額と被担保債権額に明確な対応関係がない場合においては、当該土地について譲受人において評価する価額を記載すること。

(ウ) 移転又は設定の態様において「交換」又は「還元」等の場合における「単価」及び「対価の額」の欄には、当該土地について、譲受人において評価する価額を記載し、「その他参考となるべき事項」の欄に交換渡しになる土地の所在・面積・地目等又は還元率を記載すること。

(エ) 「土地に関する対価の額等」の項のうち「地目(現況)」の欄には、現況地目ごとに分けて記載すること。したがって、一筆の土地が大規模な場合等において、地目の現況を細分

して記載する必要があるときは、届出者の選択に応じ、その区分ごとの現況地目を記載すること。

(オ) 「実測清算」の欄は、対価の額について、実測による面積の増減によって、対価が清算される契約であるか否かによって有無のいずれかを○で囲むこと。

(カ) 地上権又は賃借権の場合、「対価の額」の欄には、権利金その他の一時金相当額を記載すること。

(キ) 「工作物等に関する対価の額等」の欄については、「土地に存する工作物等に関する事項」の欄に対応させ、一物件ごと又は一括して記載すること。

特に山林の取引で立木の価格を含めて、「土地に関する対価の額等」の欄に記載されている事例が多いが、できるだけ「土地に関する対価の額等」と区分して記載すること。

キ 土地の利用目的等に関する事項

(ア) 「用途等」の欄には、住宅・機械工場・ゴルフ場等の用途のほか「土地選定の理由」（隣に存する工場の増設のため）等を可能な限り詳細に記載すること。

なお、住宅団地にあつては、住宅の建築予定・戸数も記載すること。

(イ) 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後において、土地利用の現状を変更しない担保目的等に係るもの等にあつては、「用途等」の欄には現状維持である旨を記載するとともに、その必要性等の事由（借入金担保のため等）を記載すること。

(ウ) 届出に係る土地が一団の土地の一部である場合にあつては、「利用目的に係る土地の所在」、「利用目的に係る土地の面積」の欄には、一団の土地の全体の所在地及び面積を記載すること。

すなわち、売主が多数で買主が1人の場合、当該一団の土地の所在及び一団の土地の面積を記載すること。

(エ) 「人工面率」の欄には、利用目的等に係る土地の面積に占める樹林地・草地・水辺地・岩石地及び砂地（農地・採草放牧地及び芝生、庭園木等植栽された土地を除く。）以外の土地の面積の割合の現況と計画を○%→○%のように記載すること。

すなわち、人工面率とは人工的に手を加えられている面積の割合が新しい用途に変更させるために、どの程度増減するものであるかということに記載するものである。

例えば、

ア 山林(70%)農地(30%)の土地を宅地造成する場合	30%→	100%
イ 宅地を山林にする場合	100%→	0%
ウ 山林を山林として利用する場合	0%→	0%

(オ) 「計画人口」の欄には、住宅団地等における想定人口等を記載すること。

例えば、工場団地等の場合は、計画従業員数、レクリエーション施設等の場合には、計画入場者数を記載し、後半に入場者数、従業員数等の別を括弧書きすること。

(カ) 「その他」の欄には、利用目的について既に条例等による審査等を受けている場合、自ら公共・公益的施設を整備する予定である場合等には、その概要を記載し必要に応じ別紙の添付により行うこと。

ク その他参考となるべき事項

(ア) 届出に係る土地に関する権利と併せて、権利の移転又は設定が行われていない工作物等が存する場合（土地だけを譲渡し、家屋の譲渡は行わない場合等）には、上記工（土地に存する工作物等に関する事項）に準じて、この「その他参考となるべき事項」の欄に記載すること。

(イ) 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定をする契約と一体とみなされる契約（営業補償・移転料等その名目のいかんを問わず土地に関する権利の移転又は設定の契約に付随し、又は権利の移転又は設定と相当因果関係を有すると認められる支出を内容とする契約）が行われる場合には、その契約の内容を記載すること。

(ウ) 「移転又は設定の態様」が交換の場合であつて、届出に係る土地と他の土地とを交換するときは、当該他の土地について、所在及び面積、交換の対象となっている権利以外の権利の種別及び内容並びに当該他の土地に存する工作物等の種類及び概要等を記載すること。

(エ) アの「譲受人業種」で「7その他」の場合、主な業種を記載すること。

ケ 市町村受付月日及び受付番号

市町村において、適正な届出として有効に受領した日付を記載し、年度毎の一連番号を併せて記載すること。(日付については受付印でもよい。)

なお、届出書の記載等に不備があり、補正を必要とする場合には、届出期限が契約締結後2週間以内と限定されていることから、届出書に重大な支障がない限り受理するものとし、受理後適宜補正を求めることにより対応すること。この場合、受付日は補正を了した日ではなく、当初受け付けた日を記載することとし、その旨を県に連絡すること。

2 土地売買等届出書の添付図書

土地売買等届出書に添付する図書については、規則第20条第2項に規定している。

【規則で定める図書】

ア 土地の位置を明らかにした縮尺50,000分の1以上の地形図これは位置図のことであり、市販されている。縮尺はできるだけ50,000分の1のものとする。

イ 土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5,000分の1以上の図面

これは、いわゆる土地基本図のことである。この土地基本図は、作成されている地区と未作成の地区がある。未作成の地区にあっては、届出者がこれに準じたもの(見取図的なもの)を作成の上添付するものとする。なお、当該図面については、住宅地図の写しでも差し支えない。

ウ 土地の形状を明らかにした図面

これは、届出に係る土地がどのような形状をしているかを判断するために必要であり、届出者において作成してもよい。作成しない場合においては、公図(字図)の写しを添付するものとする。

エ 届出に係る土地売買等の契約の契約書の写し又はこれにかわるその他の書類

契約書の写しを原則とするが、契約書を交わしていない場合においては、領収書の写しでも差し支えない。

【その他必要な書類】

オ 委任状等

代理人による届出については、代理権の所在及びその範囲を証する書面を添付すること。

3 土地売買等届出書及び添付図書の提出部数

規則第20条第1項は、「法第23条第1項の規定による届出は……届出書の正本及び副本を提出してしなければならない。」と規定しているが、具体的な提出部数は、都道府県知事に委ねられている。

番号	届出書及び添付図書	提出部数(部)			備考
		県用	市町村	計	
		正本	副本		
1	土地売買等届出書	1	1	2	
2	位置図	1	1	2	一団の土地で数葉の届出書が提出される場合は、一葉についてだけ添付し他は省略できる。
3	土地基本図 等	1	1	2	〃
4	公図(字図) 等	1	1	2	里道又は水路を含む場合は、色分けによる表示を行うこと。
5	その他必要な書類	1	1	2	委任状等