

土地売買等届出書の記載について(事後届出)

1 通則

- (1)届出書は、同一当事者間において契約した相互に接続しているひとまとまりの土地ごとの一葉であることを原則とします。この場合には、地目又は(登記簿上の)地番を異にする土地が含まれていても差し支えないものとします。
- (2)※印のある欄には記載しないでください。
- (3)届出書の欄のうち、記載すべき事項がない欄については「該当なし」と記載する。
- (4)同一の届出に係る土地が数筆にわたる場合
 - (イ)「番号」の欄に対応して一筆ごとに記載すること。なお、「番号」は、一の届出について、複数の届出用紙を用いる場合には、通し番号とする。
 - (ロ)「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。
 - (ハ)「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)をまとめて記載してもよい。
- (ニ)「土地に関する事項」、「土地に存する工作物等に関する事項」、「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、それぞれの番号欄の整理番号に対応させて同一地番の土地を表示する(「移転又は設定に係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」の欄においては、上記(イ)の番号に対応させて1~6, 8・9等の略記も可能です)。
- (ホ)記載欄に記載しきれない場合は、別紙に記載してください。(本欄に記載しうる範囲のものを記載のうえ「以下別紙のとおり」としても、全ての筆の記載を別紙に委ねてもよい。)この場合、別紙の様式は届出書の該当項目の記載欄の形式に準じたものとする。ただし、「対価の額等に関する事項」の欄中「面積(m²)」、「単価」及び「平均」については本欄に記載してください。

2 事項別記載要領

(1) 標題部

別記様式第1号	土地売買等届出書	届出期限は、契約締結日から2週間以内(契約日を含む) (不動産登記の申請日からではありません)
		年 月 日
〇〇市町村長 様	市町村名※	
権利取得者(譲受人)	区分※	所・地・貸・他 単・団
〒〇〇〇 - 〇〇〇〇	受理番号※	年 月 日 第 号
住所 和歌山県 〇〇市 × × 町 △△丁目△△	処理番号※	年 月 日 第 号
氏名 〇〇株式会社		
代表取締役 〇〇 〇〇		
(担当者) × × 課		
氏名 △△ △△		
電話 × × × - × × × - × × × ×		
	届出に係る土地に関する権利を○で囲む。	
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。		
	移転又は設定の別について、該当するものを○で囲む。	
	記	

(イ) 権利取得者についての「氏名」の欄には、法人にあつては、その名称及び代表者の氏名を記載する。「担当者」の欄には、権利取得者が法人である場合に実務担当者の氏名を記載する。

なお、代理の場合には、本人の氏名は、「氏名」の欄に、代理人の氏名は、その旨を記載した上「担当者」の欄に記載するとともに、代理権の所在及びその範囲を証する書面(委任状)を添付してください。

(ロ) 土地に関する権利が、共有に係るものであるときは、代表の者の住所及び氏名を記載するとともに、それぞれの氏名欄に他〇名と記し、別紙に共有者の住所及び氏名を記載する。ただし、共有者の一部がその者に係る共有持分権のみを移転する場合にあつては、当該移転等の権利取得者のなる者についてのみ記載すればよい。

(ハ) 前文中、移転又は設定に係る土地に関する権利の種類及び移転又は設定の別は、該当するものを○で囲む。

(2) 計画の相手方等に関する事項

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	氏名	契約締結年月日
	〒123-4567 〇〇県△△市□丁目××	○山 △太郎	△△△△△△△

(イ) 「住所」、「氏名」の欄は(1)に準じて記載する。

(ロ) 契約締結年月日はその年月日を記載する。

(3) 土地に関する事項

土地に関する事項	番地	所在地		地目		面積	
		登記簿	地番	登記簿	現況	登記簿(m ²)	実測(m ²)
1	〇〇町	〇〇町△丁目××	宅地	宅地	16,000.00	16,000.00	
2	"	" □□	"	"	165.00	165.00	
3							
					計 16,165.00 m ²	計 16,165.00 m ²	
利用の現況	届出に係る権利以外の権利						
	所有権	所有権以外の権利		所有権以外の権利		権利者の住所	
1	工場	該当なし	所有者の住所	種別	内容	権利者の住所	権利者の氏名
2	店舗併用住宅	"		該当なし	期間20年 〇〇町△丁目××		〇山 △男
3					(残15年) 地代25,000円/月(その他別紙)		

(イ) 「地目」欄中の「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。

(ロ) 同じく「現況」の欄には、当該土地の主たる現況地目を上記区分に準じて記載する。

(ハ) 「面積」欄中の「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かかる実測面積又は丈量図等により求めた実測が知られているときはそれを記載する。

(ニ) 「面積」の欄には、土地に関する権利が共有に係る者である場合には、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。

(ホ) 「所有権」の欄には、届出に係る土地に関する権利が地上権又は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(届出に係る権利が所有権である場合には、記載不要です。)

(ヘ) 「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。

(ト)「内容」の欄には、権利の存続期間、地代の額等を記載する。

(4) 土地に存する工作物等に関する事項

土地等に存する工事項目	番号	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		
						所有者の住所	所有者の氏名	種別	内容	権利者の住所
1	工場	鉄筋コンクリート3階建20年	所有権	該当なし						
2	該当なし			該当なし						
3				(その他参考となるべき事項参照)						

(イ)「土地に存する工作物等に関する事項」の欄は、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又は設定が行われる場合に限り、記載する。

(ロ)「種類」の欄には、住宅、倉庫、杉林等の別を記載する。

(ハ)「概要」の欄には、建築物その他の工作物にあたっては、延べ面積、構造、使用年数等を、木竹にあつては、植栽面積又は本数、樹種、樹齢等を記載する(たとえば、「鉄筋コンクリート2階建築20年」とすること。なお、樹種は、スギ、ヒノキ、カラマツ、マツ、その他N(針葉樹)、L(広葉樹)の区分による。)

(ニ)「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、賃借権等の別)及びその内容(権利の存続期間、賃料の額等。なお、所有権の場合には記載不要である。)を記載する。

(ホ)「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、抵当権等の権利で引き続き存続するものがある場合に限り記載すること。

注 上記、(4)の(ニ)及び(ホ)について例えば、土地の譲渡と併せて建築物が譲渡される場合には、移転又は設定に係る権利について「種別」の欄に所有権と記載し(移転又は設定に係る権利以外の権利について「所有権」の欄には記載不要です。)また、その建築物に借家人が居る場合には、「所有権以外の権利」の欄に所要の事項を記載する。

(5) 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

移転又は設定に係る権利の項目	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		売買		該当なし		
2		売買		該当なし		
3						

(イ)土地に関する権利が所有権の場合には、「移転又は設定の態様」の欄にのみ記載する。

(ロ)「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。

(ハ)「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、原状回復義務の有無等について記載する。

(6) 対価の額等に関する事項

番号	土地に関する対価等の額等 地目(現況)	面積 (㎡)			単価 (円/㎡)			対価の額 (円)			種類	対価の額(円)												
		百	千	円	百	千	円	十	百	千		円	十	百	千	円								
1	宅地	1	6	00	0	0	0	6	0	5	00	968,000,000	工場	8	6	00	0	0	0	0				
2	〃			1	6	5	00	1	1	5	00	1,897,500	該当なし											
3		計(a)			平均((b)÷(a))			計(b)			計													
実測精算	有・無	1	6	16	5	00	6	0	0	0	9	6	9	8	9	7	5	0	8	6	0	0	0	0

- (イ)「土地に関する対価の額等」の項のうち「地目(現況)」の欄には、現況地目ごとにわけて記載する。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には、届出者の選択に応じその区分ごとの現況地目を記載します。
- (ロ)「実測精算」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精算される契約であるか否かによって有無のいずれかを○印でかこむ。
- (ハ)地上権又は賃借権の場合は「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。
- (ニ)「工作物等に関する対価の額等」については、「土地に存する工作物等に関する事項」の欄に対応させて一物権ごと又は一括して記載する。
- (ホ)「工作物等に関する対価の額等」の項のうち、「対価の額」の欄には、諸費税額(消費税額と地方消費税額を合わせた額をいう。以下同じ。)に相当する額を含む額を記載する。

(7) 土地の利用目的等に関する事項

土地の利用目的等に関する事項	利 用途等											利用の現況の変更 有・無
	用	中高層共同住宅 3棟 延べ面積 50,000㎡ 予定個数 500戸(1戸平均 100㎡) 付帯施設 幼稚園、分譲商店舗、児童公園										
	目	利用目的に係る 土地の所在					利用目的に係る 土地の面積					
	的	〇〇町1丁目周辺					250000.00					
利用計画の概要	人工面率	75%→90%			計画人口	2000人(4人/戸)						
	その他	開発許可担当部局と協議中										

- (イ)「用途等」の欄には、住宅、機械工場、ゴルフ場等の用途の他「土地選定の理由」(「隣に存する工場の増設のため」など)等を可能な限り詳細に記載する。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。
- (ロ)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状況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」の欄に現状維持である旨を記載すると共に、その必要性等の事由(借入金担保のため等)を記載する。
- (ハ)「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、届出に係る土地(届出に係る土地が一団の土地の一部である場合であつては、当該一団の土地の全体)の所在及び面積を記載する。
- (ニ)「人工面率」の欄には、利用目的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、庭園木等の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○%→○%の如く記載する。

(ホ)「計画人口」の欄には、住宅団地等の場合における想定人口等を記載する。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(又は見込)入居者数を記載し、後半に入居者数、従業員数等の別をかつこ書する。

(ヘ)「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附により行う。

(8) その他参考となるべき事項

その他参考となるべき事項	番号2の土地は、底地取引を行ったものであり、該当土地には賃借人 ○山 △男所有の店舗併用住宅(木造2階100㎡築5年)が建っている。
--------------	--

(イ)届出に係る土地に関する権利と併せて権利移転又は設定が行われ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(3)に準じて記載する。

(ロ)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、移転料等その名目いかんを問わず土地に関する権利の移転又は設定をする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)が行われている場合には、その契約の内容を記載する。

なお、契約の内容のうち、対価の額については消費税額に相当する額を含む額を記載する。

(ハ)一団の土地の中に、確認申請に係る土地があるときは、その面積、地番等を記載する。

(ニ)開発許可申請の見通し、その他の参考事項を記載する。

(ホ)「移転又は設定の態様」が交換の場合であって、届出に係る土地との土地とを交換するときは、当該他の土地について、その所在及び面積、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。

(ヘ)権利取得者の主たる業種を記載する。