

無届取引等に関する事務処理要領

第1 目的

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) 土地売買等の契約を締結した日から起算して2週間（契約日を含む）以内に、法第23条第1項の規定に基づく土地売買等の届出（以下「事後届出」という。）を行わないことをいう。
- (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。
- (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（契約日を含む）を経過する日、勧告しない旨の通知が到達する日又は確認する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「事前確認」という。）に係る価格を超えて契約を締結すること。
- (8) 事前確認に係る有効期間満了後に契約を締結すること。

第3 無届取引等調査

無届取引等の疑いのある事案を把握するため、原則として毎年1回、無届取引等調査（以下「無届調査」という。）を行うものとする。

無届調査は、主として、次に掲げる方法において調査するものとする。

- (1) 内部電算データと国土交通省の大規模取引データを照合し、法務局へ登記事項証明書の請求による調査
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2の許可、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条第2項の届出、農地法（昭和27年法律第229号）第3条第1項又は第5条第1項の許可、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の許可、その他法令による許可等を所管する部局との情報交換及び当該許可等に係る申請書等との照合
- (3) 事前届出においては、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

れた登記事項証明書との照合等

- (4) 「遊休土地実態調査に係る事務処理要領」に基づく未利用地調査
- (5) 新聞の折り込み、各種広告等による情報収集
- (6) (1)から(5)までに掲げるほか、市民からの通報、関係機関からの情報収集

第4 権利取得者への照会及び事情聴取

第3において、無届取引等の疑いのある事案を把握したときは、次により照会及び事情聴取を行い、その内容・措置について「違反事案カード」(様式第1号)により整理するものとする。

- (1) 無届取引等の疑いのある事案に係る権利取得者に対し、その取引の内容等を「土地売買等報告書の提出について」(様式第2号)により通知し、「土地売買等報告書」(様式第3号)及び届出期間内に提出が出来なかった旨の理由について、文書(任意様式)(以下「理由書」という。)により提出を求めるものとする。
- (2) (1)により提出があった「土地売買等報告書」及び「理由書」の内容を検討し、必要に応じて現地調査を行うものとする。
- (3) (2)によっても、当該土地売買等の内容について不明な点がある場合は、権利取得者に来庁を求め、取引を行った経緯、契約内容、土地利用の現状について事情聴取を行うことができるものとする。
- (4) 提出期限までに権利取得者から「土地売買等報告書」及び「理由書」の提出がない場合は、再度、照会するものとする。

第5 届出期間経過後の届出

第3及び第4にかかわらず、届出期間経過後に届出があった場合は、次により照会及び事情聴取を行い、その内容・措置について「違反事案カード」により整理するものとする。

- (1) 「土地売買等届出書」を受理したときは、「理由書」の提出を求めるものとする。
- (2) (1)により提出があった「土地売買等届出書」及び「理由書」の内容を検討し、必要に応じて現地調査を行うものとする。

第6 無届取引等の権利取得者及び媒介業者に対する措置

第4及び第5において、確認された無届取引等について、土地売買等の内容を十分精査するとともに、無届取引等の権利取得者及び媒介業者に対し、次により措置を講ずるものとする。

- (1) 無届取引等の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する場合は、権利取得者の違反歴の有無等を勘案し、別に定める「無届取引等に関する措置基準」に従い、口頭周知、口頭注意、文書注意、文書注意及び始末書、是正指導及び始末書、告発を行うものとする。
- (2) 無届取引等の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場合は、土地の利用目的の変更の指導及び契約の解除等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。

- (3) (2)による措置を行ったときは、一定の期間を付して、是正した内容を報告させることができる。
- (4) (2)による措置に従わず、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じると認められるとき、又は、違反の態様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じると認められるときは、刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第239条第2項の規定により、所轄の司法警察官あてに告発状を送付することにより告発を行うものとする。この場合において、事前に国土交通省と連絡を密にするとともに、告発を行った場合は、その旨を国土交通省に報告するものとする。
- (5) 媒介業者においては、文書にて注意を促すものとする。

第7 宅建業者の特例

第6(4)による告発を行う場合、次に掲げる事項の場合は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、「宅建業法」という。）による対処を要請する等、関係機関と連携を図りながら対処する。

- (1) 無届取引等の権利取得者が宅建業法第2条第1項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、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
- (2) 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たと認められるとき
- (3) (1)又は(2)の場合において、当該宅建業者が国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けている業者であっては国土交通大臣を、都道府県知事の免許の業者の場合であっては、当該都道府県の法担当部局を通じ、国土交通大臣又は都道府県の宅建業法担当部局にその旨を通知するものとする。

第8 国土交通省への報告

第6(4)による報告を行う場合も含め、「公表事例等の提出について（平成12年12月25日付け12国土利第263号）」に基づき、無届取引等を把握した年の翌年3月末までに報告を行うものとする。この場合において、報告すべき無届取引等は、当該無届取引等が行われた年にかかわらず、当該年において把握した無届取引等とする。

また、国土交通省から宅建業者カードの送付を受けたときは、これに記載された宅建業者が市内において、おおむね5年以内に無届取引等を行ったことがあるか否かを調査の上、その有無及び無届取引等を行ったことがある場合には、それに対して行った措置を速やかに報告するものとする。

第9 その他

無届取引等に関し、必要があると認めるときは、所轄の司法警察員との情報交換を行う等、警察当局との連携を密にするものとする。

附則

この要領は、平成23年4月1日から施行する。

附則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附則

この要領は、平成27年4月1日から施行する。

附則

この要領は、平成31年3月1日から施行する。

附則

この要領は、令和3年3月1日から施行する。