

3-4 土地関連条例

3-4-1 東京都「土地取引の適正化に関する条例」(1986年10月6日)

「土地取引の適正化に関する条例」

(昭和61年10月6日条例第115号)

(目的)

第1条 この条例は、都心部の商業地及びその周辺住宅地等における地価の高騰の状況にかんがみ、土地の取引について届出その他の措置を講ずることにより、地価の高騰を抑制し、もつて都民生活の安定と良好なまちづくりに寄与することを目的とする。

(指定区域)

第2条① 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の市街化区域において、地価の上昇が著しいと認められる区域又は土地の投機的な取引が行われていると認められる区域を東京都規則(以下「規則」という。)で定める。

② 知事は、前項の規定により区域を定めるとき、又は同項の規定により定めた区域(以下「指定区域」という。)を変更するときは、あらかじめ当該区域の存する特別区又は市の長の意見を聴かなければならない。

(土地売買等の契約の届出)

第3条① 指定区域における土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定(対価を得て行われる移転又は設定に限る。以下同じ。)をする契約(予約を含む。以下「土地売買等の契約」という。)を締結しようとする当事者は、次に掲げる事項を、規則で定めるところにより知事に届け出なければならない。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額の変更(その額を減額する場合を除く。)をして契約を締結しようとする場合も、同様とする。

一 当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地の所在及び面積

三 移転又は設定に係る土地に関する権利の種類及び内容

四 土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額

五 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

② 前項の規定による届出をすべき土地売買等の契約に係る土地は、その面積が300平方メートル以上2,000平方メートル未満の範囲内で規則で定める面積(以下「届出対象面積」という。)の土地とする。ただし、当該土地を含む一団の土地(当該一団の土地が指定区域の内外にわたる場合を含む。)について当該土地売買等の契約の当事者の一方又は双方が土地に関する権利の移転又は設定をすることとなる場合にあつては、当該一団の土地の面積が届出対象面積である土地とする。

(適用除外)

第4条 前条第1項の規定は、次の各号の一に該当する場合には、適用しない。

- 一 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第11条第1項の規定により指定された規制区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結する場合
- 二 国土利用計画法第23条第1項の規定による届出をしなければならない場合
- 三 第9条第2項の規定による知事の確認を受けた場合において、当該確認に係る価額を超えない価額で、かつ、知事が同項の規定により期間を定めたときは当該期間内に、土地に関する権利の移転又は設定をするとき。
- 四 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
- 五 当事者の一方又は双方が国又は地方公共団体である場合
- 六 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第17条各号に定める場合

（契約制限期間）

第5条 第3条第1項の規定による届出をした者は、その届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間は、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。ただし、次条第1項の規定による勧告に基づき土地売買等の契約を締結する場合又は同条第3項の規定による勧告をしない旨の通知があった場合は、この限りでない。

（勧告等）

第6条① 知事は、第2条第1項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額が、次の各号の一に掲げる価額に照らし、著しく適正を欠く価額（以下「著しく適正を欠く価額」という。）であると認めるときは、東京都土地取引審査会（以下「審査会」という。）の意見を聴いて、その届出をした者に対し、当該土地売買等の契約の締結の中止又は当該予定対価の額の変更をすべきことその他その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 近傍類地の取引価格等を考慮して国土利用計画法施行令第18条第1項において準用する同令第7条第1項の規定による価額の算定の例により算定した土地に関する権利の相当な価額
- 二 国土利用計画法施行令第18条第2項において準用する同令第8条第1項の規定による価額の算定の例により算定した所有権の価額

② 前項の規定による勧告は、第3条第1項の規定による届出があつた日から起算して6週間以内にしなければならない。

③ 知事は、第1項の規定による勧告をする必要がないと認めるときは、速やかに、その届出をした者に対しその旨を通知するものとする。

（勧告に基づき講じた措置の報告）

第7条 前条第1項の規定による勧告を受けた者は、速やかに、その勧告に基づいて講じた措置について知事に報告しなければならない。

（公表）

第8条 知事は、第6条第1項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。

（事前確認）

第9条① 次に掲げる土地に関する権利の移転又は設定をしようとする者は、知事に対し、当該予定

対価の額が著しく適正を欠く価額でない旨の確認を申請することができる。ただし、第一号にあつては当該一団の土地が、第二号にあつては当該土地が届出対象面積である場合に限る。

一 住宅施設及び医療施設、購買施設その他の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の用に供するために造成された宅地である一団の土地について次に掲げる区画を設け、その区画に係る土地ごとに行う土地に関する権利の移転又は設定

イ 住宅施設に係る 500 平方メートル以下の面積の区画

ロ 居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設に係る 1,000 平方メートル以下の面積の区画

二 土地に関する権利の移転又は設定が当該土地に関する権利に係る建物で区分所有に係るものの区分所有権の移転と併せて行われ、かつ、当該土地に関する権利が当該建物の区分所有権者の共有となるもの

② 前項の規定による申請は、次の事項を記載した申請書に規則で定める図面を添付して行わなければならない。

一 申請者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地及び当該土地が一団の土地に含まれる場合には当該一団の土地の所在、面積及び区画数

三 移転又は設定に係る土地に関する権利の種別及び内容

四 土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額

五 土地に関する権利の移転又は設定後における土地の用途

六 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定をする工作物等が存するときは、次に掲げる事項

イ 工作物等の種類及び概要

ロ 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

ハ 工作物等に関する権利の移転又は設定の対価として予定している価額

③ 知事は、第 1 項の規定による申請があつた場合において、当該予定対価の額が著しく適正を欠く価額でないことを認めるときは、その旨の確認をすることができる。この場合において、当該確認に係る価額が著しく適正を欠く価額でないことを認める期間を定めることができる。

④ 知事は、第 1 項の規定による申請を受理したときは、その受理の日から起算して 6 週間を経過する日（当該申請書の記載の内容によつては当該予定対価の額が著しく適正を欠く価額であるかどうかをその日までに決定することが困難である場合において、知事その日の翌日から起算して 2 週間を超えない範囲内で期日を定め、理由を付してその旨を当該申請者に通知したときは、当該定めた期日）までに、前項の確認をすることがどうかを決定し、確認をするときはその旨を、確認をしないときは理由を付してその旨を当該申請者に通知しなければならない。ただし、確認をしない旨の決定をするときは、あらかじめ審査会の意見を聴くものとする。

（審査会）

第 10 条① この条例の規定によりその権限に属させられた事項を調査審議するため、知事の附属機関として審査会を置く。

② 審査会は、委員 7 人で組織する。

③ 委員は、土地取引、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有する者のうち

から、知事が委嘱する。

④ 前三項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(立入検査等)

第11条① 知事は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、第2条第1項の規定による届出に係る土地又はその届出に係る当事者の営業所、事務所その他の場所に立ち入り、土地、帳簿、書類その他の物件を検査し、又は関係者に対する質問を行わせることができる。

② 前項の規定による立入検査又は質問を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

③ 第1項の規定による立入検査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

④ 第1項の規定による立入検査又は質問を行う職員のうち当該事務に当たる者として、土地取引調査員を置く。

(罰則)

第12条 次の各号の一に該当する者は、5万円以下の罰金に処する。

一 第3条第1項の規定に違反して、届出をしないで、土地売買等の契約を締結した者

二 第3条第1項の規定による届出について、虚偽の届出をした者

三 第5条の規定に違反して、同条の期間内に土地売買等の契約を締結した者

第13条 次の各号の一に該当する者は、2万円以下の罰金に処する。

一 第7条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第11条第1項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をした者

(両罰規定)

第14条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、当該法人又は人の業務に関し、前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、当該法人又は人に対して各本条の刑を科する。

(委任)

第15条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附則

1 この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。ただし、第1条及び第2条の規定は、公布の日から施行する。

2 この条例は、この条例の施行の日から3年以内に廃止するものとする。