

新住宅市街地開発法に基づく造成宅地等に関する権利の  
処分制限についての解説

## 目 次

### 1 事務の概要

- (1) 目 的
- (2) 執行方法
- (3) 処理期間
- (4) その他

### 2 留意事項

- (1) 承認条件について
- (2) 処理期間について
- (3) 法人が自社の福利厚生施設（社宅等）として賃貸する場合
- (4) 権利設定しようとする者等が、複数の物件を所有している等の事実を覚知した場合

## 1 事務の概要

### (1) 目的

新住宅市街地開発法（以下「法」という。）は、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項について規定することにより、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的とする。

法第32条（造成宅地等に関する権利の処分の制限）は、収用権を伴う公共的な事業によって造成された宅地を、真に宅地に困窮する者に低廉な価格で分譲したにもかかわらず、当該宅地を譲り受けた者が、当該宅地またはその上に建築された建築物を他人に所有権を移転し、またはそれらに関して使用若しくは収益する権利を設定することによって不当な利益を得ることを防ぐとともに、宅地またはその上に建築された建築物を真に利用する意思のある者に利用させることを確保し、法の目的を達成しようとするものである。

### (2) 執行方法

法第32条の規定により、新住宅市街地開発事業の工事完了公告の日の翌日から起算して10年間の内に、かかる事業の施行により造成された造成宅地等又は造成宅地等の宅地の上に建築された建築物について権利移転をしようとする者は、知事の承認を受けなければならない。

具体には、権利設定又は移転しようとする者（例：売主）、又は、権利設定若しくは移転の相手方（例：買主）から、施行者（又は買戻権者）を通じて「権利処分承認申請書」が県に提出されることになる。

ア 承認基準は、以下のとおり

(ア) 権利設定又は移転により不当に利益を受けるものでないこと

(イ) 処分計画に定められた処分後の利用の規制の趣旨に従って当該造成宅地等を利用するものであること。

(ウ) 権利を設定又は移転しようとする土地等に、施行者等との間での買戻し特約を設定している場合は、予め施行者等の確認が必要であること

イ 承認の必要がない場合

(ア) 新住宅市街地開発事業の工事完了公告の日の翌日から起算して10年を経過した場合

(イ) 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、地方住宅供給公社その他政令で定める者である場合

(ウ) 相続その他の一般承継により当該権利が移転する場合よる場合

(エ) 滞納処分、強制執行、競売法による競売（その例による競売を含む。又は企業担保権の実行により当該権利が移転する場合

(オ) 土地収用法その他の法律により収用され、又は使用される場合

(カ) その他政令で定める場合

## ウ 兵庫県の審査基準

### (7) 不当な利益を受けるものであるかどうかの判断

#### a 所有権移転の場合

「新住宅市街地開発法に基づく権利移転承認に係る転売価格の上限値算定要領」（以下「転売価格の算定要領」という。）により判断する。

#### b 権利設定（賃貸借）の場合

「新住宅市街地開発法に基づく権利設定（賃貸借）に係る上限値算定要領」（以下「賃貸料の算定要領」という。）により判断する。

### (イ) 権利設定又は移転の理由

（具体例）

- ・ 転勤、転職等により現住宅からの通勤が困難になったため
- ・ 両親等との同居又は子供の成長に伴い住宅が手狭になったため
- ・ 親の介護等で同居することになり住宅が手狭になったため
- ・ 失業、転職等によりローン返済が困難になったため
- ・ 離婚のため
- ・ その他やむを得ないと認められる場合（具体的に記載）

### (ウ) 処分計画に定められた処分後の移転又は権利設定の利用計画

自己の居宅に係るための取得が原則であるが、親族、単身赴任者を自己居住者としてみなすことも可、法人が自社の福利厚生施設（社宅）として賃借し居宅として利用する場合も可とするが、不動産業者等による転売目的の取得は不可とする。

### (イ) 契約書の内容

移転の場合、移転の相手方に法第 32 条の趣旨を承継する内容の条項を盛り込む。

転売価格、賃貸料を確認する。

### (オ) 申請に必要な提出書類

#### a 共通書類

- ・ 権利処分承認申請書
- ・ 住民票（双方） 法人の場合は会社の登記事項証明書
- ・ 土地、建物登記簿謄本（土地、建物登記事項証明書）
- ・ 売買（賃貸借）契約書（案）
- ・ （施行者から）取得時の契約額が分かる資料

#### b 賃貸借の場合（賃貸料の判断に必要な書類・必要に応じて提出）

（具体例）

- ・ 固定資産税納付書等
- ・ マンション管理費等明細書
- ・ 銀行等のローン返済に関する返済表

## 2 留意事項

### (1) 承認条件について

施行者（神戸市及び県企業庁）の処分計画に基づく利用規制に基づく利用規制の趣旨を達成するため、必要な条件を付する場合がある。（法第 32 条第 4 項）

### (2) 法人が自社の福利厚生施設（社宅等）として賃貸する場合

借主が工場長、総務部長等になっている場合は、借主の在職証明書及び会社の登記簿等（会社の住所がわかるもの）を提出してもらう。

### (3) 権利設定しようとする者等が、複数の物件を所有している等の事実を覚知した場合

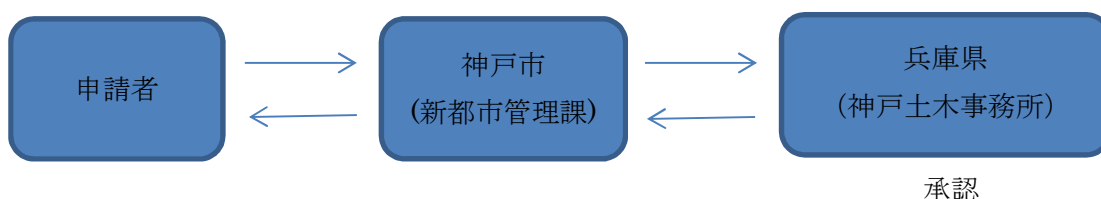
法第 21 条に規定する処分計画において、当該土地について賃貸借又は同一人による複数物件の所有が禁止されている場合を除き、必ずしも宅地の譲受人が当該宅地の居住者となることは一律の要件ではない。（平成 17 年 3 月 31 日付け国土政第 272 号）

よって、権利設定若しくは移転しようとする者又は権利設定若しくは移転の相手方が、複数の物件を所有している又は所有することとなる事実を覚知した場合でも、売主又は買主による複数物件の所有を一律に否定することはできない。かかる申請の審査に当たっては、関係機関と連携の上、買戻権者（神戸土木事務所については神戸市）を通じて必要な事実確認を行う等、慎重な対応が必要となるため十分留意すること。

## 3 事務の流れ

以下に一般的な事務の流れを示す。

### ・西神第 2（神戸市）



### ・カルチャータウン（三田市）

