重要事項説明書

実務で必須！　最近の法令改正

はじめに

I.　法定説明事項の留意点

II.　法47条1号の告知事項

まとめ

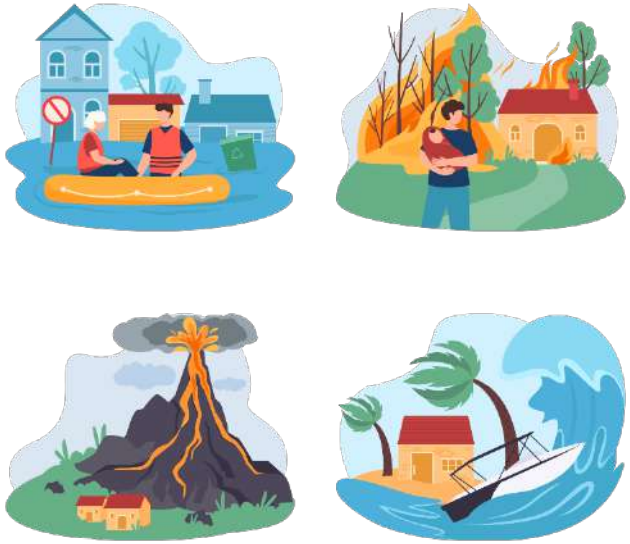
株式会社ときそう
不動産鑑定士 吉野荘平

Ⅰ．法定説明事項の留意点

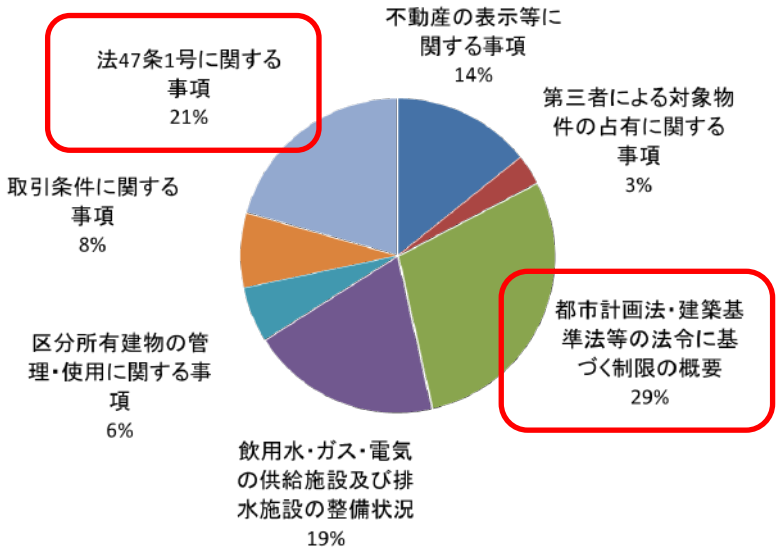
～ 宅建業法35条1項2号・14号について ～

はじめに

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法
2. 水害ハザードマップ
3. 重要土地等調査法



はじめに　～重説におけるトラブルの傾向～



法第35条に関するトラブルの内訳（売買）

1.重要事項説明の説明誤り・説明漏れで最も多いのが「法令上の制限」

2.売買で多いトラブル（左上グラフ参照）

ワースト3　表示等に関するもの（14%）

ワースト2　生活関連施設（19%）

ワースト1　法令上の制限（29%）

何が原因でトラブルが発生するか？

法令制限の説明に関するトラブルが

ワースト１

- 重説トラブルの頻度・割合に関しては公表された資料がないため、過去5年間に受けた相談をもとに集計（全932件；１案件を１つとし、重複する事例を除く）
- 当事者等から提訴され損害賠償したケース（単なる苦情を除く）

はじめに　～法令制限の調査ミスが多い理由～

1. 法令数が多い（多すぎる）

宅建業法施行令3条で義務付けられた法令数は『64』

すべてを理解し、１つずつ窓口で確認するのは困難

古都保存法	都市緑地法	生産緑地法	特定空港周辺特別措置法
景観法	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	被災市街地復興特別措置法
新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	旧市街地改造法	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	流通業務市街地整備法	都市再開発法	沿道整備法
地域整備法	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	港湾法
改良法	公有地拡大推進法	農地法	宅地造成及び特定盛土等規制法
化	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	都市公園法	自然公園法
圏近郊	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	都市の低炭素化の促進に関する法律	水防法
水道法	法	特定都市河川浸水被害対策法	海岸法
	砂防法	地すべり等防止法	急傾斜地法
	森林経営管理法	道路法	首都圏近郊緑地保全法
備法	土地収用法	文化財保護法	航空法
法	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	土壌汚染対策法
別措置法	地域再生法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	災害対策基本法
災復興特別区	大規模災害からの復興に関する法律	重要土地等調査法	

➡ 地域・物件を限定して調査項目を絞り込む
（まち・みち・みず・みどり・がけ）

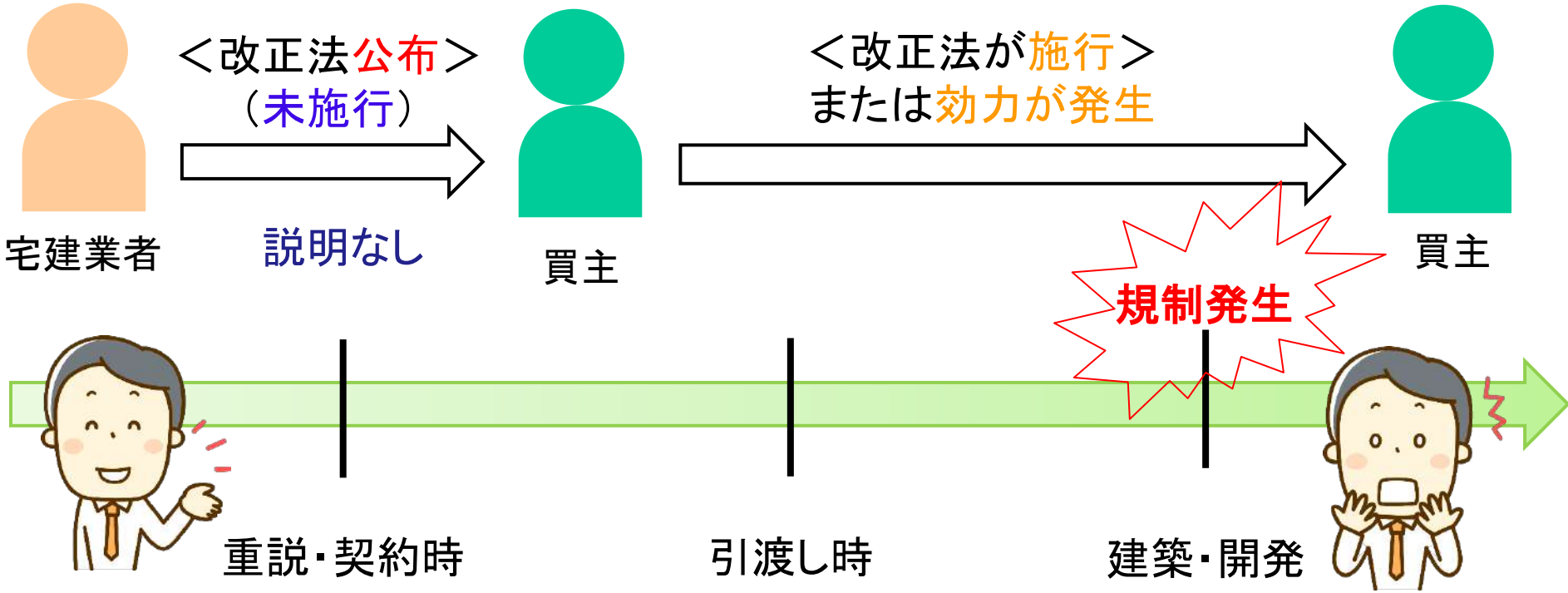
2. 法令に関する知識不足

毎年法令が増え続けている

近年追加で説明が義務付けられた法令制限を知らない

➡ 最新の法令改正にアンテナを張る
（全宅連のHPなど）

はじめに － 第1部の目的 － 改正法のリードタイムからくる紛争の未然防止



公布から施行時（効力発生時）までのタイムラグからくる紛争を防ぐための対応（改正法の仕組みを知る）

1　改正宅地造成等規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）

2　水害ハザードマップ、ほか

1 宅地造成及び特定盛土等規制法 ①改正概要（規制区域の拡大）

危険な盛土等を全国一律の基準で**隙間なく規制**

※1 宅地造成等工事規制区域
（許可制）
・・・市街地や集落など、人家等がまとまって存在し、盛土等がされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

※2 特定盛土等規制区域
（届出制または許可制）
・・・市街地や集落等から離れるものの、地形等の条件から盛土等がされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

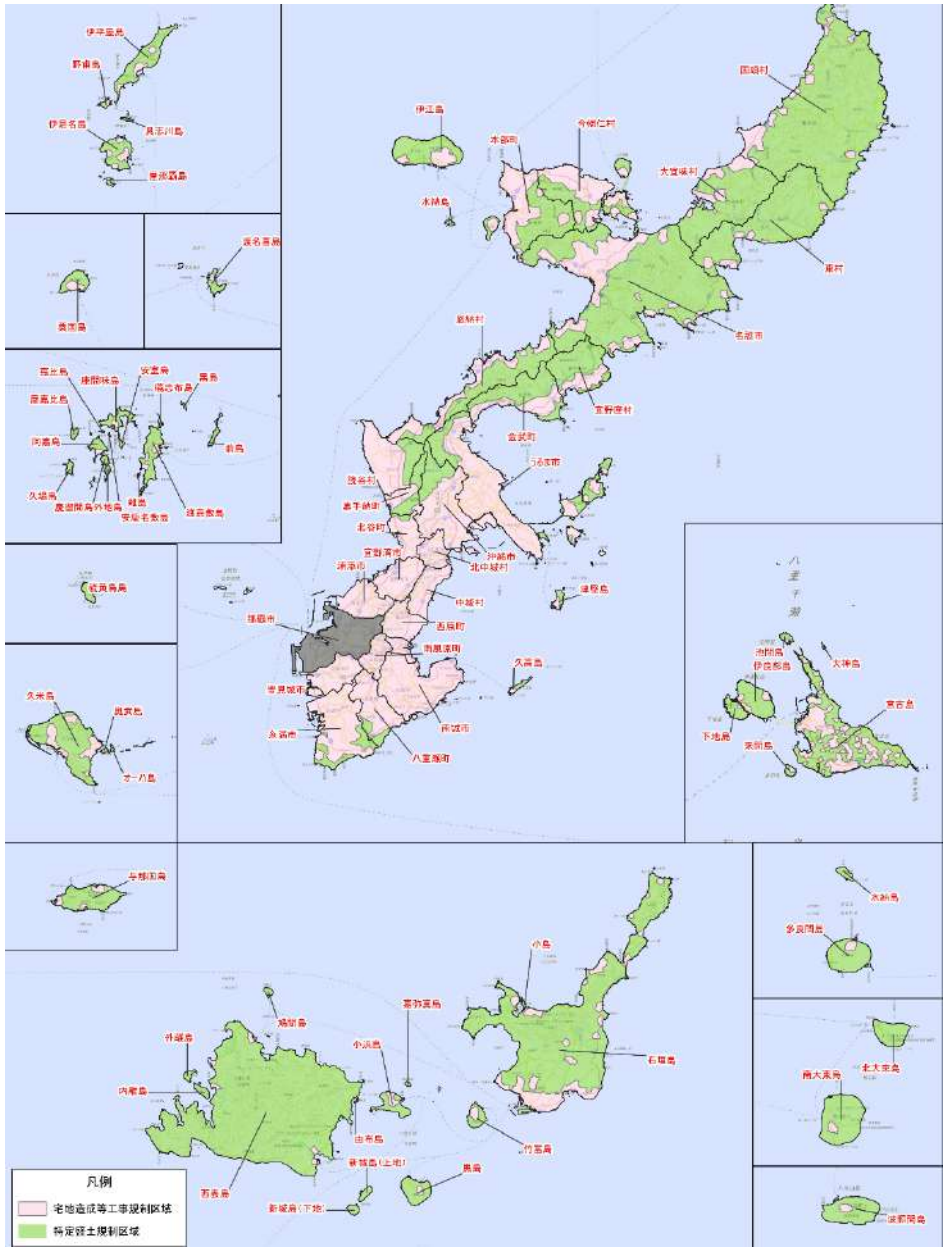
1 宅地造成工事規制区域の拡大

- 規制区域の名称変更
- 宅地造成のほか、単なる盛土（特定盛土等）や一時的な土石堆積も許可制

2 特定盛土等規制区域の新設

- 特定盛土等・土石の堆積は届出制
- 一定規模以上の工事は許可制

1 宅地造成及び特定盛土等規制法 ②沖縄県内の区域指定（予定）



管轄エリア全域が

隙間なく規制予定

（令和8年10月頃を予定）

（都市計画法・建築基準法以上に）

必ず重説が必要な説明事項になる

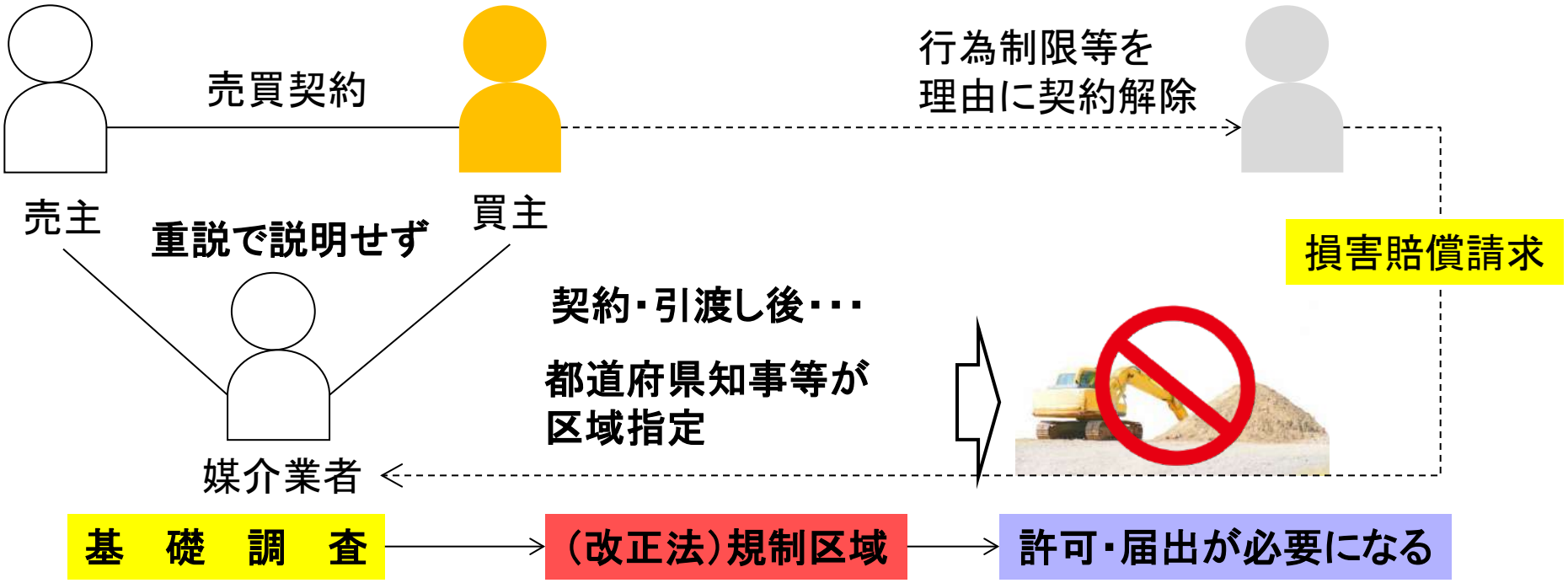
1 宅地造成及び特定盛土等規制法 ③重説のチェック漏れに注意！

【全宅連版：重説書式】その他の法令制限

□	古都保存法	□	都市緑地法	□	生産緑地法	□	特定空港周辺特別措置法
□	景観法	□	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	□	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	□	被災市街地復興特別措置法
□	新住宅市街地開発法	□	新都市基盤整備法	□	旧市街地改造法	□	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
□	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	□	流通業務市街地整備法	□	都市再開発法	□	沿道整備法
□	集落地域整備法	□	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	□	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	□	港湾法
□	住宅地区改良法	□	公有地拡大推進法	□	農地法	□	宅地造成及び特定盛土等規制法
□	マンション建替え円滑化法	□	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	□	都市公園法	□	自然公園法
□	首都圏近郊緑地保全法	□	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	□	都市の低炭素化の促進に関する法律	□	地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律
□	水防法	□	下水道法	□	河川法	□	特定都市河川浸水被害対策法
□	海岸法	□	津波防災地域づくりに関する法律	□	砂防法	□	地すべり等防止法
□	急傾斜地法	□	森林法	□	森林経営管理法	□	道路法
□	踏切道改良促進法	□	全国新幹線鉄道整備法	□	土地収用法	□	文化財保護法
□	航空法	□	国土利用計画法	□	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	□	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
□	土壌汚染対策法	□	都市再生特別措置法	□	地域再生法	□	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
□	災害対策基本法	□	東日本大震災復興特別区域法	□	大規模災害からの復興に関する法律	□	重要土地等調査法

必ずチェックし、規制内容を説明

1 宅地造成及び特定盛土等規制法 ④予想される紛争と特約容認事項



1 本物件は宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「改正法」と呼ぶ）第4条に定める基礎調査が実施されており、●年●月頃に宅地造成等工事規制区域（または特定盛土等規制区域）に指定される予定です。規制区域に指定されると、以下の行為制限が本件土地に適用されます。

2 ～以下、行為制限の内容を記載（次のスライド参照）～

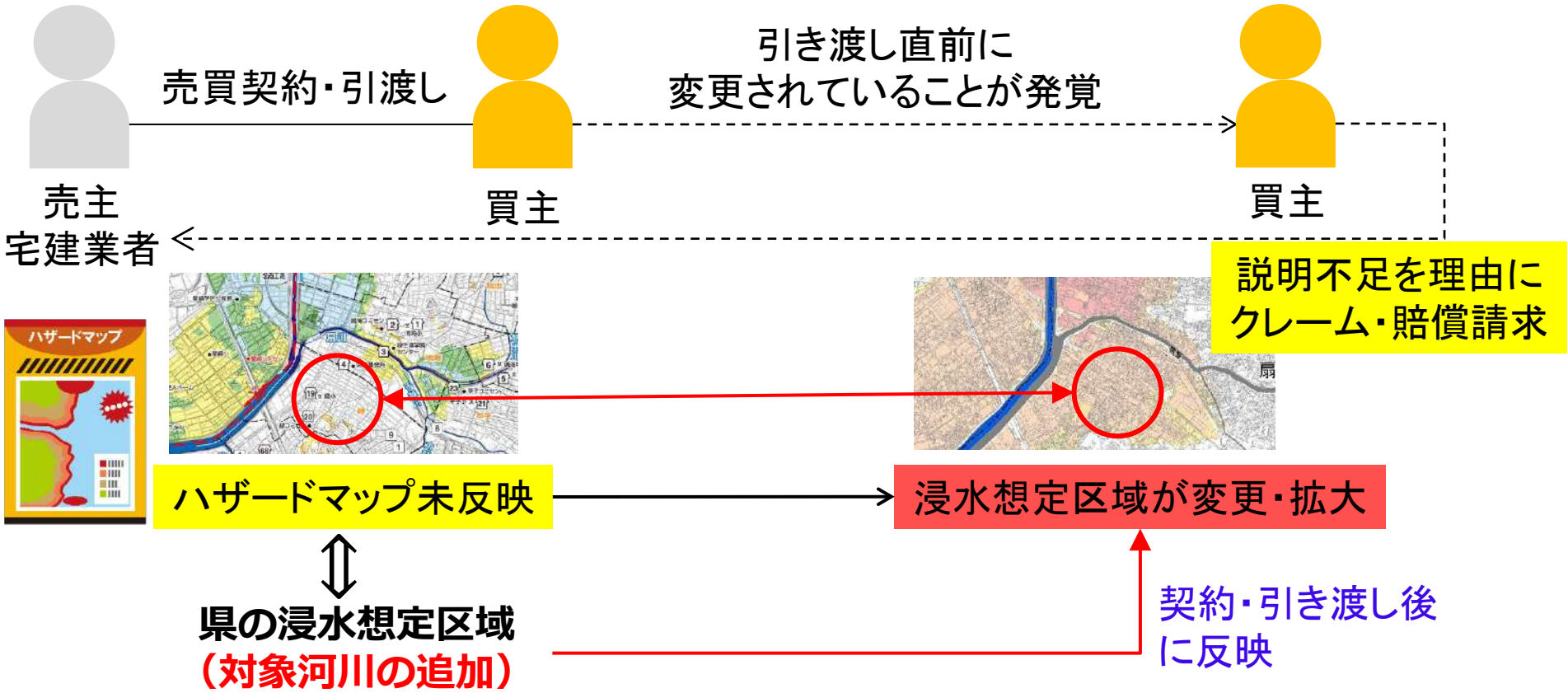
3 買主は以上のことを理解し、改正法適用後の行為制限や負担に関して、売主に対し契約不適合責任を問わないことを確認しました。

1 宅地造成及び特定盛土等規制法 ⑤規制と手続き （赤枠は条例を確認）

区域	行為	届 出	許 可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	土地の区画形質の変更（盛土・切土）	－	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ2m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積500㎡超（①～④を除く）	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ5m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超（①～④を除く）	同 左	許可対象すべて
	一時的な土石の堆積	－	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	－	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	許可対象すべて
特定盛土等規制区域	土地の区画形質の変更（盛土・切土）	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ2m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積500㎡超（①～④を除く）	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ5m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超（①～④を除く）	許可対象すべて	許可対象すべて	許可対象すべて
	一時的な土石の堆積	①堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超	－	許可対象すべて	許可対象すべて

【出典】国土交通省説明資料より

2 水防法（水害ハザードマップ） ①紛争事例



1. 分譲マンションの売買にあたり、市のハザードマップで浸水想定区域でないことを確認し、買主に説明。
2. 引き渡し直前に再度確認したところ、市のハザードマップが更新されて、浸水被害予想が4mに変更されていることが判明。
3. 買主から**県のHPで確認すれば（変更している事は）分かったはず**とクレーム。

2 水防法（水害ハザードマップ） ② 水害ハザードマップの仕組み

（洪水）

洪水予報河川
（水防法10、11条）

水位周知河川
（水防法13条）

その他

（内水）

水位周知下水道
（水防法13条の2）

その他

（高潮）

水位周知海岸
（水防法13条の3）

その他

洪水
浸水想定区域（国・県）
（水防法第14条）

雨水出水
浸水想定区域（市・県）
（水防法第14条の2）

高潮
浸水想定区域（県）
（水防法第14条の3）

カッコは区域指定権者
（市＝市町村）

市町村防災計画への記載
（市町村防災会議が作成）

ハザードマップ
（市町村長が作成）

避難所・避難施設を明記

重説義務の対象

2 水防法（水害ハザードマップ） ③ 浸水想定区域が反映されていない例

沖縄県管理河川について、**令和6年～令和7年**に新たな洪水浸水想定区域を指定

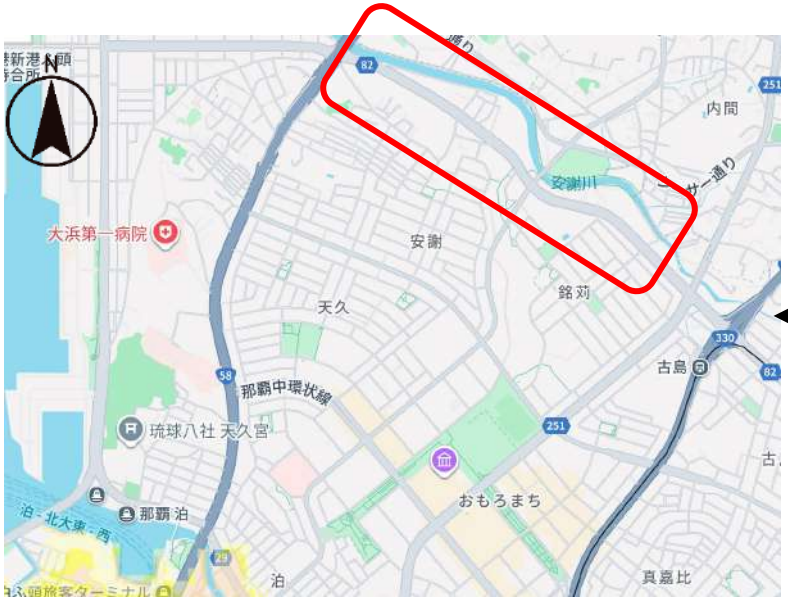
市町村
ハザードマップ公表

反映されてない

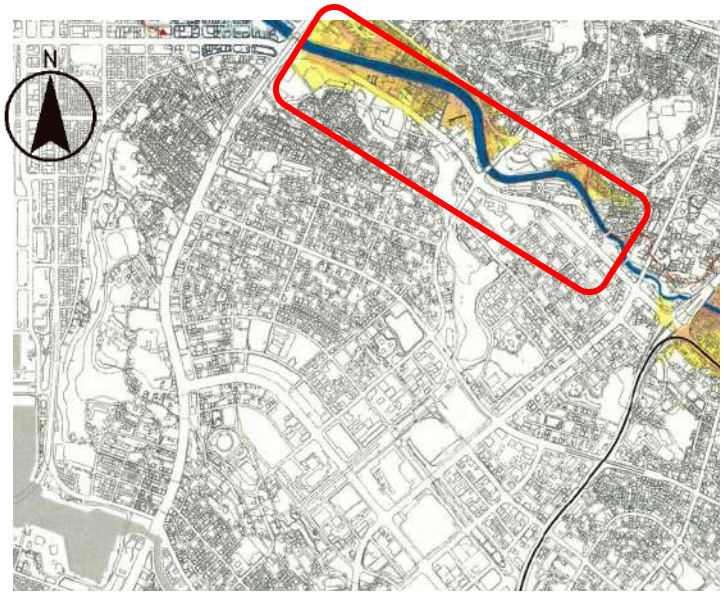
沖縄県
浸水想定区域指定

都道府県の洪水浸水想定区域も提示

（例） 那覇市の水害ハザードマップ



沖縄県の洪水浸水想定区域（安謝川）



２ 水防法（水害ハザードマップ） ④特約容認事項の例

【洪水浸水想定区域が洪水ハザードマップに反映されていない場合】

屋部川水系

- 河 川 名：屋部川、西屋部川
- 関係市町村：名護市
- 指定年月日：令和6年11月25日

対象市町村と
指定年月日を確認

屋部川水系（想定最大規模）（PDF 3.9MB）

屋部川水系（計画規模）（PDF 3.8MB）

※上記図面は、屋部川・西屋部川の県が管理する区間で、「小規模河川の氾濫推定図作成の手引き」（令和2年6月）に基づいて作成された図面です。

※浸水継続時間及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流及び河岸浸食）のシミュレーションを実施していないため、現時点で未作成です。

**沖縄県の
洪水浸水想定区域**

https://x.gd/jVMxK

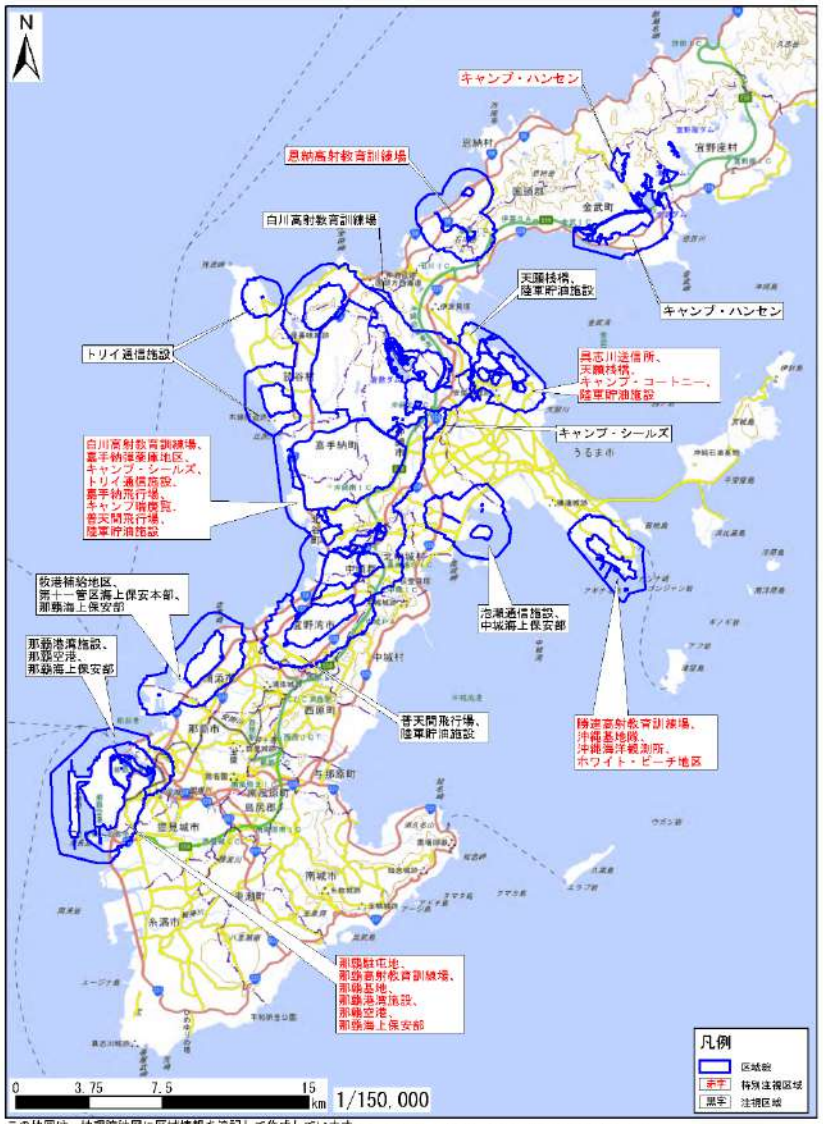
＜特約・容認事項の一例＞ ※洪水浸水想定区域図においても所在地を相手方に示す

沖縄県は令和●年●月●日に××河川について洪水浸水想定区域を指定・公表しましたが、添付した●●市洪水ハザードマップには**水害リスクが反映されていません**（または、**作成されていません**）。買主は、別添の（県が作成した）洪水浸水想定区域に基づき、自ら避難方法を検討するものとします。

3 重要土地等調査法 ①県内の区域指定の状況

沖縄県の特別注視区域【赤字】

沖縄県那覇市、宜野湾市、浦添市、沖縄市、豊見城市、うるま市、国頭郡恩納村、宜野座村、金武町、中頭郡読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村



この地図は、地理院地図に区域情報を追記して作成しています。
また、地図上に記載した区域を示す線は、データ作成上の誤差が含まれます。本図は、令和７年５月時点のものです。

那覇市ほか22市町村が
特別注視区域に指定

区域は、内閣総理大臣が官報で公示

※ 制度上、地方公共団体が、これを公示したり、図面を備え置くことはない

【内閣府】
沖縄県の特別注視区域

https://x.gd/jPHmM

3 重要土地等調査法 ②重要事項説明の追加事項

重要事項説明の追加事項（宅建業法施行令3条1項63号）

特別注視区域内にある200㎡以上の土地等について、法に定める「土地等売買等契約」を締結する場合、あらかじめ当事者は一定事項を**内閣総理大臣に届け出**なければならない（法13条1項）

1. 土地だけでなく建物も対象（法2条1項）

- 土地面積（建物は床面積の合計）が200㎡未満の場合は不要（施行令第4条）→区分所有建物は敷地利用権の面積
- 原則として登記事項証明書の面積（把握している場合は実測面積）

2. 土地等売買等契約とは

- （A）「所有権等の権利の移転又は設定」が、
- （B）「契約（予約を含む）」によって行われること
- 届け出不要の例・・・抵当権を設定する契約や賃貸借契約**（いずれも（A）が非該当）**、契約に基づかない相続や合併等**（いずれも（B）が非該当）**

3 重要土地等調査法 ③届出期限と方法

1. 届出義務者・・・売主と買主の双方
2. 届出方法・・・**郵送**又はオンライン（制約あり）のいずれかの方法
3. 事前届出（法第13条第１項に基づく届出）
   - **契約締結前**に、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出
   - 郵送の場合、**契約予定日の前日まで**に内閣府に到達する必要あり
4. 調停・和解・競売の場合は事後届出（法13条３項、政令7条）
   - 契約締結日から起算して２週間以内に、内閣総理大臣に届け出
   - 郵送の場合、契約日から起算して（初日算入）２週間以内に内閣府に到達する必要あり
5. 提出先

内閣府　政策統括官（重要土地担当）
〒100－8914　東京都千代田区永田町１－６－１
内閣府　政策統括官（重要土地担当）　届出担当
※封筒の表面に赤字で「重要土地　届出書在中」と記入

【内閣府】
届出手続きの解説ページ

https://x.gd/qqNT2

第1部まとめ　～ 最新の法令改正にアンテナを張る ～

全宅連のホームページ（会員様へのお知らせ欄）を定期的に確認

Ⅱ．法47条1号の告知事項

～ 重要な事項の告知義務 ～

はじめに

1. 確認申請制度の改正
2. 大気汚染防止法等の改正
3. 農業経営基盤強化促進法等の改正

はじめに

～法定説明事項以外でも告知が必要な宅建業法47条1号二（重要な事項）～

宅地建物取引業（法2条2号）

宅建業法上の業務規制

重要な事項
（法47条1号二）

動機が明示されていた場合
（故意による不告知・不実告知）

告知が必要な範囲

重要事項説明
（法35条）

＋

契約書面
（法37条）

（法35条とは施行令3条・規則16条の4の3などを含む）

法35条・37条以外にも重要な事項がある（図の白抜き部分）

動機が明示されていれば･･･

＝業法47条1号二（個々の契約によって、重要な事項は異なる）

はじめに ～ 社会通念上における瑕疵の種類 ～

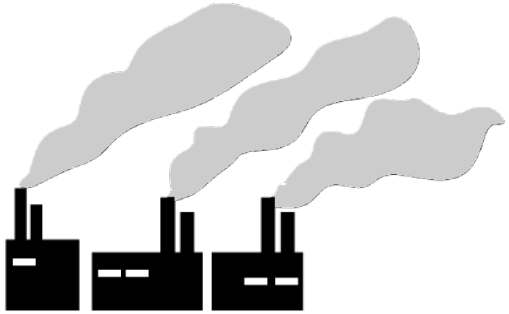
物理的瑕疵

- 地中埋設物、越境など
- 雨漏り、シロアリなど

法律的瑕疵

- 自治体の条例
- 税法・その他法令など

取引にあたり
必要な調査



環境的瑕疵

- 騒音・振動、日照など
- 過去の浸水履歴など

心理的瑕疵

- 自殺・殺人・火災など
- 近くに墓地がある、など

はじめに ～ 第2部のテーマ ～ 法47条1号と関係する改正法令

法律的瑕疵

確認申請制度の改正

確認申請の改正によって、既存建物の増築やリフォームが認められなくなる可能性がある

農地転用の手続き遅延

法の改正によって“想定していた農地転用ができなくなる／著しく難しくなる”という事態

物理的瑕疵

アスベスト付建物の解体

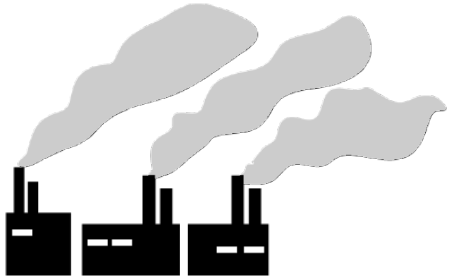
解体という物理的な行為に直接的な影響を与え、通常の解体費用よりも高額な費用を発生させる

はじめに　～ 宅建業者としての対応 ～

物理的瑕疵

法律的瑕疵

1. **専門家の活用**
2. **当事者の容認**



環境的瑕疵

心理的瑕疵

1. 近隣へ聞き取り
2. ネットでの情報収集

※共通の調査事項として、売主からの聞き取り（告知書）

1 確認申請制度の改正 ①概要

2025年4月より建築確認制度の規模を見直し

旧法 【木造の場合】

	建築確認	構造等の安全性審査
都市計画区域≪内≫	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超
都市計画区域≪外≫	階数3以上又は延べ面積500㎡超	

改正 ※非木造と統一化

建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
階数2以上又は延べ面積200㎡超	

改正前

4号建築物

建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物

木造
2階建て

木造
平屋建て 等

・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要
・審査省略制度の対象

確認申請に書類不要

改正後

新2号建築物

改正法第6条第1項第2号に該当する建築物

木造
2階建て

木造平屋建て
(延べ面積
200㎡超)

・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様 替を含む)が必要
・審査省略制度の対象外

新3号建築物

改正法第6条第1項第3号に該当する建築物

木造平屋建て
(延べ面積200㎡以下)

・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要
・審査省略制度の対象

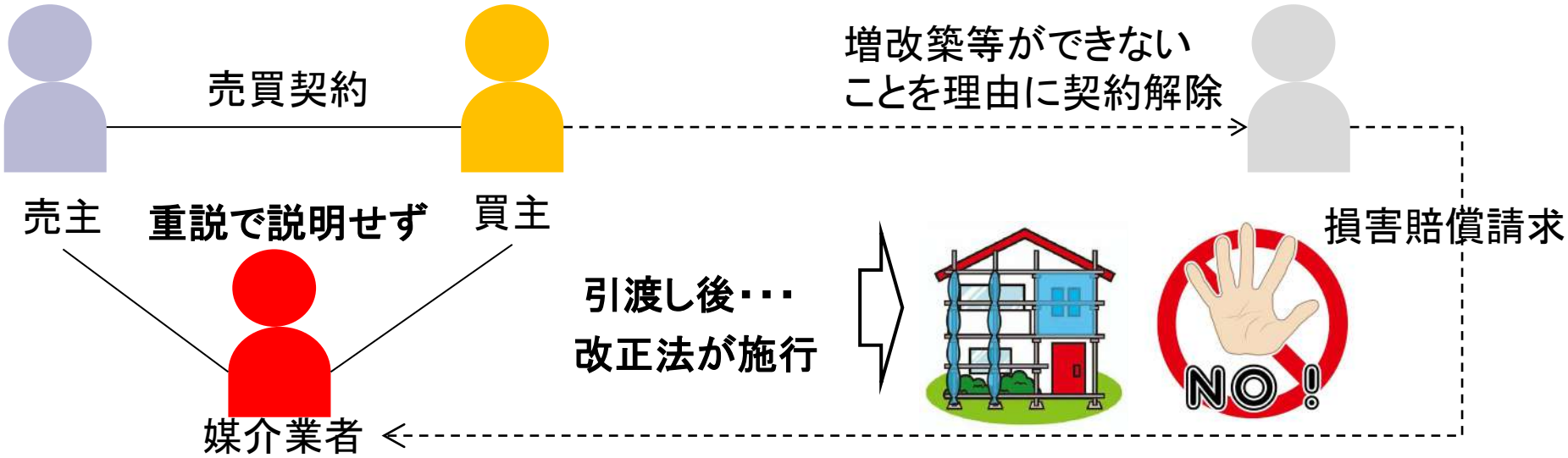
【出典】国土交通省説明資料より

1 確認申請制度の改正 ②旧法の確認申請制度

エリア	用途・構造	規模	建築（※）	大規模の修繕・模様替	用途変更
全　国	特殊建築物（1号建築物）	200㎡超	○	○	○
	木造建築物（2号建築物）	下記のいずれか ○ 階数≧３ ○ 高さ＞13m ○ 軒高＞ ９ｍ ○ 延べ面積＞500㎡	○	○	
	非木造建築物（3号建築物）	下記のいずれか ○ 階数≧２ ○ 延べ面積＞200㎡	○	○	
都市計画区域 準都市計画区域 準景観地区 知事指定区域	1～3号以外の建築物（4号建築物）	1～3号以外の規模	○	**改正前は不要**	

（※）建築とは、新築、増築、改築、移転の総称

1 確認申請制度の改正 ③ 改正法施行後の紛争事例



(1) 確認不要建築物	→	増改築・大規模修繕等	→	既存建物の適法性が不明
(2) 4号特例建築物	→	増改築・大規模修繕等	→	必要な提出書類がない

1. 既存の木造住宅を仲介した不動産会社は、建築台帳で完了検査済証が発行されていることを確認
2. 重要事項説明でも、**適法に建築されている旨を説明**
3. 引渡し後、買主がリフォームしようと建築会社に依頼したところ、確認申請に必要な書類がないため断られる

1 確認申請制度の改正 ④確認申請に必要な提出書類

【構造計算の場合】

（木造の場合、**延べ面積300㎡超～**に改正）

共通

- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 床面積求積図
- ２面以上の立面図
- ２面以上の断面図
- 地盤面算定表
- 構造詳細図

- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図

構造関係（令３章２節、３節）

- 各階平面図
- ２面以上の立面図
- ２面以上の断面図
- 構造詳細図
- 使用構造材料一覧
- 基礎･地盤説明書
- その他適合審査に必要な図書

- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図
- ２面以上の軸組図

【仕様規定の場合】

共通

- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 床面積求積図
- ２面以上の立面図
- ２面以上の断面図
- 地盤面算定表
- 構造詳細図

（添付省略）

構造関係（令３章２節、３節）

- 各階平面図
- ２面以上の立面図
- ２面以上の断面図
- 構造詳細図
- 使用構造材料一覧
- 基礎･地盤説明書
- その他適合審査に必要な図書

仕様表等

既存建物に関して必要な図書が保存されていない場合、
増改築等にあたり、確認申請が受けられない可能性がある

1 確認申請制度の改正 ④確認申請に必要な提出書類

仕様表の例（一部抜粋）

□: 伏図等を作成せず仕様表に記載している項目

住宅の名称	○○様邸（東京都○○市○○町○-○-○）		
仕様が複数ある場合、必要最小限の仕様のもの、又は仕様の範囲を以下に記載			
項 目	小項目	仕 様	
建築材料（法第37条）	基礎コンクリート	JIS	設計基準強度Fc:24N/mm²以上 スランプ:18cm以下
	基礎鉄筋	JIS	SD295
令第2章第2節（居室の天井の高さ、床の高さ及び防湿方法）	居室の床の高さ及び防湿方法（令第22条）	床の高さ	640（直下の地面（BM＋400）から）
		防湿方法	ねこ土台（有効換気面積75cm²/m）
令第3章第2節（構造部材等）	構造部材の耐久（令第37条）	構造耐力上主要な部分	腐食、腐朽、摩損のおそれのあるものに腐食等防止の措置
	基礎（令第38条）	支持地盤の種別及び位置	砂質地盤（GL-0.5m）
		基礎の種類	鉄筋コンクリート造べた基礎
		基礎の底部の位置	地盤面からの深さ:GL-100、根入れ:GL-300
		基礎の底部に作用する荷重の数値・算出方法	地盤の許容応力度 30kN/㎡
		木ぐい及び常水面の位置	対象外（木ぐい無し）
		鉄筋	主筋:D13、立上り・底盤・開口補強筋:D10
	地盤調査（令第38条）	地盤調査	SWS試験
		地盤改良	該当なし
	屋根ふき材等（令第39条）	屋根ふき材の固定方法	平部:全数固定、棟部:ねじ固定、軒・けらば:ねじ3本固定
		屋外に面する部分のタイル等の緊結方法	該当なし
		太陽光システム等を設置した際の防錆処理	該当なし
令第3章第3節（木構造）	木材（令第41条）	木材の規格（JAS）または等級	横架材、柱材、筋かい等、その他:無等級材 耐力上の欠点のないこと
	土台及び基礎（令第42条）	柱脚の固定方法	土台120×120（ヒノキ、無等級材）を設ける
		土台の固定方法	アンカーボルト（M12）＋座金（厚）4.5×40角×14φにより緊結、柱から200以内に設置（設置間隔:2700以内）

1 確認申請制度の改正 ⑤改正法施行による問題点

【出典】国土交通省説明資料より

たとえ完了検査を受けた既存建物でも、

新2号建築物に該当する既存建物を増改築等する場合に問題が発生する可能性

(1) 改正前の確認不要建築物（都市計画区域外等）も、改正後は**確認申請が必要**

(2) 改正前の4号特例建築物

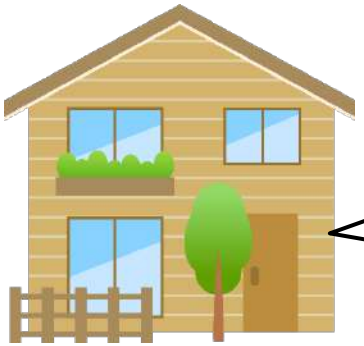
①木造で300㎡超～500㎡以下は、確認申請にあたり**構造計算が必要**

②木造で構造計算が不要な場合でも、**一定の図書の提出が必要**

1　確認申請制度の改正　⑥取引における対応

木造建築物

階数２以上
　　または
延べ面積200㎡超

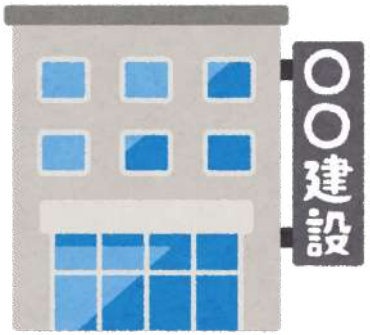


(1) 確認申請不要で建築
(2) ４号特例で建築

設計図書（仕様書）の有無を確認

売主に確認

建築会社に確認



設計図書がない場合
→　**特約容認事項**

設計図書がある場合
→　**必要書類の確認**

１ 確認申請制度の改正 ⑦設計図書がない場合の特約1

（1）確認申請が不要であった建築物の場合

１ 本件建物は（準）都市計画区域外に所在するため、新築時には建築確認申請が不要でしたが、令和7年4月1日に施行された改正建築基準法（以下「改正建築基準法」といいます）により、増改築（大規模な修繕・模様替えを含む。以下「増改築等」といいます）を実施する場合には、建築確認申請が必要となります。

２ 売主及び本件建物の建築工事請負業者に対して新築時の設計図書の有無を確認したところ、改正建築基準法に基づく確認申請の提出に必要な図書（以下「必要図書」といいます）が存在しないことが判明しています。このため、本件建物は適法性を証明する書類がなく、増改築等の実施が困難となる、または制限を受ける可能性があります。さらに、建築確認の申請が可能であっても、必要図書の作成が求められることにより、工事費用の増加や工期の遅延が生じるおそれがあります。

３ 買主は、上記2の内容を理解し、これを容認するとともに、この点に関して売主に対して契約不適合責任を追及しないことを確認しました。

1　確認申請制度の改正　　⑦設計図書がない場合の特約2

（2）4号特例で仕様規定しかない場合または設計図書もない場合

１　本件建物は、令和7年4月1日に施行された改正建築基準法（以下「改正建築基準法」といいます）施行前に建築されたものであり、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、一部の審査が省略されていました。そのため、改正建築基準法に基づく確認申請の提出に必要となる図書（以下「必要図書」といいます）が存在（または完備）していません（または、売主および本件建物の建築工事請負業者に確認した結果、必要図書が保存されていないことが判明しています）。

２　本件建物は改正建築基準法第6条第1項第2号に該当し、審査省略制度の対象外となるため、本件建物を増改築（大規模な修繕・模様替えを含む。以下「増改築等」といいます）を行う場合、必要図書が存在しないことにより、増改築等の実施が困難となる、または制限を受ける可能性があります。さらに、建築確認の申請が可能であっても、必要図書の作成が求められることにより、工事費用の増加や工期の遅延が生じるおそれがあります。

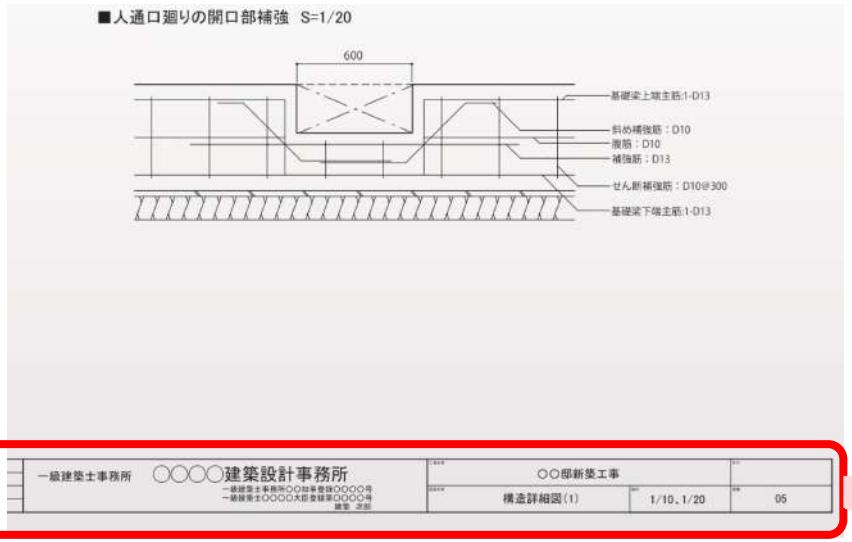
３　買主は、上記2の内容を理解し、これを容認するとともに、この点に関して売主に対して契約不適合責任を追及しないことを確認しました。

1 確認申請制度の改正 ⑧ 図書がある場合の対応

＜確認事項＞ 図面タイトルで必要な情報があるか確認

＜図面には必ず「タイトル」が付いている＞

一級建築士事務所	○○○○建築設計事務所 一級建築士事務所○○知事登録○○○○号 一級建築士○○○○大臣登録第○○○○号 建築 次郎	工事名称 ○○邸新築工事		日付
		図面名称 構造詳細図(1)	縮尺 1/10、1/20	図番 05



仕様規定で確認申請に必要な図書
（2025年法改正後）**※仕様表がボトルネック！**
新 2 号木造（階数2以下・延床300 ㎡以下）

- 仕様表・計画概要・付近見取図・内部/外部仕上表
- 求積図・地盤算定表・配置図
- 平面図
- 立面図・断面図
- 構造詳細図
- 床面積・見付面積計算表
- 壁量判定 兼 耐力壁図
- 四分割法判定
- 柱頭柱脚金物算定（N値計算法）
- 給排水衛生・電気設備図
- 計算書（採光、換気、省エネ）
- 設計内容説明書（省エネ）
- 機器表（省エネ）

全部揃っていなければ
「③設計図書がない場合の特約容認事項」
を記載

1 確認申請制度の改正 ⑧ 図書がある場合の対応

＜確認事項＞ 図面タイトルで必要な情報があるか確認

仕様表を作成するために必要な図面（情報）のチェックリスト

- □ 基礎伏図
- □ 各階床伏図
- □ 小屋伏図
- □ 軸組図（２面以上）

情報がないと致命的なもの

- □ 使用構造材料一覧表（材種・強度・処理）
- □ 地盤調査報告概要（現況写真・試験記録）
- □ 換気量・換気経路図（機械換気を採用する場合）
- □ 防火区画図・内装制限図（準防火・防火地域や増改築ありの場合）
- □ 外皮仕様図（断熱材・開口部断熱性能を示す一覧表）
- □ 適合判定通知書（一次エネ適判が必要な規模のとき）

上記図面が残っていない既存建物は、仕様表に転記すべき数値・仕様をどこからも参照できず、現況を実測して復元図面を起こすか、仕様自体を再設計する必要が生じる

1　確認申請制度の改正　　⑧ 図書がある場合の対応（特約3）

【特約3】　設計図書一式が保存されていた場合

1．売主は、引渡しまでに、本件建物に関する建築確認済証（確認通知書を含む）および確認申請副本（付属図書一式を含む）を買主に交付するものとします。

2．本物件について、将来、増改築・大規模の修繕・大規模の模様替えその他建築基準法第6条第1項に基づく確認申請を要する工事（以下「増改築等」といいます）を行う場合には、その実施の可否や適法性の判断は、**具体的な設計内容ごとに**所管の行政庁または指定確認検査機関の**判断**に委ねられます。

3．したがって、売主が買主に交付する建築確認済証および確認申請副本は、買主が将来計画する増改築等について、建築基準法第6条第1項に基づく確認済証が交付されること（すなわち、当該計画が建築基準関係規定に適合すると確認されること）を保証するものではありません。

２ 大気汚染防止法等の改正　①アスベスト含有建物の紛争事例

アスベストが見つかり

高額な除去費用が発生

【ケース1】 売主が解体して更地で引き渡す予定のところ、アスベスト除去費用で予想外に解体費費用がかかり、売主から解約の申し出あり。違約金が発生することを告げると、仲介業者の調査不足を理由に賠償請求してきた。

【ケース2】 売主が調査したアスベスト検査結果から重要事項説明で「無し」と説明したが、買主が実際に取り壊してみるとアスベストが使用されていた（売主は管財人）。アスベスト除去費として1400万円を請求される

２ 大気汚染防止法等の改正　②アスベストの特徴1（解体費用が高額）

【見積時点でアスベスト除去費用が含まれていない】

NO	名　称	数量	単位	単価	金額
1	仮設工事費	1.00	式		189,828
2	分別解体工事費	1.00	式		706,754
3	付帯工事費	1.00	式		167,229
4	諸経費	1.00	式		80,000
5	お値引き	1.00	式		-7,447
	小 計	1,136,364	消費税	113,636	合 計 1,250,000

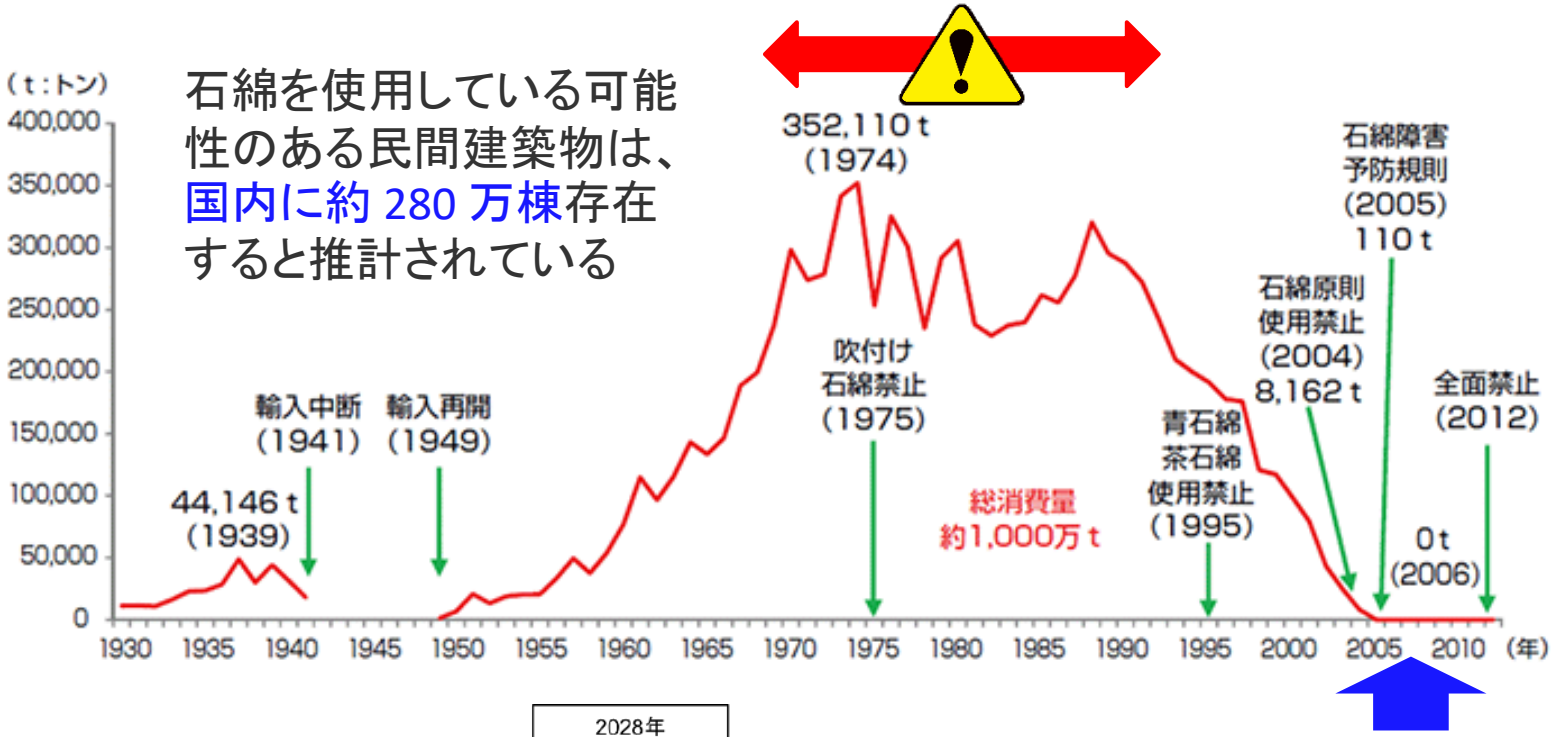
備考　残置物があった場合撤去処分は別途となります。
屋根・壁等に石綿含有建材・ＯＹボード・吹き付け材・二重構造等（リフォーム等で）が発見された場合は別途となります。
地中障害（杭・ゴミ・基礎等の障害物）特殊基礎（耐圧盤・ベタ基礎）の撤去処分は別途となります。
※アスベスト調査費は別途となります。
※電気・ガスの撤去はお客様手配となります。またガス撤去 及び 散水の費用はお客様のご負担となります。

アスベスト調査費と
除去費用は別途

一般に、アスベスト解体費用は、吹き付けアスベストの場合、アスベストのない建物解体費と比べて約2倍高いと言われている

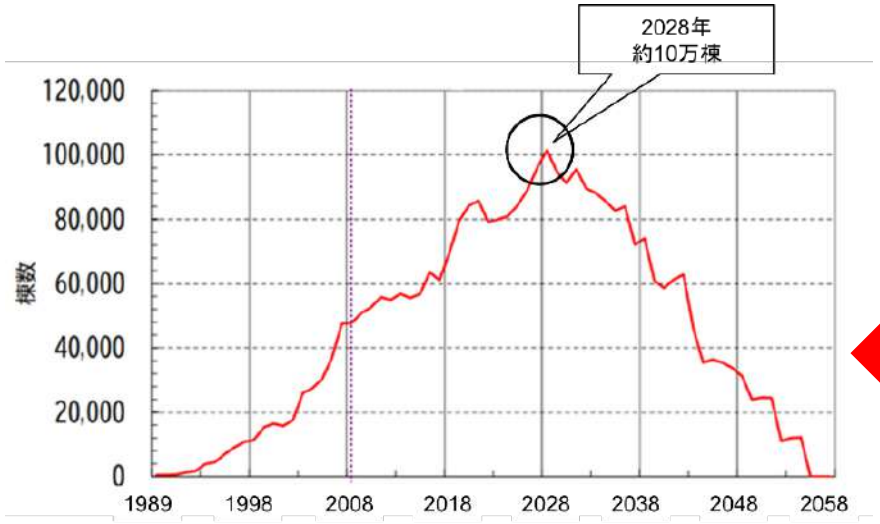
２ 大気汚染防止法等の改正　②アスベストの特徴2（今後の解体量）

アスベストの輸入量



平成18年（2006年）9月1日より、アスベストの製造、輸入、譲渡、提供、使用が全面禁止

アスベストの解体予想



国土交通省の推計によれば、アスベスト含有建物の解体工事件数は今後増加し、2028年頃にピークを迎えるといわれている

２ 大気汚染防止法等の改正 ③近年の改正内容

～石綿（アスベスト）飛散防止対策の強化～

令和３年４月１日施行	令和４年４月１日施行	令和５年10月１日施行	令和８年１月１日施行
● 対象建材の拡大 ● 作業基準・罰則の拡大 ● その他（右欄記載以外の事項）	● 事前調査結果の都道府県等への報告	● 建築物の事前調査を行う者の資格要件	● 工作物の事前調査を行う者の資格要件

1. 建築物等の解体等工事における石綿（アスベスト）の排出等の抑制を図るため、令和２年６月５日に、「大気汚染防止法の一部を改正する法律」（令和２年法律第39号。以下「改正法」という。）が公布
2. 改正法は、令和３年４月１日から順次施行されている

２ 大気汚染防止法等の改正 ④事前調査義務の改正履歴

事前調査は、令和3年（2021年）4月1日施行時から段階的に改正されている

施行日	根拠法令・改正	何が義務化されたか	規模要件
2021 年 4月 1日	労働安全衛生法施行令・石綿障害予防規則の改正（令和２年７月公布）	**すべての解体・改修工事で事前調査が法的義務**（書面確認＋現地目視＋必要に応じ試料採取・分析）	面積・請負金額にかかわらず **全件**
2021 年 4月 1日	同上（労安法系）	調査結果を労基署へ **電子報告**（※80 ㎡超または請負100万円超）	80 ㎡／100万円以上で報告
2022 年 4月 1日	大気汚染防止法 改正	調査結果を都道府県へ **届出**（同じ規模要件）	同上
2023 年 10 月 1日	石綿障害予防規則追加改正	調査を実施できるのは **有資格者に限定**（建築物石綿含有建材調査者など）	全件

2 大気汚染防止法等の改正 ⑤ 事前調査の有資格者

2023年10月1日以降、「事前調査」を行える者

（厚生労働省告示「令和 5 年告示第 282 号」に基づく）

【建築物石綿含有建材調査者の種類】

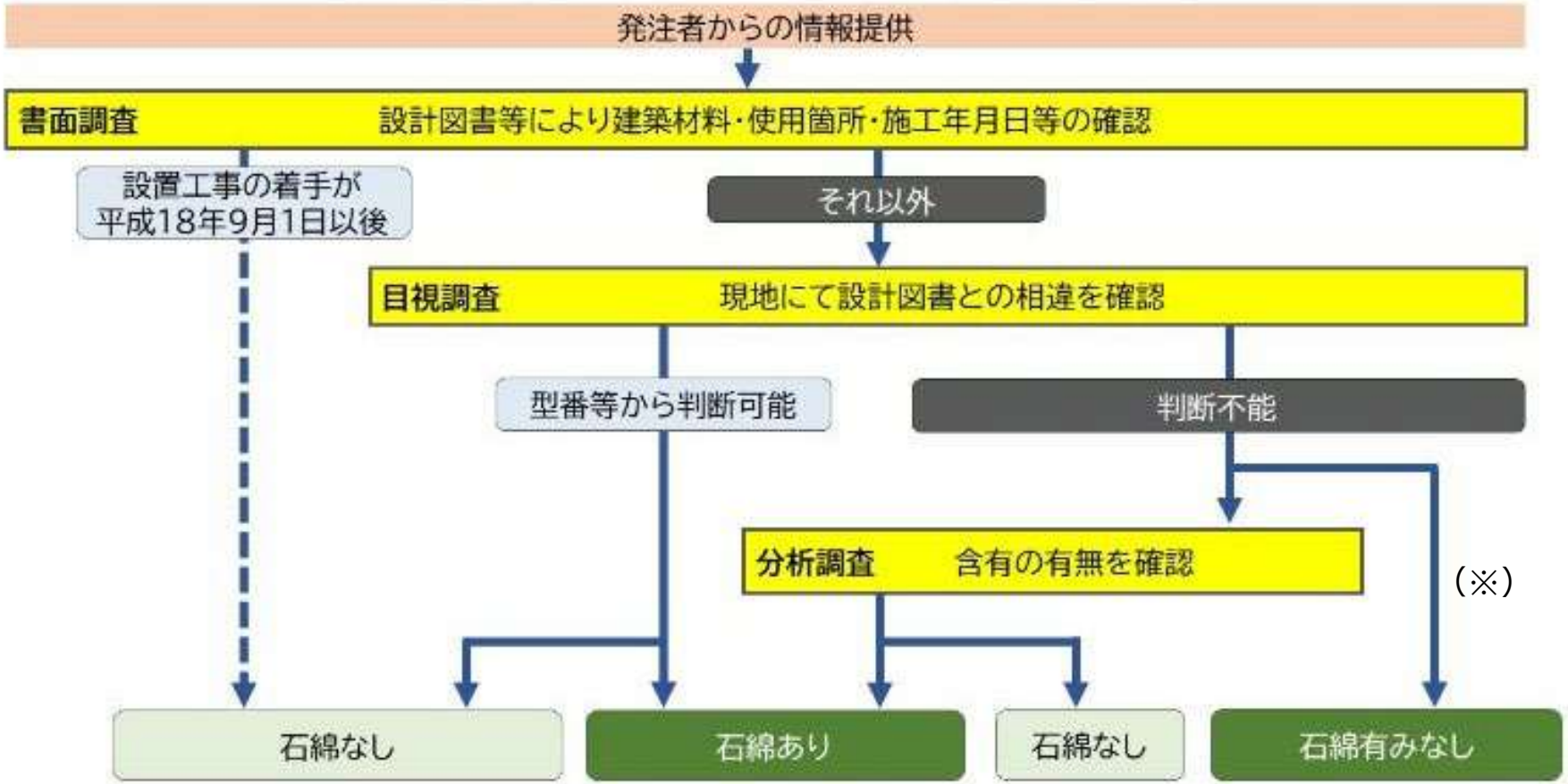
資格区分	備考
一般建築物石綿含有建材調査者	一般建築物石綿含有建材調査者に係る講習を修了した者で、全ての建築物の調査を行う資格
特定建築物石綿含有建材調査者	一般建築物石綿含有建材調査者の講習内容に加えて、実地研修や、口述試験を追加したもので、全ての建築物の調査を行う資格
一戸建て等石綿含有建材調査者	一戸建て住宅および共同住宅の内部に限った調査（共有部分は除く）を行う資格

※現時点で「特定」「一般」の業務に差はない（試験内容の違い）

建築物石綿含有建材調査者以外の者（無資格者・DIY）は、
「法令上“事前調査を行ったことにならない”」ので注意

２ 大気汚染防止法等の改正 ⑥ 事前調査の内容

建築時期・規模・用途を問わず、**全ての建物**（建築物・工作物）の**解体・リフォーム**（改造・補修）工事を行う際は、アスベスト含有建材の有無を調査（事前調査）する必要がある（**石綿則第3条**）



※不明でも石綿ありとみなして、必要なばく露・飛散防止措置をして工事をする場合、分析調査は不要

２ 大気汚染防止法等の改正 ⑥ 事前調査の内容

【アスベスト調査が不要な場合】

①明らかにアスベストが使われていない建物

（＝木材、石、ガラスなどで構成）

②釘を打つ・抜くだけの作業（⇄電動工具）

③材料の追加（＝上から新しく塗料を塗る）

④平成18年9月1日以降に新築

⑤すでに事前調査が実施済み

- **令和3年4月1日（調査の義務化）以降にリフォーム**をした建物は、調査結果報告書の保存状況の確認
- その調査者が有資格者かどうかの確認（令和5年10月1日改正法施行）

釘を打つ・抜くだけ、材料の追加

事前調査が実施済み

２ 大気汚染防止法等の改正　⑦ 宅建業者としての対応

1. 当事者に改修・解体工事の予定があるか（工事をしたか）を確認
2. 予定があれば、当事者に契約前の事前調査を勧める

<アスベスト事前調査の費用相場>

・**図面・目視調査：**1棟につき4万円～8万円（各2万円～4万円）

・**分析：**1検体あたり3万円～5万円（＋サンプル採取5万円）

※国から補助金として、最大25万円/棟が支給される

記載例㊻ 石綿使用調査結果の記録がある場合

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
□無 □不明 ☑有	【照会先】 ※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせております。 ☑売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） □施工会社（　　）
	【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】 ・石綿使用調査結果の記録（調査年月日 平成23年 4 月 1 日） ・調査の実施機関　株式会社　○○○○ハウス ・調査の範囲　建物全体 ・石綿使用の有無　☑有　□無 （石綿の使用が有る場合） ・石綿が使用されている箇所 2階屋根材部分に石綿が使用されています。
備考	別添調査報告書のとおり、屋根材にアスベストを含有した建材（アスベスト成型板）が使用されていますが、吹付けアスベストは使用されていません。 増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となりますので、通常の解体工事費用が割高になるおそれがあります。

２ 大気汚染防止法等の改正 ⑦ 宅建業者としての対応

重要事項説明（35条書面）・売買契約書での取扱い

1.調査結果が存在する場合

- 以下の1～3に留意し、調査年月日・調査者資格・含有有無を明示して説明。重説はコピー添付が望ましい。

1. 調査範囲が限られている点（リフォーム等の部分的な工事の場合）
2. 調査時期によっては現行法令に適合していない調査である点
3. 調査報告書の保存義務は施工業者のみで、保存期間3年である点

2.結果がない／不明な場合

- 「記録が存在しないため、含有の有無は不明」と説明。調査義務までは課されていないが、買主の判断材料となるため調査を推奨。

3.売買契約書の特約

- 解体・改修時の追加費用は買主負担とするのか、想定コスト上限を明記するのか — リスク分担を条文化（**特約**）しておくとトラブル防止になる。

２ 大気汚染防止法等の改正　⑧事前調査後に発見されるケース

調査の質と方法	現場で追加発見される 概算リスク幅	根拠・背景
書面＋目視中心の管理サーベイ（非破壊）	**15～30 %**	目視だけでは隠れた下地材を確認できない。厚労省が挙げる「見落としやすい事例」でも、天井裏・配管貫通部などに吹付材が残存するケースが多数報告
破壊を伴うリフォーム／解体サーベイ（R&Dサーベイ）を資格者が実施	**1～5 %**	サンプリング密度・侵入範囲が大きく向上し、見落とし率は一桁に減少。ただし 100 %保証は不可能
調査報告が不備・ずさん	**20～40 %超**	WorkSafeBC の現場検査では、**43 %** の有害物調査が「不十分」と判定され、後日 ACM が発見・是正命令となった事例多数
複数回の改修歴がある複雑建物	**25 %前後**	築地市場の解体では、熟練業者でも囲い込み内部の吹付材を見落とし、工事中止→追加除去になった事例

「石綿が無い」ことの絶対証明は困難

→だからこそ、(A)可能な範囲の専門調査と(B)契約条項によるリスク分担をセットで行うのが現在のベストプラクティス。

２ 大気汚染防止法等の改正 ⑨ 特約容認事項の記載例1

― 買主が引渡し後に取り壊しを予定している場合（事前調査あり）―

（石綿含有建材に関する特約）

１ 本件建物について、令和○年○月に有資格者が事前調査（以下「本調査」という。）を実施し、売主および媒介業者は本調査結果をもって「石綿含有建材は存在しない」と判断しました。但し、本調査はサンプリング調査であり、アスベストが存在しないことを保証するものではなく、解体または改修工事中に、本調査で把握できなかったアスベストが発見される可能性があることを、当事者は予め了承するものとします。

２ 解体・改修工事中に本調査で把握されなかったアスベストが発見されたときは、元請業者は直ちに作業を中断し、石綿障害予防規則および大気汚染防止法に基づく隔離養生・負圧化・湿潤化その他の飛散防止措置（以下「暫定措置」という。）を講じます。

３ ２の場合、アスベスト除去・処分・届出・完了検査、並びに前条の暫定措置に要する一切の費用（以下「追加アスベスト費用」といいます。）は、買主が負担するものとします。但し、「事前調査を前提とした解体見積額（令和○年○月○日付○○解体㈱見積書第○号）の1.5 倍」を超える場合、買主は追加費用の積算結果の通知を受けた日から７日以内に書面で本契約を解除することができるものとします。

４ 本調査報告書、計画変更届、完了検査結果書その他アスベスト関連書類を、売主・買主は相互に写しを交付し、法定保管期間（３年間）を満たすよう協力するものとします。

２ 大気汚染防止法等の改正　⑨ 特約容認事項の記載例2

ー 売主負担で引渡しまでに取り壊しを予定している場合（**契約前までに調査不可**）ー

（解体更地渡しおよび石綿発見時の取扱い）

1.売主は、所有権移転登記の期日（令和○年○月○日）までに、本物件上の建物・工作物を自己の責任と費用負担で解体・撤去し、家屋番号○○番○の建物につき滅失登記を完了させ、更地の状態で買主に引き渡すものとします。

2.売主は、前項の解体工事に先立ち、建築物石綿含有建材調査者等の有資格者により法令所定の事前調査（以下「石綿調査」という）を実施させ、その費用を負担します。

3.石綿調査の結果、石綿含有建材の除去・廃棄および関係法令に基づく届出・完了検査に要する費用（以下「追加石綿費用」という）が、「石綿非含有を前提とした解体見積額（令和○年○月○日付○○解体㈱見積書第○号）の 2倍」を超える場合、売主は調査結果の通知を受けた日から７日以内に書面で本契約を解除することができます。

4.前項により売主が本契約を解除したときは、売主は受領済みの売買代金・手付金その他一切の金員を解除通知日から３営業日以内に無利息で買主に返還し、買主および売主は相互に損害賠償または違約金を請求しないものとします。

5.売主は、解除の有無を問わず、石綿調査の報告書および関係届出書類の写しを買主に交付します。

6.売主が石綿含有の事実を故意または重過失により秘匿していたことが判明した場合、本条による解除権は行使できず、売主は民法その他法令に基づく責任を負います。

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ①厳しくなった農地転用と理由

【転用が許可されない】

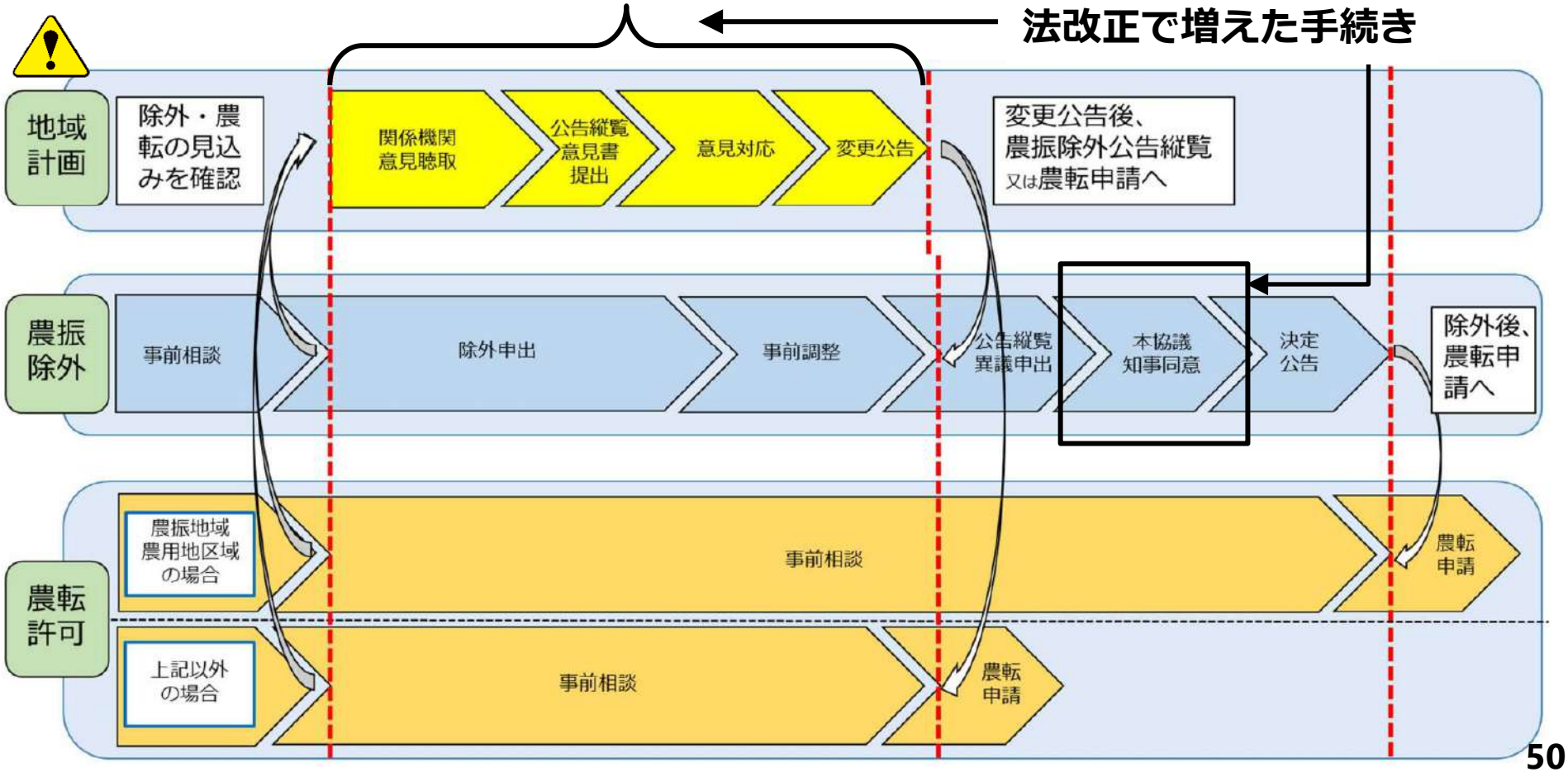
【転用までに時間がかかる】

農地転用が厳しくなった原因

1. **農業経営基盤強化促進法の改正**（2023年4月1日施行）
   - 2024年前後に農業経営基盤強化促進法が改正され、全国の市町村に「**地域計画**」の策定が義務付け
   - 転用申請に先立ってその農地を地域計画から除外（計画変更）する手続きが必要
2. **農業振興地域整備法の改正**（令和６年法律第 62 号）
   - 第13条第６項【新設】 …
     市町村が農用地区域を変更（除外）しようとするときは、都道府県知事と協議し、知事が「県面積目標の達成に支障なし」と認める場合に限り同意できる。

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ②地域計画とは

1. 「10年後に誰がどの農地を使うか」を明確に定める法定計画
2. 地域計画の区域内にある農地を農地以外に転用する場合、事前に市町村による地域計画の変更（当該農地の計画区域からの除外）手続きが必要

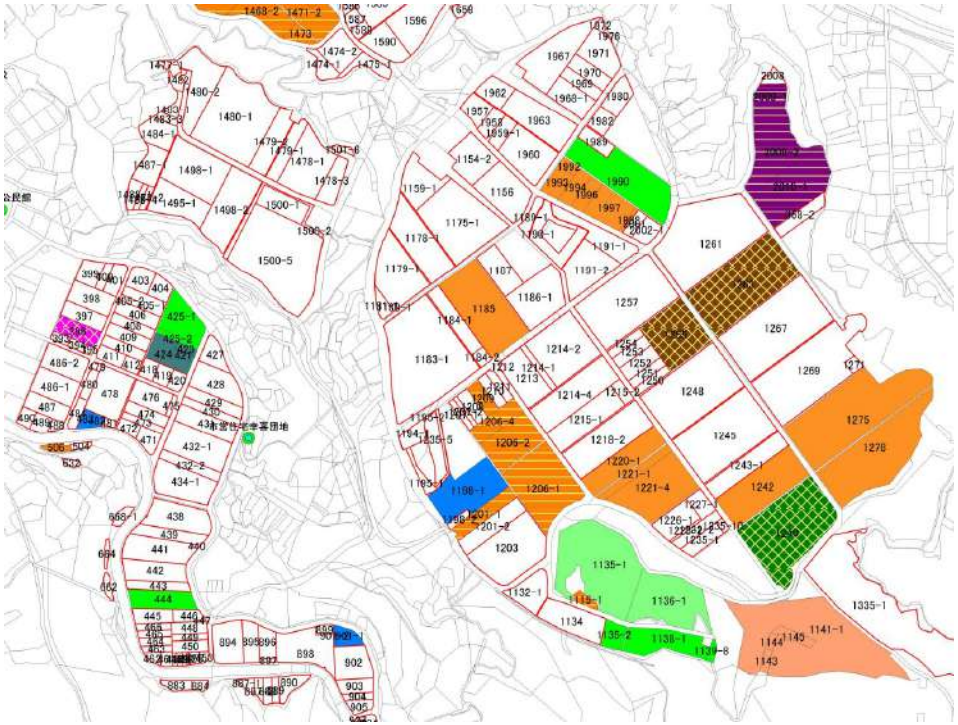


3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ③目標地図の作成・公表

目標地図の確認

- 地域計画を定めた市町村は、将来の農地利用者を示した**目標地図**を作成
- 10年後を見据えて「どの農地を誰が利用するか」という目標（担い手ごとの農用地の利用イメージ）が一筆ごとに記載されている。
- 沖縄県でも 名護市をはじめ**多数の市町村が地域計画を策定**

目標地図の例：名護市（幸喜）

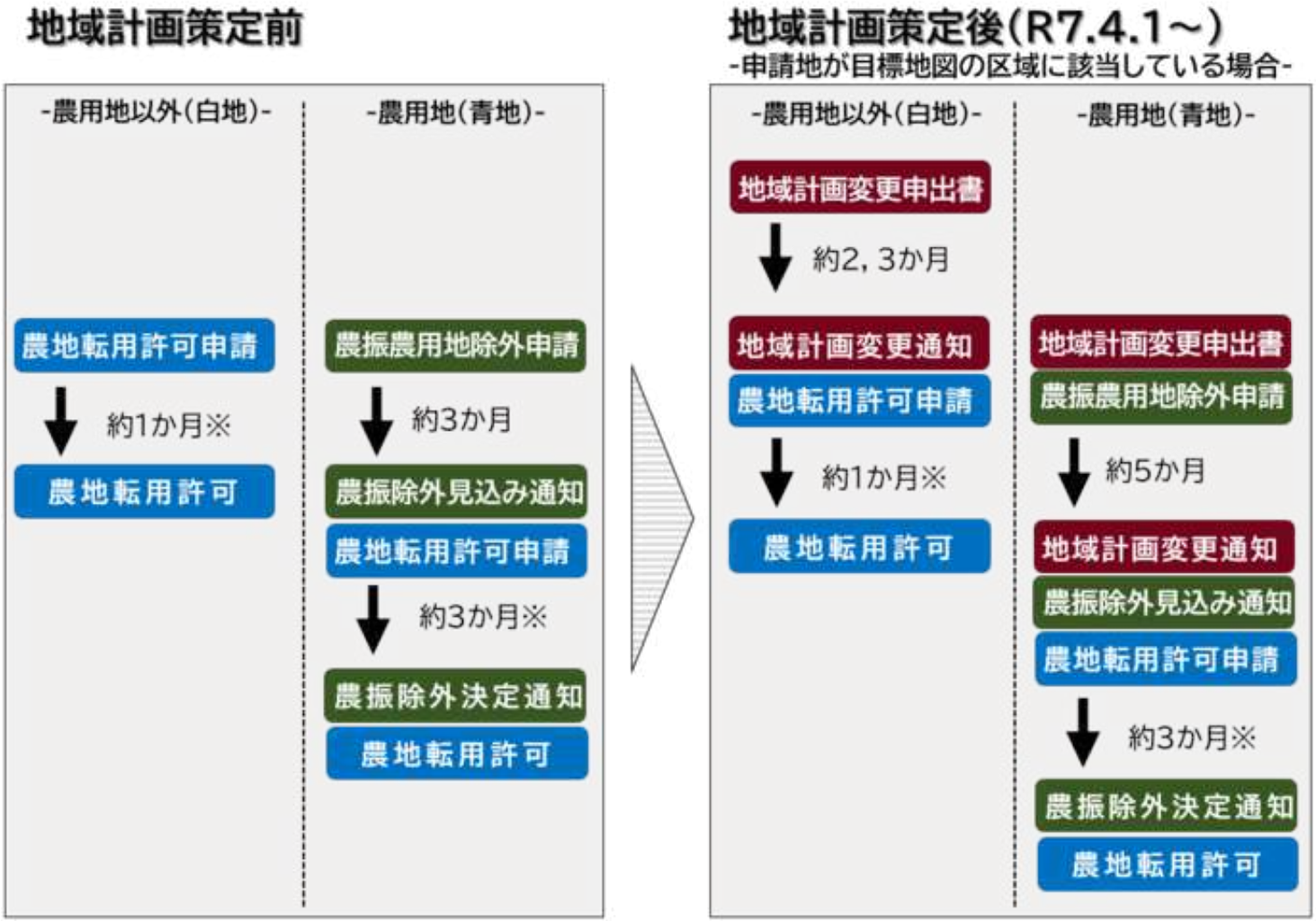


【農林水産省】沖縄県の地域計画策定市町村

https://x.gd/0sEjE

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ④新旧フロー比較

茨城県ひたちなか市公式ホームページより



（※は、都市計画法など関連法令との調整で更に長期化もあり）

先行する茨城県などでは、平均1.5～2倍のリードタイム。

→ 仕入れ・売買契約のスケジュール管理が必須

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑤農地法と農振法の関係

農業振興地域制度
〈農業上の土地利用のゾーニング〉
農振法

農業振興地域
（都道府県が指定）

長期にわたり総合的に農業振興を図る地域

農用地区域（青地）
（市町村の農業振興地域整備計画で設定）

農業上の利用を図るべき土地の区域

（転用禁止）※

農振白地地域

農業振興地域外

農地転用許可制度
〈個別転用を規制〉
農地法

許可権者

- 都道府県知事
- 農林水産大臣が指定する市町村長（指定市町村）の長
（4ha超は農林水産大臣に協議）

不許可

Ⅰ 原則不許可

［第1種農地］
・集団農地
・土地改良事業対象農地 等

Ⅱ Ⅲに立地困難な場合に許可

［第2種農地］
・土地改良事業の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 等

Ⅲ 原則許可

［第3種農地］
・市街地にある農地 等

市街化区域：届出制

［生産性の高い優良農地］

［小集団の未整備農地］

［ 市街地近郊農地 ］

［ 市街地の農地 ］

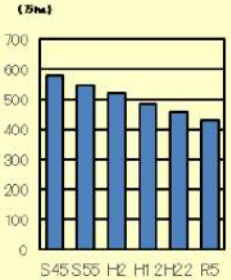
※農地転用を行うには、農用地区域の変更が必要。

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑥農振法の概要

課題

日本の農地面積は、宅地等への転用や耕作放棄等により年々減少。
食料供給力の低下が懸念。

農地面積の推移



農地は農業生産の最も基礎的な資源。

優良農地を良好な状態で確保することが重要。

国

農用地等の確保等に関する基本指針（面積目標等）

↕ 協議

都道府県

農業振興地域整備基本方針（面積目標等）

農業振興地域の指定・変更

↕ 協議

市町村

農業振興地域整備計画

○農用地利用計画
農用地区域の設定・変更

○農業振興のマスタープラン

公告縦覧 異議申出 ↕ 意見提出

権利者・地域住民

農業振興地域

都道府県が農業振興を図るべき地域として指定した地域

（市町村が農振整備計画を作成）

農用地区域

市町村がおおむね10年を見通して農用地として利用すべき土地として設定した区域 ［転用原則禁止］

設定要件

○ 次の土地については農用地区域に設定
- ア 集団的農用地（10ha以上）
- イ 農業生産基盤整備事業の対象地
- ウ 農道、用排水路等の土地改良施設用地
- エ 農業用施設用地（2ha以上又はア、イに隣接するもの）
- オ その他農業振興を図るために必要な土地

計画達成措置

- ○ 生産基盤整備等農業施策の集中的実施
- ○ 農地集団化等の交換分合
- ○ 施設の適切配置等の協定
- ○ 開発行為規制
- ○ 税制優遇措置

等

除外要件

～農地転用のための農用地区域からの除外～

○ 道路等や地域の農業振興に関する市町村の計画に基づく施設等の公益性が特に高いと認められる事業の用に供する土地

○ 上記以外の場合は、次の要件を満たす場合に限り除外が可能
- ア 農用地以外の土地とすることが必要かつ適当で、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと
- イ 地域計画の達成に支障を及ぼすおそれがないこと
- ウ 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと
- エ 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと
- オ 土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと
- カ 農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していること

○ 農地法による転用許可制度

- 農業生産に支障の少ない農地から順次転用されるよう誘導
- 転用目的実現性を審査し、投機的な農地取得を防止

効果

優良農地の確保・農業の振興

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑦農振法の改正

1. 令和６年通常国会で、農業振興地域の整備に関する法律が改正
   - 都道府県は市町村からの農用地の除外に係る協議があった場合、都道府県の面積目標の達成に支障を及ぼすおそれが無いと認められるとき**に限り同意することができる**とされた。
   - このため、**農振除外要件を満たしていても、**都道府県の面積目標の達成に影響が出る場合は県の同意が得られず除外出来ないケースもある
2. 沖縄県農業振興地域整備基本方針（令和５年２月公表）
   - 令和12年の確保すべき農用地等は「**約35,596ha**」を目標として設定
   - 令和元年からのすう勢からの予想「33,359ha」より**2,000ha高め**に設定
3. 地域計画変更を含めた全体タイムスケジュール感
   1. **短め**（県審査スムーズ・反対ゼロ）：**約8～9 か月**
   2. **平均的**（補正1回・意見対応あり）：**10～12 か月**
   3. **県が不同意・意見多数** → **不成立 or 1年以上**

3 農業経営基盤強化促進法等の改正　⑧実務のポイント

実務ポイント	不動産実務での着眼点
物件調査	• まず、市町村公式サイトで「**地域計画（目標地図）**」の該当地確認 • 地域計画対象であれば、**担い手区画**か**担い手未定区画**かまで確認 • 農業振興地域整備計画図（俗に“農振図”）で、**青地・白地**の確認 ※　市町村役場・農業委員会に来庁して裏付け
事前相談	• **地域計画（目標地図）内の場合**：市町村・農業委員会との事前協議 • **青地の場合**：（農振除外時に備え）県へ事前相談 • **開発行為担当部署**（都市計画・建築指導課）との協議 “担い手区画”など**変更が極めて困難な青地**もある――事前協議で見込みを見極め、場合によっては早期撤退
期日管理	• 計画内なら「地域計画変更 → 農振除外 → 農転許可」を前提に**6～12か月**のリードタイムを確保 • 農振除外・転用許可 ―― **月別締切の “ずれ”** を必ず確認

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑨仕入れ・取引の判断基準

地域計画変更（目標地図から農地を外す）で“通る／通らない”を左右するポイント

色	代表パターン	変更通過率（体感）	所要期間目安
🟢 **通りやすい**	・白地農地／目標地図外 ・Ⅲ種農地 ・遊休化地 ・公共施設・公益目的	70～80 %	3～6 か月
🟡 **慎重審査**	・青地だが白枠(**担い手未定**) ・Ⅱ種農地 ・近隣担い手同意付き分譲	40～50 %	8～12 か月
🔴 **ほぼ不可**	・青地＋色付き(**担い手確定**) ・Ⅰ種農地・基盤整備地区 ・県面積目標マイナス	0～10 %	同意出ず失敗

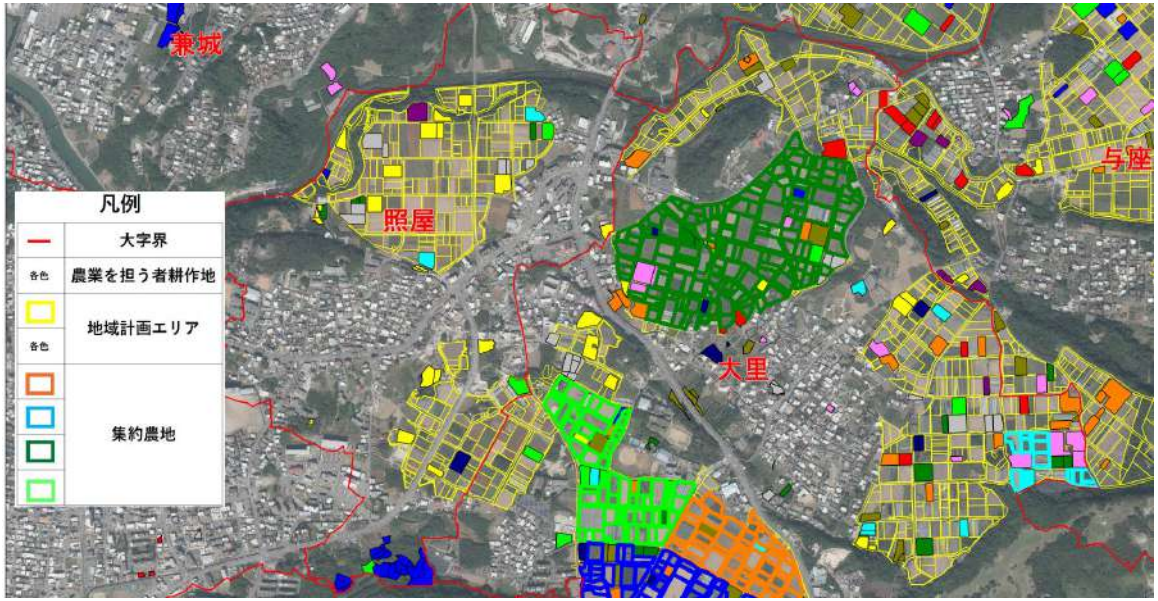
「**担い手区画**」とは？

地域計画（目標地図）上で、将来の利用者として認定農業者 や 集落営農組織など **“担い手” がすでに割り当てられている農地**のこと

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑨仕入れ･取引の判断基準

1. 担い手区画 → 原則転用困難
   - 代替耕作地を提示しない限り、地域計画変更が通らない。
2. 担い手未定 → 交渉余地あり
   - 担い手調整で「異議なし」同意書を取得すれば、変更可能性が上がる。

糸満市（兼城地区）



＜糸満市の目標地図＞

黄色のエリア＝地域計画

色枠のエリア

・・・担い手区画

黄色枠で無色のエリア

・・・担い手未定

※上記は一例であり、調査にあたり各行政の作成した目標地図の凡例を確認する必要がある

3 農業経営基盤強化促進法等の改正 ⑩ 調査と申請手続き

必要資料･添付書類の準備

1 地域計画変更申出書（申出書様式）

2 農振除外申出書・添付資料（位置図・現況写真・代替地図）

3 農地法4条・5条許可申請書類一式（契約書・資力証明・事業計画）

4 他法令許可見込み書類（建築確認申請書類案等）

【行政書士に依頼した場合の費用目安】

- 地域計画変更申出： 5～10 万円前後
  （案件難度・自治体協議回数で変動）
- 農振除外申出： 15～30 万円
- 農地法5条許可： 8～15 万円

第2部のまとめ

1　調査方法

- 専門家を活用する（物理的瑕疵・法律的瑕疵の原則的調査）

2　調査の意義

- 確認申請・・・増改築等ができないことの確認
- アスベスト・・・アスベストがあることを見つける
- 農地転用・・・農転できないことの確認

3　調査の限界

- 確認申請・・・増改築等ができる保証は出来ない
- アスベスト・・・アスベストがないことは保証出来ない
- 農地転用・・・農転できる保証は出来ない

4　特約容認事項の記載

- 増改築等ができない場合、アスベストが見つかった場合、農転できない場合に備えた措置・対応を約定