

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）Q&A

届出（申出）に関すること

- Q1 届出（申出）はいつまでに提出すればいいですか？
- Q2 届出（申出）をしてから結果が出るまで、どのくらい日数を要しますか？
- Q3 対象面積は、登記簿面積と実測面積のどちらで判断するのですか？
- Q4 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか？
- Q5 届出（申出）書には押印が必要ですか？
- Q6 届出（申出）は土地の所有者本人が直接手続きを行わないといけないのですか？
- Q7 マンションの一室を売買する場合、届出は必要ですか？
- Q8 複数人で共有している土地で1人の持ち分を売買する場合、届出は必要ですか？
- Q9 共有者が複数いるために届出書欄内に書ききれない場合、どうしたらよいですか？
- Q10 買取り協議をしないとの通知をもらった後で、届出内容が変更になりました。再度届出が必要ですか？

譲渡方法について

- Q11 A⇒B⇒Cと転売する場合、2度の届出が必要ですか？
- Q12 譲渡先が決まっていないのですが、届出は必要ですか？
- Q13 売買以外にも「有償で譲り渡そうとする場合」に該当する行為はありますか？
- Q14 相続で土地を譲り受けました。届出は必要ですか？
- Q15 信託受益権の譲渡について、届出は必要ですか？

対象地について

- Q16 売買面積が250㎡で都市計画道路に1㎡ほどかかっています。この場合届出が必要になりますか？
- Q17 生産緑地地区の区域内に所在する土地は、届出が必要ですか？
- Q18 届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか？

回答は次ページ以降をご参照ください。

届出（申出）に関すること

Q1 届出（申出）はいつまでに提出すればいいですか？

→ A 特に提出期限はありませんが、届出（申出）をした日から起算して3週間を経過する日、買取協議を行う旨の通知があった日から3週間等、一定の期間、土地の譲渡制限がありますので、譲渡しようとする3週間前までにはその旨を届け出（申出）する必要があります。

Q2 届出（申出）をしてから結果が出るまで、どのくらい日数を要しますか？

→ A まず、届出（申出）をしていただいた土地については、市で利用計画の有無について確認を行い、買取協議を実施するかどうかを決定します。この結果通知書を、届出のあった日から起算した3週間以内にお渡しすることとなっています。（公拡法第6条第2項）

Q3 対象面積は、登記簿面積と実測面積のどちらで判断するのですか？

→ A 実測面積で判断します。実測面積が分からない場合は、登記簿面積で判断します。
なお、届出（申出）書の地積の欄には「登記簿面積」を記入し、実測面積が分かる場合は、かつこ書きで記入してください。

Q4 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか？

→ A 土地の所有者とは、実体法上の所有者であり、不動産登記簿上の権利者とは限りません。土地の売買について予約している状態や、停止条件付の売買契約を締結している場合などは、その時点では土地の所有権が移転していないため、土地所有者からの届出（申出）が必要です。

Q5 届出（申出）書には押印が必要ですか？

→ A 公拡法に関する施行規則の一部を改正する省令の施行に伴い、令和3年1月1日より届出（申出）書について、譲り渡そうとする者、及び申出をする者の押印は不要です。
また、委任状についても、同様に押印は不要です。

Q6 届出（申出）は土地の所有者本人が直接手続きを行わないといけないのですか？

→ A 代理人を立てて届出（申出）書を提出することもできます。その際は委任状が必要となります。委任状の書式は特別定めておりませんので、委任者、受任者、委任する内容等を記入の上ご提出ください。

Q7 マンションの一室を売買する場合、届出は必要ですか？

→ A 公払法は土地の買取りを目的とする制度であるため、マンションの一室の売買の場合、届出は必要ありません。ただし、マンションの所有者全員で一括して売買する場合、届出が必要です。

Q8 複数人で共有している土地の1人の持ち分を売買する場合、届出は必要ですか？

→ A 持ち分の一部のみを売買する場合、届出は必要ありません。ただし、共有者全員で売買する場合は、届出が必要です。

Q9 共有者が複数いるために届出書欄内に書ききれない場合、どうしたらよいですか？

→ A 欄内に記入できない場合、届出書欄に代表者の方の氏名を記入し、他の共有者の方の氏名は別紙（特別定めた書式はありません）に記入してください。

Q10 買取り協議をしないとの通知をもらった後で、届出内容が変更になりました。再度届出が必要ですか？

→ A 発行した通知は、通知があった日の翌日から起算して1年を経過するまでは有効であるため、この間に譲り渡そうとする相手方や譲渡予定金額等に変更が出て、再度届出を行う必要はありません。ただし、所有者が変更した場合は届出が必要です。

譲渡方法について

Q1 1 A⇒B⇒Cと転売する場合、2度の届出が必要ですか？

- A A⇒B、B⇒C、それぞれの売買契約前に届出を行う必要があります。地方公共団体等が、必要とする土地の取得機会を確保するという公拡法の趣旨からも、1度届出が出された土地であっても再度届出を行う必要があります。
- ただし、A⇒Bの契約が、土地をCへ譲渡する契約である場合には、Aのみが届出をする必要があります。この場合、第三者のためにする契約であることが分かるように、契約書の写しを併せて提出してください。

Q1 2 譲渡先が決まっていないのですが、届出は必要ですか？

- A 「譲り渡そうとする相手方」が決まっていない段階での届出はできません。
- ただし、「譲り渡そうとする相手方」が決まっていない段階でも申出はでき、結果が協議不要または協議不成立だった場合には、通知を受けた翌日から起算して一年間は届出義務が免除されます。

Q1 3 売買以外にも「有償で譲り渡そうとする場合」に該当する行為はありますか？

- A 契約に基づいて有償で譲渡するのであれば売買に限りません。代物弁済、交換、売買の予約等であっても契約に基づく有償の譲渡であれば該当します。
- 贈与、寄付、収用、競売等は該当しません。

Q1 4 相続で土地を譲り受けました。届出は必要ですか？

- A 相続は、有償譲渡にあたらなため届出の必要はありません。ただし、相続した土地を第三者に有償で譲渡する場合には届出が必要となります。
- なお、相続による登記手続きが完了していない場合は、遺産分割協議書や戸籍謄本など相続関係が分かる書類を併せて提出してください。

Q15 信託受益権の譲渡について、届出は必要ですか？

→ A 信託受益権の譲渡については、通常、所有権の移転を供わない一種の債権譲渡といえますが、所有権の移転を伴う譲渡もあることから、届出が必要かどうか、信託受益権の譲渡契約の内容を踏まえて判断しています。例えば、信託期間中や終了時に、受益者が土地所有権を享受する権利が設定されている場合、信託受益権の譲渡が、実質的に上地の売買と同視し得ることから、土地の有償譲渡に該当し、届出が必要と考えます。また、受託者が信託財産である不動産を売却（処分）するときは、売却（処分）時に受託者からの届出が必要と考えます。考えられる主なケースは下図のとおりです。

【信託受益権が譲渡される契約の場合】

		【契約内容】 信託受益権の譲渡時に、実質的に* 財産権(不動産所有権)が新受益者(買主)に移転するか	
		財産権(不動産所有権)が 新受益者(買主)に 移転する	財産権(不動産所有権)が 新受益者(買主)に 移転しない
有償譲渡	旧受益者(委託者兼 当初受益者、売主)から 届出が必要	届出は不要	
無償譲渡	届出は不要		

*「実質的に」とは、信託受益権売買契約等において、信託契約を解除して財産権(不動産所有権)を新受益者(買主)に移転する旨の定めがある場合や、信託契約終了時に財産権(不動産所有権)が、(信託契約終了時の)受益者に移転する場合などをいいます。

【受託者が信託財産(不動産)を処分可能な契約の場合】

		【契約内容】 受託者が信託財産(不動産)を処分可能な場合*
有償譲渡	(売却(処分)時に)受託者からの届出が必要	
無償譲渡	届出は不要	

*「処分可能な場合」とは、受託者が信託財産(不動産)を処分する目的の信託契約である場合のほか、受託者が信託財産(不動産)を処分することが可能である内容の信託契約である場合が含まれます。後者については、信託費用不足時に強制換価する場合、管理運用が主目的ではあるものの、例外的に受益者指図で不動産を換価処分する場合等があります。

図 信託受益権の譲渡等に関する主なケース

対象地について

Q16 売買面積が250㎡で都市計画道路に1㎡ほどかかっています。この場合届出が必要になりますか？

→ A 面積200㎡以上の土地を売買する場合、たとえ1㎡でも都市計画施設にかかっている場合は届出が必要です。

Q17 生産緑地地区の区域内に所在する土地は、届出が必要ですか？

→ A 生産緑地地区の区域内に所在する土地であり、面積200㎡以上の土地を売買する場合は届出が必要です。

上記に該当し、届出を行う際は、生産緑地法第14条に規定する生産緑地地区における行為の制限の解除が行われていることが条件となります。届出の際には、行為制限の解除通知の写しを添付してください。

Q18 届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか？

→ A 買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効となるように停止条件を付した譲渡契約は、停止条件（買取り協議の不成立）が成就したときから効力を生じる契約ですので、届出より前に契約を締結することが可能です。

一方、買取り協議が成立した場合に有償譲渡を無効とする解除条件を付した譲渡契約は、解除条件（買取り協議の成立）が成就するまでの間は、当該譲渡が有効ですので、公拡法第4条「土地を譲渡しようとする場合の届出義務」または第8条「土地の譲渡の制限」に反する契約となります。