

公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出 Q & A

- Q 1 . 売買面積が250平方メートルで、都市計画施設の区域に係る部分の面積が10平方メートルである場合、届出は必要ですか。
- A 1 . 契約1件当たりの面積が200平方メートル以上あって、都市計画施設の区域内の部分は、200平方メートル未満であるような場合であっても、届出は必要となります。
- Q 2 . 市街化区域と市街化調整区域にまたがった土地を売買する場合、どのような取引面積であれば届出が必要ですか。
- A 2 . 両地域にまたがる土地の取引においては、市街化区域内の面積要件(5,000 m²以上)を満たしていれば、土地取引全体について届出は必要となります。
- Q 3 . 届出対象面積の判断は、登記簿面積と実測面積のどちらで行うのですか。
- A 3 . 届出対象面積の判断は、実測している場合は実測面積で判断します。実測面積がわからない場合には登記簿面積で判断します。
ただし、届出(申出)書の「地積」の欄には『登記簿面積』を記入し、実測地積がわかる場合には当該実測地積を括弧書きで記入してください。
- Q 4 . 共有している土地について、持分の一部を譲渡しますが、届出は必要ですか。
- A 4 . 本制度の目的は、地方公共団体等が土地の完全な所有権を取得することにあるので、共有の場合、共有者全員で有償譲渡をする場合にのみ、届出義務があり、持分の一部のみの譲渡では、届出義務はありません。また、区分所有権についても同様です。
- Q 5 . 区分所有権(マンションの1室など)の譲渡をしますが、届出は必要ですか。
- A 5 . 区分建物の場合、一室が売買されても届出の必要はありません。ただし、区分所有者全員で一括して建物全体を有償譲渡する場合は、届出が必要となります。
- Q 6 . 届出は売買契約後でも可能ですか。
- A 6 . 届出は、譲渡しようとする日の3週間前までに行う必要があります。
下記に該当する行為をした場合には、50万円以下の過料に処される場合があります。
(1) 届出をしないで土地を有償で譲り渡した場合
(2) 虚偽の届出をした場合
(3) 公拡法第8条により売買を制限された期間内に土地を譲渡した場合
- Q 7 . まだ譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか。
- A 7 . 「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。
- Q 8 . 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 8 . 代物弁済、交換など契約に基づく有償の譲渡は該当します。また、代物弁済の予約や売買の予約も該当します。
寄付、贈与などの無償による譲渡は該当しません。土地の収用、競売(裁判所の命令による処分を含む)、滞納処分など「本人の直接の意思に基づかない土地の所有権の移転」は該当しません。
- Q 9 . 市から土地を買い取らない旨の通知をもらった後、実際に売買する段階で買主(譲受人)が変更になった場合、届出は必要ですか。
- A 9 . 譲渡人が同一人であれば、譲受人が異なる場合であっても、買い取らない旨の通知から1年以内は届出の必要はありません。

Q 1 0 . 届出から 1 年以内に売買により所有者が変更した土地について、再度、有償譲渡する場合、届出は必要ですか。

A 1 0 . 所有者が変更した場合は、改めて届出していただく必要があります。

Q 1 1 . A B C の順で、ほぼ同一時期に土地の売買が行われる場合、どのような届出が必要ですか。

A 1 1 . 「A から B に売買する際」及びその売買成立後「B から C に売買する際」に、A 及び B 各々有償譲渡の届出を行う必要があります。この場合、B の不動産登記法による登記済であるか否かは問いません。

ただし、下記に該当する場合については、A からの届出のみが必要になります。

(1) A と B の売買契約が第三者のためにする契約である場合

契約時の特約等で、所有権の移転先が B 以外の第三者になることが明記される場合

(2) A から B への土地売買契約後、B から C への買主の地位を譲渡する契約である場合

B から C の契約は債権の譲渡であり、土地所有権の譲渡でないため、届出は不要と解されます。

Q 1 2 . 届出(申出)をしてから結果が出るまでどのぐらいかかりますか。

A 1 2 . 届出(申出)のあった日から起算して 3 週間以内に、買取協議団体の決定及び通知又は買い取らない旨の通知を行います。

なお、買取協議団体の決定及び通知があった場合は、更に当該通知があった日から起算して 3 週間を経過する日まで、土地の譲渡が禁止されていますのでご注意ください。

Q 1 3 . 相模原市が買い取りを希望したら、どうなるのでしょうか。

A 1 3 . 買取協議を行う旨の通知を受けた場合、天災や、重病などの正当な理由があり、やむを得ない場合を除き、協議に応じていただく必要があります。

Q 1 4 . 公拡法による届出をしても、国土法の届出も必要なのですか。

A 1 4 . 次の面積以上の土地を売買した場合、買主が行う届出として、売買契約後、契約締結の日から 2 週間以内に、国土利用計画法に基づく土地売買等届出が必要となります。

区 域	届出の必要な面積
市街化区域	2 , 0 0 0 m ² 以上
市街化調整区域、非線引き都市計画区域	5 , 0 0 0 m ² 以上
都市計画区域以外の区域	1 0 , 0 0 0 m ² 以上

Q 1 5 . 生産緑地地区について行為制限の解除は手続き済みだが、区域廃止の都市計画決定前の場合には、公拡法の届出が必要ですか。

A 1 5 . 必要です。

Q 1 6 . 取得希望なしの通知をもらった後で、届け出内容に変更が出た場合は、再度届出が必要ですか。

A 1 6 . 届出書に記入していただくのは、届出時点での譲渡予定についてですので、譲り渡そうとする相手方や譲渡予定金額に変更が出ても、買い取らない旨の通知日から 1 年以内であれば再度提出する必要はありません。

Q 1 7 . 信託受益権の譲渡は、土地の譲渡ではなく土地の有効活用により収益を得る債権の譲渡であるため、公拡法第 4 条第 1 項で規定する届出要件に該当しないと判断してよいのか。

A 1 7 . 公 拡 法 第 4 条 第 1 項 による 届 出 を 要 す る 場 合 と は、「土 地 所 有 者」が「土 地 の 有 償 譲 渡」を 行 お う と す る 場 合 で す。他 方、信 託 受 益 権 の 売 買 は、一 種 の 債 権 譲 渡 で あ る と い え、本 来 的 に は 届 出 を 要 し な い も の で す。

し かし、信 託 受 益 権 の 内 容 に、信 託 期 間 終 了 時 等 に お い て 土 地 所 有 権 を 享 受 す る 権 利 が 設 定 さ れ て い る も の が あ り、信 託 受 益 権 の 売 買 が、実 質 的 に 土 地 の 売 買 と 同 視 し 得 る よ う な 場 合 が あ り ま す。こ の よ う な 場 合 は 土 地 の 有 償 譲 渡 に 該 当 し、届 出 が 必 要 に な り ま す。

令 和 2 年 1 月