

## 公拡法Q & A

Q 1 : 届出の必要がない土地はどのようなものがありますか？

- A 1 : ①100 m<sup>2</sup>未満  
②5,000 m<sup>2</sup>未満で都市計画施設にかかっていない  
③市街化調整区域で都市計画施設にかかっていない  
④国・県・市が買主の場合  
⑤相続・無償譲渡の場合  
⑥競売の場合  
⑦土地以外の売買（建物等）（信託受益権の売買）  
⑧共有の一部（アパートの一室など）  
⑨一団の土地であるが所有者が複数  
⑩届出をしてから買主・金額などが変わった場合  
⑪一度届出・申出をし県・市からの通知日より1年以内（1年を超えると必要）  
⑫A→Bの予定がA→Cになった場合  
（A→Bの届出に対する県・市からの通知日より1年以内）

Q 2 : 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 2 : 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譲渡であれば該当します。

Q 3 : A→B→Cと転売する場合、B→Cの売買のみ届け出ればよいですか？

A 3 : 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、その必要とする土地の取得の機会を確保するという公拡法の趣旨からも、一度届出がされた土地であっても再度届出を行う必要があります。

Q 4 : 公拡法届出の対象面積は登記面積と実測面積のどちらで行うのですか？

A 4 : 届出の要・不要の判断は、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受付します。ただし、届出（申出）書の地積の欄には「登記簿面積」を記入し、わかる場合には実測面積をカッコ書きで記入してください。

Q 5 : 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか？

A 5 : 実態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。

Q 6 : 届出（申出）書には押印が必要ですか？

A 6 : 押印は必要ありません。

Q 7 : 届出 ( 申出 ) は土地の所有者本人が直接行わないといけないのですか ?

A 7 : 代理人を立てて届出 ( 申出 ) をすることもできます。代理人が届出 ( 申出 ) を行う場合は、委任状が必要となります。

Q 8 : 届出後の売買の中止等の事情変更により、要件を満たさなくなった場合、取り下げは必要ですか ?

A 8 : 必要ありません。

Q 9 : 申出を取り下げることが可能ですか ?

A 9 : 取り下げることができません。

Q 10 : 地方公共団体等が買取を希望した場合は、売却をしなくてはならないのですか ?

A 10 : 天災や重病などやむを得ないを除いて買取協議を拒否することはできません。ただし、売却するか否かは強制的ではなく、土地所有者の任意に委ねられていますので、協議の結果、条件等が整わない場合は協議は不成立として終了します。

Q 11 : 譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか ?

A 11 : 「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、契約の相手方が決まっていない段階では「申出」をすることができます。

Q 12 : 売買契約後でも公拡法の届出は可能ですか ?

A 12 : できません。

公拡法の届出は、売買契約締結前に提出する必要があります。

なお、以下に該当した場合には、50万円以下の過料に処される場合がありますのでご注意ください。(公拡法第32条)

1. 届出せずに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条において売買に制限された期間内に土地を譲り渡した場合

Q 13 : 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 13 : 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 14 : 過去1年以内に「届出」をして「買い取らない旨の通知」を受け取りました。予定

していた売買が成立しなかったため、別の相手に当該土地を売買することになりました。再度、届出は必要ですか？

A 1 4 : 「届出」に対して「買い取らない旨の通知」があった場合、その通知の翌日から1年以内であれば、届出者に限り、「届出」が免除されます。譲渡予定の相手方や価格など、届出書に記載した内容に変更があった場合でも、届出は必要ありません。

Q 1 5 : 過去1年以内に「申出」をして「買い取らない旨の通知」を受けました。その後、申出者が当該土地を売買することになった場合、届出は必要ですか？

A 1 5 : 「申出」に対して「買い取らない旨の通知」があった場合、その通知の翌日から1年以内は、申出者に限り、「届出」が免除されます。

Q 1 6 : 全体としては届出要件を満たす土地を、分割して売買する場合は届出が必要ですか？

A 1 6 : 一契約単位で考えますので、分割して売買する土地の面積が届出要件を満たしていなければ届出の必要はありません。

Q 1 7 : 農地を売買しますが、届出は必要ですか？

A 1 7 : 農地法第3条第1項(※)による許可を受けることを要する場合は、公拡法の届出は不要です。

※ 農地法第3条第1項…農地又は採草放牧地を移転し、又は地上権、質権、使用賃借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には政令に定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。

Q 1 8 : 借地権を売買します。届出は必要ですか？

A 1 8 : 公拡法の届出の対象は所有権を移転する場合ですので、届出の必要はありません。