

公拡法 よくある質問

- Q 1. いつの段階で届出をする必要がありますか。 1
- Q 2. 寄附や贈与も届出の対象となりますか。 1
- Q 3. 届出をした土地について、世田谷区等が取得を希望した場合、必ず世田谷区等に売却しなければならないのですか。 1
- Q 4. 売買する土地の全体の面積は300㎡ありますが、都市計画道路には10㎡しかかかっていません。届出の必要はありますか。 1
- Q 5. 以前、土地を売買する際に届出をしましたが、取得希望がない旨の通知を受け取りました。そのときの売買契約は不調に終わったため、別の方とその土地を売買する予定です。改めて届出をする必要はありますか。 1
- Q 6. 生産緑地地区の行為制限が解除された300㎡の土地の売買について、届出をする必要はありますか。 1
- Q 7. 土地の共有持分権（マンション等の区分所有権を含む。）が200㎡以上あり、これを売買する場合、届出は必要ですか。 2
- Q 8. 300㎡の土地を150㎡ずつに分筆し、それぞれ別の方と同時に売買する予定です。届出をする必要ありますか。 2
- Q 9. 900㎡の土地を300㎡ずつの3つの土地に分筆し、それぞれ別の方と売買する予定です。1枚の届出書にまとめて届出をすることはできますか。 2
- Q 10. 事業認可されている都市計画道路にかかっている300㎡の土地を売買する場合、届出をする必要はありますか。 2
- Q 11. 登記上は200㎡ですが、実測は199㎡の土地の場合、届出をする必要はありますか。 2
- Q 12. 土地区画整理をすべき区域や主要生活道路にかかっている土地は、届出をする必要はありますか。 2
- Q 13. 信託財産の設定において、届出をする必要はありますか。 3
- Q 14. 信託受益権の譲渡において、届出をする必要はありますか。 3
- Q 15. 提出書類（届出書や申出書、委任状）の押印は必要ですか。 3
- Q 16. A→B→Cの順で土地の売買がなされる場合、どの段階で誰から届出が必要ですか。 3

回答一覧

Q 1. いつの段階で届出をする必要がありますか。

A 1. 有償で譲り渡す相手方や売買予定価格等がほぼ定まったときに届出をしてください。ただし、届出から結果の通知までに最大で3週間かかることから、契約締結の少なくとも3週間前に届出をしていただく必要があります。

Q 2. 寄附や贈与も届出の対象となりますか。

A 2. 無償による譲渡は届出をする必要はありません。

Q 3. 届出をした土地について、世田谷区等が取得を希望した場合、必ず世田谷区等に売却しなければならないのですか。

A 3. 所有者と世田谷区等の協議の結果、条件が折り合わない場合など、必ず売却しなければならないものではありません。

Q 4. 売買する土地の全体の面積は300㎡ありますが、都市計画道路には10㎡しかかかっていません。届出の必要はありますか。

A 4. 都市計画道路等にかかっている土地が一部であっても、全体の面積が200㎡以上の場合は、届出をする必要があります。

Q 5. 以前、土地を売買する際に届出をしましたが、取得希望がない旨の通知を受け取りました。そのときの売買契約は不調に終わったため、別の方とその土地を売買する予定です。改めて届出をする必要はありますか。

A 5. 取得希望のない旨の通知が届いた日の翌日から1年間は、届出をする必要はありません。(申出の場合も同様です。)

ただし、取得希望がない旨の通知をAさんが受け取った後、AさんとBさんの間で売買契約が成立し所有権がBさんに移転した後、Bさんが別のCさんと売買する場合には、1年以内であっても改めて届出をする必要があります。

Q 6. 生産緑地地区の行為制限が解除された300㎡の土地の売買について、届出をする必要はありますか。

A 6. 生産緑地の行為制限が解除されても、都市計画法上、生産緑地に定められている土地については、届出をする必要があります。なお、生産緑地法の規定に基づく買取りの申出をしたが、買い取らない旨の通知があった土地については、その通知の日の翌日から起算して1年間は、その買取りの申出をした方からの公拡法第4条に基づく届出の必要はありません。

Q 7. 土地の共有持分権（マンション等の区分所有権を含む。）が200㎡以上あり、これを売買する場合、届出は必要ですか。

A 7. 共有者全員で一括して譲渡する場合には必要ですが、その一部のみを譲渡する場合は届出をする必要はありません。

Q 8. 300㎡の土地を150㎡ずつに分筆し、それぞれ別の方と同時に売買する予定です。届出をする必要ありますか。

A 8. 届出の要不要は契約単位ごとに判断しますので、上記の場合は届出をする必要はありません。

Q 9. 900㎡の土地を300㎡ずつの3つの土地に分筆し、それぞれ別の方と売買する予定です。1枚の届出書にまとめて届出をすることはできますか。

A 9. 届出書は、契約単位ごとに必要です。

Q10. 事業認可されている都市計画道路にかかっている300㎡の土地を売買する場合、届出をする必要はありますか。

A10. 都市計画法第55条第4項及び第57条第1項の公告がなされている場合は、公拡法による届出は必要ありません。ただし、道路事業推進課あてに都市計画法に基づく届出をする必要があります。

Q11. 登記上は200㎡ですが、実測は199㎡の土地の場合、届出をする必要はありますか。

A11. 届出の要不要の判断は原則として実測によるため、上記土地は届出をする必要はありません。ただし、実測が不明な場合は、登記上の面積により判断することになります。

Q12. 土地区画整理をすべき区域や主要生活道路にかかっている土地は、届出をする必要はありますか。

A12. 届出をする必要はありません。ただし、土地の面積が5,000㎡以上の場合や、都市計画道路等にかかっている場合は届出が必要になります。

Q13. 信託財産の設定において、届出をする必要はありますか。

A13. 届出をする必要はありません。なお、受託者が信託財産である土地を売却（処分）するときは、売却（処分）時に受託者からの届出が必要です。

Q14. 信託受益権の譲渡において、届出をする必要はありますか。

A14. 信託受益権の譲渡については、通常、所有権の移転を伴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は信託受益権の譲渡契約の内容を踏まえて判断します。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、実質的に土地の売買と同視し得ることから、土地の有償譲渡に該当するため、受益者からの届出が必要になります。

Q15. 提出書類（届出書や申出書、委任状）の押印は必要ですか。

A15. すべて押印不要です。

Q16. A→B→Cの順で土地の売買がなされる場合、どの段階で誰から届出が必要ですか。

A16. 所有権がA→B、B→Cと移転する場合、それぞれの売買契約前にAとBからの届出が必要となります。なお、公法における所有権の移転は、登記の有無に関わらず該当するため、Bが登記を省略した場合でも、届出は必要です。

AとBが契約を行うものの、所有権をA→Cと移転させる内容の契約である場合は、Bが所有権を有することがないため、A→C間の契約に係るAからの届出のみ必要となります。

A→Bで所有権を譲渡する契約を結んだうえで、B→Cでその買主としての地位を譲渡する契約を結ぶ場合は、BとCの契約は債権の譲渡であって所有権の譲渡とみなされないため、A→B間の契約に係るAからの届出のみ必要となります。