

公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出に関するQ&A

1 届出の時期について

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定まったところで、契約締結の前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3週間かかるため、契約締結予定日の少なくとも3週間前までに届出をする必要があります。

Q 2 売買契約締結後に届出をすることができますか。

A 2 契約による権利移転がすでに行われた有償譲渡については、届出を受理することはできません。ただし、買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効になるように停止条件を付した譲渡契約は、停止条件（買取り協議不成立）が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出より前に締結することは可能です。

一方、買取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、公有地の拡大の推進に関する法律第4条「土地を譲渡しようとする場合の届出義務」又は第8条「土地の譲渡制限」に反すると解されます。

2 届出者について

Q 1 売主と買主になる予定の者のどちらが届出をするのですか。

A 1 現在の所有者、つまり有償で譲渡しようとする売主が届出をしてください。

Q 2 届出は、売主が直接行わないといけないのですか。

A 2 代理人を立てて届出をすることもできます。代理人が届出を行う場合は、委任状が必要となります。委任状の書式は、提出書類のページからダウンロードできますのでご使用ください。

3 届出の対象について

Q 1 寄付や贈与も届出の対象となりますか。

A 1 無償による譲渡は届出をする必要はありません。

Q 2 売買以外にも「有償で譲り渡そうとする場合」に該当するものはありますか。

A 2 契約に基づいて有償で譲渡するものであれば、売買に限りません。代物弁済や交換（等価交換も含む）、売買の予約等であっても届出をする必要があります。

Q 3 売買する土地の全体の面積は 250 平方メートルありますが、都市計画道路には 15 平方メートルしかかかっていません。届出の必要はありますか。

A 3 都市計画道路等にかかっている部分が売買する土地の一部であっても、土地全体の面積が 200 平方メートル以上の場合、届出をする必要があります。

Q 4 事業中の都市計画道路にかかっている土地を売買します。公有地の拡大の推進に関する法律の届出をする必要はありますか。

A 4 公有地の拡大の推進に関する法律による届出をする必要はありませんが、都市計画法第 67 条による届出をする必要があります。

◎届出先及び問合せ先

まちづくり推進部用地課用地担当（大田区役所本庁舎 7 階 26 番窓口）

電話：5744-1767

Q 5 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 平方メートル以上あり、これを売買する場合、届出は必要ですか。

A 5 区分所有権など持分権の売買をする際には、届出をする必要はありません。土地を共有している場合、共有者全員で一括して同時期に譲渡する場合は、届出をする必要があります。

Q 6 300 平方メートルの土地を 150 平方メートルずつに分筆し、それぞれ別の方とそれぞれ別の契約で売買する予定です。届出をする必要はありますか。

A 6 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 7 600 平方メートルの土地を 200 平方メートルずつの 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 7 届出書は、契約単位ごとに必要です。

Q 8 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。その時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 8 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。

ただし、取得希望のない旨の通知を 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 9 Aさん⇒Bさん⇒Cさんの順で同一時期に土地を売買します。その場合、誰の届出が必要ですか。

A 9 ①Aさん⇒Bさん及びBさん⇒Cさんが土地の所有権を譲渡契約する場合は、AさんとBさんそれぞれから届出が必要になります。

②AさんとBさんとの間の契約において、所有権の移転先をCさんに指定する旨の特約を付した契約を締結する場合は、Aさんのみから届出が必要になります。

Bさんには土地の所有権が移転しないため、Bさん⇒Cさんの譲渡に関する届出は必要ありません。

③BさんからCさんへ、AさんとBさんとの間の契約の買主の地位を譲渡する場合は、Aさんのみから届出が必要になります。

BさんとCさん間の契約は、Aさんに対するBさんの債権債務をCさんが継承するものであるため、土地の有償譲渡には当たらないことから、Bさんの届出は必要ありません。

Q10 信託受益権の売買をしますが、届出をする必要はありますか。

A10 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契約や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^{*1}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しますので、受益者からの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）可能な場合^{*2}、売却（処分）時に受託者からの届出が必要と考えます。

※1「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言います。

※2「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。

4 その他

Q 1 届出をした土地について、大田区等が取得を希望した場合、必ず大田区等に売却しなければならないのですか。

A 1 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が、所有者と大田区等の協議の結果、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。