

公拡法に関する Q&A

◇届出・申出に関すること

- Q1、 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。
- Q2、 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか。
- Q3、 届出は誰が行うのですか。
- Q4、 届出は郵送でも良いですか。
- Q5、 譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか。
- Q6、 届出は売買契約後でも可能ですか。
- Q7、 届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか。

◇届出が必要かどうかについて

- Q8、 過去に届出を出し、「買取り団体の不在通知」を受け取りました。その後、申請者が当該土地を別のの人に売買することになった場合、届出は必要ですか。
- Q9、 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。
- Q10、公拡法の届出から一年以内に売買により所有者が変わった土地ですが、再度有償譲渡する場合には、届出する必要がありますか。
- Q11、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。
- Q12、農地を売買しますが、届出は必要ですか。
- Q13、信託受益権の売買をする場合、届出は必要ですか。
- Q14、マンションの一室を有償譲渡したいのですが、公拡法の届出は必要ですか。
- Q15、無償譲渡の時も届出は必要ですか

◇届出・申出の提出後について

- Q16、公拡法の届出又は申出をしたので土地の売買はすぐできますか。

公拡法に関する Q&A

《届出・申出に関すること》

Q1、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。

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。

Q2、土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことですか。

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。

Q3、届出は誰が行うのですか。

届出者は土地の所有者（譲渡人）です。ただし、代理人を立てて届出書を提出することも可能です。その際は、委任状をご持参ください。

Q4、届出は郵送でも良いですか。

原則として担当窓口で受け付けておりますが、県外であるなどやむを得ない事情がある場合には郵送でも受け付けています。郵送での受け付けの場合は返信用封筒を同封してください。また、電話やメールで事前のご相談も受け付けます。

Q5、譲渡先が決まっていないのですが、届出はできますか。

「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。

Q6、届出は売買契約後でも可能ですか。

届出は売買契約締結前に提出する必要があります。届出をせずに有償で譲り渡したり、虚偽の提出をしたり、土地譲渡の制限期間に譲り渡したりすると50万円以下の過料に処せられることがあります（公拡法第32条）。

Q7、届出前に停止条件付の契約をすることは可能ですか。

公拡法第4条に基づく事務について、停止条件を付した譲渡契約については届出前に契約を締結することが可能です。

公拡法に関する Q&A

《届出が必要かどうかについて》

Q8、過去に届出を出し、「買取り団体の不在通知」を受け取りました。その後、申請者が当該土地を別の人に売買することになった場合、届出は必要ですか。

申請者（譲渡人）が同じであれば、土地の譲渡制限（第8条）期間経過日の翌日から起算して1年を経過するまでの間、届出義務の免除を受けることができます。つまり、届出書に記入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生じて、先述の期間においては再度提出する必要はありません。

Q9、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。

届出は、「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とする場合、その都度必要です。そのため、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、「所有権」の実態が変わっていれば、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。

Q10、公拡法の届出から一年以内に売買により所有者が変わった土地ですが、再度有償譲渡する場合には、届出する必要がありますか。

所有者が変わった場合は、改めて届出していただく必要があります。

Q11、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。

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。

Q12、農地を売買しますが、届出は必要ですか。

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りません。

公拡法に関する Q&A

Q13、信託受益権の売買をする場合、届出は必要ですか。

信託受益権自体の売買については、所有権の移転が伴わないため、届出の提出は必要ありません。ただし、所有権の移転を伴う譲渡もあることから、信託受益権の譲渡が実質的に土地の売買と同視し得る場合は土地の有償譲渡に該当し、届出が必要です。

Q14、マンションの一室を有償譲渡したいのですが、公拡法の届出は必要ですか。

公拡法の先買い制度は、土地の買取りを念頭に置いて制度設計されていますので、マンション一室の有償譲渡の場合、届出は必要ありません。

Q15、無償譲渡の時も届出は必要ですか。

贈与、寄付、所有権移転の対価を求めない一般的な信託については、必要ありません。有償譲渡の時に必要となります。有償による譲渡には、通常の売買のほかに、代物弁済、交換など契約に基づく有償の譲渡が該当します。また、「譲り渡そうとするとき」ですので、代物弁済の予約や売買の予約も該当します。

《届出・申出の提出後について》

Q16、公拡法の届出又は申出をしたので土地の売買はすぐできますか。

届出・申出をしても、次に掲げる日までの間、土地を当該地方公共団体等以外のものに譲り渡してはいけません（公拡法第8条）。

- ①買取り協議を行う旨の通知があった日から起算して3週間を経過する日
（その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになったときは、そのときまで）
- ②買取り協議団体が無い旨の通知がきたときまで
- ③届出、申出を受理してから起算して3週間が経過したとき