

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

■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、買取り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（買取り協議の成立）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。

■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。

■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土地が一部であっても、土地全体の面積が200平方メートル以上の場合は、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さんが土地をCさんへ譲渡する契約を締結場合は、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 信託受益権は土地の有効活用による収益についての債権であり、信託受益権の譲渡自体は土地の譲渡でないため、原則としては、届出をする必要はありません。ただし、信託契約の中に信託財産（土地）の第三者への所有権移転が生じる条項が含まれる場合には、売却時に信託受益者からの届出が必要となります。

■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。