

Ⅲ. 公有地の拡大の推進に関する法律に関するQ & A

この章では、公拡法に関し、土地の所有者等の方、不動産業務や不動産信託業務に従事する方などからよくいただくご質問（FAQ）とその回答をまとめていますので、ご活用ください。

FAQ一覧

- | | |
|---|----|
| 1. 土地を譲渡する場合の届出義務（第4条）に関するFAQ..... | 11 |
| Q1 「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、通常の売買のほかに、
どのようなものが該当するのですか。..... | 11 |
| Q2 土地の有償譲渡を予定していますが、相手方は現時点では決まってい
ません。契約の相手方は、後日入札で決まりますが、届出書の記載
事項のうち、現時点で決まっていない項目を未定として届出をしても
よいのでしょうか。..... | 11 |
| Q3 信託受益権の譲渡については、土地の譲渡ではなく土地の有効活用に
より収益を得る債権の譲渡ですので、届出は必要ないのでしょうか。..... | 12 |
| Q4 買取り協議が不成立となれば第三者への譲渡が可能になると聞き
ましたが、届出より前に買取り協議の不成立までの停止条件を付けて
売買契約することは可能ですか。..... | 13 |
| Q5 複数人で共有している土地の有償譲渡を考えています。個々の持分に
相当する面積が、面積要件を越えなければ届出は必要ないのでしょうか。..... | 13 |
| Q6 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。..... | 13 |
| Q7 数筆にわたる土地を工場用地として使用していましたが、工場の
移転に伴い、その土地を有償譲渡したいと考えています。筆ごとに
届出をする必要があるのでしょうか。..... | 14 |
| Q8 甲から乙への土地売買契約後、乙から丙への買主の地位譲渡を行い、
丙が甲に代金を支払う場合には、甲、乙それぞれからの届出が必要で
しょうか。..... | 14 |
| Q9 届出をしないで土地を有償譲渡しましたが、この取引は無効で
しょうか。..... | 14 |

Ⅲ. Q&A

2. 地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出（第5条）に関するFAQ...	15
Q10 都市計画区域内に土地を所有しています。他者が所有する隣地も都市計画区域内にあり、それぞれの土地は100平方メートル程度ですが、あわせると200平方メートルを超えます。隣地の所有者も買取りを希望しているので、連名で買取り希望の申出をしたいのですが、可能ですか。.....	15
Q11 所有している土地4筆について、買取りの希望をしたいのですが、一筆ごとに申出書を作成する必要がありますか。.....	15
Q12 申出を行った土地について、地方公共団体等との協議が不成立でした。再度、申出をすることは可能ですか。.....	15
3. 土地の買取りの協議（第6条）に関するFAQ.....	16
Q13 土地の買取りの協議とは、どのようなものですか。.....	16
Q14 買取り協議の通知が届きましたが、協議をしなければならないのでしょうか。.....	16
Q15 届出をしてから3週間経ちましたが、買取り協議の通知が届きません。買取りを希望する地方公共団体等はなく、土地の譲渡は可能ということでしょうか。.....	17
4. 土地の買取り価格（第7条）に関するFAQ.....	18
Q16 土地の買取りを希望する地方公共団体等には、希望する価格で買取りをしてもらえるのでしょうか。.....	18
5. 土地の譲渡の制限（第8条）に関するFAQ.....	19
Q17 届出した土地についての買取り協議の通知が届きました。いつまで協議を続ける必要があるのでしょうか。.....	19
Q18 「買取りの協議が成立しないことが明らかになったとき」とは、どのような状態をいうのですか。.....	19
Q19 届出を提出しましたが、有償の譲渡をやめて無償で譲渡しようと思います。無償の譲渡は届出が不要なので問題ないと思いますが、よろしいでしょうか。.....	19
6. 先買いに係る土地の管理（第9条）に関するFAQ.....	20
Q20 買取り協議通知には、買取り目的が具体的に記載してありましたが、必ずその事業のために利用されるのでしょうか。.....	20

1. 土地を譲渡する場合の届出義務（第4条）に関するFAQ

Q 1 「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、通常の売買のほかに、どのようなものが該当するのですか。

A 1 「土地を有償で譲り渡そうとするとき」とは、その「所有権」を「有償」で「譲り渡そう」とするときです。

「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。

「無償」で譲渡する、寄付、贈与や、所有権移転の対価を求めない一般的な信託については、該当しません。

Q 3（信託受益権の譲渡）や解説 45・46 ページも参照してください。

Q 2 土地の有償譲渡を予定していますが、相手方は現時点では決まっていません。契約の相手方は、後日入札で決まりますが、届出書の記載事項のうち、現時点で決まっていない項目を未定として届出をしてもよいでしょうか。

A 2 原則として、届出書の記載事項が決まり次第、届出をしていただきます。

契約の相手方が入札で決まる場合であれば、落札者が決定して以降、届出をしてください。

なお、入札に関する説明書や入札条件などに、公払法の手続きを必要とすることや落札者決定後に公払法の届出を行うことなどを記載しておくことが有効と考えます。

参考：公払法第4条第1項で、「土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、(中略)届け出なければならない。」と規定されています。

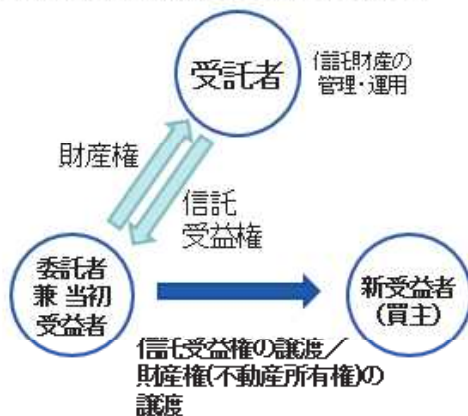
Q 3 信託受益権の譲渡については、土地の譲渡ではなく土地の有効活用により収益を得る債権の譲渡ですので、届出は必要ないでしょうか。

A 3 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、信託受益権の譲渡契約の内容を踏まえて判断しています。

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し、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）するときは、売却（処分）時に受託者からの届出が必要と考えます。

考えられる主なケースは図4のとおりです。

【信託受益権が譲渡される契約の場合】



	【契約内容】 信託受益権の譲渡時に、実質的に* 財産権(不動産所有権)が新受益者(買主)に移転するか	
	財産権(不動産所有権)が 新受益者(買主)に 移転する	財産権(不動産所有権)が 新受益者(買主)に 移転しない
有償譲渡	旧受益者(委託者兼 当初受益者、売主)から 届出が必要	届出は不要
無償譲渡	届出は不要	

*「実質的」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いいます。

【受託者が信託財産(不動産)を処分可能な契約の場合】



	【契約内容】 受託者が信託財産(不動産)を処分可能な場合*	
有償譲渡	(売却(処分)時に)受託者からの届出が必要	
無償譲渡	届出は不要	

*「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。

図4 信託受益権の譲渡等に関する主なケース

Q 4 買取り協議が不成立となれば第三者への譲渡が可能になると聞きましたが、届出より前に買取り協議の不成立までの停止条件を付けて売買契約することは可能ですか。

A 4 「土地所有者」が「土地を有償で譲り渡そう」とする場合には、契約の予約も含まれますので、届出は必要です。

買取り協議が不成立となった場合に有償譲渡が有効となるように停止条件を付した譲渡契約は、停止条件（買取り協議の不成立）が成就した時からその効力を生じる契約ですので、届出より前に契約を締結することが可能です。

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、公拡法第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「土地の譲渡の制限」に反する契約と解されます。

Q 5 複数人で共有している土地の有償譲渡を考えています。個々の持分に相当する面積が、面積要件を越えなければ届出は必要ないでしょうか。

A 5 共有されている土地については、個々の持分面積について面積要件が満たされているかどうかを判断要件とはしていません。

有償譲渡される土地の面積全体が面積要件を上回っているのであれば、届出が必要です。

Q 6 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。

A 6 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、マンションの一室の有償譲渡の場合、届出は必要ありません。

参考：公拡法第4条の「土地を有償で譲り渡そうとするとき」の「土地」には、土地の上に建物等がある場合も含むと解されます。

しかしながら、地方公共団体等が行う公拡法に基づく買取りは、土地についてのみ行われます。地方公共団体等がその土地の上にある建物等を買取りする場合、土地の契約とは別契約で、公拡法には基づかない任意買収により行われます。

Ⅲ. Q&A

Q 7 数筆にわたる土地を工場用地として使用していましたが、工場の移転に伴い、その土地を有償譲渡したいと考えています。筆ごとに届出をする必要があるのでしょうか。

A 7 数筆にわたっていても、その土地が一団性を有し、かつ、その所有者が同一人である場合は、まとめて1回の届出にすることは可能です。

ただし、一団の土地であっても所有者が異なる場合は、同一所有ではないため、各所有者から届出をしていただく必要があります。

なお、届出等の要否を判断するにあたっては、1契約単位で考え、対象となる土地の一団性と所有者が同一人であることを考慮し、原則として土地の実測面積が面積要件を満たすかどうかで判断をします。

Q 8 甲から乙への土地売買契約後、乙から丙への買主の地位譲渡を行い、丙が甲に代金を支払う場合には、甲、乙それぞれからの届出が必要でしょうか。

A 8 公拓法第4条第1項による届出は、「土地所有者」が「土地を有償で譲り渡そう」とする場合に必要です。

甲の届出に関する協議が不成立となった後に、甲と乙が契約を締結し、乙が所有権を取得し、その後、丙に所有権を有償譲渡するのであれば、乙からの届出も必要です。乙が所有権を取得せず、丙に買主の地位譲渡をするのであれば、債権の譲渡であり所有権の譲渡ではありませんので、乙からの届出は必要なく、甲からの（乙への譲渡に係る）届出のみ必要です。

Q 9 届出をしないで土地を有償譲渡しましたが、この取引は無効でしょうか。

A 9 土地の有償譲渡が公拓法の届出義務に違反して行われた場合であっても、当該契約は私法上有効と考えられます。

届出義務の違反は、行政秩序罰（過料）をもって担保しています。

2. 地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出（第5条）に関するFAQ

Q10 都市計画区域内に土地を所有しています。他者が所有する隣地も都市計画区域内にあり、それぞれの土地は100平方メートル程度ですが、あわせると200平方メートルを超えます。隣地の所有者も買取りを希望しているので、連名で買取り希望の申出をしたいのですが、可能ですか。

A10 公拓法第5条の地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出は、それぞれの所有者が所有する土地ごとにその面積を算定しますので、あわせて200平方メートル以上となっても、公拓法第5条の申出は認められません。
なお、都道府県の規則で面積要件は引き下げることが可能です。
面積要件については、67・68ページを参照してください。

Q11 所有している土地4筆について、買取りの希望をしたいのですが、一筆ごとに申出書を作成する必要がありますか。

A11 土地が隣接している場合など、一体的利用が可能な一団の土地であれば、1枚の申出書に連記しても問題ありません。

申出者の負担を軽減する観点から、可能な範囲で申出書に連記していただくことが望ましいですが、土地が地理的に離れている場合など、事務整理上の理由がある場合には、複数の申出書を作成・提出してもらうことが適切な対応と考えます。

Q12 申出を行った土地について、地方公共団体等との協議が不成立でした。再度、申出をすることは可能ですか。

A12 公拓法第5条の申出を行った土地について、買取りを希望する地方公共団体等がなく協議が行われなかった場合や、買取りを希望する地方公共団体等と申出者との間の協議が不成立であった場合、公拓法第4条の届出義務は1年間（公拓法第8条に規定する期間を経過した日の翌日から起算して一年を経過する日までの間）免除されます。

しかし、公拓法第5条の申出については、特に期間の制限などはありませんので、例えば、協議不成立から1年以内に再び申出をすることも可能です。

3. 土地の買取りの協議（第6条）に関するFAQ

Q13 土地の買取りの協議とは、どのようなものですか。

A13 公拓法第6条に基づく協議は、地方公共団体等に対して土地の買取りのための第一次的な交渉権を与えるものです。その法的性格は、私法上の協議と同じです。

土地の買取り協議では、届出等のあった土地の一部についてのみ協議を行うこともあります。

協議において、買取価格や買取面積等の条件の折り合いがつかなければ、協議は不成立となります。

なお、協議する内容は、土地の買取りに限定されます。地方公共団体等に、代替地の提供を求めることはできません。（手続きについては、「Ⅱ. 公有地の拡大の推進に関する法律関連手続きの概要」（5ページ～）を参照してください。）

Q14 買取り協議の通知が届きましたが、協議をしなければならないのでしょうか。

A14 公拓法第6条第4項において「正当な理由がなければ、当該通知に係る土地の買取りの協議を行なうことを拒んではならない。」と規定されていますが、これは、誠意をもって協議には応じなければならないという意味です。協議に応じた結果として、協議が不成立になることも当然にあり得ます。

この義務は、通知を受けた日から3週間の間（その間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時まで）続くものと解されています。

なお、買取り協議を終える期限を3週間以内としているものではありません。協議の不成立については、Q18を参照してください。

Q15 届出をしてから3週間経ちましたが、買取り協議の通知が届きません。買取りを希望する地方公共団体等はなく、土地の譲渡は可能ということでしょうか。

A15 公拡法第6条第2項の「届出等があった日」とは、市町村長（又は、特別区の長）において届出又は申出を受理した日です。

買取り協議の通知は、届出等のあった日から起算して3週間以内（以下、「協議通知期間内」という。）に到着するように発送されます。

民法（明治二十九年法律第八十九号）第142条では、「期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和二十三年法律第七十八号）に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。」とされていますので、期間の計算において、この期間の満了日が祝日、日曜日やその他休日に当たるときはその翌日（いわゆる翌営業日）が満了日になります。

この協議通知期間内に通知が到着しなければ、土地の譲渡の制限は解除されるものと解されます。

買取り協議については、16ページのQ13・14を参照してください。

なお、土地の買取りを希望する地方公共団体等がなかった場合には、公拡法第6条第3項により、直ちにその旨の通知がされます。

参考：民法第142条「期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和二十三年法律第七十八号）に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。」

4. 土地の買取価格（第7条）に関するFAQ

Q16 土地の買取りを希望する地方公共団体等には、希望する価格で買取りをしてもらえるのでしょうか。

A16 公拓法第7条において、地方公共団体等が届出等に係る土地を買い取る場合の価格は、地価公示法第2条第1項により公示区域として定められた都市計画区域等においては、地価公示法第6条の規定による公示価格を規準として算定した価格とし、公示区域外の都市計画区域等においては、公示価格が公示されないため近傍類地の取引価格や買い取る土地の位置、地積、環境などの諸状況などを勘案して算定した当該土地の正常な取引価格としなければならないとされています。（70 ページも参照してください。）

参考：地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）（抄）

（公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の準則）

第九条 土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）その他の法律によつて土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合（当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該土地を取得し、かつ、当該権利を消滅させる場合）において、当該土地の取得価格（当該土地に関して地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合においては、当該権利を消滅させるための対価を含む。）を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。

5. 土地の譲渡の制限（第8条）に関するFAQ

Q17 届出した土地についての買取り協議の通知が届きました。いつまで協議を続ける必要があるのでしょうか。

A17 公拓法第8条に、届出等に係る土地を当該地方公共団体等以外の者に譲り渡すことのできない土地の譲渡制限期間が規定されています。

土地の買取り協議の通知が届いた場合、通知を受け取った日から起算して3週間を経過する日が期間の満了日です。期間の満了日が日曜日や休日にあたるときはその翌日が満了日になります。

なお、買取り協議が成立しないことが明らかになった場合は、その時点で土地の譲渡制限は終了します。（協議の不成立については、Q18を参照してください。）

Q18 「買取りの協議が成立しないことが明らかになったとき」とは、どのような状態をいうのですか。

A18 具体的には、個々のケースで判断する必要がありますが、例えば、土地の所有者が地方公共団体等の提示した価格では売る意思がない旨を示し、地方公共団体等がその価格以上では買う意思がない旨を示し、土地の所有者がその意思を知ったときは、「協議が成立しないことが明らかになったとき」に該当します。

買取り協議の当事者の一方が主観的に「協議が成立しない」と考えているだけでなく、当事者双方において「協議が成立しない」と理解した状態です。

Q19 届出を提出しましたが、有償の譲渡をやめて無償で譲渡しようと思います。無償の譲渡は届出が不要なので問題ないと思いますが、よろしいでしょうか。

A19 買取り協議の通知前に届出要件を満たさなくなった場合は、届出の取下げが可能ですが、通知後は、届出等に係る土地を当該地方公共団体等以外の者に譲り渡すことのできない「土地の譲渡制限期間」が設けられています。

この期間内は、届出等に係る土地を買取り希望協議団体である地方公共団体等以外の者に譲り渡してはならないとされていて、有償譲渡だけでなく、無償譲渡もできませんので、ご注意ください。

6. 先買いに係る土地の管理（第9条）に関するFAQ

Q20 買取り協議通知には、買取り目的が具体的に記載してありましたが、必ずその事業のために利用されるのでしょうか。

A20 先買い土地は、土地所有者に対し、届出義務や譲渡制限を課すなどし買取りをしたものです。通常、買取り目的に記載された事業の用に供されます。

しかしながら、事業計画の変更等、何らかの理由により、買取り協議の際に示された目的の事業の用に供することができなくなることもあります。

このような場合でも、先買い土地は通常の私的取引によって買い取られたものではないことから、相当の公共性ないし公益性を有する目的のために使用されるように、公拵法第9条第1項の規定が設けられています。