

公有地の拡大の推進に関する法律 にもとづく届出・申出のしおり

土地の先買い制度について

小田原市総務部資産経営課

令和6年9月

1 土地の先買制度とは

私たちが暮らし、さまざまな活動を営んでいる都市をより住みやすく、働きよくするためには、道路・公園・下水道・学校などの施設を計画的に整備するとともに、周辺の自然環境の保全にも配慮する必要があります。

地方公共団体等（県、市、住宅供給公社、土地開発公社、独立行政法人都市再生機構）がこれらの公共目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするためのひとつの手法として制度化されたのが、「公有地の拡大の推進に関する法律」（以下「公拡法」といいます。）による土地の先買い制度です。

2 制度の内容（届出・申出）

【届出：公拡法第4条】

小田原市内において、次に掲げる一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき（売買、交換等）は、譲渡しようとする日（契約予定日）の3週間前までにそのことを市長に届け出る必要があります。

- 1 次に掲げる土地が含まれる土地取引で、土地の面積が2.00平方メートル以上のものを有償で譲渡（売買など）しようとする場合
 - （1）都市計画施設の区域内に所在する土地
 - （2）道路法により「道路の区域として決定された区域」都市公園法により「都市公園を設置すべき区域として決定された区域」及び河川法により「河川予定地として指定された土地」等
 - （3）生産緑地地区の区域内に所在する土地等
- 2 上記1を除く土地で、次に掲げる土地を有償で譲渡（売買など）しようとする場合
 - （1）市街化区域で5,000平方メートル以上

【申出：公拡法第5条】

1.00平方メートル以上の土地について、地方公共団体等による買取を希望するときは、市長に「土地買取希望申出書」により、その旨を申し出ることができます。

3 買取協議について

届出又は申出のあった土地について、届出又は申出のあった日から3週間以内に、市長が買取希望のある地方公共団体等を買取協議団体として決定します。買取希望がない場合は、市長が買い取らないことをお知らせします。

買取協議団体の決定後は、この買取協議団体と買取の協議を行うことになります。

土地の買取りは強制的なものではありませんが、理由なく協議を拒否することはできません。協議の結果、契約するか否かは土地所有者の任意に委ねられています。

4 税法上の優遇措置について

公拡法の適用により売買契約が成立しますと、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円）を受けることができます。

5 届出が不要となる主なケース

- ・ 国、地方公共団体若しくは政令に定める法人（住宅供給公社、土地開発公社、土地区画整理組合等）に譲り渡されるものであるとき、又はこれらのものが譲り渡すものであるとき
- ・ 信託受益権の売買、法人の合併・分割等に伴い土地の所有権が移転する場合
- ・ 都市計画法の開発許可を受けた開発行為に係る開発区域内の土地
- ・ 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・ 競売、滞納処分など本人の直接の意思に基づかずに土地の所有権が移転する場合
- ・ 抵当権、質権などの担保物件の設定や地上権、借地権などの利用権を設定する場合
- ・ 共有持分権の有償譲渡のうち、個々の持分のみを譲渡する場合（共有者全員で一括譲渡する場合は必要）
- ・ 公拡法第4条に係る届出をし、若しくは公拡法第5条の申出をした土地で、地方公共団体との間の協議が成立しない等の理由により第8条の譲渡制限期間が経過してから1年以内に届出者、若しくは申出者が有償譲渡する土地〔すでに4条を届出されている方（A）に、土地売買協議団体不在通知書が到達している場合、その到達日の翌日から1年以内に当該土地を売却するときは届出対象外ですが、Aから土地を譲り受けたBが当該土地を売却しようとする場合は、改めて届出が必要となります。〕
- ・ 生産緑地について生産緑地法（第10条及び第10条の5）の規定に基づく買取りの申出をした場合、買い取らない旨の通知があった日の翌日から1年間

6 届出及び申出の手続き

（1）事務手続きの流れ

← 3週間以内 →		← 3週間以内 →	（協議は継続してもよい）
届出・申出	審査及び決定	協議	協議結果
小田原市から各地方公共団体等へ照会	○買取協議団体の決定及び通知 ○買い取らない旨の決定及び通知	土地所有者と買取協議団体との話し合い	○成立 → 契約 ○不調

（2）届出・申出用紙及び添付図面

- ①届出・申出の用紙は、小田原市のホームページでダウンロードできるほか、資産経営課に備えてあります。
- ②届出は、「土地有償譲渡届出書（様式第一）」で行ってください。
- ③申出は、「土地買取希望申出書（様式第二）」で行ってください。
- ④届出書・申出書は、正本1部を提出してください。※捺印不要
- ⑤添付していただく図書は、次の「（3）届出・申出に係る添付図書」に掲げるものを1部提出してください。

(3) 届出・申出に係る添付図書

No.	図 書 名	内 容
1	位置図	周囲の状況が分かる縮尺2, 500分の1以上の図面に当該土地の位置を明示したもの
2	平面図	公図(写)又はこれに代わるものに当該土地の形状を明示したもの
3	実測図	実測面積による売買等を行う場合
4	土地登記事項証明書など	土地登記事項証明書の写し又は登記情報を確認できる図書
5	その他	代理人に委任するときの委任状など ※届出者(又は申出者)の捺印が入ったもの(法人の場合は原則として代表者印)

7 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地について、次の各号に該当するまでの間は、譲渡(売買など)することができません。

- ① 買取らない旨の通知があるまで(届出・申出のあった日から3週間以内)。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった場合は、通知のあった日から起算して3週間以内まで(届出・申出のあった日から最長6週間以内)。

8 罰則

届出をしないで土地取引をしたり、虚偽の届出を出すなどすると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)。

お問い合わせ先

小田原市総務部資産経営課活用係

郵便番号 250-8555

所在 小田原市荻窪300

電話番号 0465-33-1333 (直通)

FAX 0465-33-1286

記入例（届出）

様式第一

土地有償譲渡届出書

令和 年 月 日

小田原市長殿

譲り渡そうとする者	住 所	〒250-8555 小田原市荻窪300番地 電話（0465）33-1333
	氏 名	株式会社〇〇建設 代表取締役 小田原太郎

公有地の拡大の推進に関する法律第4条第1項の規定に基づき、下記により、届け出ます。

記

1 譲り渡そうとする相手方に関する事項

譲り渡そうとする相手方	住 所	小田原市久野5000番地
	氏 名	久野次郎・久野花子

2 土地に関する事項

所在及び地番	地 目	地 積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種 類	内 容	当該権利を有する者の氏名及び住所
小田原市城山七丁1番1	宅地	200.00 m ²	賃借権	期間50年 (残存30年) 定期借地権	小田原市城山七丁目8番9号 城山三郎

3 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用 途	構造の概要	延 べ面 積	当該工作物の所有者の氏名及び住所	当該工作物に存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所
小田原市城山七丁1番地1	店舗	鉄骨造陸屋根3階建	300.00 m ²	小田原市城山七丁目8番9号 城山三郎			

4 譲渡予定価額に関する事項

	土 地	建築物その他の工作物	合 計
譲渡予定価額	5,000,000円	5,000,000円	10,000,000円

5 その他参考となるべき事項

都市計画法第4条第6項 都市計画道路 〇〇〇〇線 事業主体 小田原市

備考

- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 「地積」の欄には、土地登記簿に登録された地積を記載すること。実測地積が知れているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 譲り渡そうとする者、譲り渡そうとする相手方、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有するものが法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 当該土地が法第4条第1項第1号から第5号までのいずれに該当するかが明らかな場合には、「その他参考となるべき事項」の項にその内容を記載すること。

記入例（申出）

様式第二

土地買取希望申出書

令和 年 月 日

小田原市長 殿

申出をする者	住 所	〒250-8555 小田原市荻窪300番地 電話（0465）33-1333
	氏 名	株式会社〇〇開発 代表取締役 荻窪四郎

公有地の拡大の推進に関する法律第5条第1項の規定に基づき、下記により、申し出ます。

記

1 土地に関する事項

所在及び地番	地 目	地 積	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種 類	内 容	当該権利を有する者の氏名及び住所
小田原市栄町7丁目 6番5	雑種地	100.00 m ²	抵当権	債権額一千万円 利息年 6% 平成〇年〇月〇 日設定	小田原市栄町八丁目 9 番 10 号 株式会社〇〇信用保証

2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の 概 要	延べ 面積	当該工作物の所有者の 氏名及び住所	当該工作物の存する所有権以外の権利		
					種類	内容	当該権利を有する者の 氏名及び住所
			m ²				

3 買取り希望価額

	土 地	建築物その他の工作物	合 計
買取り希望価額	10,000,000円	円	10,000,000円

4 その他参考となるべき事項

備 考

- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 「地積」の欄には、土地登記簿に登記された地積を記載すること。実測地積が知れているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 「内容」の欄には、存続期間地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 申出をする者、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に関し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

【よくあるご質問（FAQ）】

Q 1 面積の判断基準は実測・公簿どちらで行いますか。

A 1 原則は実測面積で判断しますが、実測面積が不明の場合は登記簿面積で判断します。

Q 2 届出前に、停止条件付の売買契約を締結することは可能ですか？

A 2 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けた譲渡契約は、届出より前に締結することが可能です。

ただし、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けた譲渡契約は、解除条件が成就するまでの間は当該譲渡が有効ですので、締結できません。

Q 3 信託受益権の売買において、届出が必要な場合（実質的に所有権の移転となる場合）はどんな場合ですか？

A 3 契約内容を踏まえて判断します。信託受益権の譲渡時に、実質的に新受益者（買主）に土地の所有権が移転する場合は必要です。

（必要な場合の例）

- ・信託受益権の売買時に、信託契約を解除して土地の所有権を新受益者（買主）に移転する場合
- ・信託契約終了時に土地の所有権が受益者に移転する場合

Q 4 A→B→Cと転売する場合、届出はどうするのか？

A 4 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機会を確保するという法の趣旨から、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。

なお、この場合、Bの不動産登記法による登記済であるか否かは問いません。