

土地の先買い制度のあらまし
契約の前に届出を

—— 公有地の**拡大**の推進に関する**法律** ——



足立区
資産管理課

1 土地の先買い制度とは

私たちが住み、さまざまな活動を営んでいる都市を住みよく、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、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（東京都、区市町村、東京都住宅供給公社、土地開発公社、独立行政法人都市再生機構等）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1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)

一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするとき（**売買だけでなく、交換・代物弁済・予約契約**などを含みます。）は、**譲渡しようとする日（契約予定日）の3週間前までに「土地有償譲渡届出書」により届出**する必要があります。

(申出－公拡法第5条)

一定規模以上の土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは、「**土地買取希望申出書**」により申出することができます。

3 買取協議について

届出・申出のあった土地について、**届出・申出のあった日から3週間以内に、買取希望の有無を通知**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りの協議を行っていただくことになります。

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契約が成立すると、税法上の優遇措置（譲渡所得の特別控除額1,500万円まで）が適用される場合があります。

5 罰則

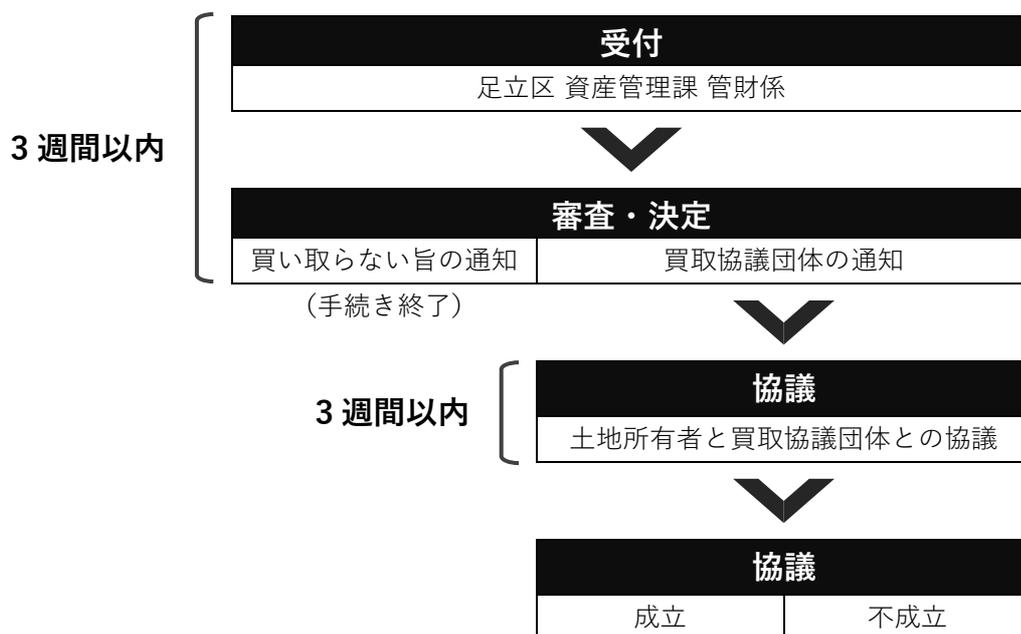
届出をしないで土地取引をしたり、虚偽の届出などを行ったりすると50万円以下の過料に処せられることがあります(公拡法第32条)。

6 届出・申出の面積

届 出	<p>1 次に掲げる土地が含まれる土地取引で、 土地の面積が 200 m²以上のものを有償で譲渡(売買など)しようとする場合</p> <ul style="list-style-type: none">① 都市計画施設等の区域内に所在する土地② 都市計画区域内のうち、 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」 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 <p>2 上記1を除く都市計画区域内の土地で、 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</p> <ul style="list-style-type: none">① 市街化区域で 5,000 m²以上② 「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」 に定める重点地域の区域で 5,000 m²以上③ ①・②を除く区域で 10,000 m²以上(※市街化調整区域を除く)
申 出	<p>1 都市計画施設等の区域内の土地その他都市計画区域内の土地のうち</p> <ul style="list-style-type: none">① 市街化区域については 100 m²以上② 市街化区域以外の区域については 200 m²以上 <p>なお、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に規定する「防災再開発促進地区」の区域内にあっては、申出の面積は 50 m²以上</p>

7 届出・申出の手続

(1) 事務手続の流れ



(2) 届出・申出の提出書類

- ① 届出書・申出書の様式は足立区HPに掲載しております。
- ② 提出の部数は、計 **2** 部です
- ③ 届出・申出に要する書面

1	届出(申出)書	記入方法等、詳しくは記載例をご覧ください。
2	委任状	※代理人が提出する場合に必要です。
3	位置図	縮尺 25,000 分の 1 程度の地形図 又はこれに代わるものに当該土地の位置を明示したもの
4	周辺状況図	周囲の状況が分かる住宅案内図等に 当該土地の区域を明示したもの
5	平面図	公図の写し(原寸大)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

8 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地について、次に掲げる日までの間は譲渡(売買など)することができません。

- ① 買い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週間以内に通知します。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった日から起算して3週間を経過する日まで
 - ※ 届出・申出のあった日から最長6週間です。

\ よくあるご質問 /

「譲渡しようとする日」とは、いつのことですか？

- ・「契約予定日」を指します。

「土地を有償で譲渡しようとするとき」とは、どのような取引が該当しますか？

- ・通常の売買のほか、交換・代物弁済、予約契約も該当します。
信託受益権の譲渡は、契約内容により届出が必要な場合がありますので、お問い合わせください。
- ・寄付や贈与など無償で譲渡する場合は、届出は不要です。

取引予定の土地は全体で200㎡以上ですが、うち1㎡だけ計画区域内に所在しています。届出は必要ですか？

- ・必要です。

都市計画道路が事業済又は事業中の場合、届出は必要ですか？

- ・事業済の場合、不要です。
- ・事業中の場合、公拡法の届出は不要ですが、都市計画法第67条など、別の法令での届出が必要になる場合があります。
(区施行の場合は、道路整備課 事業計画係にお問い合わせください。)

生産緑地法第10条及び第10条の5に基づく買取り申出はしていませんが、生産緑地地区解除の見込みです。200㎡以上の当該地を有償譲渡しようとするとき公拡法の届出は必要ですか？

- ・公拡法上の届出義務は、都市計画法上の生産緑地地区として指定されているかどうかで判断されます。生産緑地法上の行為制限が解除となっても、都市計画法上の告示をもって生産緑地地区の指定が解除されないと、公拡法の届出は必要です。

生産緑地法第10条及び第10条の5に基づき買取り申出しましたが、公拡法の届出も必要ですか？

- ・生産緑地法第12条に基づく買取りしない旨の通知があった日の翌日から1年間に限り、公拡法第4条に基づく届出は不要です。

マンションの一室を取引しますが、届出が必要ですか？

- ・不要です。

共有持分権を取引予定ですが、届出は必要ですか？

- ・不要です。ただし、共有者全員で取引する場合は、届出が必要になる場合があります。

記載例

土地有償譲渡届出書

△△年△△月△△日

共有の場合には持分者全員の
住所・氏名が必要
共有者が多い場合は別紙に記載

(提出先) 足立区長

譲り渡そうとする者	住所	〒 XXX-XXXX 東京都〇〇区〇〇町1-1-1	電話	03-XXXX-XXXX
	氏名	〇〇〇株式会社 代表取締役 東京 見本太郎		

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。

押印は不要

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	東京都〇〇区〇〇町1-2-3
	氏名	株式会社〇〇 取締役社長 平成 見本太郎

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
足立区〇〇◆丁目 2番1 2番2 2番3	宅地	100.00	賃借権	期間20年 地代 70万円/年	〇〇区〇〇町2-3-4 株式会社×× 代表取締役社長 昭和 見本太郎
	畑	100.00			
	雑種地	100.00			
	計	300.00 (303.33)			

筆数が多い場合、「外〇筆」とし、別紙に記載

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
足立区〇〇◆丁目 2番1	店舗	鉄骨造陸屋根 3階建	500.00	〇〇区〇〇町2-3-4 株式会社×× 代表取締役社長 昭和 見本太郎			「譲当なし」

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	105,000,000 円	30,000,000 円	135,000,000 円

1㎡当たり単価 (350,000 円)

単価は、価格を面積で割って算出(円未満切捨)

5 その他参考となるべき事項

都市計画道路 補助〇〇号線

6 添付図面(位置図・周辺状況図)

取引する土地が含まれる
計画道路・地区等を記載

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

内容について問合せ可能な
担当者と連絡先を記載

る建築物その
名称及び代表

- 備考
- 「地目」の欄には、田、畑、
 - 「地積」の欄には、土地登記
かつ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
 - 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
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
者の氏名を記載すること。

5 当該土地が法第4条第1項第1号から第5号までのいずれか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。

6 正本及び届出人控え各1部を、当該土地が所在する区市の担当窓口へ提出すること。

- ◎ 代理人によって届出、申出及び通知の受領を希望する場合には、必ず委任状の添付が必要です。
- ◎ 届出・申出先は当該土地が所在する区の窓口です。(東京都に直接提出することは出来ません。)

記載例

年 月 日

委任状

私は、 名 称：株式会社〇〇
住 所：〒123-4567 東京都〇〇区〇〇3丁目2番1号
電話番号：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
担 当：〇〇部〇〇課 足立 見本太郎

個人へ委任する場合
氏名・住所・電話番号

を代理人と定め

末尾記載の不動産に係る公有地の拡大の推進に関する法律の規定に基づく、
下記の事項を委任いたします。

記

- 公有地の拡大の推進に関する法律
{ 第4条第1項に基づく土地有償譲渡届出書の提出 }
{ 第5条第1項に基づく土地買取希望申出書の提出 }
- 公有地の拡大の推進に関する法律第6条に基づく通知の受領
- その他上記法律に付随する一切の権限

どちらか該当する申請様式を記載

以上

<不動産の表示>

土 地

所 在：東京都足立区〇〇一丁目2番3

地 積：〇〇〇.〇〇m²

建 物

所 在：東京都足立区〇〇一丁目2番3号

面 積：〇〇〇.〇〇m²

本書は記載例です。
記載内容は、委任者の意思に基づいて、
記載してください。

譲渡しようとする者が
複数の場合は、全員の名義

(委任者)

住所：東京都足立区△△3丁目2番1号

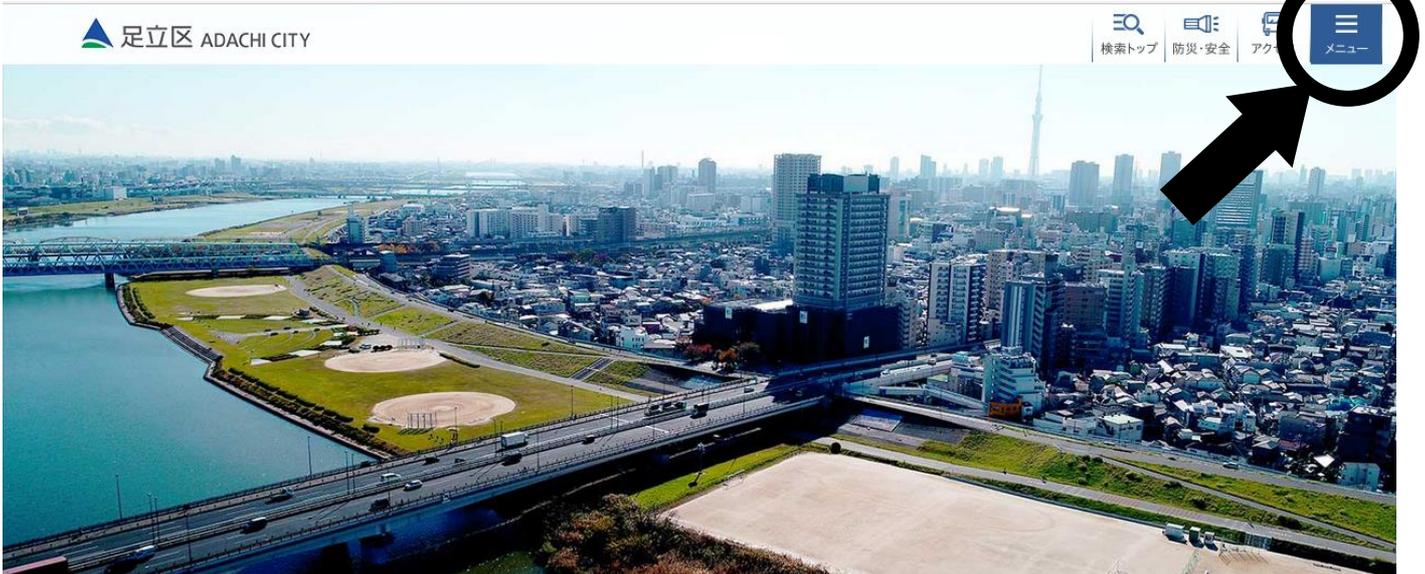
名前：△△ △△

電話：△△-△△△△ △△△△

押印は不要

公拡法の書式ダウンロード方法

1 足立区のホームページを開き、右上のメニューアイコンを選択します。



2 まちづくり・都市計画を選択します。



3 都市計画を選択します。



4 『「公有地の拡大の推進に関する法律」の届出や申出』を選択します。

<p>> <u>区画整理</u></p> <ul style="list-style-type: none">● 区施行による区画整理事業（完了地区）の換地図の閲覧● 区画整理とは● 土地区画整理法第76条許可申請について● 土地区画整理事業の旧新地番対照表について	<p>> <u>土地取引に関する情報や届出</u></p> <ul style="list-style-type: none">● 「国土利用計画法」に基づく土地取引の届出● 「公有地の拡大の推進に関する法律」の届出や申出● 地価公示価格・東京都基準地価の閲覧● 区有地の売却情報メール登録について
---	--

5 提出関係書式が出てくるので、ダウンロードしてください。

関連ファイル

- [土地有償譲渡届出書（様式）（ワード：40KB）](#)
- [土地買取希望申出書（様式）（ワード：38KB）](#)
- [パンフレット（PDF：845KB）](#)

提出先・問合せ先

〒120-8510

東京都足立区中央本町一丁目17番1号

足立区 資産活用部 資産管理課 管財係

電 話 03-3880-5141(直通)

F A X 03-3880-5609

E-mail shisan@city.adachi.tokyo.jp