

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——



港区 街づくり支援部 都市計画課

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一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「公有地法」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 - 公有地法第4条）

別表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（売買や交換など）は、譲渡しようとする日の3週間前までに、そのことを「土地有償譲渡届出書」により区長に届け出る必要があります。

（申出 - 公有地法第5条）

別表に掲げる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、区長に「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。

（別表） 届出及び申出の面積

届出	次の1及び2に掲げる一定面積以上の土地を有償で譲渡（売買など）しようとするとき 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㎡以上のもの (1) 都市計画施設（都市計画道路や都市計画公園等）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 2 5,000㎡以上の土地
申出	100㎡以上の土地

※平成18年8月から市街化調整区域内で都市計画施設等の区域内に所在しないものは届出不要になりました。

※港区以外については、当該土地が所在する区市町村へお問い合わせください。

3 届出及び申出の手続

(1) 事務手続の流れ

← 3週間以内 →		← 3週間以内 →	(協議は継続してもよい)
受 理	審査及び決定	協 議	協 議 結 果
都 市 計 画 課	<input type="radio"/> 買取協議団体の決定及び通知 <input type="radio"/> 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	<input type="radio"/> 成立→契約 <input type="radio"/> 不調

(2) 届出・申出用紙及び添付図面

※公有地法の施行規則が改正され、令和3年1月1日から届出書・申出書への押印は不要となりました。

※また、委任状への押印も不要となります。

- ① 届出・申出の用紙は港区の窓口にあります（無料）。また、様式を港区ホームページ (<https://www.city.minato.tokyo.jp>) で提供しています。
- ② 届出は、「土地有償譲渡届出書」で行ってください。
- ③ 申出は、「土地買取希望申出書」で行ってください。
- ④ 提出の部数は、正本・届出（申出）人控えの計2部です。
- ⑤ 正本・控えそれぞれに下表の図面を添付してください。
- ⑥ 委任状（必要に応じて）

※代理人（土地所有者以外の第三者）が届出（申出）を行う場合は、委任状が必要となります。その際、代理人の本人確認書類（運転免許証等の顔写真があるもの）をご持参ください。

ただし、土地所有者が法人で、その法人の社員が届出（申出）を行う場合は、委任状は不要ですが、社員証等の提示をお願いします。

	名 称	説 明
1	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
2	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
3	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

4 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、区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、通知します。買取希望がない場合も、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りの協議を行っていただくこととなります。

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出来ません。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。

5 税法上の優遇措置について

公有地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）を受けることができます。

6 土地譲渡の制限期間

届出・申出をした土地について、次に掲げる日又は時までの間は譲渡（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）。
- ② 買取協議を行う旨の通知があった場合は、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週間以内）。

7 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（公有地法第32条）。

担 当 窓 口

〒105-8511 東京都港区芝公園1-5-25
港区 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係
(TEL) 03-3578-2209 (ダイヤルイン)
受付時間：8:30~17:00 (12:00~13:00を除く)

【記載例】

土地有償譲渡届出書

譲り渡そうとする者が複数の場合は、全員名義
(全員の住所・氏名・電話番号が必要)
書き切れない場合は、別紙に記載も可

△△年△△月△△日

港区長 殿

譲り渡そうとする者	住所	〒103-0000 東京都中央区〇〇1-1-1	電話	03-1234-1111
	氏名	〇〇〇〇株式会社 代表取締役 東京 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	東京都港区〇〇1-2-3
	氏名	株式会社〇〇 取締役社長 平成 次郎

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
港区〇〇1丁目 2番1 2番2 2番3	宅地 畑 雑種地	m ² 100.00 100.00 100.00 (計300.00)	賃借権	期間20年 地代 70万円/年	新宿区〇〇2-3-4 株式会社×× 代表取締役社長 昭和 三郎
筆数が多い場合には、 「外〇筆」とし、別紙に記載			書き切れない場合は、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
港区〇〇1丁目 2番地1	店舗	鉄骨造陸屋根 3階建	m ² 500.00	新宿区〇〇2-3-4 株式会社×× 代表取締役社長 昭和 三郎	「該当なし」		

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	円 105,000,000 1m ² 当たり単価 (350,000円)	円 30,000,000	円 135,000,000

5 その他参考となるべき事項

単価は、価格を面積で
割って算出(円未満切捨)

△△部〇〇課 江戸 一郎

03-xxxxx-xxxxx

6 添付図面(位置図・周辺状況図・平面図)

内容について問合せ可能な担当者と
連絡先を記載(名刺等に代えても可)

- 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。実測地積が知られているときは、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。
 - 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。
 - 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。

◎代理人による届出書・申出書の提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。

【 記 載 例 】

△△年△△月△△日

委 任 状

私は、氏名：○ ○ ○ ○

住所：〒123-4567 東京都○○区○○1-2-3

電話番号：○○-○○○○-○○○○

を代理人と定め、

〔【担当】
部署氏名：○○部○○課 東京 太郎〕

法人の場合は
記載のこと

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

1 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
第5条第1項に基づく土地買取希望申出書 } の提出

該当する申請様式
を記載のこと

2 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

3 その他上記法律に付随する一切の権限

以上

<不動産の表示>

土 地

1. 港区

2. 港区

建 物

1. 港区

2. 港区

譲り渡そうとする者が
複数の場合は全員名義

委 任 者 住 所：東京都△△市△△3-2-1

氏 名：△ △ △ △

電話番号：△△△-△△△-△△△△

※本書は記載例であり、記載内容は委任者の意思により異なります。