

# 《農地の権利移動等について》

農地の売買には下記の種類があり、農地法による許可が必要となります。

## I 農地としての権利の設定及び移転（農地法第3条申請）→農地のまま所有権移転・設定

- 【要件】
- ① 干—限—面—積 ÷ 取得後の譲受人の経営耕地面積（自作地・借入地）が1,000㎡
  - ② 常時従事日数 : その世帯員において年間150日以上
  - ③ 通作距離 : 通作距離が効率的に耕作が可能な範囲であること
  - ④ 全部耕作 : 譲受人の経営耕地に不耕作地がないこと

## II 権利の設定及び移転せず、地目を変更（農地法第4条申請）→農地からその他へ地目変更

- 【要件】
- ① 申請目的の実現の確実性 : 申請者が許可後遅滞なく申請に係る土地を申請の目的に供するものと認められること。法令等の許認可等を要する場合は、当該許認可等の見込みがある事。資金調達等について、その見込みがあること
  - ② 計画面積 : 申請面積が申請目的実現の為の必要最小限の面積であること
  - ③ 位置 : 申請地周囲の農地の農業生産条件に及ぼす影響が少ないこと
  - ④ 被害防除 : 転用に伴い土砂の流出、崩壊等により付近の農業及び水産業に影響を及ぼす恐れがある場合必要な防除措置がとられていること
  - ⑤ 農用地利用計画 原則、転用不可

## III 権利の設定及び移転・地目の変更（農地転用：農地法第5条申請）

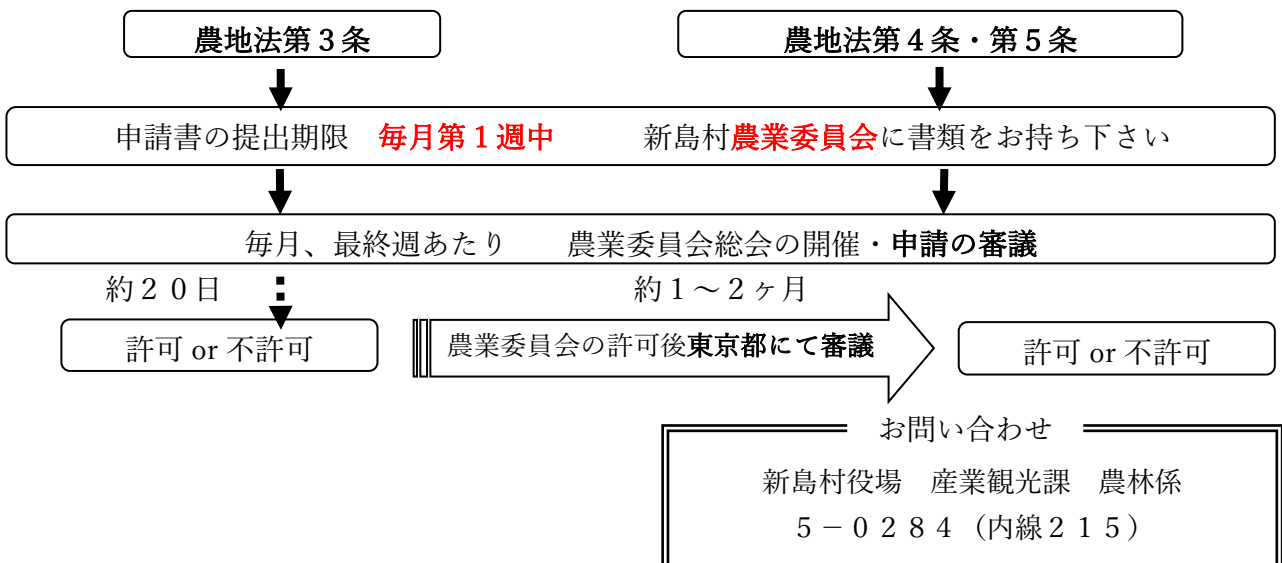
【要件】 農地法第4条と同じ →農地以外へ地目変更し、かつ第三者へ名義変更・貸出

## IV 一時的に土地を借り、地目を変更する農地転用（一時転用）

【要件】 農地法第5条と同じ

- 農地の貸借期間が3年未満であるとき、一時転用という形の手続きをとる
  - 返却する際には、原則、農地を原状に復する（例）一時的に工事現場のプレハブ建設 etc.
- ※ 一時転用でも、宅地同等の課税⇒それも含めた貸借料について所有者との合意が必要。

### 【申請から許可までの流れ】



《 申請の注意事項・提出書類 》 青字は法人のみ

必要書類	発行元	用意者	部数	申請の種類
申請書 (押印の必要なし)	市区町村	申請者	2	3・4・5条
登記簿謄本 (原本)	法務局	所有者	1	3・4・5条
公図 (原本)	法務局	所有者	1	3・4・5条
住民票 (写し) 証明書に記載する住所の確認 (提出義務はないが、他の提出書類に記載した住所が住民票と異なる場合、登記手続きができない。)	市区町村	所有者	1	3・4・5条
建物平面図 ・ 立面図	施工元	譲受人	2	4・5条
土地利用計画図 (地番も重ねる)	施工元	譲受人	2	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>上水管、下水管の位置、電気をどこから引くか、等の記載があるもの (道路→敷地内→建物)</li> </ul>				
↓ 下記のことを記入 (全て面積を記載) 実際に建築造成するもののみ (倉庫建築予定等は不可)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>防風林/建築物/庭/接道 (建築確認を取得予定の接道)</li> <li>駐車場 (車種、台数、コンクリやインターロッキングで整備するかどうか)</li> <li>(事業用地であれば) 何をどのくらい置き、どのくらいのスペースが必要かを記載</li> </ul>				
案内図・位置図	村	譲受人	2	4・5条
見積書 (建築・外構)	施工元	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>委託ではなく直営施行の場合、経費の内訳 (材料費、人件費等) が分かる資料を提出</li> </ul>				
残高証明書 (借入申込書の写し・通帳コピー)	金融機関	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>見積書もしくは経費内訳書に記載のある金額に対する支払い能否の証明</li> <li>共有出資・共有名義 (土地もしくは建築物) の場合は、全員分必要</li> </ul>				
建築確認見込みの確認 (押印)	支庁出張所	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>建築の実現性と違法建築の確認のため、建築士からの覚書が必要 「書類一式は揃っており、農地転用の許可が下り次第、確認申請を提出する」旨の記載</li> </ul>				
現況測量図及び求積図 (追認でも必要) 分筆、建築確認で必要な場合は、その写しを添付	土地家屋調査士	譲受人	1	4・5条
土地の売買 (譲渡) 契約書 (押印必須) 登記原因証明情報でも可 (本人立会いが難しい場合は、印鑑証明が必要)	申請者	譲受人	1	3・4・5条
名寄帳兼課税台帳 (第2種農地：代替地の有無の確認)	申請者	譲受人	1	4・5条
登記事項証明書 (全て原本：有効期限3ヶ月)	法務局	譲受人	1	4・5条
定款 (寄付行為の写しでも可) ※複数枚→契印でつなく	申請者	譲受人	1	4・5条
土地購入、転用計画が可決された証明 ※認可前の団体、公的機関、農協 等のみ (議会や総会、理事会における議事録等)	申請者	譲受人	1	4・5条
印鑑証明 (代理人に依頼する場合のみ)	役場・法務局	申請者	1	3・4・5条
分筆証明書類	土地家屋調査士	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>転用計画に対し転用面積が大きい場合 (個人住宅で約 500 m<sup>2</sup>以上) は、分筆が必要となる場合あり</li> <li>申請時点で測量をした証拠資料を提出 (確定測量図)</li> </ul>				
相続権利者の同意書・家系図	申請者	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>名義人と申請者が異なる場合、相続権利者の同意書と共に、家系図が必要。</li> </ul>				
メモ (正式申請書類に記載のない質問項目)	申請者	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>場所の理由/家族構成/用途 (事業用地、住宅、別荘 (来島頻度・管理))</li> <li>新島村内における他所有地/現住宅、現事務所の状況 (今後どうするか?)</li> <li>セットバックの必要性和その理由 (傾斜地、敷地内の電柱、防風林の植栽)</li> </ul>				
【注意すること】				
○ 自然公園法 (地域によって要確認) 大島支庁 土木課 管理係 04992-2-4441				
○ 自然保護条例 (1,000 m <sup>2</sup> 以上で要確認) 環境局 指導係 03-5388-3554				