

# 《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。

## 【申請の種類】

**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 下限面積：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日以上であること
  - 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）**

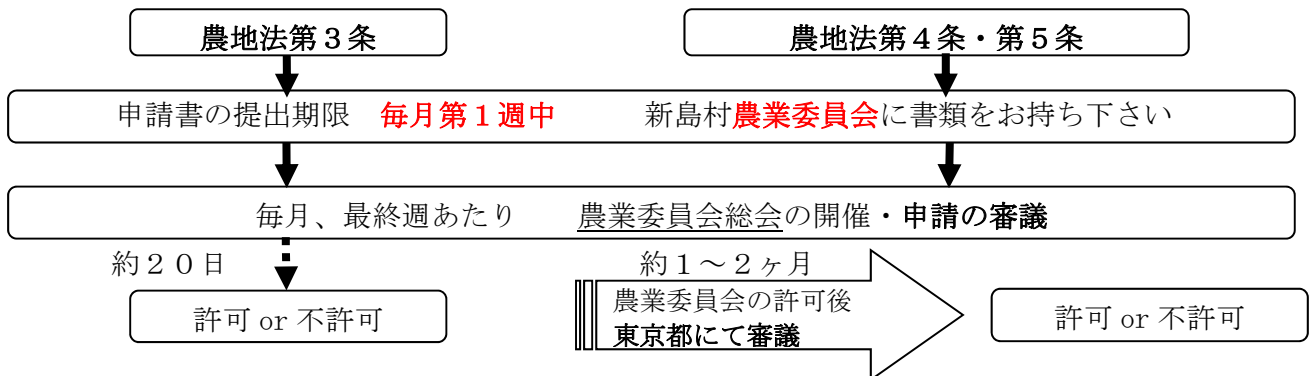
【要件】 農地法第4条と同じ → 農地以外へ地目変更し、かつ第3者へ所有権移転・設定

**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】



お問い合わせ  
新島村役場 産業観光課 農林係  
5-0284 (内線215)

## 《申請について》

### 【提出書類】

必要書類	発行元	用意者	部数	申請の種類
申請書（原本） 認印 OK <u>捨印をお忘れなく</u>	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
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>水管、下水管の位置、役場担当者との事前相談</li> </ul>				
↓ 下記のものを記入（全て面積を記載） 実際 <sup>に</sup> 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、<u>コンクリやインターロッキングで整備</u>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	申請者	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>				
建築確認申請の領収証（受理印押印済）	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、<u>農地転用の申請と同時に建築確認の申請が必要</u></li> <li>転用申請書類に<u>建築確認申請書の受理日を記載</u>（建築確認済証と転用許可証と引き換え）</li> <li>申請時に納入通知書兼領収証書の写しを、建築確認がございましたら、その済証の写しを提出</li> </ul>				
確定測量図（押印のあるもの）	土地家屋調査士	譲受人	1	4・5条
土地の売買契約書（氏名、金額の部分）	申請者	譲受人	1	4・5条
登記事項証明書（法人のみ）	法務局	譲受人	1	4・5条
印鑑証明（法人のみ）	法務局	譲受人	1	4・5条
定款（寄付行為の写しでも可）（法人のみ）	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（総会や理事会における議事録等）	申請者	譲受人	1	4・5条
分筆証明書類（大きい面積のみ）	土地家屋調査士	譲受人	1	4・5条
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地面積が 500 m<sup>2</sup> を超える場合は、分筆してからの手続きが必要</li> <li>申請時点で測量をした証拠資料を提出（<u>確定測量図</u>）</li> </ul>				
メモ（正式申請書類に記載のない質問項目）	村役場・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				