農地の転用／許可がされない場合

1-1 転用のあらまし

農地転用とは、農地を宅地などほかの用途に転換することである。農地法では、転用または転用を目的とした権利の設定・移転に対して規制を設けており、都道府県知事（4haを超える場合は農林水産大臣）の許可が必要となる。なお、農地のまま権利移動する場合は、原則として農業委員会の許可が必要となる。農地転用には基準（立地基準・一般基準）があり、農地の種類によって転用の難易度が異なる。ただし、市街化区域内農地（生産緑地を除く。）の転用は、農業委員会への届出のみでできる。

農地転用には、そのパターンによって「3条・4条・5条」の3つの種類がある。それぞれ、農地法の3条、4条、5条に定められている。

【農地区分の概要】

- 市街化区域……市街化区域は「既に市街地を形成している区域」および「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、少なくとも「用途地域」が定められている。
  （市街化区域内の農地は転用届を農業委員会へ提出すればよく、許可は不要。）
  - 生産緑地……①　農業的利用を行う。
    ②　指定から30年経過した場合や農業の主たる従事者が死亡した場合、ケガ・疾病等の場合は、買取りの申出ができる。
    ③　農地課税。
    ④　相続税納税猶予制度の適用が可能。
  - 宅地化農地……①　計画的な宅地化を推進する。
    ②　宅地並み課税。
    ③　相続税納税猶予制度の適用ができない。
- 市街化調整区域……開発を抑制する区域であり、「用途地域」を定めないのが原則。
  （市街化調整区域内の農地については、立地基準が定められている。）
  - 農業振興地域……①　農業の振興を図る地域で、市町村が策定する農業振興地域整備計画により決定され、向こう10年間の農地利用を考慮して計画が立案される。
  - 農用地区域……①　農業利用のみで農業の発展に必要な措置が集中的に行われる。
    ②　農用地区域内の農地（いわゆる農振青地）では、農地以外での土地利用が厳しく制限されており、農地転用が許可されない。

【農地転用の基準】

①　立地基準

農地の営農条件および市街地化の状況から転用の可否を判断する基準であり、具体的には農用地区域内の農地や集団的に存在する農地およびその他良好な営農条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができない一方、市街地の区域内または市街地化が見込まれる区域内の農地については、転用を許可し得るものとしている（農地4②一・二）。

農地の転用／許可がされない場合

農地の種類		許可基準
農用地区域内農地	農業振興地域整備計画で指定	×原則として許可されない
甲種農地	集団的優良農地	×原則として許可されない
第１種農地	農業生産力の高い農地	×原則として許可されない
第２種農地	街路が普遍的に配置されている農地	△周辺に代替地がある場合許可されない
第３種農地	区画整理施行地域の農地	○許可される

②　一般基準

土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否判断する基準であり、次の基準を満たさない場合には許可されない（農地４②三～五）。

㋐　転用目的実現の確実性を欠く場合
㋑　周辺農地の営農条件に支障を生じるおそれのある場合
㋒　一時転用後に農地に復元されることが確実と認められない場合

1　農地または採草放牧地の権利移動の制限

農地法３条は「権利移動」に関するもので、農地が資産保有目的、投機目的等の対象として農業者以外のものによって取得されないようにしており、農地が生産性の高い農業経営者に効率的に利用されることによって農業生産力の維持、拡大を図っている。このため農地または採草放牧地（以下「農地等」という。）について、所有権を移転し、または賃借権その他の使用収益権を設定し、もしくは移転しようとする場合には、都道府県知事または市町村の農業委員会の許可が必要である。具体的には、個人または農業生産法人が農業をする目的で農地の売買・貸借等をし、権利（所有権、永小作権、質権、賃借権等）を取得した場合が挙げられる。

許可の対象となるのは、「法律行為に基づく権利の設定または移転」の場合で、例えば、契約、競売、公売、遺贈などを原因とする場合などは該当するが、時効取得や相続など法律行為に基づかないものは対象とはならない。

許可申請者は両当事者であり、その住所のある市町村の区域内にある農地等について権利を取得する場合は農業委員会の許可、その住所のある市町村の区域外にある農地等については、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(1)　農地法の権利移動に係る許可要件

ア　全部効率利用要件（農地３②一）

所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を取得しようとする者またはその世帯員等の耕作または養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその取得後において耕作または養畜の事業を行うと認められるか（近傍の条件が類似している農地等の生産性と比較し、経営規模、作付作目等を踏まえ、機械の確保、労働力の確保、農作業に関する技術等を総合的に勘案して判断される（平12・６・１　12構改B404）。）。

※世帯員等とは、住居および生計を一にする親族ならびに当該親族の行う耕作または養畜の事業に従事するその他の２親等内の親族をいう（農地２②）。

memo

平成21年法律第57号による改正農地法では、後継者が親と別居して、親の農業に従事している場合でも同一の経営者とみなされることとなり、別居している後継者の農地の権利取得がしやすくなり、納税猶予制度適用における被相続人の要件の適用範囲が広がるものと考えられる。

イ　農作業常時従事要件（農地３②四）

農地等の権利取得者もしくは世帯員等がその取得後において行う耕作または養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められるか（原則150日以上）。

memo

農作業に要する日数が年間150日未満である場合であっても、農作業を行う必要がある限り農地等の権利を取得しようとする者またはその世帯員等が農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認められる。このことは農作業を短期間に集中的に処理しなければならない時期において不足する労働力を農地等の権利を取得しようとする者またはその世帯員等以外の者に依存していても同様である（平12・６・１　12構改B404）。

ウ　下限面積要件（農地３②五）

権利取得者または世帯員等がその取得後に耕作の事業に供すべき農地面積が50a（北海道にあっては２ha）（農業委員会が別段面積を定めて公示したときはその面積）未満でないか。

memo

農林水産省令で定める基準に従い、区市町村の区域の全部または一部についてこれらの面積の範囲内での別段面積を農業委員会で定め、公示し、決定することができる。

エ　地域との調和要件（農地３②七）

農地等の権利を取得しようとする者またはその世帯員等がその取得後において行う耕作または養畜の事業の内容ならびにその農地等の位置・規模からみて、農地等の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがないか。

※支障を生じるおそれとは以下のとおりである（平12・６・１　12構改B404）。

①　既に集落営農や経営体により農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断するような権利取得

②　地域の農業者が一体となって水利調整を行っているような地域で、この水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害されるような権利取得

③　無農薬や減農薬での付加価値の高い作物の栽培の取組みが行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、無農薬栽培等が事実上困難になるような権利取得

④　集落が一体となって特定の品目を生産している地域で、その品目に係る共同防除等の営農活動に支障が生じるおそれのある権利取得

⑤　地域の実勢の借賃に比べ極端に高額な借賃で賃貸借契約が締結され、周辺地域における農地の一体的な借賃の著しい引上げをもたらすおそれのある権利取得

memo

① 市街化区域の相続税等納税猶予制度適用農地の権利移転（売買・貸借等）は、期限の確定となる（「営農困難時貸付け」の場合を除く。）。
② 生産緑地を貸借した場合、主たる従事者は「借受人」となる。
③ 相続等農地法の許可を要しない権利の取得については、権利を取得した者は、農業委員会にその旨の届出をしなければならない（農地３の３）。この届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は、10万円以下の過料に処せられることがある（農地69）。

オ　農業生産法人要件を満たさない一般法人の参入要件（農地３②二）

一般法人は貸借のみ可（売買は不可）であり、農業生産法人は売買・貸借ともに可である。

2　農地の転用の制限

農地法４条は「転用」に関するもので、計画的かつ合理的な土地利用を促進し、農業以外の土地利用計画との調整を図りつつ、優良農地を確保することによって農業生産力の維持と農業経営の安定を図るため、所有者自らその農地を農地以外のものに転用すること（自分の農地を住宅敷地、工場敷地、駐車場、道路等に用途を変更すること）を規制している。

許可申請は、転用を行う者（農地所有者）が行う。

3　農地等の転用のための権利移動の制限

農地法５条は、３条の「権利移動」と４条の「転用」を同時に行うもので、現在農地の使用収益権を持たない者が農地等を農地等以外にする（農地の形状などを変更して住宅、工場、商業施設、道路等にする）目的で売買・賃貸借等をする場合には許可が必要である。

また、農地の形状を変更しないで、資材置場、駐車場のように、耕作目的以外に使用することも含まれる。

許可申請は、売主（または貸主、農地所有者）と買主（または借主、転用事業者）の２者で行う。

memo

●違反転用

許可を受けずに農地を転用（無断転用）した場合や、許可の条件に違反している場合等は、工事中止や原状回復等の命令がなされることがある。また、違反転用の罰則として個人の場合は３年以下の懲役または300万円以下の罰金（農地64）、法人の場合は１億円以下の罰金に処せられることもある（農地67）。

4　農地等を転用する場合の許可

農地法においては、許可申請があったときに許可してはならない場合を法律上明らかにしているので、これに基づき許可または不許可の判断が行われる。具体的な基準の主なものは本章**1-2**～**1-4**のようになっており、これらのいずれかに該当するときには許可されない。

7-1 農地法3条による登記

農地または採草放牧地について所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定し、もしくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可（これらの権利を取得する者（政令で定める者を除く。）がその住所のある市町村の区域の外にある農地または採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可）を受けなければならない（農地3①）。したがって、売買、交換等の所有権移転登記申請には原則として許可書を添付する。

なお、後掲参考書式は不動産登記法（平成16年法律第123号）が全面的に改正されたことにより、電子情報・書面による申請の区分があるが、電子情報処理組織（オンライン）による申請様式としてある。ただし、添付情報は原則として申請書と併せて送信しなければならない（不登令10）のであるが、登記識別情報以外の添付情報が書面に記載されているときの提供については、当分の間、当該書面を直接登記所に提出することができる特例方式（不登令附則5①）としてある。

memo

時効取得・財産分与（裁判もしくは調停離婚の場合）を原因とする所有権移転登記には許可書は不要である。ただし、農地法3条の3により農業委員会へ農地を取得した旨の届出が必要である。

参考判例

●農地法3条による都道府県知事等の許可の対象となるのは、農地等につき新たに所有権を移転し、または使用収益を目的とする権利を設定もしくは移転する行為に限られ、時効による所有権の取得は、いわゆる原始取得であって、新たに所有権を移転する行為ではないから、許可を受けなければならない行為に当たらないものと解すべきである。

（最判昭50・9・25判時794・66）

【売買を原因とする登記申請書式】

登　記　申　請　書

登記の目的　　所有権移転　①
原　　因　　平成○○年○○月○○日売買　②
権　利　者　　○○市○○町○○番地（住民票コード○○○○○○○○○○○○）　③
　　甲山　太郎
義　務　者　　○○市○○町○○番地
　　乙川　次郎　④
添付書類
　登記原因証明情報（特例）（ＰＤＦ）　⑤　　登記済証（特例）　⑥　　登記識別情報（特例）　⑦　　印鑑証明書（特例）　⑧　　住所証明書（特例）　⑨　　代理権限証書（特例）　⑩
　評価証明書（特例）　⑪　　許可書（特例）　⑫
登記識別情報（登記済証）を提供することができない理由　⑬
　□不通知　□失効　□失念　□管理支障　□取引円滑障害　□その他（　　）
□登記識別情報の通知を希望しません。　⑭
平成○○年○○月○○日申請　○○（地方）法務局○○支局（出張所）　⑮
代　理　人　　○○市○○町○○番地
　　丙山　三郎　　㊞　⑯
連絡先の電話番号　　○○－○○○○－○○○○　⑰
課税価格　　金○○円　⑱
登録免許税　　金○○円（租税特別措置法第84条の５第１号）　⑲
不動産の表示　⑳
　不動産番号　　○○○○○○○○○○○○○
　所　　在　　○○市○○町
　地　　番　　○○番
　地　　目　　畑
　地　　積　　○○○平方メートル

≪記載上のポイント≫

① 所有権移転である旨を記載する。

② 登記原因として、登記の対象となる権利の発生原因である法律行為「売買」を記載し、当該法律行為の成立の日すなわち農地法３条の許可のあった日を掲げ、その日における売買によるものであることを明らかにする。

③ 登記権利者として、買主の住所・氏名を掲げ、その者が自ら登記の申請をするときは、その右に押印する。この記載は⑨の住所証明書の記載と符合していることを要する。なお、住民票コード（住基７十三）を記載した場合は、添付書面として住所証明書（住民票等）の提供を省略することができる。なお、申請人（登記権利者および登記義務者）が法人であるときは、その代表者の資格証明情報の提供を要するが（不登令７①一）、当該法人の管轄登記所と不動産の管轄登記所とが同一で、法務大臣の指定した登記所以外のものであるときもしくは同一である登記所に準ずるものとして法務大臣が指定した登記所であるときは、この限りでない（不登規36①一・二）。

④ 登記義務者の表示としては、当該登記の申請義務を負う者（売主たる所有権登記名義人）の住所・

氏名を掲げ、その者が自ら登記の申請をするときは、その右に押印する。この記載は登記記録上の所有権の登記名義人および⑤の登記原因証明情報の表示と符合するものでなければならない。もし、符合しないときは、当該登記申請は却下される（不登25七）。符合しない場合は、あらかじめ所有権の登記名義人の住所・氏名の変更の登記申請をして登記記録上の表示を現在の表示に一致させておかなければならない。

⑤ 登記原因証明情報として、売買契約書等を提供する（不登61）が、この書面が登記原因証明情報としての適格を有するためには、不動産の表示（登記記録上の表示と符合するもの）、当事者双方の表示、登記原因の発生（権利変動）についての当事者の意思表示ないし当該権利の内容が明らかにされたものでなければならない。なお、上記の売買契約がない場合には、当事者が契約内容を記載して作成した後掲の登記原因証明情報（報告形式）を提供する。

⑥⑦ 当該登記申請が登記義務者の真意に出た真正なものであることを担保するため、その者の権利に関する登記識別情報（または登記済証）を提供する（不登22）。この登記識別情報が提供できない場合には、登記官が登記義務者に対して事前通知（当該申請があった旨および当該申請の内容が真実であれば、一定期間内にその旨の申出をすべき旨を通知する。）がなされるのが原則である（不登22ただし書・23①）。なお、特例として、司法書士、土地家屋調査士、弁護士、公証人等の一定の者からの本人確認情報の提供があれば、事前通知は省略される（不登23④）。

⑧ 登記義務者（売主たる所有権登記名義人）の印鑑証明書（作成後３か月以内のもの）を添付して、当該登記申請が真正なものであることを担保する（不登令16②③）。

⑨ 登記権利者（買主）の住所を証する書面として、その者の住民票等の写しを提供する（不登令別表三十添付情報欄口）。

⑩ 代理人によって登記を申請するときは、その代理の権限（資格）を証する書面として、申請人本人において発した委任状を提供する（不登令７①二）。なお、支配人その他の法令の規定により登記の申請をすることができる法人の代理人が当該法人を代理して登記の申請をする場合には、当該支配人等の代理権限証明情報を提供することを要するが、当該法人の管轄登記所と不動産の管轄登記所とが同一で、法務大臣の指定した登記所以外のものであるときもしくは同一である登記所に準ずるものとして法務大臣が指定した登記所であるときは、この限りでない（不登規36②一・二）。

⑪ 土地の固定資産課税台帳の証明書（通知書）を提供する。

⑫ 農地法３条の許可書を提供する（不登令７①五ハ）。

⑬ 登記義務者が登記識別情報または登記済証を提供することができない場合は、その理由の□にチェックする。

⑭ 登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない場合には、□にチェックする。なお、送付の方法により登記識別情報通知書の交付を求める場合（不登規63③）は、「送付の方法により登記識別情報通知書の交付を希望する。送付先は資格者代理人の事務所あて」などと記録する。

⑮ 登記申請年月日を掲げ、登記申請に係る土地の所在地を管轄する登記所の表示として、その所在地の法務局（地方法務局）これらの支局または出張所の名称を掲げる。

⑯ 代理人によって登記を申請するときは、その代理人の氏名または名称および住所ならびに法人であるときは代表者の氏名を記載して、その右に押印するが、この記載は⑩における委任状の受任者の表示と符合するものでなければならない。

⑰ 申請書の記載事項等に補正すべき点がある場合に、登記所の担当者が連絡するための連絡先の電話番号を記載する。

⑱ 課税価格は、当該登記の時における土地の価格によるものとされ、当分の間、固定資産課税台帳に登録された価格に「100分の100」を乗じて計算した金額とされ、その金額に1,000円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとし、また、その金額が1,000円に満たないときは、これを1,000円とする（登税９・10・15・附則７、登税令附則③、税通118①）。

⑲ 登録免許税は、課税価格の「1,000分の20」の税率を乗じて計算した金額とされ、その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとし、その金額が1,000円に満たない場

合には、これを1,000円とする（定率課税の場合の最低税額である。）（登税19・別表１一㈡ハ、税通119①）。また、一定期間における土地の売買による所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、租税特別措置法により軽減が図られている。平成23年３月31日までは「1,000分の10」、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは「1,000分の13」、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは「1,000分の15」である（税特措72）。なお、平成23年３月31日までの間に、電子情報処理組織（オンライン）によりその登記申請を行う場合における登録免許税は、当該算出した金額に100分の10を乗じて算出した金額（当該金額が5,000円を超える場合には5,000円）を控除した額となる（税特措84の５一）。本書式例はオンライン申請としているので、その条文をかっこ書で掲げている。

⑳　不動産の表示は、その所在、地番、地目および地積を掲げる（不登令３七）。この記載は、いずれも登記記録上の表示と符合するものでなければならない。なお、不動産番号（不登27四、不登規１八）がある場合はその番号を表示すれば、所在、地番、地目および地積の表示は省略することができる（不登令６）。

【登記原因証明情報（報告形式）】

1　登記申請情報の要項
(1)　登記の目的　　所有権移転
(2)　登記の原因　　平成○○年○○月○○日売買
(3)　当事者　　権利者　住所　○○市○○町○○番地
　　氏名　　甲山　太郎
　　義務者　住所　○○市○○町○○番地
　　氏名　　乙川　次郎
(4)　不動産の表示　　○○市○○町○○番　　畑　　○○○平方メートル
2　登記の原因となる事実又は法律行為　※
(1)　本件不動産は農地である。
(2)　売　買
　乙川次郎は甲山太郎に対し、平成○○年○○月○○日、本件不動産を売った。　①
(3)　農地法第３条の許可
　○○県知事は、平成○○年○○月○○日、本件売買について、農地法第３条の許可をした。　②
(4)　よって、本件不動産の所有権は、平成○○年○○月○○日、乙川次郎から甲山太郎に移転した。　③
平成○○年○○月○○日　○○（地方）法務局○○支局（出張所）　御中
上記の登記原因のとおり相違ありません。
（買主）　住所　○○市○○町○○番地
　氏名　　甲山　太郎　　㊞
（売主）　住所　○○市○○町○○番地
　氏名　　乙川　次郎　　㊞

※　登記の原因となる事実または法律行為として、①売買契約締結の事実、②農地法の許可があった事実、③所有権が移転した事実を記載する。

8-2 土地（農地）を譲渡した場合の特例

1 平成21年および平成22年に取得した土地等（農地）の長期譲渡所得の1,000万円特別控除

(1) 制度の概要

個人が、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの間に取得（特別の関係がある者からの取得ならびに相続、遺贈、贈与および交換によるものその他一定のものを除く。）をした国内にある土地等で、その年１月１日において所有期間が５年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除して計算するものとされている（税特措35の２）。

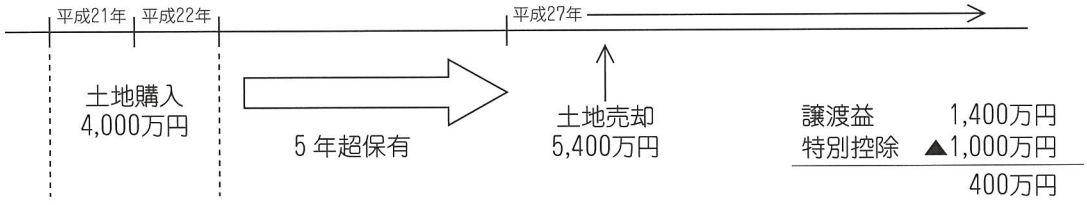
この特別控除は、法人も同様に適用ができる（税特措65の５の２）。

(2) 特例の適用要件

次に掲げる特例の適用を受けた場合は、1,000万円特別控除の適用はない。

① 特別控除
収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（税特措33の４）
居住用財産の譲渡所得の特別控除（税特措35）　等

② 買換えの特例等
固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所税58）
収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（税特措33）
特定の事業用資産の買換えの特例（税特措37）　等



2 平成21年および平成22年に土地等（農地）を取得した場合の課税の特例

(1) 制度の概要

個人事業者または法人が、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等※１の取得※２をし、その取得の日を含む年（事業年度）の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む年（事業年度）の終了の日後10年以内に、その者が所有する他の事業用土地等の譲渡をしたときは、その先行取得土地等の金額を限度として、他の事業用土地等の譲渡益の100分の80相当額（先行して取得した土地等が平成22年１月１日から平成22年12月31日までの期間内に取得されたもののみである場合には、100分の60相当額）を減額して他の事業用土地等の譲渡益および譲渡税を計算する（税特措37の９の５・66の２）。

ただし、先行取得土地等を売却したときは、その取得費から他の土地等を譲渡した際に減額した金額を控除したところで譲渡益を計算することになる※３。

なお、事業用土地等の取得日が平成21年および平成22年である場合、その事業用土地等を譲渡し譲渡益の減額を受けたときは、その事業用土地等について1,000万円特別控除の適用は受けられない。

※1　先行取得土地等といい、土地等が棚卸資産等である場合には、他の課税の特例と同様に、本特例の対象とはならない。

※2　特別の関係がある者からの取得ならびに相続、遺贈、贈与および交換によるもの、その他一定のものを除く。

※3　先行取得土地等で譲渡年における1月1日において5年超所有していたものを譲渡した場合には、この先行取得土地等の譲渡については、1,000万円特別控除の適用がある。

(2) 特例の適用要件

この特例を受けるためには、先行取得土地等の購入日を含む年（事業年度）の確定申告期限内に、この特例を受ける土地である旨その他一定の事項を記載した届出書を税務署長に提出する必要がある。

また、事業用土地等について、次に掲げる特例の適用を受けた場合は、この規定の適用はない。

① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（税特措33）
② 特定の事業用資産の買換えの特例（税特措37）
③ 固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所税58）　　等

（平成22年に取得した場合の具体例）

