

不動産に係わる行政法規

⑤農地法

(平成21年・28年改正)

➤ 趣旨

耕作者の地位安定と国内農業生産の増大を図り、
もって国民に対する食糧の安定供給の確保に資する



不動産に係わる行政法規

農地とは？

耕作の目的に供される土地
登記簿上の地目とは無関係で、現況重視

判断基準

① 肥培管理を行っているか否か

※ 肥培管理

作物を栽培するとき、施肥・水やり・中耕・土寄せ・害虫の駆除などを総合的に管理すること

② 継続的状況で判断（家庭菜園は農地ではないが、休耕地は農地）

③ 客観主義

※ 採草放牧地

農地以外の土地で、主として耕作または養畜の事業のための
採草または家畜の放牧の目的に供されるもの



不動産に係わる行政法規 許可内容

3条(権利移動)



農業委員会
の許可

売却・賃貸



4条(転用)



転用



5条(権利移動+転用)



売却・賃貸
転用



<H28>

改正

都道府県知事(等)
の許可

農地法3条・4条・5条の許可権者等一覧表【超重要】

許可の内容	適用場面	許可権者	市街化区域 内の特則	違反行為	罰則
3条許可 (権利移動)		農業委員会 *1	<u>なし</u>	無効	3年以下 の懲役
4条許可 (転用)		<H28改正> 都道府県知事等 ※	農業委員会 へ届出	工事停止 原状回復	または 300万円 以下の 罰金
5条許可 (転用目的の 権利移動)		<H28改正> 都道府県知事等 ※	農業委員会 へ届出	無効 工事停止 原状回復	*2

* 1：相続等で3条許可が不要な場合、農業委員会への届出が必要

* 2：4条許可・5条許可では、「法人の場合」は1億円以下の罰金

※「等」は、農林水産大臣が指定する市町村の区域では、その指定市町村の長が許可

どこでも宅建532pより抜粋

<H28改正>

・農地法4条・5条の許可権者

改正前：原則～都道府県知事、例外～4ha超の農地の場合は農林水産大臣

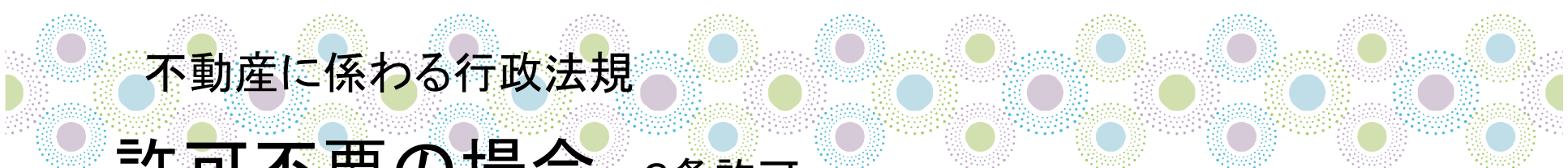
改正後：原則～都道府県知事、例外～指定市町村の長の許可

（ここで例外とは、農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村という。）の区域内をいう）

・農地転用制度の改正

新設：農地法4条・5条の許可を受けようとする者は、一定の申請書を農業委員会を経由して、都道府県知事等に提出しなければならない。なお、農業委員会は、申請書に意見を付して都道府県知事等に送付しなければならない。

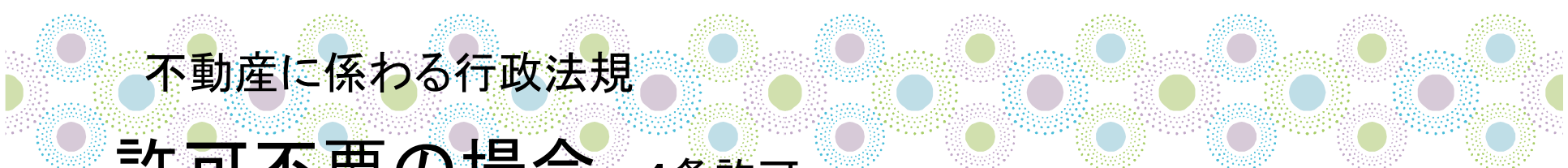
・その他・新設：指定市町村内にある指定市町村が、農地法4、5条の許可が必要となる行為をする場合、指定市町村と指定市町村長との協議が成立することをもって、4条、5条の許可があったものとみなされる。



不動産に係わる行政法規 許可不要の場合～3条許可

1. 権利を取得する者が、国・都道府県である場合 ※市町村は原則必要
2. 土地収用法等によって権利が収用され、又は使用される場合
3. 遺産分割、包括遺贈により取得する場合 ※ 農業委員会に**事後**届出
4. 民事調停法の農事調停により取得する場合

など

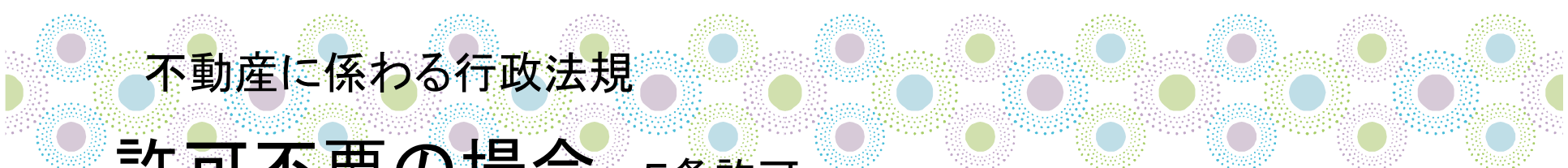


不動産に係わる行政法規

許可不要の場合～4条許可

1. 国、都道府県が道路、農業用排水施設等の用に供するために転用する場合
⇒ 上記以外の場合は、国・都道府県と知事等との協議を持って許可とみなす(**許可は必要!**)
2. 耕作の事業者が、耕作の事業に供する他の農地の保全・利用の増進目的・農作物の育成のための農業用施設(温室など)に供する場合で、転用する農地の面積が2a(200m²)未満の場合
3. 一定の市街化区域内的の農地についてあらかじめ**農業委員会**に届け出た場合

など



不動産に係わる行政法規

許可不要の場合～5条許可

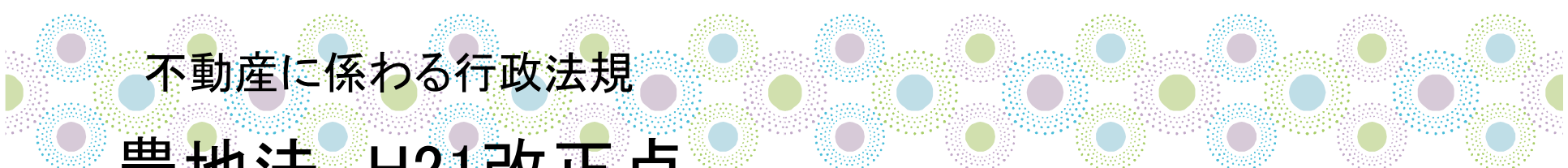
1. 国、都道府県が道路、農業用排水施設等の用に供するために転用する場合

⇒ 上記以外の場合は、国・都道府県と知事等との協議を持って許可とみなす(**許可は必要!**)

ほか、4条許可に準ずる。

4条許可を受けても5条許可は別途必要

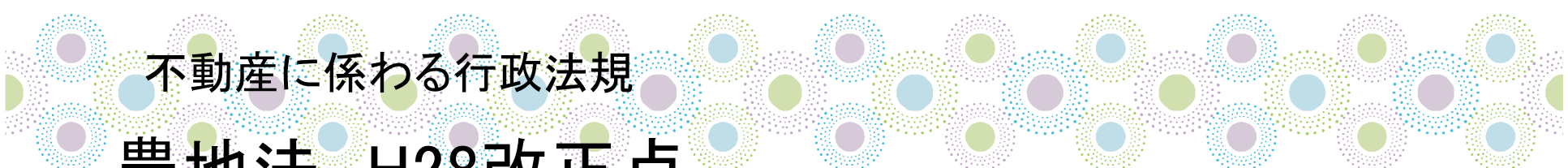
一時使用でも、4条許可・5条許可が必要



不動産に係わる行政法規 農地法 H21改正点

1. 一般法人(株式会社等)の貸借での参入規制の緩和
 - ⇒ 全国的に参入が可能に
 - 農地の貸借期間の上限を20年から50年に延長
 - 農業生産法人の要件を緩和
 - 出資という形での農業参入
2. 農地取得の下限面積(50a)の実質自由化
3. 農地確保のための措置の徹底
 - 転用規制の厳格化
 - ⇒ 病院、学校等の効用転用への協議制の導入
 - 遊休農地対策の強化
 - ⇒ 毎年すべての農地を対象に利用状況を調査

など



不動産に係わる行政法規 農地法 H28改正点

農地転用許可に係る事務・権限が地方に移譲

- ・2～4haの農地転用に係る国との協議 廃止
- ・4ha超の農地転用は、国との協議を付したうえで都道府県に移譲
※ 下記特定市町村にあっては、当該指定市町村
農地転用許可制度を適正に運用し、優良農地を確保する目標を立てるなどの要件を満たすとして大臣が指定する市町村

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

