日調連発第１２６号
令和元年７月２６日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて（参考送付）

土地家屋調査士会から標記文書（平成31年3月29日付け法務省民二第267号）の提供要請があり、当連合会から法務省民事局民事第二課へ提供方の依頼をしたところ、同課から別添のとおり提供がありましたので、参考までに送付します。

別　添

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第２６７号
平成３１年３月２９日

法務局民事行政部長　　殿
地方法務局長　　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公印省略　）

登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて（依命通知）

標記については，昭和５６年８月２８日付け法務省民三第５４０２号民事局長通達及び同日付け法務省民三第５４０３号当職依命通知（以下「昭和５６年当職依命通知」という。）によることとされているところ，今般，建築条件付売買予定地に係る農地転用許可及び転用事実の証明の取扱いについて，本日付け３０農振第４００２号農林水産省農村振興局長通知及び同日付け３０農振第４００３号農林水産省農村振興局農村政策部農村計画課長通知（以下，併せて「農林水産省通知等」という。）が発出されたことを踏まえ，これらに伴う地目の変更の登記に関する取扱いについては，昭和５６年当職依命通知のほか，本依命通知によることとしますので，貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお，本依命通知による取扱いについては，農林水産省と協議済みであることを申し添えます。

記

１　建築条件付売買予定地の農地転用について

住宅の用に供される土地の造成のみを目的とする農地転用については，当該土地を最終的に住宅の用に供することが確実と認められないことから，原則としてこれを認めないこととされている（農地法施行規則（昭和２７年農林省令第７９号）第４７条第５号及び第５７条第５号）。

ただし，農林水産省通知等では，建築条件付売買予定地（自己の所有する

宅地造成後の土地を売買するに当たり，土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者（建設業法（昭和２４年法律第１００号）第３条第１項の許可を受けて建設業を営む者をいう。以下同じ。）との間に，当該土地に建設する住宅について，一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地をいう。）であって，次の（1）から（3）までの要件を全て満たすことが確実と認められ，農地転用許可がされた土地については，これを特定建築条件付売買予定地ということとされ，当該土地に係る農地転用許可があったことを証する書面（以下「転用許可書」という。）においては，転用事由として，特定建築条件付売買予定地である旨が明記される取扱いとされた。

(1) 当該土地について,農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し，当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。(2)において同じ。）と土地購入者とが，当該土地に建設する住宅について，一定期間内（おおむね３月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。

(2) (1)の農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが，(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には，当該土地を対象とした契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。

(3) 農地転用事業者は，農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは，販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

また，特定建築条件付売買予定地に係る地目の変更の登記申請のために，転用事実の証明に係る申請があった場合には，農業委員会は，当該土地に付された転用許可の要件の履行状況を含む転用事実の証明を行うものとされた。

２　特定建築条件付売買予定地に係る地目の認定について

特定建築条件付売買予定地に係る地目の変更の登記申請において，特定建築条件付売買予定地である旨の記載がされている転用許可書が添付され，これに加えて転用事実の証明がされた書面が添付された場合における当該地目の認定に当たっては，当該証明は，転用許可の要件の履行状況が確認された上で発行されるものであることから，昭和５６年当職依命通知の記２の７の対象土地が近い将来建物の敷地等に供されることが確実に見込まれるものと

判断することができ，当該特定建築条件付売買予定地の地目が農地から宅地へと変更されたものと認定して，差し支えない。

30農振第4002号
平成31年３月29日

各地方農政局長
各都道府県知事
内閣府沖縄総合事務局長
一般社団法人全国農業会議所会長
殿

（農林水産省）農村振興局長

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

農地転用許可制度においては、住宅の用に供される土地の造成（その処分を含む。）のみを目的とする農地転用については、当該土地を最終的に住宅の用に供することが確実と認められないことから、農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第47条第５号及び第57条第５号において、原則として、これを認めないこととされているところである。

しかしながら、近年、住宅について、そのデザイン、家族構成を踏まえた間取り等のニーズが多様化し、建築条件付売買（自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業者（建設業法（昭和24年法律第100号）第３条第１項の許可を受けて建設業を営む者をいう。）との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件に当該土地を売買することをいう。）が増加しているところである。

このような状況を踏まえ、今般、別紙のとおり建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領を定めたので、今後は、次の各通知によるほか、同要領に御留意の上、農地転用許可制度の適正な運用をお願いする。

なお、貴管内の市町村長に対しては、貴職から通知いただくようお願いする。

また、本取扱いについては、国土交通省及び法務省と協議済みであるとともに、関係団体に周知することを申し添える。

おって、別途、農地転用許可を伴う建築条件付売買予定地等に係る転用事実の証明の取扱いについては、担当課長から周知する。

○　農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年６月１日付け12構改Ｂ第404号農林水産事務次官依命通知）
○　「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）
○　農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）

別紙

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領

１　趣旨

この要領は、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務に関し、「農地法の運用について」の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）第２の１の（２）のアの（ク）の特例を定めるものとする。

２　定義

この要領において使用する用語は、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）において使用する用語の例によるほか、次の定義に従うものとする。

建築条件付売買予定地	自己の所有する宅地造成後の土地を売買するに当たり、土地購入者との間において自己又は自己の指定する建設業者との間に当該土地に建設する住宅について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買が予定される土地
特定建築条件付売買予定地	建築条件付売買予定地であって、３の（１）から（３）までの要件を全て満たすことが確実と認めて許可されたもの
建築業者	建設業法（昭和24年法律第100号）第３条第１項の許可を受けて建設業を営む者
土地購入者	農地転用事業者から建築条件付売買により土地を購入し、住宅を建設する者
農地転用許可権者	都道府県知事又は指定市町村の長
建築確認	建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条第１項の規定による確認

３　建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実と認められるときには、当該土地は、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。

（１）当該土地について、農地転用事業者と土地購入者とが売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。（２）において同じ。）と土地購入者とが当該土地に建設する住宅について一定期間内（おおむね３月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。

（２）（１）の農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者とが、（１）の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。

（３）農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

4　農地転用許可申請

特定建築条件付売買予定地とするための農地転用許可申請に当たっては、次に留意するものとする。

（1）当該許可申請書中の「その他参考となるべき事項」欄等に、3の（1）から（3）までの事項を記載するものとする。

（2）当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。

ア　農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「則」という。）第30条第3号又は第4号の書類として、当該許可申請に係る土地の全てに関する標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等（3の（3）の状況となった場合において必要となるものを含む。）

イ　則第30条第7号又は第57条の2第2項第5号に規定する「その他参考となるべき書類」として、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案

5　農地転用許可の判断等

（1）農地転用許可権者は、特定建築条件付売買予定地に供するための農地転用許可申請があった場合には、農地転用許可をし得るものとする。ただし、農地転用事業者について、これまでに、次に掲げる事実があることその他の事情がある場合であって、これらを総合的に勘案した上で、当該土地を申請に係る用途に供することが確実と認められないと判断されるときは、3を適用しないこととすることができるものとする。

ア　農地転用許可に付した条件を履行しなかったこと。

イ　住宅等の建設を行うために農地転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、又は必要な許可を得ずに転売したこと。

ウ　関係法令を遵守しなかったこと。

（2）農地転用許可権者が発行する許可指令書については、転用事由が特定建築条件付土地とするための農地転用であることを明記すること。

6　農地転用許可に付ける条件

特定建築条件付土地に係る農地転用許可について、法第4条第7項又は法第5条第3項において準用する法第3条第5項の規定に基づき付ける条件は、農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号［農林水産］事務次官通知。）及び農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）の定めによるほか、次のとおりとする。

（1）許可に係る工事（住宅の建設工事を含む。）が完了するまでの間、当該許可の日から3月後及び1年ごとに当該工事の進捗状況を報告するとともに、当該工事が完了したときは、遅滞なくその旨を報告すること。

（2）農地転用事業者から土地購入者への土地の引渡しについては、当該土地に住宅が建設されたことを確認した後又は当該土地の宅地造成後に建築確認が行われた後に行うこと。

7　農地転用許可後の措置

特定建築条件付土地に係る転用事業について、農地転用許可権者は、住宅が建設されるまでの間、農地転用許可に付けた条件の履行状況を確認する必要がある。

このため、６の（１）の報告の際に、①売買契約締結の状況、②建築請負契約締結の状況、③建築確認の状況、④土地の引渡しの状況、⑤農地転用事業者自らが住宅を建設することとなった状況等についても併せて確認すること。

30農振第4003号
平成31年３月29日

各地方農政局農村振興部長
各都道府県農地担当部長
内閣府沖縄総合事務局農林水産部長
一般社団法人全国農業会議所会長
殿

（農林水産省）農村振興局農村政策部農村計画課長

農地転用許可を伴う建築条件付売買予定地等に係る転用事実の証明の取扱いについて

農地転用許可を伴う地目変更登記の取扱いについては、従来、下記のとおり通知されており、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領（平成31年３月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）に規定する建築条件付売買予定地の場合も含め、農地転用許可を伴う地目変更登記の取扱いについては、これらの通知に基づき運用されているところである。

このため、地目変更登記のために転用事実の証明に係る申請があった場合には、農業委員会は、転用の状況を現地調査等により確認した上で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条第１項の規定による確認などの状況が、これらの通知に示された状況に適合するのであれば、転用事業が完了する前でも転用事実の証明を行っても差し支えない。

なお、貴管内の市町村に対しては、貴職から通知いただくようお願いする。

おって、本取扱いについては、法務省及び国土交通省と協議済みであるとともに、関係団体に周知することを申し添える。

記

○　登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて（昭和56年８月28日付け法務省民三5402号法務省民事局長通知）

○　登記簿上の地目が農地である土地について農地以外の地目への地目の変更の登記申請があった場合の取扱いについて（昭和56年８月28日付け法務省民三5403号法務省民事局第三課長通知）