



国土動第1号
平成31年4月1日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



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

平成31年3月29日に、農林水産省農村振興局長から各地方農政局長及び各都道府県知事等宛てに、別紙1のとおり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通知されたところである（平成31年3月29日30農振第4002号）。また、同日、農林水産省農林振興局農村政策部農村計画課長から各地方農政局農村振興部長及び各都道府県農地担当部長等宛てに、別紙2のとおり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通知されたところである（平成31年3月29日30農振第4003号）。

これにより、従来、宅地を造成し、住宅を建築した上で、土地及び建物を一体的に売却（いわゆる建売）する場合に限り農地転用が認められていたものが、販売残余区画において自ら建売住宅を建設するなど一定要件を満たす場合には、建築条件付きで土地を売買するケースであっても転用が認められることとなった。

については、貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

- ・別紙1：「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」（平成31年3月29日30農振第4002号）
- ・別紙2：「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」（平成31年3月29日30農振第4003号）

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に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します。

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。

おつて、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は売買契約を締結し、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。）と土地購入者とは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は、(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确实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）

〔 制定：昭和56年8月28日法務省民三第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

最近一部の地域において、農地について、農地法上必要な許可を得ないで造成工事等を行った上、標記の登記申請をする事例が多く生じているが、中には、その処理をめぐり、地目の変更及びその日付に関する登記官の認定が厳正を欠いているとの批判や、登記官が農地法の潜脱に加担したものであるかのような誤解を招くに至った事例もみられる。

このような事態にかんがみ、今後標記の登記申請があった場合には、特に左記の点に留意の上、農地行政の運営との調和に配慮しつつ、地目の変更及びその日付の認定を厳正に行うことにより、いやしくも右のような批判や誤解を招くことがないように処理するよう貴管下登記官に周知方取り計らわれたい。

なお、標記の登記申請に当たり、申請人、申請代理人等が登記官に対し、不当な圧力をかけてその申請の早期受理を強く迫る場合も見られるので、このような場合には、その対応について臨機に適切な措置を講ずるよう配意されたい。

おって、左記一の1から3までについては、農林水産省と協議済みであり、この点に関して同省構造改善局長から各都道府県知事あてに別紙のとおり通達されたので、念のため申し添える。

記

- 一 標記の登記申請に係る事件の処理は、次の手続に従って行うものとする。
 - 1 登記官は、申請書に次の各号に掲げる書面のいずれかが添付されている場合を除き、関係農業委員会に対し、標記の登記申請に係る土地（以下「対象土地」という。）についての農地法第4条若しくは第5条の許可（同法第4条又は第5条の届出を含む。）又は第73条の許可（転用を目的とする権利の設定又は移転に係るものに限る。）（以下「転用許可」という。）の有無、対象土地の現況その他の農地の転用に関する事実について照会するものとする。
 - (1) 農地に該当しない旨の都道府県知事又は農業委員会の証明書
 - (2) 転用許可があったことを証する書面
 - 2 登記官は、1の照会をしたときは、農業委員会の回答（農業委員会事務局長の報告を含む。以下同じ。）を受けるまでの間、標記の登記申請に係る事件の処理を留保するものとする。ただし、1の照会后二週間を経過したときは、この限りでない。
 - 3 対象土地について農地法第83条の2の規定により対象土地を農地の状態に回復させるべき旨の命令（以下、「原状回復命令」という。）が発せられる見込みである旨の農業委員会の回答があった場合には、農業委員会又は同会事務局長から原状回復命令が発せられた旨又は原状回復命令が発せられる見込みがなくなった旨の通知がされるまでの間、標記の登記申請に係る事件の処理を更に留保するものとする。ただし、農業委員会の右回答後二週間を経過したときは、この限りでない。

- 4 対象土地の現況が農地である旨の農業委員会の回答があった場合において、対象土地の地目の認定に疑義を生じたときは、登記官は、法務局又は地方法務局の長に内議するものとする。
- 二 登記官が対象土地について地目の変更の認定をするときは、次の基準によるものとする。
 - 1 対象土地を宅地に造成するための工事が既に完了している場合であっても、対象土地が現に建物の敷地（その維持若しくは効用を果たすために必要な土地を含む。）に供されているとき、又は近い将来それに供されることが確実に見込まれるときでなければ、宅地への地目の変更があったものとは認定しない。
 - 2 対象土地が埋立て、盛土、削土等により現状のままでは耕作の目的に供するのに適しない状況になっている場合であっても、対象土地が現に特定の利用目的に供されているとき、又は近い将来特定の利用目的に供されることが確実に見込まれるときでなければ、雑種地への地目の変更があったものとは認定しない。ただし、対象土地を将来再び耕作の目的に供することがほとんど不可能であると認められるときは、この限りでない。
 - 3 対象土地の形質が変更され、その現状が農地以外の状態にあると認められる場合であっても、現状回復命令が発せられているときは、いまだ地目の変更があったものとは認定しない。
 - 三 申請人、申請代理人等の供述以外に確実な資料がないのに、地目の変更の日付を安易に申請どおりに認定する取扱いはしないものとする。

〔 制定：昭和56年 8月28日法務省民三第5403号
法務省民事局第三課長通知 〕

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

標記については、本日付け法務省民三第5402号をもって民事局長から通達（以下「通達」という。）されたところですが、この運用に当たっては、左記の点に留意するよう貴管下登記官に周知方しかるべく取り計らわれたく通知します。

一 通達が発せされた背景

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がされると、農地法上必要な転用許可がない場合であっても、その登記前と比べて数倍ないし十数倍の価格でこれを売却することができるという実態があること等から、最近一部の地域において、農地について、転用許可を得ないで簡易な造成工事を施すなどした上で、農地以外の地目への地目の変更の登記を申請する事例が多くなっている。

また、都市計画法上、市街化調整区域においては、原則として都道府県知事の許可を受けなければ建築物の新築等をしてはならないこととされている（同法第43条第1項）が、市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（いわゆる線引き）の際既に宅地であった土地（いわゆる既存宅地）については、その旨の都道府県知事の確認を受ければ建築物の新築等が許されることとなっている（同項第六号ロ）ところ、いわゆる既存宅地である旨の確認に当たっては、地目の変更の登記の原因日付の記載がその有力な資料として用いられているという実情にあるため、市街化調整区域の土地（農地に限らない。）について、地目の変更の日付がいわゆる線引きの日より前の日（通常十数年前の日）であると主張して宅地への地目の変更の登記を申請する事例も少なくない。

標記の登記申請に係る事件の処理に当たっては、地目の変更又はその日付の認定を厳正に行うべきことはいうまでもないが、同時にできるかぎり農地行政や都市計画行政の運営との調和にも配慮することが望ましいと考えられるところから、今般農林水産省とも協議の上、標記の取扱いについて通達が発せられることとなったものである。

二 登記申請処理上の留意点

- 1 標記の登記申請があったときは、登記官は、原則として関係農業委員会に対し農地の転用に関する事実の有無について照会すべきこととされた（通達一の1）が、この照会は、農業委員会又は都道府県知事においてこれを端緒として農地の違反転用の防止又は是正の措置を講ずることができるようにするとともに、登記官において農業委員会から地目の変更の有無の認定に必要な資料を得るために行うものである。
- 2 通達一の1による照会は、別紙様式又はこれに準ずる様式によってするものとする。
- 3 登記官から照会を受けた農業委員会は、照会を受けた日から二週間以内に登記官に回答をするものとされているが、農業委員会の総会又は農地部会がおおむね月一程度しか開催されないため、所定の期間内に回答をすることができないこととなるとき

は、登記官に対して農業委員会事務局長から調査結果の報告がされるので、この報告があったときは、農業委員会の回答があった場合と同様に取り扱うものとする。

- 4 農業委員会に照会をしたときは、原則としてその回答があるまで事件の処理を留保すべきであるが、照会后二週間以内に農業委員会の回答がないときは、登記官は、実地調査を実施した上で、対象土地の現在の客観的状況に応じて、申請を受理し、又は却下して差し支えない（通達一の2）。
- 5 原状回復命令が発せられる見込みである旨の農業委員会の回答があったときは、原則として農業委員会又は同会事務局長から原状回復命令が現実に発せられた旨又は発せられる見込みがなくなった旨の通知があるまで事件の処理を更に留保すべきであるが、原状回復命令が発せられる見込みである旨の農業委員会の回答後二週間以内に原状回復命令が発せられたかどうかについての通知がないときは、登記官は、実地調査を実施した上、対象土地の現在の客観的状況に応じて、申請を受理し、又は却下して差し支えない（通達一の3）。
- 6 対象土地が農地である旨の農業委員会の回答があった場合において、対象土地の地目の認定に疑義を生じたときは、登記官は法務局又は地方法務局長に内議するものとされた（通達一の4）が、これは、農地行政の運営との調和を図りつつ、管内の登記行政の統一的運営を確保するためにするものである。
- 7 対象土地を宅地に造成するための工事が既に完了している場合であっても、対象土地が現に建物の敷地若しくはその維持・効用を果たすために必要な土地（以下「建物の敷地等」という。）に供されているとき、又は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ときでなければ、宅地への地目の変更があったものと認定すべきではない（通達二の1）が、対象土地を宅地に造成するための工事が完了している場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、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認定して差し支えない。
 - (1) 建物の基礎工事が完了しているとき。
 - (2) 対象土地を建物の敷地等とする建物の建築について建築基準法第6条第1項の規定による確認がされているとき。
 - (3) 対象土地を建物の敷地等とするための開発行為に関する都市計画法第29条の規定による都道府県知事の許可がされているとき。
 - (4) 対象土地を建物の敷地等とする建物の建築について都市計画法第43条第1項の規定による都道府県知事の許可がされているとき。
- 8 対象土地が形質の変更により現状のままでは耕作の目的に供するのに適しない状況になっており、かつ、対象土地が不動産登記事務取扱手続準則第117条イからネまでのいずれの土地にも該当しないと認められる場合であっても、対象土地が現に特定の利用目的に供されているとき、又は近い将来特定の利用目的に供されることが確実に見込まれるときでなければ、原則として雑種地への地目の変更があったものと認定すべきでない（通達二の2本文）が、対象土地が現に特定の利用目的に供されておらず、また、その将来の利用目的を確実に認定することもできないときであっても、諸般の事情から対象土地が将来再び耕作の目的に供することがほとんど不可能であると認められるときは、雑種地への地目の変更があったものと認定して差し支えない（通達二

の2ただし書き)。

- 9 対象土地の形質が変更され、その現状が農地以外の状態にあると認められる場合であっても、原状回復命令が発せられているときは、いまだ地目の変更があったものとは認定しないものとされた(通達二の3)が、これは、原状回復命令が発せられている以上、その命令を受けた者は自ら対象土地を農地の状態に回復する義務があり(農地法第93条第3号参照)、また、その命令を発した行政庁が行政代執行により対象土地を農地の状態に回復させることもできる(行政代執行法参照)ことにかんがみ、対象土地の現在の客観的状況がそのまま将来にわたって固定的安定的に継続するとはいい難いので、対象土地の地目の変更があったものとは認定すべきでないからである。

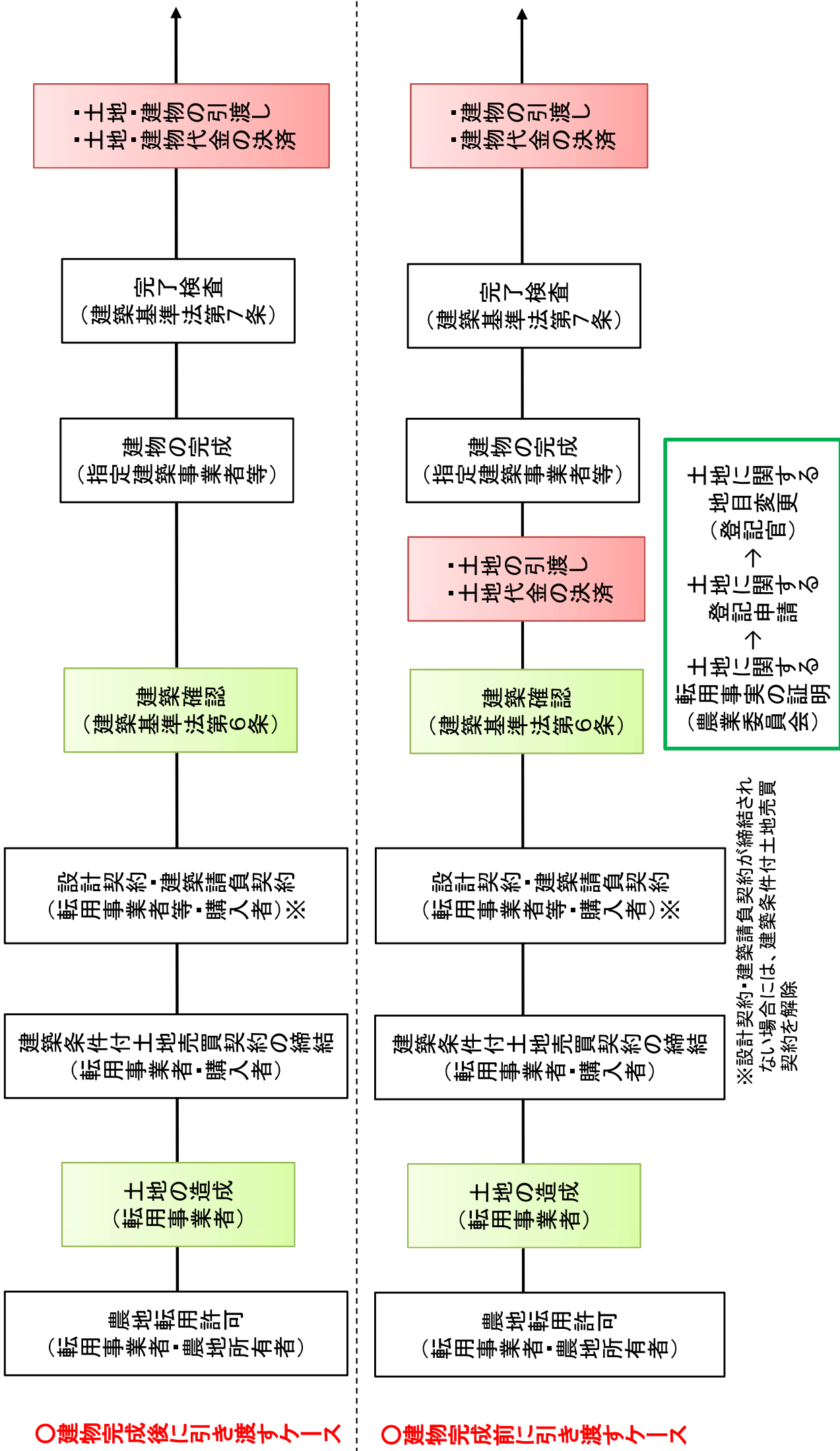
通達二の3はこのような趣旨であるから、原状回復命令が発せられている場合であっても、原状回復がなされないまま長期間が経過し、その命令を受けた者がこれに従う見込みがなく、また、行政庁が行政代執行をする見込みもないと認められるときは、登記官は、実地調査を実施した上で、その当時における対象土地の客観的状況に応じ、地目を認定して差し支えない。

- 10 地目の変更の日付は、確実な資料に基づいて認定するものとし、安易に申請どおりに認定すべきでない(通達三)が、確実な認定資料が得られないときは、「年月日不詳」、「昭和何年月日不詳」等として差し支えない。なお、登記簿上の地目が農地以外の土地についてする地目の変更の日付の認定も、これと同様に処理するものとする。

建築条件付土地売買の農地転用許可制度等の取扱いに係るフローチャート

(従前の取扱いと比較したメリット)

- 建築条件付土地売買により、購入者が選択できる建築業者（ハウスメーカー等）の幅が広がり、購入者の希望する設計が可能となる。
- 建物が完成していない時点での土地の引渡し及び地目変更が可能となることで、土地を担保に供しやすくなる。



○ 建物完成後に引き渡すケース

○ 建物完成前に引き渡すケース