

不動産売買等開発を前提とした

大切な農地を  
守ろう!!

# その農地売買、 大丈夫ですか？

最近、開発を目的とした農地の売買契約に関する相談が増えてます。  
皆様の大切な農地を守るために、まずは農業委員会にご相談ください。

## 1. 農地転用許可の見込みはありますか？

- 農地は、農地転用許可が無ければ、所有権移転（法務局での登記申請）ができません。
- 不動産売買等開発を前提とした売買契約の締結前に、農地転用許可の見込みを農業委員会に相談することをお勧めします。

## 2. 契約内容をしっかりと確認しましたか？

- 農地の売買契約をしても、農地転用許可を得られない場合に、受け取った手付金の返還等でトラブルになる事例が考えられます。  
契約の際は、「解除条件」や「手付金の取扱」等の内容をよく理解して十分に納得してから契約しましょう。
- トラブル防止のため、農地転用や開発といった条件を伴う契約は、解約期限等を設定するほうが安心です。

## 3. 農地をきちんと管理していますか？

- 農地転用許可前の農地の引き渡しは、農地法違反となり、売主・買主双方が同法第64条の規定に基づき3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金の適用を受ける場合があります。
- 農地転用許可がされるまでは、従前の農地所有者又は耕作者に農地の管理義務があります。

農地売買の勧誘を受けて困った時は、農地の所在する市町村農業委員会に相談しましょう。

# 農地の仮登記前に確認を！

農地転用許可前に仮登記（※）を申請される場合は次の点にご留意ください！

（※）仮登記とは、後から行われる所有権移転本登記のために、あらかじめ登記上の順位を確保するための予備的な登記です。

## 1. 仮登記はあくまでも予備的な登記です

農地転用許可がなければ、売買契約が締結されても、**農地の所有権は仮登記権利者ではなく、所有者にあります。**

なお、**農地転用許可の可否を判断する際、仮登記の有無は考慮されません。**

## 2. 農地は適正に管理・利用してください

農地の所有者は、所有する農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければなりません。

**農地の管理義務は農地の所有者にあります。**

## 3. 農地の引渡しは農地転用許可を受けた後に行ってください

**農地転用許可前の仮登記権利者への農地の引渡し（※）は農地法違反**となり、売主・買主双方が同法第64条の規定に基づき3年以下の拘禁刑または300万円以下の罰金の適用があります。

（※）**農地転用許可前の仮登記権利者による土地造成や建物建設への着手、重機の農地への搬入等が該当**します。

農地の仮登記についてご不明の場合は、農地の所在する市町村農業委員会に相談しましょう。