

こんなとき、 農業委員会にご相談ください

農地は宅地などの一般の土地と異なり、それ自体が生産力を持っており、農業を行う上で最も基本的な生産基盤です。

このため、農地を売ったり買ったり、貸したり借りたりする場合や、農地を耕作以外の目的に利用する場合は、特別な場合を除き、農地法に基づく農業委員会の許可などを受ける必要があります。

1 農地を売買または貸借したい

幕別町では、農業委員会に農地法第3条の許可申請をするか、農業振興公社に農地利用調整の申し出をして農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画により農地等の権利の移転・設定をすることができます。

【出し手：農地を売る・貸す方】【受け手：農地を買う・借りる方】

売買・貸借をしたい⇒	農業委員会へ 農地法第3条の許可申請	農業振興公社へ 農地利用調整の申し出
手続きの方法は？	売買または貸借契約書を作成し、農地法第3条の許可申請書を作成の上、農業委員会に提出します。 司法書士等に委任する方法もあります。	出し手は公社に売渡・貸付の申し出をします。 受け手は公社に買受・借受の申し出をします。
受け手を選ぶことは？	出し手が自由に選ぶことができます。	公社に受け手の選定を委任するので選ぶことはできません。
農地の価格の決定は？	出し手・受け手双方の合意で、自由に決められます。 ただし賃借料は、地域の2倍以上となる場合は農業委員会の指導で設定できません。	公社が開催する農地利用調整会議で農地の状況、近傍価格を参考に決定されます。
賃貸借の場合、契約期間が満了すると？	契約期間の満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対して更新しない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で、さらに更新したものとみなされます（法定更新といいます）。	契約期間が満了したら自動的に賃貸借関係が終了し、農地は出し手に戻ります。再契約もできます。
譲渡所得税の特別控除は？	特にありません。	800万円 北海道農業公社に売渡す場合は1,500万円となります。 詳しくは農業振興公社へお尋ねください。

2 農地を農地以外にして利用したい（農地を転用する）

■「農地を転用する」とは？

人為的に農地、採草放牧地を農地、採草放牧地以外にすることを「農地転用」といいます。

農地を住宅、牛舎や倉庫などの農業用施設、資材置場や駐車場にするなど農地以外にする場合、また、砂利を採取するなど一時的に農地以外とする場合も農地転用に該当します。



■農地転用に関する法律

農地を転用するには、農業委員会が対応する「農地法」と、農林課が対応する「農振法」の2つの法律が関係します。農地を転用する前にあらかじめ、それぞれ申請し許可を受ける必要があります。この欄では農業委員会が対応する農地法について説明します。

■なぜ許可が必要？

農地は農業生産の基盤であり、限られたかつ貴重な資源です。また、国民への食料の安定供給を確保するためには、優良な農地を確保することが必要です。このため、農地法により農地の転用を規制しています。

■許可を受けるまでに期間を要します

農地を転用するには、農業振興地域の「農用地区域でないこと」などの要件が必要です。

農地転用の申請は農業振興地域の手続きが済んでからとなり、農地転用申請後も、農業委員会の現地調査、総会審議を経て、内容によっては北海道農業会議へ意見聴取が必要など数か月の期間を要します。

【農地の転用をお考えの場合は、お早めに農業委員会にご相談ください。】

■許可を受けずに転用したら？

許可を受けずに農地を転用した場合や、転用許可を受けていても、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合などは、農地法に違反することになり、工事の中止や原状回復等の命令がされる場合があります（農地法第51条）。

罰則の適用もあり、違反転用すると個人は3年以下の懲役または300万円以下の罰金、法人の場合は1億円以下の罰金が科せられます（農地法第64条、第67条）。

■農地法の許可申請の条項

	第4条	第5条
許可が必要な場合	自分の農地を転用する場合	転用する者が農地、採草放牧地を転用するために売買等を行う場合
許可申請者	転用を行う者（農地所有者）	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）
許可権者	転用する面積が ・ 4ヘクタール以下 農業委員会会長（北海道農業会議の意見聴取が必要な場合もあります） ・ 4ヘクタール超 北海道知事	

※ 4ヘクタールを超える農地の転用を許可しようとする場合は、あらかじめ農林水産大臣に協議が必要です。