

30農振第4003号
平成31年3月29日

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、都道府県農業委員会ネットワーク機構に対しては、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。

〔 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。