

不動産売買における農地法の許可

土地を売買するにあたって、登記簿地目は宅地（非農地）になっているが、市町村の評価証明書の地目の全部もしくは一部が現況農地になっていることが時々あります。これは、固定資産税の節税のために現況を変更しているのではないのでしょうか。

このような評価証明書をもって、登記簿上がいくら宅地（非農地）になっていても、そのままでは所有権移転登記はできません。評価証明書の現況が農地になっていれば、農地法の適用があるということです。



そこで、所有権移転登記をするためには、次の手続が必要になります。

1. 当該土地の全部が農地である場合

現況が農地であれば、登記簿の地目を農地に変更のうえ農地法第3条・第5条の許可を得て、所有権移転登記をする。

2. 当該土地の一部が農地（家庭菜園を含む）になっている場合

現況を確認して、全体が宅地（非農地）と一体として使用されている場合は、市町村の評価を修正依頼のうえ所有権移転登記をする。もしくは、法務局において現況宅地（非農地）と確認されれば、宅地（非農地）評価で所有権移転登記が可能となる。

このような手続が必要になりますので、現況が農地（家庭菜園を含む）になっていれば事前に評価証明書の地目を確認しておかないと売買契約が遅れることになります。



こういう事案はいろいろなケースがありますので、事前調査を十分行いましょう。