

農地を売る又は貸すにはどのような手続きが必要か

相談 内容	<p>現在、所有する畑を自分では営農できないため、別の方に貸している。この方からこの農地を買いだといわれているが売れるものなのか確認したい。場所は安曇野市明科である。また、水田もあり、これも農家組合に貸しているが、組合側も高齢となつてしまい、別の方を探してほしいといわれている。どういった方法があるか教えてほしい。</p> <p>さらに、山に桑畑を所有しているがこの処分も検討したがどのような方法があるか教えてほしい。</p>
回答 内容	<p>農地を第3者に売るときには、買い手側の利用目的として①農地として引き続き利用する場合と②農地以外に利用する場合があります。何れの場合も農業委員会や県知事の許可が必要となります。市街化区域内の農地の場合は届出で可能となりますが、安曇野市には市街化区域はありませんので適用されません。</p> <p>まず、①の農地を引き続き農地として利用する場合は相手が営農をすることが条件であり、許可において営農条件に適合するか否かが判断されます。農業生産法人や実際に営農している方が買うことができることとなりますので、相手を探すことが大変難しいと思われます。</p> <p>また、②の農地以外の目的で買う場合は、「農地転用許可」が必要となりますが、営農が引き続き困難な場合はこの農地転用を行って売却することが一般的といつてよいでしょう。ただし、その農地の場所によっては許可とならない場合があります。農振農用地（「農振青地」といわれる地域）の場合は一般に転用が難しく、周辺市街地との距離など農地の場所の要件や農業後継者の住宅の建築のための転用など、一定の要件に該当しなければ許可されないことがあります。水田では圃場整備等が行なわれている場合、畑ではかんがい排水事業等が行なわれている場合などは特に転用が難しい場合があります。</p> <p>一方、「農振白地」といわれる地域にあつては比較的転用が容易に認められます。転用目的に具体性があれば良いこととなります。これらの地域や事業実施状況を確認するには市町村の農政関係課で確認することができます。</p> <p>農地として利用する場合の売買や貸借は農業公社がサポートしていますので、公社に直接又は市町村の農業委員会や農政関係課に相談されてはいかががでしよいか。農地以外の利用を目的に売りたい場合は、お近くの宅地建物取引業者にご相談ください。</p> <p>なお、桑畑についても農地となりますので同じように地域要件などを確認いただくことが必要です。</p>