

農地転用について よくある質問

令和6年度版
2024.4.1～
2025.3.31

米川土地改良区

質問	回答
農地転用とは何ですか	農地を別の地目に変更する手続きのことです(農地法に基づく)
どの土地が対象ですか	当土地改良区の受益地(弓浜半島)内にある、田・畑です。
農地法の4条・5条・非農地証明とはなんですか	4条→自分の農地を自分が転用する場合 5条→農地を農地以外のものにするために所有権を移転(売買等)または権利の設定(賃貸借・使用貸借権)をする場合 非農地証明→農地転用されないまま現況が農地以外となり、一定期間経過し、農地への復元が見込めないと農業委員会がみとめる土地の証明
農地転用に必要な書類は何ですか	4条・5条・非農地証明で必要な書類が変わります。 ホームページにそれぞれ記載しております。
農地転用の面積は土地原簿の面積か	農業委員会に申請をされる面積で、手続きをお願いします。 持ち分がある場合、代表または代理で納入される場合は事前にお知らせください。
実行組合の組合長を教えてください	申し訳ございません、当土地改良区では把握しておりません
固定資産税は農地以外の地目なのになぜ賦課(ふか)金がかかるのか	①法務局登記が田畑以外であれば、本土土地改良区へお問い合わせください。 ②固定資産税は現況(見た目)で課税をされます。賦課金は農業委員会の登記が田畑であれば、現況に関係なくかかります。 現況に地目を合わせるには、農業委員会へご相談ください。
誰が地区除外決済金を払うのか	基本的には地権者(相続権利者)様です。 売買の場合、関係者様で協議される場合もあります。 市街化区域で、代理・購入者様が納入される場合は事前連絡をお願いします。
決済金を払えば、農地転用となるのか	農業委員会にて、農地転用の手続きをされることが前提となります。 公共用地や地籍調査の場合は、当改良区へご連絡ください。
賦課金を払いたくないので、農地転用をしたい	農業委員会にて農地転用が可能かご確認ください。 ※固定資産税が農地(田・畑)として課税をされている場合→農地転用をされると、固定資産税の課税地目も「宅地」等に変更されるため、固定資産税の基礎となる評価額が変わります。市役所の固定資産税課にてご確認ください。
賦課金の対象でない土地を農地転用したい	①過去に農地転用をされている場合→当土地改良区にてご相談ください ②新たに農地転用をされる場合→地権者・耕作者様より、土地改良法第43条第1項に基づく農地の申請がなされていない可能性があります。遡っての賦課金請求はありません、決済金の納入をお願いします。納入の無い場合は、賦課金が毎年かかります。
未納の賦課金がある	地区除外決済金の中に含めて納入いただきます
地区除外決済金を払いたくない	土地改良法第42条2項(権利義務の承継及び決済)に基づく手続きです。維持管理費等は賦課金によって賄われています。その額は受益地である弓浜半島の全農地面積をもとに決定されています。農地が減ると、維持管理費は残りの農地面積で賄うこととなり、その結果、賦課単価の増額をしないと、維持管理が困難となります。そこで、継続して農地を所有または耕作される方の賦課単価の増加を軽減・緩和するため、その負担相当分を精算いただきます。 ・地区除外決済金が未納の場合→農地転用により法務局登記・農業委員会の登記は田畑以外になりますが、土地改良区の台帳はそのままとなり、毎年賦課金が発生します。翌年度以降、決済金を納入される場合、その年度の算定基準に基づき計算します。
不動産会社と3月に契約をして、4月2日に地区除外決済金の支払いをしたのに、賦課金がかかった。	当土地改良区は4月1日時点での土地原簿をもとに年間の賦課金を算出し、納付書を送りしております。
3月31日までに農地転用の手続きをしたのに、賦課金が請求された	当土地改良区へご連絡をお願いします。 ①当土地改良区の過誤の場合→修正のうえ返金等対応をします ②地区除外決済金が未納入の場合→納入をお願いします

