

相 談 事 例

ID : 04-07-022

相談タイトル

農地転用の関係から1筆では売買できない場合の費用負担

Q：ご相談内容

自宅（住宅）を建築する目的で、現在は「農地」の土地を購入する予定で、不動産業者と打合せをしてきた。（非線引き都市計画区域内、用途地域白地地域内の農地）一筆で700㎡の土地で、不動産業者からは農地転用は必要だが一筆での売買として説明を受けてきた。一筆の土地で建物の設計等も進めてきていて、購入を予定したところ、市（農業委員会）から、農地転用許可の最大面積は500㎡となるので、一筆700㎡の売買は出来ない旨話があった。不動産業者からは、分筆をしなければ農地転用許可が下りないのであれば、分筆の費用等は買主（相談者）の方で負担するよう言われている。分筆費用を負担しなければならないものなのか？どのように対応すれば良いのか。

A：回答

農業委員会で農地転用許可を行う際に審査基準が定められていて、個人住宅の建築の用に供する目的で行う農地転用については、一般的に500㎡が上限ということは知られていることと思います。土地売買の媒介（仲介）に入っている不動産業者であれば、理解しているものと考えます。これまでの説明や打合せのなかで、分筆が必要で、住宅用地として転用できるのは500㎡までと言うことが何ら説明されていなかったとすれば、不動産業者の説明不足であり、単純に費用負担を求めることにはならないと思いますので、本來說明すべき内容がなかったとして話し合いを持ち、費用負担についても協議できる内容と考えます。なお、既に一筆全体で、設計等を行っている事の対応や、残ることとなる土地について、農地のままでの購入は単純にはいきませんので、そのことの処理についても協議することが必要と考えます。