

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 16 回

農地転用・太陽光発電付き土地

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 農地法による規制の全体像
3. 3 条・4 条・5 条許可の使い分け
4. 農地転用の実務上のハードル
5. 太陽光発電付き土地の実務
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 農地法の基本的な考え方（3条・4条・5条許可の概要）を説明できる
- 農地転用の実務上のハードルを理解する
- 太陽光発電付き土地の取引特有の留意点を把握する

農地法の詳細（3条・4条・5条許可の具体的な手続き・要件）は、第5章「競売編」第15回で、農地・山林の競売特有の論点とあわせてより深く扱います。本講座では、取引実務で最初に押さえるべき全体像を整理します。

2. 農地法による規制の全体像

農地は、食料生産基盤としての重要性から、農地法により権利移動・転用が厳しく制限されています。宅建業者が農地を含む取引を扱う際は、必ず農地法の許可・届出の要否を確認する必要があります。

条文	規制対象	許可権者の目安
3条	農地を農地のまま売買・貸借する場合の権利移動	農業委員会
4条	所有者自身が、自己の農地を農地以外に転用する場合	都道府県知事等 （面積により農林 水産大臣）
5条	農地を農地以外に転用する目的で、権利移動（売買等）も同時に行う場合	都道府県知事等 （面積により農林 水産大臣）

3. 3条・4条・5条許可の使い分け

- 農地を農家が引き続き農地として購入する → 3条許可
- 農地所有者が、自分の土地に自宅を建てるため農地を宅地に転用する → 4条許可
- 農地所有者が、宅建業者・個人等の第三者に、宅地転用目的で売却する → 5条許可

不動産取引の実務で最も頻繁に登場するのは5条許可です。『農地を購入して家を建てたい』というニーズは、まさにこの5条許可の対象になります。

4. 農地転用の実務上のハードル

- 農地には『農用地区域内農地』『甲種農地』『第 1 種農地』等の区分があり、区分によって転用の許可可否・難易度が大きく異なる
- 農用地区域内農地・甲種農地・第 1 種農地は、原則として転用が認められない（例外的な要件を満たす場合のみ許可）
- 第 2 種農地・第 3 種農地は、比較的転用が認められやすい
- 市街化区域内の農地は、農業委員会への届出のみで転用可能（許可は不要）という特例がある

『農地だから買えない・使えない』と一律に判断するのではなく、農地区分を正確に確認することが実務の出発点です。市街化区域内農地であれば、届出のみで比較的スムーズに転用できます。

5. 太陽光発電付き土地の実務

農地に太陽光発電設備を設置する『ソーラーシェアリング（営農型太陽光発電）』や、非農地転用による太陽光発電用地としての活用が増えています。

- 営農を継続しながら太陽光発電を行うソーラーシェアリングは、一時転用許可（3～10 年ごとの更新）という特殊な扱いになる
- 完全に農地を太陽光発電用地に転用する場合は、通常の 4 条・5 条許可の対象になる
- 既に太陽光発電設備が設置された土地を売買する場合、発電事業者との賃貸借契約・FIT（固定価格買取制度）の権利関係の確認が必要

太陽光発電付き土地の売買では、発電設備そのものの権利関係（土地所有者と発電事業者が別の場合）、FIT 認定の承継手続き等、通常の土地取引にはない確認事項が加わります。

6. 実務で確認すべきポイント

- 対象地が農地に該当するか、農地区分（市街化区域内農地・第 1 種農地等）を確認したか
- 転用目的の売買であれば 5 条許可、転用を伴わない売買であれば 3 条許可の対象と正しく判定したか
- 市街化区域内農地であれば届出のみで足りる特例に該当するか確認したか
- 太陽光発電付き土地の場合、発電設備の権利関係・FIT 認定状況を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：農地転用の見通しを説明するとき

「この土地は農地区分としては第2種農地にあたり、比較的転用が認められやすい区分です。ただし正式な許可には農業委員会への申請と審査期間が必要ですので、契約から引き渡しまでのスケジュールに、この期間を織り込んでご計画いただく必要があります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 農地はいつでも自由に宅地に転用できますか？

A. 農地区分により大きく異なります。農用地区域内農地・甲種農地・第1種農地は原則として転用が認められません。第2種・第3種農地、市街化区域内農地は比較的転用しやすい区分です。

Q. 農地の売買契約は、許可が下りる前に締結できますか？

A. 農地法上の許可を条件とする契約（許可を停止条件とする売買契約）を締結するのが実務上一般的です。許可前に所有権が移転するわけではない点に注意が必要です。

Q. 市街化区域内の農地は許可が不要なのですか？

A. 転用については農業委員会への届出のみで足り、許可は不要です（4条・5条の特例）。ただし届出自体は必要な手続きです。

9. ケーススタディ

ケース：農地区分の確認不足で転用が認められず

状況：農地付き土地の購入・宅地転用を計画していたが、対象地が第1種農地に該当することが後から判明し、転用許可が原則として認められず、計画が頓挫した。

原因：契約前の段階で、農地区分を農業委員会に確認していなかった。

教訓：農地を含む取引では、契約前に必ず農業委員会で農地区分を確認し、転用の見込みを精査してから計画を進める。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 転用目的の権利移動（売買）を規制する条文はどれか。 ①3条 ②4条 ③5条

問2. 原則として転用が認められにくい農地区分はどれか。 ①第2種農地 ②第1種農地 ③市街化区域内農地

問3. 市街化区域内農地の転用手続きはどれか。 ①許可が必要 ②届出のみで足りる ③一切手続き不要

解答：問1＝③ 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 農地法は3条（権利移動）・4条（自己転用）・5条（転用目的の権利移動）で規制内容が異なる
- 農地区分により転用の可否・難易度が大きく変わり、事前の確認が必須
- 市街化区域内農地は届出のみで転用可能という重要な特例がある
- 太陽光発電付き土地は、発電設備の権利関係・FIT認定状況の確認が追加で必要

次回予告：第17回「事業承継と不動産（非上場株式評価との関係）」－事業承継における不動産の役割を扱います。なお農地法のより詳しい実務（3条・4条・5条許可の具体的手続き）は、第5章第15回で改めて深く扱います。