

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 3 章 法令上の制限 第 7 回

農地法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 農地法とは
3. 「農地」「採草放牧地」の定義
4. 3条許可（権利移動）
5. 4条許可（転用）
6. 5条許可（転用目的の権利移動）
7. 許可が不要となる場合
8. 違反した場合の効果
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 農地法3条・4条・5条許可の対象行為の違いを理解する
- それぞれの許可権者と、許可が不要となる例外を理解する
- 無許可行為の効果（契約の効力）を理解する

2. 農地法とは

農地法は、農地を農地として利用する者が農地を効率的に利用できるようにするとともに、優良な農地を確保し、国内農業生産の基盤を確保することを目的とする法律です。農地・採草放牧地の権利移動や転用について、許可制による規制を設けています。

3. 「農地」「採草放牧地」の定義

- 農地：耕作の目的に供される土地。現況で判断され、登記簿上の地目（宅地、山林等）にかかわらず、実際に耕作されていれば農地に該当する
- 採草放牧地：農地以外の土地で、主として耕作または養畜の事業のための採草または家畜の放牧の目的に供されるもの

農地に該当するかどうかは、登記簿の地目ではなく現況（実際の利用状況）で判断される点が最頻出です。
「登記簿上は山林だが、現に畑として耕作されている」土地は農地法上の農地に該当します。

4. 3条許可（権利移動）

農地または採草放牧地について、所有権を移転し、または地上権・賃借権等の使用収益権を設定・移転する場合、原則として農業委員会の許可が必要です（農地法3条）。転用を伴わない、純粋な権利移動に関する規制です。

5. 4条許可（転用）

農地を農地以外のものに転用する場合、原則として都道府県知事（4haを超える場合は農林水産大臣。指定市町村では市町村長）の許可が必要です（農地法4条）。自己所有の農地を自ら転用する場合が対象で、権利移動を伴わない点が3条・5条との違いです。

6. 5条許可（転用目的の権利移動）

農地を農地以外のものにするため、または採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするために、これらの土地について所有権の移転や使用収益権の設定・移転をする場合、原則として都道府県知事等の許可が必要です（農地法5条）。転用と権利移動が同時に行われる場合の規制です。

7. 許可が不要となる場合

条項	許可が不要となる主な場合	備考
3 条	国・都道府県が権利を取得する場合、相続・遺産分割・時効取得等による権利取得、民事調停法による調停に基づく場合	相続の場合、農業委員会への届出が必要
4 条	国・都道府県等が転用する場合、市街化区域内にある農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合	市街化区域内は届出制に緩和
5 条	国・都道府県等が転用目的で権利取得する場合、市街化区域内にある農地について、あらかじめ農業委員会に届け出て転用目的で権利移動する場合	市街化区域内は届出制に緩和

市街化区域内の農地について、4 条・5 条は「あらかじめ農業委員会に届け出れば許可不要」という特則があります（市街化区域は市街化を促進すべき区域であるため、転用規制が緩和されている）。ただし 3 条（権利移動のみで転用を伴わない）にはこの市街化区域の特則はない点に注意しましょう。

8. 違反した場合の効果

- 無許可でなされた権利移動・転用行為は、その効力を生じない（契約は無効）
- 都道府県知事等は、原状回復等の措置を命じることができる
- 罰則：3 年以下の拘禁刑もしくは 300 万円以下の罰金（法人には 1 億円以下の罰金という重い両罰規定もある）

国土利用計画法の届出制とは異なり、農地法の無許可行為は契約の私法上の効力にも影響し、「無効」となる点が重要な違いです。両者を混同しないようにしましょう。

9. 重要ポイント整理

- 農地該当性は現況で判断（登記簿の地目は無関係）
- 3 条＝権利移動のみ（許可権者：農業委員会）、4 条＝転用のみ、5 条＝転用目的の権利移動（許可権者：知事等）

- 市街化区域内は4条・5条について届出で足りる（3条にはこの緩和はない）
- 無許可の権利移動・転用は契約自体が無効となる

10. 出題パターンと注意点

3条・4条・5条の対象行為（権利移動か、転用か、その両方か）と許可権者（農業委員会か、知事等か）の組み合わせを問う出題が頻出です。市街化区域の届出特例が3条には適用されない点も、混同を誘う典型的な引っ掛けです。

11. 一問一答

Q. 登記簿上の地目が山林である土地が、現に畑として耕作されている場合、農地法上の農地に該当するか。

A. 該当する。農地該当性は現況で判断され、登記簿上の地目は関係ない。

Q. 市街化区域内にある農地について、権利移動を伴わずに自ら転用する場合、都道府県知事の許可を受ける必要があるか。

A. 許可は不要である。市街化区域内の農地の転用（4条）は、あらかじめ農業委員会に届け出れば許可不要となる特則がある。

Q. 市街化区域内にある農地について、権利移動のみを行う場合（転用を伴わない）、3条の届出特例は適用されるか。

A. 適用されない。市街化区域の届出特例は4条・5条にのみ適用され、3条にはこの緩和措置はない。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が、市街化調整区域内にある農地（登記簿上も現況も農地）の売買を、買主が住宅建築目的で行いたいと相談を受けた。

原因

転用目的での権利移動にあたるため農地法5条許可が必要となるが、市街化調整区域内であるため、市街化区域のような届出による緩和措置は適用されず、都道府県知事等の許可を得なければ売買契約の効力自体が生じない。

教訓

EX 不動産としては、農地の売買仲介にあたり、対象地が市街化区域内か市街化調整区域内かで規制の厳しさが大きく異なることを正確に説明し、5条許可の取得を停止条件とする契約書の作成等、実務上の手当てを行うことが重要である。

13. 学習メモ

□ 3条・4条・5条の対象行為と許可権者を表にして整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 農地に該当するかどうかは、登記簿上の地目で判断される。

問2 農地の権利移動（3条）の許可権者は、都道府県知事である。

問3 市街化区域内にある農地の転用（4条）は、あらかじめ農業委員会に届け出れば許可は不要である。

問4 相続により農地の所有権を取得した場合、3条許可を受ける必要がある。

問5 無許可でなされた農地の転用目的の権利移動は、その効力を生じない。

【解答】問1：×（現況で判断する） 問2：×（3条の許可権者は農業委員会） 問3：○ 問4：×（相続の場合は許可不要だが農業委員会への届出は必要） 問5：○

15. 今日のまとめ

- 農地該当性は現況で判断する
- 3条は権利移動のみ（農業委員会許可）、4条は転用のみ、5条は転用目的の権利移動（知事等許可）
- 市街化区域内は4条・5条のみ届出で足りる特則がある（3条にはない）
- 無許可の権利移動・転用は契約自体が無効となる

次回第8回は「宅地造成及び特定盛土等規制法」を学習します。近年の法改正で重要性が高まっている分野です。