

不動産売買等開発を前提とした

その農地売買、大丈夫ですか？

大切な農地を
守ろう!!



最近、開発を目的とした農地の売買契約に関する相談が増えています。皆様の大切な農地を守るため、まずは農業委員会にご相談ください。

1. 農地転用許可の見込みはありますか？

- 農地は、農地転用許可が無ければ、所有権移転（法務局での登記申請）ができません。
- 不動産売買等開発を前提とした売買契約の締結前に、農地転用許可の見込みを農業委員会に相談することをお勧めします。

2. 契約内容をしっかりと確認しましたか？

- 農地の売買契約をしても、農地転用許可を得られない場合に、受け取った手付金の返還等でトラブルになる事例が考えられます。
契約の際は、「解除条件」や「手付金の取扱」等の内容をよく理解して十分に納得してから契約しましょう。
- トラブル防止のため、農地転用や開発といった条件を伴う契約は、解約期限等を設定するほうが安心です。

3. 農地をきちんと管理していますか？

- 農地転用許可前の農地の引き渡しは、農地法違反となり、売主・買主双方が同法第64条の規定に基づき3年以下の懲役又は300万円以下の罰金の適用を受ける場合があります。
- 農地転用許可がされるまでは、従前の農地所有者又は耕作者に農地の管理義務があります。

ひとよし 農業委員会だより

令和7年度 第2号

発行：人吉市農業委員会

編集：農政部会

令和7年10月14日発行



北泉田町の高野 和夫さん(75歳)の圃場は今、球磨栗の収穫真盛りです。

剪定の心身の負担軽減と台風対策のために、低木管理されている栗園全体が美しく整備されていました。

8月20日ごろからの「丹沢」から「杉光」「筑波」「美玖里」と徐々に最盛期を迎えます。特に熊本県で育種した「杉光」、加工に向いている「筑波」は主力品種です。

粗選別の段階(イガ剥き器→選果台)で虫や腐れ等を取り除き、水選別の段階で比重の軽いものを排除し、本選別を経てJAに出荷されるそうです。

毎年4トンの収量を維持しておられるポイントは、①剪定、②施肥、③愛情とのこと。「生き物は足音を聞いて育つ」の先代の金言を真摯に実践されている賜物です。

「JAの果樹共済に加入しているから収量不振の年でも安心」と自然災害等への備えも堅実です。

熊本県果樹研究会栗部会長、全国果樹研究連合会栗部副部会長をされている県を代表する栗農家です。県内外からの多くの視察研修も受け入れておられますが、持てるすべての技術や思いを託す後継者が欲しいと穏やかな表情で言われていました。
(取材・写真：中嶽委員)

新しい農地利用最適化推進委員のご紹介



<農地利用最適化推進委員>

ひがし
東 憲孝

上漆田町、下漆田町、東漆田町

欠員のため再募集しておりました農地利用最適化推進委員は、東憲孝さんに決定しました。研修等を通じて職務内容への理解を深め、地域の発展に尽力いただきます。任期は令和8年7月19日まで。よろしくお願いします。

新たな遊休農地の解消 ～西瀬地区実践チームの取組みNo.2～

西瀬校区の農業委員、農地利用最適化推進合計5名は、下戸越町字内ノ原の約10aの遊休農地の解消に取り組みました。この農地は令和2年7月豪雨で被災し災害復旧したものの所有者が高齢により耕作が困難になり、窮状を見かねた委員からの発案にチームが一致協力したものです。



6月、現地確認すると鹿目川沿いに沿って大人の腰丈まで伸びた草が広がっていました。委員それぞれの日程や機械の持ち出し等を調整して、今後の手順を話し合いました。耕作放棄地解消への取り組みも回を重ねるごとに、段取りよく進められるようになりました。

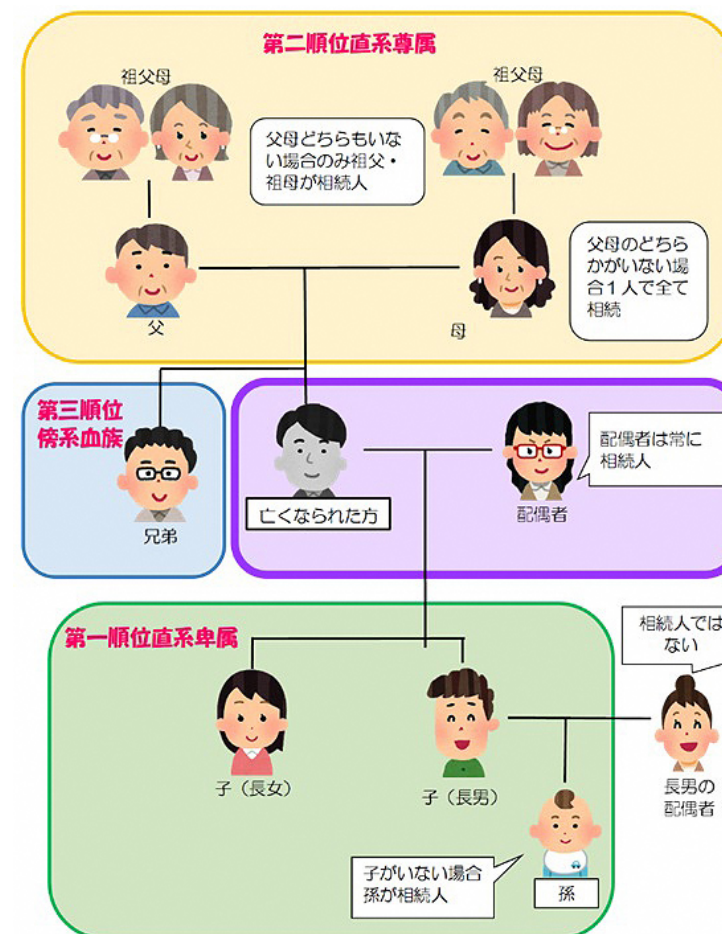
畔払いは草払い機、畑はモアで作業しました。作業に集中するあまり、危うく土手に落ちそうになった場面もありました。その後2日続けてテッダーで2度反転作業を行い、刈り取った草は消防署にも届出をして焼却しました。耕運機で2回起こした後に、堆肥も十分に散布しました。



8月の猛暑の時期に、2回にわたりひまわりとソルゴの播種を行いました。草だらけだった農地は美しい黄色に染まり、周囲を元気づけています。今後、新たな担い手への「農地マッチング」により、農地の利用を促進したいと思います。



法律三二講座 その1 「相続登記」



相続登記とは、亡くなった方が所有していた不動産の名義を、相続人に変更する手続きのことです。

2024年4月から義務化され、相続を知った日から**3年以内に申請する必要**があり、期限以内に相続登記をしないと10万円以下の過料の可能性あります。

相続の順位は民法で定められた法定相続人の順位に基づきます。(左図参照)

配偶者は常に相続人となり、第1順位は子、第2順位は親、第3順位は兄弟姉妹です。

相続人が先に亡くなっている場合には、孫や甥姪が代わりに相続する(代襲相続)こともあります。内縁の配偶者には相続権はありません。

被相続人の除籍謄本や住民票除票等、相続人の戸籍謄本等が必要です。**不動産登記については法務局**(TEL.22-3393)にお尋ねください。

違反転用の是正について

農地を農地以外の目的に利用することを、農地転用といいます。原則として**農業委員会の許可が必要です**。

- 例) ・農業用倉庫を建てる
・砂利を敷いて駐車場として利用している
・杉等の樹木を植えた
・建設資材等を置いている

許可を受けずに無断で転用した場合や、許可を受けた事業計画通りに転用していない場合は、「農地法違反」となり、工事の中止や原状回復などを命令される場合があります。

命令に従わないなど悪質な場合は、罰則の適用もあります。(個人：3年以下の懲役・300万円以下の罰金)ただし、200㎡未満の農業用倉庫は許可は不要ですが、事前に届け出が必要です。

なお、現状が違反転用の状態でも**追認で許可が可能になる場合**があります。まずは、農業委員会へご相談ください。

