

## 農地(田)の不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H24年 6月	農地(田)	佐賀県基山町

### 内容

売主は自分が前の職場(建築系)にいた時からお取引させていただいていたお客様で、相続で佐賀の農地を受領したものの、福岡在住であり元々農業をしていないため売却したいという相談でした。

本物件を確認すると、完全な田であり、転用するにも道路やインフラ設備もなく、他の利用はほぼ不可能な状況でした。売却方法を模索するため実態調査を行うと、これまでは地元農家に耕作を依頼しておられたため、この農家に相談したところ、本物件隣接地の農家の方が購入検討いただけるのでは、との事でした。

その後、この隣接農家の方と折衝を行い、条件面で合意いただけたため、農地法3条申請を行い許可を得て、無事売却することができました。

### この事例のポイント

本物件売却に際し、弊社も初めての農地売却案件でしたので、農地の売却方法の確認からのスタートでした。農地は通常の不動産と違い、許可の無い売買、所有権移転は不可であり、必ず農業委員会等への申請を行うことが必要です。

また、その目的も明確にする必要があり、利用目的によって申請する方法も変わります。

価格の査定においても通常の査定方法ではなく、この農地(田)からどれくらいの収穫を得られるか、そこからの試算によって売主・買主の価格調整を行いました。

収穫高や、何俵のお米など、なかなか普通では接しない業務となり、良い経験になりました。

### 専門用語説明

農地・・・管理をしており、いつでも耕作が可能な土地のことで、登記簿の地目ではなく、現在の状況で判断される。土地を売買したり転用する際は許可が必要

(農地)転用・・・農地法3条―農地を耕作目的で売買するための許可

農地法4条―売買ではなく、所有者が農地以外の土地に変更したい場合の許可

農地法5条―農地を売買し、同時に農地以外の土地に変更するための許可

インフラ(設備)・・・インフラストラクチャーの略語で、生活の根本を支えている基盤であり、道路、鉄道、上下水道、電気や各施設などを指す