

2 農地法による農地の権利移動の制限

1 農地の権利移動の許可制度 (農地法第3条)

農地の貸し借りや売り買いをするときは、農地法にもとづき農業委員会の許可を受ける必要があります。

〈権利移動の許可制度の目的〉

不耕作目的や資産保有目的等での農地の取得など、望ましくない権利移動を禁止し、効率的に農地を利用する者が、農地の権利を取得できるようにすること。



農業委員会が許可申請書を受理したのち、総会または部会で許可・不許可を審議・決定します。

2 許可の対象

対象 農業委員会に許可申請

- 農地の貸し借りの契約 ■ 農地の売り買いの契約 ■ 競売 ■ 公売 ■ 相続人以外への特定遺贈

対象でない 権利の設定、移転ではないため農業委員会に許可申請する必要はありません。ただし、届出が必要な場合があります (7ページの4参照)。

- 相続 ■ 法人の合併 ■ 法律行為の無効、取消 ■ 債務不履行による解除 ■ 共有持分の放棄
- 遺留分の減殺 ■ 時効取得

3 許可不要なもの

農業委員会の許可は不要です (許可申請する必要はない) が、各制度に基づいた手続きは必要です。ただし、届出が必要な場合があります (7ページの4参照)。

- 基盤法の農用地利用集積計画による利用権の設定等 (法第3条第1項第7号)
- 農地中間管理事業法の農用地利用配分計画による貸借権、使用貸借権の設定等 (法第3条第1項第7の2)
- 権利を取得する者が国または都道府県である場合 ■ 土地改良法等に基づく交換分合 (法第3条第1項第6号)
- 遊休農地に係る農地中間管理権の設定 (法第3条第1項第3号) ■ 農事調停 ■ 土地収用
- 遺産の分割 (法第3条第1項第12号) ■ 包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈 (施行規則第15条第5号)
- 農地利用集積円滑化団体、農地中間管理機構の農業委員会への届出による権利取得 (法第3条第1項第13号)

4 届出が必要なもの (詳しくは17ページ)

下記の理由で農地の権利を取得した場合、権利を取得したことを知った日から、おおむね10カ月以内に、農業委員会に届出 (事務処理要領 様式例第3号の1) することとされています (農地法第3条の3)。

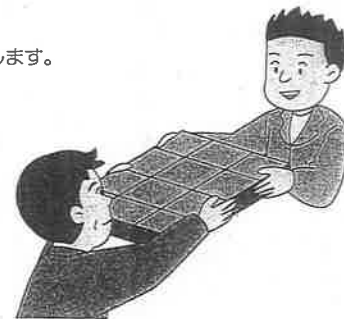
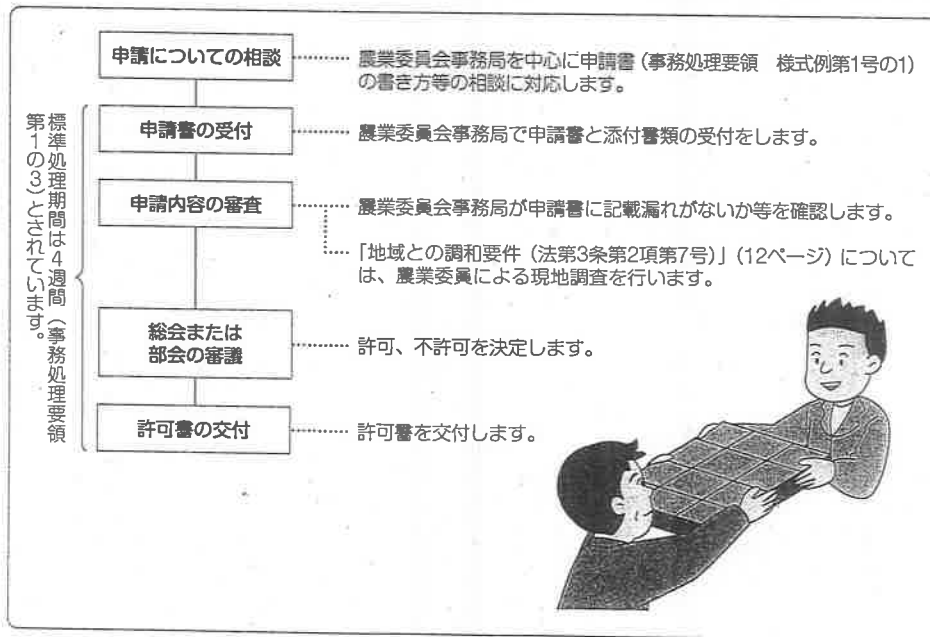
- 相続 (遺産分割、包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈を含む)
- 法人の合併・分割
- 時効取得 等

| | 相続人に対する | 相続人以外への |
|------|---------|---------|
| 包括遺贈 | 許可不要 | 許可不要 |
| 特定遺贈 | 許可不要 | 許可要 |



農業委員会の許可の「対象になっていない」、あるいは「許可が不要な」農地等の権利取得について、農業委員会が把握できるように設けられた制度です。把握した農地等がしっかり使われないおそれがある場合は、農地の貸し借りや売り買い等を促すなど、農地の適正な利用に向けて必要な対応をします。

5 農地法にもとづく農地の貸し借り、売り買いの手続き



6 許可の要件

農地を利用する者（借り手、買い手など）について、要件が定められており、「基本の要件」と「解除条件付き貸借の要件」に整理できます。

基本の要件（所有権・賃借権等の使用収益権の取得）

■ 個人 ■ 農地所有適格法人

→平成21年の農地法改正以前から、農業を担うべき者として、農地を借りること、買うことが認められています。

解除条件付き貸借の要件（使用貸借による権利又は賃借権の取得）

■ 個人 ■ 農地所有適格法人以外の法人

→平成21年の農地法改正以前は農地の権利取得が認められていませんでしたが、同改正により、農地を解除条件付きで借りる場合に限り、権利取得できるようになりました。
→また、同改正により、これらの者が適正に農地を利用するよう、許可を取り消す等の担保措置が設けられています（15～16ページ参照）。

農地法第3条の
許可要件早見表

| | 個人 | | 法人 | |
|---------------|---|--------------------|---------------------|---------------------------------------|
| | 基本の要件 | 解除条件付き 貸借の場合の要件 | 基本の要件 (農地所有適格法人) | 解除条件付き 貸借の場合の要件 (農地所有適格法人以外の法人) |
| 認められる権利 | 貸借・売買 | 貸借 | 貸借・売買 | 貸借 |
| 基本要件2項 | ① 全部効率利用要件 1号 | ○ | ○ | ○ |
| | ② 農地所有適格法人要件 2号 | | | ○ |
| | ③ 農作業常時従事要件 4号 | ○ | | |
| | ④ 下限面積要件 5号 | ○ | ○ | ○ |
| | ⑤ 地域との調和要件 7号 | ○ | ○ | ○ |
| 解除条件付き貸借の要件3項 | ⑥ 貸借契約書に解除条件が付されていること 1号 | | ○ | ○ |
| | ⑦ 地域の他の農業者と適切に役割分担し、継続的・安定的に農業経営が行われること 2号 | | ○ | ○ |
| | ⑧ 業務を執行する役員又は権限及び責任を有する使用人の1人以上が、法人が行う耕作(養畜)の事業に常時従事すること 3号 | | | ○ |

7 全部効率利用要件（法第3条第2項第1号）

〈農地の権利がある者〉

すでに権利がある農地

+

新規に許可申請する農地

全てを効率的に

〈農地の権利がない者〉

新規に許可申請する農地

全てを効率的に

農地の権利を取得しようとする者（借り手や買い手など）またはその世帯員等が保有している農地を含め全ての農地を効率的に耕作すること。



農地の権利を取得する者またはその世帯員等の経営規模や作付作目等を踏まえて、下記に着目して総合的に判断します（事務処理基準第3の3）。

- ①機械が十分に確保されているか（所有、リースを含めて）
- ②労働力が十分に確保されているか（雇用者を含めて）
- ③技術が十分ににあるか（雇用者や委託先を含めて）

キーワード
世帯員等とは

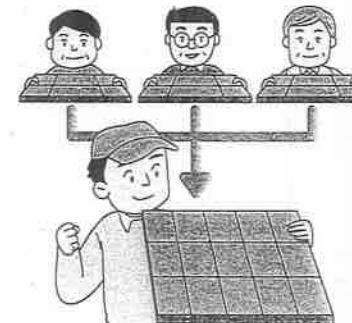
住居及び生計を一にする親族並びに当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の2親等内の親族と定義されています（農地法第2条2項）。

参考 農業経営基盤強化促進法に基づく農地の貸し借り・売り買い

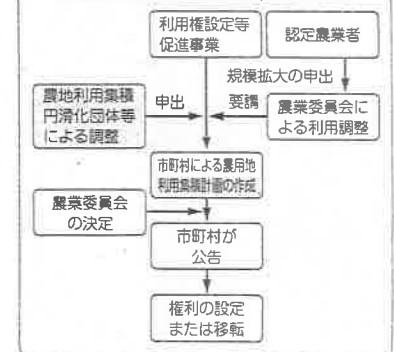
市町村が複数の農地の権利移動について一括して農用地利用集積計画を作成・公告することにより、農地法の許可を受けることなく、農地の権利の設定・移転が行われる仕組みです（農地法第3条第1項第7号、基盤法第18条、19条）。

市町村が「基本構想」※に定めた「育成すべき効率的かつ安定的な農業経営の姿」に合う者が農地の受け手として農用地利用集積計画に定められます。

※基本構想とは、「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」（基盤法第6条）。



農用地利用集積計画作成の手順



2 農地所有適格法人要件 (法人の場合) (法第3条第2項第2号)

法人の場合は、農地所有適格法人であること。



農地所有適格法人とは？

農地法に基づく一定の要件を満たす法人を「農地所有適格法人」といい、農地を買うことができます。



農地所有適格法人
(農地法第2条第3項の要件を満たすもの)

- 会社法人(株式会社等)
- 農事組合法人

※農地所有適格法人以外の法人が農地の権利を取得する場合は解除条件付き貸借によります。

3 農作業常時従事要件 (個人の場合) (法第3条第2項第4号)

権利を取得する者またはその世帯員等が

→耕作または養畜の事業に必要な農作業に常時従事すること。



農作業に常時従事とは？

■【原則】農作業に従事する日数が年間150日以上 (事務処理基準第3・5(2))

■農作業に従事する日数が年間150日未満の場合でも

→農作業を行う必要がある限り、その農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認められます (事務処理基準第3・5(2))。

キーワード

耕作または養畜の事業に必要な農作業とは

地域の農業経営の実態からみて、通常、農業経営を行う者が自ら従事する農作業。その地域において、農協その他の共同組織が主体となって処理することが一般的となっている農作業は含まれない。

4 下限面積要件 (法第3条第2項第5号)

権利を取得する者またはその世帯員等が耕作等する農地(採草放牧地)の面積が都府県50a以上、北海道2ha以上であること(いわゆる下限面積)。



農地の権利を取得する場合

既に耕作等をしている農地の面積

+

新たに権利を取得(借りる、買う等)する農地の面積

合計

都府県 50a以上
北海道 2ha以上
であること。

新たに権利を取得する農地だけの場合もこの面積

採草放牧地の権利を取得する場合

既に耕作等をしている採草放牧地の面積

+

新たに権利を取得(借りる、買う等)する採草放牧地の面積

合計

都府県 50a以上
北海道 2ha以上
であること。

新たに権利を取得する採草放牧地だけの場合もこの面積

→ただし、地域の実情を踏まえて、農業委員会が「別段の面積」を設定して、公示したときは、その面積が下限面積となります。



別段の面積はどんなときに設定する？

- ①担い手が不足しているため、新規就農・参入(個人、法人)を促したい場合
- ②遊休農地化が深刻なため、新規就農・参入(個人、法人)を促したい場合
- ③山間地域であるため、農業者の平均規模が小さく、50a以上(北海道は2ha以上)を満たすのが難しい場合



■別段の面積を定める場合 総会または部会で審議・決定

■毎年のチェック 別段の面積を定めている・いないに関係なく、毎年1度、総会または部会で、「下限面積が適切かどうか」確認をします。

参考 別段の面積の設定基準（農地法施行規則第17条、事務処理基準第3の6）

- ①自然的・経済的条件からみて営農条件がおおむね同一と認められる地域であること
 - ②面積の単位はa（アール）とし、その面積は10a以上であること
 - ③設定区域内において定めようとする面積未満の農業者（農地等を耕作または養畜の事業に供している者）の数が、当該設定区域内の農業者の総数のおおむね100分の40を下らないよう算定されるものであること
- なお、農業の経営体が不足し、農地の遊休化が深刻な状況にあり、新規就農等を促進しなければ農地の保全および有効利用が図られない場合は、上記の規定にかかわらず新規就農を促進するために適当と認められる面積を10a未満であっても設定することができます。

5 地域との調和要件（法第3条第2項第7号）

地域の

- ☐ 農地の集団化
- ☐ 農作業の効率化
- ☐ その他、周辺の地域における農地の効率的かつ総合的な利用

→ に支障が生じないこと。



具体的には次の通りです（事務処理基準第3の8）

- ①「**農地の集団化**」に支障が生じる場合とは？
→ 集落営農や経営体がまとまった農地（集団化している農地）を利用している地域で、その利用を分断するような場合。
- ②「**農作業の効率化**」に支障が生じる場合とは？
→ 地域の農業者が協力して水田等の水管理（水利調整）をしている地域で、水利調整に参加しない営農を行う場合。
→ 無農薬、減農薬栽培が行われている地域で、農薬を使用し、周辺地域の農業者の無農薬栽培等が事実上困難になる場合。
→ 集落で一体となって生産する特定の品目の栽培に必要な共同防除等の営農活動に支障がある場合。
- ③「**その他、農地の効率的かつ総合的な利用**」に支障が生じる場合とは？
→ 地域の水準よりも極端に高い借賃で農地を借り受け、地域の一般的な借賃を著しく引き上げるおそれがある場合。

キーワード
農地の集団化とは

細分化、分散化している農用地を広く使いやすい形にまとめること。



地域との調和要件については、解除条件付貸借だけでなく、農地法第3条許可の申請がされたすべての事案について、総会または部会の審議に先立ち、現地調査をします（事務処理基準第3の8（2））。
現地調査は必要に応じて複数の農業委員で行います。

6 解除条件付貸借の許可要件

- ① 全部効率利用要件（9ページ）
 - ④ 下限面積要件（11ページ）
 - ⑤ 地域との調和要件（12ページ）
- の基本要件に加えて、次の⑥、⑦、⑧が要件となっています。

6 貸借契約書に解除条件が付されていること（法第3条第3項第1号）

農地を適正に利用していない場合には、**貸借契約を解除する旨の条件**（解除条件）が契約書に付されていること。



契約書にはこんなことを明記します（事務処理基準第3の10）。

※契約書の様式例は農地法に係る事務処理要領（様式例第10号の2）で例示されています。

農地を適正に利用していない場合には、貸借契約を解除する。

+（加えて）

貸借を解除して撤退した場合の混乱を防止するため、次の4点が明記されているか、実行する能力があるかを審議の際に確認します。

- ① 農地等を明け渡す際の原状回復の義務は誰にあるか。
- ② 原状回復の費用は誰が負担するか。
- ③ 原状回復がなされないときの損害賠償の取決めがあるか。
- ④ 貸借期間の途中で契約を終了した場合について、違約金の支払いの取り決めがあるか。

農地法第3条第2項第5号の下限面積 (H29.1.1～)

| 下限面積 | 対 象 地 区 |
|-------|--|
| 10アール | 神山町全域 |
| 20アール | 美馬市 (穴吹・木屋平), 三好市全域 那賀町全域, つるぎ町 (旧半田町, 旧一宇村) |
| 30アール | 徳島市 (上八万地区, 応神地区, 旧市内地区) 鳴門市 (撫養町, 瀬戸町, 北灘町, 鳴門町) 吉野川市全域, 美馬市 (脇町) 上勝町全域, 牟岐町全域, 美波町 (由岐地区) つるぎ町 (旧貞光町), 東みよし町全域 |
| 40アール | 徳島市 (北井上地区, 入田地区, 国府地区), 鳴門市 (大麻町) 阿波市全域, 美馬市 (美馬町), 佐那河内村全域, 石井町全域 海陽町 (海南地区), 北島町全域, 板野町全域 |
| 50アール | 徳島市 (多家良地区, 勝占地区, 不動地区, 川内地区, 南井上地区) 鳴門市 (里浦町, 大津町), 小松島市全域, 阿南市全域 勝浦町全域, 美波町 (日和佐地区) 海陽町 (海部地区, 宍喰地区) 松茂町全域, 藍住町全域, 上板町全域 |

空き家と遊休農地の活用に向けて「農地つき空き家」活用制度を新設！

近年、「農ある暮らし」を求め田舎への移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める相談が増加しています。農業に関心のあるUIターン者等を積極的に受け入れ、定住促進と耕作放棄地の解消につなげるため、雲南市と雲南市農業委員会では、市内の空き家と遊休農地をセットで売買する「農地つき空き家」活用制度を新設し、入居者を募集します。

農地の取得は、農地法により「下限面積（北海道を除き）原則50アール以上」が設定されていますが、制度の弾力化に伴い、雲南市内町別に次ページの表のとおり20~30アールまでの「下限面積」が設定されています。

今回の見直しは、この弾力化をさらに推進するもので、市に登録された空き家物件に付随する遊休農地で、あらかじめ雲南市農業委員会の区域指定（地番指定）を受けた農地は、1アール以上で取得が可能となりました。

農家の高齢化や後継者不足により遊休農地が年々増加する中で、空き家所有者からも空き家と農地を一括で処分したいとの相談を受けるケースも増えています。こうした実態も踏まえ、昨年11月開催の雲南市農業委員会総会で農地取得「下限面積」の見直しが図られたところです。

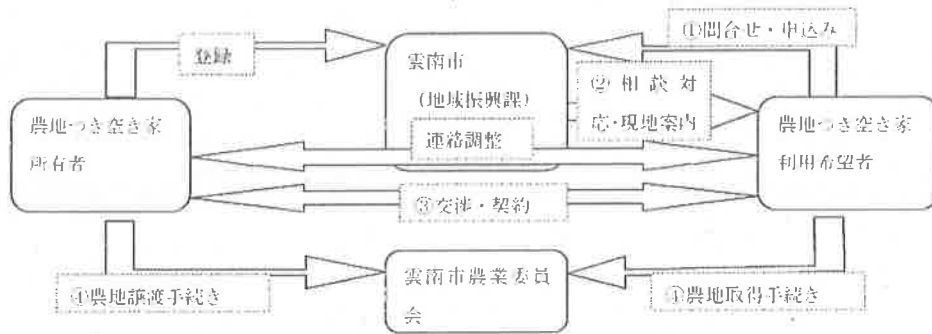
●「農地つき空き家」の対象物件

本年1月末現在の「農地つき空き家」の対象となる物件は14件です。（事前に登録が必要です。随時更新していきます。）

【町別の内訳】

| 大東町 | 加茂町 | 木次町 | 三刀屋町 | 掛合町 |
|-----|-----|-----|------|-----|
| 4件 | 2件 | 2件 | 3件 | 3件 |

●「農地つき空き家」活用制度 利用の流れ



- (1)市役所地域振興課（0854-40-1013）へ問い合わせ・申込み
- (2)専属スタッフが相談対応・現地案内します。
- (3)当事者間で交渉・契約
- (4)契約後、市農業委員会へ農地取得の手続きをします。

●空き家情報を募集しています

市では現在、地域自主組織と連携して空き家調査を実施しています。空き家物件の情報がありましたら市役所地域振興課（電話0854-40-1013）までご連絡ください（農地の有無は問いません）。

「農地つき空き家」に該当する場合は、市農業委員会による現地確認及び審議を経て、登録手続きを行います。

●農地つき空き家制度Q&A

Q1：UIターン者のみでなく、市内在住者でも購入できますか？

A1：新規で農業を始めたい方や、空き家購入を希望される方は購入可能です。

（農地につきましては、事前に農業委員会へご相談下さい。）

Q2：当該農地のうち、一部のみを購入できますか？

A2：1軒で複数の農地をお持ちの場合は、一括して購入されることを想定しておりますので、農地所有者との協議が必要です。

Q3：購入ではなく、賃貸借することはできますか？

A3：この制度は、農地を購入（所有権移転）される方を対象としておりますので、賃貸借はご遠慮ください。

●問い合わせ、申し込み先

「農地つき空き家制度」に関する問い合わせや申し込みは、市役所地域振興課（電話0854-40-1013）まで、農地の手続きについては、雲南市農業委員会（電話0854-40-1092）まで問い合わせください。

農地取得「下限面積」の見直しのお知らせ

市では意欲のある新規就農者を受け入れ、耕作放棄地の解消等に役立てるため、設定区域（旧町ごと）の面積（下限面積）も見直しました。これまで既に農地をお持ちの方で、農業経営の拡大や農地の集積等をお考えの場合や、本格的に新規就農等をお考えの際に農地を新たに取得される方は、次の面積を上回ることが必要です。

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 大東町 | 加茂町 | 木次町 | 三刀屋町 | 吉田町 | 掛合町 |
| 30アール | 20アール | 20アール | 30アール | 30アール | 30アール |