

親切・丁寧、身近な相談しやすい農政局

自作農財産の概要

～担当者となられた皆さんへ～



平成22年8月6日

中国四国農政局生産経営流通部構造改善課

このパンフレットは、中国四国農政局ホームページからダウンロードできます。
<http://www.maff.go.jp/chushi/keiei/nozaisan/index.html>

農林水産省

目次（1）

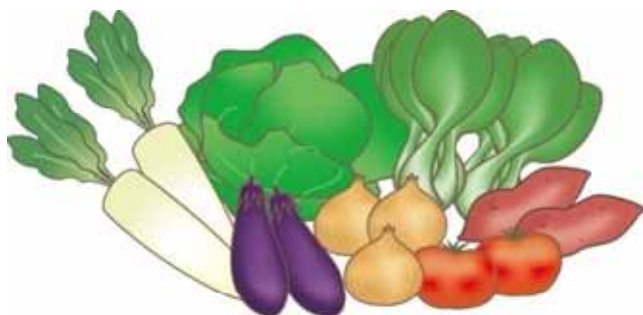
タイトル	ページ
自作農財産とは？	1
国有農地等とは？	2
開拓財産とは？	3
農地改革とは？	4
開拓事業とは？	5
農地改革等の主な法律は？	6
農地改革の沿革（1）（農地調整法）	7
農地改革の沿革（2）（第一次農地改革）	8
農地改革の沿革（3）（第二次農地改革）	9
【参考】自創法による買収・売渡期日	10
【参考】欄外登記（耳登記）とは？	11
農地改革の沿革（4）（強制譲渡令の制定）	12

目次（２）

タイトル	ページ
農地改革の沿革（５）（農地法の制定）	１３
農地改革の沿革（６）（農地法施行法の制定）	１４
【参考】農地報償とは？	１５
旧所有者等への売払制度の改正（１）（相手方の範囲拡大）	１６
旧所有者等への売払制度の改正（２）（買受請求権・不要地認定の範囲拡大）	１７
旧所有者等への売払制度の改正（３）（売払対価）	１８
旧所有者等への売払制度の改正（４）（判例）	１９
旧所有者等への売払制度の改正（５）（判例）	２０
平成２１年農地法改正後の取得・管理・処分（１）（取得の改正点）	２１
平成２１年農地法改正後の取得・管理・処分（２）（管理・処分の改正点）	２２
平成２１年農地法改正後の処分方法（１）（農業利用目的売払い）	２３
平成２１年農地法改正後の処分方法（２）（非農業利用目的売払い）	２４

目次 (3)

タイトル	ページ
平成21年農地法改正後の処分方法(3)(譲与)	25
自作農財産の主な取得・処分条項(1)(自創法・強制譲渡令)	26
自作農財産の主な取得・処分条項(2)(平成21年改正前の農地法(国有農地等))	27
自作農財産の主な取得・処分条項(3)(平成21年改正前の農地法(開拓財産))	28
平成21年農地法改正後の取得による国管理財産	29
むすび	30



【お問合せ窓口】

〒700-8532

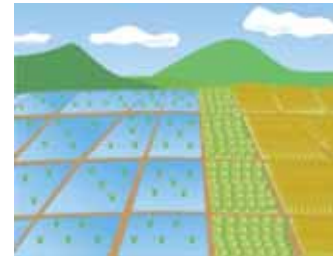
岡山市北区下石井1-4-1

中国四国農政局生産経営流通部構造改善課

Tel 代表 086-224-4511(内線2485)

自作農財産とは？

- ◆ 戦後間もなく行われた農地改革や開拓事業により、国が取得した土地等
- ◆ 農地改革や開拓事業の終了後も、自作農創設や農業上の利用の増進を目的に、国が取得した土地等



- ◆ これらのうち、売渡しや売払いなどの手続（処分）がなされず、現在も平成21年改正前の農地法78条の規定に基づき管理している国有財産（普通財産）を自作農財産と言います。



- ◆ 取得経緯から「国有農地等」と「開拓財産」に区分され、平成21年農地法等の一部改正法附則8条により、法定受託事務として都道府県が管理しています。
- ◆ 管理の形態は、農耕貸付・転用貸付・未貸付となっています。

国有農地等とは？

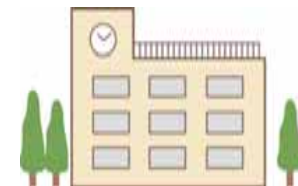
◆ 農地改革の際に国が取得した農地等（既墾地）で、次のような理由により売渡しが保留され、現在も国が所有（都道府県が管理）している土地等を国有農地等と区分しています。

- 売渡し：自作農の創設等という本来の目的どおり、農業に精進する見込みのある者や農業生産法人に、また、共同利用することが適当なものは地方公共団体や農業協同組合等に売渡すことを言います。
- 国有農地等：農地以外についても買収が行われ、「等」は、売渡相手方の申請に基づき買収した農業用施設・水の使用に関する権利・立木・土地又は建物を指します。



売渡保留の主な理由

小作人の経営面積が零細（2反歩未満）であった場合
買収後、国が保有している間の事情変化により将来市街化の進展が予想された場合（5ヶ年保留地と呼称）
買収後、国が保有している間の事情変化により戦後の窮状から買収農地が国民経済の立て直しに必要な場合に、宅地その他使用目的変更を相当とする場合
買受申込がない場合



開拓財産とは？

- ◆ 農地を開発するための開拓事業により、国が取得した山林・原野等（未墾地）で、次のような理由によって売渡しが保留され、国が所有（都道府県が管理）している土地等を開拓財産と区分しています。



売渡保留の主な理由

急傾斜地、沢地など開墾不適地のため、売り渡すことができなかったもの
売渡し後の成功検査で不合格となり、買い戻したものの
開拓道水路等で国有存置地として売渡しが保留されたもの



農地改革とは？

- ◆ 戦後間もなく、急速かつ広汎に自作農を創設するために行われた国策で、不在地主の小作地全部と在村地主の約1町歩（具体的には都府県が定めた。北海道は4町歩）を超える小作地等（既墾地）を国が強制的に買収し、小作人に売渡しを行いました。また、当時、相続税の支払いのために物納された農地についても、農林水産省が大蔵省から所管換を受け、小作人に売渡しを行いました。これを農地改革と言います。
- ◆ ほとんどの土地は、買収日と売渡日を同日付けとする、いわゆる「瞬間売買」により小作人に売り渡されました。



農地改革の目的

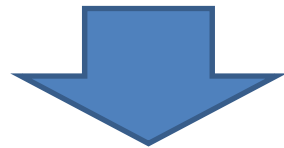
数世紀にわたる封建的土地所有制度を根本的に廃絶させる。

土地を耕作する者が労働の成果を享受し得る制度にする。

わが国の農業生産力の発展（農業の近代化）と農村の民主化（農民解放）を促進する。

開拓事業とは？

- ◆ 戦時中の農業労働力及び農業用資材の不足等のため、**農業生産力が次第に衰退**し、食糧事情が悪化の一途をたどり、昭和20年にはその極みに達しました。
- ◆ 他方、**終戦**に伴い、戦災者・海外引揚者・復員軍人等の**就労の機会**の創出が焦眉(シヨウビ)の急務となりました。



戦後、**食糧の増産**と**帰農促進**を目的とする**開拓事業**を実施

- ◆ 国が、開発して農地とすることが適当な**山林又は原野等（未墾地）**を**強制的に買収**し、また、**旧軍用地**や**国有林**など他の省庁などが管理する土地等（未墾地）を農林水産省が**所管換**又は**所属替**を受けて、**入植者**又は**増反者**に**売渡し**を行い、売渡しを受けた者が**農地に造成（開墾）**して農業を営むという方法で実施しました。
 - 入植者：当該開拓地区に移住して農業を営むか、又は、移住しないが当該開拓地区内の土地についてのみ農業を営む者
 - 増反者：当該開拓地の近傍において農業を営み、開拓地において増地配分を受ける者



農地改革等の主な法律は？

◆ 農地調整法（昭和13年法律67号）

- 耕作目的の権利移動の規制、農地転用の規制、耕作権の保護などを規定

◆ 自作農創設特別措置法（昭和21年法律43号） 略して自創法又は自農法とも呼ばれています。

- 既墾地の買収・売渡しや開発に適する未墾地の買収・売渡しなどを規定

◆ 自作農創設特別措置法及び農地調整法の適用を受けるべき土地の譲渡に関する政令（昭和25年政令288号） 強制譲渡令又はポツダム政令（ポ政令）とも呼ばれています。

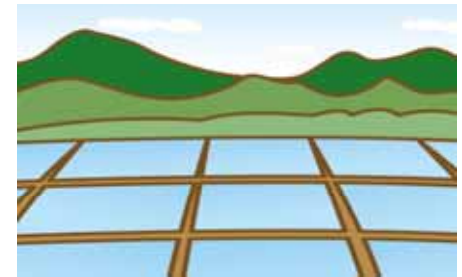
- 強制譲渡方式による小作農への譲渡、引き続き、買収洩れ地の自創法での継続買収などを規定



農地改革の成果を維持し、
戦前から立法化されてきた法制度を集大成する

◆ 農地法（昭和27年法律229号）

- 耕作目的の権利移動の許可、農地転用許可、耕作権の保護、小作地所有制限と国による買収・売渡し、競売・公売の特例、未墾地の買収・売渡し、旧所有者等への売払いなどを規定



農地改革の沿革（１）

（農地調整法）

- ◆ 農地調整法は、昭和13年に制定されたものであり、我が国の農地に関する基本的な法律でした。
- ◆ この法律は、我が国の農地立法政策の三つの眼目である以下の事項を取り入れ、自作農の創設維持と小作権の強化を図りました。
 - － 農地関係をできるだけ調停によって平穏に処理する
 - － 自作農の創設維持政策によって、小作人を漸次減少させ、耕作者を自作農とすることにより小作問題を根本から解決する
 - － 小作権を確保し、小作人の地位の安定向上を図る



- ◆ その後、国家総動員法（昭和13年法律55号）に關係して、重要な農地法制が全て勅令で手当されました。これらは地主制を根本的に改革しようとするものではありませんでしたが、土地所有者の立場を制限し、戦後の農地改革に途を開くものでした。
 - － 小作料統制令（昭和14年勅令823号）
 - － 小作料の額のほか、小作料の減免条件や種別などを統制
 - － 臨時農地価格統制令（昭和16年勅令109号）
 - － 農地価格については、農地の賃貸価格の田は33倍、畑は40倍（全国平均）
 - － 後の第二次農地改革の際の買収価格算定に応用
 - － 臨時農地等管理令（昭和16年勅令114号）
 - － 農地転用の制限、耕作放棄地の耕作強制や作付統制



農地改革の沿革（ 2 ）

（第一次農地改革）

◆ 戦争終了後、農地関係に関する新たな立法が種々の観点から要請されました。当然に、国家総動員法の廃止により各統制法令が廃止されることによる、その維持という面もありました。

◆ 要請内容は、以下の内容でした。

- 現物納小作料を改めて、金納とする
- 農地委員会の官僚的構成の民主化
- 国による未墾地開発
- 自作農創設維持事業の強化



第一次農地改革

敗戦後行われた我が国の重要な改革のうち、連合国側の指示を待たずに日本政府が自発的に行った唯一のもの

◆ その要請に応えるため、昭和20年法律64号により農地調整法が改正されました。

◆ 改革の主眼として以下の事項が挙げられます。

- 自作農創設のため、小作農の希望により、地主の土地を強制譲渡させる途を開く（在村地主は5町歩の小作地の保有は認めた）
- 小作料の金納化を行う
- 農地委員会の委員を選挙制とする（地主・自作・小作の各階層別に5名ずつ選挙する）

しかし、第一次農地改革は、国の内外に激しい論議を引き起こし、小作料の金納化と新しい農地の統制価格を決定したまま、市町村農地委員の選挙もできず、まして小作地の強制譲渡を実行することもなく、言わば幻の改革として挫折しました。

農地改革の沿革（ 3 ）

（第二次農地改革）

- ◆ 第一次農地改革の挫折は、より**徹底的な農地改革**の必要性を痛感させました。それは、連合国からも要求されることでした。
- ◆ 当時、在村地主の小作地保有制限を3町歩とする案が提出され、対日理事会で、ソ連の「小作地全面収容」・「地価の大幅引き下げ」・「6町歩以上の地主の土地の無償没収」案などがありましたが、**1町歩の小作地保有を認めるイギリス案**が採択され、これが**農地改革の骨格**となりました。



第二次農地改革

- ◆ **自作農創設特別措置法（昭和21法律43号）を制定**
 - － 農地調整法から**自作農創設に関する部分を独立**させる
 - － **国が介入した既墾地の買収・売渡し**や開墾に適する**未墾地の買収・売渡し**などを規定
 - － 第一次農地改革の実施を**新聞公表した日**である**昭和20年11月23日現在の事実**に基づき、**買収**を行う（第一次農地改革以降買収を逃れようとして地主が脱法手段を講じたことも多々見られ、法的均衡を図るため**この日を基準日**として**農地調査規則（昭和22年農林省令22号）**に基づく**調査を実施**）

【参考】自創法による買収・売渡期日

買収期日		売渡期日	
い	S22. 3. 31	A	S22. 3. 31
ろ	7. 2	B	7. 2
は	10. 2	C	10. 2
に	12. 2	D	12. 2
ほ	S23. 2. 2	E	S23. 2. 2
へ	3. 2	F	3. 2
と	7. 2	G	7. 2
ち	10. 2	H	10. 2
り	12. 2	I	12. 2
ぬ	12. 31	J	12. 31
る	S24. 3. 2	K	S24. 3. 2
を	7. 2	L	7. 2
わ	10. 2	M	10. 2
か	12. 2	N	12. 2

買収期日		売渡期日	
よ	S25. 3. 2	O	S25. 3. 2
た	7. 2	P	7. 2
れ	* 10. 2	Q	* 10. 2
そ	12. 2	R	12. 2
つ	S26. 3. 2	S	S26. 3. 2
ね	7. 1	T	7. 1
な	11. 1	U	11. 1
ら	S27. 3. 1	V	S27. 3. 1
む	3. 31	W	3. 31
う	4. 14		
み	4. 27		
		X	7. 1
の	9. 1	A	9. 1
お	10. 20	C	10. 20

* 該当ナシ

農地改革の沿革（４）

（強制譲渡令の制定）

- ◆ 農林省は、農地改革立法の恒久化について検討を始め、地主的土地所有の禁止・制限の大原則を維持することとを前提としつつも、その手段については政府買収方式を止めて、新たに強制譲渡方式を採用することとし、これまでの買収が一段落した昭和25年に、自作農創設特別措置法改正法案を国会に提出しました。
- ◆ 結果、この法案は廃案となりましたが、一方で「土地台帳法等の一部を改正する法律」（昭和25年法律第227号）が成立したことにより、土地台帳法による賃貸価額が昭和25年7月31日以降廃止されることとなりました。
- ◆ このことにより、この賃貸価額に基礎を置いた農地調整法の農地価格統制は継続できなくなり、また自創法の買収価額もこの賃貸価額に基礎を置いていたため、買収対価算出規定が失効してしまうこととなり、その結果、農地買収が不可能な事態となりました。



その対応措置

- ◆ 自作農創設特別措置法及び農地調整法の適用を受けるべき土地の譲渡に関する政令（昭和25政令288号）を制定
 - － 昭和25年7月30日以前に買収すべきであったものは従来どおり買収する
 - － 7月31日以降の新しい保有制限超過分や創設自作地について自作を止める分については、国の買収や先買いを止め、国が一旦所有することを行わない強制譲渡方式にする
 - － 買い手がない場合には、国が買い取る



農地改革の沿革（５）

（農地法の制定）

- ◆ このような農地改革の経過の中で、農地関係の権利調整については、農地調整法が担ってきましたが、昭和27年4月28日の講和条約の発動に伴って、ポツダム命令が同年10月24日限りで失効することとなりました。



農地調整法、自創法、強制譲渡令を集大成

- ・ 譲渡令に代わる立法措置を講じておかないと農地制度の重要部分に空白を生ずることになる形式的理由
- ・ 農地改革が一定の成果をあげたことから、農地関係法令をこの機会に整理して再出発しようという理由



- ◆ 農地法（昭和27法律229号）を制定
 - － 農地改革の基本原則を維持し、買収・売渡制度がそのまま引き継がれる
 - － 一方で、新たに、買収等により取得・管理している土地のうち、自作農の創設又は土地の農業上の利用の増進の目的に供しないことが相当とされたもの（不要地）について、売渡しとは違う、買収前の所有者（旧所有者）に売り払う制度を規定

農地改革の沿革（ 6 ）

（農地法施行法の制定）

◆ 農地法（昭和27法律229号）が施行された際に、併せて農地法施行法（昭和27年法律230号）が施行されました。この中で、農地調整法・自創法・強制譲渡令の廃止や買収・売渡し・強制譲渡の経過規定、既に自創法で管理している自作農財産の管理・売渡しに係る農地法によるみなし規定などが定められました。

－ 農地法施行法 5 条（国有農地、採草放牧地等の管理及び売渡）

自創法 3 条、自創法 15 条や強制譲渡令 2 条などの規定により国が取得し、農地法施行の際に自創法 46 条 1 項の規定により現に管理している土地等（国有農地等）

農地法 9 条、14 条の規定により買収したものとみなす

－ 農地法施行法 6 条（国有未墾地等の管理及び売渡）

自創法 30 条、強制譲渡令 2 条などの規定により国が取得し、農地法施行の際に自創法 46 条 1 項の規定により現に管理している土地等（開拓財産）

農地法 44 条、55 条、59 条の規定により買収したものとみなす



【参考】農地報償とは？

- ◆ 農地改革は、多くの自作農を生み出すとともに農村の民主化を進め、農業投資を拡大させた結果、農業生産力を飛躍的に発展させるなどの成果を挙げました。その反面、急速かつ広汎に実施されたことから、その過程で色々なトラブルもあり、中でも農地を買収された人の一番の不満は、「買収対価」に関するものでした。
- ◆ 買収対価は、賃貸価額のある農地について、田は賃貸価額の40倍、畑は賃貸価額の48倍を限度とし、田は反当平均約760円、畑は反当平均約450円とされ、その大部分は農地証券で支払われました。しかし、農地改革当時はインフレが急激に進み、「これは憲法で保障している正当な対価とはいえない」という違憲訴訟が各地で起こりました。
- ◆ この違憲訴訟については、昭和28年12月23日に最高裁から「農地改革の買収対価は、憲法に違反しない」旨の判決が出され、法律的には決着がつけましたが、その後の経済変動（土地価格の急騰など）も相まって、不満はむしろ強まることとなりました。
- ◆ このような推移の中で、政府は「社会的・政治的に無視することのできない問題であるとして、昭和35年に総理府の附属機関として「農地被買収者問題調査会」を設置し調査を行いました。



農地改革後、旧地主が持ち続けてきた色々な不満を最終的に解決するための方策

- ・ 農地改革における農地被買収者の貢献と、その受けた心理的影響をも考慮してこれらの人々に対する報償を実施することが適切であるという考え

- ◆ 農地被買収者等に対する給付金の支給に関する法律（昭和40年法律121号）を制定 農地報償法とも呼ばれています。
 - － 農地改革で農地を1畝以上買収された者又はその一般承継人に対して、記名国債で給付金を支給
 - － その額は、買収された農地の面積に反当たり単価を乗じて算出した額（その額が100万円以上の場合は100万円）

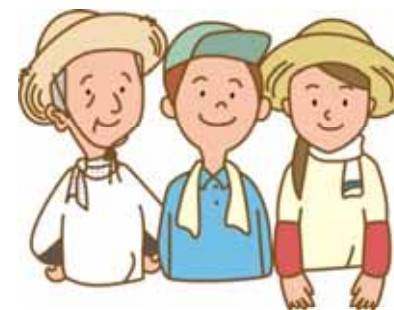


旧所有者等への売払制度の改正（１） （相手方の範囲拡大）

- ◆ 昭和27年に新たに設けられた農地法80条による旧所有者への売払制度は、農地法制定時から日々経過する中で、その社会情勢の変化と相まって改正が行われてきました。
- ◆ 大きな変更点として、次の3点が挙げられます。

昭和37年農地法の一部改正（昭和37年法律126号）

- それまで、旧所有者への売払いは旧所有者一代限りとされており、その旧所有者である個人又は法人が死亡・消滅していると、その一般承継人には売り払えないことになっていました
- 時間の経過と共に旧所有者が居ない場合が多くなり、不合理となっていたため、範囲を一代限りから一般承継人にまで広げて公平の原則に沿った改正を行いました（農地法80条2項）
- 「旧所有者」と「その一般承継人」を合わせて、「旧所有者等」と呼んでいます



旧所有者等への売払制度の改正（２） （買受請求権・不要地認定の範囲拡大）

昭和46年農地法施行令の一部改正（昭和46年政令15号）

- 農地法制定当初、行政当局は、80条の規定は不要地認定をしたものが売払い対象で、旧所有者等が買受けを希望するものは、「認定後、旧所有者等に買受請求権が発生する」と考え処理していましたが、農地売渡処分取消等請求事件、[最高裁昭42\(行ツ\)52号・昭46.1.20大法院判決](#)において、「買収農地を自作農の創設等の目的に供しないことを相当とする事実が生じた場合には、旧所有者等は、同項の認定の有無にかかわらず、直接国に対して売払いを求めることができる」旨判示されました
- それまでは、不要地認定の対象は「開拓財産で土地配分計画が作成される見込みのないものなどや公用・公共用又は国民生活の安定上必要な施設の用に供する緊急の必要がある土地等」に限られていましたが、この判決を受け、例えば、[市街化区域内に位置する自作農財産](#)については、[行政庁の不要地認定行為無くして](#)、旧所有者等は買受請求権を行使することができることとされました
- そのため、[不要地認定ができる範囲を拡大することとし](#)、[市街化区域内にある土地等を不要地として追加する農地法施行令の一部改正が行われました](#)



旧所有者等への売払制度の改正（3） （売払対価）

昭和46年国有農地等の売払いに関する特別措置法（昭和46年法律50号）

- これまでは、旧所有者等への売払対価は、その買収したときの買収対価とされてきました
- 最高裁昭42(行ツ)52号・昭46.1.20大法廷判決において、「農地法80条の売払いは、一般の国有地の売払いと変わるものではない」旨判示されたことに加え、日本経済の高度成長に伴い、地価が相当に高騰した中で、「旧所有者等だからといって不当な利得を求めることが、社会的に容認できるものではない」という情勢となりました
- このような中、議員立法「国有農地等の売払いに関する特別措置法」が施行され、旧所有者等への売払対価は、これまでの買収対価から時価の7割に変更されました
- また、国民生活の安定向上を図るための公共施設等の用地の確保に資するため、旧所有者等への売払いに係る土地等の公用又は公共用への積極的な活用を促進することとし、それに伴う譲渡所得の課税の特例（短期譲渡所得を長期譲渡所得と取り扱うなど）を設けました



旧所有者等への売払制度の改正（４） （判例）

◆ 旧所有者等への売払制度改正において、**重要な判例**を紹介します。

最高裁昭42（行ッ）52号・昭46.1.20大法廷判決（再掲）

【買収農地売払制度の趣旨】

私有財産制度の収用が正当な補償のもとに行われた場合においてその後に行きつり収用目的が消滅したとしても、法律上当然に、これを被収用者に返還しなければならないものではないが、当該収用物件につきその収用目的となった公共の用に供しないことを相当とする事実が生じた場合には、なお、国にこれを保有させ、その処置を原則として国の裁量に任せるべきであるとする合理的な理由はない。したがって、このような場合には、被収用者にこれを回復する権利を補償する措置をとることが立法政策上当を得たものというべく、農地法80条の買収農地売払制度も右の趣旨で設けられたものと解すべきである。

【認定の性質】

農地法80条に基づく農林大臣の認定は、同条に定める要件を充足する事実が生じたときには必ず行うべく羈束（キツク）された内部的な行為にとどまる。

【売払いの性質】

農地法80条による買収農地の旧所有者に対する売払いは、私法上の行為というべきである。

旧所有者等への売払制度の改正（５） （判例）

最高裁昭42（行ッ）52号・昭46.1.20大法廷判決（続き）

【旧所有者の買受請求権】

旧所有者は、買収農地を自作農の創設等の目的に供しないことを相当とする事実が生じた場合には、農地法80条1項の農林大臣の認定の有無にかかわらず、直接、農林大臣に対し当該土地の売払いをすべきことを求めることができ、農林大臣がこれに応じないときは、民事訴訟手続により農林大臣に対し右義務の履行を求めることができる。

【令17条の通知の性質】

農地法施行令17条により農林大臣が旧所有者に対してする農地法80条1項の認定の通知は、旧所有者が買受請求権を有する旨の告知にほかならない。

最高裁昭48（行ッ）24号・昭53.7.12大法廷判決

【売払い対価】

農地法80条に基づいて買収農地の旧所有者が国に対し当該農地を買収の対価相当額で売払いを求める権利は、立法政策上与えられたものであり、また、その売払いの対価は当然に買収の対価相当額でなければならないものではなく、これをいかに定めるかも立法政策上の問題であるから、国有農地等の売払いに関する特別措置法2条等が、農地法施行後の社会経済事情の変化、特に地価の騰貴に対応するように、売払いの対価を右の買収の対価相当額から当該土地の時価の7割相当額に変更したことは、旧所有者の権利に対する合理的な制約として容認されるべきものであって、憲法29条に違反しない。

平成21年農地法改正後の 取得・管理・処分（１）

- ◆ 平成21年12月15日付けで改正農地法が施行されました。
- ◆ 農地法の目的について、「農地は耕作者自らが所有することを最も相当とする」という考え方から「農地の効率的な利用を促進する」という考え方に改められ、**自作農財産の目的**である「自作農の創設又は土地の農業上の利用の増進」から「**自作農の創設**」が除かれました。今後、一層の処分促進が求められます。
- ◆ また、自作農財産制度について、いくつかの改正が行われています。**取得・管理・処分別の改正のポイント**は、以下のとおりです。



取得に関する改正点

- 小作地所有制限に抵触する場合の**買収を廃止**
- **未墾地買収を廃止**
- 買収等は全て国が実施
- 買収により抵当権等のほか所有権に関する仮登記上の権利も消滅
- 今後は、**所管換・所属替による取得は行わない**



平成21年農地法改正後の 取得・管理・処分（２）

管理に関する改正点

- 都道府県が管理している土地等は、引き続き都道府県が管理
- 平成21年12月15日以降に農地法の規定により取得した土地等は、国が管理
- 国有農地の適正利用を徹底する必要



処分に関する改正点

- 自作農の創設のための売渡し（行政処分）を廃止
- 農業利用のための売払いは、私法上の契約行為（この場合、原則として一般競争入札により処分）
- 非農業利用の認定は、土地の農業上の利用の増進に供するか否かで判断
- 非農業利用の売払いも、私法上の契約行為
- 旧所有者等への優先売払いは、公告から6ヶ月以内に買受希望する場合
- 平成21年12月15日以降に農地法の規定により取得した土地等については、旧所有者等に対する優先売払規定なし



平成21年農地法改正後の処分方法（1）

- ◆ 都道府県が管理している自作農財産は、以下の3つの処分方法により、処分促進が求められます。

農業利用目的売払い（平成21農地法等の一部改正法附則8条2項、3項）

- これまで行っていた売渡し（行政処分）は廃止されましたが、耕作または養畜の事業に供することを目的に、農地として効率的に利用すると認められる者へ農業利用目的売払い（私法上の契約行為）を行うことができます。
- これまでは都道府県が売渡し業務を行ってきましたが、売払業務は国が行います。
- 売払いの相手方は、農地法3条適格者、農地保有合理化法人、農用地利用集積円滑化団体などで、原則、一般競争入札により売り払います。
（3条適格：農地を効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うこと、農作業に常時従事すること、取得後の面積が下限面積（50a以上 農業委員会で引き下げ可能）を超えることなど）
- 農耕貸付地の場合、その借受人に優先的に売り払うことができますが、農地法3条適格が必要です。
- 市街化区域などでは、不要地認定を行い、非農業利用目的売払いを行うこととなります。



平成21年農地法改正後の処分方法（2）

非農業利用目的売払い（平成21農地法等の一部改正法附則8条4項）

- 市街化区域内の土地や公用・公共用目的に供される土地など、土地の農業上の利用の増進の目的に供しないことを相当と認める場合、国が不要地認定を行います。
- 不要地認定がされた土地等は、国が非農業利用目的売払いを行います。その土地等が平成21改正前の農地法9条、14条、44条の規定により買収している場合は、旧所有者等へ売り払うこととなります（平成21改正前の農地法80条2項の規定から、2項売払いと呼んでいます。）。
- 旧所有者等から買受申込みが無かった場合などは、転用借受人、地方公共団体等の順に売払相手方を選定し、該当がなければ原則、一般競争入札により売り払います（平成21改正前の農地法80条1項の規定から、1項売払いと呼んでいます。）。
- これまで旧所有者等へは、該当者全員に平成21改正前の農地法施行令17条の規定による通知（17条通知と呼んでいます。）を行い、所在不明な場合などに平成21改正前の農地法施行令17条後段の規定による公告（17条公告と呼んでいます。）を行っていました。
- 平成21改正後は、旧所有者の氏名・住所を公告し、旧所有者等のうち「知っているもの」へは公告した旨を通知することとなりました。



平成21年農地法改正後の処分方法（3）

譲与（平成21農地法等の一部改正法附則6条6項）

- 開拓財産である道路、水路、揚水機場、ため池（これらの工作物に附帯する工作物を含む）又はその用地であって農業利用が相当でかつ公共的性格があるものを国が個別に指定し、市町村や土地改良区等へ無償で譲与することができます。
- 譲与は、昭和45年の農地法改正からの制度であり、今回の平成21年農地法改正後も引き続き都道府県が行います。
- 対象財産は開拓財産全般ではなく、旧制度開拓によるものに限られます。旧制度開拓とは、昭和36年からの「開拓パイロット事業」より以前の開拓制度（干拓事業を含む）を意味します。
- 譲与は、「その用途を廃止したときはこれを無償で国に返還すること」を条件（処分の取消行為）としています。そのため、都道府県は譲与した道路等が適切に管理されているかどうか確認する必要があります。
- 用途廃止については、周辺地域の土地利用状況の変化等から当該地の農業上の利用が無くなった、公共事業によりバイパス道路等が設置されるなどが理由として考えられますが、譲与財産は、農業上の利用と公共的性格を有しているため、譲受者の一方的な判断のみで用途廃止はできません。何故用途廃止する必要があるのか、今後周辺の農業上の利用に影響がないのか、代替施設をどのようにするのかなど調整する必要があり、今後も農業上の利用（受益）があると見込まれる場合は、その受益者の利用を阻害しないようにしなければなりません。



自作農財産の主な取得・処分条項（１）

（自創法・強制譲渡令）

- ◆ 今後、自作農財産は処分促進が求められます。しかし、国土調査等で平成21年12月15日以前の取得地で台帳未登載の土地が新たに発見される場合や、過去の譲与地が用途廃止により返還（処分の取消行為）される場合があります。管理は取得条項に基づくため、これらの土地は都道府県管理の財産となります。
- ◆ また、買収・売渡の登記手続きがなされていない場合もあります。これらの登記是正手続きは都道府県が行う必要があるため、自創法や平成21改正前農地法に係る主な取得条項（入口）と処分条項（出口）は把握しておく必要があります。

国有農地等

- ・ 自創法 3 条（農地の買収）
- ・ 強制譲渡令 2 条 1 項 1 号（小作地の強制譲渡）
- ・ " 2 条 1 項 3 号（売渡地の強制譲渡）
- ・ 物納農地の所管換

- ・ 自創法 15 条（附帯施設等の買収）

- ・ 自創法 28 条（創設自作地の政府先買権）



- ・ 自創法 16 条（農地の売渡）



- ・ 自創法 29 条（附帯施設等の売渡）



- ・ 自創法 28 条（買取農地の売渡）

開拓財産

- ・ 自創法 30 条（未墾地等の買収）
- ・ 自創法 40 条の 2（牧野の買収）
- ・ 強制譲渡令 2 条 1 項 2 号（牧野の強制譲渡）
- ・ 旧軍用地の所管換、国有林野の所属替



- ・ 自創法 41 条（未墾地、牧野等の売渡）

自作農財産の主な取得・処分条項（２）

（平成21年改正前の農地法（国有農地等））

- ◆ 昭和27年の農地法施行法5条の規定に基づき、農地法施行の際に自創法46条1項の規定により現に管理している土地等（国有農地等）は、取得条項からそれぞれ平成21改正前の農地法9条、14条で買収したものとみなされ、平成21改正前の農地法に基づき処分されてきたことに留意する必要があります。

国有農地等

- ・ 農地法9条（小作地の買収）
- ・ 農地法14条（附帯施設の買収）
- ・ 農地法15条（売渡地の買収）
- ・ 農地法15条の2（農業生産法人に係る買収）
- ・ 農地法16条（申出による買収）
- ・ 農地法33条（強制競売に係る買収）
- ・ 農地法34条（公売に係る買収）
- ・ 所管換又は所属替を受けた土地のうち農地法36条1項の規定により農林水産大臣が定めたもの



- ・ 平成21改正前農地法36条（国有農地等の売渡）
平成21年農地法等の一部改正法附則8条2項・3項の規定により、平成21改正後農地法第46条の規定の例により国が売り渡す
【23頁参照】

自作農財産の主な取得・処分条項（３）

（平成21年改正前の農地法（開拓財産））

◆ 昭和27年の農地法施行法6条の規定に基づき、農地法施行の際に自創法46条1項の規定により現に管理している土地等（開拓財産）は、取得条項からそれぞれ農地法44条、55条、59条で買収したものとみなされ、平成21改正前の農地法に基づき処分されてきたことに留意する必要があります。

開 拓 財 産

- ・ 農地法44条（開発適地等の買収）
- ・ 農地法55条（不要物件の収去に係る買収）
- ・ 農地法56条（公有水面の埋立をする権利の買収）
- ・ 農地法58条（被使用者の買収請求）
- ・ 農地法59条（代地の買収）
- ・ 農地法72条（売渡地の買い戻し）
- ・ 農地法74条の2（譲与返還）
- ・ 所管換又は所属替を受けた土地のうち農地法36条1項の規定により農林水産大臣が定めたもの以外のもの
- ・ 公有水面埋立法により農林水産大臣が造成した埋め立て地



- ・ 平成21改正前農地法61条（開拓財産の売渡）
平成21年農地法等の一部改正法附則8条2項の規定により、平成21改正後農地法第46条の規定の例により国が売り渡す【23頁参照】
- ・ 平成21改正前農地法74条の2（道路等の譲与）
平成21年農地法等の一部改正法附則6条6項の規定により、なお従前の例により都道府県が譲与する【25頁参照】

平成21年農地法改正後の取得による国管理財産

- ◆ 平成21年の農地法改正により、平成21年12月15日以降に国が取得した土地等は、都道府県ではなく国が管理することになります。
- ◆ 取得対象は、次の3つの方法により、手続きは国が行います。
 - 農業生産法人でなくなった場合の農地等の買収（附帯施設を含む）（平成21改正後農地法7条、12条）
 - 強制競売及び競売に付された農地等の買取り（平成21改正後農地法22条）
 - 公売に付された農地等の買取り（平成21改正後農地法23条）
- ◆ 処分方法は、次の2つの方法により、国が行います（「譲与制度」はありません。）。
 - 農業利用目的売払い（平成21改正後農地法46条）
 - 売払いの相手方は、平成21改正後農地法3条適格者、農地保有合理化法人、農用地利用集積円滑化団体などで、原則、一般競争入札により売り払います。
 - 非農業利用目的売払い（平成21改正後農地法47条）
 - 土地の農業上の利用の増進の目的に供しないことを相当と認めた場合（非農業利用認定）、原則、一般競争入札により売り払います。旧所有者等制度はありません。



む す び

- ◆ 平成21年12月15日付けで改正農地法が施行されました。「平成の農地改革」とも呼ばれ、自作農財産制度に関しても、目的規定から自作農の創設が除かれ、それに伴い「施行後に取得した土地等は国が管理する」ことや「売渡し（行政処分）が廃止され農業利用目的売払い（私法上の契約行為）となる」など、大きな改正が行われています。
- ◆ 一方で、平成21年農地法等の一部改正法附則8条に基づき、今まで都道府県で管理していた自作農財産については引き続き都道府県が管理し、その管理財産の処分方法については、旧所有者等制度・非農業利用目的売払い制度・譲与制度などは引き続き行われることになっています。
- ◆ しかしながら、異動で新しく担当となった農政局をはじめ都道府県担当者の皆さまにおかれましては、現在の管理・処分の事務手続は通知に記載されているため理解できるものの、「自作農財産」という聞き慣れない言葉、その根拠である「戦後の農地改革」から既に60年以上経過していることなどから、当時の取得の経緯などは、なかなか理解しにくいのではないのでしょうか。
- ◆ 本資料は、初めての担当者向けに「戦後の農地改革」のあらましなどを中心に自作農財産制度について簡単に取りまとめました。今後、管理・処分を行う上でも、これらを理解することはとても重要であり、本資料が担当者の皆さまの一助になれば幸いです。
- ◆ なお、詳しくはそれぞれ法令・通知等をご確認の上、運用願います。
- ◆ 印刷する際は、製本印刷又は小冊子印刷をお勧めします。

平成22年8月6日

中国四国農政局生産経営流通部構造改善課

