

農地取得にかかる基礎的知識

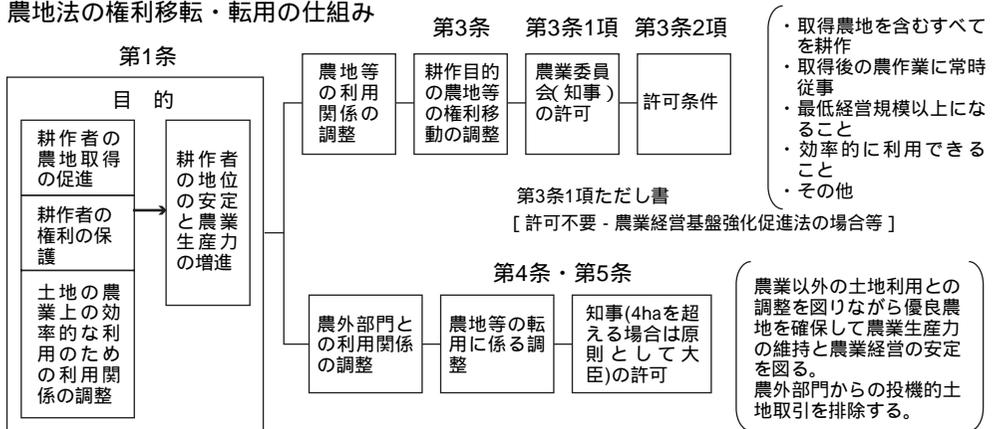
1. 農地を買ったり借りたりするには、農業委員会の許可が必要です。

農地（採草放牧地も含む。）は、農業を営む上で必要となる基本的な生産基盤です。我が国のように国土が狭く、かつ、その3分の2は森林が占めるという自然条件の下で、食料の安定的な供給を図るためには、優良な農地を確保し、効率的に利用していくことが必要です。

このために農地法では、土地投機等の望ましくない目的での農地の権利移動を制限し、生産性の高い経営体によって効率的に利用されるように、権利移動の機会を捉えて農業委員会（市町村外の居住者の取得は都道府県知事）の許可を受けることが必要としています。

また、住宅・工場等の無秩序な立地による農業環境の悪化を防止して農業上の土地利用が合理的に行われるようにするため、農地を農地以外に転用または農地転用のための権利移動について都道府県知事（農地が4haを超える場合は農林水産大臣）の許可を受けることが必要としています。

農地法の権利移転・転用の仕組み



許可が必要となる「農地」、「採草放牧地」とは

「農地」、「採草放牧地」は、権利移動あるいは農地転用の制限の対象を明らかにするもので、各種法律も農地法の定めているところを基本としています。

具体的には、

「農地」とは、耕作の目的に供される土地とされています。

耕作とは、土地に労働及び資本を投じ肥培管理を行って作物を栽培することをいいます。わかりやすくいいますと耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬散布、除草等を行い作物を栽培している土地のことです。

【例】

田、畑、果樹園、牧草採草地、林業種苗の苗圃、わさび田、はず池等

なお、いつでも耕作できるような耕作放棄地も農地です。

【農地でないもの】

家庭菜園

「採草放牧地」とは、農地以外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とされています。

なお、採草放牧地の権利移動・転用は、極めて少ない面積でしか行われていません。

「農地」、「採草放牧地」の判断は、いずれも耕作あるいは採草または放牧に供されているかどうかという土地の現況に着目して判断されます。このことから土地登記簿上の地目が山林、原野など農地以外のものになっていても現況が農地、採草放牧地として利用されていれば許可を受ける必要があります。

各種法律における農地等の定義

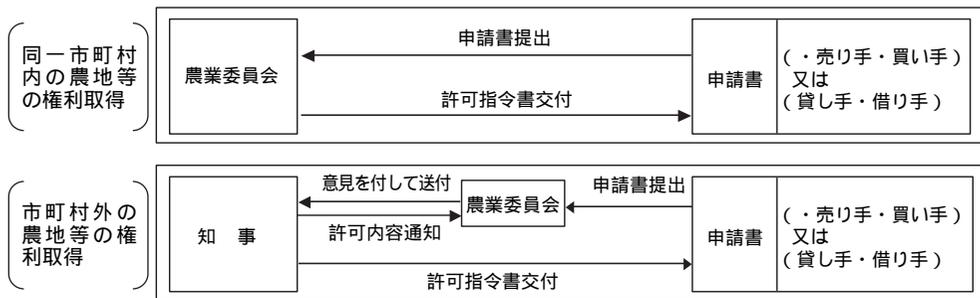
目的 法律名土地の利用	農地法	農振法	農業経営基盤強化促進法	土地改良法
耕作の目的に供される土地	農地 採草放牧地	農用地	農用地	農用地
養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地				
耕作の事業のための採草の目的に供される土地				

2. 耕作するために農地を買ったり、借りたりする場合の手続き

(1) 一般に土地を買う場合には、売り手と買い手が売買契約を締結し、買主がその代金を支払って土地の所有権を取得することになります。借りる場合も貸し手と借り手が契約を締結して賃借権の設定等を行うこととなります。しかし、耕作目的で農地を買ったり、借りたりする場合には、農地法第3条に基づいて農業委員会（また都道府県知事）の許可を受けることが必要となります。この許可を受けないでした所有権移転、賃借権の設定等は効力が生じないこととされています。

なお、農業経営基盤強化促進法によって農地の権利の設定・移転を行う場合は、この農地法第3条の許可を受ける必要はありません。

許可の手続



(2) 農業委員会が許可するか否かは、農地の受け手（男性でも女性でも農業生産法人でも可です）が、農地を効率的に利用するかどうかについて、受け手の農業経営状態、経営面積等を審査して判断されます。許可の要件を満たさない場合は許可されないこととなります。

《農地を取得するための要件》

権利を取得しようとする者（またはその世帯員）がその取得するすべての農地について自ら耕作すると認められること

法人の場合は、必ず農業生産法人であること

権利を取得しようとする者（またはその世帯員）が農業経営に必要な農作業に常時従事すると認めら

れること

権利取得後の経営面積が北海道では2ha、都府県では50a（都道府県知事が別段の面積を定め た地域については、その面積）以上であること

ただし、花卉栽培など施設園芸等の集約的な農業経営であると認められる場合は、この下限面積に達しなくてもよい。

権利を取得しようとする者（またはその世帯員）の通作距離（居住地から取得しようとする農 地までの距離）等からみて、その農地を効率的に利用すると認められること

なお、権利移動に当たり、農地が十分耕作されるかどうか等が重要な判断要素になりますが、これらの判定に際しては、農地について権利を有する名義人についてのみ判断するのではなく、その名義人の属する世帯を基準として判断されることとされています。

世帯員（住所及び生計を一にする親族）を含めて判断するのは、法律の適用の技術的なものにすぎず、同一世帯内での権利の設定、移転を禁止しているものではありません。

3 . 農地法第3条の許可を要しない「利用権設定等促進事業」とは

農業経営基盤強化促進法に基づく農業経営基盤強化促進事業のうちの利用権設定等促進事業では、市町村が農用地の売買・賃借等について集団的な権利の設定・移転の計画である農用地利用集積計画^(注)を作成し、公告することにより権利の移動を行っています。

この場合の農用地の権利移動は、地域の自主的な土地利用調整を尊重し、農業経営基盤の強化の促進を図る観点から行われることから、この事業による耕作のための農用地の利用権設定、所有権移転等については農地法第3条の許可を要しないこととされています。

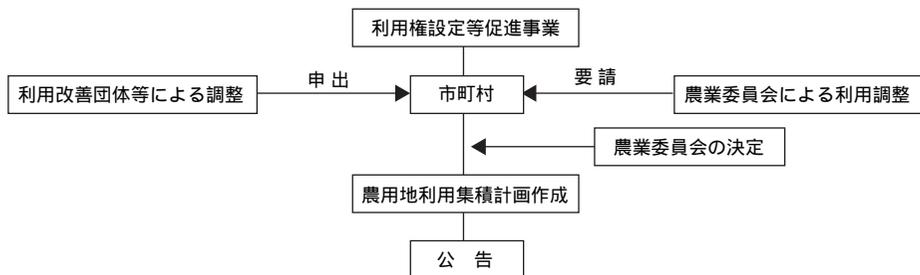
最近では、賃借権設定の大部分及び所有権移転の過半がこの農用地利用集積計画で行われています。

(注)

農用地利用集積計画で対象としている権利の設定・移転は、農用地について利用権の設定もしくは移転または所有権の移転です。

この場合の利用権は、農業上の利用を目的とする賃借権若しくは使用賃借による権利または農業経営の委託を受けることにより取得される使用及び収益を目的とする権利とされています。

利用権設定等促進事業のしくみ



II

(利用権設定等の効果の発生)

メリット

- 農地法の制限の適用除外
- 権利移動の許可制（第3条及び第5条） 許可を受けなくてもよい。
- 小作地所有制限（第6条） 市町村の内でも外でも小作地が所有できる。
- 賃貸借の法定更新（第19条） 期限が来ると自動的に終了する。