

ケース別 農地の権利移動・転用可否判断の手引

編集 一般財団法人 都市農地活用支援センター

著 佐藤 啓二 (一般財団法人 都市農地活用支援センター 常務理事・統括研究員)

松澤 龍人 (一般社団法人 東京都農業会議 業務部長)

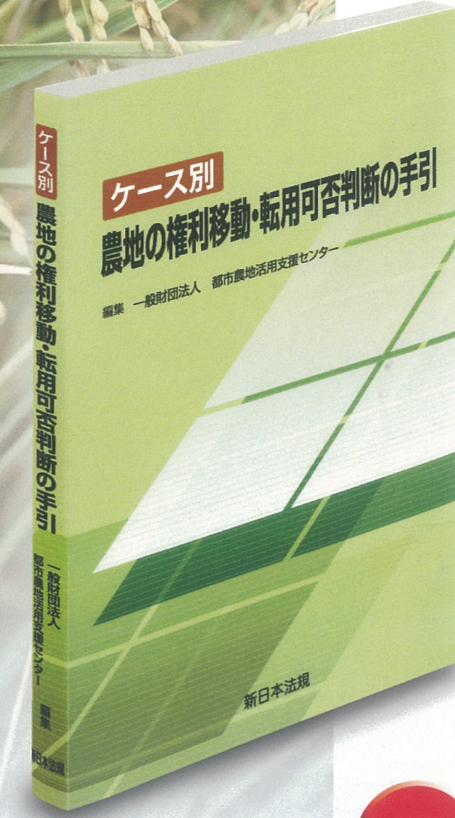
草薙 一郎 (弁護士)

◆農地の権利移動・転用の事例を130余件取り上げ、許可の要否の判断等を「○」「×」「△」の記号で明示しています。

◆農地法による判断のみならず、農地制度を構成する他の法律による判断や農地の相続・贈与等における民法上の判断など、様々なケースをわかりやすく解説しています。

◆農地の活用・保全支援に長年取り組んでいる「一般財団法人 都市農地活用支援センター」が、弁護士等の協力を得て編集・執筆しています。

A5判・総頁302頁
本体価格3,600円+税 送料実費



電子書籍版も発売!!

本 webショップからお申し込みいただけます。
新日本法規 Web で 検索
http://www.sn-hoki.co.jp/shop/

電子書籍版 eBOOKSTOREからお申し込みいただけます。
新日本法規 ebook で 検索
http://ebook.e-hoki.com/
〔電子書籍版〕
本体価格 2,900円+税

新日本法規出版 電子書籍コンテンツ

eBOOKSTORE

パソコン
iPhone/iPad
Android端末
でご利用できます。

※iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。
※パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



③ 下限面積要件 (法3②五)
農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取得後において耕作の事業に供すべき農地の面積の合計が50a (北海道は2ha) 以上であること。
ただし、農業委員会が農地法施行規則17条の基準に基づき、別段の下限面積を定めていることがあります (農業委員会に下限面積を確認する必要あり)。
④ 地域との調和要件 (法3②七)
農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取得後において行う耕作の事業の内容並びにその農地の位置及び規模からみて、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農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがないと認められること。

合していれば、開発行為が認められる場合がありますので、まずは、市町村の都市計画等の担当部署に相談することをお勧めします。

POINT

○市街化調整区域での開発行為
市街化調整区域の農地転用は、その転用事業が開発行為に当たるとかどくで取扱いが大きく変わりますので、事前に十分な確認が必要です。

94 抵当権付き農地を相続させ債務を承継させられるか

ケース	民法による判断
私を債務者とする抵当権が私の農地に付いています。この農地を長男に遺言で相続させ、併せて債務も長男に承継させようと思いますが、できますか。	△

解説
農地を長男に遺言で相続させることについては、農地法の許可等の対象外であることは既に説明しています (【ケース90】参照)。
また、農地に抵当権が設定されていたとしても、農地の所有者が相続によって変更されるだけのことで、遺言でその農地を長男に相続させることに問題は生じません。
抵当権の対象となっている農地を相続させるに当たり、抵当権者に対して、事前や事後に承諾をとる必要はありません。長男は被相続人である遺言者の債務を担保するために抵当権が設定された農地を相続するだけです。
ただ、問題は農地を相続させるに当たり、遺言者の債務を長男が承継するとの部分の遺言の効力が生じるかです。この点は債務をどうするかの問題ですので、相続人間では遺言の趣旨が尊重されることとなりますが、債権者を拘束することはできません。したがって、この部分については、遺言で債務の承継者を指定しても、債権者 (この場合は抵当権者) が承諾しないと、債権者との関係で長男のみが債務を承継することにはなりません。
債権者が遺言の趣旨に賛同してくれるときには、相続人と債権者と

組見本 (A5判縮小)

6 市街化区域の農地の権利を耕作目的で取得するために農地法3条の許可は必要か

ケース	農地法による判断
自己所有する市街化区域の農地を公共事業用地として市に売却し、代替地として市街化区域の農地の所有権を耕作目的で取得したいと考えています。市街化区域であっても農地法3条の許可が必要ですか。	○

解説
法4条・5条の農地転用の取扱いと異なり、法3条においては、市街化区域であっても農業委員会の許可を得る必要があります。
したがって、市街化区域の農地の権利を耕作目的で取得しようとする者は、法3条の許可要件を満たす必要があります。

◆主な許可要件の概略 (原則全て満たす必要あり)

- ① 全部効率的利用要件 (法3②一)
農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその権利取得後において耕作の事業に供すべき農地の全てを効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。
- ② 農作業常時従事要件 (法3②四)
農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその権利取得後において耕作の事業に専ら従事することと認められること。

24 農地を建売住宅の用地に転用できるか (農用地区域ではない市街化調整区域)

ケース	農地法による判断
農業振興地域の農用地区域ではない市街化調整区域の農地を自己所有していますが、建売住宅の用地としてハウスメーカーに農地を売却することはできますか。	×

解説
市街化調整区域の農地転用は、法4条若しくは法5条の許可を得る必要があります (都道府県知事許可等)。
本ケースでは、法5条の許可となります。
農地転用の許可は、立地基準と一般基準を満たして、初めて許可を得ることができます。
また、市街化調整区域での開発行為については、原則として都市計画法29条の許可が必要となり、農地法の転用許可と都市計画法の開発許可は同時に許可をすることになっています (事務処理要領別紙1第4 1 (6)イ)。
建売住宅の建設は、通常、市街化調整区域においては開発行為に当たります。
既存宅地などの例外を除くと、原則として、建売住宅の建設は、市街化調整区域で開発許可を得ることができませんので、法5条の許可を得ることはできないと考えられます。

掲載内容

第1章

概説

第1 農地法の概要

第2 農地の権利移動・転用許可制度

第3 関連する法制度

第2章

権利移動・転用可否の判断

第1 売買

- 1 登記地目が畑で現況が宅地の土地の売買に農地法等の手続は必要か(市街化区域)
- 2 登記地目が畑で現況が宅地の状態で一定期間以上経過した土地の売買に農地法等の手続は必要か(市街化区域以外)
- 3 登記地目が畑で現況が山林の土地の売買に農地法等の手続は必要か(市街化区域以外)
- 4 共有名義の農地の持分を単独で売ることが可能か
- 5 登記地目が山林で現況は畑として耕作している土地の売買に農地法等の手続は必要か
- 6 市街化区域の農地の権利を耕作目的で取得するために農地法3条の許可は必要か
- 7 家庭菜園用の畑を農地法3条の許可により購入できるか
- 8 下限面積要件を満たさない場合は農地法3条の許可を得ることはできないのか
- 9 農地を所有していない農業後継者の名義で農地の所有権を取得できるか
- 10 後継者に農地の権利を移転する場合に農地法等の手続は必要か
- 11 農地の権利を取得する者の世帯員等で要件を満たせば農地法3条の許可は得られるのか
- 12 市街化区域の農地の所有権を農業経営基盤強化促進法により取得することは可能か

- 13 農地法3条の許可申請をするよう判決を受けた場合も許可要件が適用されるのか
- 14 市町村から赤道の払下げを受けるために農地法3条の許可は必要か
- 15 農業用土耕ハウスを設置する等集約的な農地利用のために農地の権利取得をする場合も下限面積要件を満たさないと農地法3条の許可は得られないのか
- 16 社会福祉法人がリハビリ農園を設置するため農地の所有権を取得できるか
- 17 薬品会社が試験研究用に使用するため農地の所有権を取得できるか
- 18 農地法上の許可を得て購入した農地の登記を行っていない場合は登記を済ませた者に対抗できないのか
- 19 農業経営基盤強化促進法により農地の所有権を取得した場合は市町村が囑託登記をしてくれるのか
- 20 賃貸している農地の所有権を取得することはできるか
- 21 農地の賃借権を第三者に譲渡できるか
- 22 法人の農業参入に当たり農地所有適格法人でないと農地の所有権は取得できないのか

第2 転用

- 23 市街化区域の農地を駐車場として転用できるか
- 24 農地を建売住宅の用地に転用できるか(農用地区域ではない市街化調整区域)
- 25 農業後継者のための分家住宅の用地として自己所有する農用地区域の農地を転用できるか
- 26 第1種農地をコンビニエンスストアの用地に転用できるか
- 27 農地に2a未満の自己用の農業用倉庫は建てられるか(農用地区域外)
- 28 農業用土耕ハウスを農地に建てる際に農地法の手続は必要か
- 29 コンクリート敷きの農業用水耕ハウスを市街化調整区域(農用地区域外)の

- 農地に建てる際に農地法の手続は必要か
- 30 野菜生産工場を設置するため市街化区域以外(農用地区域外)の農地の所有権を取得することができるか
- 31 農地に商業用看板を建てられるか(無指定・第3種農地)
- 32 農地に商業用看板を建てられるか(市街化調整区域)
- 33 共有名義の農地を単独で転用申請できるか
- 34 市街化区域と市街化区域以外の農地を同時転用する場合は別々に手続を行うのか
- 35 農地転用許可を受け所有権が移転された転用未実施の農地を転用目的で購入できるか(市街化区域外)
- 36 農地転用の届出がされ所有権が移転された転用未実施の農地を転用目的で購入できるか(市街化区域)
- 37 農地を転用する際に抵当権者の同意は必要か(市街化区域)
- 38 農地を転用する際に抵当権者の同意は必要か(市街化区域以外)
- 39 自己所有する農地を地方公共団体に公共用道路用地として売却する際に農地転用の許可は必要か(市街化区域以外)
- 40 市町村にイベント用地として一時的に農地を貸す場合に農地法の手続は必要か(市街化区域以外)
- 41 市立小学校の用地として農地を売却する際に農地転用の許可は必要か(市街化区域以外)
- 42 相続登記が済んでいない農地の転用申請はできるのか
- 43 農地法5条の転用届出に開発許可書の添付は必要か(市街化区域)
- 44 農地転用許可と開発行為の許可は同時許可か
- 45 既存施設の拡張のため第1種農地を転用できるか
- 46 経営する摘み取りハウスに隣接している自己所有の農用地区域の農地を来客用駐車場として転用ができるか
- 47 農用地区域の農地に農産物の販売施設を設置できるか

- 48 区画整理事業で仮換地した地目「畑」の土地を転用目的で売却できるか(市街化区域)
- 49 公共事業の一時的な資材置場として農地を一時転用できるか(第1種農地)
- 50 農地に携帯電話用の電波塔を設置する際に農地法の転用許可や届出は必要か
- 51 農地に植林する際に農地法の手続は必要か
- 52 農地に盛土する際に農地法の手続は必要か
- 53 将来に備え事前に農地転用の許可を得て現況農地の所有権を取得できるか(市街化区域以外)
- 54 他の権利者が同意していない計画に先行して農地転用の許可を得られるか(市街化区域以外)
- 55 農地の一部を自己転用する際に分筆は必要か(市街化区域以外)
- 56 農地に太陽光発電設備を設置できるか(第1種農地)
- 57 農地に太陽光発電設備を設置できるか(第3種農地)
- 58 農用地区域や第1種農地に営農型の太陽光発電設備を設置できるか
- 59 市街化区域の農地に太陽光発電設備を設置できるか

第3 賃借

- 60 学校農園の設置は市民農園の開設と同じ手続か
- 61 農地の賃貸借は貸付期間が満了しても解約に賃借人の同意や農地法の許可等が必要となるのか
- 62 農地法3条の賃貸借で貸付期間の満了により許可を得ずに解約できる方法はあるか
- 63 農地の賃貸借で貸付期間満了により解約となる法律の手続はあるのか(市街化区域以外)
- 64 農地の使用貸借は貸付期間の満了で解約となるか
- 65 疾病等で一時的に耕作できないときは借りている農地を転貸できるか
- 66 賃貸人の死亡により賃貸借は解約されるのか
- 67 賃借人の死亡により耕作が継続されない場合は貸付期間中でも解約が可能か

- 68 農地の使用貸借は貸付人が死亡した場合にも賃貸借が継続されるのか
- 69 農地の使用貸借は借受人の死亡により相続されるか
- 70 農事調停により農地の所有権が移転される場合は農地法3条の許可が必要か
- 71 農業委員会の和解の仲介により農地の所有権が移転される場合は農地法3条の許可が必要か
- 72 賃借人の不耕作や賃借料の未払を理由に農地法18条の許可や賃借人の同意がなくとも農地の返還を受けることができるか
- 73 市街化区域で具体的な転用計画がある場合は農地の賃貸借は解約できるのか
- 74 農地の賃貸借の期間は50年間でも可能か

第4 相続・遺贈・贈与

- 75 複数の相続人がいる農地を相続できるか
- 76 養子に農地を相続させることはできるか
- 77 たくさんの人を養子としても相続に問題はないか
- 78 相続財産に先々代名義の農地があっても先代の相続人だけで協議してもよいのか
- 79 相続財産に先代名義の農地があるとき訴訟で自分名義にできるか
- 80 遺産分割の協議ができないとき調停は可能か
- 81 裁判所での遺産分割協議はどのようにするか
- 82 共同相続人の中に判断力に問題のある人がいるときはどうすればよいのか
- 83 成年後見の審判を受けている共同相続人に農地を取得させることはできるか
- 84 共同相続人の1人の所在が不明なときは無視できるか
- 85 農地の遺産分割に当たり、農業経営に寄与してきたことは考慮されるか

- 86 共同相続人間で相続分を譲渡できるか
- 87 共同相続する農地の法定相続分を第三者に譲渡できるか
- 88 居住地と異なる地で相続の放棄はできるか
- 89 農地を相続した際に農業委員会等での手続は必要か
- 90 遺言で農地を相続させることは可能か
- 91 農地を「相続させる」との遺言はできるか
- 92 遺言書で遺言執行者の選任は必要か
- 93 受遺者が先に死亡したとき、その子供に相続させることはできるか
- 94 抵当権付き農地を相続させ債務を承継させられるか
- 95 全財産を長男に相続させられるか
- 96 遺留分を放棄する旨の文章は有効か
- 97 遺言内容を変更できるか
- 98 包括遺贈で農地を取得する際に農地法の手続は必要か
- 99 特定遺贈で農地を取得する際に農地法の手続は必要か(法定相続人)
- 100 特定遺贈で農地を取得する際に農地法の手続は必要か(法定相続人以外・市街化区域以外)
- 101 特定遺贈する農地が市街化区域にあれば農地法5条の届出で遺贈を受けることができるのか(法定相続人以外・市街化区域)
- 102 農業に従事しない者に農地を贈与することはできるか
- 103 農地を長男に生前贈与するとき贈与契約書の作成は必要か
- 104 農地の贈与を受けた相手に名義変更等を要求することはできるか
- 105 農地の贈与を取り消せるか
- 106 贈与契約における当事

- 者が死亡したとき、その相続人に履行を求めることはできるか
- 107 農地の死因贈与に農地法の手続は必要か
- 108 死因贈与の受贈者が死亡したときその効力は消滅するか
- 109 農地の死因贈与を取り消すことはできるか
- 110 生前贈与で得た農地に遺留分減殺の主張はできるか
- 111 離婚による財産分与で農地を取得することができるか
- 112 都道府県に農地を寄付する際に農地法の手続は必要か(農地として使用)
- 113 市町村に農地を寄付する際に農地法の手続は必要か(農地として使用)
- 114 農業用道路用地として都道府県に農地を寄付する際に農地法の手続は必要か(市街化区域以外)
- 115 宗教法人に農地を寄付できるか

第5 担保・競売・公売

- 116 農地に抵当権を設定することができるか
- 117 農地に付いている古い抵当権は抹消できるか
- 118 農地の競売や公売に農業委員会での手続は必要か(農地として使用)
- 119 農地の競売や公売に農業委員会での手続は必要か(農地以外に使用・市街化区域以外)
- 120 市街化区域の農地の競売や公売に農業委員会での手続は必要か(農地以外に活用)

第6 その他

- 121 農地の交換で農地法3条の下限面積要件が適用されないケースはあるのか
- 122 登記地目も現況も山林や宅地の土地を農地として利用する際に農地法の手続

- は必要か
- 123 農地を共有名義から単独名義にするために農地法3条の許可は必要か
- 124 登記地目「宅地」を「畑」に変更するために農地法の手続は必要か
- 125 農地に区分地上権を設定する際に農地法の手続は必要か
- 126 農地に地役権を設定する際に農地法の手続は必要か
- 127 市町村や農業協同組合が市民農園を開設する際に農業委員会での手続は必要か
- 128 市民農園を自ら開設・運営するために農業委員会での手続は必要か
- 129 第三者が農地を借り市民農園を開設し運営することは可能か
- 130 市街化区域以外で講習施設などを兼ね備えた大型の市民農園の施設は設置可能か
- 131 市民農園で収穫した自家消費用の野菜の余剰分は販売できるか
- 132 農地所有適格法人はその要件を満たさなくなれば、農地を所有し続けられなくなるのか
- 133 一般法人が農地を適正に利用していない場合には賃借が強制的に解約されるのか
- 134 農地の共有持分は放棄できるか
- 135 農地所有権を時効取得できるか
- 136 古い売買予約の仮登記は抹消できるか

資料

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野2-4-4番地1

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区橋本町3番22号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号

(2017.3)509681

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。