

【当該地域の所有者不明農地の概要】

登記名義人が地元法人に利用権を設定していたが、利用権設定期間中に死亡。登記名義人の配偶者も死亡し、更には子も相続放棄をしていることにより所有者不明の状況となっていたが、当該法人から継続利用の相談が農業委員会にあったため、農地法による所有者不明農地制度を活用するもの。

【対象農地・手続き】

探索農地	5筆	9,037m ²
公示農地	4筆	7,556m ²
探索手続期間	1ヶ月	
公示期間	2ヶ月	
利用権設定期間	7年	

【所有者不明農地の解消に向けた取組内容とポイント】

①要件確認

所有者不明農地制度の活用のためには、当該農地が地域計画内の農地であること、当該農地に抵当権が設定されていないこと、借受予定者が地域計画に位置付けられていることが必要なため、相談があった場合には要件を満たしているかの確認が必要。

②手続きの流れ

当該農地の全部事項証明書、公図の取得→全部事項証明書により登記名義人、抵当権設定の有無の確認→当該農地の位置図、現地写真資料の作成→不動産登記簿、戸籍、戸籍附票、住民票等により登記名義人の配偶者と子までを探索→相関図の作成→相続放棄が確認された場合は家庭裁判所に相続放棄の申述の有無を確認→相続放棄の申述がない場合は所有者を確知できない農地とする取り扱いの手続き→農地バンクに関係書類の提出→公示

③ポイント

一般的に利用権設定まで6ヶ月程度の時間を要するため、貸借の始期を考慮して早めに手続きを行う必要がある。

【当該地域の所有者不明農地の概要】

登記名義人が地元の担い手に利用権を設定していたが、利用権設定期間中に死亡。登記名義人は独身で配偶者及び子は不存在のため所有者不明の状況となっており、利用権の終期後に当該担い手に円滑な再設定を行うため、農地法による所有者不明農地制度を活用するもの。

【対象農地・手続き】

5筆5,300㎡の対象農地について所有者不明農地制度を活用する手続きを進める中、登記名義人の妹と連絡がつき、妹への相続手続きが完了したため、実際には所有者不明農地制度を活用することなく、所有者不明農地の解消に繋がった。

【所有者不明農地の解消に向けた取組内容とポイント】

①要件確認

所有者不明農地制度の活用のためには、当該農地が地域計画内の農地であること、当該農地に抵当権が設定されていないこと、借受予定者が地域計画に位置付けられていることが必要なため、相談があった場合には要件を満たしているかの確認が必要。

②手続きの流れ

当該農地の全部事項証明書、公図の取得→全部事項証明書により登記名義人、抵当権設定の有無の確認→当該農地の位置図、現地写真資料の作成→不動産登記簿、戸籍、戸籍附票、住民票等により登記名義人の配偶者と子までを探索→関連図の作成→相続放棄が確認された場合は家庭裁判所に相続放棄の申述の有無を確認→相続放棄の申述がない場合は所有者を確知できない農地とする取り扱いの手続き→農地バンクに関係書類の提出→公示。

③ポイント

終期が近づいてから所有者不明農地だと判明すると手続きに時間を要するため、登記名義人の状況を常に確認しておくことで所有者不明の状況を防ぐことができる。