

農家のための

新農地全書

こんな時どうする？ 農家からの相談と回答

第9版

全国農業委員会ネットワーク機構
一般社団法人 全国農業会議所

はじめに

「農地全書」は昭和四七年に発行して以来、農地に関係する実務担当者の方々を始め、広く皆様にご活用いただいてきました。同書は、それまで農地法を中心として問答形式で発行しておりました「農地相談」（昭和三二年）、「続農地相談」（昭和三五年）、「新農地相談」（昭和四一年）を前身としたものですが、昭和四五年五月一五日の農地法の改正を契機に、農地法のみならず、広く農地問題全般にわたって全書として取りまとめ、昭和四七年に刊行したものです。収録しました問いは、全国の農業委員会へのアンケート調査を基に問題を整理し、回答については、法律家、農林水産省の方々のご協力を得て、全国農業会議所が編集したものです。

発行以来、同書に掲載されている法律等が改められたり、新しく制定されるたびごとに、多くの専門家の方々のご協力を得て改訂を重ねてまいりました。

最近では、平成二一年一二月に施行された農地法等の改正を中心に見直し、その後、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律により、農地法第三条の「農地の耕作目的での権利移動」の許可権限がすべて農業委員会とされる改正が平成二四年四月に施行されたこと、平成二五年一二月の「農地中間管理事業の推進に関する法律」及び「農業の構造改革を推進するための農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する等の法律」の制定を受けて改版をしました。

前回は平成三〇年一月に施行された農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律による所有者不明農地の利活用のための新制度の創設、底面の全部がコンクリート等で覆われた農業用施設の取り扱いの見直し等、また、相続や債権に係る民法の改正を受けて改訂を行いました。

今回は、令和四年四月に施行された「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」による農地法第三条の許可要件の一つである「下限面積要件」の廃止等を受けて改訂を行いました。

改正版の作成に当たっては、法律の所要の改正に加えこれまでの簡明な解説、実務者が知っておきたいこと、既に出されている照会回答、判例等も挿入し、分かりやすさと利便さを兼ね備えたものとなるように努めました。本書が農地制度の現場で実務に当たっているの方々をはじめ多くの皆様方のお役に立てれば幸いです。

令和七年二月

一般社団法人 全国農業会議所

目次

一 売買関係

《1》 共有地の分割・時効取得に許可があるか	3
《2》 共有農地の持分移転の許可基準	4
《3》 共有農地の売買契約	5
《4》 買受人が従業員に耕作させている場合	6
《5》 無許可で貸した農地の売渡しの相手方	7
《6》 換地登記未済の農地は売買できないか	8
《7》 売買契約発効後に解約できるか	9
《8》 代金を払わないので売買契約を解除したい	10
《9》 売買契約後の売主の増額請求は	11
《10》 仮登記をしておいた農地をいま取得できるか	12
《11》 買主が仮登記を転々と移転している場合	14
《12》 共同耕作のため農地の共有取得は許可されるか	15
《13》 共有者が行方不明の場合の土地の形質の変更	16
《14》 抵当権のある農地の売買は許可できるか	17

《15》 農地等の買受適格証明とは	18
《16》 競売農地の取得について	19
《17》 市町村が耕作目的で農地取得ができる 公用または公共用とは	20
《18》 売買契約成立後農委のあっせんを受けたいが	21
《19》 転売農地についての契約解除	22
《20》 夫から農地を贈与された妻は夫の反対があってもその農地を売買できるか	23
《21》 精神上的の障害により判断能力が著しく不十分な者の財産処分制限	24
《22》 取得時効について	25
《23》 地目原野、現況農地の二重譲渡	27
《24》 仮登記済の農地と相続放棄	29
《25》 農地売買契約上の注意点	30
《26》 農地売買等にも国土法の手続きが必要か	32
《27》 息子に耕作を任せる場合、農地法上の問題は	34
《28》 農地に抵当権を設定する場合、農地法の許可が必要か	35
《29》 所有権移転未登記の間の抵当権登記を無効にできないか	35

《30》	妻の名義で農地の取得が可能か……………	36
《31》	農業委員会の不許可処分の取消しを 求めるには……………	37
《32》	参加農業法人への貸し付けのための 農地取得は可能か……………	38

二 転用関係

《33》	農地転用許可基準とは……………	43
《34》	市街化調整区域の農地転用の許可基準……………	45
《35》	市街化区域内の農地転用の手続き……………	47
《36》	農用地区域内で農地転用ができる場合……………	48
《37》	共同相続農地の転用許可申請手続き……………	49
《38》	農委が許可申請書を知事に送付しない場合……………	50
《39》	住宅建設予定の農地を隣接農地と交換する 場合の許可申請手続き……………	51
《40》	農地転用に土地改良区の意見がもらえない 場合……………	52
《41》	農道の地目変更……………	53
《42》	農用地区域内の畜舎の建築……………	54
《43》	転用許可後で着工前に売却する場合……………	55

《44》	共有農地の転用……………	56
《45》	所有者に無断で賃借地の一部を道路に 転用した場合……………	57
《46》	悪質な無断転用者に対する措置……………	58
《47》	鉄骨組立てのハウス建設にも転用許可が 必要か……………	59
《48》	農委の転用届出書の処理期間は……………	61
《49》	処分禁止の仮処分を受けている農地の 転用許可は可能か……………	61
《50》	農地転用許可後転用事業に着手しない場合……………	62
《51》	農用地区域内の農地に分家住宅を建てる 手続きは……………	63
《52》	転用申請に必要な書類は……………	64
《53》	農地を資材置場として貸すには……………	65

三 貸借関係

《54》	一般の会社が農業参入する場合に農地を 借りる方法は……………	69
《55》	貸借されている農地の所有権を借受者 以外へ移転する場合の許可……………	70

《56》	遊休農地の利用意向を聞かれたがその対応は……………	71
《57》	耕作放棄地を有効利用する制度とは……………	72
《58》	農用地区域内の開発行為の制限……………	74
《59》	病気療養中の耕作放棄地は農地か……………	75
《60》	市民農園を開設する際の注意点は……………	77
《61》	無断開墾地にも農地法の適用があるか……………	79
《62》	出稼ぎに出た兄名義の耕作権を譲り受けたい……………	80
《63》	同一世帯内の親子間で農地の賃貸借は認められるか……………	81
《64》	「解除」「解約の申入れ」「更新拒絶」「合意解約」の相違……………	82
《65》	賃貸借期間が満了した場合……………	85
《66》	賃貸借期間中の解約の申入れ……………	86
《67》	共同相続状態にある賃貸借の解除……………	87
《68》	耕作権の心配がない水田裏作賃貸借契約……………	87
《69》	賃借水田に稲以外の作物を栽培することは可能か……………	89
《70》	「信義違反」に該当するか……………	90
《71》	賃貸農地の無断転用は返還理由になるか……………	91
《72》	貸付けた農地から採土したい……………	92

《73》	賃借人が自己所有農地を処分した場合と賃貸農地の返還……………	93
《74》	賃貸農地の返還を受けて自分で耕作したい……………	95
《75》	継母に貸した農地を弟が耕作している……………	96
《76》	契約期間の切れた賃借地は返還しなければならないか……………	97
《77》	賃借人が一〇年の契約期間を定めることを拒否する場合……………	98
《78》	同一世帯内で耕作権は生じるか……………	99
《79》	離婚した夫が契約した賃借農地の耕作権……………	100
《80》	貸借の許可を受けていない農地の耕作権……………	101
《81》	賃借人が死亡した場合の耕作権……………	102
《82》	口頭契約で貸した賃貸農地の返還……………	103
《83》	開墾地にも農地法の適用はあるか……………	104
《84》	合意解約等の通知の受付処理……………	105
《85》	賃借水田に飼料作物を栽培した場合……………	105
《86》	賃貸借契約に定める特約条項の効力……………	106
《87》	市街化区域内の賃貸農地を転用のため返還を受けられないか……………	108
《88》	永年にわたり所有権移転登記をしていない耕作地は賃借地か……………	109
《89》	亡父が借りていた賃借地の返還手続きは……………	109

四 相続・贈与関係

《90》 一筆の土地のうち農地部分の貸し付け、売却は.....	110
《91》 所有者に判断能力のない農地の貸借.....	111
《92》 借主が死亡した場合、耕作権は相続されるか.....	115
《93》 相続分・遺留分と遺産分割、相続登記の方法、父の後妻の相続権.....	116
《94》 行方不明の父名義の農地を息子名義にしたい.....	122
《95》 共同相続農地を共同相続人が共同耕作できるか.....	123
《96》 相続人の一人が行方不明の場合.....	124
《97》 相続未登記で相続人が不明の農地を貸し付けるには.....	125
《98》 農家出身の会社員と農地の相続権.....	126
《99》 相続人がいない場合、特別縁故者への遺産分与.....	128
《100》 農地の所有者が行方不明または生死不明の場合.....	129

五 登記関係

《101》 会社員が相続した農地の管理.....	131
《102》 贈与契約発効前に贈与者が死亡した場合.....	132
《103》 内縁の妻への農地の遺贈.....	133
《104》 農地を経営承継人に贈与したい.....	134
《105》 所有農地が公図上他人の土地となっている.....	136
《106》 農地贈与の許可の後、登記前の贈与者の死亡.....	138
《107》 遺言書の作成.....	139
《108》 相続人欠格と推定相続人の廃除.....	142
《109》 無報酬で被相続人の農業経営を手伝っていた後継者の寄与分.....	144
《110》 相続した農地を放置した場合、罰則があるか.....	148
《111》 借入農地の相続人が不明の場合、賃料の支払いは.....	149
《112》 登記の種類と効力.....	153
《113》 登記は義務か.....	155

《114》	相続登記の義務化	156
《115》	仮登記について	157
《116》	農地転用許可申請を取下げた場合の 仮登記の処置	159
《117》	農地売買予約の仮登記と賃借人の立場	160
《118》	仮登記に基づく本登記手続きをしたい	161
《119》	三〇年ほど前にした売買の登記もれが 判明した場合	163
《120》	消滅した抵当権登記の抹消手続き	164
《121》	地目変更の登記手続きに現況証明書は 必須か	165
《122》	抵当権と根抵当権	166
《123》	抵当権の設定登記と賃借権の関係	168
《124》	抵当権と仮登記の関係	169
《125》	登記名義人が米国に移住または帰化した 場合の手続き	170
《126》	無籍土地の保存登記手続き	171

六 補償・収用関係

《127》	賃借地の離作補償の支払方法	175
《128》	離作補償金について	176
《129》	土地改良田の返還と土地改良費の償還請求	176
《130》	賃貸借契約を結んでいない賃借人は 離作料を請求できるか	178
《131》	賃貸農地が農道になる場合の補償金の 配分割合	179
《132》	賃借地が公共用地に買収される場合の 所有者と賃借人の配分割合	180
《133》	賃借地の場合、ため池造成費を誰が負担 すべきか	181
《134》	農地が公共用地として買収される場合の 補償基準	183
《135》	土地収用法により賃借地が収用された 場合、所有者、賃借人の土地の対価補 償金に対する配分割合	184
《136》	道路敷となる買収地の対価が低いため 買収に応じない場合その収用手続きと 期間、収用対価は	185

《137》 農業経営が不能になる公共事業の農地 買収に、家屋移転補償請求ができるか……………	187
《138》 流出した農地（現在河原）の公共事業に 供される場合の補償等は……………	188

七 紛争処理関係

《139》 和解の仲介の申立て手続き……………	193
《140》 農事調停とは……………	194
《141》 不許可処分不服がある場合……………	194
《142》 耕作のため他人の土地を通行できない 場合……………	196
《143》 公道への通路妨害にとるべき措置……………	198
《144》 農地関係の紛争処理の方法……………	199

八 その他

《145》 農地法にいう世帯員等とは……………	207
《146》 区分地上権の許可とは……………	208
《147》 許可書は委員会名か会長名か……………	209

《148》 許可指令書の日付は何日とするか……………	209
《149》 許可前に申請者が死亡した場合の許可の 効力……………	210
《150》 家庭菜園とは……………	211
《151》 法人は農地を所有できるか……………	212
《152》 常時従事者とは……………	213
《153》 農地所有適格法人の要件……………	214
《154》 農地所有適格法人の事業状況報告とは……………	218

一
売買関係

《1》共有地の分割・時効取得に許可がいるか



次の場合は農地法第三条の規定による許可を受けるべきでしょうか。

① 共有の農地につき、その共有物を分割する場合

② 共有の農地につき共有者の一人がその持分を放棄したため、その持分が他の共有者に帰属する場合

③ 共有の農地につき、共有者の一人が相続人がいないまま死亡したため他の共有者にその持分が帰属する場合

④ 農地を時効により取得して所有権移転の登記をする場合



① 共有物の分割は、その実質が意思表示に基づく所有権の移転と考えられるので、農地法第三条の許可が必要です。

② 共有者の一人がその持分を放棄した場合は、民

法第二五五条の規定によりその持分は他の共有者に帰属しますが、これは所有権移転行為ではないと考えられますので、農地法第三条の許可は不要です。

③ 共有者の一人が相続人がいないまま死亡した場合は、民法第二五五条に定めるとおりその持分は他の共有者に帰属し、②と同様、農地法第三条の許可は不要です。

④ 民法に規定する取得時効（第一六二条（所有権の取得時効）、なお、賃借権等所有権以外の取得時効（第一六三条）の場合も同様の取扱いとなります。）によって所有権を取得するということは、所有者以外の者が所有の意思をもって一定期間占有していた場合にその者に所有権を原始取得させるもので、これは一般の売買、贈与のような所有権移転に関する法律行為に基づくものではありませんから、農地法第三条の許可は不要です。

なお、農地法第三条の許可が不要な②、③、④の場合でも、同法第三条の三により、農地の存する市町村の農業委員会に届け出る必要があります。

《2》 共有農地の持分移転の許可基準



登記簿上、甲ほか集落に居住する各戸の戸主八四人の共有農地があり、この共有農地は、共有持分を有する者が持分に応じて一筆の農地を区分して制作しています。この度、この共有者の一人から、共有持分の移転について農地法第三条の許可の申請があった場合には、いかに取り扱うべきでしょうか。



共有持分を有する者がその共有地に有する権利は、共有地全体に均等に及びます。しかし、共有持分を有する者が持分に応じて一筆の農地を区分して耕作している場合で、その持分が移転される場合の農地法第三条第一項の許可は、次のとおり取り扱うことが相当です。

①その農地が自作地（賃借権を有する者がいない）である場合

イ 共有持分の取得者またはその世帯員等（以下本

問において「取得者」という）が、持分を取得した後、その取得した持分に応じた面積以上の面積について、効率的に利用して耕作すると認められる場合には、その持分移転についての同法第三条第二項第一号（全て効率利用）の適用に当たっては、同号に該当しないものとして取り扱ってさしつかえありません。なお、その持分の取得者にかかるその他の耕作等の事業に供すべき農地等についての同号の適用については、一般の場合と異なることはありません。

ロ イの場合の同法第三条第二項第四号（農作業常時従事）の適用については、一般の場合と異なることはありません。

ハ イの場合の同法第三条第二項第六号（地域調和要件）の適用に当たって農地の位置及び規模から判断する場合は、その持分の取得者がその取得後に耕作すると認められる部分について判断します。

②その農地の全部または一部が貸付地（賃借権を有する者がいる）である場合

共有農地に賃借権を有する耕作者がいる場合は