

(参考1)

相続未登記農地の利用促進方策に関する中間報告(骨子)

平成29年5月22日
遊休農地対策検討会

1 基本的考え方

相続未登記農地の広範な存在及びこれに対処することによりかなりの手間と費用がかかることが農地の有効利用の阻害要因の一つになっていることにかんがみ、①相続未登記農地に係る権利者の確知の方法のシステム化の推進と相続未登記農地の発生防止・円滑な相続に向けた運動的な取り組みの推進を図ること、②確知の努力をしても相続未登記農地の権利者の全部若しくは一部が確知できない農地又は確知できたとしても権利者の意思確認が困難な農地について、その農地の第三者による利用を容易にする何らかの制度改正を行うこと、が求められている。

この中間報告は、相続未登記農地に係る権利者を計画的に確知していくための方法のシステム化の推進と相続未登記農地の発生防止・農地の円滑な相続に向けた運動的な取り組みの推進のための方策とともに、相続未登記農地の権利者の全部若しくは一部が確知できない農地又は確知できたとしても権利者の意思確認が困難な農地についてその第三者による利用を容易にする方策として、権利移転には権利者全員の同意が必要という民法の基本原則の例外的な規定を参考にしたアプローチによる制度改正の検討方向について、その概略的な考え方をとりまとめたものである。なお、制度改正については、今後、ある程度の時間をかけて検討が深められるべきものであることを付記しておく。

2 相続未登記農地に係る権利者の確知の方法のシステム化の推進

(1) 先進事例を踏まえ、次の手順で現在の相続未登記農地の権利者とその意向の把握を行うこととしてはどうか。

①対象農地(地番・面積)について、登記その他の情報をもとに、まず、登記名義人に関する情報(住所・生年月日・死亡年月日・世帯員等)を記載した「農地権利者整理台帳」を作成する。

②次に、相続人を明確にするため、戸籍情報担当課等の協力を得て(場合によっては、他市町村の戸籍情報の提供を受けて)、①の登記名義人の相続人の情報(氏名・続柄・住所)を一覧化した「相続関係整理表」又は「相続関係説明図(系図)」を作成する。

③①及び②の情報をもとに、権利者と連絡をとり、権利者ごとの農地の地番・

面積と貸借希望の意向等を整理し一覧化した「権利者基本台帳」を作成する。

(注)①~③の作業過程を経て、権利者として取り扱われる者とその意思確認ができた者の範囲が明確化され、次の利用関係の構築につながるようになる。

- (2) 相続未登記農地の権利者の把握には、戸籍情報、固定資産税情報など関係する情報が多岐にわたる可能性があり、これら部署との連携が不可欠であるので、まず市町村内での連携協力体制を構築する必要がある。

また、情報探索には、専門性と熟練が必要であり、かつ手間と費用を要するものであるため、情報探索に対する助成措置を検討する必要がある。

3 相続未登記農地の発生防止と農地の円滑な相続に向けた運動的な取組みの推進

(1) 農地所有者等に対する啓発活動の推進

- ①遺言の作成等相続の円滑化、相続登記の重要性など相続関係の知識の啓発を行うとともに、必要な支援を行う。
- ②農業委員、農地利用最適化推進委員に対し、相続の円滑化、相続登記の重要性などに対する研修を行う。
- ③農業委員会に相続、登記等に関する相談窓口を設け、専門家による相談体制を構築する。

(2) 農業委員会への届出につながるような市町村窓口との連携体制の構築

- ①市町村に対し、死亡届を受け取ったときに、農業委員会への届出につながるよう、市町村内の連携体制に工夫を凝らすことを要請する。
- ②相続の届出制度について、相続開始後速やかな届出がなされるよう制度運用の改善を図る(注)とともに、届出制度の一層の周知徹底を図る。

(注)農地にかかる権利者の的確な把握のため、相続開始後最終的な権利者の確定を待つことなく、速やかに相続人全員(相続開始後の共有者全員)の名前を記載した届出がなされるように運用を改善する必要がある。なお、権利者の登記が実際に行われた場合、10日以内に法務局等は関係市町村に対し登記情報の通知を行い(地方税法382条)、通知を受けた市町村は、固定資産税台帳等の訂正を行うこととされ、農業委員会は、毎年1回以上、固定資産税台帳等の照合を実施することとされているので、最終的な権利者はそのときに把握可能である。

- ③平成29年5月29日から運用が開始される「法定相続情報証明制度」(注)についても、その活用を図る。

(注)相続人が登記所に対し、被相続人の戸籍関係書類とそれに基づく法定相続情報一覧図を提出し、登記官がその内容を確認し「認証文付き法定相続情報一覧図の写し」を交付する制度(不動産登記規則の改正)。各種の相続手続きへの戸籍

謄本の”束”が不要になるなど、相続人と手続き担当部署双方の負担軽減につながる。また、相続登記の必要性についての意識の向上につながる。

4 相続未登記農地の権利者の全部若しくは一部が確知できない農地又は確知できたとしても権利者の意思確認が困難な農地についてその農地の第三者による利用を容易にする方策の検討

共有者の一人が耕作していた農地を他の第三者に利用させようとしても、相続登記が未登記のまま共有者の全部又は一部が確知できないため、或いは確知できたとしても権利者の意思確認が相手方の事情（所在不明、無反応等）によって困難なため、過半の持分を有する共有者の同意を得て第三者に利用権を設定することができない農地について、耕作放棄地の発生防止のため、過半の持分を有する共有者の同意という要件を緩和した利用の途を開く方策を、共有者の一人である現耕作者の状況に応じて検討する必要がある。具体的な検討課題として、現時点で考えられる方策は、次のとおりである。

ただし、民法の規定の趣旨との整合性、後日確知され意思確認が可能となった共有者との事後の調整の問題、農業委員会の関与の在り方など多岐にわたる論点に関する検討が必要であるので、ある程度の時間をかけた十分な検討が必要と考えられる。

① 耕作していた共有者が少数持分権者である場合でも、第三者への「管理委託」を可能とするための検討

共有者の一人による共有物の持分に応じた全部使用権（民法 249 条）の行使の一形態として又は保存行為（民法 252 条但書き）として、第三者に対する農地の「管理委託」（注）はできないか。

（注）第三者に利用権を設定するのは、その共有者の権限を越えると考えられるので、共有者の一人として持っている権限（共有物の全部の使用及び保存の権限）の範囲内で第三者の利用を認めるもの。従来からの概念の「作業委託」に近い。

② 相続開始時から継続的に耕作している者が、「単独の自主占有者」（注）であると認められる場合、第三者に利用させることができる制度の検討

相続開始後、それまでの後継者扱いされてきた経緯等からその農地が自己のものとなったと思って耕作し続け、固定資産税納付など所有者としてふるまってきた農地について、その農地を本人だけの同意で第三者に利用権設定できるとする途は開けないか。

（注）自主占有とは、占有者に所有の意思がある場合をいう。賃借している場合、自主占有とはならない。また、その耕作者が、例えば遠隔地に住んでいる共同相続人もその農地の共有者であると認識している場合は、ここにいう「単独の自主占有者」に当たらない。

- ③ その農地の利用を希望する者がいて、利用権設定のために共有者の探索・意思確認を開始したが、その期間中放置が続けば農地としての回復が困難になると見込まれる農地について、希望者にその利用を認める制度の検討「事務管理」(民法 697~702 条。(注))の規定を応用し、利用希望者に農業委員会の関与、後日の費用精算制度の明確化、利用可能期間その他の一定の要件の下で利用させるための制度はできないか。

(注)他人のためになることは義務がなくても第三者が管理業務を行うことができるとする制度。ただし、管理は最も本人の利益に適合する方法によること、管理を始めたからには本人が管理できるまで継続しなければならないこと、管理した者は所有者に対し有益な費用の償還請求権を持つことなどが定められている。

- 5 過半の持分を有する共有者の同意による利用権設定期間の長期化の検討
この場合に設定できる利用権の期間は、現在は5年以内とされているが、これを農地の特性等の観点から、たとえば10年等、より長期化することができないか。

6 おわりに

本報告は、中間報告(骨子)であり、問題提起型の報告となっている。今後、全国各地の実態、実例等をもとに、さらに論議が進展し、検討が深められることを期待する次第である。