
農地制度について

- (1) 農地法第3条下限面積要件の廃止について
- (2) 民法、不動産登記法の改正について

令和4年11月30日
(一社) 全国農業会議所

農地法第3条下限面積要件の廃止について

◆農水省の見解

市町村独自で下限面積を設定することについて

① 条例や規則の制定

- ・法改正の趣旨や経緯からみて適切ではない。
- ・条例等の制定権は市町村にあるが、有効性には疑義がある。
(訴訟となったときには負ける可能性が高い。)

② 地域計画において設定

- ・具体的な面積を規定し、当該面積に達しない場合に権利取得を認めないことは、
①と同様に適切ではない。

別段の面積の取り扱いについて

- 改正法の施行に伴い、別段の面積の効力は失われる。
- 公示している農業委員会は、誤解を招くことがないように公示の廃止手続きを行うことが適当。
- 廃止手続きがなされなかった場合でも、公示の効力は当然に失われており、施行日以降は別段の面積を要件として許可の可否を判断することはできない。

農地法第3条下限面積要件の廃止について

想定される事案	求められる対応
○投機・投資目的の農地取得の増加 ○3条で取得後、即4条で転用する等の農地転用の増加	○営農実績がない取得希望者(新規取得希望者)への対応 ・添付書類の追加(営農計画書、収支計画書) ・取得後の営農状況の報告義務化 ・解除条件付貸借への誘導 ・許可取り消し基準の明確化
○集積・集約化への支障	事務処理基準の『面的利用を分断するような権利取得』の明確化
○取得者の判断基準が曖昧 ○家庭菜園程度の農地取得を拒めない	○『耕作または養畜の事業』と『家庭菜園程度』の違いの明確化 ・全部効率利用要件の「機械」「労働力」「技術」基準 ・農作業常時従事要件の150日未満の扱い ○特定農地貸付法との整理(レクリエーション的農業は特定農地貸付法への誘導)
○「地域計画の実現に支障がないこと」の判断が不明確	○判断基準の明確化 ○判断者および判断方法の明確化 ○地域計画ができるまでの対応

民法、不動産登記法の改正について

相続時の登記が確実にされるよう登記制度を見直し(発生予防)

①相続登記の申請義務化

- ・相続人が取得を知った日から3年以内の相続登記の申請を義務化
- ・これに違反すると10万円の過料の罰則(施行日前に発生した相続も義務化の対象)

登記を促すための施策

- ・相続人申告登記の新設(単独申告)
- ・登記手続きの費用負担の軽減(免税措置)

令和6年4月1日施行

②住所等の変更登記の申請義務化

住基ネット等他の公的機関から取得した情報に基づき登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

令和8年4月までに施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し(利用の円滑化)

①財産管理制度の見直し

- ・所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設(所有者不明土地に特化した新たな財産管理制度の創設)

②共有制度の見直し

- ・共有者不明の共有物の利用の円滑化(共有物の管理の範囲の明確化=過半同意でできることの明確化)

③相隣関係規定の見直し

- ・ライフラインの設備設置権等の規律整備(所有者不明時等の木の枝の越境を所有者により切断可能)

④相続制度の見直し

- ・長期間経過後の遺産分割の見直し

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設(発生予防)

○相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

(相続土地国庫帰属法の制定)

令和5年4月27日施行

国が引き受ける土地の条件

- ・土地に建物や工作物がない
- ・権利関係に争いが無い
- ・担保権等が設定されていない
- ・通路など他人に使用されていない
- ・崖にない 等

相続者が10年分の土地管理費相当額を負担する(農地は面積に関わらず原則20万円)市街化区域、用途指定地域、農用地区域、土地改良事業の施行区域等は「面積×単価+20~60万円」で算定

基本1筆ごと、隣接する2筆以上の農地は一つの土地として申請可能