

紙上 研修

第99号

宅建からみた 農地法等の改正について ——大きな方向転換——

吉野不動産実務研究所代表・不動産鑑定士 吉野 伸

昭和27年にできた農地法は、つい最近まで基本的な方向は変えずに農地、採草放牧地について適用されてきました。

しかし、農業経営問題が深刻化し、さらに食料の自給という生活のうえで最も大切なことが加わって、耕作者の地位の安定と食料供給の確保のため、農地法は大きく変わることになりました。

宅建という立場から考えてみると、業の面で

今後いろいろな問題が起こることにもなりそうです。

今回は改正農地法の基本的な考え方と、

それに関係して重要事項説明の改正のポイントを整理してみます。



I 農地法

1 改正農地法の公布と施行

(1) 公布…平成21年6月24日 法律第57号

(2) 施行…平成21年12月15日

〈注〉農地法は昭和27年7月15日(法律第229号)に公布された法律です。

2 改正法の基本的な考え方

(1) 目的の改正

農地法公布後、現在まで続く自作農主義の基本原則は大きく方向転換することになり、農地の「利用」が重視さ

れるようになっていきます。

このことは、「条文1:農地法の目的の新旧対照」(図表1参照)を見ると分かります。つまり、注目すべき点は次の2つにあるようです。

- ①農地を農地以外のものにすることを規制(新法に明記されている)。
- ②農地はその耕作者みずからが所有することが最も適当(旧法にあったが新法にはない)。

したがって、農地転用は従来通り、あるいは従前にも増して厳しくなることが考えられます(写真1参照)。

図表1●条文1:農地法の目的の新旧対照

新	旧
<p>(目的)</p> <p>第1条 この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。</p>	<p>(この法律の目的)</p> <p>第1条 この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もつて耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。</p>



写真1 耕作中の農地(田)

(2) 農地利用の権利主体

① 現行

- ・耕作する人(自然人)
- ・農業生産法人

② 改正後(図表2参照)

上記のほかに、「株式会社」などで一定の要件を充たす場合には、農業を営むために農地を借地することについて、農地法第3条の許可を受けられるようになります(第3条第3項)。

(3) 耕作放棄地の利用の促進措置

これからは、耕作放棄地や遊休農地について農業生産の向上のために、地域の農業委員会が中心になって利用計画の提出を促したり、勧告したりすることができるようになりました。また、農地の所有権移転等の協議もできるようになっています(図表3、写真2参照)。



写真2 遊休農地

図表2●農地法改正法(新設)

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第3条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可(これらの権利を取得する者(政令で定める者を除く。))がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可)を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第5条第1項本文に規定する場合は、この限りでない。

(以下、省略)

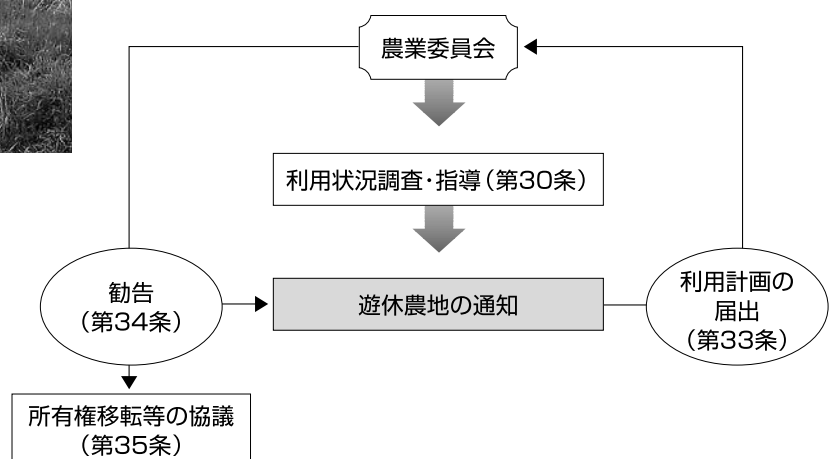
3 農業委員会又は都道府県知事は、農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次に掲げる要件のすべてを満たすときは、前項(第二号及び第四号に係る部分に限る。)の規定にかかわらず、第1項の許可をすることができる。

一 これらの権利を取得しようとする者がその取得後においてその農地又は採草放牧地を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借又は賃借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること。

二 これらの権利を取得しようとする者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。

三 これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のうち1人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること。

図表3●耕作放棄地の利用の促進措置



(4) 農地の権利取得の届出

農地または採草放牧地の権利を取得した者は、遅滞なく、その旨を農業委員会に届け出なければなりません。ただし、農業委員会の許可を受けた場合を除きます(第3条の3)。

(5) 農業委員会の業務

改正農地法の適用については、農業委員会の役割が、従前にもまして一層重要になっています。

(6) その他

① 農地の賃貸借期間

民法(第604条)の賃貸借の存続期間は20年ですが、農地法(第19条)では50年としています。

② 罰則の強化等

- (a) 違反転用について罰金、懲役ともに強化されています。
- (b) 違反転用について行政代執行制度が創設され、知事等は自ら原状回復をすることができるようになりました。
- (c) 市街化区域内の農地等について、農地法第4条(農地転用の制限)および第5条(農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限)の届出に関する手続きは、原則として現行通りです。

(注1) 農地法の条項の号については、次のように変更されました。

農地法 (写真3 参照)	市街化区域内における届出					
	第4条 (転用)	旧	第1項 第5号	第5条 (転用目的の 権利移動)	旧	第1項 第3号
		新	第1項 第7号		新	第1項 第6号

(注2) 市街化区域内にある農地の売買、賃貸借等について届出をすることにより許可を受けなくてよいという手続きは、農業委員会に届出が受理されることが要件とされ、単なる届出書を提出してもそのことが直ちに受理にはならないので、注意する必要があります。



写真3 市街化区域内農地(畑)

3 重要事項説明の改正

農地法に関する法令上の制限が次のように改正されました(平成21年12月15日施行)。

農地法の改正により、旧第49条(国が買収することが適当である土地の公示後における土地の形質の変更の禁止)および旧第73条第1項(国から未墾地等の売渡しを受けた者の処分の制限)が法令上の制限から削除されました。

(1) 宅地・建物、区分所有建物の売買または交換、宅地の賃借

改正前	改正後
第3条第1項、第4条第1項、第5条第1項	左に同じ
第49条、第73条第1項	削除

(2) 建物の賃借

改正前	改正後
・新住宅市街地開発法(第32条第1項) ・新都市基盤整備法(第51条第1項) ・流通業務市街地の整備に関する法律(第38条第1項)	左に同じ
・農地法(第73条第1項)	削除

II その他の法律

1 自然公園法

平成22年4月1日付で改正自然公園法が施行され、これに伴い重要事項説明関係も次のように改正されました。

下記の地域・地区・区域が指定されている土地については、従来通り重要事項説明書にその旨を記載し、かつ該当条項に規定されている行為制限を記載のうえ説明しなければなりません。

(1) 地区の名称の変更

旧	新
海中公園地区	海域公園地区

(2) 主な条項の変更(法令上の制限)

地域・地区・区域	旧	新
特別地域	第13条第3項	第20条第3項
特別保護地区	第14条第3項	第21条第3項
海域公園地区	第24条第3項	第22条第3項
普通地域	第26条第1項	第33条第1項
風景地保護協定の区域	第36条	第48条
都道府県立自然公園の区域	第60条第1項	第73条第1項

2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

この法律に基づき指定区域に指定されている土地について、土地の形質変更に関する重要事項説明が次のように改正されました(平成22年4月1日施行)。

法第15条の19 指定区域内における土地の形質の変更の届出等		
第1項	土地の形質変更に着手する30日前までに届出	改正なし
第2項	区域指定の際、既に土地の形質変更に着手しているときは、指定日から14日以内に届出	削除
第3項	非常災害のための必要な応急措置としての土地の形質の変更は、変更した日から14日以内に届出	改正なし

様式例第4号の12

農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書

農業委員会会長 殿

平成 年 月 日
 譲受人 氏名 印
 譲渡人 氏名 印

下記のとおり転用のため農地（採草放牧地）の権利を設定（移転）したいので、農地法第5条第1項第6号の規定により届け出ます。

記

1 当事者の住所等	当事者の別	氏名	住所				職業
	譲受人						
	譲渡人						
2 土地の所在等	土地の所在	地番	地目	面積	土地所有者		耕作者
		登記簿	現況		氏名	住所	氏名 住所
	計	㎡(田		㎡	畑	㎡	採草放牧地
3 権利を設定し又は移転しようとする契約の内容	権利の種類	権利の設定、移転の別	権利の設定、移転の時期	権利の存続期間	その他		
4 転用計画	転用の目的				開発許可を要しない転用行為にあっては都市計画法第29条の該当号		
	転用の時期	工事着工時期					
		工事完了時期					
	転用の目的に係る事業又は施設の概要						
5 転用することによって生ずる付近の農地、作物等の被害の防除施設の概要							

(記載要領)

1. 氏名(法人にあってはその代表者の氏名)を自署する場合には、押印を省略することができます。
2. 法人である場合には、「氏名」欄にその名称及び代表者の氏名を、「住所」欄にその主たる事務所の所在地を、「職業」欄にその業務の内容を、それぞれ記載してください。
3. 譲渡人が2人以上である場合には、届出書の差出人は「譲受人何某」及び「譲渡人何某外何名」とし、届出書の1及び2の欄には「別紙記載のとおり」と記載して申請することができます。この場合の別紙の様式は、次の別紙1及び別紙2のとおりとします。
4. 「転用の目的に係る事業又は施設の概要」欄には、事業又は施設の種類、数量及び面積、その事業又は施設に係る取水又は排水施設等について具体的に記入してください。

※農地法の届出について

農地法には、農地や採草放牧地を宅地などに転用する目的で売買や借地するときは許可を受けなければなりません、「市街化区域」に指定されていると農業委員会に届け出て受理されると許可は受けなくてよいことになります。

農地転用届出書の様式は上記のとおりです。農地法の該当号が「第6号」(旧法は第3号)に変わっています。具体的な記載方法は、市町村の農業委員会の事務局に問い合わせてください。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

全宅連 で

検索

相談料無料! 電話による 不動産税務相談

- 毎月第3金曜日
(6月18日、7月16日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>) の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト)および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、ユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。

zentaku.
or.jp/

