

農地転用【別紙参照】

農地転用とは、簡単に言うと「農地を農地以外のもの」にすることです。
家を建てたり、土地を売るには、原則、農地のままではできません。



農地の区分	特徴など	転用の許可
農業振興地域	農用地区域（青地）	不可
甲種農地	農用地区域（白地）	原則不可
第一種農地	生産性の高い農地	原則不可
第二種農地	生産性の低い農地	許可可能性あり
第三種農地	公共施設から300m以内の農地	許可可能

①農地のまま使うケース 相続人などが農業を継続する場合

一般の不動産と同じく所有権移転登記を行い、市町村の農業委員会に届出。
市街化調整区域などにある農地については**相続税の納税猶予の特例**が受けられます。

農地を売却、賃貸する場合 **農地法3条** 使う人が変わる「権利移動」

農地を農地のまま売却や貸し出す場合は、**農地法3条に基づく許可が必要**です。申請は農業委員会。
買主、借主は農業従事者であることが原則で、買い手や借り主がなかなか見つからないのが現状です。
→ **農地バンク 特定農地貸付け、農地付き空き家としての活用** がある ※後記

②農地転用 農地以外のものにするケース

農地を別の目的で自分で使用する場合 **農地法4条** 使い方が変わる「転用」

宅地や駐車場などにする自己転用の場合は、**農地法4条に基づく許可が必要**です。申請は農業委員会。
面積が4ha以下は都道府県知事の許可、4haを超える面積は農林水産大臣の許可になります。
農地区分が第二種、第三種農地は転用ができますが、他の区分の農地には原則、転用ができないものがあり、申請前に農地の区分を調査する必要があります。
また、建築基準法では「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」という「接道義務」があります。この「接道義務」に満たしていない土地では家屋などを建てる事ができません。
なお、市街化区域の農地の自己転用は工事開始40日前までに農業委員会に届出をするだけです。

農地を転用・売却をする場合 **農地法5条** 使う人、使い方が変わる「転用目的権利移動」

農地法5条に基づき、農地が市街化調整区域内であれば転用許可が必要です。申請は農業委員会。
農地転用の難易度は農地法4条と同じくらいです。
売買については売主（所有者または相続人）と買主が共同して許可申請をします。

③農地転用ができない又は困難なケース **青地農地**→必要性・交渉次第

農地が農振法の農用地区域内農地（**青地農地**）の場合 農業振興地域の整備に関する法律
農地法に基づく農地転用の手続きに先立って、**「農振除外」という別な手続きが必要**になります。
市町村が定める農業振興地域整備計画（農振計画）の中で、将来にわたって農業のために利用していくべき土地として指定された農用地区域内農地（**青地農地**）は、今後10年以上、農地としての利用を確保するために農地転用が厳しく制限されています。

青地農地の農振除外の手続きは、許可申請ではなく、市町村に対しての農振計画の変更の要望という申出手続きで、最終判断まで半年から1年以上かかります。必ず認められるわけではありません。

法第3条,4条,5条の許可

農地転用は農地法に基づく

	法第3条	法第4条	法第5条
対象の土地	・農地 ・採草放牧地	・農地	・農地 ・採草放牧地
規制内容	・権利移動 農地のまま売買賃借	農地転用で自己利用 ・転用	・権利移動 転用 ・転用 売買賃借
許可権者	・農業委員会	・都道府県知事等	
許可が不要な場合	・土地収用法に関連する場合		
	・相続・遺産分割による場合 (農業委員会に届出が必要)	・国または都道府県が、 ①地域振興・農業振興上必要な施設を整備する場合 ②都道府県知事等との協議が成立する場合(学校や医療施設等の建設)	
市街化区域の特例	・なし	・あり(農業委員会に届出)	
違反	・罰則あり 3年以下懲役又は300万円以下罰金(法人1億円以下罰金)		
	・契約無効	・原状回復命令	・契約無効 ・原状回復命令

都市計画法による規制

都市計画法の都市区域の違いで農地転用の手続きが変わる

都市計画法に基づいて規定された区域によって許可を取得する必要性が異なります。

市街化区域(いわゆる街、商店街や住宅地)の農地

市街化区域とは、既に市街地が形成されている、もしくは今後10年以内に計画的かつ優先的に形成される市街化区域を指します。市街化区域は、人家や商業施設が多く見られ、農地や森林などはあまり見られません。そのため、農地転用の許可の取得は不要であり、代わりに届出が必要となります。届出は許可と異なり、必要事項を記載した必要書類を提出すれば原則として受理されるため、その手続きは比較的簡単であるといえます。

市街化調整区域(いわゆる都市近郊の田舎、田畑が大半の地域)の農地

市街化調整区域とは、市街化開発の進行を抑制しており、人が住むためのまちづくりを行わない予定の区域を指します。市街化調整区域は、農地や森林の保全に重点が置かれ、原則としては家などを建設できません。そのため、農地転用を行う際には、許可が必要となります。

上記以外の区域【非線区域】の農地(都市部がない地域 秦野市にはない)

上記の他にも、都市計画区域内で市街化区域・市街化調整区域のいずれにも分類されない「非線引き区域」が存在しています。このような区域での農地転用にも、許可が必要です。

相続税の納税猶予特例制度

相続税の納税猶予制度は、農業を営んでいた人から農地を相続した人が、その農地で農業を継続することを条件に、農地にかかる相続税の一部の納税を猶予する特例です。

農地は面積が広く、相続税が課税されると税額は高くなります。相続税を納めるために農地を処分することになれば、後継者は農業を続けられなくなってしまいます。この制度は、農業の後継者を税制の面から支援することで農業離れや農地の零細化を防ぐことを目的としています。なお、贈与税についても同様の納税猶予制度があり、生前に後継者を定めて農地を一括で贈与する場合に適用することができます。

1-1. 納税が猶予される税額

相続税の納税猶予制度で納税が猶予される税額は、次の方法で計算します。

通常の相続税評価額で計算した相続税額 - 農業投資価格で計算した相続税額 = 納税猶予額

農業投資価格とは、農業に使用されることを前提にした取引価格として国税局が定める価格。通常の宅地評価額の数百分の1程度(10アール(1,000㎡)あたり約2万円~90万円)と、非常に低く設定されています。都道府県ごとの農業投資価格は、国税庁ホームページに掲載。

神奈川県の農業投資価格の金額表(10アール当たり)

田	畑	採草放牧地
83万円	80万円	51万円

2. 相続税の納税猶予の適用条件

相続税の納税猶予を受けるためには、亡くなった被相続人、農地を相続する相続人、相続する農地、それぞれについて適用条件を満たさなければなりません。

2-1. 被相続人の条件

亡くなった被相続人は、次のいずれかの条件を満たす必要があります。

- ・死亡の日まで生涯農業を営んでいた。市街化区域は20年以上。
- ・農地等の生前一括贈与をして贈与税の納税猶予を受けていた
- ・死亡の日までに特定貸付け、または認定都市農地貸付け等を行っていた

特定貸付け:相続税・贈与税の納税猶予の対象地について農業委員会に申請。農業経営基盤強化促進法等に基づく事業による貸付が行われた場合は、納税猶予は打ち切りになりません。農地法の許可も不要。農業者以外の貸付けOK 税務署の手続き必要

2-2. 相続人の条件

農地を相続する相続人は、次のいずれかの条件を満たす必要があります。

相続税の申告期限までに農業経営を開始し、引き続き農業経営を行う農地等の生前一括贈与を受けた相続税の申告期限までに特定貸付けまたは認定都市農地貸付け等を行った。

2-3. 農地の条件

相続する農地は、被相続人が農業を行っていたか、特定貸付け、認定都市農地貸付け等を行っていた農地で、次のいずれかの条件を満たす必要があります。

- ・被相続人から相続して、相続税の申告期限までに遺産分割されている農地
- ・贈与税の納税猶予の特例を適用していた農地
- ・相続があった年に被相続人から生前一括贈与を受けた農地

3.相続税の納税猶予の手続き

農地に対する相続税の納税猶予を受けるためには、必要書類を添付して相続税申告書を提出する必要があります。また、納税が猶予されている間は、3年ごとに継続の届け出も必要です。

3-1.相続税の申告手続き

農地に対する相続税の納税猶予を受けるときは、**被相続人の死亡の翌日から10か月以内に税務署に相続税の申告書を提出します。**

このとき、納税猶予額と利子税に見合った担保を提供する必要があります。

手続きには、通常の相続税申告に必要な書類(戸籍謄本や遺言書、遺産分割協議書など)のほかに、次のような添付書類が必要です。

- ・農業委員会による「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」
- ・都市営農農地等または市街化区域内農地等がある場合は、市区町村長による「納税猶予の特例農地の農地等該当証明書」など農地が特例を証明する書類
- ・特定貸付け等を行っている場合は「相続税の納税猶予の特定貸付けに関する届出書」
- ・担保として提供する財産の明細書およびその他担保の提供に関する書類(登記事項証明書、固定資産評価証明書、抵当権設定登記承諾書など)

3-2.納税猶予期間中の継続届出

相続税の納税が猶予されている間は、3年ごとに次の書類を税務署に提出して継続の届け出をしなければなりません。

- ・相続税の納税猶予の継続届出書
- ・農業(または貸付)を引き続き行っていることを証明する農業委員会の証明書
- ・特例農地等の異動明細書
- ・特例農地等に係る農業経営(または貸付)に関する明細書

4.相続税の納税猶予を受ける場合の注意点

納税猶予を受けるときには担保を提供する必要があるほか、納税猶予を受けたのちに農業をやめた場合は納税猶予は打ち切りになります。

4-1.担保の提供が必要

相続税の納税猶予制度を利用している期間は、**財務省が相続税と利子税の抵当権を農地に設定しますので、自分の土地といえども自由に売買や貸与できなくなります。**

また、**農地を転用する場合には、猶予額と確定した時点での利子税を納税しなければならないというデメリットが発生しますので注意が必要です。**

5.納税猶予税額の免除要件

納税猶予から20年目の免除期間がくる特例農地については、税務署から照会があります。

農業委員会で作成する特例農地等の利用状況確認書が必要になります。

農業委員が現地調査をして総会の承認を得て税務署に回答し、免除が決定します。

ただし、農業をしていないことが判明したら、猶予措置は打ち切りになり、直ちに納税しなければなりません。

農地は放置したままだと固定資産税が高くなる！

農地の固定資産税に関する取り決めが変更になりました。

変更を受けて休耕農地が雑種地とみなされるようになり、**農地評価・農地課税の対象外**に。地域によっては固定資産税が5倍に膨れ上がります。虚偽申告は国から訴えられる。



特定農地貸付法による方法



農地を小さく区画し市民に貸して賃料を受け取ります。

農業委員会が定める貸し付け条件は以下の通り。

- ・広さは10a未満で相当人数が定型的※な条件で行うこと
- ・営利を目的とした栽培ではないこと

貸付期間が5年以内であること（契約更新は可能）借り手である市民に農地を使い、収穫物を
得る権利（使用収益権）が発生します。権利の移転には農業委員会の許可が必要。

農業委員会から開設の承認を受ければ、特例として別途許可を必要としない。

相続税納税猶予制度をそのまま使える農地の貸付けです。

農地利用方式による方法

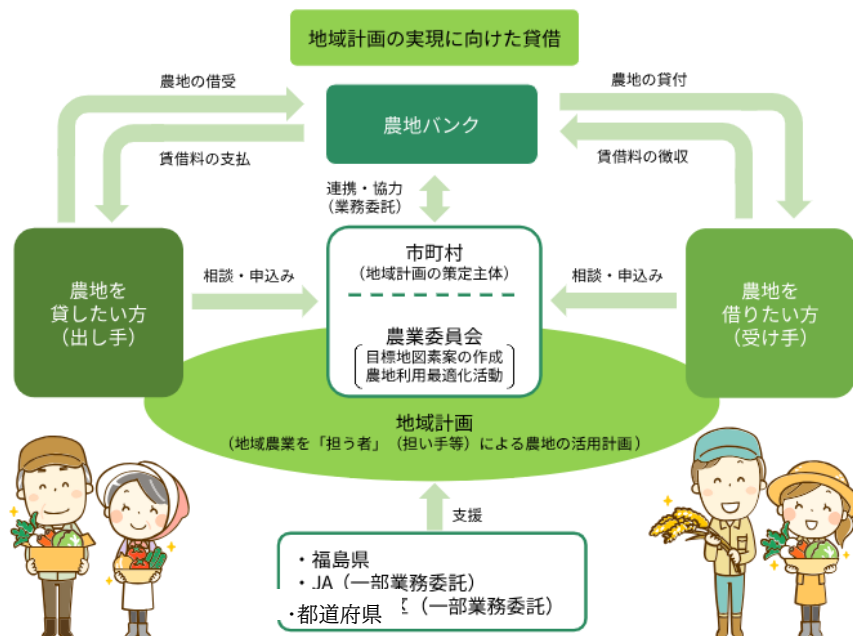


市民に所有者の農業経営に参加してもらって、代わりに入園料を受け取る形態のこと。使用収益権の移動がないため農地法の規制を受けることなく、認可なく運営が可能。

- 農地利用方式の条件は以下の通り。
- ・相当人数が定型的な条件で行うこと
 - ・営利を目的とした栽培ではないこと
 - ・農作業が継続して行われること

解りやすく説明すると、農業者(農地所有者)が農園に係る農業経営を自ら行い、利用者が農園に係る農作業の一部を行うため当該市民農園に入場するといった方式で、賃借権等の権利を設定するものではなく、農業者の指導・管理のもとに利用者がレクリエーション等の目的のため複数の段階で農作業を体験するものです。この場合、農業者と利用者は「農園利用契約」を締結することとなります。貸付面積や貸付期間、開設地の制限がないので比較的にカンタンな方法だといえます。

農地バンク



相続した土地を手放したいときの「相続土地国庫帰属制度」

土地を相続したものの、「遠くに住んでいて利用する予定がない」「周りに迷惑がかからないようにきちんと管理するのは経済的な負担が大きい…」。そのような理由で相続した土地を手放したいとき、その土地を国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」という制度が令和5年(2023年)4月から始まりました。

①土地を相続したときどうしたらいいの？

相続した財産に「土地」が含まれていた場合の取扱いには、主に次のような方法が考えられます。

(1)自分で処分活用する

相続によって取得した土地は、基本的には自分で住む、誰かに貸す、売却するなど自分で処分や活用をすることが考えられます。農地の場合は転用手続きが必要。

(2)相続放棄(相続財産がマイナス財産が多い時、負債相続の予防)

相続した土地によっては、活用もできず売却もできない場合があります。その土地の管理費用や固定資産税の負担を考慮して、「相続放棄」という選択も考えられます。

「相続放棄」は、相続の開始があったことを知った日から3か月以内に家庭裁判所に申し立てて、被相続人の権利や義務を一切受け継がないことにする手続です。

②相続した土地を国に引き渡せる「相続土地国庫帰属制度」がスタート

これまで、相続財産に不要な土地があってもその土地だけを放棄することができず、不要な土地を含め全て相続するか、他の資産も含め全て相続放棄をするかしかなかった。

「相続土地国庫帰属制度」は、相続又は遺贈(※)によって宅地や田畑、森林などの土地の所有権を相続した人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国に引き渡す(国庫に帰属させる)ことができる新しい制度です。

不要な相続土地の処分に困っている人は、この制度の利用も検討する。

※遺贈とは、自身の財産を遺言によって指定した人へ贈ることをいいます。

③土地を国に引き渡せるのはどんな人？

相続土地を国に引き渡す申請ができるのは、相続や遺贈で土地を取得した相続人です。本制度の開始前(令和5年(2023年)4月27日より前)に相続した土地でも申請できます。また、兄弟など複数の人たちで相続した共有の土地でも申請ができます。ただし、その場合は、共有者全員で申請する必要があります。

なお、生前贈与を受けた相続人、売買などによって自ら土地を取得した人、法人などは、相続や遺贈で土地を取得した相続人ではないため、申請できません。

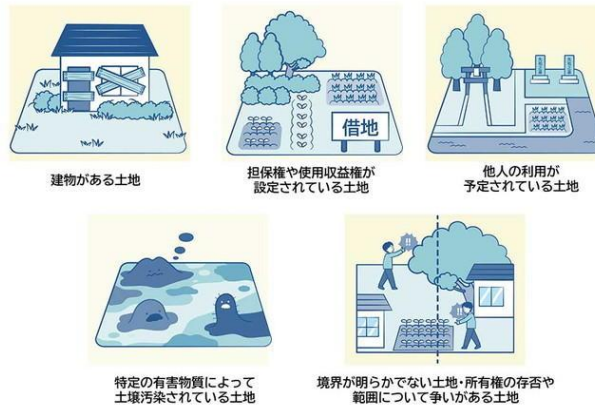
④引き取ってもらえない土地→ 面倒な土地は国は引き取らない

相続した土地であっても全ての土地を国に引き渡すことができるわけではありません。
土地に建物が建っていないことなど、次のような土地は、通常の管理や処分をするのに多くの費用や労力が必要なので、国は引き取りません。

(1)申請の段階で却下となる土地 まず更地でないとダメ！

- ×建物がある土地 ×担保権や使用収益権が設定のある土地×他人利用の予定がある土地
- ×有害物質によって土壤汚染がある土地 ×境界が明らかでない土地
- ×所有権について明らかに争いがある土地

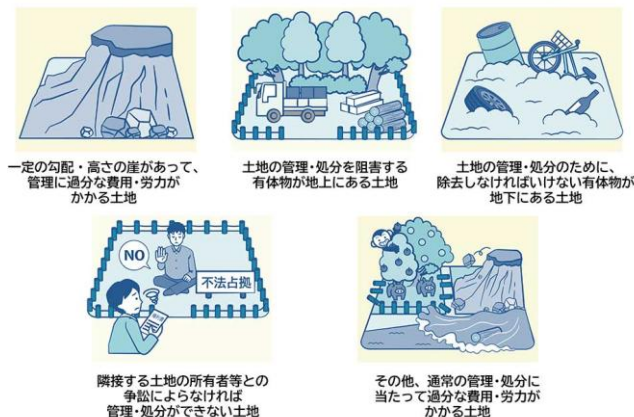
申請の段階で却下となる土地



(2)審査して不承認となる土地

- ×一定の勾配・高さの崖があって、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- ×土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- ×土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
- ×隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地
- ×その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

不承認となる土地



⑤費用はどのくらいかかるの？

申請する際には、1筆(※1)の土地当たり1万4000円の審査手数料納付の必要があります。さらに、法務局による審査を経て承認されると、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を納付します。

負担金は、1筆ごとに20万円が基本となります。同じ種目の土地が隣接していれば、負担金の合算の申出をすることができ、2筆以上でも負担金は20万円が基本となります。

なお、一部の市街地の宅地、農用地区域内の農地、森林な、山林などについては、面積に応じて負担金を算定する。

宅地(注1)	面積にかかわらず、 20万円 ただし、一部の市街地(注2)の宅地については、面積に応じ算定(注3)
田、畑	面積にかかわらず、 20万円 ただし、一部の市街地(注2)、農用地区域の田、畑については、面積に応じて算定(注3)
森林 山林	面積に応じ算定(注3)
その他 ※雑種地、原野等	面積にかかわらず、 20万円

(注1)直ちに建物の敷地として使用できると認められる土地

(注2)都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域

(注3)面積の単純比例ではなく、面積が多くなるにつれ、1m²当たりの負担金額は低くなる。

農家住宅・分家住宅について



都市計画法では、**市街化調整区域(以下調整区域)**では、原則、住宅などを新規に建築ができません。しかし、農家住宅、分家住宅はその特例で建築ができます。

農家住宅は調整区域内で都市計画法29条に基づく**開発許可手続きが不要**となり、**農地法4条の許可に基づく農地転用の手続きのみで建築が可能**となります。調整区域の農地を保全、耕作する農業者の居住の便宜を図る目的で特定の要件を満たす場合にのみ認められています。

農家住宅の建築許可の主な要件

- 1.農家証明(耕作者証明) 農地台帳に耕作面積が1,000㎡(10アール)以上の農地があり、年間60日以上耕作に従事していること。
- 2.耕作場所と同地域にある
- 3.他に住宅を所有していない

分家住宅は、市街化調整区域内の自己所有地に子、孫または兄弟などの三親等以内の親族が自己用住宅を建てる住宅と、都市計画法に定義されています。これを利用すると農家住宅のみならず、子供たちの住宅も近隣に建てるのが可能です。**農家住宅との最大の違いは、分家住宅は住む者が農業者でなくてもよい点です。**しかし、建築には、分家住宅は農家住宅よりも厳しく細かい要件が課せられます。

分家住宅の建築許可の主な要件

- 1.申請者(分家する人)に土地を譲渡する方(本家)は、市街化調整区域決定の日(昭和45年ころ、地域によって前後する)の前から、その地域に生活の根拠をもつ世帯の構成員であること
- 2.原則として相続または生前贈与により本家から土地の所有権を取得すること
- 3.市街化調整区域の線引き前から土地を所有している本家世帯から相続・贈与・使用貸借された土地であること。
- 4.土地を譲渡する人(本家)の子、孫などであること
- 5.住宅を所有しておらず、結婚などにより独立した世帯を構成していること
- 6.分家住宅の建築予定地は原則として本家と同一の集落内であること、敷地面積が500㎡未満であること、道路に接続していること、等

農家住宅、分家住宅の売却などの処分 **用途変更**

農家住宅、分家住宅は、一般の不動産のような自由な売買や賃貸はできません。
農家である、農家の家族であるという「**属人性**」によってのみ認められている住宅だからです。

農家住宅の処分について

農家とその家族しか住むことができない「属人性」の張り付いた農家住宅に住む人が高齢化で農業ができなくなった場合、農家住宅に住み続けるには相続税納税猶予が打ち切られ、大きな税負担が発生することもあります。

また農家住宅を相続する子どもにとっても住む目途のない家は大きな負担になります。

農家住宅を処分するには、「**用途変更**」の手続きで「**農家住宅**」から「**一般住宅**」に変更します。

なお、市街化調整区域内の建物は、市街化調整区域が導入された昭和45～46年以前のもものは建て替えができますが、それ以後のものは用途変更が必要です。(地域で時期が異なる)

農家住宅の「用途変更」について

農家住宅を売却する場合は、用途変更により属人性を外す必要があります。

第三者が住むことができない家を買う人はいないでしょう。

原則、「用途変更」手続きは農家住宅の所有者が行う必要があります。

農家住宅を一般住宅へと変更するための手続きには、

建物の所有者の変更がない場合(相続含む)と、売却などにより所有者が変わる場合とで、許可の要件や手続きが異なります。

(1)建物所有者の変更がない場合 **所有者が単独で用途変更を行う**

高齢などのやむを得ない理由で農業を廃業した場合、農家住宅の条件を満たさなくなります。

しかし、だからといって引き続きそこに住めなくなるのは不都合です。

その代わりに、「農地転用、用途変更をしてください」という決まりになっています。

農業従事者が亡くなり、会社員など農業者以外の子どもが住宅を相続した場合も同様です。

- ①用途変更の建築物が適法に建築され、かつ、継続して適法に使用されたものであること
- ②世帯内の農業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること
- ③用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること
- ④建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、280㎡以内の規模以内であること
- ⑤敷地が幅員 4メートル以上の道路に接していること。

(2)建物所有者の変更を伴う場合 **売主(所有者)と買主で共同して用途変更を行う**

売却に伴う用途変更に伴って所有者が変わる場合、用途変更の許可のハードルが上がります。

このケースでの許可要件は、分家住宅から一般住宅への用途変更と共通です。

①用途変更の建築物は建築基準法に適合、次のいずれかに該当する住宅であること

- (1)線引き後に適法に建築され、20年以上適正に使用された住宅であること
- (2)線引き後に適法に建築された後、適正に使用された期間が20年未満の場合の要件
 - ・建築後、規定の年数を経過した後に破産手続き開始の決定がされた場合
 - ・建築後、規定の年数を経過した後に生活の困窮・病気・高齢化・死亡等などのやむを得ない事情が生じた場合等

②面積要件

用途変更後の建て替えまたは増改築を伴う場合の建築物の床面積は、280㎡以内であること。

なお、車庫については45㎡以内であり、その他の付属建築物は一の用途につき30㎡以内。

③許可申請者の要件

- ・申請者は申請する建築物を申請する建築物を取得しようとする者であること。
- ・申請者は申請する建築物以外に居住用資産を所有していないこと。
なお、県外からの二地域居住の場合はこの限りではない

分家住宅の処分について 本家の農家住宅より要件が厳しい！

分家住宅も、建築時に許可された人とその家族しか住むことができません。「属人性」です。属人性をなくすには「用途変更」という手続きで「一般住宅」への変更が必要になります。用途変更しなければ、建替えや土地を売却することはできません。

売却の場合は用途変更手続きは原則分家住宅の所有者しかできません。

分家住宅の用途変更について

①相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更する場合

相当期間の使用とは、建築から原則として10年以上居住していることを意味します。また、その間に無許可で増改築などを行った場合には、適法に使用してきたとはみなされませんので注意が必要です。

また、相続によるものを除き、建物を所有する者が変わる場合、譲受人は住宅または住宅を建築できる土地を有していないなど、譲り受けるに相当な理由があることが必要とされています。

ただし、県外からの二地域居住の場合はこの限りではありません。

賃貸住宅に用途変更する場合、さらに要件は厳しくなります。

分家住宅を賃貸住宅に変更する場合には、建物所有者の変更は相続によるものを除き原則として認められません。つまり相続人だけになります。

②相当期間経過していない場合にあつては、社会通念上、当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合

この要件は分家住宅の建築・居住から10年経過していない場合の要件です。

10年経過していない場合には、

①より許可要件のハードルが上がり、売主の事情、買主の事情が細かく具体的に審査されます。やむを得ない事情とは、所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居などです。

家屋の売却、賃貸 空き家バンク

「農地付き空き家」農家住宅、分家住宅の売却、賃貸の新たな方法

農家住宅や分家住宅が空き家になった場合、新たな空き家の利活用策として国土交通省が中心となり、農地付き空き家を、市町村の空き家バンクを通しての売却、賃貸が推進されています。農地法の農地転用、都市計画法の用途変更などの特例要件でスムーズな取引が可能です。秦野市も参加していますが、実践例が少ない。

【別紙参照】



(3) 農業に関するアンケート調査

本市農業の現状等について把握し、今後の取組の参考とするため、農業者や市民を対象に各種アンケート調査を実施し、傾向を分析しました。

ア 農業者

(7) 農協農業者アンケート調査（H29年8月実施）から抜粋

＜対象：農業者502名（回答者285名、回収率56.8%）＞

a 農業経営の将来意向

全体的に自分の代までは農業を続けたいと思っている農家が多い中、販売規模が大きい農家ほど、次世代まで農業を継続し、経営の強化・改善をしていきたいと考えている割合が高い傾向になっています。

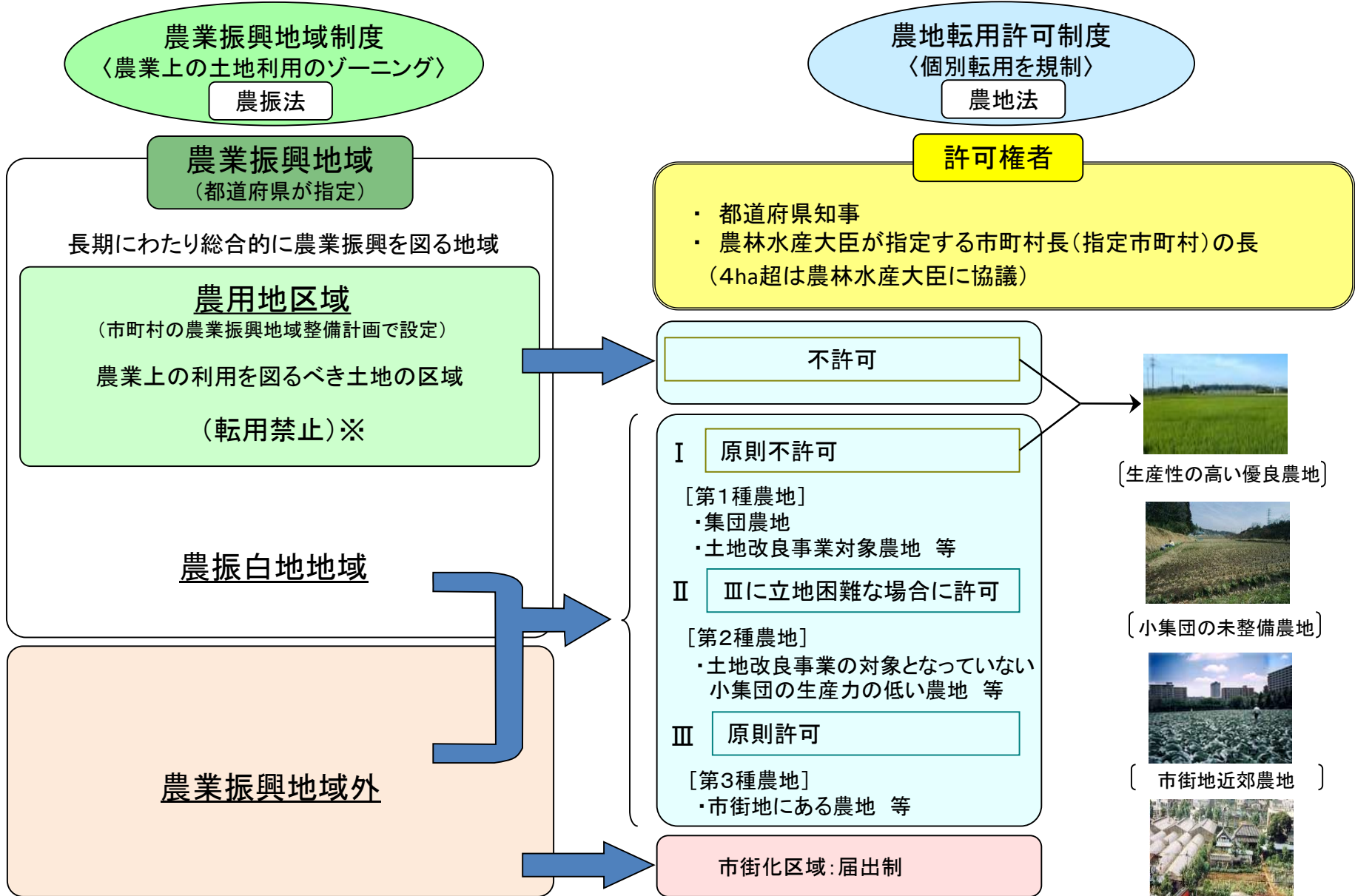
一方で、販売規模が少ない、または、自給的農家では将来の農業経営について流動的、あるいは、離農を考えている割合が高い傾向にあります。

今後、高齢化や後継者不足等により担い手がますます少なくなっていくことが懸念される中で、多様な担い手の育成・確保に取り組んでいく必要があります。

表 2-11 販売規模別農業経営の将来意向

項目	自給的農家	販売農家		
		500万円未満	500～1000万円未満	1000万円以上
次世代まで農業を継続し、一層、経営を強化・改善していきたい	2.5%	9.8%	23.1%	47.1%
自分の代までは農業を続けたい	12.8%	37.9%	28.2%	29.4%
当面(4、5年)は続けたいと思っているが、どうなるかわからない	30.8%	32.7%	17.9%	14.7%
自分の代で農業を縮小していきたい	0.0%	7.2%	20.5%	5.9%
近い将来、自分の代で農業はやめたい	23.1%	7.8%	10.3%	0.0%
その他	7.7%	1.3%	0.0%	2.9%
無回答	23.1%	3.3%	0.0%	0.0%

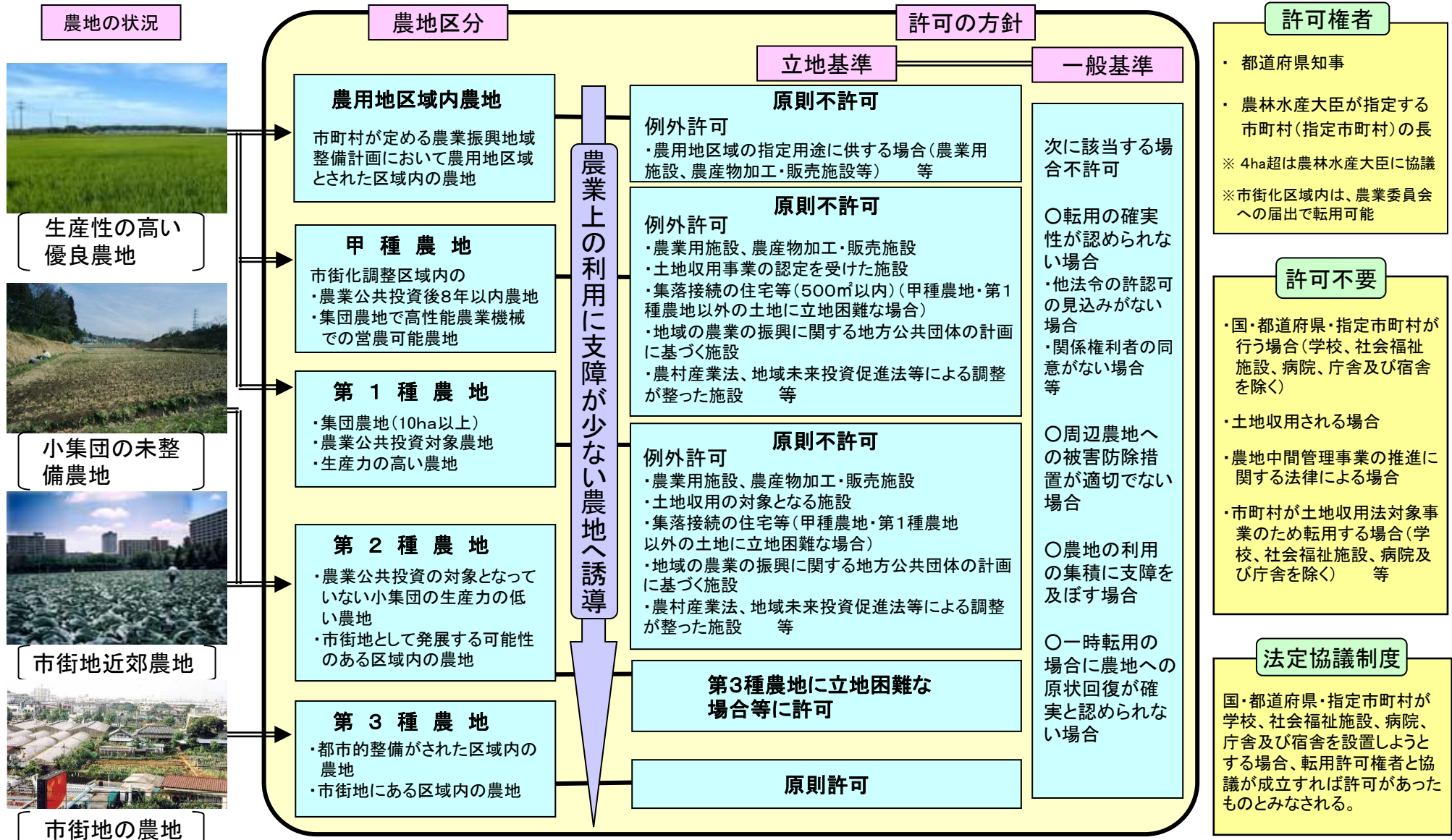
農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



※農地転用を行うには、農用地区域の変更が必要。
注：農振法とは「農業振興地域の整備に関する法律」のことをいう。

農地転用許可制度の概要 - 農地法(昭和27年制定) -

農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている。



許可権者

- 都道府県知事
- 農林水産大臣が指定する市町村(指定市町村)の長
 - ※ 4ha超は農林水産大臣に協議
 - ※ 市街化区域内は、農業委員会への届出で転用可能

許可不要

- 国・都道府県・指定市町村が行う場合(学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舍を除く)
- 土地収用される場合
- 農地中間管理事業の推進に関する法律による場合
- 市町村が土地収用法対象事業のため転用する場合(学校、社会福祉施設、病院及び庁舎を除く)等

法定協議制度

国・都道府県・指定市町村が学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舍を設置しようとする場合、転用許可権者と協議が成立すれば許可があったものとみなされる。



うんなんし
〔島根県雲南市〕

『農地付き空き家』の手引きについて

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000095.html

平成30年3月作成
(令和6年10月改訂)

国土交通省



しろうし
〔兵庫県宍粟市〕

『農地付き空き家』の手引きの作成・公表

- 都市部の住民における農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強い。
- 移住にあたり、農地付き空き家を希望するケースも多く見られるため、同取組の自治体への普及を図るため、手引きを作成(令和6年9月改訂)

農地付き空き家提供の流れ

- (1) 農地付き空き家の取組に向け、空き家物件情報を外部に発信するための**空き家バンク**を地方公共団体のHP上で提供。
- (2) 農地の権利取得にあたっては、**農業委員会**の許可を受ける必要があり、一定の要件※を満たす場合に許可(農地法第3条)。

※「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」(令和4年5月27日公布、令和5年4月1日施行)の改正により農地の権利取得時の下限面積要件は廃止されました。

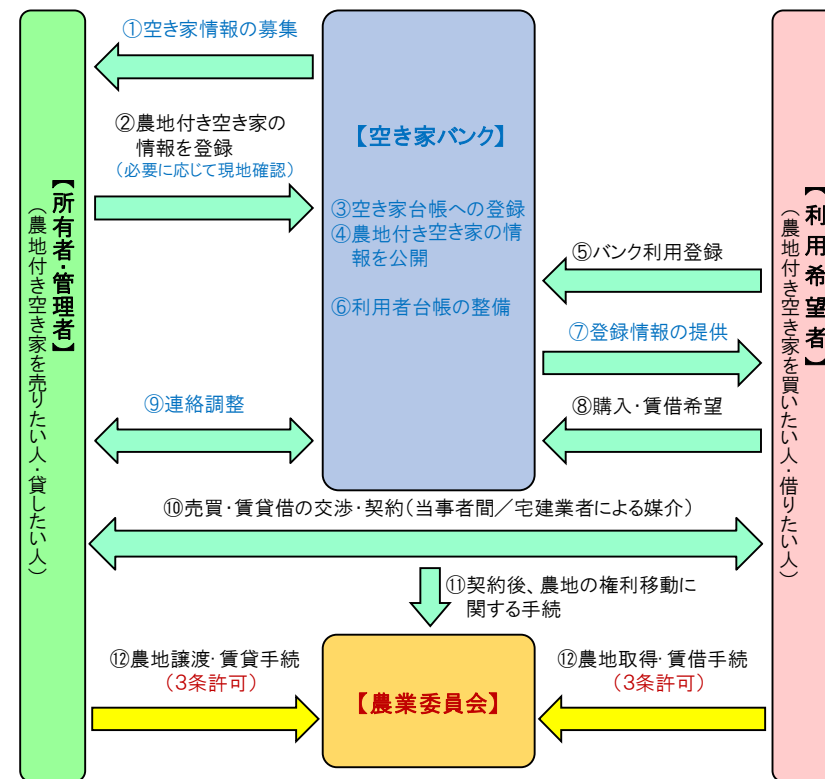


しろうし

【農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)】

【取組フロー】

- 空き家バンクの立ち上げ [自治体]
空き家情報の募集 [空き家バンク]
- 空き家情報の登録 [空き家・農地所有者]
- 農地付き空き家情報の公開 [空き家バンク]
- バンク利用登録 [空き家・農地の購入又は賃借希望者]
- 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供 [空き家バンク]
- 売買・賃貸借の交渉・契約 [宅建事業者等]
- 農地譲渡・取得、賃貸借手続き [農地所有者、購入者・賃借人]



手引きの構成

第1章 地方移住や空き家等をめぐる動向

- ・地方移住、空き家、新規就農者をめぐる動向

第2章 取組を進めるに当たっての手続

- ・空き家バンク、農地付き空き家提供の流れ
- ・取組を進める際のポイント、各主体の役割と連携

第3章 取組事例

宍粟市(兵庫県)、佐用町(兵庫県)、雲南市(島根県)、豊後高田市(大分県)、竹田市(大分県)

第4章 関連制度等の紹介



国土交通省HP
「農地付き空き家」
の手引き

『農地付き空き家』の手引きの周知、取り組み事例

○ 『農地付き空き家』の手引きの主な周知先

- ・自治体関係部局
(空き家担当、農業委員会事務局、地方創生担当)
- ・宅地建物取引関係業界団体
- ・空き家対策関係事業者等(全国空き家対策推進協議会)

○ 先進自治体における「農地付き空き家」の成約実績の推移(累積)

自治体名	開始時期	H29.12末	R1.9末	R2.8末	R3.1末	R3.12末	R4.12末	R5.12末
<small>しろうし</small> 宍粟市(兵庫県)	H28.4	8件	20件	27件	33件	42件	52件	59件
<small>さようちょう</small> 佐用町(兵庫県)	H29.1	2件	9件	14件	17件	25件	35件	38件

※R5.12末の登録件数は宍粟市31件、佐用町24件

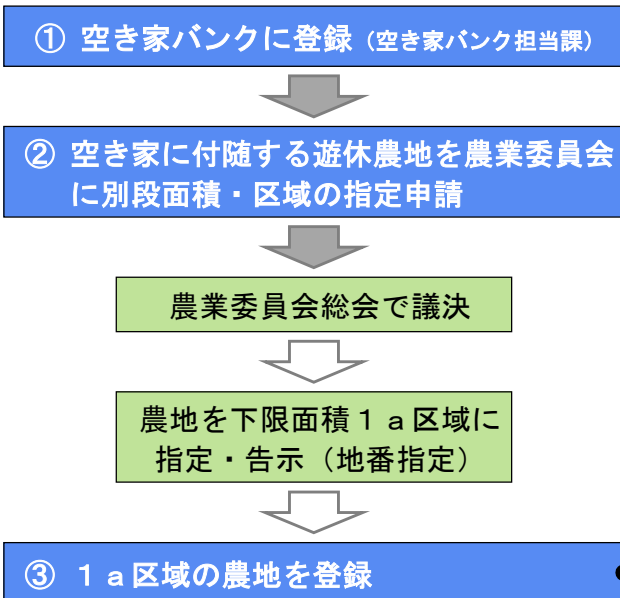
※R4.3以前の実績は農業委員会による別段面積の許可件数で把握、R5.4以降の実績は空き家バンクを通じた成約件数で把握

しろうし 兵庫県宍粟市の取組事例

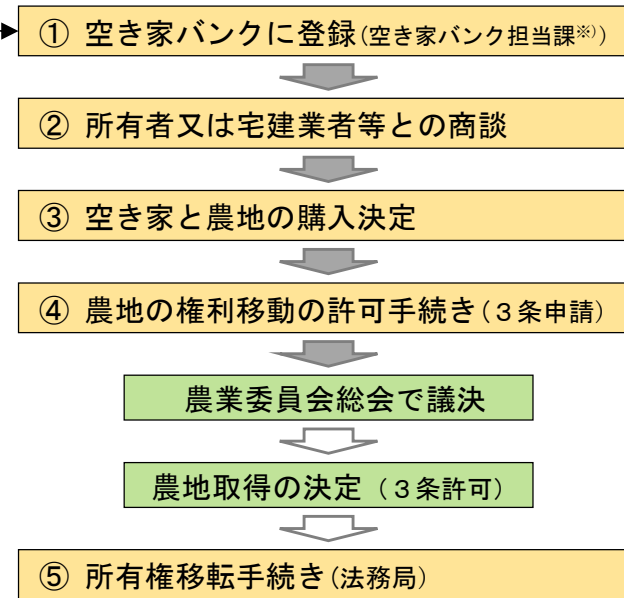
- ・市の農業委員会は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1a(100㎡)に緩和(都府県では原則50a)注)
- ・宍粟市では平成28年4月から農地付き空き家の取組を開始し、令和4年12月末までに52件が成約(同12月末現在の登録数22件)

注)「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」「(令和4年5月27日公布、令和5年4月1日施行)」の改正により農地の権利取得時の下限面積要件は廃止されました。

■ 空き家及び農地所有者の登録等の手続き



■ 農地付き空き家の購入等希望者の手続き



※相談対応・現地案内・宅建協会への紹介

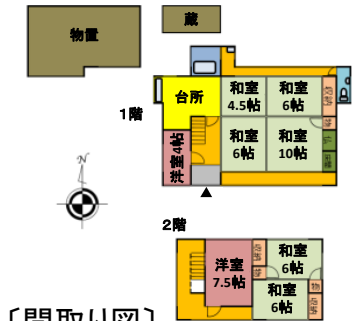
■ 農地付き空き家の例



〔母屋〕



〔畑〕



〔間取り図〕

〔物件概要〕

延床面積：157㎡(47坪)
 宅地面積：507㎡(153坪)
 農地面積：206㎡(62坪)
 農地の地目：畑
 参考価格：100万円

「全国版空き家・空き地バンク」について

別紙4-4

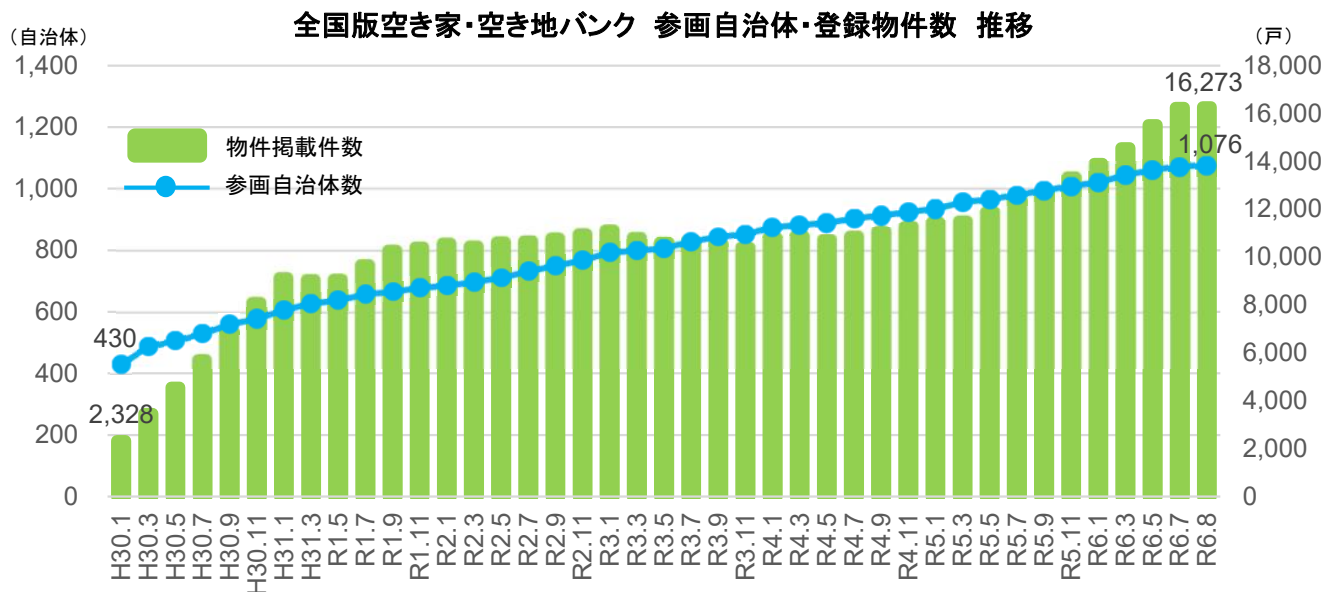
目的・概要

- 空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、**自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**を開始。

運用開始後の効果

- 47都道府県を含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は1,076自治体(参画率61%)**。
- 物件掲載件数16,273件のうち、農地付き空き家の掲載は741件 ※2社合計
- 累計成約件数約18,400件のうち、農地付き空き家の成約は約1,800件。

【令和6年8月末時点】



株式会社LIFULL



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

アットホーム株式会社



農地付き物件特集



「農地付き物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

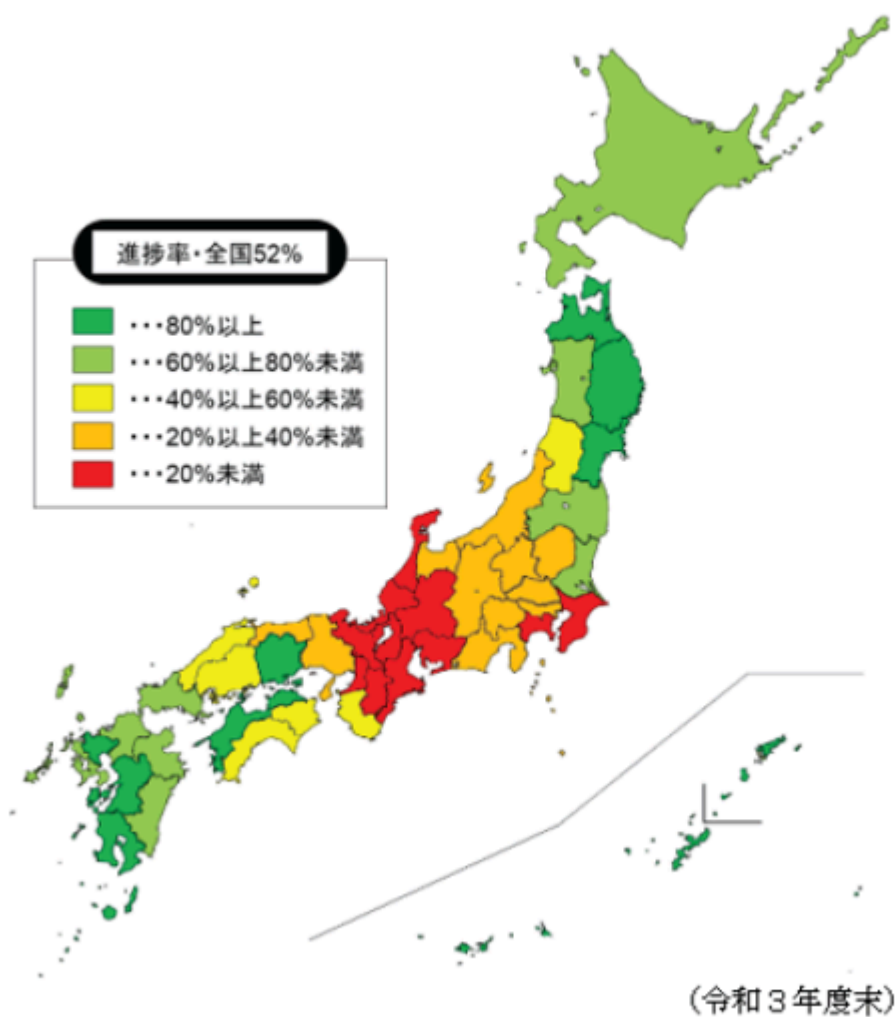
山林でも境界明示に確定測量が必要？

山林の多くは広大で境界が不明確なことが多いので確定測量が難しく山林だと国庫帰属制度を利用できないとあきらめてしまう方も多いでしょう。

しかし、この制度では確定測量まで求められているわけではありません。

山林の多くは国土調査においても正確な地籍調査が進んでいないのが現状であり、都市部と比べて境界があいまいになっていることが多いと予想されます。

地籍調査進捗率(令和3年度末時点、令和4年6月調べ)



全国の地籍調査実施状況

先の条件のように「筆界や所有権界が不明確」なときには受付されないとしています。条文をみてみましょう。

第2条第3項第5号

境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

下図は法務局が提供している申請土地を明示するための図面例です。

<添付書面の記載例>

東京都千代田区歳が関一丁目1番1

(1) 承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面
(国土地理院地図を用いた例)

図面の土地の所在と地番を記載してください。

国土地理院地図、住宅地図、登記所備付地図等（縮尺は、「1/2500」以上が望ましい）に申請土地の所在及び所有権の範囲を示します。図面の大きさは、申請する土地のみの範囲ではなく、その土地の場所が判明する程度の範囲で作成してください。

※国土地理院地図及び住宅地図については、取扱のある書店等で購入するほか、インターネットに表示されたものを使用できます。登記所備付地図については、最寄りの法務局又は登記情報提供サービスを通じて取得することができます。

国土地理院地図 (Web) はこちら→

認識している所有権の範囲をマーキングしてください。

①境界点等を撮影した場所に番号を振ってください。
②写真を撮影した向きを矢印で示してください。

<添付書面の記載例>

このように現地で確認できる程度に境界が明示されていれば確定測量までされていなくても受付されます。

ただし、確定測量まで不要とはいえ、境界なので隣接地所有者と「境界の認識が一致している」ことが必要です。

さらに境界標がなければ新たに設置しておく必要があります。

隣接地の所有者と境界の合意ができれば境界標を設置しておきましょう。

別紙5-1

境界標は一時的なものではなく国が引き取った後でも管理できるように恒久性があるものを設置しなければなりません。

一般に山林を売却するためには山林全体を確定測量することが条件になり山林が広いため測量費だけでも高額の負担が発生するおそれがあります。

そもそも山林は、交通の便が悪い、樹木の伐採など管理が大変、土砂崩れなど災害リスクへの懸念などから引き取ってくれる方をさがすのが難しく山林を手放したくても手放せないことがよくありますが、国庫帰属制度なら引き受けてくれる方をさがす手間がなく譲渡できるのがメリットです。

農地法の制限がない

通常なら田畑を売却など譲渡するには譲渡先が農業従事者でなければならないなどの農地法の制限がかかるので農業委員会への届出や許可が必要となり、農地の引き取り手を見つけにくい原因になっています。

しかし、国庫帰属制度なら国が譲渡先なので農地法の制限がありません。

農地法の条件にあう譲渡先を探したり農地法の手続きをとったりする必要がないのが田畑を相続したときに国庫帰属制度を利用するメリットになります。

農地や山林だと国庫帰属制度を利用するメリットが大きい

今までみてきたことから、国庫帰属制度は農地や山林でこそ利用するメリットが大きいかされると言えるでしょう。

- ・農地法による制限が及ばない
- ・交通の便が悪いあることが不利益にならない
- ・負担する管理費用が比較的安くすむ
- ・譲渡先をさがす手間がなくなる
- ・農地や山林なら地下埋設物があるおそれが少ない
- ・農地や山林なら土壤汚染の心配が少ない
- ・相続して土地の履歴がよくわからなくても契約不適合責任を負わない

このようなことから、農地や山林を相続したときに国庫帰属制度を利用するメリットが大きいといえます。

活用できずいらぬ不動産を処分できずにそのままいると、いずれはまた相続が発生し次の世代に負の遺産を引き継いでしまうこととなります。

できる限り今の世代で負の遺産を整理しておきたいものです。