

農地法・農業経営基盤強化促進法及び 農地中間管理事業の推進に関する法律 の関係（権利関係）

広島県農林水産局就農支援課

法律名が長いので、次のように短縮して説明します。

農地法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・農地法

農業経営基盤強化促進法・・・・・・・・・・・・・基盤法

農地中間管理事業の推進に関する法律・・・・・・・・中間管理法

農地を買ったり，借りたりするには・・・

日本国憲法

第12条 この憲法が国民に保障する自由及び権利は、国民の不断の努力によって、これを保持しなければならない。
又、国民は、これを濫用してはならないのであつて、常に公共の福祉のためにこれを利用する責任を負ふ。

第13条 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

民法 第521条
「契約自由の原則」

よくあるご質問

自分の土地だから
売ったり・貸したりは自由じゃろ？



売りたい・貸したい

買いたい・借りたい





しかし、契約自由の原則も、農地法によって制限されます。



農地法

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、もつ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。

民法 第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

農地を売ったり・貸したりするには、農業委員会の許可が必要です

契約をしても許可がなければ効力を生じません

許可ができない場合

- ①機械の所有状況や農作業に従事する者の数からみて、農地の権利の取得後に全ての農地を効率的に利用すると認められない場合
- ②**農地所有適格法人**以外の法人が農地の**所有**をしようとする場合
- ③世帯員等が、必要な農作業に常時従事すると認められない場合
- ④当該農地の取得後において、耕作面積の合計が50aに達しない場合
(市町において地域の実情に応じて、別途定めることができる)

農地法
第3条許可

農地所有適格法人の要件

- ①「農事組合法人」、「株式会社(公開会社以外)」、「持分会社」のいずれかであること
- ②主たる事業が農業であること
- ③当該法人の農業従事者や当該法人に権利の移転や設定を行っている者等が議決権の過半を有していること
- ④役員の数過半が法人の常時従事者であり、そのうちの1人以上がその法人の行う農業に必要な農作業60日又は農業に従事すべき日数の過半のいずれか少ない日数以上従事すると認められること

農地所有適格法人以外は、農地の権利が持てないの？

ひめいた!

NO!

重要

いわゆる一般法人でも貸借に限って権利取得ができます。
(所有権は持てません)

解除条件付き貸借

不適正な農地の利用があった場合には、契約を解除する旨の条件付きの貸借

【許可の基準】

- ・解除条件付きの契約書
- ・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安定的に農業経営が行われると認められる
- ・役員の一人以上が耕作又は養畜の事業に常時従事すること

ここから **重要** です

農業経営基盤強化促進法（利用権設定）

簡単に言うと、農地法第3条許可に代るものです。

- 農地法の弊害
賃貸借の法定更新（農地法第17条関係）

農地又は採草放牧地の賃貸借について期間の定めがある場合において、その当事者が、その期間の満了の1年前から6月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされる（賃貸借の期間については、期間の定めのないものになります）。

⇒「農地は、一旦貸してしまうと還ってこない」という認識

このことから、基盤法の利用権設定の制度が設けられています。
（現在では、この手法が主流となっています）

○ 基盤法の利用権設定（農用地利用集積計画を作成し公表）を行うと農地法第3条の許可は不要です。

利用権設定の手続き

農用地利用集積計画の作成

1 市町村は、農業委員会の決定を経て利用権設定等の内容を含めた農用地利用集積計画を定めなければならない。

2 農用地利用集積計画の要件

- 計画の内容が市町基本構想に適合すると
- 利用権の設定等を受ける者が次のすべてに該当すること

ア 農用地のすべてを効率的に耕作すること

イ 農作業に常時従事すること

ウ 農作業に常時従事しないと認められる者については、アのほか次の要件のすべてを満たすこと

(ア) 地域の農業者との適切な役割分担の下に農業経営を行うこと

(イ) その者が法人である場合は、業務執行役員のうち一人以上の者が耕作の事業に常時従事すること



- 利用権を設定する土地について関係権利者すべての同意を得ていること

ただし、数人の共有に係る土地であり、一部の方の同意しか得られていない場合であっても、裁定等の手続き等を経れば、貸付が可能（存続期間が20年以内のものに限る。）

3 農用地利用集積計画の公告

農用地利用集積計画の公告により、計画の定めるところによって利用権が設定され若しくは移転し又は所有権が移転する。

利用権設定申出書 兼 農用地利用集積計画

担当委員氏名 _____

Ⓔ

1. 各筆明細書

整理 番号	利用権の設定を受ける者の 氏名及び住所(A)		氏名又は 名称	住所		〒									
	利用権の設定をする者の 氏名及び住所(B)		氏名又は 名称 電話番号 () -	住所		〒									
利用権を設定する土地(C)			設定する利用権(D)						利用権を設定する土地の(B)以外の権原者等(F)						
所在地 (市、区、町、大字、字、地 番)	現況 地目	登記簿面積 (現況面積) [㎡]	利用権 の種類	内容	始期	存続期間 (終期)	借賃 年額	借賃の 支払方法	備考	利用権設定 特異地事案 の発覚により 成立する利 用権の設定 権に係る当 事者間の特 約関係 (E)	住所	氏名又は 名称	権原の 種類	同 意 印	
		()													
		()													
		()													
		()													
		()													
		()													
		()													
		()													
合計		筆	登記簿面積 (現況面積)			㎡ ㎡									

利用権の設定をしたいので申し出るとともに、農用地利用集積計画に同意します。

年 月 日

権利の設定を受ける者 住 所 (同上) 印

権利の設定をする者 住 所 (同上) 印

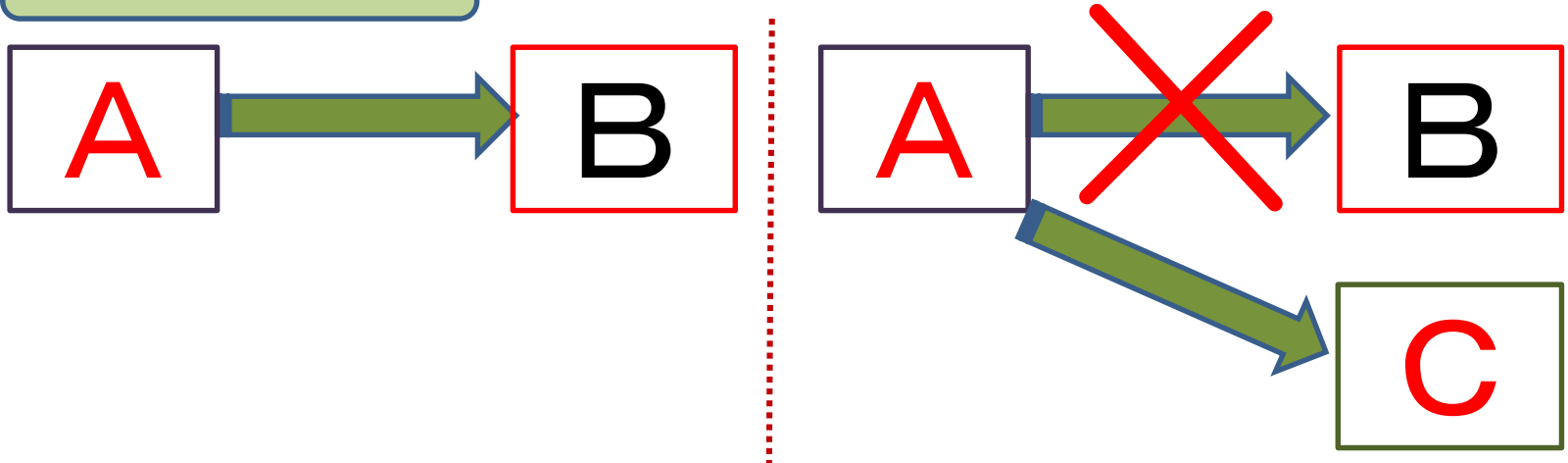
権利の移転と転貸

農地法第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

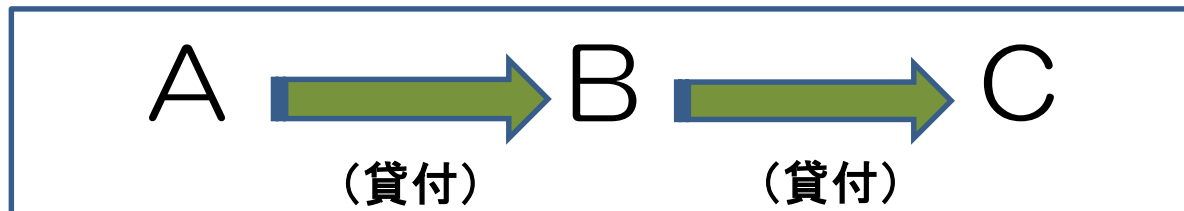
移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

権利の移転とは



農地の転貸

転貸とは・・・



民法 第612条

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

しかし、農地法では転貸を原則、禁止しています。

農地法 第3条第2項第6号（許可することができない）

農地又は採草放牧地につき**所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は質入れしようとする場合**（「除く」規定 略）

転貸を認めると、Bが中間地主となって中間搾取が生じ、好ましくないという考えからです。

農地中間管理事業が創設された経緯

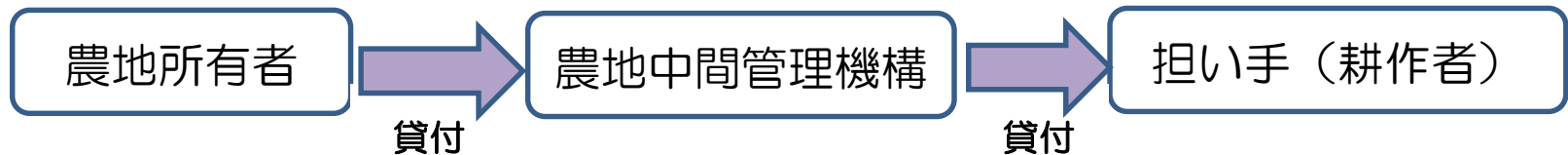
(農地集積が進まなかった課題を解決するために)

(農地の出し手へのメリット)

- 農地を安心して貸せる制度がなかった（公的機関を通じて貸すということの安心感）。
- 地代の支払いが担保される。
- 出し手の農地が放置される危険性がない
- 一定期間（契約期間）を経過すると必ず農地を返してもらえる。
- 機構集積協力金が措置される。

(農地の受け手へのメリット)

- まとまった農地として借り受けが可能
- 必要があれば、大区画化等の整備した上で借受けが可能
- 地域との橋渡しをしてもらえる。



農地中間管理機構は、農地の所有者から貸付希望農地を借り入れ、農地の集約化を図ろうとする担い手へ貸付けを行います。

○ 農地所有者から農地中間管理機構への貸付けは、農地法第3条でも基盤法の利用権設定でも可能ですが、本県の場合、基盤法の利用権設定で貸付けることとしています。

（基盤法の利用権設定（農用地利用集積計画を作成し公表）を行うと農地法第3条の許可は不要）

○ 農地中間管理機構から担い手への貸付けは、中間管理法の「農用地利用配分計画」により行います（県による認可・公告）。

（中間管理法による農用地利用配分計画を作成し認可・公告されると農地法第3条の許可は不要）

○ 12ページの転貸禁止の規定は、適用されません。

1. 各筆明細

権利の設定を受ける者の 氏名及び住所(A)	氏名又は 名称			住所						
				公表番号						
権利の設定をする者の 氏名及び住所	氏名又は 名称	一般財団法人広島県森林整備・農業振興財団 理事長 ○ ○ ○ ○		住所	広島市中区大手町四丁目2番16号					
権利を設定する土地(B)				設定する権利(C)						備考
所在地 (市, 区, 町, 大字, 字, 地番)	現況 地目	登記簿面積 (現況面積) (㎡)	種類	内容	始期	存続期間 (終期)	借賃 年額	借賃の 支払方法		
		()								
		()								
合計		筆	登記簿面積 (現況面積)		㎡ ㎡					
この計画に同意する。 権利の設定を受ける者 住 所 (同上) 印 一般財団法人広島県森林整備・農業振興財団 権利の設定をする者 住 所 (同上) 理事長 ○ ○ ○ ○ 印										

（記載注意）

- (1) この各筆明細は、権利の設定を受ける者ごとに別業とする。
- (2) (B) 欄は、一筆毎に記載する。
- (3) (B) 欄の「面積」は、登記簿面積を記載し、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び土地改良事業による一時利用の指定を受けた土地の場合には、実測面積を()書きで下段に2段書きする。なお、1筆の一部について利用権が設定される場合には、○○○㎡の内○○○㎡と記載し、当該部分を特定することのできる図面を添付するとともに、所在地にその旨を記載する。
- (4) (C) 欄の「種類」は、「賃借権」又は「使用賃借権」のいずれかを記載する。
- (5) (C) 欄の「内容」は、賃借権の設定等による当該土地の利用目的（例えば水田として利用、普通畑として利用、樹園地として利用、農業用施設用地（畜舎）として利用等）を記載する。
- (6) (C) 欄の「存続期間（終期）」は、「○○年○○月○○日」と記載する。
- (7) (C) 欄の「借賃」は、設定又は移転を受ける権利が賃借権である場合に、当該土地の1年分の借賃の額を記載する。
- (8) (C) 欄の「借賃の支払方法」は、借賃の支払期限と支払方法（例えば、毎年○月○日までに指定の口座に振込等）を記載する。
- (9) 備考欄には、当該土地が農用地等を貸付けの方法により運用することを目的とする信託の引受けにより取得したものである場合は、信託財産である旨及び当該信託に係る委託者の氏名又は名称及び住所を記載する

「特別法は一般法に優先する」

《一般法と特別法》

一般法(上位法)	人・場所・事柄について法令の効力を一般的に及ぼす法	・農地法は民法の特別法
特別法	特定の人・特定の場所・特定の事柄に限って適用される法	・農業経営基盤強化促進法や特定農地貸付法は、農地法の特例法

農地の権利の設定・取得をしようとする者は、特別法である農地法に従うとともに、その上位法である一般法(民法)に従う必要があります。

農業経営基盤強化促進法(以下「基盤法」という。)の利用権設定等については、農地法の特例を定めています。

したがって、基盤法の利用権設定等に関して定めていないことは、農地法に従い、農地法に定めていないことは、民法に従うこととなります。

具体的に言うと・・・

基盤法を調べて、それに書いていなければ、農地法を調べる。農地法でわからなければ、民法を調べるということ