

# 農地又は採草放牧地の権利移動についての許可基準（農地法第3条）

## 1 農地権利移動の許可制度

農地の貸し借りや売り買いをするときは、農地法に基づき農業委員会の許可を受けなければなりません。

＜権利移動の許可制度の目的＞

不耕作目的や資産保有目的等での農地の取得など、望ましくない権利移動を禁止し、効率的に農地を利用する者が農地の権利を取得できるようにすること。

## 2 許可の対象

(1) 農業委員会の許可の対象となる主なもの

- ・農地の貸し借り（賃貸借契約、使用貸借契約など）
- ・農地の売り買い
- ・競売、公売
- ・相続人以外への特定遺贈 など

(2) 農業委員会の許可の対象とはならない主なもの（ただし、届出が必要なものがあります）

- ・相続
- ・法人の合併
- ・法律行為の無効、取り消し
- ・債務不履行による解除
- ・共有持ち分の放棄
- ・時効取得 など

## 3 許可不要なもの

農業委員会の許可が不要な主なものは次のとおりです。ただし、各制度に基づいた手続きは必要です。

- ・基盤法の農用地利用集積計画による利用権の設定等（法第3条第1項第7号）
- ・農地中間管理事業法の農用地利用配分計画による賃借権、使用貸借権の設定等（法第3条第1項第7の2）
- ・権利を取得する者が国または都道府県である場合
- ・土地改良法等に基づく交換分合（法第3条第1項第6号）
- ・遊休農地に係る農地中間管理権の設定（法第3条第1項第3号）
- ・農事調停
- ・土地収用
- ・遺産の分割（法第3条第1項第12号）
- ・包括遺贈又は相続人に対する特定遺贈（施行規則第15条第5号）
- ・農地中間管理機構の農業委員会への届出による権利取得（法第3条第1項第13号）

#### 4 農業委員会への届出が必要なもの

下記の理由で農地の権利を取得した場合、権利を取得したことを知った日から、おおむね10カ月以内に農業委員会に届出（事務処理要領 様式令第3号の1）することとされています。（農地法第3条の3）

- ・相続（遺産分割、包括遺贈または相続人に対する特定遺贈を含む）
- ・法人の合併・分割
- ・時効取得 等

	相続人に対する	相続人以外への
包括遺贈	許可不要	許可不要
特定遺贈	許可不要	許可必要

#### 5 農地法に基づく農地の貸し借り、売り買いの手続き

申請についての相談

農業委員会事務局で申請方法などの相談に対応します。  
（事務処理要領 様式令第1号の1）



申請書の受付

農業委員会事務局で申請書及び添付書類の受付をします。



申請内容の審査

農業委員会事務局は申請書に記載漏れ等がないか、また、農業委員及び農地利用最適化推進委員による現地調査を行います。



農業委員会総会

申請について、許可、不許可を決定します。



許可書の交付

許可書を交付します。

#### 6 許可の要件

農地を利用する者（借り手、買い手など）には利用するための要件が定められており、それは「基本要件」と「解除条件付き貸借要件」に整理できます。

		個人		法人	
		基本要件	解除条件付き貸借要件	基本要件（農地所有適格法人）	解除条件付き貸借要件（農地所有適格法人以外の法人）
認められる権利		貸し借り・売買	貸し借り	貸し借り・売買	貸し借り
基本要件 2項	① 全部効率利用要件 1号	○	○	○	○
	② 農地所有適格法人要件 2号			○	
	③ 農作業常時従事要件 4号	○			
	④ 下限面積要件 5号	○	○	○	○
	⑤ 地域との調和要件 7号	○	○	○	○

認められる権利		貸し借り・売買	貸し借り	貸し借り・売買	貸し借り
解除条件付き貸借要件 3項	⑥ 貸借契約書に解除条件が付されていること 1号		○		○
	⑦ 地域の他の農業者との適切に役割分担し、継続的・安定的に農業経営が行われること 2号		○		○
	⑧ 業務を執行する役員または権限及び責任を有する使用人の1人以上が行う耕作(養畜)の事業に常時従事すること 3号				○

[基本要件]

① 全部効率利用要件（農地法第3条第2項第1項）

農地の権利を取得しようとする者（借り手や買い手など）またはその世帯員等が保有している農地を含め、それらの者がすべての農地を効率的に耕作すること。

- ①機 械が十分確保されているか（所有、リース含めて）
- ②労働力が十分確保されているか（雇用者を含めて）
- ③技術力が十分あるか（雇用者や委託先を含めて）

② 農地所有適格法人要件（農地法第3条第2項第2号）

法人が農地の権利を取得する場合は、農地所有適格法人であること。

※農地所有適格法人以外の法人が農地の権利を取得する場合は解除条件付きの貸借になります。

※農地所有適格法人とは、農地法第2条第3項の要件を満たす法人のことです。

まず、お目にかかることはないので省略するが、信託の引き受けにより1号に掲げる権利が取得されるものでないこと。（農地法第3条第2項第3号）の要件があります。

信託会社、信託銀行等は農地等を信託財産とする信託の引き受けをして1号に掲げる権利を取得することはできません。ただし、農業協同組合、または農地中間管理機構については一部例外があります。

（農地法第3条第1項第1第4号）

③ 農作業常時従事要件（個人の場合）（農地法第3条第2項4号）

農地の権利取得する者またはその世帯員等が耕作または養畜の事業に必要な農作業に常時従事すること。

<農作業に常時従事するとは？>

原則、農作業に従事する日数が年間150日以上（事務処理基準第3・5（2））

農作業に従事する日数が年間150日未満の場合でも

→農作業を行う必要がある限り、その農作業に従事していれば、農作業に常時従事すると認められます。（事務処理基準第3・5（2））

4 下限面積要件（農地法第2項第5号）

農地の権利を取得する者またはその世帯員が耕作等する農地（採草放牧地）の面積が50アール以上であること。

ただし、空き家・空地に付随した農地を取得しようとする場合、耕作放棄地の発生防止・解消、新たな担い手の確保及び定住促進につながることから、下限面積を1平方メートルに設定している。（農地法施行規則第17条第2項）

次のような人、ケースに遭遇することはまずないので省略するが、所有権以外の権限に基づいて耕作している農地等を貸し付け、または質入れしたりしないこと、つまり、転貸しないことという要件がある。（農地法第2項第6号）

5 地域との調和要件（農地法第3条第2項第7号）

地域の「農地の集団化」「農作業の効率化」「その他、周辺の地域における農地の効率的かつ総合的な利用」に支障が生じないこと。

＜農地の集団化に支障が生じる場合＞

集落営農や経営体がまとまった農地（集団化している農地）を利用している地域で、その利用を分断するような場合。

＜農作業の効率化に支障が生じる場合＞

地域の農業者が協力して水田等の水管理（水利調整）をしている地域で、水利調整に参加しない営農を行う場合。

無農薬、減農薬栽培が行われている地域で、農薬を使用し、周辺地域の農業者の無農薬栽培等が事実上困難になる場合。

集落で一体となって生産する特定の品目の栽培に必要な共同防除等の営農活動に支障がある場合。

＜その他、農地の効率的かつ総合的な利用に支障が生じる場合＞

地域の水準よりも極端に高い借賃で農地を借り受け、地域の一般的な借賃を著しく引き上げる恐れがある場合。

[解除条件付き貸借の許可要件]

1 全部効率利用要件

4 下限面積要件

5 地域との調和要件

の基本要件（前述のとおり）に加えて、次の 6 7 8 が要件となっています。

6 貸借契約書に解除条件が付されていること（事務処理基準第3・10）

農地を適正に利用していない場合には、貸借契約を解除する旨の条件（解除条件）が契約書に付されていること。

＜契約書に付する解除条件＞

農地を適正に利用していない場合には、貸借契約を解除する。 に加えて

- ① 農地等を明け渡す際の原状回復義務は誰にあるのか。
- ② 原状回復の費用は誰が負担するのか。
- ③ 原状回復がなされていない時の損害賠償の取り決めがあるか。
- ④ 賃借期間の途中で契約を終了した場合、違約金の支払いの取決めがあるか。  
を明記すること。

- 7 地域の他の農業者と適切に役割分担し、継続的・安定的に農業経営が行われていること。(農地法第3条第3項第2号)
- 地域の話し合い、活動や共同作業に参加するなど、地域の農業者と適切に役割分担し、機械や労働力を十分に確保するなど継続的・安定的に農業経営を行う見込みがあること。
- ＜適切な役割分担＞
- 農業の維持発展に関する話し合いに参加  
農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めを遵守  
獣害被害対策に協力 等がされるか、  
→農地を借りようとするものが提出する確約書などにより確認します。
- ＜継続的・安定的に農業経営＞
- 機械や労働力を十分に確保でき、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあること。

- 8 業務を執行する役員等の一人が、法人が行う耕作（養畜）の事業に常時従事すること。【法人の場合】(農地法第3条第3項第3号、施行規則第19条)
- 業務を執行する役員または法人の農業について権限と責任を有する使用人のうち1人以上が、法人が行う耕作（養畜）の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む）に従事し、責任を持って対応できると認められること。

## 7 標準処理期間

30日

## 8 申請の提出締切り及び農業委員会定例委員会で審議する日（許可日）

申請の提出締切り日 毎月 4日

農業委員会定例会開催日（許可日） 毎月 20日

※ただし、土、日、祝祭日、年末年始、ゴールデンウィーク等によって、前後することがあります。

## 9 解除条件付き貸借による適正な農地利用を担保するための措置

### (1) 市町村への通知（農地法第3条第4項）

解除条件付き貸借の許可をしようとするときは、農業委員会はあらかじめ市町村長に通知をします。

また、農業委員会から通知を受けた市町村長は、農地の農業上の適正かつ総合的な利用を確保する観点から必要があると認める時は、農業委員会に意見を述べることができます。

(2) 農地の利用状況報告（農地法第6条の2、農地法施行規則第60条の2、事務処理要領第1・6）

[農地の利用者]

解除条件付き貸借で農地を借りた者は、毎事業年度の終了後3カ月以内に、農地等の利用状況の報告書（事務処理要領 様式令第1号の7）を許可を受けたすべての農業委員会に提出します。

[農業委員会]

報告書を受領し、農地を適正に利用しているか確認します。

報告書の提出がないときは、速やかに報告するよう求めます。

(3) 解除条件付き貸借についての農業委員会による勧告・許可の取り消し・あつせん（農地法第3条の2）

<勧告と許可の取り消し>（農地法第3条の2第1項、第2項）

◆次のような場合は農地の借り手に対して相当の期間を定めて勧告をします。

① 周辺の地域における農地等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じている場合。

例えば、病害虫の温床になっている雑草の刈り取りをせず、周辺の作物に著しい被害を与えている場合。

② 地域の農業者と適切に役割分担し、継続的・安定的に農業経営を行っていない場合。

例えば、担当である水路の維持管理の活動に参加せず、その機能を損ない、周辺の農地の水利用に著しい被害を与えている場合。

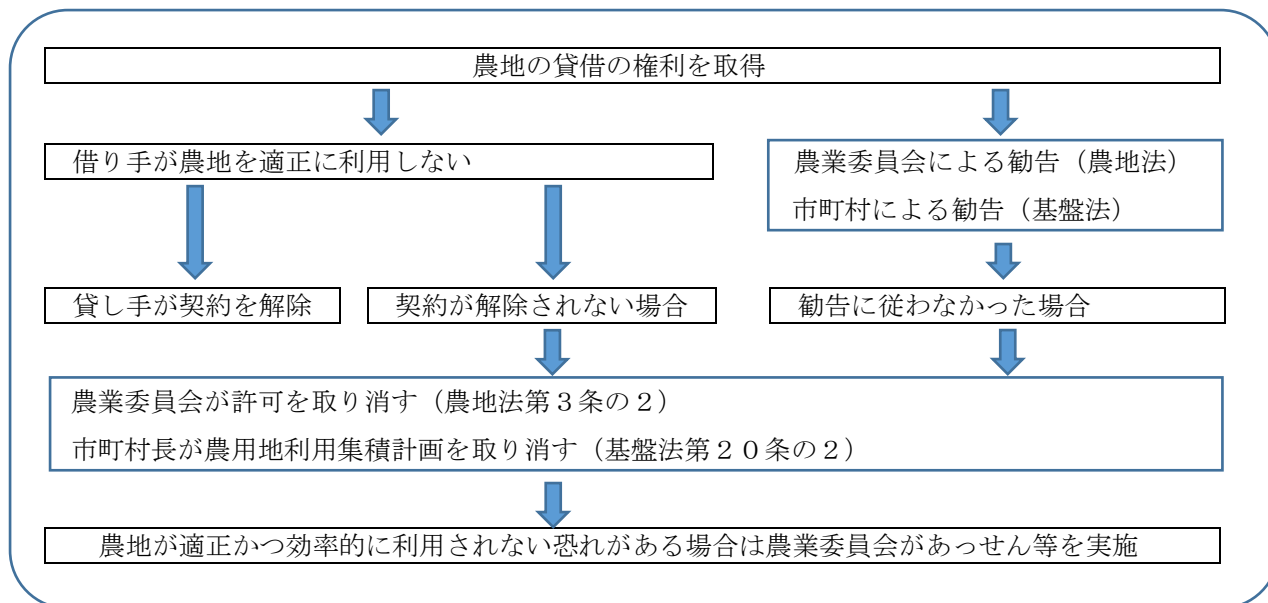
③ 法人の業務を執行する役員等のうち誰も農業経営に従事していない場合。

例えば、法人の農業部門の担当者が不在となり、地域の他の農業者との調整が行われず、周辺の営農活動に支障が生じている場合。

◆農地の利用者が農地を適正に利用していないにもかかわらず、貸し手が契約を解除しない場合、または農地を借りている者が農業委員会の勧告に従わなかった場合は農地法第3条の許可を取り消します。（勧告をするか、また許可の取り消しをするか否かについては、農業委員会定例委員会で審議、決定します。）

◆基盤法による場合（基盤法第18条第2項第6号）は市町村長が勧告、農用地利用集積計画の取り消し（基盤法第20条の2）をします。

## <解除条件付き貸借の解除または許可等の取り消しまでの流れ>



<あっせん等>（農地法第3条の2第3項、基盤法第20条の2第5項）

契約が解除されたり、許可の取り消しがなされた農地について、適正かつ効率的な利用がされない恐れがある場合は、農業委員会は農地の所有者に対して農地中間管理機構を活用するなどあっせん等の働きかけを行います。

### 10 農地所有適格法人の要件（農地法第3条第3項）

相続、法人の合併・分割、時効取得等により許可を受けることなく農地の権利を取得した者は、権利の取得を知った日からおおむね10カ月以内に農業委員会に届出（事務処理要領 様式令第3号の1）をしてください。（事務処理基準第5）。

なお、届出をしなかったり、虚偽の届けをしたものは、10万円以下の過料に処せられます。

## 11 所有者不明農地（相続未登記農地）の利活用のための制度

複数の不存者等が所有する共有農地について、共有者全員と連絡が取れない場合、2分の1を超える共有者持分を有する者の同意があれば、農用地利用集積計画に基づく利用権設定（存続期間が20年以内）をすることができます。

<共有者の2分の1を超える同意が得られない場合、一定の手続きのもとで中間管理機構に利用権の設定ができます。>

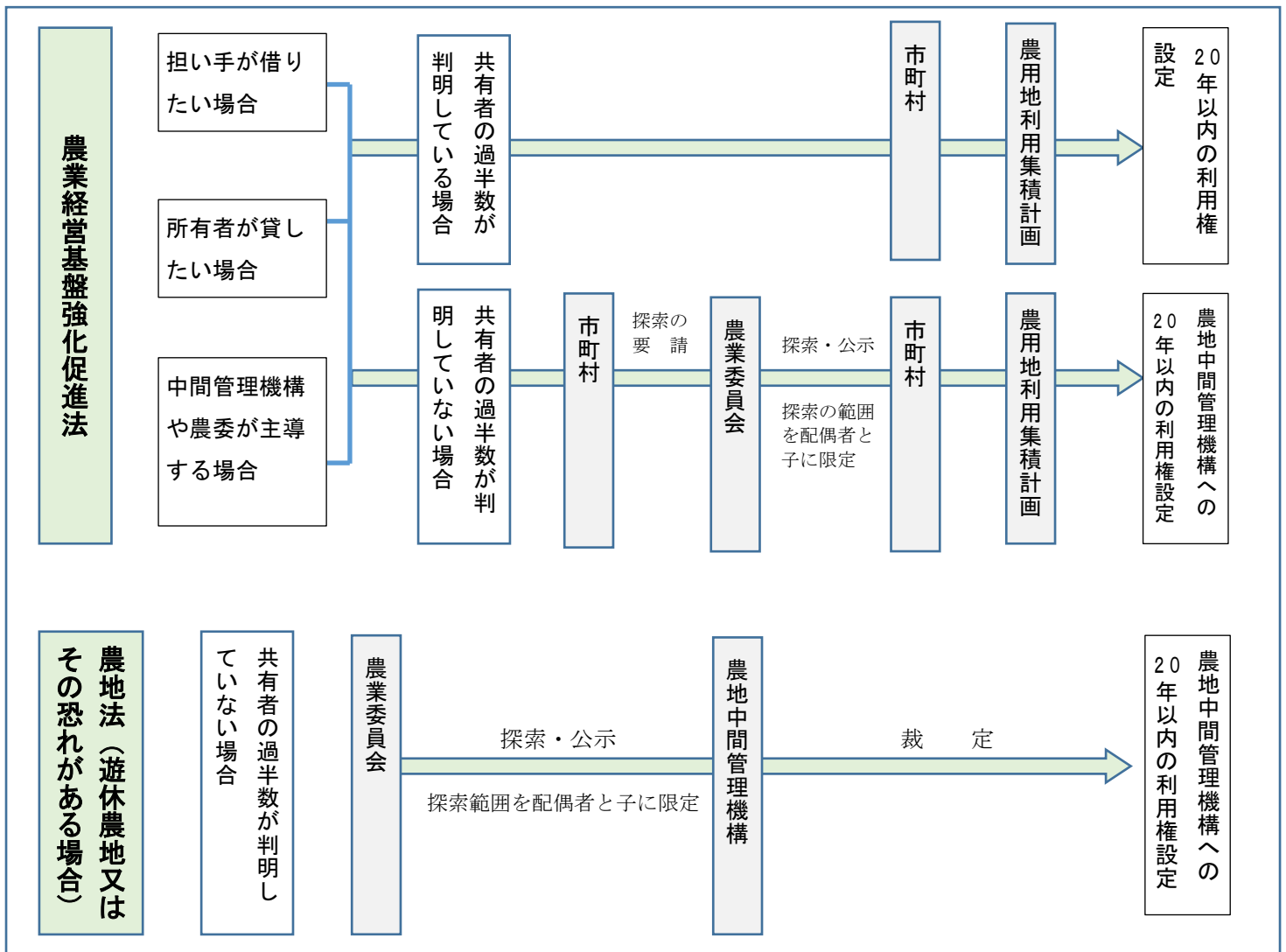
### [農業経営基盤強化促進法による利用権の設定]

市町村の要請を受け、農業委員会が探索をし、探索の結果、所有者の見当がつかない場合は「所有者を確知できない旨の公告」を行い。市町村の作成する農用地利用集積計画で農地中間管理機構へ20年以内の利用権設定が可能です。

### [農地法による利用権の設定]

所有者が分からない遊休農地については、農業委員会が探索をし、探索の結果、所有者の見当がつかない場合は「所有者を確知できない旨の公告」を行い、佐賀県知事による裁定を経て農地中間管理機構が利用権を取得すれば、20年以内の利用権設定が可能です。

### <共有農地の利用権設定の流れ>





## 12 農地所有適格法人制度

### (1) 農地所有適格法人の要件（農地法第2条第3項）

農地所有適格法人の要件の審査は農地法第3条の許可申請や農用地利用集積計画作成時に行われます。

農業委員会の総会または部会（鳥栖市農業委員会の場合は農業委員会定例委員会）で、農地所有適格法人の要件（法人形態要件、事業要件、議決権要件、役員要件）を満たしているかの確認と併せて、前述の「**6 許可の要件**」の農地の受け手としての要件を満たしているか否かを審議し、農地法第3条許可申請の許可・不許可の処分を決定します。

また、農業委員会は農地所有適格法人が継続して要件を満たしているか、毎年、確認します。

#### 1 法人形態要件（農地法第2条第3項本文）

- ・農事組合法人・株式会社（公開会社でない者に限る）・合名会社・合資会社・合同会社のいずれかであること。

※発行する株式のすべてについて、譲渡により取得する場合には、株式会社の承認を要する旨を定款に定めている会社をいいます。

#### 2 事業要件（農地法第2条第3項第1号）

- ・法人の主たる事業が、農業とその農業に関連する事業であること。

①直近3カ年（異常気象等により農業の販売高が著しく低下した年が含まれる場合は、当該年を除いた3カ年）の農業と関連事業の合計売上高が当該3カ年の法人の売上高の過半を占めていること。

②新規の法人設立、既存の法人が農業参入する場合は、今後3カ年の販売計画で、農業と関連事業の合計売上高が、今後3カ年の法人の売上高の過半を占めること。

#### <農地所有適格法人の事業要件>

<b>農 業</b>	耕作、養畜、養蚕、養蜂等	3 カ 年 の 売 上 高 の 過 半
<b>農業に関連する事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自己の生産した農畜産物（他から購入したものを加えることも可能）を原料又は材料として使用する製造又は加工</li> <li>②自己の生産した農畜産物（他から購入したものを加えることも可能）の貯蔵・運搬・販売</li> <li>③農業生産に必要な資材の製造</li> <li>④農作業の受託</li> <li>⑤農業と併せ行う林業</li> <li>⑥農事組合法人が行う共同利用施設の設置又は農作業の共同化事業（ライスセンター設置運営や水稻共同防除等）</li> <li>⑦農山漁村余暇法に規定する滞在型余暇活動を行うための施設の設置、運営等（農林業体験民宿等）</li> </ul>	
<b>その他の事業</b>	キャンプ場、造園業、除雪作業等	

(注)農事組合法人は農業協同組合法の規定により、農業と関連事業としか行えないなど、事業に制限があります。

### 3 議決権要件（農地法第2条第3項第2号）

誰でも農地所有適格法人の構成人になれます。ただし、その法人の総議決権又は総社員の過半は、①農地の権利提供者、②その法人の農業の常時従事者（原則として年間150日以上従事）、③基幹的な農作業を委託した個人、④地方公共団体、農協、農地中間管理機構等である必要があります。

- ◆農地の権利を提供した個人
- ◆法人の農業の常時従事者
- ◆基幹的な農作業を委託した個人
- ◆農業法人投資育成事業を行う承認会社（投資円滑化法第10条）
- ◆農地中間管理機構を通じて法人に農地を貸し付けている個人
- ◆農業協同組合・農業協同組合連合会
- ◆地方公共団体

#### 特 例

市町村の認定を受けた農業経営改善計画に基づいて出資した関連事業等（農業経営基盤強化促進法第14条、施行規則第14条）

- ◆農業内部（耕作又は養畜の事業を行う個人又は農地所有適格法人）：制限なし
- ◆農外の者（上記以外の者、食品加工者等）：総議決権の2分の1未満

総議決権の1/2越  
〈農業関係者〉

総議決権の1/2未満  
〈農業関係者以外〉

- 例えば
- ◆食品加工業者
  - ◆種苗会社
  - ◆生協、スーパー
  - ◆銀行
  - ◆農産物運送業者
  - ◆一般の企業や個人など誰でも

### 4 役員要件（農地法第2条第3項第3号、4号）

ア 農地所有適格法人の理事等の過半は法人の農業（関連事業を含む）に常時従事（原則年150日以上（施行規則第9条））する構成員であること。

なお、認定農業者である農地所有適格法人に常時従事する理事等は出資先の農地所有適格法人が認定を受けた農業経営改善計画に基づいて出資先の法人の役員を年間30日以上農業従事兼務することが可能（農業経営基盤強化促進法第14条第2項）

※アの農業に常時従事には企画管理等も含まれます。

イ その法人の理事等又は法人の農業について権限と責任を有する使用人のうち1人以上の者が法人の農作業に従事（原則年間60日以上（施行規則第8条））すること。

※イの農作業に従事とは、耕うん、整地、播種、施肥、病虫害防除、刈取り、水の管理、給餌、敷わら取替え等耕作又は養畜の事業に直接必要な作業をいいます。（事務処理基準第1（4）⑭）。

### 13 農地所有適格法人の要件確認、指導等（農地法第6条）

農業委員会は農地所有適格法人の要件を満たしているか把握するため、当該法人から毎事業年度終了後3カ月以内に事業の状況等について報告書を徴収します。（農地法第6条第1項、施行規則第58条）。

この報告をせず、又虚偽の報告をした場合には、30万円以下の過料に処せられます（農地法第68条）。

農業委員会は「農地所有適格法人の要件を満たさない」、また、「そのおそれがある法人」に対し農業委員会定例委員会に諮った上で、必要な措置を取るべきことの勧告（農地法第6条第2項、事務処理要領 様式令第6号）を行います。

勧告をする場合には、あっせんの申し出の意思があるかどうか確認します。所有権の譲渡しのあっせんの申し出があったときは、農業委員会はあっせん（農地法第6条第3項）に努めます。

勧告及び国が買収すべき農地等の認定を行うため、農業委員会は必要があると認められる場合には農業委員、農地利用最適化推進委員又は職員が農地所有適格法人の事務所等への立ち入り調査を行い、農業委員会長に報告します。

（農地法第14条、事務処理要領第8）