

所有者不明農地等の取扱いについて

平成29年11月

農林水産省
経営局

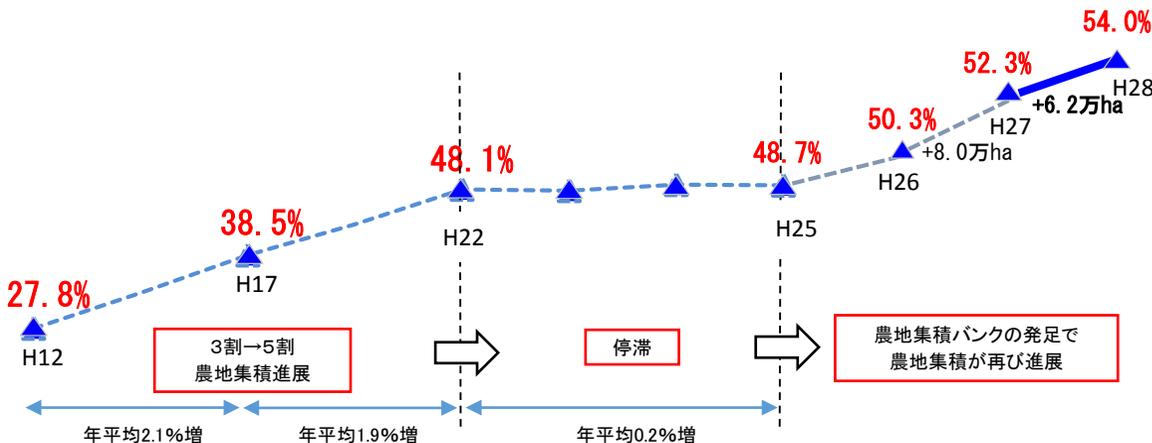


○ 担い手への農地集積の状況

- 農地中間管理機構が活動を開始した平成26年度以降、**担い手の利用面積**（機構以外によるものを含む。）の**シェア**は再び上昇に転じ、**28年度には6.2万ha増加**。35年度目標（シェア8割）の達成に向け、**更なる加速化が必要**。
- 機構については、27年度までは容易に実績につながられるケースを中心に活用されてきたが、これが一巡。28年度は**集積に向けた新たな取組の掘り起こしが必要**となっていたが、これが必ずしも十分でなかったところ。
- このため、今後は、
 - ① 農業委員会改革と連動した**地域の推進体制の強化**
 - ② 土地改良法改正を踏まえた**基盤整備との連携の強化**
 - ③ 機構事業の**手続の煩雑さの解消など5年後見直しに向けた検討**
 - ④ **所有者不明土地問題**についての政府全体としての検討の推進などを通じて機構の取組を更に加速化していく。

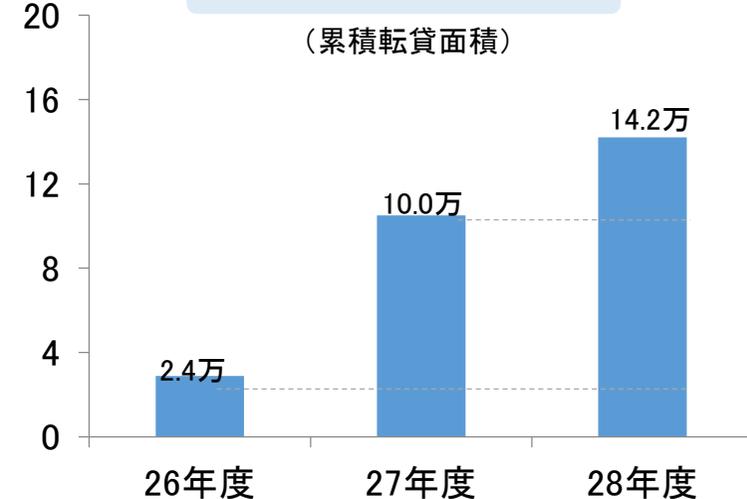
全耕地面積に占める担い手の利用面積のシェア
（機構以外によるものを含む）

目標
（H35年に8割）



(万ha)

農地中間管理機構の取扱実績
（累積転貸面積）



○ 所有者不明農地等の実態

- 相続未登記農地及びそのおそれのある農地は全農地の約 2 割（93.4万ha）。
- そのうち遊休農地は 6 %（5.4万ha）に過ぎず、多くは実態上耕作がなされている。
- **相続未登記農地を農地中間管理機構に貸し付けようとする、法定相続人を探索して同意を集めなければならない。このため、円滑に貸付けが進まず、農地の集積・集約化の妨げとなっている。**

結果

相続未登記農地	47.7万ha
うち遊休農地	2.7万ha
相続未登記のおそれのある農地	45.8万ha
うち遊休農地	2.7万ha
合 計	93.4万ha (農地(447万ha)の20.8%)
うち遊休農地	5.4万ha (相続未登記農地等の6%)

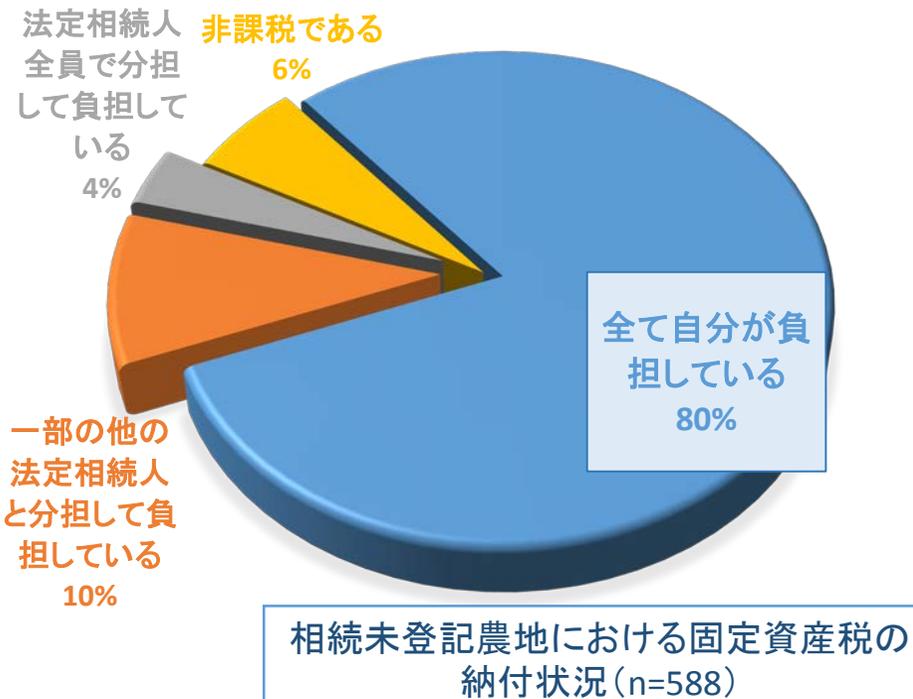
定義

- 「相続未登記農地」：
登記名義人が死亡していることが確認された農地。
 - 「相続未登記のおそれのある農地」：
住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地。
 - 「遊休農地」：
1年以上耕作されておらず引き続き耕作される見込みのない農地等
- ※ 各農業委員会において、農地台帳上の農地の登記名義人について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳上のデータとそれぞれ照合。

○ 相続未登記農地の共有者の意識

- アンケート結果では、相続未登記農地は、法定相続人の1人が全て固定資産税を負担しているケースが全体の8割。

相続未登記農地の共有者に対するアンケート結果

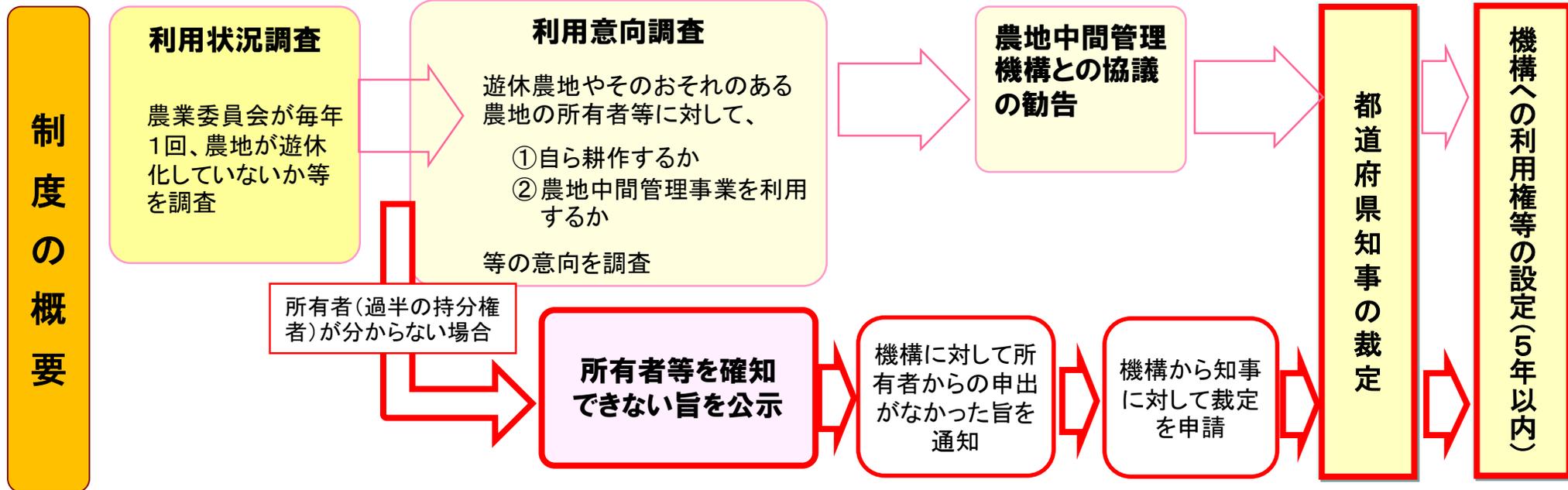


ヒアリングにおける意見

- (基盤整備済みの農地であっても、) 代替わりが起こっても、登記上の所有者は親のままとなっているケースは多い。そのように共有者が何人いる場合は、まずは地元に残っている水利組合の賦課金を支払っている方や固定資産税の納税者に相談することが多い。
〈静岡県 担い手農家〉
- 父親の死去に伴い、家の周りの農地の相続登記を考えたが、お金がかかることから先延ばししている。固定資産税や土地改良区への水利費は自分で払っている。
〈愛知県 相続未登記農地共有者〉

○ 農地法上の遊休農地措置における所有者不明農地の対応

- 農地法上、農地の所有者等には、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保する責務がある。（2条の2）
- 所有者（過半の持分権者）が不明の遊休農地については、農業委員会による公示、都道府県知事による裁定を経て、農地中間管理機構に最長5年間の利用権を設定できる。（第4章 遊休農地に関する措置）



○ 制度の問題点

- 現行農地法上の遊休農地措置で所有者不明農地を対応しようとしても、さまざまな問題があり、実際上の活用は6件3.09haにとどまっている。(平成29年11月14日現在)
- **そもそも、固定資産税や水利費を払って耕作している人のための制度ではない。**

➤ 現行制度の問題点

1. そもそも公示制度に進むべきか分からない

- … 相続人の全体像が分からないと、過半の持分権者が判明しているかどうか分からないため、農業委員会が公示してよいかどうかの判断ができない。

2. 行政等が手続に慎重になる

- … 都道府県等が、訴訟になった場合を恐れて、農業委員会に必要以上の探索を要求することが多い。

3. 手間のかかる手続を経ても5年までしか利用権を設定できない

- … 荒れた農地の復旧や土作りの期間も含めて5年の間しか使えない。
- … 自動更新もできない。

➤ 裁定の具体例

1. 静岡県東伊豆町 (1筆0.09ha)

- ・ 登記簿上の所有者、その妻と子の全員の死亡が確認でき、手続上は公示を行うことが可能だった。
- ・ それにも関わらず、機構が登記名義人の孫、ひ孫等の相続人探索を農業委員会に求め、戸籍収集等の手間がかかった。

2. 青森県五戸町 (1筆0.47ha)

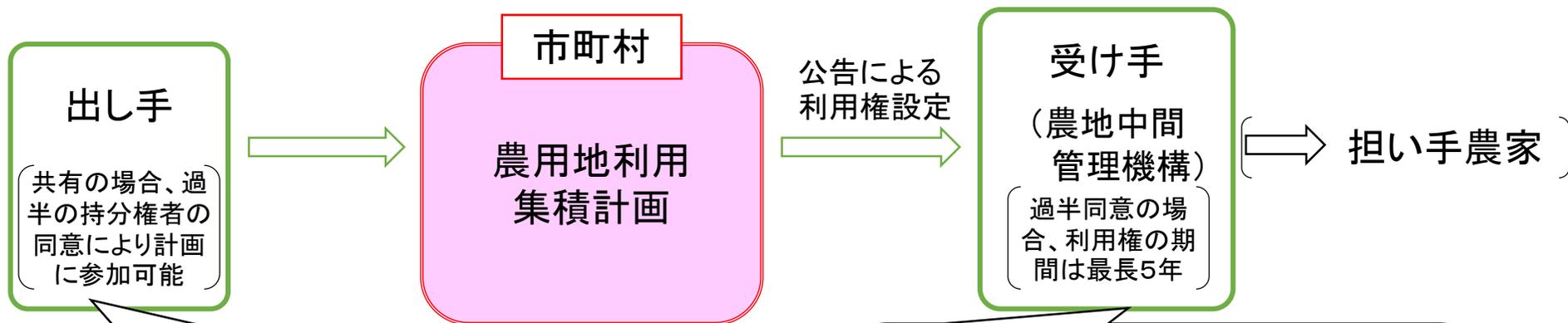
- ・ 相続人がいずれも相続放棄等を行っており、手続上は公示を行うことが可能だった。
- ・ それにも関わらず、県が遠方にいる親類縁者まで聞き取り等による探索を行うことを農業委員会に求め、2年3か月もの時間を要した。

○ 農業経営基盤強化促進法上の問題点

- 現在農地の権利移動については、農地中間管理機構が集積する場合を含めて、基盤法の農用地利用集積計画が広く利用されている。共有農地であっても、過半の持分権者の同意があれば利用権が設定できるが、その期間は5年までとされている。

(※民法上、処分能力が無い者による短期賃貸借の期間は5年以内と定められている。)

- **所有者不明農地等の多くの場合を占める、固定資産税等を支払う耕作者が、リタイアして機構等に土地を預けようとする場合、現状ではこの手続を利用することになるが、①自ら全ての相続人にあたって、多大な時間と費用を費やした上で、②利用権の設定は5年という農業生産上極めて短期でしかできない。**



○ 後継者もないし、機構に預けたいけど、見ず知らずの相続人の同意をとるくらいならそのままでもいいかなあ……。そもそもどれだけ相続人がいるのかなんて知らないよ。。

○ 5年ごとにこんな面倒な手続をするのは嫌だなあ。その間に新たな相続が発生するかもしれないし。。



○ 頑張って同意をもらっても5年間しか担い手に貸せない。5年後に再度同意がとれるかも分からないのに、担い手の方に規模拡大しようとは言いづらいなあ。

○ 周りの農地は20年間貸付けができていのに、5年後にこの農地だけ集約できなくなるのかなあ。

○ 所有者不明農地等の利活用を進めるための論点

現在の所有者不明土地等の大部分では、登記されていないにもかかわらず、土地を荒らさず、固定資産税等の管理費用も負担している人がいる。そうした人がリタイアして、機構を通じて利用権を設定しようとする場合、現在の制度では相続人の探索に多大な手間をかけざるを得ない。このままでは、近い将来大量の遊休農地が生じるおそれがある。このため、以下の点を検討するべきではないか。

<論点>

1. **固定資産税等の管理費用を負担している人が、簡易な手続で利用権設定を行える新たな制度**を検討すべきではないか。
2. 1の場合や、現在の遊休農地に関する措置における**利用権の期間**については、農地の利用実態を考えると、**5年では短すぎる**のではないか。
3. 事後的に不明な共有者が現れた時でも、担い手による農地の利用実態を変えないように、**事後的に現れた共有者との利害関係を調整する仕組み**が必要ではないか。

○ 骨太の方針2017、「所有者不明土地等に関する特命委員会」中間とりまとめ

「経済財政運営と改革の基本方針2017～人材への投資を通じた生産性向上～」(骨太方針) (平成29年6月9日閣議決定)

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進

3. 主要分野ごとの改革の取組

(2) 社会資本整備等

④ 所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

自民党政務調査会「所有者不明土地等に関する特命委員会」中間とりまとめ ～所有者不明土地問題の克服により新たな成長へ～ (平成29年6月1日決定)

■提言

1 利用権に着目した制度の検討

(2) 農地・森林の機能向上

・ 共有農地において固定資産税を長年納付しているなど、一定の場合に、事実上の管理者の判断による農地の貸付けを行えるようにすべきである。また、遊休農地の利用権について期間延長や制度の周知を図るべきである。

■今後に向けて

・ 政府においては、本中間とりまとめに沿って、速やかに検討を加え、対応について結論を得て、法制上の措置が必要なものについては、次期通常国会への関連法案の提出を目指すとともに、必要な予算の確保・税制上の措置を講ずるべきである。