

株式会社による農地取得について

平成15年4月3日

農林水産省経営局

株式会社等の農業参入について

農政の基本方向

目 標

食料の安定供給の確保・
農業の持続的な発展 等

・効率的かつ安定的な農業
経営が農業生産の大宗を担
う農業構造の確立が不可欠

【H22年における目標】

効率的・安定的な農業経営
家族農業経営：33～37万
法人・生産組織：3～4万

・その際、信用面、人材確
保面、販路確保面等で優位
性を有する法人形態での農
業経営は有効であると認識

現 状

・認定農業者数は約17万経
営体。農業法人数は1.3万
経営体。
・地域によっては、担い手
不足により農地の遊休化が
進行し、農地が荒廃

農村現場の声

・株式会社一般の農業への全面
参入については、

投機目的での農地取得、地
域ぐるみで行われている土
地・水利用の混乱等のおそ
れがあるのではないかと

産業廃棄物の不法投棄等不
適切な土地利用が行われる
可能性があるのではないかと

現在、規模の拡大を図って
いる効率的かつ安定的な経
営体（認定農業者等）の育
成施策との整合性が図りう
るか

といった農業・農村現場からの
懸念の声

農地法の一部改正（平成13年3月施行）

農業生産法人の一形態として株式会社形態の導入

構造改革特別区域法（平成15年4月施行）

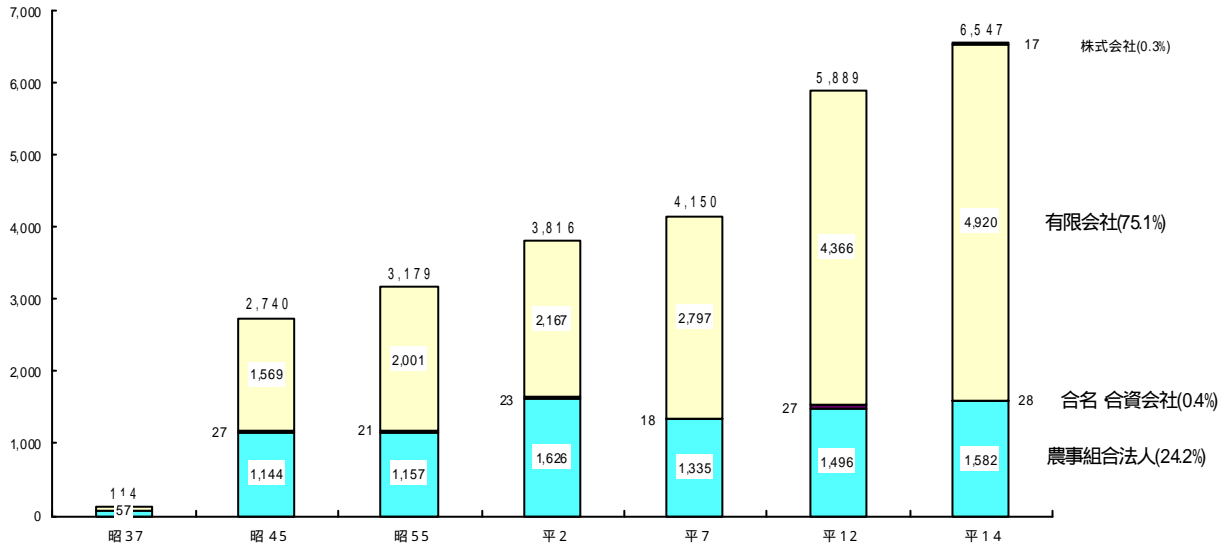
農地貸付方式による株式会社等の農業参入（農地法の特例）

我が国農業における法人経営の現状

近年、法人形態をとって農業を行う経営が増えてきており、平成12年で **13,186** 法人が農業を行っている。

このような農業を営む法人のうち、稲作など土地利用型農業を行っている農業生産法人の数は、平成14年には **6,547** 法人にまで増えてきている。

農業生産法人数の推移



資料：経営局構造改善課調べ（各年1月1日現在）

株式会社形態の農業生産法人

平成13年3月の農地法の一部改正の施行以降、**株式会社形態の農業生産法人は着実に増加（本年2月現在42社）**してきている。

これらの株式会社が農業経営に供している農地の権利の種類は、**賃借権等の債権が8割**を占めており、所有権は2割と少ない。また、**全く所有権を有していない企業も過半（24社）**を占めており、これは、借地経営が有利であること、農家はその所有農地をなかなか手放そうとしないこと等によるものと考えられる。

株式会社形態の農業生産法人数

平成13年6月	平成14年7月	平成15年2月
6	27	42

（単位：ha）

NO	法人名	所在地	経営面積	権利の種類		NO	法人名	所在地	経営面積	権利の種類	
				所有権	その他					所有権	その他
1	(株)A	北海道	4.2		4.2	23	(株)H	長野	0.6		0.6
2	(株)K	北海道	12.6		12.6	24	(株)H	静岡	1.2	1.2	
3	(株)D	北海道	17.6	17.6		25	(株)F	静岡	2.3		2.3
4	N(株)	北海道	3.1		3.1	26	(株)N	静岡	0.5	0.5	
5	(株)I	北海道	11.1		11.1	27	(株)N	新潟	1.9	0.6	1.3
6	(株)S	北海道	8.2	5.4	2.8	28	(株)B	石川	18.0		18.0
7	(株)U	北海道	10.4	10.4		29	(株)E	福井	4.3		4.3
8	(株)H	宮城	1.4		1.4	30	(株)A	三重	3.2		3.2
9	(株)A	宮城	0.7		0.7	31	(株)G	滋賀	91.0	0.9	90.1
10	(株)T	茨城	2.2	0.4	1.8	32	R(株)	広島	0.6		0.6
11	(株)R	茨城	0.6		0.6	33	S(株)	徳島	0.6	0.4	0.2
12	(株)H	栃木	2.6	2.6		34	(株)N	愛媛	3.0		3.0
13	(株)M	栃木	3.2		3.2	35	(株)Y	福岡	1.8		1.8
14	(株)A	埼玉	5.5		5.5	36	(株)A	佐賀	2.0	0.3	1.7
15	(株)B	埼玉	8.1	5.3	2.8	37	(株)Y	佐賀	0.7		0.7
16	(株)G	神奈川	0.6	0.6		38	(株)H	熊本	0.5		0.5
17	F(株)	山梨	1.9	1.9		39	(株)T	熊本	0.6		0.6
18	(株)M	山梨	1.7	1.1	0.6	40	(株)E	鹿児島	1.7		1.7
19	(株)I	長野	0.6		0.6	41	O(株)	鹿児島	2.6	1.4	1.2
20	(株)S	長野	0.5		0.5	42	S(株)	鹿児島	10.0	1.0	9.0
21	F(株)	長野	0.5	0.4	0.2	合計			246.6	51.9	194.7
22	(株)N	長野	2.3		2.3	(割合(%))			(100.0)	(21.0)	(79.0)

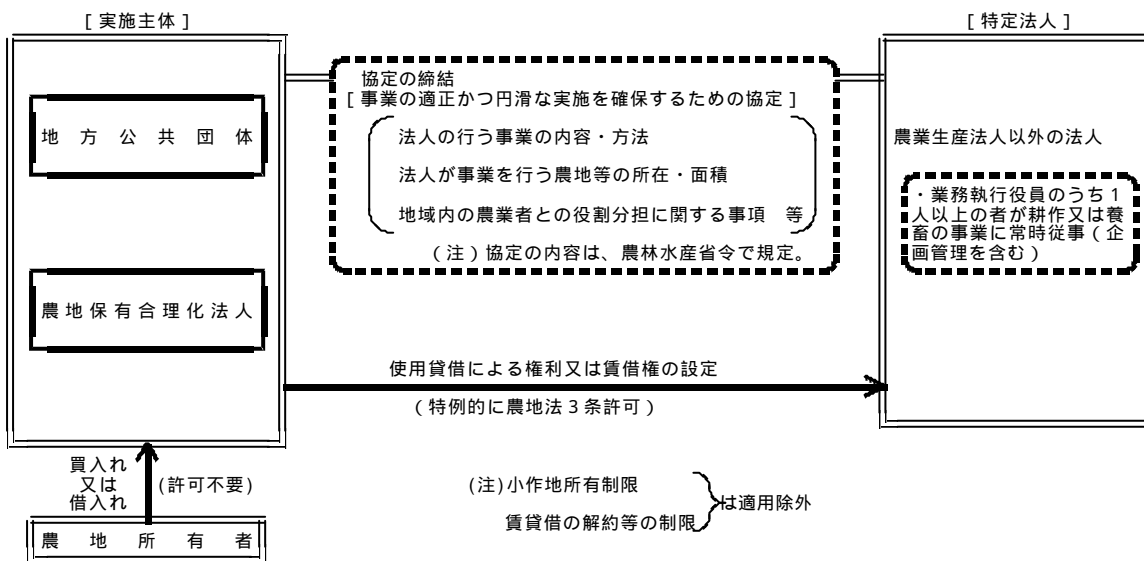
注：「その他の権利」とは、賃借権、使用貸借による権利等使用及び収益を目的とする権利をいう。

資料：農林水産省経営局調べ（平成15年2月現在）

構造改革特区における株式会社等の農業参入

農林水産省において、地方公共団体を対象にアンケート調査（本年1月実施）を行ったところ、**構造改革特別区域法（農地法の特例）**に基づく**特区認定申請を予定している地方公共団体が全国で122**（8都道府県、114市町村）となっており、具体的に**参入希望を持っている法人数も35**（うち株式会社が32）にのぼっている。

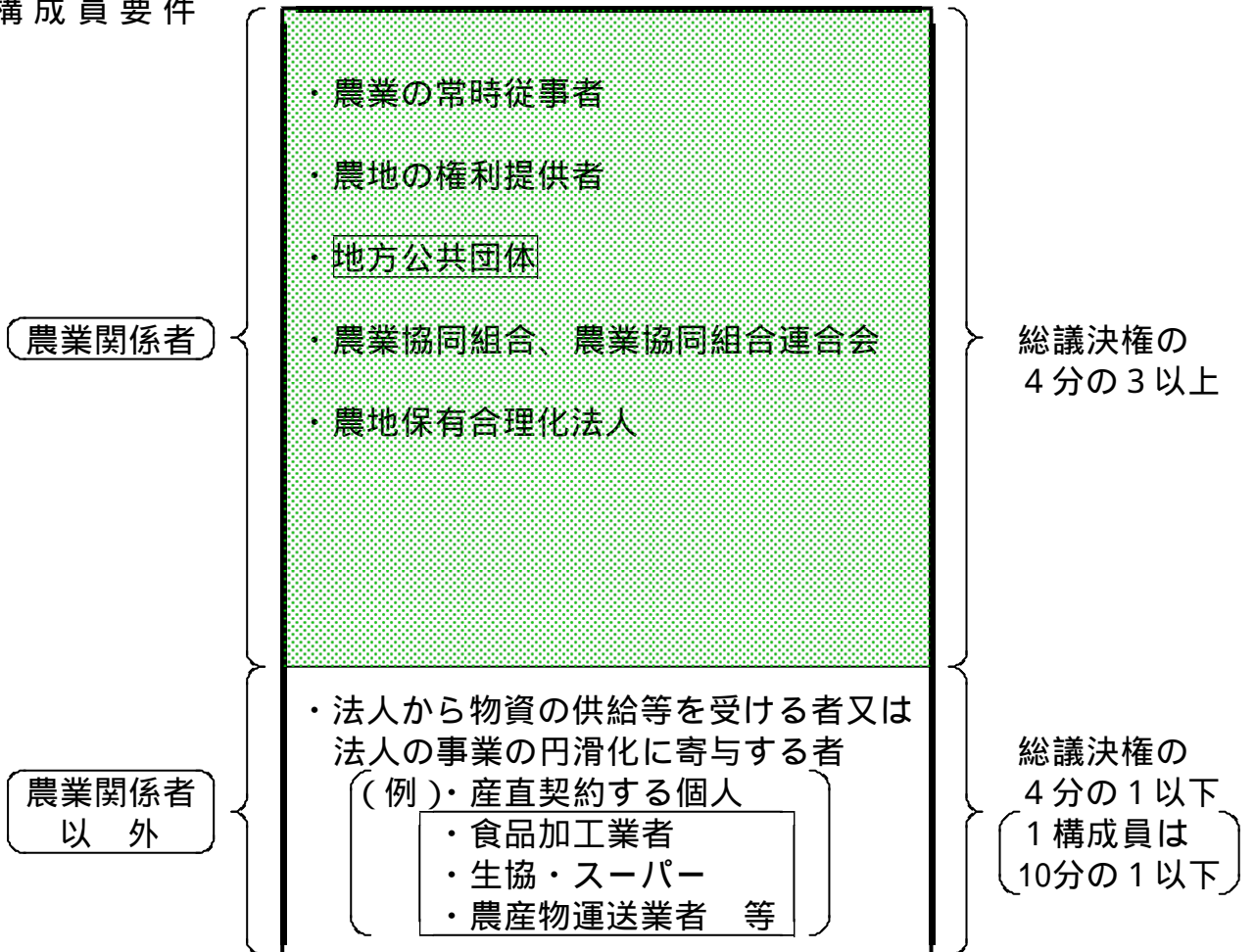
農業生産法人以外の法人への農地等の貸付け（農地法の特例）



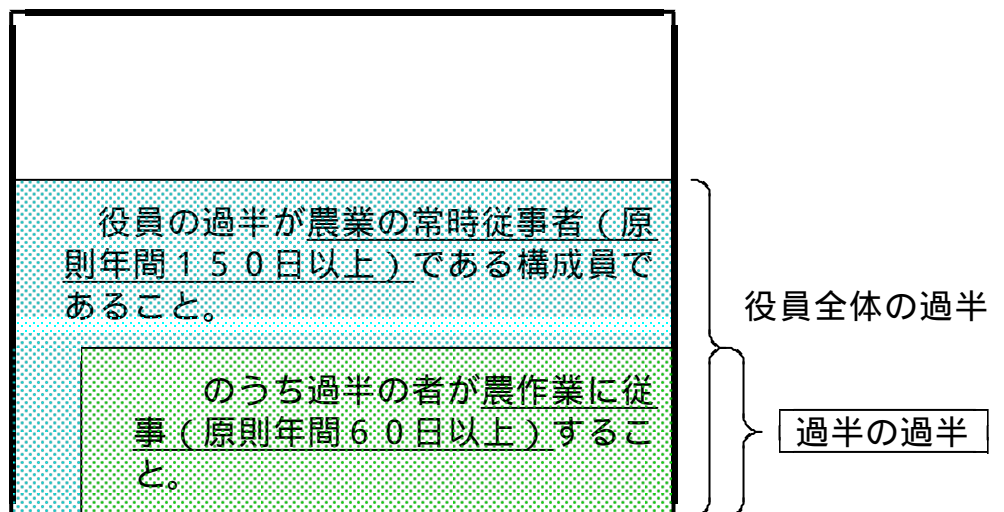
農業生産法人の要件

- 1. 法人形態要件 農事組合法人、合名会社、合資会社、有限会社
株式会社（株式の譲渡制限のあるもの）
- 2. 事業要件 農業（農産物の加工・販売、農作業受託などの関連事業を含む。）
の売上高が過半であること。

3. 構成員要件



4. 役員要件



貸付方式でも安定的な農業経営が可能

農地の賃貸借は、一般不動産の賃貸借と比べて極めて安定

農地の賃貸借（農地法）	一般不動産の賃貸借（民法）
農地の引渡しにより、 登記がなくても第三者に対抗可能。	登記をすれば第三者に対抗可能。
当事者が一定期間内に更新拒絶の通知をしないときは、 従前の賃貸借と同一の条件で賃貸借が存続〔法定更新〕。	期間が満了すれば、賃貸借は終了。 〔賃借人が更新を希望しても拒絶可能。〕
賃貸借の更新拒絶の通知、解約の申入れ、解除等をするためには、都道府県知事の許可が必要。 〔賃借人が信義に反した行為をした場合等一定の要件に該当する場合でないと許可できない。〕	期間が満了すれば、賃貸借は終了。 〔賃借人が更新を希望しても拒絶可能。〕 期間の定めのない賃貸借は、いつでも解約申入れが可能。 〔1年経過で賃貸借は終了。〕 賃借人に債務不履行がある場合は、賃貸借契約の解除が可能。
賃借人に不利な小作条件や解除条件等は無効。	いかなる内容の契約を締結するかは、当事者の自由。 賃貸借契約において解除条件を付している場合、当該事由の発生により賃貸借は終了。

農地の賃貸借は、借地借家法に基づく借地権並みに安定

農地の賃貸借（農地法）	借地権（借地借家法）
農地の引渡しにより、登記がなくても第三者に対抗可能。	土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、登記がなくても第三者に対抗可能。
当事者が一定期間内に更新拒絶の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で賃貸借が存続〔法定更新〕。	借地権者が契約更新を請求した場合において、建物が存在し、かつ、借地権設定者が遅滞なく異議を述べなかったとき等は、契約更新〔一方的請求による法定更新〕
<p>賃貸借の更新拒絶の通知、解約の申入れ、解除等をするためには、都道府県知事の許可が必要。</p> <p>賃借人が信義に反した行為をした場合等一定の要件に該当する場合でないとは許可できない。</p>	借地契約の更新拒絶は、借地権設定者が土地の使用を必要とする事情等を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、できない。
賃借人に不利な小作条件や解除条件等は無効。	借地借家法の規定に反する特約で借地権者に不利なものは無効。

借地権 = 建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権

新規に農業参入（水田 1 ha）する場合の農地保有コスト比較

1. 賃貸借方式で参入する場合

水田小作料 = 20,207円/10a

注：平成12年度水田小作料の実態に関する調査結果(全国農業会議所)

1 ha当たりの小作料 = 202千円/年

2. 農地取得して参入する場合

農地価格（水田） = 1,748千円/10a

注：都市計画法の未線引き市町村の農用区域内

平成12年度田畑売買価格等に関する調査結果（全国農業会議所）

1 ha当たりの農地取得価額 = 17,480千円

これを借入金（金利2.0%、元利均等15年償還と想定）で取得したとすると・・・

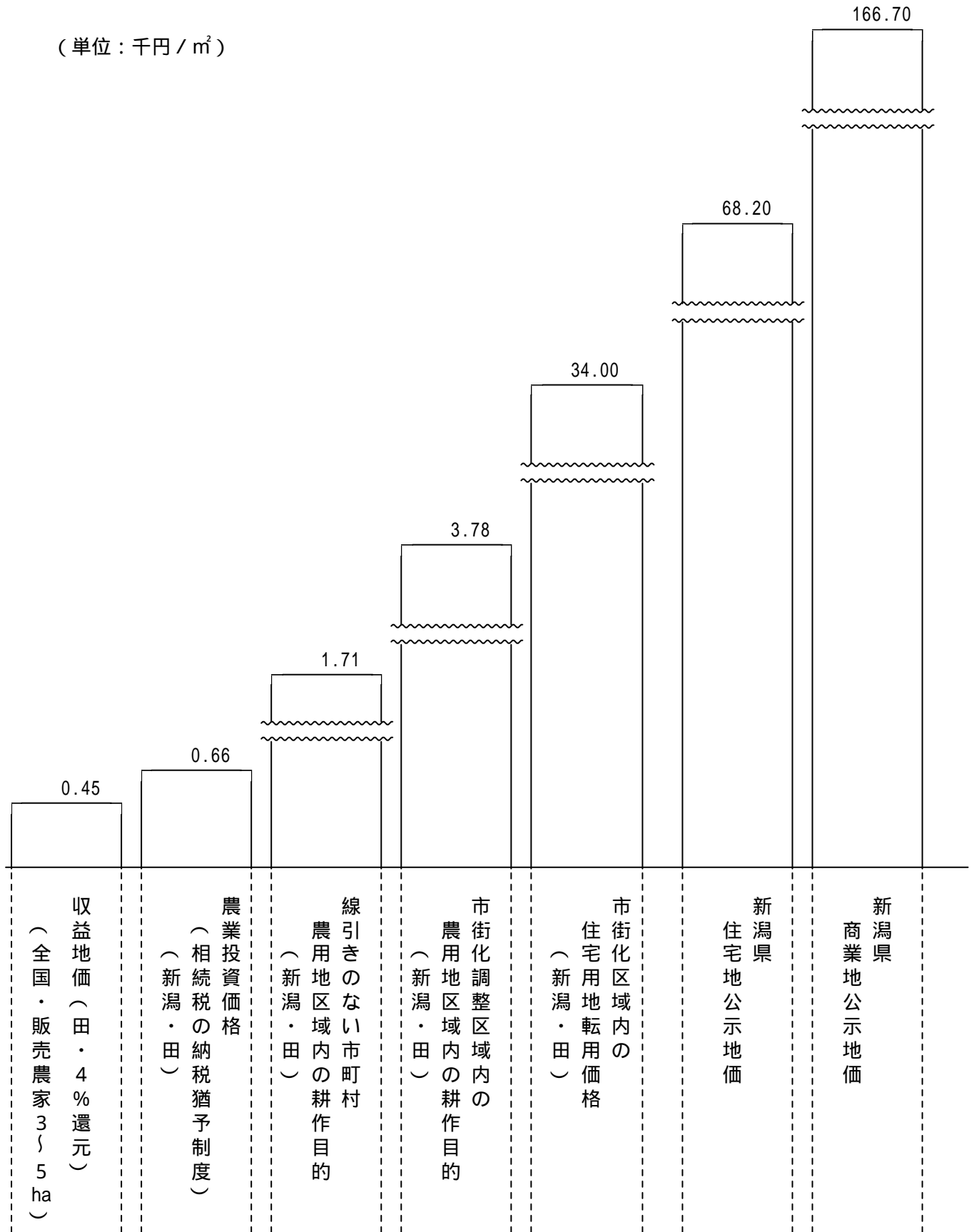
元利合計 = 20,513千円 → 年賦金 = 1,360千円/年

（参考）

1 ha当たり農業粗収益 = 1,286千円

新潟県における土地価格の構造（平成12年）

（単位：千円 / m²）



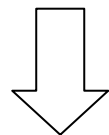
資料：「田畑売買価格等に関する調査」(全国農業会議所)、「財産評価基準書」(各国税局等発行)、「米生産費調査」(農林水産省)、「地価公示」(国土交通省)

注：新潟県商業地公示地価・新潟県住宅地公示地価は「地価公示」をもとに算出した。

(株)日経リサーチが、飲食業経営を主な事業とする企業、ホテルなどの外食産業等に対し農地所有の意向について行ったアンケート調査(平成13年2月)では、**9割以上の法人が農地所有に関心がないと回答**している。

農地所有に対する意向

合計	農地所有の解禁に備えて検討中	グループの別法人等で所有を計画	グループの別法人等で既に所有	農地所有に関心なし
法人 310 (100.0%)	法人 17 (5.5%)	法人 1 (0.3%)	法人 5 (1.6%)	法人 287 (92.6%)



その理由(複数回答)

- 食材仕入れコストの削減(11)
- 有機農法の実践など食材の安全管理(9)
- 自社メニューに用いる独自品種・食材の開発(9)
- 食材の安定調達(7)
- 廃棄物リサイクルの実践(4)

第3回経営の法人化で拓く構造改革に係る有識者懇談会（平成
14年9月2日開催）議事録（抄）

佐野泰三氏

（カゴメ株式会社生鮮野菜ビジネス・ユニットディレクター）

（前略） 二点めが、こういう大規模な施設園芸農業を実施するためには、20haないし30ha程度の真っ平らな農地が必要でございます。この場合に、相当期間の賃貸借の権利設定のようなものが確保できると、企業側としては非常にやりやすい。農地を取得するというふうな希望は全く持っておりません。利用の、20年から20年の見通しが立てば、そこに自らのリスクでアグリビジネスを展開するということが可能であろうというふうに思っております。（以下略）

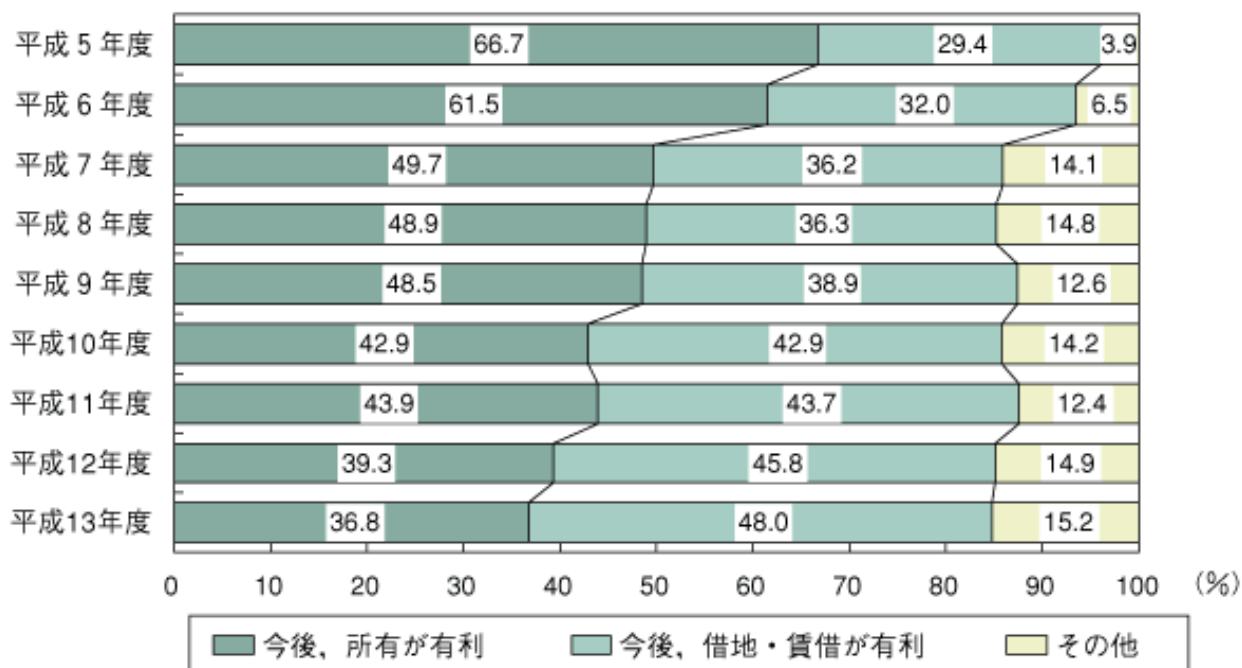
(参考)

企業の土地所有に関する意識

(1) 国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(注)によると、企業の土地所有に関する意識として、直近の調査結果では、「今後、借地・賃借が有利になる」との回答(48.0%)が「今後、所有が有利になる」との回答(36.8%)を上回っている。

「今後、所有が有利になる」と回答した割合は、ほぼ一貫して減少を続けており、企業においては、かつて土地に対する強い所有意欲がみられたが、バブル崩壊から現在までの間に土地所有に関する意識が大きく変化したことを示している。

図表1-1-8 今後の土地所有の有利性についての意識



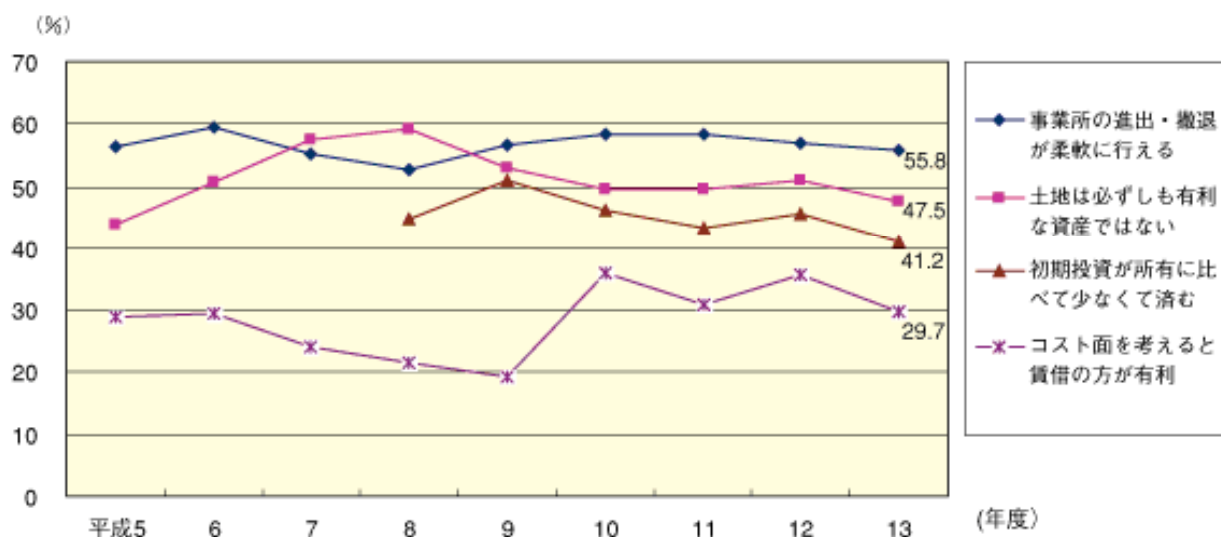
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

(注) 平成14年1月に、主要都市(札幌市、仙台市、東京都区部、名古屋市、京都市、大阪市、広島市及び福岡市)に本社を置く資本金1,000万円以上の企業9,000社を対象に実施。回収率31.3%。

(2) 借地・賃借が有利と考える理由についてみると、「事務所の進出・撤退が柔軟に行えるため」と回答した割合(55.8%)が最も高くなっており、事業展開における機動性を重視する意識がうかがえる。

これに次いで、「土地は必ずしも有利な資産ではない」(47.5%)、「初期投資が所有に比べ少なくて済む」(41.2%)、「コスト面を考えると賃借の方が有利」(29.7%)と回答した割合が多くなっており、土地利用において効率性を重視する企業の意識が表れている。

図表1-1-9 今後、借地・賃借が有利となる理由(複数回答)

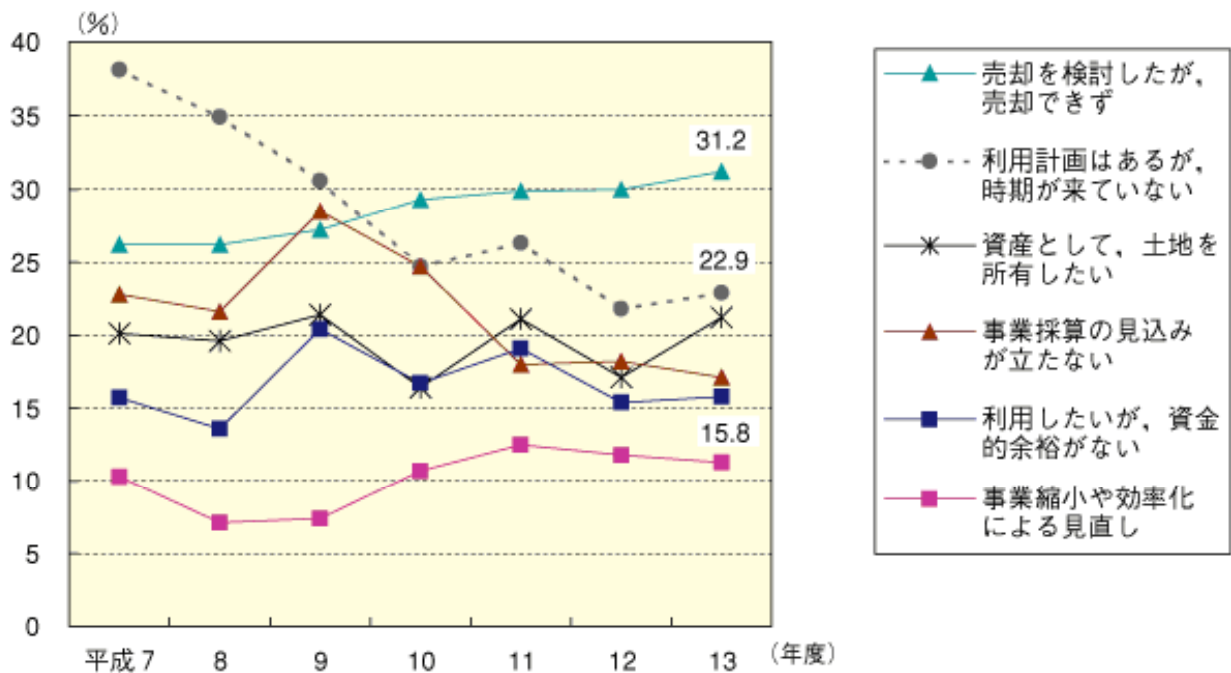


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

(3) 我が国の農地面積(平成12年:483万ha)に占める耕作放棄地(21万ha)の割合は4.3%となっているが、一方、我が国で法人の所有する宅地などの利用現況をみてみると、全体の6.4%が空き地となっている(平成10年土地基本調査)。

このような未利用地に対して企業がどのような意識を持っているかについて、実際に未利用地を所有する企業に対して当該土地が未利用地になっている理由を尋ねたところ、「売却を検討したが、売却できず」(31.2%)と回答した割合が最も高く、増加する傾向にある。これは、企業経営において、金融市場や資本市場における企業評価を重視する傾向が強まっており、資産保有の効率化が求められる中で、自ら利用することを前提に保有を続けるよりも、売却しようとする意識が強まっていることがうかがえる。

図表1-2-29 未利用地となっている理由(複数回答)



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

アメリカにおける農業経営形態の状況

(1) 状 況

農業経営体の大部分は個人・家族経営やその共同経営等となっており、会社経営は全経営体数の0.3%、経営耕地面積は1.4%、農業生産額は4.7%を占めるにすぎない。

農業経営の経営形態別状況（1997年）

経営形態	実数（構成比）
個人・家族経営 (Individual or family)	193.1 (90.5%) 万経営 %
共同経営 (Partnership)	12.4 (5.8)
家族会社 (Familyheld corp)	6.0 (2.8)
会社経営 (Other than family held corp)	0.7 (0.3)
その他 (Other)	1.3 (0.6)
総計	213.4 (100.0)

資料：U.S.Censusu of Aguriculture 1997

経営形態別にみた経営耕地面積（1997年）

経営形態	実数（構成比）
個人・家族経営 (Individual or family)	272,058 (73.3%) 千ha %
共同経営 (Partnership)	44,923 (12.1)
家族会社 (Familyheld corp)	44,317 (11.9)
会社経営 (Other than family held corp)	5,347 (1.4)
その他 (Other)	4,587 (1.2)
総計	371,233 (100.0)

資料：U.S.Censusu of Aguriculture 1997

経営形態別にみた農業総生産額（1997年）

経営形態	実数（構成比）
個人・家族経営 （Individual or family）	1,178（61.1） 億ドル %
共同経営 （Partnership）	284（14.7）
家族会社 （Familyheld corp）	360（18.7）
会社経営 （Other than family held corp）	90（4.7）
その他 （Other）	15（0.8）
総計	1,927（100.0）

資料：U.S.Censusu of Aguriculture 1997

(2) 制度

農業経営に係る農地の権利移動については、連邦レベルでの規制はないが、州レベルにおいて、アメリカの穀倉地帯である9州(注)では、法人による農業経営及び農地の権利取得を**家族経営を基本とする小規模の会社**に限定。

(注) 中西部9州：ネブラスカ、北ダコタ、南ダコタ、カンザス、オクラホマ、ミネソタ、アイオワ、ミズーリ、ウィスコンシン

【事例】

農場を所有することが認められる法人の要件（ネブラスカ州）

- ・株主数が10人以下であること。
- ・株式の半分以上を家族が持つこと。
- ・少なくとも株主の1人が農場に居住していること。
- ・少なくとも株主の1人が日常の農業活動に従事していること。
- ・州の農務長官に毎年活動報告すること。

フランスにおける農業経営形態の状況

(1) 状 況

商事会社等の数及び経営耕地面積は、全経営体の 0.8% であり、農業経営体は個人経営が中心である。

農業経営の経営形態別状況（2000年）

経営形態	実数（構成比）
個人経営	53.8 (81.0) 万経営 %
組合・会社経営	12.4 (18.6)
有限責任農業経営	5.6 (8.4)
農業共同経営集団	4.2 (6.3)
民法法人	1.7 (2.6)
商事会社・共同組合	0.5 (0.8)
作業集団	0.4 (0.6)
その他	0.2 (0.4)
総 計	66.4 (100.0)

資料：フランス農業漁業省・統計局（AGRESTE）

経営形態別にみた経営耕地面積（2000年）

経営形態	実数（構成比）
個人経営	1,613 (57.9) 万 ha %
組合・会社経営	1,164 (41.8)
有限責任農業経営	477 (17.1)
農業共同経営集団	498 (17.9)
民法法人	149 (5.3)
商事会社・共同組合	22 (0.8)
作業集団	18 (0.6)
その他	9 (0.3)
総 計	2,786 (100.0)

資料：フランス農業漁業省・統計局（AGRESTE）

(2) 制 度

農業経営に係る農地の権利移動については、政策的に望ましい適正規模の家族経営を存続可能な形で創設・維持・育成するために、**地域レベルで一定の基準に従って方向付ける経営構造コントロールが制度化**されている。

そのために、次の場合には県知事の事前許可制をとっている。

受け手が農業に関する知識・経験等を有していない場合

受け手の経営農地面積が上限基準を超える場合

出し手の経営規模が一定以下になる場合

受け手の通作距離が一定の距離を超える場合

さらに、法人経営については、法人組織を介する経営集中の動きを的確にコントロールする観点から、**農業経営者が他の法人経営に経営参加する場合、当該法人経営における持分が5割以上となる場合は事前許可を受けなければならない**（5割未満であれば許可不要）。

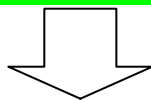
農地法の基本的考え方

耕作主義 = 適正かつ効率的に農地を「耕作する者」に農地の権利取得を認める。

➡ 耕作に従事する「耕作者（自然人）」と耕作者の延長として耕作者を主体とする「地域に根ざした法人経営」

農地法（昭和27年法律第229号）

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。



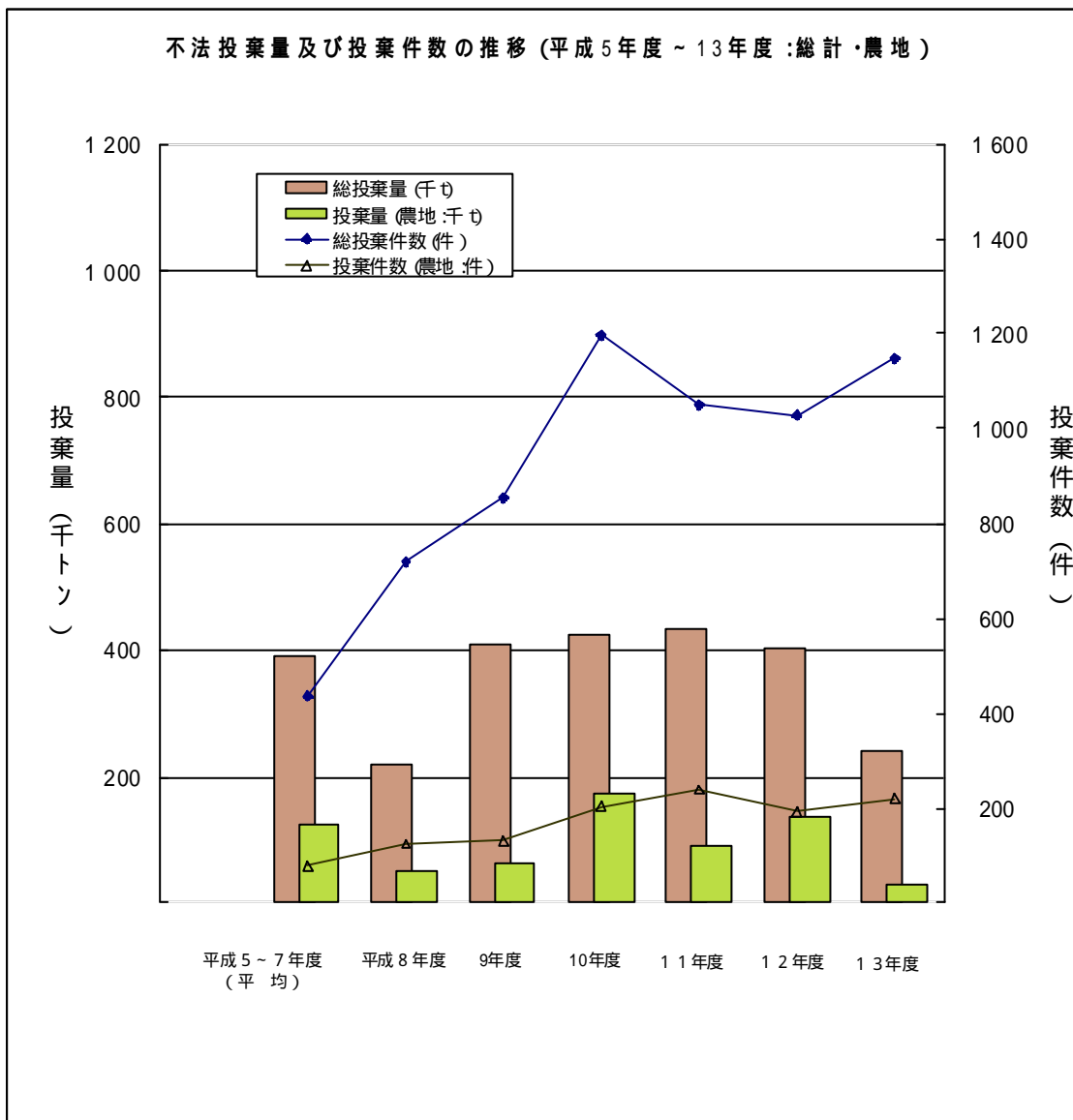
平成12年農地法改正（農業生産法人の基本的枠組みを維持しつつ株式会社形態の導入）は、このような考え方から、耕作主義の枠内でのギリギリの対応であるという意見が根強い。

農業生産法人制度の更なる規制緩和については、農地法の基本的考え方を逸脱することとなり、単なる規制緩和ではなく、農地法の目的から抜本的に改正する必要との指摘。

また、土地に関する基本法制の見直しとなるため、より慎重に国民的な議論を行うことが必要との指摘。

株式会社等に農地の所有権取得を認めた場合の問題点
不法投棄を例にして

廃棄物処理法改正による規制強化等の取組にもかかわらず、不法投棄の発生に歯止めがかかったとは言い難く、農地への不法投棄件数は、依然増加傾向。

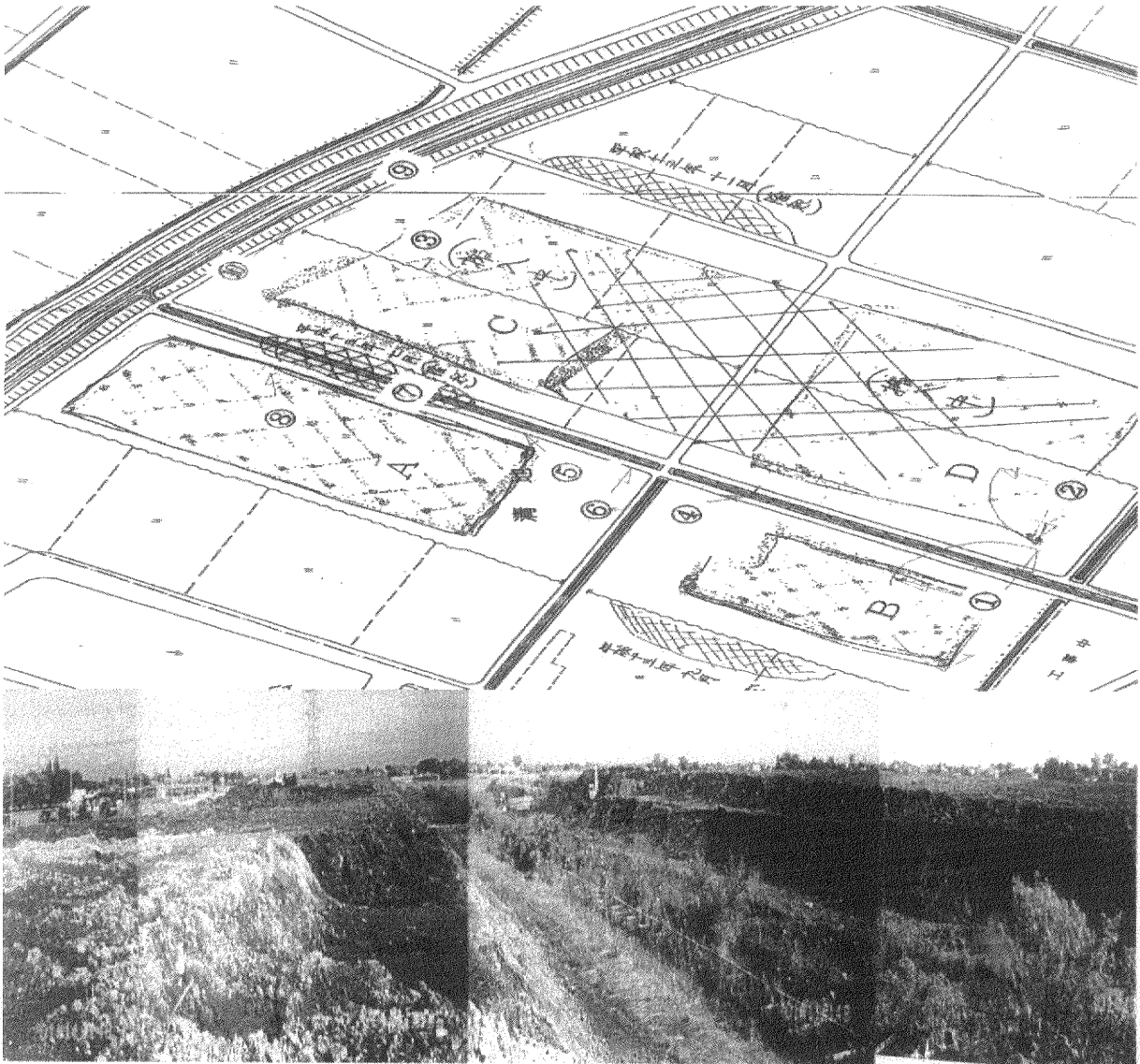


資料：環境省「不法投棄防止対策・現状回復促進方策検討調査業務報告書」
注：1) 投棄件数及び投棄量は、都道府県及び保健所設置市が把握した産業廃棄物の不法投棄のうち、1件当たりの投棄量が10t以上の事案が集計対象。
2) 平成5～7年度の状況は平成8年度調査、平成8～10年度の状況は平成11年4月調査。平成11年度の状況は平成12年6月調査。平成12年度の状況は平成13年8月調査。平成13年度の状況は平成14年6月調査となっている。

不法投棄の事例

建設業者Aは、農地改良目的として埼玉県内の約2haの農地について一時転用許可を受けた後、その事業計画とは異なり、建設残土を不法投棄していたので、町が是正勧告をした。

しかしながら、業者はこの是正勧告に従わず、3.7haの農地に大量の建設残土を積み上げてしまった。平成14年3月に原状回復命令を受けた建設業者Aは、行方をくらまし、1年経った現在でも是正の見込みは立っていない。



P22

* 毎日新聞記事「土木業者を家宅搜索 羽生の休耕田に大量
残土」(平成14年8月10日)を参考資料として配布