

「農地法等の一部を改正する法律」について

今回の豆知識では、平成 21 年 6 月 17 日に参議院本会議で可決・成立し、6 月 24 日に公布、12 月に施行された「農地法等の一部を改正する法律」について取り上げたいと思います。

今回の農地法改正の目的及び目指すところは、耕作者の地位の安定と国民への食料の安定供給を図るための重要な生活基盤である農地について、転用規制の厳格化等によりその確保を図るとともに、農地の貸借に係る規制の見直し、農地の面的な利用集約を図る事業の創設等によりその有効利用を促進することです。以下に現状の問題点及び改正の内容を示します。

I. 農地をめぐる状況及び問題点

1. 農地面積の減少

わが国の農地は、農用地開発や干拓などで昭和 36 年以降約 105 万 ha 拡張されましたが、一方で住宅・道路用地等への転用など、同じ時期にかい廃が 250 万 ha に達したため、農地面積はピーク時の 609 万 ha の約 7 割の水準である 463 万 ha にまで減少しています。

2. 耕作放棄地の増加

一方、耕作放棄地は昭和 50 年では約 13 万 ha でしたが、現在では当時の約 3 倍の約 39 万 ha にまで増加しています。

3. 農業従事者の高齢化

わが国の農業従事者の年齢は高齢化しており、農協就業人口の約 9 割が 40 歳以上、約 6 割が 74 歳以上(平成 17 年時点)である。また、高齢化に伴い、就業人口が減少しこのままでは現状維持も困難な状況になっています。

4. 農地の流動化

農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定により農地の流動化は貸借を中心に進んできていますが、効率的かつ安定的な農業経営を営む者への農地の利用集積面積は増加傾向ではあるものの、平成 19 年現在約 45%にとどまっています。

5. 農地の分散化

農地の利用集積が十分に進んでいないことから、効率的かつ安定的な農業経営を営む者の規模拡大のテンポは緩やかである。また、経営規模は拡大しても、所有している農地が分散しているため非効率であり、遊休農地の増加にも影響があります。

以上のような状況及び問題点を踏まえ、今回の改正の内容について以下に示します。

II. 改正の内容

1. 農地法の目的の見直し

農地法の第 1 条に目的が規定されていますが、現行の目的と併記して改正農地法の目的を以下に示します。改正の内容としては、国民に対する食料の安定供給の確保をするために、農地が貴重な資源であることを明記し、農地転用の規制を強化し、かつ農地の効率的な利用を促進するための措置を講ずることが追記されています。

改正農地法の目的	現行の農地法の目的
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のにする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、もっ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。	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、もっ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。

また、上記目的の改正に伴い、「農地について権利を有する者の責務」として、農地について所有権又は賃

借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者は、当該農地の農業上の適正かつ効率的な利用を確保するようにしなければならない。旨の責務規定が新設されました。

2. 農地の権利移動規制の見直し

現行法では、農業生産法人以外の法人等による農地の借入れは出来ませんが、改正により可能となります。但し、地域における家族農業経営の取組等を阻害せず、農業上の利用をきちんと行うことを担保するための措置が幾重にも設定されます。

また、農業生産法人以外の企業の参入が従来に比べ容易になるだけでなく、農村集落において、農家だけでなく非農家も含めた構成員により集落営農法人をつくったり、観光と農業の融合を行う NPO 法人等の設立が容易になる等、多様な担い手の参入が期待されます。

3. 遊休農地対策の強化

すべての農地を対象に農業委員会が毎年 1 回、農地の利用状況の調査を行い、遊休農地の所有者に対し利用計画の提出指示や利用希望者への利用権設定等についての協議の通知などがなされるようになります。

また、所有者の不明な遊休農地も、供託等により利用権の設定が可能になります。

具体的な遊休農地の利活用の方法としては、現所有者による農地としての適正利用、地域の認定農業者や NPO 法人等への貸付、畜産農家と連携した放牧地としての利用、及び市民農園等による利用などが挙げられます。

4. 農地利用集積円滑化事業の創設

公的な信用力のある機関（市町村、市町村公社、農協等（農地利用集積円滑化団体という。)) が多数の農地所有者から貸付等の委任を受け、農地の利用者へまとまった形で貸付等を行う仕組みが導入されます。現行法では、公社、市町村、農協等の農地保有合理化法人が規模縮小農家や離農農家等の所有する農地を中間的に保有し、転売・転貸するしくみでしたが、改正により農地利用集積円滑化団体が委任・代理といった形で農地利用の効率化の調整役をすることになります。これにより、分散して使用・収益されている農地を集積し効率的な農地利用を図ることが期待されます。

5. 農地転用規制の厳格化

現行法では、国又は都道府県が公共施設の設置をするための農地転用については、許可不要であるため、施設の周辺において無秩序な廃を招いていましたが、改正により学校、病院等の公共施設についても農地転用の許可対象になります。

6. 農用地区域からの除外の厳格化

現行法では集団農地の縁辺部にある農地であれば、農用地区域からの除外が可能な場合がありましたが、農用地区域内の農地について、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する利用の集積に支障を及ぼすおそれがある場合については農用地区域からの除外ができなくなります。また、市町村の農業振興施設用地の農用地区域からの除外や国または地方公共団体が行う開発行為についても、新たな要件（農業公共投資による面的整備事業が完了した後 8 年を経過していない土地は含まないことなど）の追加もしくは都道府県知事との法定協議が必要となります。

7. 違反転用に対する罰則強化

以下の通り違反転用に対する罰則が強化されます。

事項	改正	現行
法人による違反転用	1 億円以下の罰金	300 万円以下の罰金
違反転用における原状回復命令違反	3 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金（法人は 1 億円以下の罰金）	6 ヶ月以下の懲役又は 30 万円以下の罰金（法人は同額の罰金）

8. 相続による農地取得の届出制度の創設

現行法では相続による農地の取得には届出義務はありませんでしたが、改正により農業委員会への届出が

必要になります。

9. 賃貸借の存続期間の延長

農地の賃貸借の存続期間について、現在は民法の規定により20年以内とされていますが、50年以内に改正されます。尚、本改正については、改正後の新規賃貸借契約からの適用となりますが、改正前からの賃貸借契約についても契約期間の変更を行うことは可能です。

10. 標準小作料制度の廃止

現行法では、貸し手、借り手農家の小作料契約の目安として、主に農業経営の安定を目的として農業委員会が「標準小作料」を設定することになっています。改正により、標準小作料制度は廃止されますが、地域における賃借料の目安とするため、各市町村の農業委員会から農地の賃借料情報の提供が行われます。既に、滋賀県では以下の市等において情報提供が開始しています。

近江八幡市：<http://www.city.omihachiman.shiga.jp/cmsfiles/contents/0000003/3177/sannkouhyoujyunntinnsyaku.htm>

東近江市：<http://www.city.higashiomi.shiga.jp/subpage.php?p=17918&t=1266568543>

また、全国農業会議所の開設しているホームページ (<http://agri.nca.or.jp/>) から全国の賃借料情報及び農地貸出情報等の閲覧が可能です。

11. 相続税納税猶予制度の見直し

現行法では、譲渡、転用、耕作放棄、貸付をした場合には、相続税納税猶予制度(※)が打ち切りとなりますが、改正により農業経営基盤強化促進法に基づく農地の貸し付けについては納税猶予の適用対象となります。

※ 相続税納税猶予制度とは、農地等を相続した相続人が農業を継続する場合には、農地等の価格のうち農業投資価格（恒久的に農地として使用されるとした場合に通常成立すると認められる取引価格として国税局長等が決定した価格）を超える部分に対応する相続税については、一定の要件のもとに、納税猶予期限までその納税が猶予されるとともに、納税猶予期限まで納税が猶予された相続税は原則として免除されるという制度を言います。

Ⅲ. まとめ

今回の「農地法等の一部を改正する法律」は、改正される農地法第一条の目的に見られる通り、現況農家の利益を害することに十分な配慮をしつつ、優良農地の確保、農地利用の効率化、農業従事者の増加を図ろうとするものです。また、今回の改正により農業従事者及び農地利用の現況把握を行うとともに、以上に示した施策に国および地方公共団体が積極的に関与することが伺えます。

本法律の運用にあたっては、規制の強化と緩和が厳格になされるとともに、十分な周知により農業の発展ひいては、国民に対する食料の安定供給の確保につながることを期待されます。

また、鑑定評価においては、今回の法改正の趣旨及び内容を十分に理解するとともに、対象不動産の現実の利用状況、地域の法的規制、周辺の利用状況等についての更なる詳細な調査が要求されます。また、現況が農地である場合や現況が農地以外で登記地目が農地である場合など様々な評価対象について、優良農地に対する市場の動向並びに農用地区域からの除外及び農地転用等の厳格化等による影響を反映させる必要があります。尚、不動産の鑑定評価に関する法律においては、農地を農地として行う評価については不動産の鑑定評価に含まれないことに留意する必要があります。

参考文献

- ・「農地制度の見直しの概要」平成21年10月 農林水産省
- ・農地法等の一部を改正する法律 新旧対照条文
- ・「農業相続人が農地等を相続した場合の納税猶予」について／国税庁ホームページ
- ・農地の利用集積等に係る農地制度の概要 平成19年2月 農林水産省
- ・「農地制度が変わります！」平成21年8月 全国農業会議所
- ・「農地制度ここが変わった! 詳細版」平成21年12月 全国農業会議所