

第3節 農地等の権利移動の許可基準

法第3条第1項の規定による農地等の権利移動の許可に係る審査基準は、法第3条第2項及び第3項の規定によるもののほか、次によるものとする。

第1 法第3条第2項各号

農地等の権利移動の許可については、次の1から7のいずれかの場合に該当するときは、許可をすることができない。(法第3条第2項柱書)

ただし、各号で例外的に許可できる場合を除く(法第3条2項ただし書及び政令で定める相当の事由があるとき)

1 所有権、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使用収益を目的とする権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜(以下「耕作等」という。)の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等を行うと認められない場合(法第3条第2項第1号)

ただし、次の(1)から(5)に該当する場合は、許可することができる。

なお、(1)から(4)については、取得後において耕作等の事業に供すべき農地等のすべてについて、耕作等の事業を行うと認められることが要件である。(施行令第2条第1項第1号)

「世帯員等」とは、住居及び生計を一にする親族(疾病及び負傷による療養、就学、公選による公職への就任、懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留により、一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。)並びに当該親族の行う耕作等の事業に従事するその他の二親等内の親族をいう。(以下同じ。)(法第2条第2項)

① 「耕作等の事業に供すべき農地等」とは、法第3条第1項の許可の申請に係る農地等及び農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が同条第2項第1号に掲げる権利を有している農地等をいう。

このため、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が当該農地等以外で、既に所有しているもの及び他に所有権以外の使用収益を目的とする権利が設定されているものも「耕作等の事業に供すべき農地等」に該当する。

この場合、農地等の集団化等地域の農地等の効率的な利用のために、他に使用収益を目的とする権利が設定されており、権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその返還を受けて、耕作等の事業に供することができないときは、「すべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」と認められるかの判断をする上で勘案しないものとするが、他に使用収益を目的とする権利を設定している農地等で権利を取得しようとする者又はその

世帯員等が、その返還を受けて耕作等の事業に供することにつき支障がないにもかかわらず、貸し付けたまま他の農地等の権利を取得しようとするときは、「すべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」とは認められないものとする。

また、法第 32 条第 1 項の遊休農地所有者及び法第 51 条第 1 項の違反転用に該当する者は、「すべてを効率的に利用して耕作等を行う」とは認められないものとする。

- ② 「効率的に利用して耕作等を行う」と認められるかについては、近傍の自然的条件及び利用上の条件が類似している農地等の生産性と比較して判断するとともに、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等の経営規模、作付けする作目等を踏まえ、機械・労働力・技術等を総合的に勘案する。

なお、農地等の権利を取得しようとする者の住所地から取得しようとする農地等までの距離により画一的に判断しない。

また、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が許可の申請の際現に使用収益権を有している農地等のうちに、生産性が著しく低いもの、地勢等の地理的条件が悪いものその他のその地域における標準的な農業経営を行う者が耕作又は養畜の事業に供することが困難なものが含まれている場合には、当該農地等について、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等当該農地等を常に耕作し得る状態に保つ行為が行われていれば、当該農地等については、法第 32 条第 1 項各号に掲げる農地には該当せず、「農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行う」と認められるものとする。

(1) 権利を取得しようとする者が法人であり、権利を取得しようとする農地等における耕作等の事業がその法人の主たる業務の運営に欠くことのできない試験研究又は農事指導のために行われる場合（施行令第 2 条第 1 項第 1 号イ）

- ① 具体的には、農薬会社、肥料会社等の試験圃場などが該当する。

(2) 地方公共団体（都道府県を除く。）がその権利を取得しようとする農地等を公用又は公共用に供する場合（施行令第 2 条第 1 項第 1 号ロ）

- ② 具体的には、試験田、展示ほ、採取ほ、学校農園などが該当する。

(3) 学校法人、医療法人、社会福祉法人その他の営利を目的としない法人が、その権利を取得しようとする農地等を、教育、医療又は社会福祉事業に係る業務の運営に必要な施設の用に供する場合（施行令第 2 条第 1 項第 1 号ハ、施行規則第 16 条第 1 項）

- ③ 具体的には、教育実習農場、リハビリテーション農場などが該当する。

(4) 独立行政法人（独立行政法人農林水産消費安全技術センター、独立行政法人種苗管理センター又は独立行政法人家畜改良センターが該当する。）がその権利を取得しようとする農地等を、その業務の運営に必要な施設の用に供する場合（施行令第 2 条第 1 項第 1 号ニ）

(5) 耕作等の事業を行う者が、所有権以外の権原（第三者に対抗することができるものに限る）に基づいて、その事業に供している農地等につき、当該事業を行う者及びその世

帯員等以外の者が取得しようとしている場合に、許可の申請の時ににおけるその者又はその世帯員等の耕作等の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、次のア及びイに該当する場合（施行令第2条第1項第2号）

ア 許可の申請の際、現にその者又はその世帯員等が耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して、耕作等の事業を行うと認められること（施行令第2条第1項第2号イ）

イ その農地等についての所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由により、その者又はその世帯員等がその土地を自らの耕作等の事業に供することが可能となった場合において、これらの者が耕作等の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作等の事業を行うことができると認められること（施行令第2条第1項第2号ロ）

- ④ 許可しようとするときは、所有権以外の権原に基づいて耕作等の事業を行う者に対し、耕作等の事業の継続の意向を確認することが必要。

また、許可の申請の時ににおけるその者又はその世帯員等の耕作等の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等には、今後確保する見込みの機械、労働力等は含まれず、許可の申請の時に現に所有等しているものから判断する。

なお、その農地等の所有権を取得しようとする者又はその世帯員等が自らの耕作等の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から1年以上先である場合には、所有権の取得は認めない。

ただし、農地所有適格法人に使用収益権が設定されている農地等について、当該法人の構成員にその所有権を移転しようとする場合にあっては、当該法人が引き続き当該農地等の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められるときに限り、当該構成員が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期に関わらず、所有権の取得を認めることができるものとする。

2 農地所有適格法人以外の法人が1の権利を取得しようとする場合（法第3条第2項第2号）

ただし、次の（1）から（5）のいずれかに該当する場合は、許可をすることができる。
（施行令第2条第2項）

- ① 法第3条第2項に該当するかの判断に当たっては、農地等の権利を取得しようとする法人が、許可の申請の時点に法第2条第3項各号の要件を満たしていても、農地等の権利の取得後に要件を満たし得ないと認められる場合には、許可することができない。

この場合において、例えば、その他事業の種類や規模等からみて、その他事業の売上高見込みが不当に低く評価されていると認められるなど、事業計画が不適切と認められる場合には、その法人に書類の補正等を行わせ、信頼性のある計画に改めさせる等の指導を行う。

なお、法第2条第3項第1号の「法人の主たる事業が農業」であるかの判断については、従前の事業の状況と併せ、その農地等を耕作等の事業の用に供することとなる日を含む事業年度以降の3箇年の農業の売上高が、当該3箇年における法人の事業全体の売上高の過半を占めるかについても勘案して総合的に判断する。

- ② 法人の設立手続中に農地等の現物出資を受ける場合には、当該法人が法第3条第1項の許可を得ることが必要であるが、その場合には、その設立しようとする法人が法第2条第3項各号に掲げる要件を満たし得ると認められ、かつ、定款を作成している場合には、設立登記前であっても、農地所有適格法人として取り扱うものとする。

なお、この場合の許可申請書には、定款に定めがあるか、又は株主総会若しくは社員総会で選任された理事、取締役その他の代表者の署名を求めるものとする。

- （1）農業協同組合、農業協同組合連合会又は農事組合法人（農業経営を行うものを除く。）がその権利を取得しようとする農地等を稚蚕共同飼育の用に供する桑園その他これらの法人の直接又は間接の構成員の行う農業に必要な施設に供する場合（施行令第2条第2項第1号）**

- （2）森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会がその権利を取得しようとする農地等をその行う森林の経営又はこれらの法人の直接若しくは間接の構成員の行う森林の経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供する場合（施行令第2条第2項第2号）**

- （3）いわゆる畜産公社が、その権利を取得しようとする農地等を当該事業の運営に必要な乳牛又は肉用牛のための施設の用に供する場合（施行令第2条第2項第3号）**

- （4）東日本高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社又は西日本高速道路株式会社がその権利を取得しようとする農地等をその事業に必要な樹苗の育成の用に供する場合（施行令第2条第2項第4号）**

(5) 1の(1)から(4)のいずれかに該当する場合(施行令第2条第2項第5号)

3 信託の引受けにより1の権利が取得される場合(法第3条第2項第3号)

4 1の権利を取得しようとする者(農業生産法人を除く。)又はその世帯員等がその取得後において行う耕作等の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない場合(法第3条第2項第4号)

ただし、1の(1)から(4)又は2の(1)から(4)のいずれかに該当する場合は、許可をすることができる。(施行令第2条第2項)

① 「耕作等の事業に必要な農作業」とは、当該地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者が自ら従事すると認められる農作業をいう。したがって、当該地域において農業協同組合その他の共同組織が主体となって処理することが一般的になっている農作業はこれに含まれないものとする。

② 農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等の当該農地等についての権利の取得後におけるその経営に係る農作業に従事する日数が年間150日以上である場合には、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

また、農作業に要する日数が年間150日未満である場合であっても、当該農作業を行う必要がある限り、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が当該農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

当該農作業を短期間に集中的に処理しなければならない時期において、不足する労働力を農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等以外の者に依存していても同様とする。

5 ※1 別段の面積を定めていない場合

1の権利を取得しようとする者、又はその世帯員等がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等の面積の合計が、50アール（以下「下限面積」という。）に達しない場合（法第3条第2項第5号）

※2 市町の一部の区域に別段の面積を定めている場合

1の権利を取得しようとする者、又はその世帯員等がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等の面積の合計が、50アール（ただし、施行規則第17条に定める基準により、別に定めて公示した区域については、その面積（以下「下限面積」という。））に達しない場合（法第3条第2項第5号）

※3 市町の全部に別段の面積を定めている場合

1の権利を取得しようとする者、又はその世帯員等がその取得後において耕作等の事業に供すべき農地等の面積の合計が、施行規則第17条に定める基準により、別に定めて公示した面積（以下「下限面積」という。）に達しない場合（法第3条第2項第5号）

ただし、次の（1）から（4）に該当する場合は、許可をすることができる。（施行令第2条第3項）

- (1) 権利の取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われると認められる場合（施行令第2条第3項第1号）
- (2) 農業委員会のあっせんに基づく農地等の交換により、かつ、交換の相手方の農地等の面積が交換による権利移転後も下限面積を下回らないと認められる場合（施行令第2条第3項第2号）
- (3) その位置、面積、形状等からみてこれに隣接する農地等と一体として利用しなければ利用することが困難と認められる農地等について、当該隣接する農地等を現に耕作等の事業に供している者が権利を取得する場合（施行令第2条第3項第3号）
- (4) 1の（1）から（4）又は2の（1）から（4）による場合（施行令第2条第3項第4号）

- ① 「下限面積の適用」に当たって、属地主義による。例えば、下限面積30アールの市に居住する者が下限面積50アールの町の農地を取得しようとする場合は50アールを適用。
- ② 「耕作等の事業に供すべき農地等」については、1の①のとおりとする。
- ③ 「下限面積に達しない場合」とは、法第3条第2項第1号に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等が、その取得後において耕作等の事業に供すべき農地及び採草放牧地の面積がそれぞれ別々に計算してそのいずれの面積も、下限面積に達しない場合である。
- ④ 「経営が集約的に行われる」とは、花き栽培、水耕栽培（農地として取り扱う施設で行うもの）等、栽培面積当たり投下される資本と労力が通常に比して格段に多量であり、その投下が反復的に行われるものであり、かつ単位面積当たりの所得が著しく高額となる経営をさす。

6 農地等につき所有権以外の権原に基づいて耕作等の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は賃入れしようとする場合（法第3条第2項第6号）

ただし、次の（1）から（4）の場合を除く。

- (1) 当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡等により一時貸し付けようとする場合
- (2) 当該事業を行う者がその土地を世帯員等に貸し付けようとする場合
- (3) その土地を水田裏作の目的に供するため貸し付けようとする場合
- (4) 農地所有適格法人の常時従事者たる構成員がその土地をその法人に貸し付けようとする場合

「水田裏作」に関する規定は、表作における稲を栽培することによる収益よりも裏作における稲以外の作物を栽培することによる収益の方が高い場合であっても適用する。

7 1の権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において行う耕作等の事業の内容並びにその農地等の位置及び規模からみて、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等の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがあると認められる場合（法第3条第2項第7号）

- 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を生ずるおそれがあると認められる場合」とは、次のアからカのいずれかの場合をいう。
 - ア 既に集落営農や経営体により、農地等が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断するような権利取得。
 - イ 地域の農業者が一体となって水利調整を行っているような地域で、この水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害されるような権利取得。
 - ウ 無農薬や減農薬での付加価値の高い作物の栽培の取組が行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、地域でこれまで行われていた無農薬栽培等が事実上困難になるような権利取得。
 - エ 集落が一体となって特定の品目を生産しているような地域で、その品目に係る共同防除等の営農活動に支障が生ずるおそれのある権利取得。
 - オ 地域の実勢の賃借料に比べて極端に高額な賃借料で契約が締結され、周辺の地域における農地の一般的な賃借料の著しい引上げをもたらすおそれのある権利取得。
 - カ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第1項による農業振興地域整備計画、基盤法による農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想等の実現に支障を生ずるおそれのある権利取得。
- ② 許可の判断をするに当たっては、現地調査を行うこととし、その際に留意すべき点は、次のアからウのとおりである。
 - ア 法第3条第3項の規定の適用を受けて、同条第1項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得だけでなく、法第3条第1項の許可の申請がなされたすべての事案について調査を要する。

- イ 法第3条第3項の規定の適用を受けて、同条第1項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得，農地等についての所有権の取得，通常取引されていない規模のまとまりのある農地等についての権利取得については，特に慎重に調査を行う。
- ウ ①に例示する不許可相当の例を念頭におき，申請に係る農地等の周辺の農地等の権利関係等許可の判断をするに当たって必要な情報について，現地調査の前に把握しておく。

第2 法第3条第2項ただし書

農地等の権利移動の許可については、次の1又は2の場合に該当するときは、法第3条第2項各号の基準にかかわらず、許可をすることができる。(法第3条第2項ただし書)

1 民法(明治29年法律第89号)第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定され、又は移転される場合

- ① 「民法第269条の2第1項の地上権」とは、一定の土地の地下又は空間につき上下の範囲を定めて工作物を所有するため設定される地上権をいう。土地の地下又は空間の一部に工作物を設置するものとしては、具体的には、電線、隧道、用排水路、索道等の設置を目的とするものがある。
- ② 「内容を同じくするその他の権利」には、賃借権その他の債権契約に基づく権利を含む。
- ③ 当該申請に係る農地等及びその周辺の農地等に係る営農条件に支障を生ずるおそれなく、かつ、当該申請に係る農地等を当該申請の目的に供する行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていると認められる場合に限り許可するものとする。
(なお、当該申請の内容が農業上の利用を害し、農地等として利用できないおそれがある場合には、法第4条又は第5条の規制の対象となる。)

2 農協法第10条第2項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会(以下「農協等」という。)が農地等の所有者から同項の委託を受けることにより権利を取得する場合及び同法第11条の50第1項第1号に掲げる場合において、農協等が使用貸借による権利又は賃借権を取得する場合

農協等が自ら農業経営を行う体制が整備されていないと認められる場合等、農協等がその申請に係る農地等について、農業経営を適切に行うと認められない場合には、許可しないものとする。

第3 法第3条第3項（いわゆる解除条件付き貸借）

1 農地等について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次の(1)から(3)の要件をすべて満たす場合は、法第3条第2項（第2号及び第4号）の規定にかかわらず許可をすることができる。（法第3条第3項）

- (1) これらの権利を取得する者がその取得後において、その農地等を適正に利用していないと認められる場合に、使用貸借又は賃借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること（法第3条第3項第1号）
- (2) これらの権利を取得しようとする者が、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、継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること（法第3条第3項第2号）
- (3) これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業に常時従事すると認められること（法第3条第3項第3号）

① 「適切な役割分担の下に」とは、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。

これらについて、たとえば農地等の権利を取得しようとする者が確約書の提出すること若しくは農業委員会又は市町と協定を結ぶこと等が考えられる。

② 「継続的かつ安定的に農業を行う」とは、機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあることをいい、営農計画書を申請書に添付しなければならない。

③ 「業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業に常時従事すると認められる」とは、業務を執行する役員のうち1人以上の者が、その法人の行う耕作等の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む。）の担当者として、農業経営に責任を持って対応できるものであることが担保されていることをいう。

④ 「業務を執行する役員」とは、会社法上の取締役のほか、理事、執行役、支店長等の役職名であって、実質的に業務執行についての権限を有し、地域との調整役として責任を持って対応できる者をいう。

権限を有するかの確認は、定款、法人の登記事項証明、当該法人の代表者が発行する証明書等で行う。

⑤ 法第3条第3項の規定の適用を受けて同条第1項の許可を受けた法人等が撤退した場合の混乱を防止するため、次の事項が契約上明記されているか確認するものとする。

ア 農地等を明け渡す際の原状回復の義務は誰にあるか。

イ 原状回復の費用は誰が負担するか。

ウ 原状回復がなされていないときの損害賠償の取決め及び担保措置があるか。

エ 貸借期間の中途の契約終了時における違約金支払の取決めがあるか。

オ アからエのほか、撤退した場合の混乱を防止するための取決めがあるか。

- ⑥ 法第 3 条 3 項の規定の適用を受けて、同条第 1 項の許可を受けた法人等が撤退した場合には、次の利用者が継承できるよう、農地等の権利の設定等のあっせん等（農地中間管理事業法第 2 条第 3 項に規定する農地中間事業等の活用等）について関係機関と十分連携して行うものとする。
- ⑦ 農地所有適格法人以外の法人による農地等の権利取得の状況については、農業委員会は、県・中国四国農政局との間で情報が共有されるよう配慮するものとする。

第 4 景観法第 92 条第 1 項に規定する景観整備機構が農地を取得する場合

景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 56 条第 2 項の規定により指定された景観整備機構が同項の勧告に係る協議が調ったことにより、その勧告を受けた者がその勧告に係る農地等につき、当該景観整備機構のために使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは、農地法第 3 条第 2 項の規定にかかわらず、同条第 1 項の許可をすることができる。（景観法第 57 条）