

第3節 農地等の権利移動の審査基準

農地等について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借権、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること（以下「権利移動」という。）に係る法第3条第1項の規定による許可についての審査基準は、同条第2項及び第3項の規定のほか、次によるものとする

第1 法第3条第2項各号

農地等の権利移動については、次の1から6のいずれにも該当しないとき、許可をすることができる。（法第3条第2項柱書）

1 全部効率利用要件

農地等について所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借権、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（以下、第3節において「申請者」という。）又はその世帯員等（以下、第3節において申請者又はその世帯員等を「申請者等」という。）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、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全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(4)のいずれかに該当し、かつ、耕作等の事業に供すべき農地等の全てについて耕作等の事業を行うと認められる場合、又は(5)に該当する場合を除く。（施行令第2条第1項第1号）

- ① 「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）
- ② 「耕作等の事業に供すべき農地等」とは、申請者等が既に所有権又は所有権以外の使用収益を目的とする権利を有している農地等と、新たに法第3条第1項の許可を申請して1に掲げる権利を取得しようとしている農地等を合わせたものをいう。（p 35～p 43・補足説明の注1-1から注1-4までを参照）
- ③ 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、「全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。
- ④ 「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、申請者等の経営規模、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ものとし、判断に当たっては、次のような点に留意する。

ア 機械

権利取得者等が所有している機械のみならず、リース契約により確保されているものや、今後確保すると見込まれるものも含む。

イ 労働力

農作業等に従事する権利取得者の人数のみではなく、雇用によるものや、今後確保すると見込まれるものも含み、これらの者の配置の状況も勘案する。

ウ 技術

権利取得者等に限らず、農作業等に従事する者の技術をいう。なお、農作業の一部を外部に委託する場合には、権利取得者等に加え、委託先の農作業に関する技術も勘案する。

- ⑤ 申請者の住所地から取得しようとする農地までの距離により画一的に判断しない。
- ⑥ 申請者等が、農業を副業的に営もうとする者であって、農地を自家消費を目的とした農作物の栽培等の用に供する場合であっても許可することができるものとするが、権利取得後において行う耕作等の事業の具体的計画を明らかにしない場合、権利取得後において当該農地の一部のみで耕作の事業を行う場合、又はその事業が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の生産性と比較して著しく劣ると認められる場合には、「農地等の全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。
- ⑦ このほか、例えば、次の場合において、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ものとは認められないと判断するときは、法第3条第2項第1号に該当する。

ア 過去に権利取得後の農地等を耕作又は養畜の事業に供することなく、他者に譲渡し、若しくは使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は農地以外のものにする行為を行った者による権利取得

イ 現に農地法その他の農業関係法令に違反している者でないものの、過去に違反した者による権利取得

ウ 権利取得後、短期間で遠方へ転居する又は短期間で在留期間（出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第2条の2第3項の在留期間をいう。）が満了し、かつ、更新等の見込みがないと認められる者等による

権利取得

⑧(1)から(4)のいずれかに該当する場合は、「耕作等の事業に供すべき農地等の全て」で耕作等の事業を行っていけばよく、「効率的に利用」することは要件ではない。

(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）

例示（参考）

- ・例えば、農薬会社、肥料会社等の試験圃場などが考えられる。

(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）

例示（参考）

- ・例えば、試験田、展示ほ、採取ほ、学校農園などが考えられる。

(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）

例示（参考）

・例えば，教育実習農場，リハビリテーション農場などが考えられる。

(4) 独立行政法人農林水産消費安全技術センター，独立行政法人家畜改良センター又は国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構が，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所有権を取得しようとしている場合に，許可の申請の時における申請者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及び配置の状況，この法律その他の農業に関する法令の遵守の状況等からみて，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，現に申請者等が耕作等の事業に供すべき農地等の全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，申請者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全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）

2 農地所有適格法人要件

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(4)のいずれかに該当する場合又は1の(1)から(4)のいずれかに該当する場合を除く。（施行令第2条第2項）

- ① 法人が申請者である場合，その法人が許可申請の時点で，第2節の農地所有適格法人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。
- ② 「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。
- ③ 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第2節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。

(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) 西日本高速道路株式会社等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）

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 常時従事要件

申請者（農地所有適格法人を除く。）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を除く。（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 申請者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。

③ 農作業に要する日数が年間150日未満であっても、当該農作業を行う必要がある限り、申請者等が当該農作業に従事している場合は、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

④ 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、不足する労働力を申請者等以外の者に依存していても、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

5 転貸禁止要件

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、又は質入れしようとする場合（法第3条第2項第5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、疾病又は負傷による療養、就学、公選による公職への就任又は懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留等により耕作等ができないため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

①「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。

6 地域との調和要件

申請者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6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、小面積の農地等の権利取得等によって、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 有機農業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、化学的に合成された肥料及び農薬の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有機農業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項又は第9条第1項による農業振興地域整備計画（以下単に「農業振興地域整備計画」という。）、基盤法第6条第1項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及び同法第19条第1項の規定により定められた農業経営基盤の強化の促進に関する計画（以下「地域計画」という。）等の実現に支障を生ずるおそれのある権利取得。

キ 地域計画においては、農業を担う者ごとに利用する農用地等を定め、これを地図に表示

することとされている（その区域内に新規参入を促進するエリア等を設定することも可能である。）ことから、当該地図の実現に支障を生じる恐れのある権利取得。

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、次の1又は2の場合に該当するときは、第1の基準（法第3条第2項各号）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がなく、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。

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、農協等が使用貸借権又は賃借権を取得する場合

- ① 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権又は賃借権が設定される場合において、次の(1)から(3)の要件を全て満たす場合は、第1の2及び4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つては、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「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、そのことが確認できる内容の営農計画書の提出を求めて判断するものとする。
- ②「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。
- ③「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、支店長等その他いかなる役職名であるかを問わず、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。
- ④「業務を執行する役員」が権限を有するかの確認は、定款、法人の登記事項証明書、当該法人の代表者が発行する証明書又は当該法人の組織に関する規則（使用人の権限及び責任の内容及び範囲が明らかなものに限る。）等で行う。
- ⑤ 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こと及びその事項を実行する能力があるかについて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
 - 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。
 - 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。

例示（参考）

- ・「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が考えられる。この点を判断するため、例えば、具体的な役割について、申請者等が確約書を提出すること、若しくは農業委員会又は町と協定を結ぶこと等が考えられる。

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権又は賃借権を設定しようとするときは、第1の基準にかかわらず、許可をすることができる。(景観法第57条)