

農地の権利(売買・貸借)を取得するための要件

(農地法第3条、農業経営基盤強化促進法)

I【農地法第3条による一般事項要件(売買・貸借ともに適用)】

1 全部効率利用要件

農地の権利を取得しようとする者またはその世帯員等が、権利を有している農地および許可申請に係る農地のすべてについて、効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。

2 農地所有適格法人要件

法人が権利を取得(所有権取得含む)する場合には、その法人は農地所有適格法人であること。

3 農作業常時従事要件

農地の権利を取得しようとする者(農地所有適格法人を除く)またはその世帯員が、その取得後において行う耕作に必要な農作業に常時従事(原則年間150日以上)すると認められること。

4 下限面積要件

取得後の農地面積が各市町村が定める下限面積以上※(10a～50a以上)となること。

※下限面積は市町村によって下限の基準が違います。市町村に確認することが必要。

5 地域との調和要件

取得後において行う耕作の事業の内容および農地の位置・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ないこと。

6 賃借権又は使用貸借限定の権利移動に係る要件

解除条件付き貸借の要件

農地の貸借に限り、次の要件を満たせば、常時従事要件(個人の場合)、農地所有適格法人要件(法人の場合)を満たす必要がなく、『解除条件付き貸借』として農地の権利(賃借権又は使用貸借)を取得できます。

(1) 貸借契約の中に農地を適正に利用していない場合に貸借を解除する旨の条件が付されていること。

(2) 地域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。

(3) 法人の場合、業務執行役員のうち1人以上の者が耕作等（企画管理労働等を含む）に常時従事すること。

II【農業経営基盤強化促進法による売買・貸借の要件】

以下の要件をすべて満たす必要があります。

1 利用権設定等促進事業の農用地利用集積計画が基本構想に適合するものであること。

(1) 地域との調和要件

農地の権利取得後の耕作の内容および農地の位置・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の農業上の農地利用に支障を生じないこと等、市町村の基本構想に則した権利移動であると認められること。

2 農地の権利取得者（受け手）が権利取得後に次の要件すべてを満たしていること。

(1) 個人の場合

○常時農作業従事要件権利の設定を受ける者が農作業に原則年150日以上従事していると認められること。

○全部効率利用要件現に所有または借入れている農地を耕作放棄していないこと。農業機械・労働力等の保有状況及び通作距離等を勘案し、すべての農地について効率的に耕作することが可能と認められること。

(2) 農地所有適格法人の場合

上記、全部効率利用要件のほか農地所有適格法人の要件（農地法第2条第3項に掲げる法人形態要件、事業要件、構成員要件および役員要件）を満たすこと。

(3) 一般法人の場合

上記、全部効率利用要件のほか、下記要件を満たす必要があります。

○貸借要件に解除条件を付されていること。

○毎年、農地の利用状況を市町村長に報告すること。

○他の農業者との適切な役割分担を行うこと。

○業務執行役員又は重要な使用人が1人以上農業に常時従事すること。

(4) 権利の受け手の要件に関する注意事項

○所有権移転（売買）の要件

基盤法の所有権移転では、資産的保有を目的とする農用地の取得や農用地の細分化が助長されることのないよう、農地法の許可基準より厳しいものとされています。

○農地を取得（売買）することができる者の要件

- ・ 買い手が市町村の認定農業者または人・農地プランの中心経営体等であること。
- ・ 農業者年金を受給していないこと。

○売買をしようとする農地の要件

- ・ 該当の農地が農業振興地内の農用地（農用地区域内農地）であること。
- ・ 生前一括贈与がなされていない農地であること。

3 権利移動を行う土地ごとに関係権利者すべての同意が得られていること。

ただし、数人が共有する農地について、5年以下の利用権設定を行う場合は、共有持ち分の過半の同意が得られていれば足りる。

関係権利者とは、権利を設定する土地に関して、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利またはその他使用および収益を目的とする権利を有する者を指します。

【法律の適用等について】

農用地利用集積計画書および農業経営基盤強化促進法上に、特別の定めがない場合には、農地法の規定がすべての農用地に対して適用されることとなります。