

第1章 農業委員会に関する相談

- 1 農業委員と農地利用最適化推進委員の地位と役割とは
- 2 農業委員と農地利用最適化推進委員の権限等は
- 3 農地台帳とは

第2章 農地に関する相談

- 第1 農地の種別等
- 4 農地法上の農地とは
 - 5 農業振興地域とは
 - 6 国有農地とは
 - 7 都市計画区域と農地制度の関係は
 - 8 都市計画法に定める用途地域とは

第2 農地法3条関係(農地の売買・貸借等)

- 9 農地の売買や貸借をするための法律上の手続は
- 10 登記名義が亡父である農地において法定相続人が農地法3条の許可申請をすることは可能か
- 11 相続登記未了で、現に耕作している農地を貸したい
- 12 所有者が不明となった農地を貸借する方法は
- 13 農地を特定遺贈等する際の農地法の手続は
- 14 農地法3条の許可の要件とは
- 15 農作業に常時従事できない世帯員名義で農地を購入したい
- 16 後継者に農地の所有権を移転したい
- 17 共有名義の農地の持分を単独で所有権移転したい
- 18 農地法3条により貸借している農地の所有権を取得することは可能か
- 19 農地の賃貸借と使用貸借の違いを知りたい
- 20 借りている農地を転貸したい
- 21 農作業常時従事要件が満たせないうちも農地の貸借は可能か
- 22 農地に区分地上権を設定するには
- 23 農地に地役権を設定するには
- 24 農地の競売に入札して農地の所有権を取得したい
- 25 抵当権が設定されている農地を貸すことはできるか
- 26 寺院に農地を寄附したい

第3 農地法4条・5条関係(農地の転用)

- 27 農地転用の許可と届出の区別と例外は
- 28 農地転用の手続と要件は
- 29 農用地区域の農地を観光農園の来客用の駐車場等に転用できるか
- 30 第1種農地をコンビニエンスストアの用地に転用できるか
- 31 建築条件付売買予定地を目的とした農地転用は可能か
- 32 第1種農地を「特別養護老人ホーム」若しくは「介護老人保健施設」の用地に転用したい
- 33 市街化調整区域の農地を建売住宅の用地として転用したい
- 34 農地に携帯電話用の電波塔を建てる場合の許可は
- 35 将来を見越して農地転用の許可を得て現況農地の所有権を取得したい
- 36 農用地区域や第1種農地に営農型の太陽光発電設備を設置できるか
- 37 市街化区域の農地を転用したい
- 38 農作物栽培高度化施設を設置したい
- 39 特定の土地売買に必要となる公有地の拡大の推進に関する法律の届出等とは

第4 農地の賃貸借の解約(農地法18条等)

- 40 農地の賃貸借の解約に許可や届出は必要か
- 41 具体的な転用計画がある場合、市街化区域の農地の賃貸借は解約できるのか

第5 遊休農地に関する措置(農地法30条~42条)

- 42 遊休農地に関する措置の仕組みを知りたい
- 43 相続税等納税猶予制度適用農地が遊休農地になると制度の適用が打ち切られるのか

第6 地目変更登記等

- 44 登記とは
- 45 登記地目が畑の土地に築30年の住居が建っているため、登記官の照会により地目変更したい
- 46 非農地判断とは
- 47 登記地目が畑の土地を非農地証明により地目変更したい
- 48 昔から残っている抵当権登記(休眠抵当権)を抹消したい
- 49 一筆の農地の一部だけを分筆して売却したい
- 50 農地法の許可が得られていない譲渡農地の仮登記とは

第7 農業経営基盤強化促進法

- 51 市町村が定める農業経営基盤強化促進基本構想とは
- 52 地域計画の策定と目的
- 53 認定就農者の位置付けとメリットは
- 54 認定農業者の位置付けとメリットは
- 55 農業経営改善計画に基づき農業用施設等を設置するときは農地転用の手続は必要か

第8 農地中間管理事業

- 56 農地中間管理事業とは
- 57 農地中間管理事業による農地の貸借の手続は
- 58 農地中間管理事業による農業経営及び農作業の委託とは

第9 農山漁村活性化法

- 59 農山漁村活性化法の対象地域とは
- 60 農山漁村活性化法の活性化計画とは
- 61 活性化計画作成のメリットとは

第10 市民農園等

- 62 市民農園を開設するための法律手続は
- 63 農地所有者自ら市民農園を開設したい
- 64 第三者による市民農園の開設の手続は
- 65 第三者が生産緑地で市民農園を開設する手続は
- 66 市民農園で収穫した野菜を販売したい
- 67 学校に隣接する畑を借りて学校農園を設置したい

第11 生産緑地

- 68 生産緑地とは
- 69 生産緑地の行為制限の解除の事由と手続は
- 70 特定生産緑地制度とは

第12 都市農地賃借円滑化法

- 71 都市農地賃借円滑化法による貸借の要件と手続は
- 72 都市農地賃借円滑化法により貸借するときの留意点とは

第3章 農業経営に関する相談

第1 農業者年金

- 73 農業者年金制度の概要と加入のメリットは
- 74 農業者年金の特例付加年金を受給するには

第2 法人

- 75 農地所有適格法人を設立したい
- 76 農地所有適格法人以外の法人形態で農業に参入したい
- 77 法人が必要な事業のために農地の権利を取得できるか

第4章 相続・親族に関する相談

- 78 遺言の方式や内容を決める際の留意点を知らりたい
- 79 相続税対策に養子縁組は有効か
- 80 農業従事者の死亡後の手続は
- 81 法定相続人を確定したい
- 82 相続放棄する場合の手続は

- 83 遺留分としての財産の分与とは
- 84 後継者に財産を集約するために遺留分をあらかじめ放棄させるには
- 85 死亡した農地所有者に相続人がいない場合は
- 86 耕作権を相続した場合の手続は
- 87 法改正による相続登記の義務化とは

第5章 紛争に関する相談

- 88 共有農地の転用・処分に関し他の共有者の同意がとれない場合は
- 89 共有者が複数いる農地を単独所有したい
- 90 農地を時効取得したい
- 91 所有する農地に無断で廃棄物を捨てられた場合は
- 92 農地の筆界(境界)に争いがある場合の解決方法は
- 93 農地を売買し農地法の許可申請をしたが不許可になった場合は
- 94 農産物の販売代金が支払われないときの対処方法は
- 95 農地の賃貸借の解約等の紛争解決の手段を知りたい

第6章 税金に関する相談

- 第1 相続税・贈与税
- 96 相続税の仕組みと計算方法は
 - 97 法定相続人でない者が遺言で遺産の一部を受け取った場合の申告は
 - 98 相続税の申告期限までに遺産分割協議が調わない場合は
 - 99 預貯金等がなく相続税を納付できない場合は
 - 100 相続税の申告納税に備えて生前にどんな準備をすべきか
 - 101 暦年課税と相続時精算課税の違いは
 - 102 贈与年度と農地法3条1項の許可年度が異なる場合の贈与税申告年度は

第2 相続税等納税猶予制度

- 103 農地に係る相続税納税猶予制度とは
- 104 相続税納税猶予制度適用農地は転用ができないか
- 105 相続税納税猶予制度適用農地が取用された場合の特例措置は
- 106 相続税納税猶予制度適用農地の買換えの特例とは
- 107 相続税納税猶予制度適用農地を貸したい
- 108 農作業の委託は農地に係る相続税納税猶予の確定事由に該当しないか
- 109 農地に係る贈与税の納税猶予制度の適用を受けたい
- 110 相続税納税猶予制度適用農地を生前贈与したい

第3 所得税

- 111 新規就農して開業した場合の税務上の手続は
 - 112 農業経営で赤字の場合にも確定申告は必要か
 - 113 農業経営基盤強化準備金制度とメリットは
- 第4 譲渡所得税
- 114 農地を売った場合に課税される税金は
 - 115 農地の取得価額が不明な場合は
 - 116 農業振興地域の農用地区域の農地を売買したときの税の控除は

第5 固定資産税等

- 117 農地の固定資産税はなぜ安いのか
- 118 農業用資産の償却資産税と減価償却とは

第6 消費税

- 119 インボイス制度とは
- 120 簡易課税制度とは

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

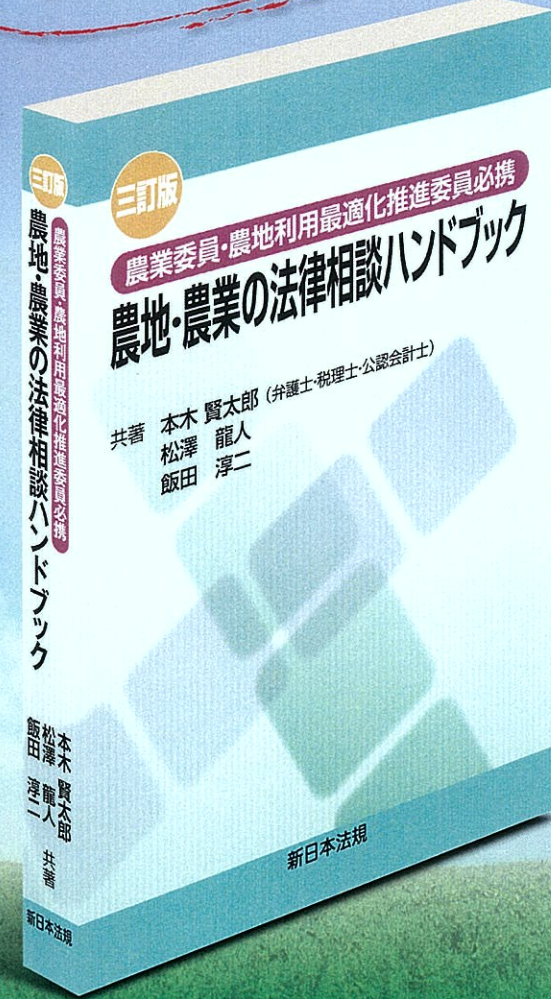
三訂版

農業委員・農地利用最適化推進委員必携

農地・農業の法律相談ハンドブック

共著 本木 賢太郎(弁護士・税理士・公認会計士) 他

農業者から寄せられる相談を一冊に集約!



令和5年4月から施行された

「地域計画の創設」

「農地中間管理事業の新たな仕組み」

「農地法3条の下限面積要件の撤廃」

などの改正を反映した最新版!

農業委員及び農地利用最適化推進委員が相談を受ける事例を具体的に設定し、関連法令や通知に基づいて回答しています。

農地制度に関する基礎知識や農地・農業に関する税制等、農業委員及び農地利用最適化推進委員だけでなく、農地・農業に携わるすべての方が知っておくべき知識が網羅されています。

A5判・総頁366頁
定価 4,400円 (本体4,000円)
送料460円
ISBN978-4-7882-9207-9

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigy@sn-hoki.co.jp



詳細はコチラ!

内容見本 (A5判縮小)

28 農地転用の手続と要件は

相談内容

自己所有する農地を駐車場用地として知人に売却しようと考えています。売却を考えているその農地の転用には都道府県知事等の許可が必要だと聞きましたが、その手続と許可の要件を教えてください。

相談の内容を具体的に示しています。

回答を簡潔にまとめています。

回答

農地を転用するために都道府県知事等の許可を得るには、許可要件である一般基準と立地基準を共に満たす必要があります。

農地転用の手続は、転用を実施したい者が、農業委員会に許可申請書を法定添付書類等とともに提出します(農地4②・5③)。都道府県知事等の許可を得られれば、申請者に許可書が交付されます。なお、自治体によっては、農地転用手続は、農林水産省共通申請サービスでのオンライン手続が(3参照)可能です。

また、農業委員会は、農地転用の規模が30アールを超える場合等には、都道府県農業委員会ネットワーク機構(農業会議)に意見を聴くことになっています(農地4④・5③、農委43①七)。

解説

細部まで丁寧に解説しています。

1 一般基準

主な一般基準の要件は以下のとおりです。要件の全てを満たす必要があります(農地4⑥三~六・5②三~八、農地規47・57)。

解説の根拠となる法令や通知を明示しています。

48 昔から残っている抵当権登記(休眠抵当権)を抹消したい

相談内容

祖父の代に返済が終わっているはずの借金を担保する抵当権が、抹消されないまま残っています。抵当権を抹消する方法を教えてください。

回答

登記されている抵当権者が現在も存在している場合、担保権者と協力・共同して抹消登記手続申請することが考えられます。

また、借務の全部を弁済したことを証する資料が残っていれば、当

52 地域計画の策定と目的

相談内容

農業経営基盤強化促進法の一部改正が2023(令和5)年4月1日に施行され、人・農地プランが法定化され、市町村では地域計画の策定に着手していますが、法律上の計画策定の目的や手順等について教えてください。

回答

地域計画とは、農業経営基盤強化促進法19条に規定された地域農業経営基盤強化促進計画をいい、一部改正により、農業経営基盤強化促進基本構想を定めた市町村(以下「同意市町村」といいます)は、農業者等による協議(農業基盤強化18)を経て、協議の対象となった区域の農業の将来の在り方や目指すべき農用地の利用の姿を示した目標地図等を定めた地域計画を策定することが規定されました。計画策定後は、地域計画の実現に向けて、農業委員会を中心に農地中間管理事業による農用地等の利用を進めていきます。

なお、同意市町村は、市街化区域を除き、地域計画を策定するものとされています(基本要綱第11 1)。

解説

農業者等による協議の場は、同意市町村が諸条件を考慮して一体として適当であると認められる地域ごとに、農業の将来の在り方や農用地の効率的かつ総合的な利用を図るため必要な事項について、農業者、

85 死亡した農地所有者に相続人がいない場合は

相談内容

甥が農地を相続し農業に従事してきましたが、農地所有者となった甥が急死してしまいました。甥には子がおらず両親(相談者の兄弟夫婦)も死亡しており、兄弟姉妹もいないため相続人が存在しません。相続人が存在しない場合、どのように対応すればよいのでしょうか。

回答

相続人が存在しない場合、家庭裁判所に相続財産清算人の選任を申

立て、家庭裁判所

相続財産清算人は

支払う等して清算を

する(民法)

農業委員会、農地中間管理機構、農業協同組合、土地改良区をはじめ関係者の参加を得て設け、公表するものと規定されています(農業基盤強化18①、農業基盤強化規16①)。同意市町村は協議の場を設けようとするときは、あらかじめ、その日時や場所を公表し、協議にあたっては地図を活用するものとしています(農業基盤強化18②、農業基盤強化規16②)。

地域計画は、協議の場の結果を踏まえ、基本構想(51参照)の期間(農業基盤強化令6①)について、おおむね次の事項を定めるものとしています(農業基盤強化19②)。

- ① 地域計画の区域
- ② 当該区域における農業の将来の在り方
- ③ 農業の将来の在り方に向けた農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標
- ④ 農業者をはじめ地域計画の区域の関係者が目標を達成するためにとるべき農用地の利用関係の改善その他必要な措置

さらに、地域計画では、農業を担う者ごとに利用する農用地等を定め、これを地図に表示します(以下「目標地図」といいます。)(農業基盤強化19③)。目標地図については、同意市町村が農業委員会に対し、素案を作成し提出するよう求めることができます(農業基盤強化20①)。

同意市町村は、地域計画を定めるときは、その旨を公告し、地域計画案を公告の日から2週間縦覧に供さなくてはならないと規定されています(農業基盤強化19⑦)。

地域計画を策定した区域では、その実現に向けて、農地中間管理事業による農用地の利用権の設定の促進(農業基盤強化21①)や必要に応じ買入れの要請(農業基盤強化22①)等を行います。

さらに、農業委員会若しくは農業振興地域の農用地区域の農用地等の所有者等は、農地中間管理機構及び農用地等の所有者等の3分の2以

相続人が不存在という状況を回避する上で、特別縁故関係に相当すると考えられる者等との間で生前に養子縁組をし、養親子関係を形成する対応が考えられます。

2 相続財産清算人が選任された後の手続

相続財産清算人が選任された後の手続は以下のとおりです。まず、家庭裁判所は、相続財産清算人を選任したときは、遅滞なく相続財産清算人の選任をした旨と相続人がいるのであれば一定期間内(期間は6か月以上で裁判所が定めます。)に権利主張すべき旨の公告を行います(民952②)。

相続財産清算人は、全ての相続財産債権者・受遺者に対し、裁判所が公告した権利主張期間内に完了する2か月以上の期間を定めてその