

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 都市計画区域と農地制度の関係は
- 7 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・賃借等)

- 8 農地の売買や賃借するための法律上の手続は
- 9 農地法3条の許可の要件とは
- 10 相続登記未了で現に耕作している農地を貸したい
- 11 所有者が不明となった農地を賃借する方法は
- 12 農地を特定遺贈等する際の農地法の手続は
- 13 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
- 14 共有名義の農地の持分を単独で所有権移転したい
- 15 農地法3条により賃借している農地の所有権を取得することは可能か
- 16 農地の賃貸借と使用貸借の違いを知りたい
- 17 農地の賃貸借と使用貸借の違いを知りたい
- 18 農地に区分地上権を設定するには
- 19 農地に地役権を設定するには
- 20 農地の競売に入札して農地の所有権を取得したい
- 21 抵当権が設定されている農地を貸すことはできるか
- 22 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)

- 23 農地転用の許可と届出の区別と例外は
- 24 農地転用の手続と要件は
- 25 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
- 26 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
- 27 建築条件付売買予定地を目的とした農地転用は可能か
- 28 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
- 29 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
- 30 送配電用の鉄塔を設置するために農地を転用したい
- 31 資材置場にするために農地を転用したい
- 32 農地に携帯電話用の電波塔を建てる場合の許可は
- 33 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
- 34 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
- 35 農作物栽培高度化施設を設置したい
- 36 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)

- 37 農地の賃貸借の解約に許可や届出は必要か
- 38 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)

- 39 遊休農地に関する措置の仕組みを知りたい
- 40 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 登記

- 41 登記とは
- 42 法改正による相続登記・住所等変更登記の義務化とは
- 43 登記地目が畑の土地に築30年の住居が建っているのに、登記官の照会により地目変更したい
- 44 非農地判断とは
- 45 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
- 46 昔から残っている抵当権登記(休眠抵当権)を抹消したい
- 47 一筆の農地の一部だけを分筆して売却したい
- 48 農地法の許可が得られていない譲渡農地の仮登記とは
- 49 相続土地国庫帰属制度により農地を処分することはできるか

第7 農業経営基盤強化促進法

- 50 市町村が定める農業経営基盤強化促進基本構想とは
- 51 地域計画の策定と目的とは
- 52 認定就農者の位置付けとメリットは
- 53 認定農業者の位置付けとメリットは
- 54 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ないか
- 55 地域計画により農業用施設を設置したい
- 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賃借等の手続は

第9 農山漁村活性化法

- 58 農山漁村活性化法の対象地域とは
- 59 農山漁村活性化法の活性化計画とは
- 60 活性化計画作成のメリットとは
- 第10 市民農園等
- 61 市民農園を開設するための法律手続は
- 62 農地所有者自ら市民農園を開設したい
- 63 第三者による市民農園の開設の手続は
- 64 第三者が生産緑地で市民農園を開設する手続は
- 65 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

- 66 生産緑地とは
- 67 生産緑地の行為制限の解除の事由と手続は
- 68 特定生産緑地制度とは
- 第12 都市農地賃借円滑化法
- 69 都市農地賃借円滑化法による賃借の要件と手続は
- 70 都市農地賃借円滑化法により賃借するときの留意点とは

第13 盛土規制法

- 71 盛土規制法の概要を知りたい
- 72 農地における盛土規制法の対象は

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 農業経営発展法人とは
- 77 農地所有適格法人以外の法人形態で農業に参入したい

- 78 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

- 79 遺言の方式や内容を定める際の留意点を知りたい
- 80 相続税対策に養子縁組は有効か
- 81 農業従事者の死亡後の手続は
- 82 法定相続人を確定したい
- 83 相続放棄する場合の手続は
- 84 遺留分としての財産の分与とは

- 85 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
- 86 死亡した農地所有者に相続人がいない場合は
- 87 耕作権を相続した場合の手続は

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
- 96 越境された竹木に対応したい
- 97 所有者不明・管理不全の土地に対応したい

第6章 税金に関する相談

第1 相続税・贈与税

- 98 相続税の仕組みと計算方法は
- 99 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
- 100 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
- 101 預貯金等がなく相続税を納付できない場合は
- 102 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
- 103 暦年課税と相続時精算課税の違いは
- 104 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

- 105 農地に係る相続税納税猶予制度とは
- 106 相続税納税猶予制度適用農地を継続するための要件とは
- 107 相続税納税猶予制度適用農地が収用された場合の特例措置は
- 108 相続税納税猶予制度適用農地の買換えの特例とは
- 109 相続税納税猶予制度適用農地を貸したい
- 110 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
- 111 農地に係る贈与税の納税猶予制度の適用を受けたい
- 112 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

- 113 新規就農して開業した場合の税務上の手続は
- 114 農業経営で赤字の場合にも確定申告は必要か
- 115 農業経営基盤強化準備金制度とメリットは
- 116 収受日付印の押なつされた確定申告書の提出を求められたら

第4 譲渡所得税

- 117 農地を売った場合に課税される税金は
- 118 農地の取得価額が不明な場合は
- 119 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

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

第6 消費税

- 122 インボイス制度とは
- 123 簡易課税制度とは
- 124 インボイス発行事業者登録を取り消したい

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。

四訂版

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

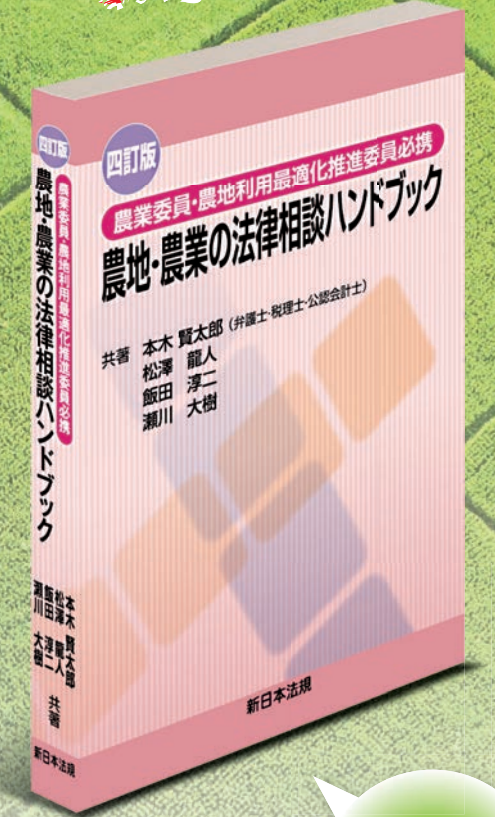
共著 本木 賢太郎 (弁護士・税理士・公認会計士) 他

本格始動した「利用権設定の廃止」や「農業経営発展計画制度」のほか、「相続土地国庫帰属制度」「盛土規制法」などの重要改正に幅広く対応!

農業者から寄せられる相談を一冊に集約!

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372頁
定価 4,510円 (本体4,100円) 送料460円
ISBN978-4-7882-9643-5

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉定価 4,070円 (本体 3,700円)
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~12:00 13:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>



内容見本

(A5判縮小)

24 農地転用の手続と要件は

相談内容

自己所有する市街化区域と市街化区域以外の農地を転用したいと考えています。農地転用に当たっての農地法上の手続と留意点を教えてください。

回答

1 市街化区域の農地

市街化区域の農地を転用するときには、農業委員会へ農地転用の届出を行います。

自己転用の場合は農地法4条1項6号、権利設定を伴う転用の場合は農地法5条1項7号の届出をします。

市街化区域の農地の転用に当たっては、生産緑地の指定や相続税等納税猶予制度の適用の有無に留意する必要があります。

2 市街化区域以外の農地

72 農地における盛土規制法の対象は

相談内容

傾斜地のある農地に、表土を補充して果樹を栽培することを計画しています。営農の一環として行う予定ですが、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制対象となる盛土の基準等について教えてください。

回答

傾斜地のある農地で果樹を新たに植えて営農を行う場合であっても、全ての行為が宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」といいます。）の規制対象となるわけではありません。樹園地における樹木の改植や、法面・耕作道の維持管理など、従来から営農の一環として行われてきた行為については、通常の営農行為として整理されており、原則として規制の対象にはなりません。

一方で、外部から土砂を搬入して表土を補充する場合には、盛土に該当するかどうかの確認が必要です。表土の補充であっても、その前

77 農地所有適格法人以外の法人形態で農業に参入したい

相談内容

現在法人を経営しており農業の参入を考えています。農地所有適格法人を設立するのではなく、現在の法人の形態を大幅に変更せずに農地を借りて農業参入したいのですが、可能でしょうか。

回答

農地を借りて農業に参入するということであるならば、農地所有適格法人の要件を満たさない法人（以下「農地所有適格法人の要件を満たさない一般法人」といいます。）であっても一定の要件を満たすことで農業への参入が可能になります（賃借権及び使用貸借の設定に限り、ただし、その法人は、農地法3条の許可等の要件を満たすこと

114 農業経営で赤字の場合にも確定申告は必要か

相談内容

農業を営んでいますが、今年は経営がうまくいかず、赤字になってしまいました。赤字の場合でも確定申告が必要なのでしょうか。

回答

農業所得以外も含めた各種所得の合計額から所得控除を差し引いた課税所得金額がマイナスの場合には確定申告は必要ありません。

ただし、赤字の場合でも確定申告をすることによって、将来黒字となった場合の税額を抑えるために損失の繰越しをしたり、源泉所得税等の還付を受けることが可能だったり、前年に黒字で納税している場合に純損失の繰戻しによる所得税の還付を受けたり、確定申告することが有利に働くことがあります。

解説

1 市街化区域の農地の転用

市街化区域の農地を転用するときには、農地転用の届出書を、法定添付書類等とともに、農業委員会に提出します。

主な法定の添付書類は、次のとおり規定されています。

- ① 土地の位置を示す地図及びその土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限り、（農地規26、平21・12・11 21経営4608・21農振1599）
- ② その農地を賃貸している場合には、農地法18条1項の規定による解約等の許可があったことを証する書面（農地規26二）

このほか、ケースによっては、通常とは異なる添付書類が必要な場合もあります。

届出書が提出された後、農業委員会は2週間以内に受理通知書を届出者に交付します。受理日は、届出書が提出された日となり、受理通知書の効力は届出をした日から有効になりますが、届出者は受理通知書が交付される日までは、転用事業に着手してはならないと示されています（平21・12・11 21経営4608・21農振1599）。

なお、市街化区域で生産緑地（66～68参照）の指定を受けている農地では、生産緑地法で規定された農業用施設等の転用しか認められていません。

また、相続税等納税猶予制度（105～112参照）の適用を受けている

解説

盛土規制法は、宅地造成に限らず、農地や森林を含む土地全般を対象に、一定規模以上の盛土、切土及び土砂の堆積を規制する法律です。土地の用途に関わらず、土地の形質の変更によって災害の危険性が高まるおそれがある行為を対象とする点に特徴があります。

もっとも、盛土規制法は通常の営農行為まで一律に規制するものではありません。国が都道府県等に示している技術的助言である「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）」（令5・5・26国官参宅12 5農振650 5林整治244）では、樹園地における樹木の改植や法面・耕作道の維持管理などについては、通常の営農行為にあたるものとして整理されており、原則として盛土規制法の規制対象とはならないとされています。

一方で、外部から土砂を搬入して表土を補充する行為など、土地の高さや形状に変化が生じる場合には、盛土規制法の適用関係を確認する必要があります。盛土規制法では、一定規模以上の盛土、切土及び土砂の堆積について、基準（宅地造成令3・4）に該当する場合には、規制区域内で許可等の手続が求められます。

表土の補充については、土石の堆積であって前後の地盤面の標高差が30センチメートルを超えないもの（宅地造成規8十ロ）を踏まえ、技術的助言の考え方を参考にした運用が示されています。