12　相続登記未了の現に耕作している農地を貸したい

相談内容

登記名義が亡き祖父である市街化区域外の農地を長年耕作していましたが、高齢のため、貸したいと考えています。祖父母やその子どもに当たる私の親は既に亡くなり、私の親には数名の兄弟（叔父・叔母）がいますが、現在は音信不通となっています。また、自分には姉が1人おり、遠方に住んでいます。権利者の過半の同意を得れば、20年間貸借できるとのことですが、難しい状況です。新たな制度ができ、市町村や農業委員会が相続未登記農地の権利者等の探索をし、最終的には耕作者の意思で畑を貸すことができるようになったと聞いたのですが、どのような仕組みなのでしょうか。

回　答

平成30年11月16日施行の平成30年法律23号による農業経営基盤強化促進法の一部改正により、所有者不明農地について、その農地の管理等をしている相続人の1人が貸付けを希望したときに、農地中間管理機構に貸し付けることが可能になりました（農業基盤強化21の2～5）。

ただし、本手続には、農業委員会の探索・市町村の公示等の手続が必要であり、一定の期間を要すること、また、探索の結果、貸借に同意しない権利者があったときには制度上貸借ができず、農地法の手続にかえて進める必要があります。

なお、本制度が活用できるのは、市街化区域以外の農地となります（農業基盤強化17②）。

解　説

本ケースにおける本制度の進め方は、下記のとおりです。

＜不確知共有者の探索の要請＞

① 農地の貸借を希望する共有者の1人である耕作者が市町村に農用地利用集積計画の作成（貸借期間は20年以内）を申し出ます（農業基盤強化規16②）。

↓

② 申出を受けた市町村は、当該農地を農地中間管理機構に貸し付ける農用地利用集積計画を作成します（農業基盤強化21の2①）。

↓

③ 市町村は農業委員会に対し不確知共有者の探索を要請します（農業基盤強化21の2①）。

↓

④ 要請を受けた農業委員会は不確知共有者の探索を行います（農業基盤強化21の2②）。

＜農業委員会による探索＞（本ケースの場合）

① 法務局より登記事項証明書の交付を受けて登記名義人を特定します（農業基盤強化令7一）。

↓

② 登記事項証明書には所有者の登記時の住所が記載されているので、住所地の市町村に住民票（又は除籍簿）の写しを請求し、本籍地を特定して、登記名義人の戸籍簿（又は除籍簿）を請求します（農業基盤強化令7三）。

↓

③ 登記名義人の死亡が確認されたら、配偶者と子の存否を確認し、それぞれの戸籍を調べ最終的な本籍地の市町村に戸籍の附票を請求して住所地を特定します（今回のケースでは、叔父と叔母になります（農業基盤強化令7四、農業基盤強化規20の4一・二）。）。その者が死亡か

38　農作物栽培高度化施設を設置したい

相談内容

花き農家から、花きの施設栽培のために、農地にコンクリートを張った農業用ハウス、いわゆる農作物栽培高度化施設を設置したいと相談を受けました。農作物栽培高度化施設の概要や設置の手続、留意点について教えてください。

回　答

農作物栽培高度化施設とは、平成30年11月16日施行の平成30年法律23号による農地法の一部改正により規定された農地として取り扱う農業用施設等をいいます。

農地に農作物栽培高度化施設を設置しようとするときは、事前に農業委員会に、農地法43条1項の規定による届出を行い、受理書の交付を受ける必要があります。農作物栽培高度化施設は法令上の要件を満たす施設であることが必要です。設置には留意点があります。

解　説

1　農作物栽培高度化施設の要件

農作物栽培高度化施設は以下の要件の全てを満たすことが必要です。

①　専ら農作物の栽培の用に供する施設であること（農地規88の3一）

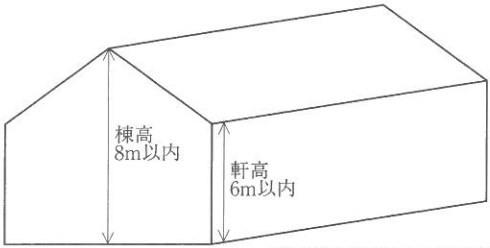
②　周辺の農地に係る日照に影響を及ぼすおそれがないものとして、次の基準に適合するものであること（農地規88の3二イ、平30・11・20経営1796第2）

㋐　棟高8メートル以内、軒高6メートル以内であること

㋑　階数が1階建てであること

㋒　透過性のない被覆材で覆う農業用施設であるときは、春分の日及び秋分の日の午前8時から午後4時までの間に周辺農地に2時間以上の日影を生じさせないものであること

＜「高さ」の基準＞

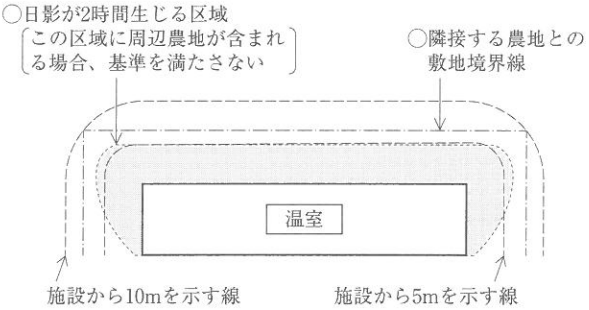


※階数は1階のものに限ります。

棟高が8m以内、軒高が6m以内（おおむね30㎝以下の基礎を施工する場合は、その基礎の上部からそれぞれ8m以内、6m以内）

（農林水産省ウェブサイトをもとに作成）

＜日影の基準（屋根又は壁面を透過性のないもので覆う場合）＞



施設の軒の高さ	敷地境界線から当該施設までの距離
2m以内	2m
2m超え　3m以内	2.5m
3m超え　4m以内	3.5m
4m超え　5m以内	4m
5m超え　6m以内	5m

（農林水産省ウェブサイトをもとに作成）

72　遺言の方式や内容を決める際の留意点を知りたい

相談内容

農業経営者である父が、亡くなった後のことを考え遺言の作成を検討しています。

後々もめ事が生じないような遺言書を作成したいのですが、遺言の方式や内容を決める際の留意点を教えてください。

回　答

遺言には自筆証書遺言（民968）、公正証書遺言（民969）、秘密証書遺言（民970①）の3種類があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。

遺言の内容を決める際は、遺留分（77参照）に配慮した内容にしておくことが、相続の争族化を防ぐ上で重要です。

解　説

1　自筆証書遺言

自筆証書遺言は、遺言の全文、作成日付及び氏名を自書し、押印することで作成する遺言です。作成には証人は不要であり、遺言内容を秘密にできるメリットがあります。しかし、遺言を紛失するリスクや、要式不備により遺言の有効性が問題となり紛争の火種となるリスクがあるというデメリットがあります。

平成30年法律72号の民法の改正により、自筆証書遺言をする場合で

害額請求権の対象となり、遺言者が意図した結果を実現できないおそれがあります。そのため、遺言の内容を決める際には、後述する遺留分に配慮した内容としておくことが重要です（77参照）。

なお、公正証書遺言及び保管制度で保管されている自筆証書遺言以外の遺言書については、相続開始を知った後、遅滞なく遺言書を家庭裁判所に提出して検認という手続を受ける必要があります。

＜遺言の種類＞

	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成方法	遺言の全文・作成日付を書き署名押印する。	公証役場で本人が遺言内容を口述し、それを公証人が記述する。	本人が遺言書に署名押印の上封筒に入れ封印し公証役場で証明を受ける。
証　人	不　要	2人以上	2人以上
家庭裁判所の検認	必　要	不　要	必　要
メリット	・遺言内容を秘密にできる。 ・保管制度を活用することで遺言書紛失リスクから解放される。	・遺言書紛失リスクから解放される。 ・遺言の存在と内容を明確化できる。	・遺言の存在を明確化できる。 ・遺言内容を秘密にできる。
デメリット	・要式不備等による紛争のおそれがある。	・遺言内容が漏れる可能性がある。	・紛失のおそれがある。 ・要式不備等による紛争のおそれがある。

97　相続税納税猶予制度適用農地は転用ができないか

相談内容

父が相続した農地で相続税納税猶予制度の適用を受けている畑があります。本制度の適用を受けるとその農地は転用できないとも聞くのですが、制度適用を継続するためにはどのような点に留意したらよいのでしょうか。

回　答

相続税納税猶予制度の適用を受けた農地（以下「特例農地」といいます。）は、制度適用の継続が不可となる（期限の確定となる）事由があります。この確定事由に当てはまると、制度適用者は、原則、2か月以内に、所轄の税務署に本税に利子税を付して納付しなくてはなりません（96参照）。

なお、農地転用については、例外を除き、原則、確定事由に該当することになります。

解　説

主な確定事由の概要は下記のとおりです（租特70の6）。

① 特例農地での農業を廃止した場合

② 特例農地を譲渡した場合

譲渡するときは農地法3条の許可等が必要となるため、その時点で期限の確定に該当します（買換えの特例に該当する場合は除きます（99参照）。）。

③　特例農地を貸し付けた場合

農地法等の許可を得ずに無断で貸し付けた場合も含みます。特定貸付け・認定都市農地貸付け・農園用地貸付け・営農困難時貸付け等は除きます。

④　継続届出書を提出しなかった場合

3年ごとの継続届出には、農業委員会が交付する「引き続き農業経営を行っている旨の証明書」の添付が必要です（96参照）。

⑤　特例農地を不耕作等とした場合

農業委員会が実施する農地利用意向調査の結果等により期限が確定します（42参照）。区画整理事業等は除きます。

⑥　特例農地を転用した場合

期限の確定とならない特例農地の転用については、農業相続人の耕作又は養畜（農園用地貸付けを行っている場合は、㋐地方公共団体、㋑農業協同組合、㋒それ以外の者）の事業に係る事務所、作業所、倉庫その他の施設若しくは当該事業に従事する使用人の宿舎又は市民農園施設（※）の敷地にするための転用が規定され、それ以外の目的の転用行為は、原則期限の確定に該当します（公共一時転用等は除きます。）。

農地の転用には農地法の許可等が必要であり、その時点で期限が確定し、無断転用も確定事由に該当します。

※　市民農園施設（市民農園令5）

ⓐ　休憩施設である建築物

ⓑ　農作業の講習の用に供する建築物

ⓒ　簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡易なものをいいます。）である建築物

ⓓ　管理事務所その他の管理施設である構築物

⑦　都市営農農地等で生産緑地の買取申出があった場合

平成3年1月1日時点で三大都市圏の特定市の市街化区域にある農