

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)

松澤 龍人

飯田 淳二

瀬川 大樹

新日本法規

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

市街化区域以外の農地を転用するためには、都道府県知事等の許可を得る必要があります。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、農地転用の許可を得た後は、都道府県知事等に転用事業の実施状況を報告すること等が義務付けられています(農地4⑦・5③)。

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ます。）（農地規26一、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農地においては、規定された農業用施設等以外の農地転用を行った場合は、期限の確定（制度適用の打切り）となり、猶予税額に利子税を付して2か月以内に税務署に納付することになります。

2 市街化区域以外の農地の転用

(1) 農地転用の許可要件

許可を得るにあたっては、一般基準と立地基準を満たすことが必要

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、その前後の地盤面の標高差が、盛土規制法施行規則に基づく考え方を踏まえて都道府県等が定める基準を超えないものについては、規制の対象外として取り扱われることがあります。補充の方法や範囲によっては判断が分かれる場合もあります。傾斜地で果樹栽培を行う計画がある場合には、内容を整理した上で、事前に自治体の担当窓口にご相談することが重要です。

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が規制の対象外とされていること（宅地造成規8十ロ）を踏まえ、技術的助言では、表土の補充についても同様の考え方を参考にした運用が示されています。このため、表土の補充であって盛土規制法施行規則の考え方を踏まえて都道府県等が定める基準を超えないものについては、規制の対象外として整理されています。

ただし、盛土規制法は土砂災害の防止を目的とする制度であるため、傾斜地では、表土の補充の方法や範囲、排水の状況等によって土地の安定性に影響を及ぼすおそれもあります。このため、果樹栽培を目的とした行為であっても、計画内容を整理した上で、事前に自治体に相談しながら進めることが重要です。

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ます）。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が必要です（9参照）。

本ケースにおいては、これから法人の農業経営をスタートさせることから、農地法3条であればその許可要件については、今後の農業経営計画等により判断がされることになります。

解説

農地所有適格法人以外の法人が、農地の賃貸借又は使用貸借による権利の設定を行うためには、下記の法人要件を満たすことが必要です（農地3③、農地規17）。

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 確定申告をしなければならない場合

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を算出し、課税所得金額に応じた税額が配当控除額を超える場合には、確定申告書を提出する必要があります（所税120①）。

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義務はありません。もっとも、確定申告義務はなくとも、損失の繰越しや純損失の金額の繰戻