

農地法改正と競売評価

農地法改正は平成 21 年 6 月 17 日に成立し、同年 12 月 15 日に施行された。

改正点は多くあるものの、目的は農地の「利用」を基本とする制度へと大きな転換を図ることであり、農地の確保と有効利用の促進を目指すものである。

その趣旨から、法改正によって農地利用の権利者の範囲が従来の耕作者・農業生産法人に限らず株式会社等にも拡大され「自作農主義」は廃止された。

以上の事項を踏まえ、下記の点について検討する。

1. 農地法改正に伴い、改正法(3条)での賃借人と買受適格証明書の発行について
2. 今後の競売評価上での留意点
3. 5条の場合の買受適格証明書の発行について

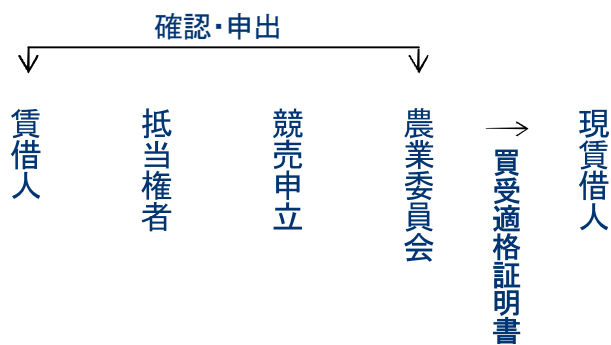
1. 改正法での賃借人と買受適格証明書の発行

A. 抵当権設定前の賃借権

(1) 現賃借人に、今後も耕作継続の意思があれば農業委員会に申し出る。
農業委員会は現賃借人にのみ買受適格証明書を発行する。

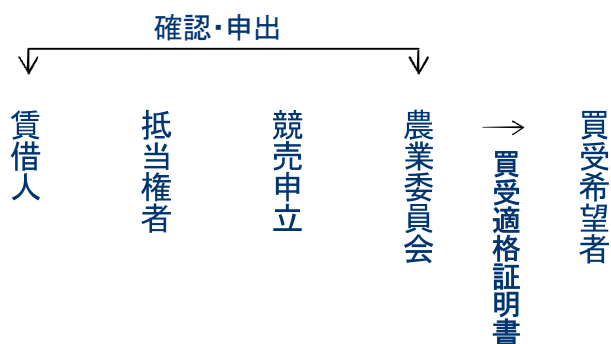
(2) 現賃借人が自己の都合により耕作を放棄する場合は、農業委員会は農地法3条に該当する買受希望者に買受適格証明書を発行する。

(1) の場合



農業委員会は現耕作中の賃借人に今後も「耕作継続の意思」を確認し、今後も耕作を継続する旨を農業委員会に申し出た場合には買受適格証明書は現賃借人にのみ発行する。

(2) の場合



農業委員会が現耕作中の賃借人に今後も「耕作継続の意思」を確認した場合、賃借人が自己の事情(例えば、高齢化・後継者がいない・賃借期間が完了間近、等)により現耕作を放棄する旨を農業委員会に申し出た場合には、買受適格証明書を第三者である買受希望者(第3条の許可のある者)に発行する。

この時には現耕作中の賃借人の同意は不要となる。

※ 旧農地法3条2項1号では競売土地に賃借人がいる場合、当該賃借人以外の第三者が当該農地を購入することは原則できなかった。

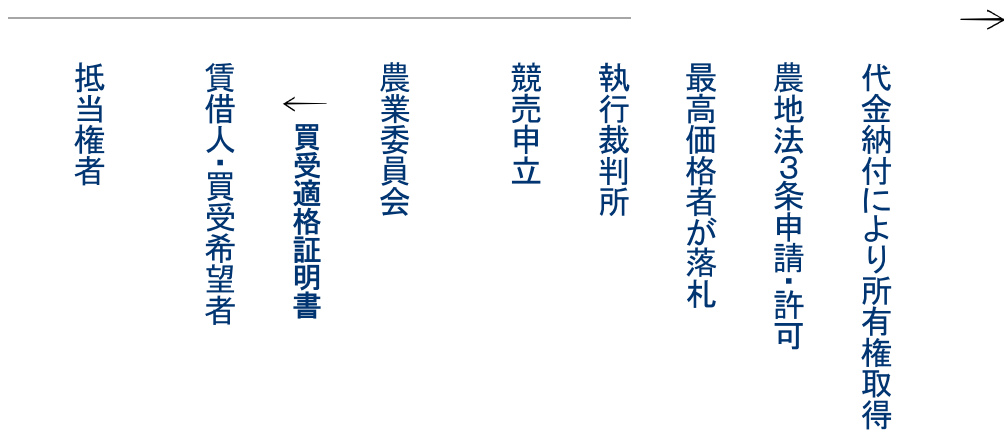
改正法では、当該条文は削除されたので、競売土地に賃借人がいる農地でも第三者は当該農地を購入できることになったが、許可を受けるための要件は非常に厳しい。

即ち、

- ① 買主は従来の賃貸人(地主)の地位を承継する。
- ② 賃借人は農地の引渡しを受けて耕作しているので新地主に賃借権を主張できる。

B. 抵当権設定後の賃借権

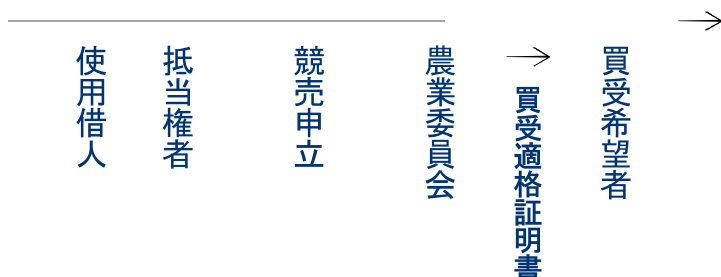
現賃借人は買受人に対抗できないので、農業委員会は現賃借人に限らず農地法3条に該当する買受希望者に買受適格証明書を発行する。



標準的な事案で、賃借権設定前に既に抵当権が設定されているので、現耕作人の賃借権に係る対抗力はないので農業委員会は第3条に該当する買受希望者等に買受適格証明書を発行し、その結果、最高価格の入札者が買受人となる。

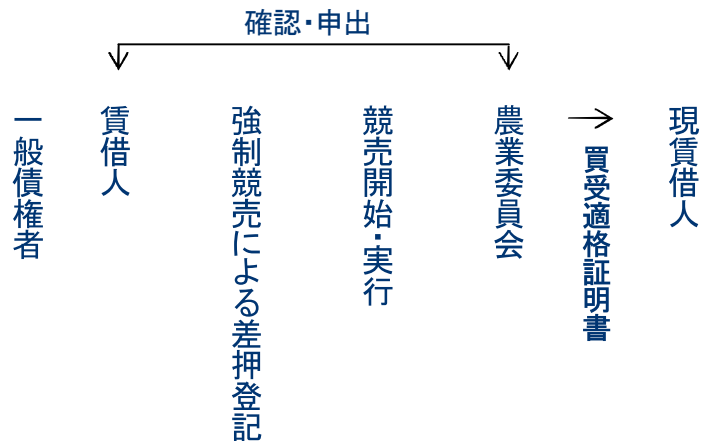
C. 使用貸借の場合

改正法においては、使用借権者には新所有者に対しての対抗力はないので(B)と類似のケースとなり、農業委員会は第3条に該当する買受希望者に買受適格証明書を発行する。



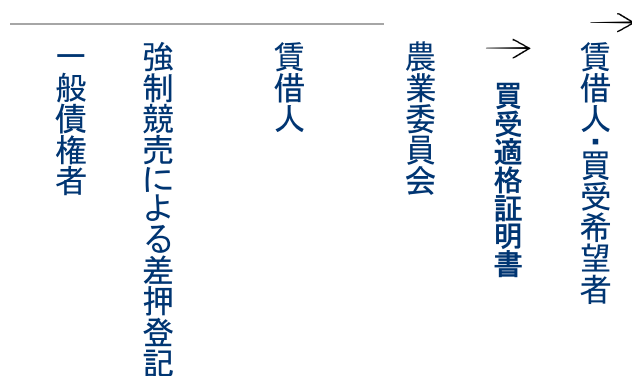
D. 強制競売及び国税徴収法の換価処分

強制競売による差押登記の前に既に第3条申請許可を得た賃借人がいる場合



農業委員会は現耕作中の賃借人に今後も「耕作継続の意思」を確認し、今後も耕作を継続する旨を農業委員会に申し出た場合には買受適格証明書は現耕作人にのみ発行する。

希なケースであるが、強制競売による差押登記後の賃借人がいる場合



現耕作人の賃借権に係る対抗力はないので、農業委員会は第3条に該当する買受希望者等に買受適格証明書を発行し、その結果、最高価格の入札者が買受人となる。

2. 今後の競売評価上の留意点

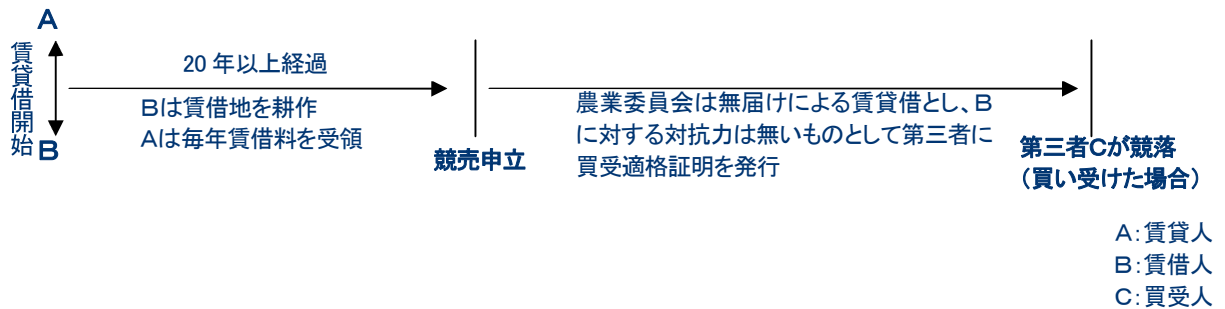
- (1) 賃借人が存在する場合は、十分にその賃借権の性格・対抗力を吟味した減価が必要。
- (2) 農地の有効利用を促進するための法改正により、賃借人の範囲の拡大・農業生産法人の規模拡大等から市場性減価や競売市場性減価に留意する必要がある。
なお、過疎化・限界集落等で荒廃農地が増加している場合には従来どうり相当の減価を要する。
- (3) 適正な純農地の競売評価を行うには、農地の売買件数の推移・売買件数の多い地域や企業等の参入動向も注視した標準価格の決定を要する。

3. 農地法5条(転用の場合)の転用予定地上の農地の賃借人について

農地の引渡しには対抗力が認められているので、「転用行為の妨げになる権利」に該当し農地の賃借人が同意していなければ転用できないため、5条の買受適格証明書には賃借人の同意が必要となる。

その1 農地の賃借権の時効取得

<農業委員会・知事へは無届>



買受人Cに対して現耕作人Bが農地の賃借権の時効取得を申し立て、農地の引き渡しを拒否した場合



農地法第3条は農地の時効取得を禁止しているものではないことから、農地法第3条の無届けであっても賃借権の時効取得は成立する。(判例タイムズ No.1162号参照)

その2 農用地区域に含めるべき土地の集団性基準の引下げ

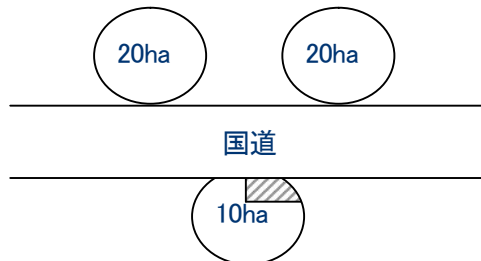
農用地区域の制度的な意義を高めるため、また第1種農地の集団性基準との整合性の観点から、農用地区域に含めるべき土地の集団性基準が、従来の20ヘクタールから10ヘクタールに引き下げられた。なお、この改正は平成22年6月1日から施行される。

<関係条文>

【農業振興地域整備法施行令第5条】

(集団的に存在する農用地の規模)

第5条 法題10条3項第1号の政令で定める規模は、10ヘクタールとする。



農地転用の申請は許可されていたが、その後転用しないで放置していた場合の競売農地の場合、農地転用は取り消されるのか。



この場合は転用申請の計画・事業の可能性について再調査・検討し、転用の許可を決定する。取消・無効はその後に決めることとなる。