

農地法第3条の規定による許可制度について

那須塩原市農業委員会

農地法は農地を耕作する目的で売買や貸し借りをを行う際に一定の規制を加えることで、

- (1) 農地が資産保有目的、投機目的等の対象として農業者以外の者によって取得されないようにしています。
- (2) 農地が生産性の高い農業経営者に効率的に利用されることによって農業生産力の維持、拡大を図っています。

限りある農地を農業生産力の弱い農家が取得することは、農業生産力の増進や農地の効率的利用につながらないという考えのため、農地の所有権の取得は、相続等を除いて、農作業に常時従事する個人や農業生産法人にしか認められていません。

◎許可基準（以下の基準を全て満たすことが必要です。）

- ① 権利を取得しようとする者又はその世帯員等が権利を有している農地及び許可申請に係る農地全てについて、効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。
- ② 法人の取得の場合は、農地所有適格法人であること。
※一般法人でも、貸借であれば条件により許可を受けることができます。
- ③ 信託の引き受けによる取得ではないこと。
- ④ 農地の権利を取得しようとする者又はその世帯員が、その取得後において行う耕作に必要な農作業に常時従事（原則年間150日以上）すると認められること。
- ⑤ 取得後の耕作面積が50アール以上となること。
※一部地域（県道30号線（横断道路）より山側の区域）については10アール以上。
- ⑥ 所有権以外の権限に基づいて、耕作等の事業を行う者がその土地を貸付けまたは質入れしないこと
- ⑦ 取得後において行う耕作の事業の内容及び農地の位置・規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化、その他周辺の地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生じないこと。
※農作業に常時従事しない個人及び農業生産法人以外の法人でも一定基準を満たせば許可できる場合があります。

◎手続き

- ・許可申請の締切日は、毎月1日（休日の場合は以前の休日以外の日）です。
- ・許可申請書は、毎月25日（休日の場合は以後の休日以外の日）開催の農業委員会の会議（総会）で審査し、農業委員会会長が許可等処分します。

《例》4月1日受付締切→4月25日農業委員会の会議（総会）審査→4月下旬許可等処分決定

- ・申請書を受付した月（1日締切日）から許可等処分が決定するまで1か月程度を要しますので、日程に余裕をもって申請書等の作成・提出をしてください。また、申請書の受付は、申請書や添付書類が整ってから受付します。

◎農地法3条許可申請時に必要となる書類

許可申請書(様式第1-1号) (その1)2部、(その2)1部、(その3)1部

添付書類 原本1部

許可申請書と添付書類が全て整ってから、受付します。申請書や添付書類が不備不足の場合は受付できませんので、余裕をもって許可申請手続きをしてください。

※申請内容を審議する必要から、下記一覧に記載のない書類の添付を求める場合があります。

那須塩原市内の農地を市内居住者が取得する場合

名称	備考
農地法に定める許可申請書	許可申請は原則、譲渡人と譲受人の連名で申請。複数当事者や4筆以上の申請の場合、規定記載用紙必要。
案内図	住宅地図等に申請地を色線等で特定すること。周辺見取図も兼ねる。
公図 3ヶ月以内発行のもの	法務局で取得。申請地を色線などで特定すること。
申請地の登記簿謄本(全部事項証明書)3ヶ月以内発行のもの	法務局で取得。許可申請に係る土地が、一筆のうちの一部の場合の場合は、分筆をして申請すること。
譲受人の住民票写し	申請者が個人である場合

必要に応じ添付する書類

委任状・確認書	代理人へ申請手続きを委任する委任状。代理人が作成した申請書の内容を理解した上でそのとおり事業を行う旨の確認書。
競売や公売での農地取得	競売・公売に係る公告の写し
農業経営計画書(営農計画書)	新規就農の場合
土地の登記事項証明書に登録されている所有名義人と、申請人の氏名及び住所が異なる場合	申請人の申請適格性を確認するために下記の書類を添付する。 ①相続後未登記の場合：相続関係系図・戸籍謄本・除籍謄本・相続放棄申述受理謄本等 ②住所変更後で未登記の場合：住民票・戸籍附票等 ③氏の変更後で未登記の場合：戸籍謄本等
土地評価証明書	市、課税課で請求。生前一括贈与の場合。
土地の地役権や仮登記権が登記されている土地	原則として、申請前に権利を抹消することが必要だが、権利者の同意書をもって、これに代えることができる。
申請人が法人の場合	① 法人登記簿謄本②定款又は寄付行為の写し 農地所有適格法人等の場合には、上記のほかに添付書類が必要なので事前に確認願います。
解除条件付賃貸借契約書の写し	農地所有適格法人以外の法人や農作業に常時従事しない人が、使用貸借や賃借権で権利取得をする場合

那須塩原市内の農地を那須塩原市外居住者が取得する場合は、市内居住者が取得する場合の添付書類の他に、下記の書類が必要になります。

名称	備考
耕作証明書	住所地の農業委員会で発行したもの。
通作経路図	自宅から申請地までの通作経路を図面上に色線等で明示する。

◎申請書記載要領（一般的な申請内容で説明）

申請書は様式第1-1号(その1)（2枚）、第1-1号(その2)（1枚）、第1-1号(その3)（1枚）をそれぞれ記入してください。

令和××年××月××日は、申請書を提出した日を記入してください。

その1	1. 申請当事者の氏名、住所、職業及び年齢	○ 譲渡人（賃貸人）、譲受人（賃借人）別に氏名、住所等を記入する。（略さずに住民票記載のとおり記入すること。）
	2. 許可を受けようとする土地の表示等	○ 土地の所在（登記事項証明書により小字まで記入）、地番、地目、面積を記入する。 ○ 対価、賃料等の額を記入する。 ○ 空いた行に以下余白を記入する。 ○ 計は現況地目を田・畑別に記入する。
その2	3. 権利を設定、移転しようとする契約の内容	○ 権利の種類⇒売買、贈与、交換等の場合は【所有権】 賃借権等の場合は【賃借権】を記入する。 ○ 権利の設定、移転の別⇒売買、贈与、交換等の場合は【移転】を、 賃借権等の場合は【設定】を○で囲む。 ○ 権利移転の原因⇒「売買」、「贈与」、「交換」など原因を記入 ○ 権利の設定・移転の時期⇒「許可の日」などを記入。 ○ 権利の存続期間⇒賃借権、使用貸借権の場合は、その期間を記入し、 所有権の場合は「永久」と記入。
	4. 権利を取得しようとする者又は世帯員等が所有権等を有する農地及び採草放牧地の利用の状況	○ 所有地・所有地以外の土地別に、計を田・畑など別に記入する。
	5. 権利を取得しようとする者又はその世帯員等の機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等の状況	○ 取得予定地を含んだ作付・作物別面積を記載する。 ○ 農機具を種類別に台数等を記入する。 ○ 農作業に従事する者の人数・経験の状況、通作距離を記入する。
その3	6. 農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人の構成員等の状況	○ 権利を取得しようとする者が農地所有適格法人である場合のみ別紙を作成し、添付してください。
	8. 権利を取得しようとする者又はその世帯員等のその行う耕作又は養畜の事業に必要な農作業への従事状況	○ 農作業を行う者の氏名、年齢、性別、権利取得者との続柄、職業、事業に必要な農作業の日数（年間）、農業従事する日数（年間）を記入する。
	9. 権利を取得しようとする者又はその世帯員等の権利取得後における経営面積の状況	○ 現耕作面積＋取得予定地の経営面積を記入する。 ※5の(1)の総面積と一致する
	10. 周辺地域との関係	○ 該当するものを丸で囲む。
	11. 使用貸借又は賃貸借に限る申請における状況	○ 権利を取得しようとする者が、農地所有適格法人以外の法人である場合、又は権利取得者又はその世帯員等が農作業に常時従事しない場合に記載してください。
	12. その他参考となる事項	○ 申請内容についての問い合わせ先を記載。具体的には、申請人の電話番号等を記入。

農地の貸し借りについて

農地の貸し借りには、農地法によるもののほか、基盤法による利用権設定という制度も利用できます。大きく異なる点は、期間満了時の農地返還方法にあります。

	農地法	基盤法
設定期間満了時の農地の返還	合意解約や10年以上の定期賃借権の期間満了に伴う更新拒絶を除いて、貸した農地の返還は、知事の許可が必要です。手続きを怠ると、自動更新となり、農地は返ってきません。	定められた期間が満了すれば、賃貸借契約は終了し、農地は確実に返ってきます。利用権を再設定することにより継続して貸すこともできます。

基盤法については、那須塩原市農業公社におたずねください。

「基盤法」 正確には、「農業経営基盤強化促進法」と言います。

買受適格証明書について【農地として利用する場合】

不動産の競売・公売は、希望者が自由に参加することができますが、農地の競売・公売に参加する場合は、入札に参加するにあたり「買受適格証明書」を、競売・公売の実施先に示さなければなりません。

那須塩原市内の農地を農地として利用する目的で、競売・公売に参加予定の方は、事前に、【農地法3条許可申請書一式】と【買受適格証明願】を提出していただき、内容の審査を受け、証明書の交付を受けていただく必要があります。

※競売等の入札は、自己責任のもとで実施されますので、入札前に必ず現地を見学し、自分が希望する土地であるか確認するようにしてください。

○ 証明庁：農地法3条と同じです。

○ 証明の基準：農地法3条許可申請と同じ基準で審査をします。

○ 必要な書類

①買受適格証明書願 2部(原本) 添付書類 農地法3条許可申請(②の書類一式)の写し1部

②農地法3条許可申請書 1部 添付書類 1部(原本)

○ 手続き・流れ：買受適格証明願は、農地法3条許可申請と同様に、毎月の農業委員会総会で審議し決定します。

1か月程度の期間を必要としますので、入札期間を考慮して余裕をもって手続きしてください。

農業経営計画書

(新規参入用)

1. 氏名
2. 現住所及び連絡先
3. 就農予定地及び取得方法
例：共墾社 108-1 1,000 m²
共墾社 108-2 3,000 m²
共墾社 108-3 2,000 m²
全て〇〇〇〇氏からの売買による取得（農地法3条申請）
4. 所有権での取得の理由
※賃借等による取得後、経営が安定してからの取得方法も考慮しなかったのか
5. 就農時期
6. 就農予定地での耕作計画
 - (1) 作物名とそれぞれの面積
 - (2) 農業労働力の確保
 - (3) 施設設置
 - (4) 農業用水の確保
 - (5) 販売先
 - (6) その他
7. 農業機械の導入計画及び保管方法
8. 収支予測
(初年度、3年後、5年後)
9. 資金計画
(当面の生活費、機械施設への投資、借入資金、など)
10. 栽培技術等の有無
(学校、農家研修等の有無)
11. 住居の確保
12. 就農地での地域との関係
13. その他