

相続未登記農地等の利用を 促進する法改正について

弁護士 菅原 清暁

はじめに

相続が発生しても登記名義人が変更されていない農地を相続未登記農地といいます。

農林水産省は、2016年12月に農地の相続未登記について、農業委員会を通じて実施した全国調査（「相続未登記農地等の実態調査」）の結果を発表しましたが、それによると、2016年においては、全国で、①登記名義人が死亡していることが確認された農地の面積は約47万7000畝、②登記名義人が市町村外に転出し、すでに死亡している可能性があるなど、相続未登記のおそれのある農地の面積は約45万8000畝存在することが確認されました。つまり、2016年の時点で、合計約93.5万畝という膨大な相続未登記農地等の存在が確認されました。

法改正以前は、このような相続未登記農地等を借り受けて有効利用するためには、利用を希望する者が

自ら多大なコストをかけて多数に及ぶ相続人（権利者）を探索したうえで全員の同意を得る必要があったため、地域において担い手への農地の集積・集約化を進めるうえで大きな障害要因となっていました。

このような問題を解決するため、2009年農地法改正で一定の制度対応が行われ、さらに2018年5月に農業経営基盤強化促進法の改正（以下、「基盤強化法」という）によって、抜本的な制度的対処措置が整備されました（公布2018年5月18日、施行同年11月16日）。

また、前記と併せて、農地法の改正により遊休農地に係る措置も整備されています（農地法32条2項および3項、39条3項、41条2項）

1 相続未登記農地等の 利用促進に向けた 法改正の概要

(1) 改正概要

基盤強化法改正や農地法改正により、相続未登記農地および遊休農地

の利用が容易になり、かつ借り手が長期間借り受け、安定して農業を営むことが可能となりました。

具体的には、他の共有者（相続人）が不明な共有農地であったとしても、農業委員会の探索・公示手続を経ることで、他の共有者の同意を得たとみなすことができる制度が設けられました。このため、相続人一人のみで農地中間管理機構に農地を貸すことが可能になります。

また、農業委員会が探索する相続人の範囲も、法定相続人全員ではなく、登記名義人の配偶者と子までに簡素化されています（基盤強化法21条の2、21条の4、農地法32条）。

加えて、利用権設定期間も5年から20年に大幅に長期化されたため（基盤強化法18条3項4号、農地法39条3項）、借り手が安定して営農することが可能となりました。

(2) 手続きの流れ

この新制度の手続きの流れは、図表1のとおりです。相続の未登記により共有者全員が判明していない場合であっても、前述のとおり、新制度を用いることにより、その農地を簡易な手続きで借り受けることができます。

農業委員会へ共有者の探索が要請されてから、実際に担い手に農地が貸し出されるまでの期間については、農業委員会の探索期間に左右されるため一概にいえませんが、約12カ月程度かかることもあるようです。

なお、本制度は国の支援事業となりますので、本制度利用に伴う金銭的負担はありません（ただし、利用権設定後は、当然、借主は賃料等を負担する必要があります）。

2 新制度の活用

(1) 活用場面・相談窓口

次のようなケースでは、新制度を活用することにより問題が解決する可能性がありますので、相談窓口で

ある市町村の農業委員会に相談すべきでしょう。

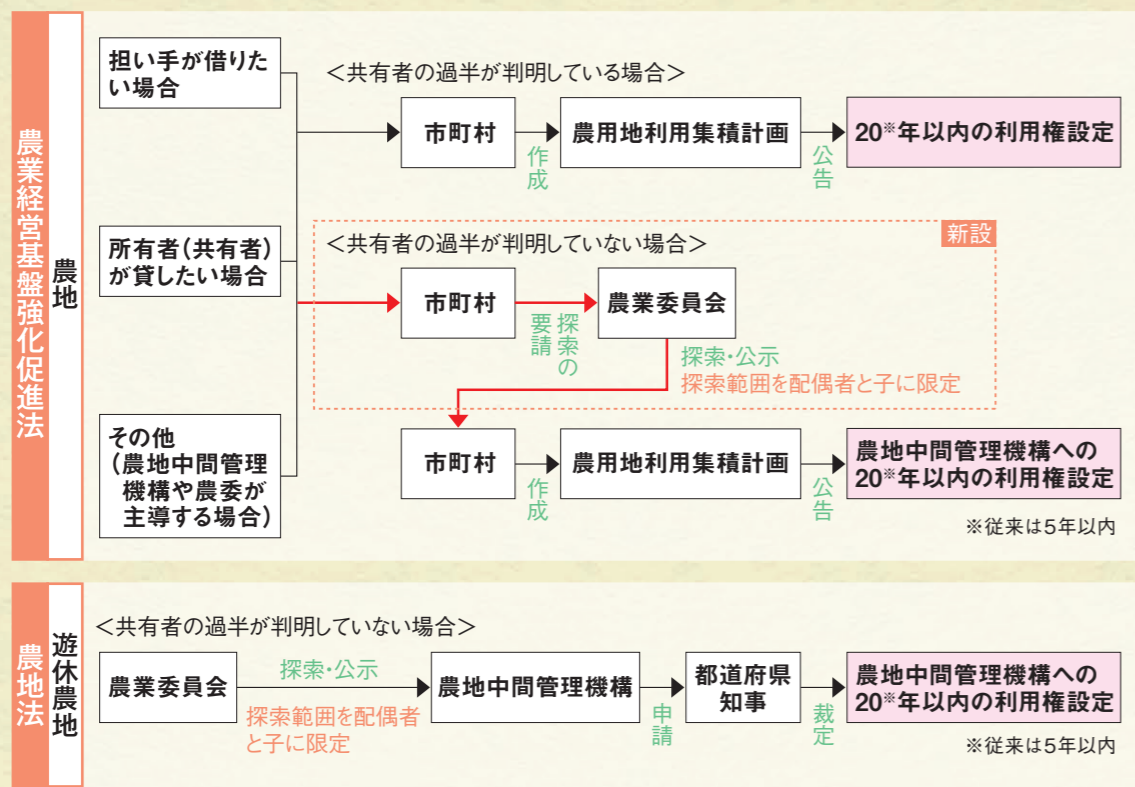
①父が耕作していた農地を相続したので他の人に農地を貸したいが、その農地は父以前の代から長年にわたり相続登記がなされていない。

②農地を拡大するために、隣の遊休農地を借りたいが、長期にわたり相続登記がなされておらず、現在誰が所有者なのか分からない。

(2) 活用実績

農林水産省の発表によれば、この新制度を利用して新たな担い手に貸し出された農地は、2018年11月16日施行以降、2020年3月末時点で基盤強化法に基づくものが105件、農地法に基づくもの（遊休農地）が82件でした。都道府県別内訳は図表2のとおりです。引き続き、各地で本制度を利用した事例が増加することが期待されます。

【図表1】所有者不明農地の利活用のための制度フロー図



(出所) 農林水産省ウェブサイト「農業経営基盤強化促進法等の改正により相続未登記農地が活用しやすくなりました」新制度の手続フロー図より抜粋 (<https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/souzokumitouki.html>)

【図表2】

	農地法	基盤強化法
北海道	7件	0件
東北	26件(青森、岩手、山形、秋田、宮城)	18件(青森、秋田、山形、宮城)
関東	8件(茨城、栃木、群馬)	3件(千葉、長野、埼玉)
北陸	7件(新潟、富山、福井)	9件(石川、福井)
東海	7件(愛知、三重、岐阜)	1件(岐阜)
近畿	1件(兵庫)	1件(奈良)
中四国	15件(鳥取、島根、岡山、広島、山口、香川、高知、愛媛)	0件
九州	9件(福岡、大分、熊本、長崎)	72件(鹿児島、福岡、熊本、長崎、大分)
沖縄	2件	1件

おわりに

以上のとおり、相続未登記農地や遊休地であっても簡易な手続きを経ることにより、農地を借り入れることができるようになりました。

農地拡大を検討されている農業者の方々が一人でも多く本制度の利用を検討され、全国農地面積の約2割にも及ぶ相続未登記農地等が効率的に活用されることが望まれます。