

組見本 (B5判縮小)

実務編 第4章 農地の賃貸借等

Q 賃貸借についての許可基準は

私は農地を多数持っており、このたびその一部を賃貸したいと考えています。
農地を賃貸借するときは、農地法3条の許可が必要と聞いていますが、許可の基準について教えてください。



A

農地法3条は、1項本文において、農地等について所有権を移転し、または賃借権等の権利を設定する場合には、農業委員会等の許可を受けなければならないと規定し、ただし書にて、許可不要な場合を列挙しています。
そして、同条2項は、許可の申請がなされても、農業委員会等が許可をすることができない場合を列挙しています。このように、農地法3条2項で許可できない場合が詳細に規定されたのは、許可の基準を明らかにして、許可

不耕作目的の権利取得の禁止

農地等について、所有権または賃借権等の権利を設定する場合には、農業委員会等の許可を受けなければならないと規定し、ただし書にて、許可不要な場合を列挙しています。
そして、同条2項は、許可の申請がなされても、農業委員会等が許可をすることができない場合を列挙しています。このように、農地法3条2項で許可できない場合が詳細に規定されたのは、許可の基準を明らかにして、許可

実務編 第6章 農地の相続・贈与

Q 下限面積未満の耕作者に農地を贈与できるか

私は畑を30アール所有していますが、一部を弟に贈与し、残りは売ろうと考えています。弟は、わずかな農地を耕作しているのみで、贈与しようとする農地を加えても、下限面積に達しません。
このような贈与は認められるでしょうか。



A

お尋ねの趣旨は、農地のまま、弟さんに贈与したいということですが、この場合、農地法3条の許可が必要です。
しかし、弟さんの所有する農地は、許可を受けるのに必要な最低面積、いわゆる下限面積に達しないので、許可

下限面積について

贈与によって、農地の所有権を移すにあたっては、農地法3条による農業委員会または都道府県知事の許可が必要となります。
そして、許可の要件として、農地法3条2項5号が贈与人について、

本書は、経済的な加録(さしかえ)式書籍です。

- 法改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分は、そのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望によりさしかえ作業の無料サービスを受けられます。

実務編 第5章 農地の所有等

3 融資

Q 農業経営基盤強化資金(スーパーL資金)とは

私はこのたび、農地を拡大したいと考え、農地の取得を希望しています。取得に伴い、農業経営基盤強化資金(スーパーL資金)を利用したいと考えていますが、農業経営基盤強化資金とはどのようなものでしょうか。



A

農業経営基盤強化資金(スーパーL資金)とは、農業近代化資金(以下「本資金」といいます)と

する農業近代化資金がありますが、本資金は、農業近代化資金に比べ、償還期間が長い、資金規模が大きい、農地取得を含んでいるなどの点で、メリットがあります。

実務編 第6章 農地の相続・贈与

7 税金

(1) 相続税

Q 農地を処分しないで相続税を納めるには

私は農地を所有していますが、子供はサラリーマンで、農業を継ぐ者はありません。
相続税を支払う際に、先祖代々耕作してきた農地を売ることは残念です。農地を処分せずに相続税を支払う方法はないでしょうか。



A

農地を処分せずに相続税を支払う方法として、

農地を継いだ個人に対して課される税であり、相続の開始を知った日の翌日

売買・転用・賃貸借・相続・税金 など

農地をめぐる法律問題をわかりやすく解説!

わかりやすい 農地をめぐる法律相談

すいせん 全国農業協同組合中央会

編集 農地法研究会/【代表】鈴木 利治(弁護士)

★農地法等の改正に対応した 最新内容!

■Q&A方式でわかりやすく解説!

農地についてはさまざまな法律上の規制があります。本書は、農地をめぐる日常的に起こりうる問題を取り上げ、イラストを交えたQ&A方式でわかりやすく解説しています。

■「実務編」と「手続・書式編」で構成!

「実務編」では、農地をめぐる法律問題を、【図】や【表】を交えて解説。「手続・書式編」では、農地に関する手続を【一覧表】で示すとともに、記載例入りの書式を多数掲げて、【書き方のポイント】を解説しています。



加除式・B5判・全2巻・ケース付・総頁2,134頁

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●パンダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許第3400925号)

0120-089-339 受付時間 9:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

新日本法規出版株式会社

本社 〒450-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
加除式部 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加瀬1丁目4番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南24-4番地1

名古屋支社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8508 広島市中区国事寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8603 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2017.10) 548-10

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

おかげさまで70年

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



定価14,300円(本体価格13,000円)送料960円

掲載内容

実務編

第1章 農地法と土地利用規制等

1 農地法

- 農地法とは
- 農地、採草放牧地、農用地とは
- 耕作放棄地とは
- 平成21年の農地法の改正により従前の小作地はどのようなものか
- 世帯員とは
- 平成17年の農地法改正に伴う農地制度における構造改革特区的な変更点は
- 平成21年の農地法の改正はどのようなものか
- 平成21年の農地法等の改正に伴い、農地の利用権がどのように拡大されたのか
- 農地の利用者の責務とはどのようなものか

2 土地利用規制等

- 農用地区域とは
- 景観農業振興地域とは
- 生産緑地とは
- 国土利用計画法にもつく農地の規制は
- 公有地の拡大の推進に関する法律にもつく農地の規制は

3 売買と土地利用規制等

- 市街化区域内の農地を売買するには
- 市街化調整区域内の農地を売買するには
- 農地を売買するときに国土利用計画法の許可は必要か
- 農業経営基盤強化促進法にもつく売買とは
- 農地転用が済んでいない農地を売却できるか

4 転用と土地利用規制等

- 市街化区域内の農地を転用するには
- 市街化調整区域内の農地を転用するには
- 市街化区域内の農地の転用の届出をしなかったときは
- 市街化区域内の農地を買い場合に、農地転出届と開発許可申請者が異なるときは

5 賃貸借と土地利用規制等

- 市街化区域内の農地を賃貸借するには
- 市街化調整区域内の農地を賃貸借するには
- 市街化区域内で貸している農地を転用するときに賃借人の同意が必要か
- 土地区画整理事業の換地処分のため貸した農地が耕作に適さなくなったときは
- 農業経営基盤強化促進法にもつく賃貸とは

第2章 農地の売買

1 許可を要する場合

- 農地を売買する場合の許可とは
- 農地の売買について許可を要しない場合は
- 市町村が農地を買い場合、農地法の許可は必要か
- 農地の売買予約をするときに許可は必要か
- 転用許可を受けた農地の売買に許可は必要か

2 売買できる場合

- 一筆の農地の一部だけを売買できるか
- 農地を賃借人以外の者に売買できるか
- 低当権付きの農地を売買するときの注意点は
- 処分禁止の仮処分のある農地を売買できるか
- 農業生産法人以外の法人は農地を売買できるか
- 共有農地を売買するときの注意点は

3 許可申請

- 許可申請を単独でできる場合は
- 売主が許可申請に協力しないときは
- 許可申請への協力請求できるのはいつまでか
- 売主は転買人のために許可申請できるか

○単独で許可申請の取下げはできるか

4 許可基準等

- 売買の許可基準は
- 無許可で借りている農地は耕作面積に含まれるか
- 河川区域内の農地は耕作面積に含まれるか
- 許可を受けた後に買取り消された場合、許可はどうなるか
- 許可申請の内容に虚偽があった場合、その後受けた別の許可はどうなるか
- 許可が二重に行われた場合、許可はどうなるか

5 売買をめぐるトラブル

- 農地の所有者と登記名義人が異なるときは
- 農地の面積が契約上の面積と異なるときは
- 時効により農地を取得する者がいるときは
- 代金を支払う前に農地が耕作できなくなったときは
- 登記が済んでいない農地を二重譲渡されたときは
- 二重譲渡による損害賠償を請求できるか
- 許可前の農地を返してほしいといわれたときは

6 解約等

- 許可後に、売買契約の解約等ができる場合は
- 代金が上がった場合、解約できるか
- 代金が一部支払われなかった場合、解約できるか
- 買主が許可申請をしなかった場合、売主は売買契約を解除できるか

7 登記

- 許可前に所有権移転請求保全の仮登記ができるか
- 登記名義の回復に農地法の許可は必要か
- 詐欺があった場合、所有権移転登記を抹消できるか

8 税金

- 農地の譲渡にかかる税金は
- 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分基準は
- 農地を譲渡したときの譲渡所得の計上時期は
- 公共事業のために農地が買収された場合の特例は

9 その他

- 農地の売買価格の決め方は
- 農地の売買契約書を作成するときの注意点は
- 農地の売買契約における手付金の相場は

第3章 農地の転用

1 許可を要する場合

- 転用とは
- 自己の農地を転用する場合の許可とは
- 自己の農地の転用について許可を要しない場合は
- 農地を取得して転用する場合の許可とは
- 取得した農地の転用について許可を要しない場合は

2 転用できる場合

- 宅地の造成のみを目的として転用できるか
- 宅地が必要関係権利者とは
- 共有農地を他の共有者の同意なしで転用できるか

3 許可申請

- 許可申請を単独でできる場合は
- 売主が許可申請に協力しないときは
- 相続登記前でも転用許可を申請できるか
- 許可申請を取り下げることができるか
- 許可を受ける前に申請者が死亡したときは
- 共同相続した農地を転用する場合の許可申請はどのようにするか
- 農地の転用不許可は裁判採取計画不認可の理由となるか

4 許可基準等

- 農地転用の許可基準は
- 甲種農地とは
- 第1種農地とは
- 第2種農地とは

○第3種農地とは

- 許可基準は一時的転用と恒久的転用とで異なるか

5 解約等

- 転用農地に建物や建築できない場合、解約できるか
- 転用農地の隣にある農地の所有者は許可の取消しを請求できるか

6 登記

- 転用許可を受けていない農地について地目変更の登記ができるか
- 転用許可を受けただけの現況農地について地目変更の登記ができるか
- 地目変更における非農地証明とは
- 登記官の決定について取消しを請求できるか

7 税金

- 転用許可を受けて農地を譲渡したときにかかる税金は
- 転用未許可の農地を譲渡した場合の譲渡所得の計上時期は
- 特定市街化区域内の農地を転用して賃貸住宅を建てるとどのような優遇を受けられるか

8 その他

- 転用事業を承継できるか
- 偽造された農地転用届出書が受理された場合、賠償を求められることはできるか
- 宅地転用許可に転用事業計画に従って事業の用に供する旨の条件が付されている場合に、事業に着手しないことを理由として、転用許可が取り消されることがあるか

第4章 農地の賃貸借等

1 農地の賃貸借

- (1) 許可を要する場合
- 農地を賃貸借する場合の許可とは
- 農地の賃貸借について許可を要しない場合は
- 許可を得ないで農地の賃貸借をしたときはどうなるか
- 農地の賃借権を時効取得する場合に農地法の適用はあるか
- 農地の使用借権は時効取得できるか

(2) 賃貸借できる場合

- 水田に農作物期間のみ賃貸借できるか
- 農地の無許可転用賃貸借は市街化区域の指定を受けることにより有効となり得るか
- 地主が一方向的に契約解除できる特約を付けて賃貸借できるか

- 農地を賃貸する際、契約書に離作料を支払わない旨の特約を定めることができるか
- 相続人のいない地主が亡くなった場合、賃借地の帰属はどうなるか

(3) 許可申請・許可基準

- 地主が許可申請に協力しないときは
- 許可申請への協力を請求できるのはいつまでか
- 賃貸借を終了する場合の許可とは

2 農地の返還

(1) 許可を要する場合

- 農地を返してもらいにはどのような方法があるか
- 賃貸借を終了する場合の許可とは
- 賃貸借の終了について許可を要しない場合は
- 農地を無償で貸借している場合、許可は必要か

(2) 返還を受けられる場合

- 無償で水田に稲以外の作物を栽培した場合、農地を返してもらえるか
- 賃借人が死亡した場合、農地を返してもらえるか
- 賃借人が耕作放棄した場合、農地を返してもらえるか
- 貸した農地に無断で建物を建築された場合、農地を返してもらえるか
- 賃借人が貸した農地に不法投棄を行った場合、

農地を返してもらえるか

- 貸した農地の土を無断で売られた場合、農地を返してもらえるか

(3) 許可申請・許可基準

- 許可申請につき回答がないときは
- 賃貸借の解約の許可基準は

3 税金

- 離作料は必要経費として計算できるか
- 4 その他
- 貸している農地から土をとるときに賃借人の承諾は必要か
- 借賃等を定めるときの注意点は
- 借賃等増減の請求について、新借賃等が決まるまでの間の借賃等の支払はどうするか

第5章 農地の所有等

1 農地の所有

- 農地を時効取得するときに農地法の許可は必要か
- 共有農地を分割するときに農地法の許可は必要か
- 農業生産法人以外の会社が農地造成をし、耕作することができるか

2 税金

- 隣接農地の評価額を調べることはできるか
- 市街化区域内農地にかかる固定資産税は
- 宅地並み課税とは
- 生産緑地地区内の農地の課税の特例は
- 転用許可を受けた農地の固定資産税はどのように評価されるか

3 融資

- 農業経営基盤強化資金(スーパー資金)とは
- 農業基盤整備資金とは
- 経営体育成強化資金とは
- 農業改良資金とは

4 その他

- 農地に区分地上権を設定するときに農地法の許可は必要か
- 他人の農地を通行できるか
- 隣接建物の建設による日照、通風被害の防止を請求できるか

第6章 農地の相続・贈与

1 遺言・相続一般

- 農地を相続するときに農地法の許可は必要か
- 農地の遺言書を作成するときの注意点は
- 農業に従事しない者は農地を相続できるか
- 死亡した農地の共有者に相続人がいない場合、その共有持分はどうなるか
- 共同相続した農地を一人の相続人だけが相続できるか

2 遺産分割

- 農地の遺産分割にあたり、農業経営に寄与してきたことは考慮されるか
- 行方不明の共同相続人がいるときの遺産分割は

3 遺贈

- 農地を遺贈するときに農地法の許可は必要か
- 4 遺留分
- 農地について遺留分を主張するには

5 贈与

- 農業に従事しない者に農地を贈与できるか
- 下図面積未満の耕作者に農地を贈与できるか
- 書面によらない農地の贈与は、農地の引渡し後でも取り消せるか
- 許可を受ける前に贈与者が死亡したときは

6 登記

- 特定遺贈を受けた農地について共同相続登記がなされたときは

7 税金

(1) 相続税

○農地を処分しないでも相続税を納めるには

- 農地を相続税の納税に充てるには
- 生産緑地地区の指定を受けている農地を納税できるか
- 仮換地の納税はできるか

- 農地の評価単位と種類は
- (2) 贈与税
- 農地が贈与される場合、課税対象となる時点はいつか

- 生前一括贈与とは
- 生前一括贈与された農地を譲渡するときの課税は

- 贈与した場合、納税猶予されていた贈与税は納めなければならないか
- 農地が収用された場合、納税猶予されていた贈与税は納めなければならないか

第7章 農地と担保・販売

1 担保・抵当

- 農地に抵当権を設定するときに農地法の許可は必要か
- 低当権に對抗できない農地の賃貸借契約を解除できるか
- 農地を仮登記担保の目的に供したときは
- 担保となっている農地からの収益で資金を回収するには

- 農地を譲渡担保にして融資を受けることができるか

2 競売

- 競売で農地を取得するときに農地法の許可は必要か
- 農地の競売に参加するには
- 買受適格証明書とは
- 競売農地が売れなかった場合は
- 農業委員会の過失により、競売で買収した農地を取得できなかったことについて国家賠償法に基づき損害賠償請求をすることができるか

第8章 農地の収用・補償

1 収用

- 農地の収用手続は
- 2 補償
- 収用された農地の所有者の補償基準は
- 収用された農地の小作人や担当者も補償を受けられるか
- 賃貸借につき許可を受けていない小作人は補償を受けられるか
- 小作人への離作補償の基準は

3 税金

- 収用にともない代替農地を購入するときの税金は
- 土地改良事業による換地にも清算金の課税は
- 土地区画整理事業における地権者に対する課税は
- 農地転用決済金等を課税費用に加えて、すでに申告した譲渡所得の更正請求をすることができるか

第9章 その他

1 農地の紛争処理

- 農地利用に関する紛争を解決するには
- 農業委員会による和解の仲介とは
- 境界特定とは
- 農事調停とは
- 買受適格証明書を交付してもらうときは

2 農業委員会

- 農業委員会とは
- 農業生産法人など
- 農業生産法人とは
- 農業生産法人が行える事業は
- 農業生産法人に農地を現物出資した場合の税金は
- 農業生産法人を設立した場合の農業者年金は

○農業生産法人が解散した場合の税金は

4 農業者年金

- 農業者年金制度のあらましと加入できる人は
- 農業者年金の給付の種類と受給できる場合は
- 農業者年金の政策支援加入の要件とは
- 保険料の前納納付とは
- 5 その他
- 農地信託とは
- 市民農園とは
- 市民農園を開設するには
- 農地を市民農園に供した場合は税務は
- グリーン・ツーリズムとは

手続・書式編

第1章 農地法と土地利用規制等

- 農用地区域の農地を開発するときは
- 都市計画区域内の農地を開発するときは
- 市街化区域内の農地を転用するときは
- 市街化区域内の農地を転用目的で売買するときは
- 市街化調整区域内の農地を転用するときは

第2章 農地の売買

- 農地を売買するときは
- 国有農地を購入するときは
- 国から売却を受けた未墾地を売買するときは
- 農地の売買の登記をするときは
- 所有権移転請求権を保全する仮登記をするときは

第3章 農地の転用

- 農地を転用するときは
- 農地を転用目的で売買するときは
- 事前審査の申出をするときは
- 転用にもつた地目変更登記をするときは
- 登記簿上の地目が農地である事業用地について地目変更登記をするときは
- 転用目的の売買の登記をするときは
- 転用目的の売買にともなう地目変更登記をするときは

第4章 農地の賃貸借等

- 小作地を賃貸借するときは
- 小作地を返還してもらうときは
- 賃借権の登記をするときは
- 小作地を転用する場合の所有制限の例外を申請するときは

第5章 農地の所有等

- 農地に区分地上権を設定するときは
- 農地の時効取得による登記をするときは
- 共有者が死亡した場合の登記をするときは

第6章 農地の相続・贈与

- 不在者が相続した農地の財産管理手続は
- 農業経営に対する寄与分がある場合の遺産分割手続は
- 死亡した祖父名義の農地を父名義に変更するときは
- 農地贈与の許可後、登記申請前に贈与者が死亡した場合の登記は

第7章 農地と担保・販売

- 低当権の設定登記をするときは
- 買受適格証明書を交付してもらうときは

第8章 その他(省略)

※内容の一部変更することがありますので、ご了承ください。