

テーマ「競売農地評価の留意点」

はじめに

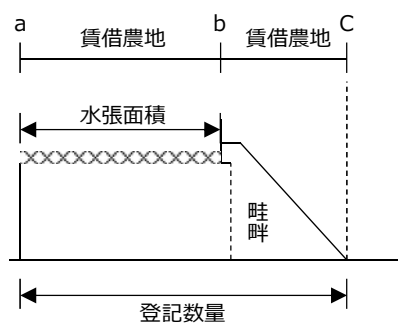
平成 21 年 12 月 15 日以降農地法の改正から農政の転換・耕作放棄地対策等、農地評価の関心が高まりつつあります。そこで今回は、このような場合の農地評価の留意点をお話します。

1. 受命農地の確認

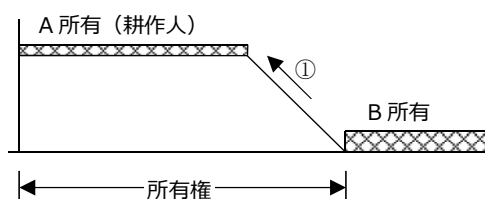
(1) 数量確認

- 1) 登記数量 …… 所有権の及ぶ範囲
- 2) 水張面積 …… 耕作地のみ面積
- 3) 賃借地数量 …… a～c 親族間又は集落内の賃貸借権においてであった。
a・b 昨今の農業法人及び JA の請負面積は b・c 間は含まない。

(原則は契約に入れない)



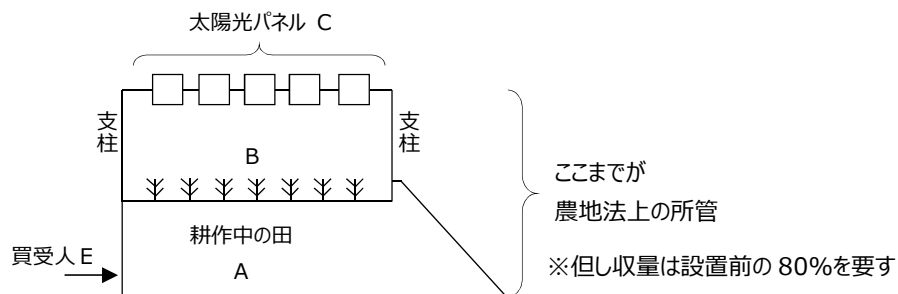
* 畦畔の管理



従前は農村共同社会での習慣で B が①の草刈作業を行っている。
しかし、農業法人等の請負者は、契約上これをしなくなってきている。

(2) 農地の有効利用

平成 26 年 4 月 1 日以降 耕作中の農地上に太陽光パネルの設置が可能



A 農地所有者

B 賃借による耕作者

C A・B の了解のもと太陽光パネルの設置を行った

A 地が受命物件になった場合に B・C はどうなるのか

問題点：買受人に対抗できるのは B 又は C なのか B のみなのか、C は新買受人 E に対抗できるのか

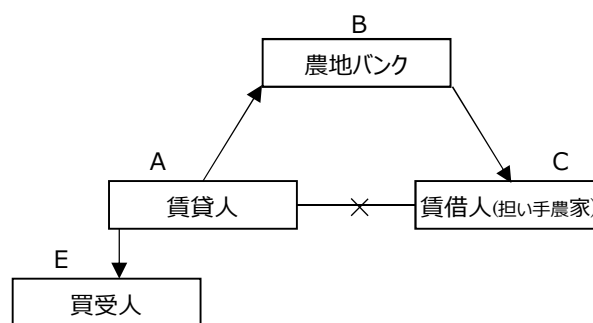
(3) 農地中間管理機構

農地中間管理機構

A 賃貸人

B 農地中間管理機構（農地バンク）

C 賃借人（担い手農家）



A の農地が競売になった場合

C はどのようになるのか・・・A は 10 年間賃貸を承諾している

問題点：A・B 間の賃貸借契約は解除され、B と E の賃貸借契約は B が強制できるのか

(4) その他

- 1) 市街化区域内の農地について 買受適格証明は必要か
- 2) 特例法（戦略特区）により一般者（農地所有適格法人以外）が参加（買受）（売買）可能
兵庫県養父市・新潟県新潟市・愛知県
- 3) 今後は農地の大規模化により圃場整備されてくる場合

$$\left. \begin{array}{l} 1,000 \text{ m}^2 \\ 3,000 \text{ m}^2 \\ 5,000 \text{ m}^2 \end{array} \right\} \Rightarrow 10,000 \text{ m}^2$$

この場合、交換・借地・使用貸借等の権利関係が複雑。また賦課金が高額となること予想される。

4) 競売市場修正

- ① 都市的農地
- ② 平地農地
- ③ 中間農地
- ④ 山間農地

↑

農地であるから競売市場修正は一律 00%でいいのか。

現実の農業政策では、競売市場修正は① < ② < ③ < ④となるのではないか。

特に②平地農地については需要が多い。①の都市的農地は都市農業振興基本法等、生産緑地法（三大都市）、小規模農地の特例との関連性が強くなる。

以上