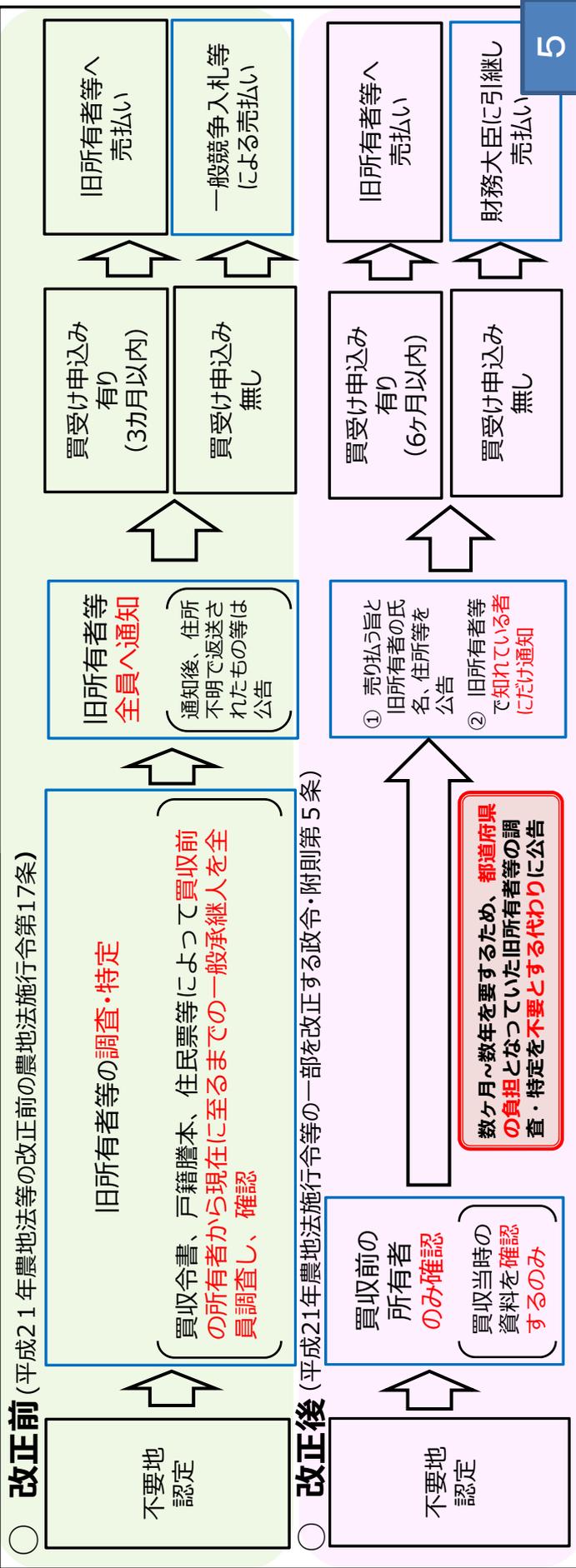


## 4 旧所有者等への優先売払いに係る公告期間等について

- 国有農地等は、自作農の創設等のために買収したものであり、その目的に供しないものとして不要地認定した場合は、買受請求の権利を有する買収前の所有者又はその一般承継人(以下「旧所有者等」という。)へ優先的に売り払うため、その者を特定して買受意向の確認が必要。
- 農地改革60年が経過した平成21年には、一般承継人が増加していたため、旧所有者等の探索については、全員の戸籍謄本及び住民票等を請求のうえ相続関係を整理する必要があり、管理主体である都道府県がその者の所在を特定するための事務処理に多大な労力と時間(数ヶ月～数年)を要する状況。
- このため、農地法施行令を改正し、買収令書の記載事項を公告するものとし、旧所有者等の所在を特定するための手続を合理化するとともに、所在不明を含む一般承継人への周知する期間及び買受けを熟考する期間として、旧所有者等による買受けの申込みができる期間を公告日から「6ヶ月以内」とした。
- 近年においても旧所有者等からの買受けの申込みがあり、直近5年間では150件、面積で32haを旧所有者等に売却。

### 平成21年農地法等の改正前後の手続の比較



# 【参考】国有農地における各財産の財務省への引継の手続き及び標準処理期間

## 管 理

<維持・保存> (旧農地法施行令第15条第1項第2号)

① 草刈り等

② 境界確定・越境物の是正等

(旧農地法施行令第15条第4項)  
引継調書の作成・送付

②完了

(旧農地法施行令第15条第4項)  
不要地調書の作成・提出

認定の通知

(旧農地法施行令第15条第4項)  
管理状況について  
の報告

現地立会い等による確認

境界確定等が適正に  
行われているか  
等により確認  
を書

事前打合せ

(旧農地法第80条第1項)  
不要地認定

標準処理期間 (2か月)

引継ぎ

(国有財産法施行令第3条)

引継通知書の作成・送付

国有財産受渡証書の作成  
・送付

受渡証書の受理

引継通知  
(回答) 送付

受渡証書送付

〱 引継 終了 〱

引継が相当と判断

是正完了

是正措置

是正依頼

是正完了の報告

是正完了の報告

現地立会いの結果、是正が必要な事由が見つかった場合

- ① 地方農政局からの事前打合せ依頼から、原則、10営業日以内に打合せを行う。
  - ② 事前打合せ後、原則、10営業日以内に現地立会いを行う。
  - ③ また立会い後、10営業日以内に是正事項の連絡を行う。
- (※②については、管理主体である都道府県の意向により、都道府県と財務事務所等により行うことがある)

標準処理期間 (4か月※)

通知文書・受渡証書が届いた日から原則、10営業日以内に返答を行う

※都道府県による維持・保存及び管理状況の確認や是正措置等の期間及び災害・降雪等により  
現地確認が困難な期間並びに旧所有者の意向確認に係る期間を除く。

○ 自作農財産に係る取得時効の取扱いについて  
(S51.9.30 51構改B第1058号 農林水産省構造改善局長通知)

自作農財産紛争処理等連絡協議会設置運営要綱

(目的)

第1条 自作農財産紛争処理等連絡協議会(以下「協議会」という。)は、自作農財産(農地法等の一部を改正する法律(平成21年法律第57号)附則第8条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた同法第1条の規定による改正前の農地法(昭和27年法律第229号)第78条第1項の規定により農林水産大臣が管理する土地、立木、工作物及び権利をいう。以下同じ。)又は自作農財産であったもの(以下「自作農財産等」という。)に係る各種の紛争を速やかに解決するための方策を調査審議して、その適切な処理を促進し、もって自作農財産等の管理の適正化に寄与することを目的とする。

(協議会への出席)※平成31年3月に柔軟な開催を促す観点から追加

第4条の2 別表代表委員名の欄及び委員名の欄に掲げる代表委員及び委員(第7条第2項で定めた議案に係る自作農財産等の所在地を管轄するものに限る。)は、協議会に出席するものとする。

2 前項に規定する代表委員及び委員以外の代表委員及び委員は必要に応じて、協議会に出席することができる。

○ 自作農財産紛争処理等連絡協議会の設置運営について  
(S51.9.1 51構改B第1058号 農林水産省構造改善局長通知)

農地法第78条第1項の規定により農林水産大臣が管理中の土地(以下「自作農財産」という。)で適正な手続を経ることなく私人の占有するところとなつたものについては「無断使用等処理を要する財産の取扱いについて」(昭和51年6月30日付け51構改B第1077号、以下「要領」という。)に定める所要の措置をとることとしているが、自作農財産について、占有者から民法第162条の取得時効の完成を主張された場合は、下記により処理することとしたので通知する。

おつて、貴局管内の各都府県については、貴職から通知されたい。

なお、この通知の趣旨は、占有者から取得時効の完成を主張された場合に、別に定める自作農財産紛争処理等連絡協議会(以下「協議会」という。)に付議し、その意見を求めて処理することによりその迅速な解決を行うとともに、自作農財産の適正な管理運営を図ることにある。

記

第1 処理基準

農地法等の一部を改正する法律(平成21年法律第57号)附則第8条第1項の規定によりなお従前の例によることとされた同法第1条の規定による改正前の農地法(昭和27年法律第229号)第78条第1項に掲げる土地等(以下「自作農財産」という。)に関しては、無断使用等処理を要する財産の取扱いについて(昭和51年6月30日付け構改B第1077号構造改善局長通知。以下「要領」という。)により、厳正な処理を図ることとしているが、占有者から取得時効の完成を主張され、かつ、証拠資料等からみて取得時効が完成していると認められる場合には協議会に付議するものとする。

協議会において取得時効が完成していると確認されたものについては、国有財産台帳又は開拓財産台帳(以下「台帳」という。)から除却することができるものとし、取得時効が完成していないと確認されたものについては、要領による処理の促進を図るものとする。

## ○ 旧農地法（昭和27年政令第229号・平成21年改正農地法附則第8条）

（買収した土地等の管理及び売払いに関する経過措置）

第8条 この法律の施行の際現に旧農地法第78条第1項の規定により農林水産大臣が管理している土地等（附則第3条の規定によりなお従前の例によりこの法律の施行後に買収した土地等及び附則第6条第3項の規定によりなおその効力を有することとされる旧農地法第72条の規定によりこの法律の施行後に買収した土地等を含む。）の管理については、なお従前の例による。

2 前項の規定によりなお従前の例により管理する土地等については、附則第5条の規定によりなお従前の例により売り渡す場合又は第四項の規定によりなおその効力を有するものとされる旧農地法第80条の規定により売り払い、若しくはその所管換若しくは所属替をする場合を除き、新農地法第46条の規定の例により売り払うものとする。  
3～5 （略）

## ○ 農地法（昭和27年法律第229号）

（売払い）

第46条 農林水産大臣は、前条第1項の規定により管理する農地及び採草放牧地について、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地又は採草放牧地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められる者、農地中間管理機構その他の農林水産省令で定める者に売り払うものとする。ただし、次条の規定により売り払う場合は、この限りでない。  
2 （略）

## ○ 農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）

（売払いの相手方）

第95条 法第46条第1項の農林水産省令で定める者は、次に掲げる者（その者による農地についての権利の取得が法第3条第2項の規定により同条第1項の許可をすることができない場合に該当しない者に限る。）とする。

- 一 当該売払対象となる農地又は採草放牧地を取得して当該農地又は採草放牧地について耕作又は養畜の事業を行うことが認められる者
- 二 （略）

○ 旧農地法施行令（昭和27年政令第445号・平成21年改正以前のもの）

（買収した土地等の貸付けの手続）

第15条の2（略）

- 2 都道府県知事は、前項の申込書の提出があつた場合において、農林水産省令で定める基準に従い貸付けを相当と認めるときは、その申込みをした者に対し、農林水産省令で定める事項を記載した貸付通知書を交付するものとする。
- 3（略）

○ 旧農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号：平成21年改正以前のもの）

（貸付けの基準）

第44条の3 令第15条の2第2項の農林水産省令で定める基準は、次のとおりとする。

- 一 耕作又は養畜の事業に供するための土地等の貸付けにあつては、当該貸付けが次に掲げる要件を満たしていること。
- イ 貸付けが一時的なものであること。
- ロ 貸付けを受けようとする者が、法第36条又は第61条の規定により当該貸付けの対象となる土地等の売渡しを受けることが見込まれる者であること。ただし、（以下略）
- ハ～ホ（略）
- 二（略）

○ 旧農地法（昭和27年法律第229号・平成21年改正以前のもの）

（農地、採草放牧地等の売渡しの相手方）

第36条 国は、第9条第1項若しくは第2項、第15条第1項若しくは第15条の3第1項若しくは第2項の規定により買収し、又は第16条第1項の規定に基づく申出により買収した農地及び採草放牧地、所管換又は所属替を受けて第78条第1項の規定により農林水産大臣が管理する農地及び採草放牧地のうち農林水産大臣が定めるもの並びに第33条又は第34条の規定により国が取得した農地及び採草放牧地を、この節に規定する手続に従い、次に掲げる者に売り返す。ただし、第80条の規定により売り返し、又は所管換若しくは所属替をする場合は、この限りでない。

- 一・二（略）
- 三 前二号以外の場合には、自作農として農業に精進する見込みがある者又は農業生産法人で農業委員会が適当と認めたもの
- 2（略）

## ○ 農地法（昭和27年法律第229号）

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第3条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかにかに該当する場合及び第5条第1項本文に規定する場合、この限りでない。

一～十六 (略)

2 前項の許可は、次の各号のいずれかにかに該当する場合には、することができない。(ただし書き(略))

一～四 (略)

五 第一号に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において耕作の事業に供すべき農地の面積の合計及びその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき採草放牧地の面積の合計が、いずれも、北海道では2ヘクタール、都府県では50アール(農業委員会が、農林水産省令で定める基準に従い、市町村の区域の全部又は一部についてこれらの面積の範囲内で別段の面積を定め、農林水産省令で定めるところにより、これを公示したときは、その面積)に達しない場合

六・七 (略)

## ○ 農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）

(別段の面積の基準)

第17条 法第3条第2項第5号の農林水産省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 設定区域(農業委員会が法第3条第2項第5号の規定に基づき別段の面積を定める区域をいう。第三号及び次項において同じ。)は、自然的経済的条件からみて営農条件がおおむね同一と認められる地域であること。

二 農業委員会が定めようとする別段の面積の単位はアールとし、その面積は10アール以上であること。

三 農業委員会が定めようとする別段の面積は、設定区域内においてその定めようとする面積未満の農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供している者の数が、当該設定区域内において農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供している者の総数のおおむね100分の40を下らないように算定されるものであること。

2 設定区域が次の各号のいずれにも該当する場合には、法第3条第2項第5号の農林水産省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、当該設定区域及びその周辺の地域における農地又は採草放牧地の保有及び利用の現況及び将来の見通し等からみて、新規就農を促進するために適当と認められる面積とする。

一 当該設定区域内に現に耕作の目的に供されおらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地その他その適正な利用を図る必要がある農地が相当程度存在すること。

二 当該設定区域の位置及び規模からみて、当該設定区域内において法第3条第2項第5号に規定する面積(北海道では2ヘクタール、都府県では50アールである面積をいう。)未満の農地又は採草放牧地を耕作又は養畜の事業に供する者の数が増加することにより、当該設定区域及びその周辺の地域における農地又は採草放牧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ずるおそれがないこと。

○ **旧農地法（昭和27年法律第229号・平成21年改正以前のもの）**

(売払)

第80条 農林水産大臣は、第78条第1項の規定により管理する土地、立木、工作物又は権利については、政令で定めるところにより、自作農の創設又は土地の農業上の利用の増進の目的に供しないことを相当と認めるときは、農林水産省令で定めるところにより、これを売り払い、又はその所管換若しくは所屬替をすることができる。

2 農林水産大臣は、前項の規定により売り払い、又は所管換若しくは所屬替をすることができるときは、立木、工作物又は権利が第9条、第14条又は第44条の規定により買収したものであるときは、政令で定める場合を除き、その土地、立木、工作物又は権利を、その買収前の所有者又はその一般承継人に売り払わなければならない。

○ **旧農地法施行令（昭和27年政令第445号・平成21年改正以前のもの）**

(買収前の所有者等への売払)

第17条 法第80条第1項の規定による認定をした土地等が法第9条、第14条又は第44条の規定により買収したものであるときは、次条第2号及び第3号の場合を除き、その買収前の所有者又はその一般承継人に通知しなければならない。この場合において、通知することができないときは、その旨を公告して通知に代えることができる。

第18条 法第80条第2項の政令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一 その土地等の買収前の所有者又はその一般承継人が買受けを希望しない旨を申し出た場合又は前条の通知若しくは公告をした日から起算して三箇月以内に買受けの申込みをしない場合

二・三 (略)

○ **旧農地法施行令**

(昭和27年政令第445号・平成21年改正農地法施行令附則第5条による読替後のもの)

(買収前の所有者等への売払)

第17条 法第80条第1項の規定による認定をした土地等が法第9条、第14条又は第44条の規定により買収したものであるときは、次条第2号及び第3号の場合を除き、その土地等の売払いを行う旨、その土地等の所在、地番、地目及び面積、買収前の所有者の氏名又は名称及び住所その他必要な事項を公告し、かつ、その公告をした旨を買収前の所有者又はその一般承継人であつて知れているものに通知しなければならない。

第18条 法第80条第2項の政令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一 その土地等の買収前の所有者又はその一般承継人が買受けを希望しない旨を申し出た場合又は前条の公告をした日から起算して六箇月以内に買受けの申込みをしない場合

二・三 (略)

# 自作農創設に関する簡素化について 農地買収発生処理の簡素化について 農地買収発生処理の簡素化について 農地買収発生処理の簡素化について 農地買収発生処理の簡素化について

令和2年8月6日 法務省民事局

### 御指摘の問題点

○耳（みみ）登記とは  
 自農創設特別措置法による買収の登記は、その膨大性への  
 配慮から、嘱託書綴込帳に嘱託書を編てつすることによってさ  
 れ、通常の所有権の移転の登記のように甲区事項欄にされない  
 とされた。  
 また、登記用紙の表題部欄外に同法による買収があった旨等  
 を表示しなければならいとされた。



⇒耳登記を見落として、被買収者を現在の登記名義人と誤  
 認し、その者から第三者への移転登記の申請等を受理して  
 しまうことがある。

以下の登記が両方記録されてしまっている状態のものが存在する。  
 ✓ **被買収者から国への所有権の移転の登記（耳登記）**  
 ✓ **被買収者からその他第三者への所有権の移転の登記など**



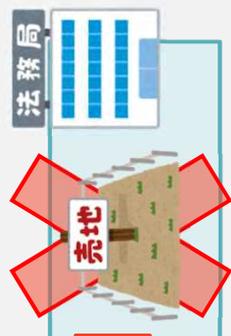
### 御提案の内容

二重登記の名義人から時効取得の申出

（理由）都道府県が関係者から承諾書を徴収することが負担

（自紛）認められない

法務局における職権削除の義務化



### 検討の方向性

当該土地の所有権の登記名義人は、登記記録を一見すると、  
 国ではなく、第三者であるところ、登記があることから、当  
 該第三者が所有者であるという推定等が働いており、正当な  
 手続以外でこれを抹消することはできない。  
 = **登記上の利益（推定力・形式的確定力）**を得ている。

自紛には、その所有権の主体が国であることを法的  
 に結論づける権限はない。

⇒当該第三者の承諾又は裁判といった十分な手続保  
**障の下での関与がないまま、登記官の職権で抹消す  
 ることは許されない。**

自紛の開催や当該自紛における時効取得の完成の  
 判断に関する手続について、円滑かつ適正な処理  
 を図る観点からその実態を調査

調査結果の検討

自紛による処理の促進  
 ⇒ **都道府県の事務負担の軽減**  
 ・ **時効取得申出人の負担の軽減**

## ○参照条文

自作農創設特別措置法（昭和21年法律第43号）（抄）

第三条 左に掲げる農地は、政府が、これを買収する。

一～三 （略）

2～6 （略）

自作農創設特別措置登記令（昭和22年勅令第79号）（抄）

第十条 登記官吏は、第五条の登記の嘱託書を受理したときは、第二条第一号、第二号又は第三号に掲げる綴込帳に受付番号の順序に従い、これを編綴しなければならない。

2 前項の規定により嘱託書が編綴されたときは、当該綴込帳は、これを登記簿の一部とみなし、その嘱託書により登記の嘱託のあった登記事項及び当該嘱託書の予備欄に記載された事項については、編綴の時にその登記があったものとみなし、その登記の前後は、嘱託書の記載の順序によるものとする。

3 登記官吏は、第一項の規定により嘱託書を編綴したときは、嘱託書の登記簿の冊数及び登記番号欄に当該不動産の登記用紙を編綴した登記簿の冊数及び登記番号を、嘱託書の順位番号欄に当該登記簿における登記の順序を追って新しい順位番号を記載しなければならない。

自作農創設特別措置登記令施行細則（昭和22年司法省令第23号）（抄）

第四条 登記官吏は、自作農創設特別措置登記令第十条第一項の規定により登記の嘱託書を綴込帳に編綴したときは、当該不動産の登記用紙中表題部欄外に、自作農創設特別措置法による買収のあった旨並びにその買収に因る権利の取得の登記の嘱託書が編綴された綴込帳の冊数及び丁数を表示しなければならない。