農地法第３条第１項の許可に係る審査基準準則

制　定：平成 24 年３月 12 日付け 23 農政第 54040 号（施行：平成 24 年４月１日）
改　正：平成 27 年３月 31 日付け 26 農政第 79228 号（施行：平成 27 年４月１日）
改　正：平成 28 年４月１日付け 28 農政第 22878 号（施行：平成 28 年４月１日）

目　　次

１　法第３条第２項各号の審査基準 ･･ 1
（１）　不耕作目的、効率的に利用しない場合の権利取得の禁止
（全部効率利用要件）･･ 1
（２）　農地所有適格法人以外の法人による権利取得の禁止
（農地所有適格法人要件）･･ 5
（３）　信託の引受けの禁止 ･･ 6
（４）　農作業に常時従事しない場合の権利取得の禁止（農作業常時従事要件）･･･ 6
（５）　下限面積制限（下限面積要件）･･････････････････････････････････････ 7
（６）　所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う土地の
転貸又は質入れの禁止 ･･ 8
（７）　農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域にける農地又は
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
おそれがある場合の権利取得の禁止（地域との調和要件）･･････････････････ 8
２　法第３条第２項ただし書の審査基準 ･･････････････････････････････････････ 9
３　法第３条第３項の審査基準 ･･ 10
４　景観整備機構が農地を取得する場合の審査基準 ･･････････････････････････ 11
（審査にあたって留意する事項）･･ 11

別紙　農地所有適格法人の判断基準
１　農地所有適格法人の要件 ･･ 12
２　法人の構成員としての常時従事者の判定 ･･････････････････････････････ 15

附則 ･･ 16

農地法第３条第１項の許可に係る審査基準準則

農地法（昭和 27 年法律第 229 号。以下「法」という。）第３条第１項の規定による許可をするか否かの判断にあたっては、法令の定めによるほか、次によるものとする。

なお、この審査基準において、「世帯員等」とは法第２条第２項で規定されている住居及び生計を一にする親族（法第２条第２項各号に規定する次の①から④までに掲げる事由により一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。）並びに当該親族の行う耕作又は養畜の事業に従事するその他の２親等内の親族を、また、「農地所有適格法人」とは別紙「農地所有適格法人の判断基準」に適合するものをいう。

① 疾病又は負傷による療養（法第２条第２項第１号）

② 就学（法第２条第２項第２号）

③ 公選による公職への就任（法第２条第２項第３号）

（注） 「公選による公職」とは、人事院規則 14-5（昭和 24 年 6 月 29 日）第１項に定める公職（衆議院議員、参議院議員、地方公共団体の長、地方公共団体の議会の議員及び農業委員会の委員（選任委員を除く。）並びに海区漁業調整委員会の委員（選任委員を除く。））とする。

④ 懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留（法第２条第２項第４号、農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号。以下「規則」という。）第１条）

１ 法第３条第２項各号の審査基準

（１） 不耕作目的、効率的に利用しない場合の権利取得の禁止（全部効率利用要件）

所有権、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（以下単にこれらを「（１）に掲げる権利」という。）を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地のすべ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ない場合には許可することができない（法第３条第２項第１号）。

（注１）「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」とは、法第３条第１項の許可の申請に係る農地等及び農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が（１）に掲げる権利を有している農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）をいう。

この場合において、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が既に所有し、又は使用及び収益を目的とする権利を有している農地等であって、他の者に使用及び収益を目的とする権利が設定されているものは、第一義的には、当該他の者が耕作又は養畜の事業に供すべきものであるため、当該農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」に含まれない。

ただし、農地が適切に耕作されていない、農地の賃借料の滞納が継続しているその他の事情により、農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が、他の者に使用及び収益を目的とする権利が設定されている農地等の返還を受けて、自ら耕作又は養畜の事業に供することにつき支障がないにもかかわらず、当該他の者に使用及び収益を目的とする権利を設定したまま、他の農地等について法第３条第１項本文に掲げる権利を取得しようとするときは、「すべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行う」とは認められないものとする。

また、民法第 269 条の２第１項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定されている農地等は、これらの権利が耕作又は養畜の事業に供することを目的として設定されるものではないため、当該農地等について正当な権限に基づき耕作又は養畜の事業に供することができる者及びその世帯員等が「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」に含まれる。

また、法第 51 条第１項各号に該当する者（違反転用者等）、法第 32 条第１項各号に該当する農地（耕作放棄地等）の所有者並びにその農地について使用及び収益をする者については、耕作又は養畜の事業に供すべき農地等のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うとは認められない。

（注２）「効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行う」と認められるかについては、近傍の自然的条件及び利用上の条件が類似している農地等の生産性と比較して判断する。

この場合において、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等の経営規模、作付作目等を踏まえ、次の①から④までに掲げる要素等を総合的に勘案する。

① 機　械

農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が所有している機械のみならず、リース契約により確保されているものや、今後確保すると見込まれるものも含む。

② 労働力

農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等で農作業等に従事する人数のみではなく、雇用によるものや、今後確保すると見込まれるものも含む。

③ 技　術

農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等に限らず、農作業等に従事する者の技術をいう。なお、農作業の一部を外部に委託する場合には、農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等に加え、委託先の農作業に関する技術も勘案する。

④ 通作距離

耕作又は養畜の事業を行う個人にあっては、住所又は権利取得しようとする農地等で耕作又は養畜の事業を行うための拠点となる事務所又は施設等（法人にあっては、権利を取得しようとする農地等で耕作又は養畜の事業を行うための拠点となる事務所又は施設等）から、権利を取得しようとする農地等までの距離は２

０キロメートル以内を目安とする。但し、当該農地等までの距離が２０キロメートルを超える場合であっても、労働力の確保の状況等を総合的に判断して効率的な利用が可能と認められる場合はこの限りでない。

（注３）耕作又は養畜の事業を行う者が所有権以外の権原に基づいてその事業に供している農地等につき当該事業を行う者又はその世帯員等以外の者が所有権を取得しようとする場合には、当該農地等は法第３条第２項第１号の「耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地」に該当するが、当該農地等で耕作又は養畜の事業を行う者が第三者に対抗することができる権利に基づいてその事業を行っている場合には、許可の申請の時における所有権を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、次の①及び②に該当する場合には不許可の例外となる。

① 許可の申請の際現にその者又はその世帯員等が耕作又は養畜の事業に供すべき農地等のすべ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こと。

② その土地についての所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由によりその者又はその世帯員等がその土地を自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が明らかであり、可能となった場合において、これらの者が、耕作又は養畜の事業に供すべき農地等のすべ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こと。

この場合において、所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者に対し、所有権の取得の意向を確認すること。

また、「許可の申請の時における所有権を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等」には、今後確保する見込みの機械、労働力等は含まれず、許可の申請の時に現に所有等しているものから判断するものとする。

なお、その農地等の所有権を取得しようとする者又はその世帯員等が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期が、許可の申請の時から１年以上先である場合には原則として所有権の取得を認めない。ただし、農地所有適格法人に使用及び収益を目的とする権利が設定されている農地等について、当該法人の構成員にその所有権を移転しようとする場合にあっては、当該法人が引き続き当該農地等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ときに限り、当該構成員が自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となる時期に関わらず、所有権の取得を認めることができるものとする。

（注４）農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が許可の申請の際現に使用及び収益を目的とする権利を有している農地等のうちに、生産性が著しく低いもの、地勢等の地理的条件が悪いものその他のその地域における標準的な農業経営を行う者が耕作又は養畜の事業に供することが困難なものが含まれている場合には、当該農地等について、今後の耕作に向けて草刈り、耕起等当該農地等を常に耕作し

得る状態に保つ行為が行われていれば、当該農地等については、法第 32 条第１項各号に掲げる農地には該当せず、当該農地等の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行っていると認められるものとする。

ただし、法第３条第２項第１号に該当する場合であっても、次のア及びイに掲げる相当の事由があるときは、許可をすることができる（法第３条第２項ただし書、農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号。以下「令」という。）第２条第１項）。

ア　その権利を取得しようとする者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地のすべてについて耕作又は養畜の事業を行うと認められ、かつ、次の(ｱ)から(ｴ)までのいずれかに該当すること（令第２条第１項第１号）。

(ｱ) その権利を取得しようとする者が法人であって、その権利を取得しようとする農地又は採草放牧地における耕作又は養畜の事業がその法人の主たる業務の運営に欠くことのできない試験研究又は農事指導のために行われると認められること（令第２条第１項第１号イ）。

(ｲ) 地方公共団体（都道府県及び地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 298 条第１項の規定による地方開発事業団を除く。）がその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地を公用又は公共用に供すると認められること（令第２条第１項第１号ロ）。

(ｳ) 教育、医療又は社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人で次のａからｄまでに掲げるものがその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地を当該目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められること（令第２条第１項第１号ハ、規則第 16 条第１項）。

ａ　学校法人

ｂ　医療法人

ｃ　社会福祉法人

ｄ　その他の営利を目的としない法人

(ｴ) 独立行政法人農林水産消費安全技術センター、独立行政法人種苗管理センター又は独立行政法人家畜改良センターがその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地をその業務の運営に必要な施設の用に供すると認められること（令第２条第１項第１号ニ）。

イ　耕作又は養畜の事業を行う者が所有権以外の権原（第三者に対抗することができるものに限る。）に基づいてその事業に供している農地又は採草放牧地につき当該事業を行う者及びその世帯員等以外の者が所有権を取得しようとする場合において、許可の申請の時におけるその者又はその世帯員等の耕作及び養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、次の(ｱ)及び(ｲ)に該当すること（令第２条第１項第２号）。

(ｱ) 許可の申請の際現にその者又はその世帯員等が耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地のすべ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こと（令第２条第１項第２号イ）。

(ｲ) その土地についての所有権以外の権原の存続期間の満了その他の事由によりその者又はその世帯員等がその土地を自らの耕作又は養畜の事業に供することが可能となった場合において、これらの者が耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うことができると認められること（令第２条第１項第２号ロ）。

（２） 農地所有適格法人以外の法人による権利取得の禁止（農地所有適格法人要件）

農地所有適格法人以外の法人が（１）に掲げる権利を取得しようとする場合には許可をすることができない（法第３条第２項第２号）。

（注１）法第３条第２項第２号に該当するかの判断にあたっては、農地等の権利を取得しようとする法人が許可の申請の時点に法第２条第３項各号（別紙の１を参照）の要件を満たしていても、農地等の権利の取得後に要件を満たし得ないと認められる場合には、許可することができないものとする。

この場合において、例えば、その他事業の種類や規模等からみて、その他事業の売上高見込みが不当に低く評価されていると認められるなど、事業計画が不適切と認められる場合には、その法人に書類の補正等を行わせ、信頼性のある計画に改めさせる等の指導を行い、厳格に審査を行うものとする。

なお、この場合、法第２条第３項第１号（別紙の１の（１）を参照）の「法人の主たる事業が農業」であるか否かの判断については、従前の事業の状況と併せ、その農地等を耕作又は養畜の事業の用に供することとなる日を含む事業年度以降の３箇年の農業の売上高が、当該３箇年における法人の事業全体の売上高の過半を占めるかについても勘案して総合的に判断するものとする。

（注２）法人の設立手続中に農地等の現物出資を受ける場合には、当該法人が法第３条第１項の許可を得ることが必要であるが、その場合には、その設立しようとする法人が法第２条第３項各号（別紙の１を参照）に掲げる要件を満たし得ると認められ、かつ、定款を作成している場合には、設立登記前であっても、農地所有適格法人として取り扱うものとする。

なお、この場合の許可申請書には、定款に定めがあるか、又は株主総会若しくは社員総会で選任された理事、取締役その他の代表者の署名を求めるものとする。

ただし、法第３条第２項第２号に該当する場合であっても、次のアからオまでに掲げる相当の事由があるときは、許可することができる（法第３条第２項ただし書、令第２条第２項）。

ア　農業協同組合、農業協同組合連合会又は農事組合法人（農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）第 72 条の 10 第１項第２号の事業を行うものを除く。）がその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地を稚蚕共同飼育の用に供する桑園その他これらの法人の直接又は間接の構成員の行う農業に必要な施設の用に供すると認められること（令第２条第２項第１号）。

イ　森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会がその権利を取得しようとする農地

又は採草放牧地をその行う森林の経営又はこれらの法人の直接若しくは間接の構成員の行う森林の経営に必要な樹苗の採取又は育成の用に供すると認められること（令第２条第２項第２号)。

ウ　乳牛又は肉用牛の飼養の合理化を図るため、その飼養の事業を行う者に対してその飼養の対象となる乳牛若しくは肉用牛を育成して供給し、又はその飼養の事業を行う者の委託を受けてその飼養の対象となる乳牛若しくは肉用牛を育成する事業を行う一般社団法人又は一般財団法人で次の(ｱ)又は(ｲ)に掲げるものが、その権利を取得しようとする農地又は採草放牧地を当該事業の運営に必要な施設の用に供すると認められること（令第２条第２項第３号、規則第 16 条第２項)。

(ｱ) その行う事業がウに規定する事業及びこれに附帯する事業に限られている一般社団法人で、農業協同組合、農業協同組合連合会、地方公共団体その他農林水産大臣が指定した者の有する議決権の数の合計が議決権の総数の４分の３以上を占めるもの（規則第 16 条第２項第１号）

(ｲ) 地方公共団体の有する議決権の数が議決権の総数の過半を占める一般社団法人又は地方公共団体の拠出した基本財産の額が基本財産の総額の過半を占める一般財団法人（規則第 16 条第２項第２号）

エ　東日本高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社又は西日本高速道路株式会社がその権利を取得しようとする農地又は採草放牧地をその事業に必要な樹苗の育成の用に供すると認められること（令第２条第２項第４号)。

オ　（１)のアの(ｱ)から(ｴ)までのいずれかに掲げる事由に該当するものであること。（令第２条第２項第５号で引用する同条第１項第１号）

（３） 信託の引受けの禁止

信託の引受けにより（１)に掲げる権利が取得される場合には許可をすることができない（法第３条第２項第３号)。

（４） 農作業に常時従事しない場合の権利取得の禁止（農作業常時従事要件）

（１)に掲げる権利を取得しようとする者（農地所有適格法人を除く。）又はその世帯員等がその取得後において行う耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない場合には許可することができない（法第３条第２項第４号)。

（注１）「耕作又は養畜の事業に必要な農作業」とは、当該地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者が自ら従事すると認められる農作業をいう。したがって、当該地域において農業協同組合その他の共同組織が主体となって処理することが一般的となっている農作業はこれに含まれないものとする。

（注２）農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等の当該農地等についての権利の取得後におけるその経営に係る農作業に従事する日数が年間 150 日以上である場合には「農作業に常時従事する」と認めるものとする。

また、当該農作業に要する日数が年間 150 日未満である場合であっても、当該農

作業を行う必要がある限り農地等の権利を取得しようとする者又はその世帯員等が当該農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認めるものとする。このことは、当該農作業を短期間に集中的に処理しなければならない時期において不足する労働力を農地等の権利を取得しようとする者及びその世帯員等以外の者に依存していても同様である。

ただし、法第３条第２項第４号に該当する場合であっても、（２）のアからオまでのいずれかに該当するときは、許可をすることができる（法第３条第２項ただし書、令第２条第２項）。

令和5年4月1日に撤廃されました

（５）　下限面積制限（下限面積要件）

（１）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、50 アール（農業委員会が別段の面積を公示している区域はその面積）（以下「下限面積」という。）に達しない場合には許可をすることができない（法第３条第２項第５号）。

（注１）「耕作の事業に供すべき農地」及び「耕作又は養畜の事業に供すべき採草放牧地」であるかの判断は、１の（１）の（注２）の場合と同様である。

（注２）「下限面積に達しない場合」とは、１の（１）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又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地の面積がそれぞれ別々に計算してそのいずれの面積も下限面積に達しない場合である。

ただし、法第３条第２項第５号に該当する場合であっても、次のアからエまでのいずれかに該当するときは、許可をすることができる（法第３条第２項ただし書、令第２条第３項）。

ア　権利の取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われるものであると認められること（令第２条第３項第１号）。

イ　その権利を取得しようとする者が、農業委員会のあっせんに基づく農地又は採草放牧地の交換によりその権利を取得しようとするものであり、かつ、その交換の相手方の耕作の事業に供すべき農地の面積の合計又は耕作若しくは養畜の事業に供すべき採草放牧地の面積の合計がその交換による権利の移転の結果下限面積を下ることとならないと認められること（令第２条第３項第２号）。

ウ　その位置、面積、形状等からみてこれに隣接する農地又は採草放牧地と一体として利用しなければ利用することが困難と認められる農地又は採草放牧地につき、当該隣接する農地又は採草放牧地を現に耕作又は養畜の事業に供している者が権利を取得すること（令第２条第３項第３号）。

エ　（２）のアからオまでのいずれかに掲げる事由に該当するものであること（令第２条第３項第４号で引用する同条第２項各号、同項第５号で引用する同条第１項第１号）。

（６） 所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う土地の転貸又は質入れの禁止

農地又は採草放牧地につき所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は質入れしようとする場合には許可をすることができない（法第３条第２項第６号）。

ただし、法第３条第２項第６号本文に該当する場合であっても、次のアからオまでのいずれかに該当するときは、許可をすることができる（法第３条第２項第６号かっこ書）。

ア　当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡又は法第２条第２項各号で規定する次の(ｱ)から(ｴ)までに掲げる事由によりその土地について耕作、採草又は家畜の放牧をすることができないため一時貸し付けようとする場合

(ｱ) 疾病又は負傷による療養（法第２条第２項第１号）

(ｲ) 就学（法第２条第２項第２号）

(ｳ) 公選による公職への就任（法第２条第２項第３号）

(ｴ) 懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留（法第２条第２項第４号、則第１条）

イ　当該事業を行う者がその土地をその世帯員等に貸し付けようとする場合

ウ　農地利用集積円滑化団体（農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）第 11 条の 14 に規定する農地利用集積円滑化団体をいう。以下同じ。）がその土地を農地売買等事業の実施により貸し付けようとする場合

エ　その土地を水田裏作（田において稲を通常栽培する期間以外の期間稲以外の作物を栽培することをいう。以下同じ。）の目的に供するため貸し付けようとする場合

（注）　「水田裏作」に関する規定は、表作における稲を栽培することによる収益よりも裏作における稲以外の作物を栽培することによる収益の方が高い場合であっても適用する。

オ　農地所有適格法人の常時従事者たる構成員がその土地をその法人に貸し付けようとする場合

（７） 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ある場合の権利取得の禁止（地域との調和要件）

（１）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行う耕作又は養畜の事業の内容並びにその農地又は採草放牧地の位置及び規模からみて、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あると認められる場合には許可をすることができない（法第３条第２項第７号）。

これは、農業が周辺の自然環境等の影響を受けやすく、地域や集落で一体となって取り組まれていることも多いため、周辺の地域における農地等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あると認められる場合には、許可をすることができないとされているものであり、これに該当するか否かの判断にあたっては、法令の定めによるほか、次のア及びイによるものとする。

ア　「周辺の地域における農地等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あると認められる場合」とは、例えば次の(ｱ)から(ｵ)までのような場合である。

(ｱ) 既に集落営農や経営体により農地が面的にまとまった形で利用されている地域で、その利用を分断するような権利取得

(ｲ) 地域の農業者が一体となって水利調整を行っているような地域で、この水利調整に参加しない営農が行われることにより、他の農業者の農業水利が阻害されるような権利取得

(ｳ) 無農薬や減農薬での付加価値の高い作物の栽培の取組が行われている地域で、農薬使用による栽培が行われることにより、地域でこれまで行われていた無農薬栽培等が事実上困難になるような権利取得

(ｴ) 集落が一体となって特定の品目を生産している地域で、その品目に係る共同防除等の営農活動に支障が生ずるおそれのある権利取得

(ｵ) 地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な借賃で契約が締結され、周辺の地域における農地の一般的な借賃の著しい引上げをもたらすおそれのある権利取得等のほか、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第１項の規定により定められた農業振興地域整備計画、農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）第６条第１項の規定により定められた農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想等の実現に支障を生ずるおそれがある権利取得

イ　許可の判断をするに当たっては、現地調査を行うこととし、その際に留意すべき点は次の(ｱ)から(ｳ)までに掲げるとおりである。

(ｱ) 法第３条第３項の規定の適用を受けて同条第１項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得だけでなく、法第３条第１項の許可の申請がなされたすべての事実について調査を要する。

(ｲ) 法第３条第３項の規定の適用を受けて同条第１項の許可を受けようとする法人等による農地等についての権利取得、農地等についての所有権の取得、通常取引されていない規模のまとまりのある農地等についての権利取得等については、特に厳格に調査を行うものとする。

(ｳ) アに例示する不許可相当の例を念頭におき、申請に係る農地等の周辺の農地等の権利関係等許可の判断をするに当たって必要な情報を把握したうえで、現地調査を実施するものとする。

２　法第３条第２項ただし書の審査基準

法第３条第１項の許可は、前記１(法第３条第２項各号)に該当する場合であっても、次の(１)及び(２)のいずれかに該当するときは許可することができる(法第３条第２項

ただし書)。

（１） 区分地上権等の設定等がされるとき。

民法（明治 29 年法律第 89 号）第 269 条の２第１項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利の設定又は移転については、その権利の設定又は移転を認めてもその権利の設定又は移転に係る農地又は採草放牧地及びその周辺の農地又は採草放牧地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがなく、かつ、その権利の設定又は移転に係る農地又は採草放牧地をその権利の設定又は移転に係る目的に供する行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていると認められる場合に限り許可するものとする。

（２） 農業協同組合法第 10 条第２項に規定する事業を行う農業協同組合等が農地又は採草放牧地の所有者から同項の委託を受けることにより１の(１)に掲げる権利が取得されること及び農業協同組合法第 11 条の 50 第１項第１号に掲げる場合において使用貸借による権利又は賃借権が取得されるとき。

農業協同組合法第 10 条第２項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会（以下「農業協同組合等」という。）が農地又は採草放牧地の所有者から同項の委託を受けることにより１の(１)に掲げる権利を取得する場合及び農業協同組合法第 11 条の 50 第１項第１号に掲げる場合において農業協同組合等が使用貸借による権利又は賃借権を取得する場合には、自ら農業経営を行う体制が整備されていないと認められる場合等農業協同組合等がその申請に係る農地又は採草放牧地について農業経営を適切に行うと認められない場合には、許可しないものとする。

３ 法第３条第３項の審査基準

農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、次の(１)から(３)までに掲げる要件のすべてを満たすときは、１の(２)又は(４)に該当する場合であっても､法第３条第１項の許可をすることができる(法第３条第３項)。

（１） これらの権利を取得しようとする者がその取得後においてその農地又は採草放牧地を適正に利用していないと認められる場合に使用貸借又は賃貸借の解除をする旨の条件が書面による契約において付されていること(法第３条第３項第１号)。

（２） これらの権利を取得しようとする者が地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること（法第３条第３項第２号)。

(注１)「適切な役割分担の下に」とは、例えば、農業の維持発展に関する話し合い活動への参加、農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めの遵守、獣害被害対策への協力等をいう。これらを担保するため、農地等の権利を取得しようとする者に対して、確約書の提出、又は市町長若しくは農業委員会との協定の締結を求めるものとする。

(注２)「継続的かつ安定的に農業経営を行う」とは、機械や労働力の確保状況等からみて、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあることをいう。

（３） これらの権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の

業務を執行する役員又は重要な使用人のうち１人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること（法第３条第３項第３号)。

（注）　「業務を執行する役員又は重要な使用人のうち１人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められる」とは、業務を執行する役員又は重要な使用人のうち１人以上の者が、その法人の行う耕作又は養畜の事業（農作業、営農計画の作成、マーケティング等を含む。）の担当者として、農業経営に責任をもって対応できるものであることが担保されていることをいう。

「業務を執行する役員」とは、会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の取締役のほか、理事、執行役、支店長等の役職名であって、実質的に業務執行についての権限を有し、地域との調整役として責任を持って対応できる者をいう。

「重要な使用人」とは、その法人の使用人であって、当該法人の行う耕作又は養蓄の事業に関する権限及び責任を有する者をいう。（規則第 18 条の２）

権限を有するかの確認は、定款、法人の登記事項証明、当該法人の代表者が発行する証明書等で行う。

４　景観法第 92 条第１項に規定する景観整備機構が農地を取得する場合の審査基準

景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 92 条第１項の規定により指定された景観整備機構が同法第 56 条第２項の勧告に係る協議が調ったことによりその勧告を受けた者がその勧告に係る農地又は採草放牧地につき当該景観整備機構のために使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは、農地法第３条第２項の規定にかかわらず、同条第１項の許可をすることができる。（景観法第 57 条）

（審査にあたって留意する事項）

１　短期所有に係る農地又は採草放牧地

法第３条第１項の許可を受けて取得した農地又は採草放牧地については、取得後３年を超えており、かつ、取得後３作以上営農していること。ただし、次にアからエまでのいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア　当該農地又は採草放牧地に係る現在の権利の設定又は移転が世帯員等相互間で行われたものであり、当該農地又は採草放牧地において同一の世帯員等による３年、かつ、３作以上の営農がおこなわれていたと認められる場合

イ　当該申請が世帯員等相互間におけるものであった場合

ウ　新たな権利取得原因が交換によるものであり、かつ、その交換の結果双方の営農条件が向上すると認められる場合（相互に権利設定をする場合を含む。）

エ　その他特段の事情があり、真にやむを得ないと認められる場合

別　紙

農地所有適格法人の判断基準

１　農地所有適格法人の要件

「農地所有適格法人」とは、農事組合法人、株式会社（公開会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第２条第５号に規定する公開会社をいう。）でないものに限る。以下同じ。）又は持分会社（同法第 575 条第１項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社の総称）をいう。以下同じ。）で、次の（１）から（４）までに掲げる要件のすべてを満たしているものをいう（法第２条第３項）。

（注）　株式会社にあっては、その発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当該株式会社の承認を要する旨の定款の定め（以下、「株式譲渡制限」という。）を設けている場合に限り、認めるものである。

例えば、譲受人が従業員以外の者である場合に限り承認を要する等の限定的な株式譲渡制限は、これに当たらない。

（１）　その法人の主たる事業が農業（その行う農業に関連する事業であって農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工その他次のアからエまでに掲げるもの、農業と併せ行う林業及び農事組合法人にあっては農業と併せ行う農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）第 72 条の 10 第１項第１号の事業を含む。以下同じ。）であること（法第２条第３項第１号、規則第２条）。

（注１）「法人の主たる事業が農業」であるかの判断は、その判断の日を含む事業年度前の直近する３箇年（異常気象等により、農業の売上高が著しく低下した年が含まれている場合には、当該年を除いた直近する３箇年）におけるその農業に係る売上高が、当該３箇年における法人の事業全体の売上高の過半を占めているかによるものとする。なお、新規就農をする場合（定款等の変更によるものを含む）においては、今後３箇年の売上高の見込みによるものとする。

（注２）法人の行う事業が、法人の行う農業と一次的な関連を持ち農業生産の安定発展に役立つものである場合には、「その行う農業に関連する事業」に該当するものである。

（注３）「農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工」とは、例えば、りんごを生産する法人が、自己の生産したりんごに加え、他から購入したりんごを原料として、りんごジュースの製造を行う場合、野菜を生産する法人が、料理の提供、弁当の販売若しくは宅配又は給食の実施のため、自己の生産した野菜に加え、他から購入した米、豚肉、魚等を材料として使用して製造又は加工を行う場合等である。

ア　農畜産物の貯蔵、運搬又は販売（規則第２条第１号）

（注）　「農畜産物の貯蔵、運搬又は販売」とは、例えば、りんごの生産を行う法人が、自己の生産したりんごに加え、他の農家等が生産したりんごの貯蔵、運搬又

は販売を行う場合等である。

イ　農業生産に必要な資材の製造（規則第２条第２号）

（注）「農業生産に必要な資材の製造」とは、例えば、法人が自己の農業生産に使用する飼料に加え、他の農家等への販売を目的とした飼料の製造を行う場合等である。

ウ　農作業の受託（規則第２条第３号）

（注）「農作業の受託」とは、例えば、水稲作を行う法人が自己の水稲の刈取りに加え、他の農家等の水稲の刈取りの作業の受託を行う場合等である。

エ　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成６年法律第46号）第２条第１項に規定する農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設の設置及び運営並びに農村滞在型余暇活動を行う者を宿泊させること等農村滞在型余暇活動に必要な役務の提供（規則第２条第４号）

（注）「農村滞在型余暇活動に利用されることを目的とする施設」とは、観光農園や市民農園（農園利用方式によるものに限る。）等主として都市の住民による農作業の体験のための施設のほか、農作業の体験を行う都市の住民等が宿泊又は休養するための施設、これらの施設内に設置された農畜産物等の販売施設等である。

また、「必要な役務の提供」とは、これらの施設において行われる各種サービスの提供を行うことである。

なお、都市の住民等による農作業は、法人の農業と一時的な関連を有する必要があることから、その法人の農業に必要な農作業について行われる必要がある。

（２）　その法人が、株式会社にあっては次のアからクに掲げる者に該当する株主の有する議決権の合計が総株主の議決権の過半を、持分会社にあっては次のアからクに掲げる者に該当する社員の数が社員の総数の過半を占めているものであること（法第２条第３項第２号）。

ア　その法人に農地若しくは採草放牧地について所有権若しくは使用収益権（地上権、永小作権、使用貸借による権利又は賃借権をいう。以下同じ。）を移転した個人（その法人の構成員となる前にこれらの権利をその法人に移転した者のうち、その移転後６月以内に構成員となり、引き続き構成員となっている個人以外のものを除く。）又はその一般承継人（次の(ｱ)及び(ｲ)に掲げるものに限る。）（法第２条第３項第２号イ、規則第３条）

（注１）法第２条第３項第２号イの「移転」には、譲渡のほか出資等が含まれる。

（注２）法第２条第３項第２号イの「一般承継人」とは、被承継人の権利義務を一括して承継する者で、ここでは相続人及び包括受遺者をいう。また、一般承継人については規則第４条に定めるものに限られ、これらの者は農地等の所有権又は使用収益権を移転した個人と同様に取り扱われる。

(ｱ) その法人の構成員でその法人に農地又は採草放牧地について所有権又は使用収益権を移転したものの死亡した日の翌日から起算して６月以内にその法人の構成

員となり、引き続き構成員となっているもの（規則第４条第１号）

(ｲ) 前記(ｱ)又はこの(ｲ)に規定する者の一般承継人で、当該(ｱ)又は(ｲ)に規定する者の死亡の日の翌日から起算して６月以内にその法人の構成員となり、引き続き構成員となっているもの（規則第４条第２号）

イ　その法人に農地又は採草放牧地について使用収益権に基づく使用及び収益をさせている個人（法第２条第３項第２号ロ）

（注）　法第２条第３項第２号ロは、その法人のために使用収益権を設定した個人及びその使用収益権を設定した農地等を相続又は遺贈により承継した個人が含まれる。ただし、農地等の所有権等を移転した場合とは異なり、一般承継人であってもその使用収益権を設定した農地等を承継した者以外のものは、設定者とみなさない。

ウ　その法人に使用及び収益をさせるため農地又は採草放牧地について所有権の移転又は使用収益権の設定若しくは移転に関し法第３条第１項の許可を申請している個人（当該申請に対する許可があり、近くその許可に係る農地又は採草放牧地についてその法人に所有権を移転し、又は使用収益権を設定し、若しくは移転することが確実と認められる個人を含む。）（法第２条第３項第２号ハ）

エ　その法人に農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権に基づく使用及び収益をさせている農地利用集積円滑化団体又は農地中間管理機構（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号）第２条第４項に規定する農地中間管理機構をいう。以下同じ。）に当該農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権を設定している個人（法第２条第３項第２号ニ）

オ　その法人の行う農業に常時従事する者（前記審査基準の１の（６）のアの(ｱ)から(ｴ)までに掲げる事由により一時的にその法人の行う農業に常時従事することができない者で当該事由がなくなれば常時従事することとなると農業委員会が認めたもの及びその法人の構成員となった日の翌日から起算して６月以内にその法人の行う農業に常時従事することとなることが確実と認められる者を含む。以下「常時従事者」という。）（法第２条第３項第２号ホ、規則第５条）

（注１）法第２条第３項第２号ホの「常時従事する者」の判定基準である規則第９条並びに附録第一及び附録第二の算式に規定する法人の事業に必要な年間総労働日数及び構成員がその法人に年間従事する日数は、過去の実績を基準とし、将来の見込みを勘案して判断する。

（注２）常時従事者たる構成員がその法人から脱退した場合であって、その者がその法人に移転した農地等を現物出資の払戻の特約等により農地等がその者に返還されるときは法第３条の許可が必要である。

カ　その法人に農作業（農産物を生産するために必要となる基幹的な作業に限る。）の委託を行っている個人（法第２条第３項第２号ヘ、規則第６条）

（注）　規則第６条の「農産物を生産するために必要となる基幹的な作業」とは、水稲にあっては耕起・代かき、田植及び稲刈り・脱穀の基幹３作業、麦又は大豆にあっては耕起・整地、播種及び収穫、その他の作物にあっては水稲及び麦又は大豆

に準じた農作業をいう。

キ　その法人に農業経営基盤強化促進法第７条第３号に掲げる事業に係る現物出資を行った農地中間管理機構（法第２条第３項第２号ト）

ク　地方公共団体、農業協同組合又は農業協同組合連合会（法第２条第３項第２号チ）

（３）　その法人の常時従事者たる構成員が理事等（農事組合法人にあっては理事、株式会社にあっては取締役、持分会社にあっては業務を執行する社員をいう。以下同じ。）の数の過半を占めていること（法第２条第３項第３号）。

（注）「理事等の数の過半」とは、理事等の定数の過半ではなく、その実数の過半をいうものとする。

（４）　その法人の理事等又は重要な使用人（いずれも常時従事者に限る。）のうち、一人以上の者が、その法人の行う農業に必要な農作業に年間 60 日（理事等がその法人の行う農業に年間従事する日数の２分の１を超える日数のうち最も少ない日数が 60 日未満のときは、その日数）以上従事すると認められるものであること（法第２条第３項第４号、規則第８条）。

（注）「重要な使用人」とは、その法人の使用人であって、当該法人の行う農業に関する権限及び責任を有する者（農場長等）をいうものとする（規則第７条）。

また、「その法人の行う農業に必要な農作業」とは、耕うん、整地、播種、施肥、病虫害防除、刈取り、水の管理、給餌、敷わらの取換え等耕作又は養畜の事業に直接必要な作業をいい、耕作又は養畜の事業に必要な帳簿の記帳事務、集金等は農作業には含まれないものとする。

２　法人の構成員としての常時従事者の判定

法人の構成員が常時従事者であるかどうかの判定は、次の（１）から（３）までのいずれかに該当する構成員を常時従事者とすることによりするものとする（法第２条第４項、規則第９条）。

（１）　その法人の行う農業に年間 150 日以上従事すること（規則第９条第１号）。

（２）　その法人の行う農業に従事する日数が年間 150 日に満たない者にあっては、その日数が年間次の算式により算出される日数（その日数が 60 日未満のときは、60 日）以上であること（規則第９条第２号）。

Ｌ／Ｎ×２／３（規則附録第１）

Ｎは、その法人の構成員の数

Ｌは、その法人の行う農業に必要な年間総労働日数

（３）　その法人の行う農業に従事する日数が年間 60 日に満たない者にあっては、その法人に農地若しくは採草放牧地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせており、かつ、その法人の行う農業に従事する日数が次のアの算式により算出される日数又は次のイの算式により算出される日

数のいずれか大である日数以上であること（規則第９条第３号)。

ア　Ｌ／Ｎ×２／３（規則附録第１）

Ｎは、その法人の構成員の数

Ｌは、その法人の行う農業に必要な年間総労働日数

イ　Ｌ×ａ／Ａ（規則附録第２）

Ｌは、その法人の行う農業に必要な年間総労働日数

Ａは、その法人の耕作又は養畜の事業の用に供している農地又は採草放牧地の面積

ａは、当該構成員がその法人に所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている農地又は採草放牧地の面積

附　則（平成24年３月12日　23農政第54040号）

（施行期日）

この準則は、平成 24 年４月１日から施行する。

附　則（平成27年３月31日　26農政第79228号）

（施行期日）

この準則は、平成 27 年４月１日から施行する。

附　則（平成28年４月１日　28農政第22878号）

（施行期日）

この準則は、平成 28 年４月１日から施行する。