

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会【資料】

鹿児島県指宿市の事例

指宿市における農地の現状と課題



・指宿市は、薩摩半島の最南端に位置し、国道226号とJR指宿枕崎線が市の住居密集区域をU字型に縦断しており、県道岩本開聞線との結節により市域を循環することができます。

また、県都の鹿児島市中心部からは国道226号が唯一の基幹道路であるが、慢性的な交通渋滞をきたしており、1時間以上も要しています。

・産業は観光、農業及び水産業が主体であり、観光は霧島錦江湾国立公園に指定されている自然景観や世界に類を見ない砂むし温泉をはじめとする観光施設を生かした特色ある観光地づくりを進めています。

・農業は温暖な気候や豊かな台地、池田湖からの広域にわたるかんがい用水を生かし、オクラやさつまいも、豆類、花木などの質の高い農産物が生産されています。また、天然の良港である山川漁港などにおいては水産業及び水産加工業が栄えるなど、南の食料供給基地として発展してきています。

農地の現状

- ・総面積 14,901ha のうち農業振興地域は 10,824.8ha(72.6%)となっている。
- ・農地面積は、田(272ha)畑(3,130ha)で約 3,400ha であり、1 農家平均耕作面積は 1.5ha の経営規模となっている。
- ・更に、畑地の約 2,040ha、水田の 189ha が昭和 45 年から南薩畑地帯総合土地改良事業などの基盤整備が導入されたが、所有権移転(名義変更)までは極一部除いて行われていない。
- ・また、農家の年齢構成では約半数の農業者が 60 歳以上(平成 22 年農林業センサス)であり今後、相続案件が加速化すると考えられる。
- ・表から推測すると非農家が農地を所有しているケースが多い

	農地面積	農家戸数	農地筆数	農地所有者数
指宿市	3,402ha	2,210戸 (うち自給的農家746戸)	67,054筆	5,902人

資料出所：農地面積、農家戸数は 2010 年農林業センサス、筆数所有者数は指宿市農業委員会

○耕作放棄地の拡大

農地は「現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ地域における貴重な資源である」と農地法に明記されている。

ところが鹿児島県の耕作放棄地は 11,778ha である。指宿市も 292ha が耕作放棄地となっている現状がある (2010 年農林業センサス)。

耕作放棄地の原因としては①農家戸数・農家人口減 ②利便性が悪く採算に合わない ③農地の所有者と連絡が取れない又は貸借を好まない などが考えられる。

※農家の意見としては、耕作をするにあたって所有と連絡を取りたいが所有者の特定に要する時間と手間(経費)を考えたら行わない方を選択する。



○農地の利用集積が進まない

農地の有効利用を図り担い手への農地集積(利用権設定並びに所有権移転)を推進しているが、現実には遅々として進んでいないのが現実である。

その要因として、名義変更が行われていない農地が多く農地の売買や利用権の移転の障害となっている。

○農地の所有権、利用権の取り扱い

農地の権利移転については、農地法で農業委員会の許可を必要としており、農地の売買、賃貸借などの事務手続きを行っているが、所有権者の同意が得られることが前提となっている。

(賃貸借については所有権の1/2以上の同意)

そのため、土地の登記簿謄本の提出を求め所有者の確認と名義人が死亡の場合は、相続人の確認とその意向を確認した上で受理することとなっている。

今後の対策（提案）

○相続未登記等の農地の実態把握調査の実施

所有権移転や利用権の設定や補助事業を行う計画のある農地については、登記状況を確認して事業の承諾の有無の判断を行ってはいるが、全体的な実態が把握されていないのが現状であって相続未登記、登記人の死亡者、不明者の実態を把握することが先決と考えられる。

※今年度鹿児島県農業会議による農地台帳と固定資産課税台帳上の突合を行い相続未登記農地の把握調査を実施するようになっている。

○民法と農地法の矛盾の整理

民法九百条（法定相続分）では、

同順位の相続人が複数あるときは・・次の各号の定めるところによる。とある
農地法第二条二（農地について権利を有する者の責務では、

農地について・・・農業上適性かつ効率的な利用を確保する。とある

一方で三条の権利異動の制限では、遺産分割に伴う権利移転はこの限りでない。とある

これらのことから、相続に関しては農地法上の制約が及ばず今後農業者の高齢化に伴って農業者以外の所有権取得者の増加に加え地域に居住していない地権者が増加し大きな問題となることが懸念されることから関係機関が一体となった対策を講じていただきたい。

例えば、市町村の戸籍を所掌する部署と農業委員会や法務局などの関係機関が連携し相続に伴う名義変更、売買の促進などの広報活動を強化する。

○農業基盤強化促進法に基づく貸借権の緩和

農地を効率的に利用し地域農業の発展を図るには、担い手農家へのスムーズな利用権設定が不可欠である。利用権の設定を行うには権利者の同意（相続は持分の過半の同意）が必要であるが、その手間と賃借料が見合わないため基盤強化法に基づく手続きを避け相対による賃借を行うケースが増えつつある。

これらの解決には、利用権における権利者の同意を代表者(納税管理人)1人で可とし農地集積を促進する必要がある。

○ほ場整備事業などの土地改良事業の円滑な事業執行

事業参加資格者の2/3以上の同意で事業採択が可能とあるが、現実としては極めて100%に近い同意を求められている。

また、相続人が100人を超える案件もあることから現実として基盤整備の実施は極めて困難である。

農地の保全、活用は、農村地域の活性化にとって不可欠であるが、上記の理由などにより基盤整備が進まず耕作放棄地となっているケースも少なくない。

これらの解決には、地域の相違に基づいた基盤整備の取り扱いとして、管理者の同意による事業採択として取り扱うよう検討する必要がある。