

法務省民二第3071号

平成20年12月1日

法務局民事行政部長 殿

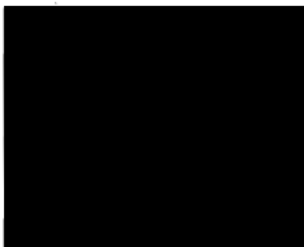
地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長 

農地について所有権に係る移転請求権保全の仮登記及び条件付権利(又は  
期限付権利)の仮登記の申請があった場合の取扱いについて(依命通知)  
標記について、別紙甲号のとおり農林水産省経営局長及び同省農村振興局長か  
ら民事局長あて照会があり、別紙乙号のとおり回答がされましたので、貴管下登  
記官に周知方お取り計らい願います。

なお、具体的な事務の取扱いについては、下記のとおりですので、遺漏のない  
よう留意願います。

記

- 1 本取扱いについては、「農地に係る所有権についての不動産登記法第105  
条第2号の仮登記情報連絡票」(別添様式)を用いることとし、本票は、各登  
記所単位で作成することとする。
  - 2 本連絡票は、農地について所有権に係る不動産登記法第105条2号の仮登  
記が申請され、登記が完了した後に、当該土地の所在及び地番を記録すること  
し、受付年月日で毎月1日から末日までの1か月分をとりまとめることとする。
  - 3 本連絡票は、関係農業委員会と協議の上、関係農業委員会の職員が登記所に  
来庁し随時確認する方法若しくは毎月5日までに送付する方法により情報提供  
することとする。
- 

20経営第4874号  
20農振第1409号  
平成20年11月25日

法務省民事局長 殿

農林水産省経営局長

農林水産省農村振興局長

農地について所有権に係る移転請求権保全の仮登記及び条件付権利（又は期限付権利）の仮登記の申請があった場合の取扱いについて（照会）

所有権についての移転請求権を保全しようとする場合又は始期付き若しくは停止条件付きの請求権その他将来確定することが見込まれる請求権を保全しようとする場合に於ける不動産登記法（平成16年法律第123号）第105条第2号の規定に基づく仮登記（以下「2号仮登記」という。）がされた農地について、長期間耕作を放棄する事例が見受けられる。

このような状況は、農地の有効利用を促進する上で支障となっていることから、今後は、耕作放棄の発生防止の措置を講じるとともに、違反転用の防止等農地法（昭和27年法律第229号）の適正な運用を一層徹底するため、農地について、2号仮登記がされた場合は、当分の間、当該不動産の管轄登記所の登記官がその土地の所在及び地番を取りまとめた連絡票を作成するなど適宜の方法により関係農業委員会が当該情報を取得できるよう、協力方依頼する。

なお、上記によることとして差し支えない場合には、別添により都道府県知事及び農業委員会を指導することとしているので、貴管下関係機関にも周知方お取りはからい願いたい。

20経営第4874号  
20農振第1409号  
平成20年 月 日

都道府県知事  
地方農政局長  
内閣府沖縄総合事務局長

殿

農林水産省経営局長

農林水産省農村振興局長

農地について所有権に係る移転請求権保全の仮登記及び条件付権利（又は期限付権利）の仮登記の申請があった場合の取扱いについて（通知）

農地は、国民に食料を供給するための基礎的な生産要素であるとともに、農業者にとって極めて重要な経営基盤であり、その有効利用を図る必要がある。

しかしながら、所有権についての移転請求権を保全しようとする場合又は始期付き若しくは停止条件付きの請求権その他将来確定することが見込まれる請求権を保全しようとする場合に於ける不動産登記法（平成16年法律第123号）第105条第2号の規定に基づく仮登記（以下「2号仮登記」という。）がされた農地について、長期間耕作を放棄する事例が見受けられるところである。

このような状況は、農地の有効利用を促進する上で支障となることから、既に2号仮登記された農地に関しては、「仮登記がされた耕作放棄地の耕作放棄地解消対策における留意事項について」（平成20年 月 日付け20経営第 号・20農振第 号経営局長・農村振興局長連名通知）により対応することとしたところであるが、今後2号仮登記される農地についても、耕作放棄の発生防止を図るとともに、違反転用の防止等農地法（昭和27年法律第229号）の適正な運用を一層徹底することが重要であることから、別紙1のとおり法務省民事局長に依頼したところ、別紙2のとおり回答があったところである。

については、下記事項に御留意の上、今後2号仮登記される農地における耕作放棄や農地法違反の防止への対応につき、特段の御配慮をお願いする。

（なお、貴管下市町村、農業委員会に対しては、貴職よりこの旨周知いただくようお願いする。）

## 記

### 1 農業委員会の処理

- (1) 農地について、2号仮登記がされた場合、登記所において登記官は当該農地の所在及び地番を取りまとめた連絡票を作成することとされたので、農業委員会は、管轄登記所と協議の上、随時、連絡票を管轄登記所において受領する方法又は毎月所定の日に管轄登記所から送付を受ける方法により、情報提供を受けることとする。

なお、農業委員会は、毎月所定の日に登記所から送付を受ける方法が採用された場合においても、必要に応じて管轄登記所において連絡票を確認することとする。

- (2) 農業委員会は、登記官から、2号仮登記がされた農地の所在及び地番について情報提供を受けたときは、当該農地について、農地基本台帳その他の資料等により、次の事項を調査するとともに、登記事項証明書により、地積及び仮登記の登記権利者（以下「仮登記権利者」という。）の住所・氏名を確認することとする。

① 所有者の住所・氏名。

② 現況が農地法第2条第1項の「農地」に該当するか否か。

③ 所在が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域内か否か、また、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2項第1号に規定する農用地区域と定められた区域内か否か。

④ 農地法第3条第1項、第5条第1項、第73条第1項の許可又は第5条第1項第3号の届出若しくは農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤法」という。）第19条に基づく農用地利用集積計画の公告（以下「農地法に基づく許可等」という。）の手續が行われているか否か。

⑤ その他参考となる事項。

- (3) 農業委員会は、(2)の調査により、本登記をするために農地法に基づく許可等の手續が行われていないことが確認されたものについて、次の対応を講じることとする。

① 当該農地の所有者に対し、次の事項を周知徹底する。

ア 農地の売買は、農地法に基づく許可等がなければ、所有権移転の効力を生じないこと。

イ 農地法に基づく許可等がなければ、売買契約の締結がされていても、農地の所有権は仮登記権利者ではなく、農地の所有者にあること。

ウ 農地法に基づく許可等を受ける前に仮登記権利者に農地を引き渡した場合は、農地法違反となり、同法第92条の規定に基づき3年以下の懲役又は300万円以下の罰金の適用があること。

② 農地の所有者が耕作を放棄するに至った場合には、耕作を再開するよう指導するとともに、自ら耕作再開が困難な場合には、貸付けを行うことが適当であり、貸付けがなされるよう指導する。なお、農業委員会は、農地の所有者が認定農業者等への貸付けを希望する場合には、借受者のあつせんに努めること。この場合、農地の所有者に対しては、基盤法第18条に基づく農用地利用集積計画による利用権の設定等によれば、期間満了に伴って農地が返還されること、利用権の設定等に当たっては、基盤法第18条第3項による同意が必要となる者の中には仮登記権利者は含まれないことを、また、借受者に

対しては、2号仮登記がされた農地であることを、あらかじめ説明しておくものとする。

③ 当該農地の仮登記権利者に対し、次の助言等を行う。

ア 農地の売買は、農地法に基づく許可等がなければ、所有権の移転の効力を生じないこと。

イ 農地法に基づく許可等がなければ、売買契約の締結がなされていても、農地の所有権は仮登記権利者ではなく、農地所有者にあること。

ウ 農地法に基づく許可等を受ける前に、農地の引渡しを受けた場合は、農地法違反となり、同法第92条の規定に基づき3年以下の懲役又は300万円以下の罰金の適用があること。

エ 農地の転用を希望している仮登記権利者に対しては、2号仮登記を行ったとしても、農地転用許可の判断において何ら考慮されるものではないこと。

(4) 農業委員会は、(3)の対応を講じている農地に係る情報について、別紙様式1により整理するとともに、その状況を継続的に調査し、依然として農地法に基づく許可等の手続が行われず、2号仮登記も抹消されていない場合には、引き続き(3)の対応を講じることとする。

なお、別紙様式1の内容については、上記継続調査の結果を踏まえ、毎年1月1日現在の内容へ更新した上で、毎年2月末日までに都道府県へ報告することとする。

(5) 市町村及び農業委員会は、2号仮登記がされた農地が現在耕作されていても、将来遊休農地化するおそれがあることから、基盤法第4章の2に規定する遊休農地の農業上の利用の増進に関する措置の対象として同法第6条第2項第5号イに規定する遊休農地となるおそれがある農地とすることにより、遊休農地の発生防止に努めるものとする。

(6) 農業委員会は、(3)及び(4)の活動の中で、違反転用に該当すると判断した事案については、「農地等転用関係事務処理要領」(昭和46年4月26日付け46農地B第500号農林省農地局長通知。以下「事務処理要領」という。)の第3の1により対応することとする。

## 2 都道府県農地担当部局の処理

(1) 都道府県農地担当部局は、1の(2)等による農業委員会の調査が円滑に行われるよう、農業委員会から農地法に基づく許可に関する情報等の提供について要請があった場合には、迅速な提供に努めることとする。

(2) 都道府県農地担当部局は、1の(6)の場合、事務処理要領の第3の1の(1)により、農業委員会から報告書の提出があった場合には、事務処理要領の第3の2により対応することとする。

(3) 都道府県農地担当部局は、農業委員会から1の(4)に基づき別紙様式1により報告を受けた場合には、1の(3)の対応が円滑に行われるよう必要に応じ農業委員会に対する指導・助言、情報の提供を行うこととする。

(4) 都道府県農地担当部局は、農業委員会より報告のあった別紙様式1の2号仮登記のうち対応を講じている農地一覧表に掲載されている情報について、別紙様式2により取りまとめ、地方農政局長(北海道にあっては農村振興局長、沖縄県にあっては沖縄総合事務局長)あて毎年3月末日までに報告することとする。

別紙様式1  
2号仮登記のうち対応を講じている農地一覧表(平成〇年1月1日現在)

番号	管轄法務局名	所在	地番	面積(m <sup>2</sup> )	仮登記年月日	所有者(注2)		仮登記権利者(注2)	
						住所	氏名	住所	氏名
1	〇〇地方法務局 (何某)	〇〇市〇〇町	〇〇番	〇〇	H〇年〇月〇日	〇〇市〇〇町〇〇番地	〇〇〇〇	〇〇市〇〇町〇〇番地	(株)〇〇
2	△△法務局〇〇〇 出張所(何某)	〇〇市△△町	△△番	△△	H△年△月〇日	△△市△△町△△番地	△△△△	△△市△△町〇〇番地	(株)△△
3	××法務局〇× 支局(何某)	〇〇市××町	××番	××	H×年×月〇日	××市××町××番地	××××	××市××町〇〇番地	(株)××

農業委員会名

市街化区域(内 =1、外=2)	地域区分(農振地 域内(農用地区域 内=1、外=2)、 農振地域外=3))	管理状況(注3)	許可等の実施状 況(手続未了=1、 手続済=2)	農地法違反の 有無(有=1、 無=2)	遊休農地対策の 実施状況 (注4)	備考 (注5)
2	1	3	1	1	H〇年〇月〇日 1	
2	1	1	1	1		
1	2	4	2	2		H×年〇月〇日 農地法5条許可済

記載上の注意

- 1 本表の内容は、記1の(3)及び(4)に規定する活動や農地パトロールその他の方法により把握した農地情報を踏まえつつ、毎年1月1日現在における内容へ更新すること。
- 2 相続又は合併等により所有者又は仮登記権利者に変更があった場合には、随時、「所有者」欄、「仮登記権利者」欄を更新すること。
- 3 「管理状況」欄には、所有者が自ら耕作している場合には「1」、他の農業者が借り受けて耕作している場合には「2」、耕作放棄されている場合には「3」、転用行為に着手されている場合には「4」と記載すること。
- 4 「遊休農地対策の実施状況」欄には、「管理状況」欄で「3」(耕作放棄されている場合)とされた農地について、農業委員会による指導が行われている場合には「1」、市町村長が特定遊休農地である旨の通知を行っている場合には「2」、農地所有者による利用計画の届出を行っている場合には「3」、市町村長による報告を行っている場合には「4」、買入れ・借入れ・借受け協議を行っている場合には「5」、都道府県知事による調停を行っている場合には「6」、特定利用権の設定等を行っている場合には「7」と記載するとともに、上段に実施(開始)日を記載すること。
- 5 農地法に基づき許可等の手続を済ませて農地の所有権が移転した場合、若しくは仮登記の抹消が確認された場合は、備考欄に確認年月日を記載すること。

別紙様式2

2号仮登記のうち対応を講じている農地の状況について(平成〇年1月1日現在)

都道府県名

番号	農業委員会名	管理状況										許可等の状況				(単位:件、㎡)			
		仮登記農地		うち新規 (前年1月1日～ 12月31日)		うち農用地区 域内農地		所有者耕作		貸付け		耕作放棄		許可等 手続済		農地法違反		法的措置実施状況	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
1	〇〇市農業委員会	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
計		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

記載上の注意

「仮登記農地」欄には、農地法に基づく許可等の手続等を済ませて農地の所有権が移転したものの、若しくは仮登記の抹消が確認されたものはカウントしないこととする。

法務省民二第3070号

平成20年12月1日

農林水産省経営局長 殿

農林水産省農村振興局長 殿

法務省民事局長

農地について所有権に係る移転の請求権保全の仮登記及び条件付権利(又は期限付権利)の仮登記の申請があった場合の取扱いについて(回答)  
本年11月25日付け20経営第4874号・20農振第1409号をもって照会のありました標記の件については、貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。

なお、この旨法務局及び地方法務局に通知しましたので、申し添えます。



## 農地に係る所有権についての不動産登記法第105条第2号の仮登記情報連絡票

(平成20年〇〇月分)

〇〇(地方)法務局〇〇支局(出張所)

番号	受付年月日	受付番号	土地の所在	地番
1	(例) H20.10.30	12345	〇〇市〇〇町一丁目	12-3
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				

(注)当該連絡票は、各登記所ごとに1月単位(月の初日から末日まで)で作成すること。

1不動産ごとに記載すること。

毎月5日までに、関係農業委員会へ送付すること(随時確認の場合は、送付不要。)

随時確認の場合は、農業委員会職員の身分証明の提示を求めること。