

寄稿

農地法第3条許可と不動産投機について

—農地所有適格法人の代表による自己の名義での農地取得について—

大和大学 政治経済学部 講師 藤田 和孝
ふじた かずたか

1. はじめに

農地所有適格法人の代表が個人名義で農地を取得し、同法人の従業員が当該農地を耕作することに問題はないのか。農地法第3条2項は、農地を取得できる者を「自ら耕作する個人または法人」に限定している。もちろん法人経営者が自家消費のために耕作する農地を取得することもあり得るし、世帯員による耕作も許容される範囲内である。それでも居住地からの距離、従事日数、従事する者の数等から実質的に判断し、農地法第3条2項1号に規定する全部耕作要件および同4号規定する農作業常時従事要件を満たしていない場合には、個人名義での取得は認められず、法人名義での農地取得とすべきではないのか。さもなければ農業という衣を纏った資産保全（投機）手段となるからである。一般法人の代表が第三者または従業員に耕作を委託することを前提に、個人名義で農地を取得していることさえある。

高齢化と後継者不足により耕作放棄地が増えている現在、草刈りなど保全管理さえままならない地域では、「たとえ2年¹でも耕作し、農地として維持してもらえるのであれば誰が農地を取得してもよいではないか」という意見が出てもおかしくない。移動手段と交通網の発達により、必ずしも在村農業者でなくても耕作は可能であって、入り

作農家による農地取得も少なくない²。

たとえ不在村法人（農地所有適格法人）であっても要件などを満たしている限り、農地を取得・集積することに問題はない。それでは不在村の個人による農地の集積に問題はないのか。個人名義であっても、農地の集積には違いはない。そして全ての投機行為に問題があるわけでもない。それでも個人名義で農地を取得する者が必ずしも「自ら耕作する個人」に該当していないケースも見られ、事実上の地主（あるいは不在村地主）となっていることもある。

以下では、地主としての農地の集積の是非、農地を投機の対象とすることの是非、一般法人による農地の取得制限と個人による農地の集積について整理する。そのうえで農地所有適格法人の経営者による自己名義での農地法第3条による農地の取得について、農地法やそのガイドラインでは規定しきれない実質的な審査が求められる農業委員会の審査の実態を踏まえ、あるべき農地法の運用について検討する。

2. 不在村地主による農地の集積

戦後の農地改革により寄生地主制は解体された。1952年制定の農地法については、小作地所有制限により不在村地主による農地の取得を制限するこ

¹ 農地法第3条の許可をするにあたり、今後継続して農業に従事することを確認するため、許可後2年あるいは3年間、農地を耕作することについての誓約書の差し入れを求めている農業委員会もある。

² ここでの在村・入り作は、農家組合単位の郷村の内と外という意味で用いているが、行政区域（県境を含む）を超えた入り作も含んでいる。

とで農地改革の成果を維持することも、その目的の1つであったといえる³。今日でも法文上、その方針は維持されている。

農地法第1条では、「この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が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ことにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、……耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする」と規定されている。そして「農地法関係事務に係る処理基準について⁴（以下「処理基準」）」においても、「法第1条の目的においては、「耕作者自らによる農地の所有」等が規定され、今後とも農地の所有権の取得については農作業に常時従事する個人と農地所有適格法人に限るべきであることが明確にされたところである」と改めて確認されている。

この基準に従えば、農地が不動産投機の対象とはなり得ない運用がなされるはずである。ところが現実には、農地が不動産業者、産廃業者、宗教法人などによる投機の対象となっており、法制度の趣旨が正確に理解され運用されているとは言えない場面が見受けられる。農業委員会の現場での農地法の運用実態について検討する前に、以下では、そもそも農地を投機の対象とすることの是非について整理しておく。

(1) 地主としての農地取得について

自ら耕作しない地主としての農地取得も農地の集積方法の1つであり、それ自体に問題があるわけではない。そして不在村地主と在村地主とで農地の集積効果に違いがあるわけでもない。1970年の農地法改正で農地の取得にあたり農作業従事義務⁵が課されることになり、その考え方は耕作者主

義として今日でも維持されている。

一方、同年の改正では、小作地所有制限について離農者とその相続人は除外されることになり（農地法第7条1項1号）、不在村地主による農地の取得（集積）が法文上許容された。ただし、不在村地主となれるのは元農家とその子孫に限られることになった。

それでも不在村地主の存在は、担い手不足や耕作放棄地の発生との関連で問題視されることがある。不在村地主の発生経路は、①不在村の人が相続で取得するケース、もう1つが②農業を辞めて転居するケースであると説明されるが⁶、そのほかにも③純粋な農業目的での法人による農地の取得、および④投機目的での個人による取得⁷がある。

(2) 農地を投機の対象とすることは悪か

株式会社の農業参入が認められるようになったが、それでも株式譲渡制限をした会社に限定されているのは、農地が投機目的で取得されないようにするためであると言われている⁸。

不動産業者等による農地取得の全てが問題というわけではない。利便性の良い農地を開発することが町の発展に繋がるからである。利便性が高い農地は、農地の最適な利用という視点からは、不動産業者により取得され転用される方が有効な農地の活用であるともいえる。また農業者による転用目的での農地取得の全てを問題視しているわけでもない。転用期待に基づく農地の保有・取得を農地所有者が考えるのは当然であるし現実に行わ

なければならないという意味ではない。農地を新たに取得する者に課される義務であり、しかも取得後一定期間に限られる努力義務である。

⁶ 生源寺眞一『農業再建—真価問われる日本の農政』岩波書店、2008、190頁。

⁷ 制度上、個人が投機目的で農地を取得することはできないことになっている。但し、不在村地主については、農作業の常時従事要件についての審査の過程で、耕作日数、農地までの距離などの点から、農業委員会の実質的な審査の対象となりうるので、いくぶんハードルが高くなるはずであるが、実際は形式的な審査により許可されている実態もある。

⁸ 山下一仁「農業と農地問題」『土地総合研究』2014年秋号、13頁。

³ 農地法上の耕作者主義の理念の意義・位置づけについての論点は、高橋寿一「農地法制の展開と意義」『月報司法書士』(2015.10 No.524)が網羅している。

⁴ 「農地法関係事務に係る処理基準について」28 経営第1242号(平成28年8月16日)

⁵ 農作業従事義務とは、農地を所有する者は耕作をしな

れている⁹。農地は保有コストが低く、農地価格が農業生産による収益に見合う水準を上回る傾向があり、転用期待から農地を手放さないとされている¹⁰。

投機とは価格変動の目論見から利益を得ようとする行為であり、高値で販売するために買うことである。転用期待から農地を取得し転用することも、転用期待から農地を保持し続けることも、広義の投機にあたるといえる。ここで問題としたいのは、不動産業者が農地を取得し、農地として暫くの期間だけ維持し数年後に転用する場合である。農地として保有しているのは取得時の誓約書の効果と税制上の理由からで、数年内に転用手続きに入ることも少なくない。形式上の手続きさえ踏んでおけば、いつでも自由に農地を取得し転用できるからである。

不動産業者が農地を宅地にして開発を進めることに反対している訳ではない。転用規制の強化を論じるつもりもない。ただし、「農業経営の拡大」という理由で農地を取得しておいて数年で転用し宅地開発¹¹するのではなく、目的を明確にして5条申請すべきであろう。そして場合によっては、区画整備をした上で使い勝手の良い街をつくるべきである。その点からは圃場整備が済んでいる農地は使い勝手のよい農地であると言える¹²。

(3) 小作地所有制限の撤廃と新規地主による農地の集積

2009年の農地法改正により小作地所有制限が撤廃された。1970年の改正で小作地所有制限について離農者とその相続人は除外されており（農地法第7条1項1号）、農業をせずに非農家地主（土地

持ち不在村非農家）となれるのは元農家とその子孫に限られていたが、この制限が取り払われ、現在では誰でもその気になれば¹³農地の地主になることができる。

農業をしたい者に農地を貸す目的で農地を取得することは認められないが（農地法第3条2号6項）、農業の効率化を進めるという点からは、地主として農地を取得し集積することに問題があるわけではない。問題は、集積のための投資行為をすることが農家資格を有しているものに限定されていることである。同様の制限により、農家資格のある不動産業者のみが投機目的で農地を取得していることも問題である¹⁴。

それでは現在の農地法の縛りをなくし、農家資格の有無にかかわらず農地の取得を認めるべきか。そうすれば無責任な業者、投機目的の業者、資産保有目的の業者による農地の取得が増えると予想されている¹⁵。もちろん非農家地主（新規地主）が無責任で、在村農家地主がそうでないとは言えない。現在の耕作放棄地は不在地主だけの責任にはできないのも事実である。それでも非農家地主による農地の集積を認めることは、農地を投機の対象とすることを認めることになる。もし仮に、農地が投機の対象となることを認めるのであれば、農家・非農家の区別なく投機への参加を認めるべ

⁹ 本間正義『農業問題：TPP後、農政はこう変わる』ちくま新書、2014、74頁以下。

¹⁰ 同上書、74頁。農林水産省『農地改革プラン』（平成20年12月3日）

¹¹ 宅地に転用するには具体的な計画の提出が求められるため、露天駐車場あるいは資材置場といった露天施設への転用が多いようである。農業委員会の中には、露天施設への転用について審査を厳格にするためのガイドラインを設けているところもある。

¹² 前掲注(9)、74頁。

¹³ 制度上、容易に新規就農できないことになっているが、下限面積などについての形式的な審査をクリアすれば可能である。ひとたび3条申請により農地を取得して農地を耕作している状態にしておけば、たとえ本人が農地を耕作していなくても農地の買い増しは現実には可能である。農地を取得後、一定期間（たとえば2年程度）耕作している状態にしておけば、その農地の貸し出しを誰も止めることはできず新規地主となれる。

¹⁴ 言い換えれば、たとえば不動産業者、産廃業者の経営者であっても、ひとたび新規就農が認められれば、それ以降は農地を対象とする不動産投機に参加できるのである。そのために「処理基準」では、農地法第3条2項1号の判断基準として「なお、耕作又は養畜の事業以外の土地を利用した事業を行っている者については、審査を特に厳正に行わなければならないことは言うまでもない」と明記してある。それにもかかわらず、現場の農業委員会では職業等を考慮した実質的な判断で出来ていないのが実状である。

¹⁵ 第171回国会 衆議院農林水産委員会議録 第9号（平成21年4月14日）

きである。

そして今まで以上に、個人による農地の取得が農業目的であるのか、あるいは投機目的であるのかの判断が必要になる。その判断は、取引価格、周辺の環境、申請者の職業・経験、年齢などから総合的に推測可能であるが、これらに基づく実質的な判断を農業委員会に求めるのは酷であるし、現行の農業委員会制度ではそこまで期待できない。

3. 法人による農地の集積と個人による農地の集積

法人・個人を問わず、農地中間管理機構を通じた農地の集約など、様々な形で農地の集約が進められている。ここで取り上げる「個人による農地の集積」とは、「自ら耕作する個人およびその世帯員」に該当しない個人による農地の集積である。この個人とは、たとえば所有適格法人の経営者個人のほか、農家資格を持ち外観上（書類上）農家を装うことが可能な個人を指している。すでに述べたとおり農地の集積の必要性は認めつつ、以下では集積のあり方について検討を進める。

効率的な農業経営のための農地の集積は貸借でも実現可能であるが、集積した農地を活用する側の立場から、返さなければならない農地に基盤整備や土壌改良などの必要な投資がはたして行われるのだろうかといった指摘もある¹⁶。そこで以下(1)では「特例貸借」による農地の集積について、(2)(3)では売買による農地の集積について検討する。

(1) 「特例貸借」（農地法第3条2項）と株式会社による農地の取得

2009年の農地法改正で導入された「特例貸借」（農地法第3条3項）では、「農地所有適格法人以外の法人」による使用貸借による権利または賃借権の取得も認め、農作業常時従事要件がはずされたが、所有権の取得については現時点では認められていない。それでも本稿の趣旨に反し、もし仮

に農地所有適格法人の自ら農作業に従事していない代表による自己の名義での農地取得が当然のごとく認められるのであれば、ある農業ビジネスへの参入を検討している会社が株式会社であっても、農家資格のある当該会社の役員の名義で農地を取得し¹⁷、当該会社が管理することで実質的に農地を取得して容易に農業に参入することができるはずである。当該会社は「特例貸借」として会社役員の個人から農地を借りることができるからである。（その場合の農地法第3条許可の要件の考え方については後述する。）

2009年の改正で農地の所有権と貸借・利用権を切り分けた理由は、無断転用など不適正利用に対する事後的な規制措置を想定したものとのことである¹⁸。同法改正の趣旨を踏まえれば、個人名義の農地取得は自ら耕作する個人に限るとする耕作者主義については厳格に運用すべきである。

現行法では未だ許容されていないが、株式会社が農地を取得して農業をするのであれば、農業経営の大規模化および農地の集積という視点からも、農地の取得に反対する理由はない。そして、いずれは所有権についても自由化への議論が進むとの見解もある¹⁹。

(2) 農地所有適格法人による農地の集積

農地所有適格法人は農業目的で農地の所有権を取得し耕作する法人であって、投機目的、無断転用など不適正利用は心配されていないことになっている。法人設立による大規模化、効率化、農地

¹⁶ 山下一仁『いま蘇る柳田國男の農政改革』新潮社、2018、288頁。

¹⁷ もちろん農地法第3条の許可要件を満たすため、必要に応じて新規就農者としてのハードルをクリアする必要がある。但し、新規就農者に対する3条許可については明確なルールがなく、農業委員会によっては甘い審査で通している。

¹⁸ 原田純孝「農業関係法における「農地の管理」と「地域の管理」—沿革、現状とこれからの課題—(2)』『土地総合研究』2017年秋号、107頁。ただし、これは一般法人だから農地や農業に害を及ぼすという性悪説に立つものとしか思えないとする見解もある（山下一仁、前掲注(16)、14頁）。

¹⁹ 原田純孝「農地貸借の自由化とその今後—道半ばの「改革」のゆくえを問う」『日本不動産学会誌』第24巻第3号(2010.12)、82頁。

の集約は歓迎すべきことであるが、本来の制度趣旨に反する運用がなされる可能性もある。衆議院農林水産委員会においても、ある株式会社から派遣されている者が農業生産法人（現農地所有適格法人）の社長になっており、その法人は一定の期間が来るとそれを部分的に農地転用しており、住宅開発や別荘開発が行われている例が紹介されている²⁰。

また宗教法人により設立された農地所有適格法人で、特定の者（宗教法人の幹部）の資産管理法人と化している疑いのあるものもある。宗教法人に代表名義で農地を取得し、実際には法人の従業員が当該農地を管理している。この場合、従業員は法人から給料をもらって耕作しているのが自然であろう。農地を取得する個人は、「自ら耕作する個人」でなければならない。貸すための農地の取得は認められていないから、個人が農地を取得し法人に貸しているとの説明はできない。農作業の一部を委託することは問題ないが、全ての農作業を委託することもできないことになっている。ところが、個人名義で農地所有適格法人であるかのように農地を取得し、農作業の外部委託または別会社の従業員に耕作させることも現実には可能であるし行われている。このような事案についても、農業委員会により実質的な審査が必要となる。

(3) 農地所有適格法人の代表による自己の名義での農地の取得

農地所有適格法人の代表（または構成員）による自己の名義での農地の取得は、農地法第3条の下で許可されるべきであろうか。法人の代表が家庭菜園として耕作をすることもありうるが、農地は個人の資産保有の手段とも投機の対象ともなりうる。問題は、申請者本人は農作業に従事していないが、「その世帯員等」にあたる者が法人の仕事として管理している場合である。（後述する農作業常時従事要件について問題となる。）法人の農業機

械を使用して自己の農地を耕作し、法人から報酬を受け取る場合である。

耕作中の農地について、自ら耕作せずに当該農地の所有権を取得しようとする場合は、農地法第3条2項1号が定める全部耕作要件を満たしていないことになり、不許可の対象である。ただし農地所有適格法人については、「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」と処理基準には明記されている。

処理基準に、「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」とあるのは、当該構成員が自ら耕作することが可能であり、許可の申請の時から1年以上先であっても、時期が到来すれば自ら耕作する可能性がある構成員を想定しており、そのような構成員に限定して読むべきである。それゆえ法人が耕作しているかまたは耕作することになる農地について、農地所有適格法人の構成員（代表）が自ら耕作する可能性が確認できない場合には、個人名義での農地の取得は許可すべきではない。

それでは個人名義で取得した農地を農地所有適格法人に貸し付ける場合²¹はどうか。農地法第3条2項6項の但書で、「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」は、所有権の移転が妨げられないことになっている。個人による地主としての農地の取得が認められることになる。それでも農業目的であっても土地持ち非農家²²による農業経営

²¹ この場合は農業委員会への届け出が必要であり、それを前提としていない第3条の許可は問題がある。

²² ここでいう土地持ち非農家とは、農地を持っているが実際には農業を営んでいない者という意味で用いる。農業委員会に提出する申請書類の職業欄に「農業」と記載している者が必ずしも実際に農業を営んでいるわけ

²⁰ 第126回国会 衆議院農林水産委員会議録 第16号（平成5年5月19日）前島秀行議員発言。

の拡大を理由とする農地法第3条に基づく農地の取得は認められないことになっており、「常時従事者たる構成員」に該当しない者による農地の取得は認められない。したがって農作業に従事していないが農地所有適格法人の代表となっている者は、自己名義で農地を取得できないはずである。

4. 農地法第3条の許可要件と農業委員会による審査体制の実態

農地法では、第1条において「耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ」と謳い、耕作者主義を堅持している。そして農地法第3条2項1号では、(所有権など)「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ない場合」、さらに4号では、「第一号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、農業委員会は許可することができないと規定されている。

これらの要件は、それぞれ全部耕作要件、農作業常時従事要件と現場では呼ばれている。しかし現実には耕作者主義という考え方の下で、この農作業常時従事要件について、必ずしも厳格に当該地の農業委員会が審査しているわけではない。

(1) 全部耕作要件について

農地法第3条2項1号では、許可要件として農地の取得後において耕作の事業に供すべき農地の全てを効率的に利用して耕作することが求められている。耕作していない農地を所有しておきながら、さらに農地を買い増すことを認めると、農地

に対する不動産投機を許すことになる。この規定は投機目的での土地持ち非農家による農地の取得に歯止めをかけるためと見ることもできるが、実際にはそのように運用されていない。

いわゆる耕作放棄地がなければ当該要件をみたしていることになる。ここでは自ら耕作している必要はなく、また確認もできない。申請者名義の農地が耕作放棄地になっておらず、外観上農地となっており近隣の迷惑になっていなければ、さらに農地を買い増すことができる。それでは所有している全ての農地を農地として有効に活用している必要があるのか。農地が農地として耕作されていればよいのであって、地主として第三者に貸し出している問題はない。

また一部の農地がいわゆる耕作放棄地となっていることもあるが、処理基準では、「権利取得者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、農地法第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」と明記し、現実的な運用がなされている。

第三者に耕作を託していてもよく、いわゆる闇小作が問題とされることもなく、また保全管理であっても耕作放棄地とみなされなければ、この要件に抵触するとはみなされていない。自ら耕作している必要がないことと、保全管理でもよいことを組み合わせ、第三者に保全管理させていてもよいとの判断が現場ではまかり通っている。市外居住の不動産業者が第三者に保全管理を託し、不動産投機することも可能である。

ではないことは、地元の農業委員はもちろんのこと地元の農業者であれば知っているはずであり、本稿では、そのような者を土地持ち非農家と呼ぶことにする。

(2) 農作業常時従事要件²³について

農作業への常時従事要件とは、「保有する農地の全部を自ら（世帯員を含む）耕作しない者の権利取得は認めないということである²⁴」。もちろん、育苗から色彩選別まで全ての農作業を申請者本人とその世帯員だけで行うことは現実的ではない。

農地法第3条2項4号では、「第一号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」に該当する場合には、農業委員会の許可を受けることができないと規定されている。

同規定の運用については、処理基準に「法第3条第2項第4号に該当するかの判断に当たっては、法令の定めによるほか、次によるものとする。(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」と明記されている。

同法は、本人が主となって自ら従事することを要求しており、いわゆる「丸投げ」は含まれないことになる。ところがこの要件については、本人が耕作すると申告していることを確認するのみの形式的な審査となっている。

前述のように資産管理会社として農地所有適格法人を設立し、個人名義で取得した農地を自らが所有する法人に管理させることを容認するのであれば、自ら耕作しない個人名義での農地取得を認めることになり、農地に対する不動産投機を認め

²³ 「農業に常時従事すること」と「農作業に常時従事すること」は異なる。前者は、農地法第3条3項3号の法人の業務執行役員による常時従事を指しており、同役員とは、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する者を指している（前掲注(18)106頁注57）。

²⁴ 原田純孝「農業関係法における「農地の管理」と「地域の管理」—沿革、現状とこれからの課題—(1)」『土地総合研究』2017年夏号、134頁。

ることになってしまう。

上記第3条2項4号の規定（農作業常時従事要件）は、権利を取得しようとする者本人が自ら全て耕作する必要はなく、たとえば「家族や近所に住んでいる弟に一部を手伝ってもらっても構わない」という意味ではないのか。また農地法第3条2項4号は「(農地所有適格法人を除く。）」とあることから農地所有適格法人を想定した規程ではなく、「その世帯員等」には自ら役員を務める農地所有適格法人の従業員は含まれないと読むべきである。ここでは、規定の文言を厳格に杓子定規に適用することを議論しているのではない。規定の趣旨を理解し実質的な審査の必要性について検討している。

(3) 市外居住者の耕作状況と住所地の農業委員会による耕作証明

(a) 農作業常時従事要件の審査

市外居住者による農地法第3条の申請については、申請書を受理する農業委員会が申請者の住所地の農業委員会が発行する耕作状況等証明書をもとに農作業常時従事要件の審査をしている。ただし肝心の耕作状況等証明書は、現況が農地であることを地元委員が確認することはあっても、農業従事状況については申請者の申告どおりの内容で作成されている。農業従事状況を確認せず発行された証明書により農業従事状況を判断しており、申請者の住所地の農業委員会、当該申請地の農業委員会のいずれもが責任を負わなくてもよい仕組みになっている。

経営規模、農地との距離、設備などから総合的に農作業常時従事要件を満たしているか判断することが、農業委員会には求められているはずである。規程では網羅できない地元の事情があるからである。ところが規定に明確に記載されていないことを理由に許可判断を出しているのが現状である。

(b) 耕作者証明制度と耕作日数についての審査

農作業に常時従事しているとみなすための判断

基準の1つとしての耕作日数の目安についても、処理基準では、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」と認めるものとしている。さらに続けて、「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権利取得者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権利取得者等以外の者に依存していても同様である」との記載がある。

耕作日数についての農業委員会の審査も、住所地の農業委員会に提出する書類に記載する申請者の自己申告の日数がそのまま証明内容となっている。それにもかかわらず、申請地の農業委員会では、住所地の農業委員会が証明した内容について、「〇〇農業委員会」の耕作証明があるので問題なしと判断し審査を進めているのが実態である。申告している耕作日数を確認せずに耕作状況の確認を依頼する。

5. むすび—耕作者主義の緩和と農地の集積—

小作地所有制限の撤廃、「特例貸借」の導入など、耕作者主義の緩和や農地の集積の促進という現在の農地政策の方向性を考慮すると農地所有適格法人の代表（役員）が自己名義で農地を取得し、法人の従業員が管理・耕作することも、個人による農地の集積の一形態と見れば何ら矛盾するところはないようにも見える。ところが農地は資産の保有手段にも、また投機の対象にもなり得るので、目前の状況のみから判断して農地が農地として耕作されてさえいれば何の問題もないというわけではない。

農地を取得できる法人が農地所有適格法人に限られているのと同様に、農地を取得できる個人は農家に限られている。株式会社の利益追求的な性格から農地を農業用として継続的に利用することの保証が得られないことが、株式会社が農地を取

得できない理由なのであれば²⁵、利益追求的な農家による農地の取得を許可する必要はない。そして「農業経営の拡大」という建前で農地を取得できるのは、本当に農業を続ける農家だけのはずである。農地の取得を農家に限っているのは農地を農地として守るためであって、不動産投機のためではない。

ところが個人名義での農地の取得を農地の集積と不動産投機とに峻別するのは困難である。農地を農地として守るのであれば、現行の農地法が規定しているとおり、農地取得は「自ら耕作する個人または法人」に限るべきである。耕作者主義の例外として農地所有適格法人に農地の取得を認めさせたのは、農地の集積のためであって不動産投機のためではなかったはずである。

農地法第3条に基づく所有権移転について、申請者が経営に携わっている農地所有適格法人があるにもかかわらず、個人名義で農地を取得するのは、農地政策上適切ではない。なぜなら農地所有適格法人は、農地を農地として守るために一般法人と分けて特別に農地の取得を認められた法人である。その法人が当該申請地を管理・耕作するのであれば、特別な理由がないかぎり当該農地は法人名義で取得すべきである。農地を農地として維持し続けるための例外、すなわち同法人が管理・耕作しており、今後も継続して農地として維持するために必要な場合の例外として、「処理基準」により法人の構成員による取得が認められているのではないのか。

農地政策の現場である農業委員会には、農地法および関連通達を読み込んだうえで適切に事務を進めていくことが期待されている。

²⁵ 山下一仁、前掲注(16)、14頁。