

# 農林水産省相続未登記農地等の実態調査と 各種農地面積情報との関連性

堀 正和<sup>1</sup>・Mizgin Karahan<sup>2</sup>・伊藤亮司<sup>3\*</sup>

(平成30年12月31日受付)

## 要 約

農業委員会の管理している農地台帳については、2014年から農地法に位置づけられた法定台帳として管理が始まっている。農林水産省の相続未登記農地等の実態調査で示された面積は、年1回の照合が義務付けられた農地台帳と市町村の固定資産税課税台帳との照合結果をもとに積み上げられたものである。

本報告では、この農林水産省の都道府県別の未登記農地面積が、耕地面積調査と固定資産税台帳の農地面積との乖離率と相関性を持つことがわかった。また、この未登記農地面積が都道府県別の圃場整備率ともゆるやかな相関関係があることがわかった。今後の相続未登記農地の解消に向けては、現場の実態を把握する研究を積み重ねる必要があるとともに、農地情報管理を行う関係機関の連携が必要である。更には、これを後押しする政策が必要である。

新大農研報, 71:27-34, 2019

キーワード：農業委員会、相続未登記農地、圃場整備率、筆別管理

## 1. はじめに～問題意識と課題～

### 1) 相続未登記農地等の実態把握と課題

政府は、2013年に農地中間管理機構の推進に関する法律を制定し、都道府県に農地中間管理機構を設置するとともに、担い手が利用する面積が全農地面積の8割を占める農業構造を目指すこととして農地の集積・集約化を進めている。

しかし、相続が発生しても登記名義人が変更されず、権利関係が不明確となるケースが多く、担い手への農地の集積・集約化を進める上で阻害要因となっているとの指摘があり、農林水産省では相続未登記農地等の全国の実態を把握するため、農業委員会を通じて調査を実施し、「相続未登記農地等の実態調査の結果」(以下、未登記実態調査)を2016年12月に公表した<sup>1)</sup>。

政府は、この相続未登記農地等の利用の促進を図ることを目的とし、2018年の第196回通常国会に「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」として改正法案を上程した<sup>2)</sup>。この改正で共有者の一部を確知することができない農地について、農地中間管理機構に対し20年を超えない範囲で貸借ができることとしている。

### 2) 先行研究

この農地における相続未登記問題の研究については、(安藤、1994a)<sup>3)</sup>で農林水産省の農地相続の実態調査と全国農業会議所の調査結果を活用し、戦後から続く農地相続における未登記問題を提起した。

以降、この相続未登記農地問題の研究について、(安藤、1994b)の都市近郊地域の愛知県安城市の調査<sup>4)</sup>や(安藤、2007)の土地改良区での不在地主所有の事業同意に要する障害の実態を明らかにした報告<sup>5)</sup>、(坂本・久保、2010)の中山間地域である山口県萩市の調査<sup>6)</sup>等、地域を限定した事例研究

の蓄積がある。ただし、これまでは資料の制約から全国的な傾向を整理した論考はほとんどなかった。農業委員会を通じて概況をまとめられた(全国農業会議所、2007)(同、2011)調査結果<sup>7)</sup>があるだけである。

農林水産省では、今回の未登記実態調査に続いて、この他現場の課題や対応を多角的に調査するためのインターネットやスクリーニング等による相続未登記農地実態調査委託事業(公益財団法人日本生態系協会、2017)を実施している。<sup>8)</sup>

### 3) 本研究の課題

農地面積の推移は、農林水産省の耕地面積調査の耕地面積(以下、耕地面積)でみることができ、全国の耕地面積はピークの1960年の608.6万haから、2017年の444.4万haへと27.0%減少(164.2ha減)している。農地のかい廢の理由が工場用地・宅地等への転用であれば、これに伴いほとんどの場合、法務局で所有者名・地目の変更登記が行われる。しかし、当然登記変更には、農地法許可と登記の間のタイムラグが生じる。これとは別に、耕作放棄地等の場合には、所有権移転が伴わないため、山林・雑種地化しても地目変更の登記はほとんど行われていないのが実態である。

また今回の未登記実態調査では、農地の所有者が変更となる相続について、農業委員会が管理する農地台帳と市町村の固定資産税課税台帳(以下、固定台帳)との突合の結果、全農地の約2割が相続未登記やその恐れがある農地であることが判明した。

従来、農地面積の把握は、耕地面積や水稲作付面積調査はメッシュ調査で「面的な」把握が行われてきたが、2014年の農地法改正で農業委員会の農地台帳が法定化されたように、農地情報について「筆別」管理による精緻化・統一化が進みつつある。

今回の未登記実態調査は、農地情報管理の精緻化の中で行政組織として初めて、農地台帳の筆別の情報を積み上げ全国集計したものであり、その結果、所有者名義について2割の差が生

<sup>1</sup> 一般社団法人新潟県農業会議

<sup>2</sup> 新潟大学農学部特別聴講学生

<sup>3</sup> 新潟大学農学部

\* 代表著者：sa-ito@agr.niigata-u.ac.jp

じている状態が判明した。

そこで本稿では、未登記実態調査が可能となった農業委員会の農地台帳の整備過程や所有者不明の土地問題を巡る政府の動きを整理するとともに、未登記実態調査結果の都道府県別数値と各種の公表資料（農地面積情報等）の関係性について確認する。具体的には、未登記実態調査での都道府県別の未登記割合について、「筆別」管理である固定台帳と「面的」調査の耕地面積との乖離度との比較検討を行うとともに、この差の要因の一つと考えられる都道府県別の圃場整備率との組み合わせによる地域類型の析出を行う。これはやっとな本格的にスタートしたというべき農地の筆別管理（精緻化）について、その課題を考える上で基礎的な知見となりうると考える。最後に、現場での農地管理の実務者へのヒアリング調査を基に、相続未登記農地問題の解消の必要性およびそれに向けての関係機関の情報共有や連携の必要性、また、それを後押しする政策の必要性について指摘する。

## 2. 農地台帳整備と未登記農地を巡る動き

### 1) 農業委員会の業務と農地台帳

農業委員会は、1951年施行の農業委員会等に関する法律により設置された行政委員会であり2015年10月1日現在で全国1,742市区町村のうち1,698市区町村で1,708の農業委員会が設置されている。

農業委員会の農地台帳は、1960年頃から市町村の農業振興計画の樹立や農地の権利移動や転用許可等の資料として活用されてきたが、いわゆる任意の台帳であった。2014年の農地法改正で農地台帳が法定台帳化され、農業委員会において農地情報を一筆ごとに管理するとともに、その情報の公開が義務づけられた。これが図1の「全国農地ナビ」で、市街化区域内農地等を除き、所在・地目・面積・賃貸借等の情報をインターネットの地図上で公開している。

農業委員会の農地台帳は整備が法的に位置づけられ公開を求められたとはいえ、システムはスタートしたばかりであり、現在も整備が進められているが、未だ全体の農地面積・筆数を正式に公表できる段階とはなっていない。



図1 全国農地ナビの情報公表項目

資料：全国農業会議所 <http://www.alis-ac.jp/>

### 2) 所有者不明の土地問題を巡る政府等の動き

2017年の政府の骨太方針でも、「所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた…（中略）…方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」<sup>9)</sup> こととしている。

各省庁の取り組みを見ると、法務省では相続登記されずに所有者が不明の土地が増えている問題を受け、実態調査結果を2017年6月6日に公表した。全国10市区町から約10万箇所の登記を抽出して調べたところ、50年以上登記変更がなく、所有者不明になっている可能性がある土地は、都市部で6.6%、地方で26.6%あり、用途別には、宅地では10.5%であったが、山林は32.4%、田畑は23.4%であった<sup>10)</sup>。

国土交通省では、法務省・農林水産省等と連携し、2015年4月から「所有者の所在の把握が難しい土地の対応方策に関する検討会」（委員長早稲田大学教授山野目章夫）を設置し、「所有者の所在の把握が難しい土地」への対応を協議中である<sup>11)</sup>。

所有者の把握が難しい土地は、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理、災害復旧をはじめ様々な分野で、多くの都道府県、市町村等が直面する喫緊の課題となっている。

## 3. 未登記実態調査と各種農地情報の関係

### 1) 農林水産省「相続未登記農地等の実態調査」

未登記実態調査は農林水産省が、都道府県を通じ全国の農業委員会の協力の下、農地法に基づく年1回の農地台帳と市町村の固定台帳との突合により行われた。

まず農地台帳と固定台帳の各筆の所有者名義が一致するかを確認した上で、一致しない場合は、固定台帳の所有者名義を住民基本台帳と照合し、その筆数・面積について次の集計を行った。①記名義人が死亡していることが確認された農地は、その筆数及び面積を集計した<sup>12)</sup>。また、同様に、②登記名義人が市町村外に転出し、すでに死亡している可能性があるなど、相続未登記のおそれのある農地の筆数及び面積を集計した。

その結果①の農地の面積が47.7万ha、②の農地面積が45.8万haで、合計で相続未農地は93.4万haと、全農地面積の約2割を占めた。なお、この93.4万haのうち、遊休農地の面積は5.4万haで6%に過ぎない。

全国面積とともに都道府県の面積も公表された。相続未登記農地の農地面積（農地台帳ベース）に対する割合が最も高いのは岡山県（39.1%）、次いで高知県（36.4%）、山口県（34.4%）、鹿児島県（33.0%）で、30%を超えた県が西日本の7県であり全体的には西高東低であった。最低は北海道（6.1%）、次に神奈川県（10.4%）、福島県（13.6%）で、新潟県を含む東北7県は、岩手県（21.4%）を最高にその他の県はいずれも10%台であり、都道府県別に大きな差がある結果であった。

### 2) 耕地面積調査と固定資産税課税台帳の農地面積の乖離

農水省の耕地面積調査によると2015年の全国の耕地面積は449.6万haで、これと総務省の把握する固定台帳面積<sup>13)</sup>494.2haとは44.6万haもの大きな差がある。

耕地面積調査は、メッシュ調査で国土基本図や空中写真等の資料に基づく約2ha（北海道約10ha）単位の区画図をつくり、毎年計画・継続的に母集団の状況変化を把握しつつ、実際の耕地面積についての抽出調査等を実施している。これに対し、固定台帳の農地面積の計は、登記簿に記載され登記時の農地各筆の面積を積み上げて算出している。どちらが、より正確に現況の農地および耕地の状況を反映しているかは一口にはいえない

が、両者の乖離については、拙稿（堀正和、2017）<sup>14</sup> で指摘した通り、面積の乖離は年数の経過推移とともに拡大しており、またこの乖離は全国一律的なものではなく地域差（都道府県ごとの違い）が存在する。2014年度の地域実態を見ると1番乖離が大きかったのは四国地域で26.0%であり、逆に差が一番小さかったのは東北で6.9%と西高東低を示す結果であった。

### 3) 未登記実態調査と各種農地情報の比較

#### (1) 耕地面積調査<sup>15)</sup>・固定台帳との関係

未登記実態調査の数値は、都道府県別に見ると西高東低の結果を示しており、これと「耕地面積調査の数値と固定台帳面積との乖離率（2015年）」との相関を示したのが図2である。図の縦軸は耕地面積の数値と固定台帳の面積の乖離の割合であり、乖離率 = (固定台帳面積 - 耕作面積) / 固定台帳面積 × 100 で算出した。

都道府県別に見ると一番乖離率が大きかったのは、山梨県（51.1%）、次に長崎県（44.5%）、愛媛県（44.1%）、島根県（39.5%）、高知県（38.6%）、広島県（30.2%）、香川県（29.2%）であり、逆に一番乖離率が、小さかったのが大阪府（1.6%）、次に滋賀県（1.6%）、青森県（2.7%）、秋田県（3.0%）の順になっている。また北海道は、-4.8%と年々格差が減少している。

図2の相関係数は0.67であり、「面的」調査の耕地面積調査

と「筆別」の固定台帳面積との乖離が、相続未登記調査で「筆別」に積み上げた面積の割合と比べ一定の相関が確認された。

このことを相続未登記調査で一番割合が大きかった岡山県でみると、2015年の耕地面積6.6万haと固定台帳面積8.4万haの差は1.8万haで27.2%の乖離になっている。また耕地面積に対し約4割の面積が相続未登記やその恐れがある農地であった。このような大きな乖離の要因について次項で各種農地データと比較検討を行った。

#### (2) 未登記実態調査と圃場整備状況との関係性

財務省調査では、（都市部を除く）地方の田畑で50年以上登記変更がなく所有者不明になっている可能性がある土地は23.4%と、ここでも大きな割合であった。50年以上とあるが、その間、圃場整備が実施された地区では、この相続未登記の問題をその時点で、ある程度クリアした農地である。

一般に耕作放棄地と相続未登記農地は相関が高くなると推測される。農林水産省の荒廃農地調査や水田率等の各都道府県別の各種農地データと相続未登記調査結果の相関を見ると、例えば、都道府県別荒廃農地率と相続未登記農地率の相関係数は0.11に過ぎなかった。それと比較すると、むしろ一定の相関がみられたのが、田畑の圃場整備率との相関であった。

この圃場整備状況と未登記農地の関係を示したのが図3であ

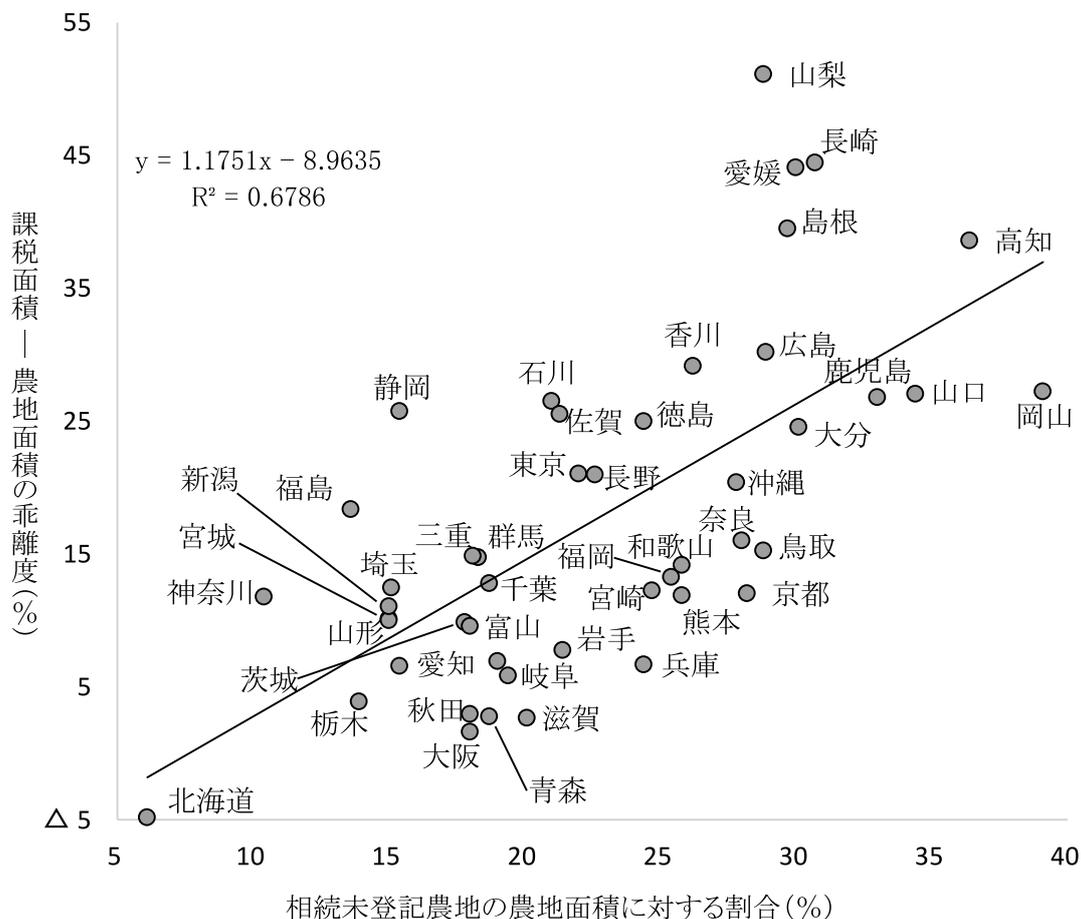




図3 相続未登記農地等の実態調査の結果と圃場（田畑）の未整備率の相関  
 資料：農林水産省「相続未登記農地等の実態調査の結果について、2016」「農業基盤情報基礎調査、2015」

る。縦軸は農林水産省資料<sup>16)</sup>の圃場整備率から逆に未整備率を求めた。一番圃場整備が進んでいる北海道（未整備率4.3%）を下に、次いで福井県（11.4%）、沖縄県（13.3%）、富山県（16.6%）。逆に未整備が大阪府（81.8%）、東京都（77.2%）、奈良県（74.2%）、神奈川県（72.3%）が上に並ぶ。

図3の相関係数は0.33であり、未登記実態調査の数値と田畑圃場整備率との間に弱い相関をみることができる。ここでは、都道府県で農林水産省農政局単位である程度まとまりのあるグループになる傾向が伺えた。図右上に西日本の○印の九州（農政局内の各県）。◆印の中国、◇印の四国の県が多くあり、逆に図左下には▲印の東北、△の北陸といった東日本の県がまとまっている。これら（稲作主体で圃場整備が進む）東日本・北日本の各県では、そもそも全国に示すように、耕地面積調査における耕地面積と固定台帳面積が大幅には乖離せず、各数値に一定の統一感があり、特に圃場整備が進んだ農地においては、農地の相続による登記が積極的に行われていること（逆に、圃場整備が行われないことを要因とする未登記が発生している）ことが示唆される（相関係数は北海道+東北の7道県では0.93と高い）。西日本の場合、圃場整備が未登記農地を発生させる主因とは必ずしもいえない数値の発散状況が見て取れる<sup>17)</sup>。

#### 4. 未登記農地問題に関する現場の管理実態（農業委員会および土地改良区）

この未登記農地問題に対する現場の管理実態についてヒヤリングを行い、相続未登記の問題と農地台帳管理の対応を探った。

##### 1) 農業委員会業務の実態

農業委員会の業務については、農林水産省のホームページでもその概要が掲載されている<sup>18)</sup>。必須事務である「農地法等によりその権限に属させられた事項（農地の売買・貸借の許可、農地転用案件への意見具申、遊休農地に関する措置等）」、「農地等の利用の最適化の推進」、任意事務である「法人化その他農業経営の合理化」、「農業一般に関する調査及び情報の提供」の幅広い業務に取り組んでいる。

なお、改正農業委員会法が2016年4月に施行され、全国の農業委員会がそれぞれの農業委員の3年の任期が満了した時点で、農地利用最適化推進委員を設置した新体制に移行している。委員を支える農業委員会の職員体制は、全国平均5人（うち半数が他の業務と兼務）である。

農業委員会関係者（元職員のA氏・職員歴9年、B氏・職員歴12年）にヒヤリング調査を2017年7月18日に実施した。

日頃の農業委員会業務として、相続未登記に関連するものとして上げられたのは、「農地台帳の整備・管理」、「農地パトロール（農地利用状況調査）と利用意向調査」、「荒廃農地調査」、「農

地権利移動」、「土地改良・圃場整備」等であった。

この中で、「農地権利移動」にあたって、相続未登記の農地が含まれる場合は、相続を完了して申請を行うよう助言してきたが、具体的な相続登記の手続きは所有者自らが行うものではなく、司法書士や農地転用関係者が行うため、相続登記が完了した農地は結果的に把握できるが、未了農地を直接把握するには、手間がかかるとのことであった。

また、「土地改良・圃場整備」についても、具体的な事務等は土地改良区等関係者が行うことになるので、換地や一時利用地の指定等について情報を有しながら「農地台帳の整備・管理」を行っている。

この他事案として件数は少ないが、未登記問題がからむと、相続税・贈与税納税猶予制度<sup>19)</sup>や農業者年金制度の経営移譲の際には、申請者の全経営農地の筆別の権利確定が必要なため、助言が困難となるケースがあるとのことであった。

なお、農業経営基盤強化法の改正が行われ、所有者不明農地の貸付規制の緩和についても、急に貸付件数の増加には繋がらないとの見解であった。

## 2) 土地改良事業の実態

土地改良事業（主に換地事業<sup>20)</sup>）で未登記農地等がどう影響するのか、また、その解消の必要性について、2017年8月5日に土地改良事業連合会の担当者にヒヤリングを行った。

まず、土地改良事業実施地区を具体的に定める場合、国・県の土地改良事業の本事業採択前の予備調査が非常に重要であり、具体的には「積算入力データ表」を作成する。この中で事業予定地の農家戸数や農地の権利者数を調べ、相続等代位登記が必要な戸数を記入し、事前調査の段階で未登記者等の関係者数の記載を行う必要があるとのことであった。最近あった例として、関係農家戸数595戸に対し、農地の権利者が776人存在し、このうち相続等代位登記の必要戸数が335戸であった。

このように本事業採択前の予備調査が重要であり、その際には、相続未登記農地等の地区編入の可否を判断しなければならない。事業が正式に採択され事業が実施されると、相続未登記農地の場合、遺産分割協議の依頼、不在者・相続財産管理人の選任、共同相続等々の各種の事務の対応が必要となる。円滑に事業を進めるには、事業のスタート前の段階で、相続未登記に関する関係者の意向を整理し、事業に関わる事務の負担を減らすことが重要とのことであった。

## 3) 未登記農地問題を巡る農業委員会系統の動き

全国農業会議所では、全国の農業委員会の意見を取りまとめ、毎年度政府・国会に政策提言を行っており、遊休農地対策検討会で提言<sup>21)</sup>をまとめ公表した。その報告では、基本的な考え方で①相続未登記農地に係る権利者の確知方法のシステム化推進と、相続未登記農地の発生防止・円滑な相続に向けた運動的な取り組みの推進を図ること、②確知の努力をしても相続未登記農地の権利者の全部若しくは一部が確知できない農地又は確知できたとしても権利者の意思確認が困難な農地について、その農地の第三者による利用を容易にする何らかの制度改正を行うことを求めている。

第三者による利用を容易にする制度改正の具体的な対応として、①相続未登記農地に係る権利者の確知の方法のシステム化の推進、「権利者基本台帳」等の作成、②発生防止と農地の円滑な相続に向けた運動的な取り組みの推進、③権利者の意思確認が困難な農地についてその農地の第三者による利用を容易にする方策の検討（第三者への「管理委託」を可能とすることの検討、単独の自主占有者であると認められる場合の第三者に利用

させ、民法の「事務管理」規定を応用した利用と後日の費用精算制度の明確化等）、④過半の持分を有する共有者の同意による利用権設定期間の長期化の検討等を挙げている。

## 5. まとめ

農林水産省は相続未登記農地の実態について、農業委員会を通じ調査を行い2016年12月公表した。全国で93.4万haと全農地面積の約2割に当たるものであった。都道府県別には岡山県の39.1%を最高に、30%を超えた県が西日本で7県あり全体的には西高東低の傾向であった。

従来から農林水産省が公表する耕地面積等はメッシュ調査で「面的な」把握が行われてきたが、2014年の農地法改正で農業委員会の農地台帳が法定化され、農地情報について「筆別」管理が進みつつある。その中で今回の未登記実態調査は、農地台帳と固定台帳面積との照合という筆別の把握を基に、その乖離を積み上げたものあり、その結果、所有者名義について2割の差が生じている実態が判明し、農地の筆別管理の難しさを表したものであった。そのような中、本稿では、未登記実態調査の農地面積の都道府県別の数値について、各種の農地面積情報等との関係を確認した。

この結果、都道府県別にみると、耕地面積調査と固定台帳面積との乖離率と、相続未登記農地面積の割合との間で一定の相関(0.67)があることが確認された。また、田畑の圃場整備の実施状況とも弱い相関(0.33)があり、都道府県の地域別にある程度グルーピングできることも伺えた。

政府は、担い手への農地集積について全農地の8割を目指すとしているにも関わらず、2割もの農地の相続未登記の実態がある。その要因として、現場の農業委員会・土地改良事業関係者からのヒヤリングによれば、農地の登記は所有権の絶対的要件でなく、第三者の対抗要件として登記されるものであり、農地（筆数にもよるが）は固定資産の評価額の割には、司法書士等に委託した場合の登記費用が(15～30万円程度)多くかかり、経費的・手続き事務の関係から未登記にされることが多く、また、農地は相続未登記だからといっても日常問題となることが少ないため、放置されがちであるとともに、相続手続きや圃場整備事業を実施する場合は大きな阻害要因となりかねることが指摘された。

政府は、2017骨太方針でも「関係省庁が一体となって検討を行い、取組を進める」として、第196回通常国会で農業経営基盤強化法の改正を行い民法第252条の共有物の管理に関する規程を超え、共有地の20年の賃貸を可能としたが、根本的な相続未登記の解消に向けては、関係機関の情報・連携とともに、相続未登記農地に係る権利者の確知の方法のシステム化の推進が必要である。

政府においては、関係機関が一体となってこれを後押しする政策等が必要であるとともに、相続未登記農地の問題について広く啓発活動を行い、負担経費の軽減も含め相続未登記の解消に向けた法・制度の整備を図ることが必要である。農地の未登記問題を始め農地の筆別管理に伴う課題等も多く、今後も引き続き、実態把握と検証を続けたい。

## 注

1) (農林水産省、2016)「相続未登記農地等の実態調査の結果について」を参照のこと。

- 2) 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」は、第196回通常国会で審議され可決・成立し2018年5月18日に公布されている。この改正の趣旨は、農地の利用の効率化及び高度化の促進を図るため、共有者の一部を確知することができない農地について、農業委員会の探索・公示手続を経て、農地中間管理機構に20年を超えない期間の貸借ができることとするとしている。なお、農業委員会による不明者の探索は、一定の範囲に限定することとしている。
- 3) (安藤, 1994a) を参照のこと。
- 4) (安藤, 1994b) を参照のこと。
- 5) (安藤, 2007) を参照のこと。
- 6) (坂本・久保, 2010) を参照のこと。
- 7) (全国農業会議所, 2007) (全国農業会議所, 2011) を参照のこと。
- 8) (公益財団法人日本生態系協会, 2017) を参照のこと。
- 9) (内閣府, 2017) を参照のこと。なお、一定の範囲で所有者不明土地の公的機関等の利用を進める、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が2018年6月6日に可決・成立している。
- 10) (法務省, 2017) を参照のこと。
- 11) (国土交通省, 2017) を参照のこと。国交省では、検討会での対応策をもとに、2017年3月15日に「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン第2版」を所有者の探索方法と所有者を把握出来ない場合に活用できる制度、解決事例等を整理した市区町村等の職員向け資料として公表している。他方、日本農業法学会では、2017年6月17日の研究大会テーマを「所有者の意識の把握が難しい農地の利用をめぐる論点と課題」とし、この相続未登記の問題が論議され、「近年の企業参入等の規制改革の流れの中での農地制度改革が行われ、その延長線上(所有に対する市場主義の貫徹)に、農地の相続未登記問題が遡上に上がった」との指摘がされている。次回以降の大会でも議論を深めることとなっている。
- 12) 今回の農林水産省の相続未登記実態調査では、農業委員会が所有者の照合を行う際に、共有地にあつては、共有者のうち1人でも死亡している場合は当該農地を相続未登記農地としてカウントしている。
- 13) (総務省, 2017) を参照のこと。総務省自治税務局では、毎年「固定資産の価格等の概要調査」で全国・都道府県の農地面積と筆数を公表している。
- 14) (堀, 2017) を参照のこと。
- 15) 2015年時点の全国の耕地面積は449.6万haであり、固定台帳面積と44.6万haの隔りがある。なお、固定台帳の田は257.7万ha・2,430万筆、畑は236.5万ha・2,370万筆であり、従前の比較と同様に介在田・畑等は除いている。「介在田」・「介在畑」とは、地方税法第388条第1項に基づく固定資産評価基準第1章第2節一ただし書の規定を適用して評価した田又は畑(農地法の許可や届出受理された農地は、その許可日または受理日以降の翌年1月1日現在で、農地から転用された取り扱いになり、宅地の課税を適用されるが、現地が実際に農地法の転用目的にはなっていない土地)を指す。  
2014年の固定台帳の「介在田・市街化区域内田」・「介在畑・市街化区域内畑」の合計面積は70,162haであり、一般田・畑を足した面積の合計5,018,452ha全体から見た面積割合は、全国平均で1.4%である。また、毎年の農林水産省の耕地面積調査でも市街化区域内の耕地面積の内訳は示されておら

ず、2013年の同省公表の市街化区域内の推計の農地面積は8万haとしている。これらのことから本稿では、固定台帳面積については、「介在田・市街化区域内田」・「介在畑・市街化区域内畑」を含まない面積で集計を行った。

- 16) (農林水産省, 2016) 農業基盤情報基礎調査参照のこと。
- 17) 西日本の実態については、今後これ以外の乖離の要因の検討とともに、より詳細な傾向分析には、都道府県内の市町村データの整備が求められよう。それらを含めて、筆別の農地情報の収集のあり方について更なる改善が必要と考える。なお図3における■印は耕地面積2万ha以下の都市型の東京都・神奈川県・大阪府であるが、この3都府県を除いた相関係数は全体の0.33から0.52になる。
- 18) (農林水産省, 2014) を参照のこと。
- 19) 農地の贈与税猶予制度とは、農業を営んでいる人が、農業の用に供している農地の全部並びに採草放牧地及び準農地の一定部分をその農業を引き継ぐ推定相続人の1人に贈与した場合、その贈与を受けた人に課税される贈与税については、その贈与を受けた農地等について受贈者が農業を営んでいる限り、その納税が猶予される制度である。
- 20) これら土地改良における換地の難しさについて、安藤は(全国農業会議所, 20017)で、「不在地主の存在それ自体は問題ではないが、一旦何かを行おうとすると、その同意を取り付けるのは非常に困難であり、それが不在地主の存在が大きな障壁となって立ち現れることになる。不在地主の存在がもたらす問題は何かの具体的な事業との関わりで発生するのが通常である。その典型が土地改良事業である」と述べている(p37-39)。
- 21) (一般社団法人全国農業会議所, 2017) を参照のこと。

## 引用・参考文献

- 安藤光義. 1994a. 農地相続問題の現局面－土地問題視角の提起－. *土地制度史学*. 142: 36-47.
- 安藤光義. 1994b. 都市近郊における農地相続問題－愛知県安城市の実態調査研究の分析－. *農業経済研究*. 65-4: 199-211.
- 安藤光義. 2007. 農地問題の現局面と今後の焦点. *農林金融10月号*: 2-11.
- 堀正和. 2017. 農地の固定資産税課税台帳面積と耕地面積調査の耕地面積の乖離に関する検討. *農村経済研究*. 35-1: 101-109.
- 一般社団法人全国農業会議所遊休農地対策検討会. 2017. 相続未登記農地の利用促進方策に関する中間報告.
- 国土交通省. 2017. 所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン. [http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha\\_guideline.html](http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha_guideline.html). (2017年8月1日閲覧).
- 公益財団法人日本生態系協会. 2017. 平成28年度相続未登記農地実態調査委託事業報告書. <https://legal-shirai.net/sozoku-mitouki-1968.html>. (2017年8月1日閲覧).
- 坂本誠・久保雄生. 2010. 中山間地域における不在地主所有農地の賦存状況と今後の農地活用意向－山口県萩市木間地区における不在地主実態調査より－. *農村計画学会誌*. 29巻論文特集号: 221-226.
- 内閣府. 経済財政運営と改革の基本方針2017～人材への投資を通じた生産性向上～(骨太方針). 2017年. [- 32 -](http://www5.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

- cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/2017/decision0609.html. (2017年8月1日閲覧).
- 農林水産省. 農業委員会について. 2014. <http://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/iinkai.html>. (2017年8月1日閲覧).
- 農林水産省. 2016. 農業基盤情報基礎調査. [http://www.maff.go.jp/j/council/seisaku/nousin/bukai/h27\\_7/pdf/siryous.pdf#search](http://www.maff.go.jp/j/council/seisaku/nousin/bukai/h27_7/pdf/siryous.pdf#search). (2017年8月1日閲覧).
- 農林水産省. 2016. 相続未登記農地等の実態調査の結果について. <http://www.maff.go.jp/j/press/keiei/seisaku/161226.html>. (2017年8月1日閲覧).
- 農林水産省. 2017. 昭和60年－平成28年耕地面積調査. <http://www.maff.go.jp/j/tokei/kouhyou/akumotu/menseki/#r>. (2017年8月1日閲覧).
- 総務省. 2017. 昭和60年－平成26年固定資産の価格等の概要調査 [http://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/jichizeisei/czaisei/czaisei\\_seido/ichiran08.html](http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichizeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran08.html). (2017年8月1日閲覧).
- 法務省. 2017. 不動産登記簿における相続登記未了土地調査について. [http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00291.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00291.html). (2017年8月1日閲覧).
- 全国農業会議所. 2007. 平成18年度相続管理状態実態調査結果報告書. *調査研究資料*. 342.
- 全国農業会議所. 2011. 平成22年度不在村農地所有者の農地の管理実態等に関する調査結果. *調査研究資料*. 367.

# Comparison of Actual Condition Survey of Inherited Unregistered Farmland etc. Announced by MAFF and Various Agricultural Land Area Information

Masakazu HORI<sup>1</sup>, Mizgin KARAHAN<sup>2</sup> and Ryoji ITO<sup>3\*</sup>

(Received December 31, 2018)

## Summary

The Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries investigated farmlands for which inheritance was not changed. It was announced in December 2016 as "the result of actual survey of unregistered farmland etc. of inheritance". This survey cooperated with the agricultural committee. The unregistered farmland nationwide, including the potential agricultural land area, was 930,000 ha.

Agricultural land registry of the agricultural committee has been started as a statutory ledger of agricultural land law since 2014. This survey is the result of the agricultural committee checking the ledger once a year against the municipal property tax rental register. The Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries compiled and announced it.

In this report, unregistered areas of the Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries found that there is a correlation with the difference between "cultivated land area survey" and "farmland area of fixed asset tax office". In order to solve this problem in the future, it is necessary to investigate the actual condition of the site and to conduct further research. Collaboration of relevant agencies that manage farmland information is necessary. the government needs to make necessary policies.

*Bull.Facul.Agric.Niigata Univ., 71:27-34, 2019*

**Key words** : Farmland ledger, unregistered farmland of inheritance, agricultural committee

---

<sup>1</sup> Niigata Chamber of Agriculture

<sup>2-3</sup> Faculty of Agriculture, Niigata University

\* Corresponding author: sa-ito@agr.niigata-u.ac.jp