

「農地付き空き家」の売買等に係る手続の変更点と活用促進に向けた取組について

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課

I. 「農地付き空き家」の取組の背景と趣旨

人口減少等により地域社会の維持が課題となっている地方部の市町村の多くでは、移住・定住の促進に取り組まれている。これらの地域では、同時に、空き家や耕作放棄地等の発生・増加に直面している。これらの政策課題に対し、移住先で「農林水産業に従事したい」、「趣味としても農業を楽しみたい」といったニーズを持つ移住希望者等を地域に呼び込むため、空き家とこれに付随する小規模な農地をセットで提供する、「農地付き空き家」の取組が効果的である。

農地を取得する際は、農地法（昭和27年法律第229号）に基づき、農地の権利取得に係る農業委員会の許可が必要であり、従来は、原則として、取得後の農地面積の合計が50 a（北海道は2 ha）以上であることが許可要件の1つとされていた。空き家に付随する農地は小規模であることが多く、この下限面積要件を満たさないが、農地法には、農業委員会が地域の実情に応じてこれよりも小さい面積を「別段の面積」として定めて許可可能とする特例が設けられていた。島根県雲南市、兵庫県宍粟市、佐用町をはじめとする市町村では、この特例を活用し、当該市町村が運営する空き家バンクに登録された空き家に付随する農地の取得において、下限面積要件を例えば1 aまで緩和するなどの取組が行われてき

た。

国土交通省では、農林水産省の協力の下、「農地付き空き家」の円滑な活用に資する関連制度や手続の流れ、各市町村や農業委員会の取組事例等について取りまとめた『「農地付き空き家」の手引き』を平成30年3月に公表し、地方公共団体や不動産流通関係団体に周知してきた。

II. 農地法改正に伴う「農地付き空き家」の取引に係る手続の変更点

(1) 農地法の改正

農業者の減少・高齢化が加速する中で、認定農業者等の担い手だけでなく、経営規模の大小にかかわらず意欲を持って農業に新規参入する者を地域内外から取り込み、これらの者による農地の利用を促進する観点等から、本年4月1日に「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（令和4年法律第56号）により改正された農地法が施行され、農地の権利取得の許可に係る下限面積要件が廃止された。なお、その他の要件（農地の全てを効率的に利用すること、必要な農作業に常時従事すること、周辺の農地利用に支障がないこと）については、今般の法改正で変更はなく、これまでと同様に農業委員会において許可の可否が判断される。

(2) 「農地付き空き家」の取引に係る手続の変更点

下限面積要件の廃止に伴い、「農地付き空き家」を売買・賃貸借するに当たって農業委員会において別段の面積を定めることが不要になったことから、本年3月に、国土交通省では、地方公共団体や不動産流通関係団体等に『農地付き空き家』の手引き』の取扱いの変更についてお知らせしたところである。

今後の「農地付き空き家」の売買・賃貸借の主な流れは、以下のとおりである（右図参照）。

- ・まず、各市町村が空き家バンクを立ち上げ、空き家情報の募集を行う（①）。
- ・次に、空き家と農地の所有者又は管理者が空き家バンクに「農地付き空き家」の情報を登録する（②）。
- ・その後、各市町村が空き家バンクにおいて「農地付き空き家」の情報を登録・公開する（③,④）。
- ・空き家バンクの利用登録をした利用希望者に「農地付き空き家」の登録情報を提供する（⑤～⑦）。
- ・利用希望者から購入・賃借希望の申請が出される（⑧）。
- ・当事者間又は宅地建物取引業者による媒介の下で売買・賃貸借の交渉・契約が行われる（⑨～⑩）。
- ・契約後に農業委員会において農地の権利取得に係る手続（3条許可）が行われる（⑪,⑫）。

Ⅲ. 「農地付き空き家」の活用促進に向けて

上記の変更を受けて、小規模な農地が取引されやすくなったことで、今後一層「農地付き空き家」の活用が進むことが期待される。

国土交通省では、「農地付き空き家」の活用促進に向けて、以下のような先進的な取組の横展開や補助制度等の情報提供等に取り組んでいる。

(1) 先進的な取組の横展開

『農地付き空き家』の手引き』では、空き家バンクの活用促進の取組や、移住希望者等に向けたサポート体制の構築及び体験プログラムの提供、助成事業の紹介等の先進的な取組事例を紹介している。こうした「農地付き空き家」の活用を進める上で参考となるノウハウを全国の市町村等に横展開すべく、引き続き周知を図っていく。

(2) 「農地付き空き家」の改修等への支援

国土交通省では、市町村が移住希望者向け住宅等として空き家を活用する場合、当該空き家の取得費（用地費を除く）や改修費等について「空き家対策総合支援事業」により支援しており、「農地付き空き家」の場合にも活用できる*。

※参考 空き家対策総合支援事業

- ・市町村が空き家を借り上げ又は購入し、改修する場合（補助率：国 1 / 2 市町村 1 / 2）
- ・移住者等が空き家を借り上げ若しくは購入して改修し、市町村が当該移住者等に対して補助を行う場合、又は所有者が空き家を改修し、市町村が当該所有者に対して補助を行う場合
（補助率：国 1 / 3 市町村 1 / 3 所有者・移住者等 1 / 3）

(3) 「全国版空き家・空き地バンク」を活用した情報発信

国土交通省では、平成30年4月から本格運用を開始した「全国版空き家・空き地バンク」

を通じて「農地付き空き家」の情報提供を進めてきた。今後、「農地付き空き家」の活用を一層促進するには、移住希望者等に幅広く物件情報を提供していくことが重要であることから、引き続き「全国版空き家・空き地バンク」への市町村の参画や物件登録を促進する。

IV. まとめ

本年7月に策定された「第六次国土利用計画(全国計画)」(令和5年7月28日閣議決定)には、人口減少や少子高齢化の加速等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退という課題に対して、低未利用土地や空き家等の有効利用等を推進することとされている。

る。

「デジタル田園都市国家構想総合戦略」(令和4年12月23日閣議決定)においても、都市から地方への人の流れをつくり、東京圏への一極集中を是正するために、地方移住に向けた取組を支援しており、空き家・空き地の有効活用を促進することとされている。

都市の若者を含めた地方移住への関心を地方の活性化につなげるため、「農地付き空き家」の有効活用が一層期待される場所である。国土交通省では、引き続き関係省庁と連携し、「農地付き空き家」に関する先進的な取組やノウハウの横展開、全国の市町村等や不動産流通関係団体への情報発信に取り組んでまいりたい。

図 「農地付き空き家」の売買・賃貸借の流れ

