

### 1 農地と信託

高齢の農家や地主の方が信託組成を希望するケースは少なくありません。高齢の農家や地主の方が所有する「農地」について、財産管理対策および相続対策に適した信託としてどのように活用していくかというテーマはとても重要です。

### 2 農地を信託財産にすることは可能か

まず大前提として、農地をそのまま信託財産とすることが可能かどうかというと、原則は難しいです。農地は農地法という法律で規制されており、所管の農業委員会の許可等が効力発生要件となっています。例えば、農地の売買契約を農業委員会の許可等を得ずに行っても所有権移転の効力はありません。これは信託契約に関しても同様で、農地を信託するには、農業委員会の許可等が必要であり、許可等が信託契約の効力発生要件となりますが、農地を信託することは、農業協同組合等が引き受ける場合を除き、原則禁止されています（農地法3条2項3号）。

そのため、現況が農地のまま信託財産とする家族信託契約（家族が受託者となる場合）に農業委員会の許可が下りることは原則ありません。結論として、農地

をそのまま家族信託の信託財産とすることは難しいといえます。

### 3 現況が農地であるかどうかのポイント

前述したとおり、現況が農地（田・畑）の場合は農業委員会の許可がおりないため、現況を農地のまま信託することは難しいですが、現況が既に非農地化している場合においては、登記地目を農地から宅地・雑種地等へ地目変更登記することで、信託財産として信託することは可能になります。

現況が例えば駐車場として使用しているような場合（過去に農業委員会の許可等を得てはいるが、登記だけ農地のままのような場合）は、固定資産税の課税に関しても通常の雑種地として課税されていることが多いため、信託組成の前提で地目変更登記等を行っても影響が出る可能性は少ないといえます。

しかし、固定資産税評価が農地課税されているようなケースにおいては（最近まで農地として使用していた、または現在は何も栽培していない休耕地であっても、また再度耕作できるような状態で、農地として扱われている場合）、現況を農地から非農地へ変えたり、農業委員会の許可を得て登記手続をしたりして、信

託するような場合、今までは固定資産税評価が、農地として扱われていたものが、宅地並みまたは雑種地並みの課税に切り替わり、年間の固定資産税の負担が何倍にも変わってしまう可能性があるのが注意が必要です。

#### 4 条件付信託契約および任意後見契約や遺言との併用

現在は農地として信託することは難しいとしても、将来的に非農地になるタイミングで信託財産に組み込みたいというニーズは実務上多いです。

私が実務上経験した一例では、現況農地にて高齢の母親が、日々の楽しみの1つとして農作業を行っているケースがあります。現況は農地なので信託することはできませんが、市街化区域で一定の手続きを行えばいつでも宅地・雑種地等へ転換できる農地です。高齢の母親が体調を崩すようになったため、いつか意思能力を失ってしまうのではないかと心配な家族は、早めに農地を非農地にして信託財産に入れておきたいと思うのと同時に、まだ農作業ができる母親の生きがいを奪ってしまわないかと葛藤を感じていました。

このケースに対応する方法の1つとして、条件付信託契約で農地を信託契約に組み込む方法があります。これは現況が農地ではあるものも、農地転用について農業委員会の届出を行うことを効力発生条件として信託契約を行うものです。

##### (1) 条件付信託契約の条項例

ある一定の時期に農地転用等を行うことを信託契約の効力の発動条件とす

れば、その時点で信託財産に組み入れられるので、将来において所有者自らが非農地化して信託財産に組み入れる手続きを回避することができます。

##### 【信託契約条項例】

信託不動産中、番号①の土地については、農地転用についての農業委員会への届出をもって本契約の効力が出るものとする。

##### (2) 条件付信託契約のポイント

条件付信託契約に関しては、前記の農地転用手続等を行わないと信託の効力が及ばないため注意が必要です。以下にポイントと留意事項を掲載します。

##### 【ポイント】

- ① 農地の所有者の意思能力の低下により、農地転用手続が行えない場合を想定して、農地転用手続に関する一切の権限を受託者等へ委任しておくことが望ましい。
- ② 条件付信託契約に関しては、条件成就（農地転用許可等）がなされていない時点では、信託の効力が及んでいないので、財産管理対策としては、委任契約や任意後見契約を併用して対応する。また、信託の遺言代用機能も働かないので、遺言書を併用して財産承継機能に関して補填することを検討する必要がある。
- ③ 土地区画整理事業中の地域においては、仮換地（実際に使用収益している土地）に関して現況が非農地であっても、従前地の現況にて法務局は地目変更が可能かどうか判断するので、状況次第では地目変更登記が行えない場合もある。また、従前地が複数で仮換地が1筆のようなケース（数筆対1筆型換地）で、従前

地の登記簿が農地（田・畑）と非農地（宅地・雑種地）とで混在しているケースにおいては、非農地の部分だけ信託を進めて登記をしてしまうと、後の土地区画整理事業完成時に合併換地する際の手続きに問題を生じさせる可能性があるため、事前に仮換地証明等を取得し調査したり、土地区画整理事業者に事前相談する等して、後に困らないように対策を講じておく必要がある。

## 5 まとめ

前述したとおり、農地は農地特有の論点がいくつかあるため、対象農地に関する農地法の取扱いの事前確認はもちろんですが、税務に関する取扱いや、相続対策に関しても思わぬ見落としをしてしまう場面も想定されます。それらを見落として進めてしまった結果、依頼者の希望と違う結果となってしまう元も子もありません。

農地は、すぐに信託財産に組み込めないものも多く、条件付信託契約を締結したような場合でも、非農地化するまでの長い期間で、状況が変わる場合も想定されるので、信託組成後も定期的に依頼者と連絡を取り、状況に変化がないかを確認したり、場合によっては信託契約自体を後で変更できるように（受益者代理人等を設定したり）事前に準備しておくことも望ましいでしょう。

自身が農地に関する手続きの経験が浅いような場合は、農地に詳しい専門家と連携が取れるような体制づくりが重要です。

最後に、信託実務を行っている農地

の話はつきものですし、事案ごとに違う論点も出てきがちです。これらに対応するために、経験を重ねて、他の専門家と情報交換等を行い、常に最新の実務知識を会得していくことが大事だと思います。

ほしお けんじ  
**星尾 健二**

司法書士

司法書士法人アストラ代表司法書士、家族信託専門士。現在、名古屋事務所、大阪事務所にて東海及び関西エリアで司法書士業務を展開している。家族信託をはじめとする生前対策コンサルティングを多く手掛けており、不動産及び保険等の周辺知識からの総合的な提案を多く行っている。

