

相続登記が済んでいない等の理由で 共有地となっている農地の利用権設定について

農地の所有者が死亡し、相続登記が済んでいない農地については、原則として法定相続人の所有地ということになります。

その農地につき、法定相続人が複数いる場合には、法定相続人の共有物という位置付けになります。

共有物の管理行為（貸付等）については、通常、持分の過半の同意で可能ですが（民法第252条）、農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定の場合、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用収益権を有する者すべての同意が得られていなければならないと定められており、共有地の場合にも共有者全員の同意が必要であるとされています。ただし、20年を越えない利用権設定にあっては、土地の所有権を有する者の同意は共有持分の二分の一を超える同意でよいとされています。（農業経営基盤強化促進法第18条第3項第4号）

なお、抵当権者は土地の使用及び収益を目的とする権利者ではないので、同意の必要はありません。

ポイント

- 1) 20年を超える利用権設定の場合、共有者全員の同意が必要。
- 2) 20年を越えない利用権設定の場合、共有持分の二分の一を超える同意でよい。

具体的手続きとしては、「委任並びに相続人代表者指定届」及び、その相続関係（共有持分）を説明する「相続関係図」（関係図を確認するための戸籍謄本等は原本還付が可能です）を添付して、その代表者を貸し手として「農用地利用集積計画明細書・利用権設定申出書」を提出してください。

なお、名前を自署していただく場合は押印を省略できますが、自署と認められない場合は実印の押印と印鑑証明の添付を求める場合があります。