

# The 農業支援！

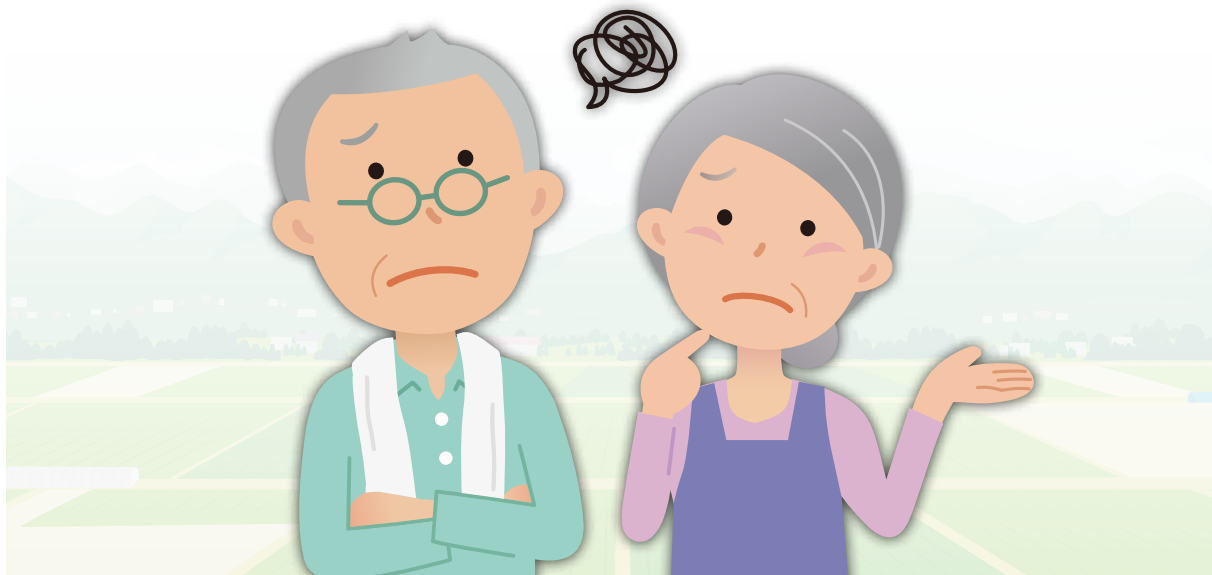
～困ったときの司法書士活用術～



日本司法書士会連合会

# こんなお困りごとありませんか

## 後継者への事業の承継



- やっと後継者が決まったけど、この後もいろいろと手続きが大変そう。
- これから後継者を探すけど、もし決まったら事業の承継にはどんな手続きがあるのか事前に知りたい！

### Q 事業承継っていったい何をすればいいの？



A

事業承継といってもその方法は様々です。遺言、生前贈与、株式の譲渡、法人役員への就任など、当事者の実情に合った方法を慎重に検討する必要があります。

## 相続未登記農地



- 不動産の名義がずいぶん前に亡くなった先祖の名義のままだけど、何かした方がいいのかな。
- 相続登記が義務化するって聞いたけど、なんだか大変そう。

**Q** 不動産の所有者が亡くなった場合、  
不動産の名義は変更した方がいいの？

**A** 相続が発生してから何世代も経ってしまうと相続人が多数となり、権利関係の複雑化が予想されるため、手続を進める際に支障となるおそれがあります。

また、不動産登記法の改正により令和6年4月1日より相続登記が義務化されることも踏まえると、不動産の所有者が死亡した場合には放置せず、早期に相続登記を含む関連手続を行うことをお勧めします。



## 法人の設立 (法人化など)



- 法人化して事業をさらに拡大したい！
- 法人化して取引先との信頼度UPを図りたい！

**Q** 法人を設立するにはどのような  
 手続を行えばいいの？  
 法人化した後も何か手続は  
 必要なの？



**A**

法人を設立するためには管轄法務局へ法人設立の登記手続を行う必要があります。

また、設立手続が完了した後も、役員などの変更や会社の本店移転など一定の重要事項に変更があった場合には登記手続が必要となります。

## 意思能力の不足



- 認知症などで物事の判断がつかなくなると土地を売買するのは難しいのかな？
- 意思能力を欠いた契約は無効となってしまうと聞いたけど。
- 自分の財産は自分の意思に基づいて活用したい！

**Q** いつくるかわからない『その時』のために何か対策はあるの？

**A** 日常生活では様々な契約を締結しますが、その際に意思能力がなかった場合は契約が無効となってしまいます。そのため、不動産の処分をする場合に、物事の判断がつかなくなるなど意思能力が衰える前ならば、贈与や任意後見制度、民事信託などの契約を検討する余地があります。すでに意思能力が不十分な場合は、法定後見制度の利用もご検討ください。



# 事例



## 事例 後継者が決まった! (遺言)

A が、「次の世代に経営を引き継ぐ準備をしたい。」と、農業委員会に相談に来ました。事情を確認すると、次のことが分かりました。

- 家族構成としては妻と子（長女、既婚）があり、仮に A が亡くなった場合の相続人（法定相続人）はこの二人となる。
- 長女の夫である X に後継者になってほしいと思っている。そのため、自分が亡き後には農業経営に必要な財産は X に承継させたいと考えており、既に家族にもそのことは話してある。
- 相続で揉めることがないように、まだまだ健康なうちから何かできることはないかと思っている。

A の相談に対し、どのように対処すればいいでしょうか。

### 注意点

- ① 法定相続人でない者は、原則、相続財産を引き継ぐことはできません。
- ② 相続財産の分割方法を生前から家族に話をしておくだけでは、法的には不十分です。

### 解説

本事例においては、長女の夫である X は A の法定相続人ではないため、何かしらの対処をしなければ、A の相続財産を引き継ぐことはできません。

また、生前から家族へ自分の財産の分割方法などを話していたとしても、それだけでは A の意思に反対する家族がでてきた場合には、X が相続財産を引き継ぐことが困難となってしまいます。

これらの問題には、遺言書を作成することで対処できます。遺言により、自らが死亡した際に誰がどの財産を承継するかを自由に定めることができます。これにより、A の希望に沿ったかたちで円滑な財産の引き継ぎが可能となります。

遺言には公正証書遺言や自筆証書遺言など、その作成方式が複数あります。また、作成の方法も法律で厳密に定められており、誤った方法で作成すると遺言が法的に無効となることもあるため、専門的な知識が不可欠となります。

さらに、一定の相続人の遺留分（相続に際して取得することが法律上保障されている遺産の一定の割合のこと）も考慮しなければなりません。せっかく遺言書を作成したのに、その内容が不足・不明瞭なためにかえって、争いごとを引き起こしてしまうことがないように注意が必要です。

司法書士は遺言作成支援から相続登記に至るまで、様々な相続・事業承継支援業務を行っており、総合的な観点からサポートを行うことが可能です。

### 事例

## 登記名義人が死亡している場合（相続登記）



市内で農家をしていたXが死亡し、遠方に住んでいる子のAが農地の名義変更（所有権移転）について相談に来ました。

Aが持参した登記事項証明書を見ると、所有者はBとなっており、Xが所有者である記録は一切見られませんでした。

Aから事情を聞いたところ、次のことが分かりました。

- BはXの父であり、Xはそのまま利用していた。
- Bの子はXを含めて全員死亡しており、Bの孫とはほとんど交流がない。また、AにはXの営農を承継する意思はない。
- Aとしては、ほとんど価値がない農地について、手間暇やコストをかけてまで相続の手続をする意思はなく、できればそのままにしておきたい。

Aの相談に対し、どのように対処すればいいのでしょうか。

## 注意点

- ① 数次相続が発生している場合、相続の手続が複雑かつ困難です。
- ② 相続登記手続については、不動産登記法の改正により義務化されることになり、今後は過料が科される可能性があります。

本事例のように最初の相続（第1相続）から相当期間が経過し、第1相続の相続人についても相続が開始しているケースがあります。これを「数次相続」と言い、中には数代にわたっているケースもあります。

この場合、数次相続人が多数にわたることもあって、解決にかなりの時間を要し、場合によっては登記が事実上できないこともあり得ます。

近年、農地に限らず、所有権移転登記や住所変更などの所有権登記名義人住所変更登記がされないケースが増えており、農林水産省による平成28年度の調査によると、同年8月時点で相続未登記農地については、住所変更などによりそうなる恐れがあるものも含めて約93万haにのぼり、それは全農地のおよそ2割にあたります。

その原因のひとつとしては、一般的に農地は譲渡先が限定され、その観点から資産価値が低いとされていることから、費用対効果の面で相続などを原因とする所有権移転登記を行わない、ということが考えられます。

農地については、農業経営基盤強化促進法改正により利用権設定などの道が開けており、一定の解決とともに利用が図られていますが、根本的解決には至っておりません。

今後の処分を視野に入れると移転登記を完了している必要があることから、我々司法書士としてはその必要性和早期に行うメリットを説明した上で、速やかに手続をしてもらうよう誘導することになります。

なお今後は、令和6年4月1日より相続による所有権移転登記については義務化されることになり、それは法律施行前に開始した相続についても適用されます。この義務は、過料の罰則付きであることから、今後は相続人に対する登記申請の促しが更に必要になります。

## 司法書士の関わり

司法書士は、不動産登記の専門家です。相続はもちろんのこと、売買や贈与についても、登記手続の代理人として市民の権利を擁護しています。

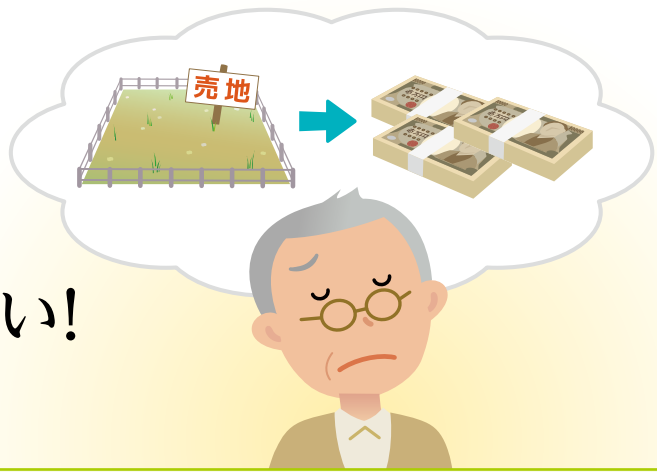
また、相続手続については登記のみならず、万一遺産分割が成立しない場合の家庭裁判所への調停申立書類の作成をするなど、様々なサポートを行っています。

相続の手続については、時間が経てば経つほど、解決に至るまでの手間や時間、コストが大きくなってきます。大事な財産である農地などの不動産の権利を明確にするためにも、相続登記の義務化に関わらず、早期の手続をお勧めします。



## 事例

# 認知症の 親の土地を売りたい! (成年後見制度)



市内の農家であるXの長男のAが、「父X名義の農地を売りたい。」と、農業委員会に相談に来ました。

事務局で事情を確認すると、次のことが分かりました。

- Xは現在農業に携わっておらず、市外の病院に入院している。
- Aは、X名義の農地を使用貸借しており、そこで耕作をしている。
- Xは認知症と診断されており、ほとんど自身の意思を表明することができない。

Aの相談に対し、どのように対処すればいいでしょうか。

## 注意点

- ① 農地の所有権名義人以外の者からの処分の相談対応は、本人との面談が原則であり、それを前提として対応します。
- ② 本人の意思表示ができない場合、契約は無効となります。

## 解説

本事例においては、所有権名義人（X）以外の者からの農地処分の相談ですので、基本的にはXとの相談を依頼することになります。なお、実務上は、相談の端緒を本事例のAのような親族から受けることもあり得ます。しかしながら、適正な不動産処分や今後の紛争回避の観点から、最終的な処分意思や手続意思の確認については、所有権名義人本人と面談の上で行うことを原則とするべきでしょう。

ところで、昨今の社会全般の高齢化の更なる進行と、農業従事者の高齢化が相まって、農地の処分の当事者も高齢者である事例が増えています。人は歳を重ねるにつれて、自身でできることが減っていくというのは避けられず、認知症などにより自身で適正に判断をすることができなくなる、というのもその1つの事象と言えます。

民法は、「精神上の障害」を原因として自身で判断する能力が欠如、または不十分な人について、家庭裁判所の審判により後見等が開始され、成年後見人等が選任された場合、本人や家族に代わってその人に関する財産の管理及び身上保護の事務を行う旨規定しております（法定後見制度）。

本事例においては、Xの意思能力は存在しない（または低下している）と考えられることから、仮にAがXに無断で契約行為を行ったとしても、その契約行為は無効となります。Aには法定後見制度の利用を勧めるなど、適正な手続を経て処分に至るよう、提案することが肝要と言えます。勿論、この場合においてもあくまでAではなく、X本人の利益のために農地処分などの財産の管理や身上保護を行わなければならないことはいうまでもありません。

## 司法書士の関わり

司法書士は、法定後見制度の利用に必要な家庭裁判所への申立書類の作成を業として行っており、作成を通じて制度へのアプローチや依頼者への手続の教示を行っております。なお、家庭裁判所への申立てによる「法定後見制度」のほか、判断能力が低下する前に予め代理の範囲などを契約して備えておく「任意後見制度」の準備など利用支援も行っております。

あわせて、司法書士が成年後見人等に就任をしたり、任意後見契約を本人と締結して予定者（任意後見受任者）となるなど、実際に本人の代わりに契約などをすることにより、本人の権利擁護を図ることも可能です。



## 事例

# 法人設立を検討している場合 （農地所有適格法人の設立）

Aが、「事業を法人化しようと考えているのでその方法を知りたい。」と、農業委員会に相談に来ました。

Aから事情を聞いたところ、次のことが分かりました。

- 現在は家族で農業を行っている。
- 近年、売り上げが順調に伸びている。
- 農地を所有できる株式会社を設立し、安定した経営を図りながらも今後さらに事業を拡大していきたいと考えている。

Aの相談に対し、どのように対処すればいいでしょうか。

## 注意点

- ① 設立する法人は、農地所有適格法人の要件を満たす必要があります。
- ② 法人が設立した後も、その要件を満たし続けていくことが必要です。

③ 法人の登記事項に変更があった場合は、その変更の登記を行う必要があります。

## 解説

法人の設立には、信用力向上、事業承継円滑化、税軽減など経営上や税制上のメリットがあります。そのため、事業の法人化を検討する個人事業主も少なくありません。

法人を設立するにあたっては、まずは管轄法務局へ設立の登記をする必要があります。加えて、その設立する法人が農地所有適格法人として農地を所有するためには、法人形態、事業、構成員・議決権、役員などに関する一定の要件を満たす必要があります。そのため、法人設立当初から農地所有適格法人として活動を検討している場合には、この要件をすべて満たしているかが大変重要となります。

この要件は設立時だけでなく、農地所有適格法人として存続する間は満たし続ける必要があります。そのため、例えば農地所有適格法人として設立した後に役員などに変更がある場合は、都度、要件を満たすことができるかを確認することが必要です。

また、農地所有適格法人であるかに関わらず、株式会社の役員には任期があります。そのため、任期が満了した際には、あらたに役員を選任しなければなりません。加えて、役員が就任した後は、管轄法務局へその変更の登記をする義務があります。これらを怠った場合、過料が処されることがあるのでこの点も注意が必要です。

## 司法書士の関わり

法人の登記手続の代理は、司法書士と弁護士のみが行うことができます。また、設立に関することだけでなく、役員や資本金の変更、合併や解散などにも精通しており、法人が設立してから解散・清算終了するまでの一連の法人支援を行っています。

本事例は株式会社を前提に解説をしましたが、株式会社の他にも合名会社、合資会社、合同会社、農事組合法人など、法人の形態は多数あります。運営方法や登記手続は法人の形態により異なるため、司法書士が支援することにより、農業者も一層安心して事業に専念することができます。

## 司法書士の主な仕事

ご存じですか？司法書士の業務、実はいろいろあるんです。  
本書で紹介するのはその一部となりますが、  
どれも市民のみなさんの権利を守るとっても大切なものばかり。

う～ん、困ったぞ



そんな時は、私たち司法書士へ  
お気軽に声をかけてみてください。  
きっと、お役に立てるとおもいます。



### ● 不動産登記に関する手続の代理

例：売買や贈与による名義変更の登記、相続による名義変更の登記

### ● 商業登記に関する手続の代理

例：会社や各種法人の設立登記、役員などの変更登記

### ● 裁判所へ提出する書類の作成

例：遺言書の検認の申立て、遺産分割調停の申立て、相続の放棄の申述、成年後見人・相続財産管理人・不在者財産管理人などの選任の申立て

### ● 簡裁訴訟代理等関係業務

例：売掛金や賃料の回収、休眠抵当権の抹消登記手続請求

※法務大臣の認定を受けた司法書士（認定司法書士）が簡裁訴訟代理等関係業務（簡易裁判所における訴額 140 万円以下の訴訟、民事調停、仲裁事件、裁判外和解などの代理及びこれらに関する相談）を行うことができます。

### ● 成年後見業務など

例：成年後見人などとしての財産管理や身上保護

### ● その他財産管理業務など

例：不在者財産管理人や相続財産管理人としての財産管理

円滑な事業承継や法人化にあたっては、関連する行政手続の検討や税務上の考慮など様々な専門家の支援が必要となる場合があることにご注意ください。

# 全国司法書士会一覧

司法書士会名	〒	事務局所在地	電話番号
札幌司法書士会	060-0042	北海道札幌市中央区大通西 13-4	011-281-3505
函館司法書士会	040-0033	北海道函館市千歳町 21-13 桐朋会館内	0138-27-0726
旭川司法書士会	070-0901	北海道旭川市花咲町 4	0166-51-9058
釧路司法書士会	085-0833	北海道釧路市宮本 1-2-4	0154-41-8332
宮城県司法書士会	980-0821	宮城県仙台市青葉区春日町 8-1	022-263-6755
福島県司法書士会	960-8022	福島県福島市新浜町 6-28	024-534-7502
山形県司法書士会	990-0021	山形県山形市小白川町 1-16-26	023-623-7054
岩手県司法書士会	020-0015	岩手県盛岡市本町通 2-12-18	019-622-3372
秋田県司法書士会	010-0951	秋田県秋田市山王 6-3-4	018-824-0187
青森県司法書士会	030-0861	青森県青森市長島 3-5-16	017-776-8398
東京司法書士会	160-0003	東京都新宿区四谷本塩町 4-37 司法書士会館 2 F	03-3353-9191
神奈川県司法書士会	231-0024	神奈川県横浜市中区吉浜町 1 番地	045-641-1372
埼玉司法書士会	330-0063	埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-16-58	048-863-7861
千葉司法書士会	261-0001	千葉県千葉市美浜区幸町 2-2-1	043-246-2666
茨城司法書士会	310-0063	茨城県水戸市五軒町 1-3-16	029-225-0111
栃木県司法書士会	320-0848	栃木県宇都宮市幸町 1-4	028-614-1122
群馬司法書士会	371-0023	群馬県前橋市本町 1-5-4	027-224-7763
静岡県司法書士会	422-8062	静岡県静岡市駿河区稲川 1-1-1	054-289-3700
山梨県司法書士会	400-0024	山梨県甲府市北口 1-6-7	055-253-6900
長野県司法書士会	380-0872	長野県長野市妻科 399	026-232-7492
新潟県司法書士会	950-0911	新潟県新潟市中央区笹口 1-11-15	025-244-5121
愛知県司法書士会	456-0018	愛知県名古屋市熱田区新尾頭 1-12-3	052-683-6683
三重県司法書士会	514-0036	三重県津市丸之内養正町 17-17	059-224-5171
岐阜県司法書士会	500-8114	岐阜県岐阜市金竜町 5-10-1	058-246-1568
福井県司法書士会	918-8112	福井県福井市下馬 2-314 司調合同会館	0776-43-0601
石川県司法書士会	921-8013	石川県金沢市新神田 4-10-18	076-291-7070
富山県司法書士会	930-0008	富山県富山市神通本町 1-3-16 エスポワール神通 3F	076-431-9332

司法書士会名	〒	事務局所在地	電話番号
大阪司法書士会	540-0019	大阪府大阪市中央区和泉町 1-1-6	06-6941-5351
京都司法書士会	604-0973	京都府京都市中京区柳馬場通夷川上ル 5 丁目 232 番地の 1	075-241-2666
兵庫県司法書士会	650-0017	兵庫県神戸市中央区楠町 2-2-3	078-341-6554
奈良県司法書士会	630-8325	奈良県奈良市西木辻町 320-5	0742-22-6677
滋賀県司法書士会	520-0056	滋賀県大津市末広町 7-5 滋賀県司調会館 2F	077-525-1093
和歌山県司法書士会	640-8145	和歌山県和歌山市岡山丁 24	073-422-0568
広島県司法書士会	730-0012	広島県広島市中区上八丁堀 6-69	082-221-5345
山口県司法書士会	753-0048	山口県山口市駅通り 2-9-15	083-924-5220
岡山県司法書士会	700-0023	岡山県岡山市北区駅前町 2-2-12	086-226-0470
鳥取県司法書士会	680-0022	鳥取県鳥取市西町 1-314-1	0857-24-7013
島根県司法書士会	690-0887	島根県松江市殿町 383 番地 山陰中央ビル 5 階	0852-24-1402
香川県司法書士会	760-0022	香川県高松市西内町 10-17	087-821-5701
徳島県司法書士会	770-0808	徳島県徳島市南前川町 4-41	088-622-1865
高知県司法書士会	780-0928	高知県高知市越前町 2-6-25	088-825-3131
愛媛県司法書士会	790-0062	愛媛県松山市南江戸 1-4-14	089-941-8065
福岡県司法書士会	810-0073	福岡県福岡市中央区舞鶴 3-2-23	092-714-3721
佐賀県司法書士会	840-0843	佐賀県佐賀市川原町 2-36	0952-29-0626
長崎県司法書士会	850-0874	長崎県長崎市魚の町 3-33 長崎県建設総合会館本館 6 階	095-823-4777
大分県司法書士会	870-0045	大分県大分市城崎町 2-3-10	097-532-7579
熊本県司法書士会	862-0971	熊本県熊本市中央区大江 4-4-34	096-364-2889
鹿児島県司法書士会	890-0064	鹿児島県鹿児島市鴨池新町 1-3 司調センタービル 3F	099-256-0335
宮崎県司法書士会	880-0803	宮崎県宮崎市旭 1-8-39-1	0985-28-8538
沖縄県司法書士会	900-0006	沖縄県那覇市おもろまち 4-16-33	098-867-3526
日本司法書士会連合会	160-0003	東京都新宿区四谷本塩町 4-37 司法書士会館 3F	03-3359-4171

# The 農業支援！

～困ったときの司法書士活用術～



## 日本司法書士会連合会

〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号

TEL 03-3359-4171 (代表)

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/>