

ASHIGIN WEALTH REPORT

2026.9
VOL. 34



農地を相続する前に知っておいてほしいこと

近年、高齢化や後継者不足を背景に、使われていない農地や、今後どうするか決まっていない農地が増えています。農地は一般の土地と違い、相続した後も売却や賃貸、活用等をするには、一定の制限があります。今回は、農地を相続する前に知っておきたいポイントを分かりやすくご紹介します。

1.保有する農地の現状確認

最初に大切なのは、「どこに、どれくらいの農地があるのか」を把握することです。あわせて、「現在、誰がその農地を使っているか」、「今後も農地として使う予定があるか」、「家族の中に農業を続ける人がいるか」等についても確認しておく、今後の判断がしやすくなります。相続が起きてから慌てないためにも、まずは現状を知ることが第一歩になります。



2.農地と一般の土地との違い

農地は、相続によって取得すること自体は可能であるものの、一般の土地にはないルールがあります。

項 目	農 地	一般の土地
相 続	相続人は登記に加え、農業委員会への届出が必要。 相続人以外に承継する場合は、農業委員会からの許可が必要。	原則自由
売 却 ・ 賃 貸	農地のまま売る・貸すには、農業委員会での許可手続きが必要	原則自由
用 途 変 更	住宅や駐車場等、使用用途を変更する場合、都道府県知事からの許可が必要	原則自由
第三者へ売却・賃貸して宅地化する	都道府県知事からの許可が必要	原則自由

※農地が位置する区域によっては、届出で充足する場合もあります。

つまり、農地は「土地だから自由に使える」とは限らず、法律上のルールに沿って扱う必要がある土地です。この点をあらかじめ認識しておくことが大切です。

3.名義変更を放置するリスク

相続が起きたあと、農地の名義変更をしないままにしておくと、誰が権利者なのか分かりにくくなり、売却や賃貸などの手続きが進めにくくなる場合があります。また、時間の経過に伴い、相続人が増えるなどして権利関係の整理が難しくなることもあります。管理する人も曖昧になり、農地が使われないまま放置されてしまうおそれがあります。

4.農地をどうするか 主な3つの選択肢

農地の承継方法としては、大きく3つの考え方があります。どれが適しているかは、ご家族の事情や農地の立地、今後の利用見込みによって異なります。

(1)相続が起こる前に売却を検討する

農地を今後使う予定がなく、引き継ぐ人もいない場合には、生前のうちから売却を検討する方法があります。ただし、農地を農地のまま売却する場合は、買い手が限られるうえ、必要な手続きがあります。また、宅地など別の用途に変えて売却する場合にも、事前の確認や許可が必要になることには留意が必要です。そのため、「不要だからすぐ売る」と考えるのではなく、「売却できる条件が整っているか」を早めに確認しておくことが大切です。

(2)農業を続けるご家族に引き継ぐ

ご家族の中に農業を続ける方がいる場合は、その方に農地を引き継ぐ方法が考えられます。実際に耕作する人が明確であれば、農地を維持しやすいというメリットがあります。一方で、農地だけを引き継げばよいわけではありません。農業を続けるには、機械や資金、労力の確保も必要です。また、税務面で確認しておきたい点が生じることもあります。「継ぐ人がいるから安心」と考えるのではなく、実際に続けられる体制があるかまで見ておくことが大切です。

(3)相続はするが、利用は他の方に任せる

相続人ご自身は農業をしないものの、「先祖代々の土地なので手放したくない」と考える方もいらっしゃいます。その場合には、農地を相続したうえで、地域の農業従事者や農業法人などに利用してもらうことも選択肢になります。ただし、農地を貸す場合にも手続きが必要であり、貸したあとも所有者としての管理責任がなくなるわけではありません。「持ち続ける」という選択はできますが、持っているだけで安心ではなく、誰がどう使い、誰がどう管理するのかまで考えておく必要があります。



5.おわりに

農地の相続対策は、最初からすべてを決める必要はありません。まずは、農地の所在や名義、利用状況を確認し、ご家族で今後の方向性を話し合っておくことが大切です。「誰が引き継ぐのか」「今後も農地として使うのか」「持ち続けるのか、手放すのか」といった点を早めに整理しておくことで、将来の負担や迷いを減らすことにつながります。内容によって確認先は異なるため、困ったときに相談できる先を意識しておくことが安心です。足利銀行では、農地を含む資産承継について幅広くご相談を承っております。気になることがございましたら、ぜひお近くの窓口までお気軽にご相談ください。

