

農地の所有権移転登記について

1 農地法の許可

農地（田、畑など）を売買したり、贈与等をしたりする場合には、農業委員会や都道府県の許可が必要となります。その趣旨は、国内の農業の基盤となる農地を保護する点にあります。

農地を売買する場合、売買代金を支払うだけでは足りず、農地法の許可が得られないと、所有権移転の効力が発生しません（効力発生要件）。そのため、売買代金支払い後に、後日農地法の許可が得られた場合には、農地法の許可到達時に所有権移転の効力が生じます。

2 農地法第三条の許可

農地法の許可の種類については、農地法に規定があり、農地法第三条は、農地を農地のままで所有権を移転する場合について定めています。農地を農地のままで所有権を移転するため、譲受人は農民や農業法人である必要があります。農地法第三条の許可権者は、農業委員会です。

弊所では太陽光発電用地の所有権移転登記を多く担当しているのですが、たとえばソーラーパネルの下側でシイタケなどを栽培して農地利用を継続する場合があります（営農型）。このような場合は農地法第三条の許可をとって、所有権移転登記をする場合があります。

3 農地法第四条の許可

農地法第四条は、所持している農地を自分で農地以外に転用する場合について定めています。例えば、所持する農地を宅地に変更して自宅を建築する場合などです。

許可権者は、都道府県知事または指定市町村の長になりますが、農地の地積によっては、農林水産大臣と事前に協議することが必要な場合もあります。

4 農地法第五条の許可

農地法第五条は、農地を宅地などに転用して第三者に移転する場合について定めています。高齢化社会や核家族化に伴い、代々農家を続けていた方が高齢となり後継者がいないために、農地以外の目的で利用したい人に農地を売却する事案が増えてきました。

許可権者は、都道府県知事または指定市町村の長になります。

当社へのご依頼も、農地法第五の許可の場合が圧倒的に多いです。

5 その他

市街化区域にある農地は、事前に届け出ること、許可を受けなくても農地以外に転用することができます。そのため、農地の所有権を移転するにあたっては、その土地がどのような区域の土地であるのかをあらかじめ農業委員会等に確認する必要があります。また、農地の売買や贈与とは異なり、農地を相続する場合には農地法の許可は不要です。

その他、農地法の許可が不要な例外規定も定められていますが、なじみがある規定は少ないかと思われます。

今回は、農地法の許可について簡単に説明しました。農地法の許可を得る手続きには時間がかかることが多いため、農地の売買や贈与を検討している場合には、十分な準備が必要になります。ご注意ください。



NTS Voice

つながる全てに
「ありがとう」を

2025年1月発行 Vol.32

CONTENTS

- 01.申告書等の控えへの収受日付印の押なつについて
- 02.「東京都カスタマーハラスメント防止条例」の対応上のポイント
- 03.「東京都カスタマーハラスメント防止条例」の条文概要
- 04.農地の所有権移転登記について

解説動画を是非
ご覧ください



NTS 総合コンサルティンググループ
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目3番2号 郵船ビル701
電話 03(6212)2330 HP: <http://nts-cgr.jp/>

■ NTS 総合税理士法人	■ 監査法人 アイリス
■ NTS 総合弁護士法人	■ NTS 総合社会保険労務士法人
■ NTS 総合司法書士法人	■ NTS 丸の内社会保険労務士法人



NTS 総合コンサルティング
グループ

代表 吉井 清信

拝啓 初春の候 ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

旧年中は、格別のご高配を賜り、誠にありがとうございました。

さて、2025年（令和7年）は「乙巳（きのとみ）」の年にあたり、干支（十干十二支）が一巡する60年に一度の特別な年です。これは「還暦」にも通じ、60年で干支が再び同じ組み合わせに戻る節目を迎える年とされています。

このような年は、新しい周期の始まりを意味し、過去を振り返るとともに未来への希望を抱く良い機会とされています。特に、干支の「乙巳」は、成長や変化、新しい挑戦を象徴するといわれていますが、

めまぐるしく変化し続ける社会・経済環境の中、新しい60年のスタートとなるこの年を、皆様方はどのように迎えたいとお考えでしょうか。

私事で恐縮ですが、今年の6月に還暦を迎えることとなります。振り返りますと、数々の困難にも直面して来ましたが、その一つ一つの経験によって現在の自分や組織が形作られたと思っております。これからも、これまでの人間関係を大切にしつつも、変化を恐れず、新しいことに挑戦し続け、皆様方のお役に立ち続けられるよう努力、精進してまいりますので、本年もどうぞ宜しくお願い致します。

敬具

会 計 ・ 税 務 NTS 総合税理士法人

申告書等の控えへの収受日付印の押なつについて

税務署等国税当局では、税務行政のデジタル化における手続の見直しの一環として、令和7年1月から、申告書等の控え用の書面への収受日付印の押なつを行わないこととしております。国税庁のホームページなどで公表されている、「申告書等の控えへの収受日付印の押なつの見直しに関する Q & A」の内容の一部をご説明いたします。

令和7年1月から、申告書等の控えに収受日付印の押なつは行われません。書面申告等における申告書等の提

出（送付）の際は、申告書等の正本（提出用）のみの提出（送付）が求められています。申告書等の控えへ収受日付印の押なつは行わないので、必要に応じて、自身で控えの作成及び保有、提出年月日の記録・管理が必要となります。

なお、令和7年1月以降、当分の間の対応として、窓口で交付する「リーフレット」（今般の見直しの内容と申告書の提出事実の確認方法等をご案内するもの）に申告書等を収受した「日付」や「税務署名」を記載したものを、希望者には渡す

→次ページに続く

こととなります。

郵送等により申告書等を提出する際に、切手を貼付した「返信用封筒」を同封された方に対しても、窓口での收受の場合と同様、当分の間の対応として、日付・税務署名(業務センター名)を記載したリーフレットを同封して返送されます。

Q & A内に掲載しているリーフレット「申告書等の提出について」の「窓口用(裏)」において、納税者が「申告書等情報取得サービス(オンライン申請のみ)」や「保有個人情報の開示請求(オンライン申請可)」などの各種サービスを利用することで、税務署等に提出した申告書等の提出事実や提出年月日を確認できるとされています。

そのほか、特設ページ「令和7年1月からの申告書等の控えへの収受日付印の押なつについて(令和6年12月16日更新)」

では、「申告書等情報取得サービス(オンライン申請のみ)」の利用に当たり、直近年分の所得税の申告書等の申請は原則として翌年5月1日以降に可能となり、申請からイメージデータ(PDF)の取得までには数日を要することを追記しています。

申告書等の控えの収受日付印以外で、申告書等の提出事実・提出年月日を確認する方法は、

- ・e-Taxによる申告・申請手続
 - ・申告書等情報取得サービス(オンライン申請のみ)
 - ・保有個人情報の開示請求(オンライン申請可)
 - ・税務署での申告書等の閲覧サービス(税務署窓口での申請のみ)
 - ・納税証明書の交付請求(オンライン申請可)
- などとなります。

労 務

NTS 総合社会保険労務士法人 NTS 丸の内社会保険労務士法人

【令和7年4月1日施行】 「東京都カスタマーハラスメント防止条例」 の対応上のポイント

「東京都カスタマーハラスメント防止条例」が、令和7年4月1日から施行されます。消費者や顧客が、店舗や企業に対して暴行や理不尽な要求などの迷惑行為を指すカスタマーハラスメント(カスハラ)。カスハラ防止を目的とした条例の制定は全国初であり、同様の動きは他の地方公共団体にも波及する可能性があることから、非常に高い注目を集めています。



東京都カスタマーハラスメント防止条例(概要)

- ① 基本理念
社会全体でカスタマーハラスメントの防止を図るとともに、その防止に当たっては、顧客等と就業者とが対等の立場において相互に尊重することを旨としなければならない。
- ② 禁止規定
何人も、あらゆる場において、カスタマーハラスメントを行ってはならない。
- ③ 各主体の責務
 - ・都：カスタマーハラスメントの防止に関する情報の提供等
 - ・顧客等：カスタマーハラスメントへの関心と理解を深め、就業者に対する言動に必要な注意を払うよう努める。

- ・就業者：カスタマーハラスメントへの関心と理解を深め、カスタマーハラスメントの防止に資する行動をとるよう努める。
- ・事業者：カスタマーハラスメントを受けた就業者の安全を確保し、行為を行った顧客等に対し中止の申入れ等の措置を講ずるよう努める。
- ④ 指針の作成
都は、カスタマーハラスメントの防止に関する指針^(※1)を作成・公表する
- ⑤ 事業者による措置等
事業者は、指針に基づき、カスタマーハラスメント防止のための手引の作成等に努める。

※1 「カスタマーハラスメントの内容」、「顧客等、就業者及び事業者の責務」、「都の施策」、「事業者の取組」等



NTS 総合弁護士法人

「東京都カスタマーハラスメント防止条例」の条文概要

令和6年10月、「東京都カスタマーハラスメント防止条例」が制定され、東京都では令和7年4月より施行されます。近年、顧客等の就業者に対する不当・悪質なクレーム(カスタマーハラスメント)が社会問題となっていることから本条例は制定されました。概要は、次のとおりです。

1 カスタマーハラスメントの禁止とその定義

本条例で禁止されるカスタマーハラスメントとは、「顧客等から就業者に対し、その業務に関して行われる著しい迷惑行為であって、就業環境を害するもの」であるとされています(2条5号)。「著しい迷惑行為」とは、違法な行為及び不当な行為を指すと解されています。

① 違法な行為
暴行、傷害、脅迫、強要、名誉毀損、侮辱、業務妨害、不退去等の犯罪行為がこれに当たります。

② 不当な行為
不当な行為とは、顧客等の申出の内容又は行為の手段・態様が社会通念上相当と認められないものを言います。申出が相当と認められない場合とは、事業者の提供する商品・サービスに瑕疵や過失が認められない場合、申出の内容が事業者の提供する商品・サービスと無関係の場合がこれに当たります。また、行為の手段・態様が社会通念上相当と認められない場合とは、身体的・精神的な攻撃、威圧的・執拗な言動、土下座の要求、拘束的な行動、差別的言動、性的言動、従業員個人への攻撃がこれに当たります。

2 事業者と就業者の定義(二条一号、二号)

事業者とは、都の区域内(都内)で事業(非営利目的の活動を含みます)を行う法人その他の団体(国の機関を含みます)又は事業を行う場合における個人であるとされています。就業者と

は、都内で業務に従事する者を言いますが、都外で事業者の行う事業に関連する業務に従事する者もこれに含まれます。

3 事業者の責務(九条)

事業者は、就業者がカスタマーハラスメントを受けた場合には、速やかに就業者の安全を確保するとともに、当該行為を行った顧客等に対し、その中止の申入れその他の必要かつ適切な措置を講ずる必要があることが定められました。また、その事業に関して就業者が顧客等としてカスタマーハラスメントを行わないように必要な措置を講ずる努力義務を負うことも定められました。

4 事業者の措置(十四条)

事業者は、都が作成するカスタマーハラスメント防止指針(11条)に基づき、カスタマーハラスメント防止のための手引の作成その他の措置を講ずる努力義務を負うこと、当該手引を作成した場合には、これを遵守する努力義務を負うことが定められました。

5 最後に

現時点で違反行為に対する罰則の定めはありません。しかし、就業者に対する安全配慮義務の一環として、今後事業者には、本条例に従った適切な体制の構築が求められると考えられます。

企業の対応ポイント

「東京都カスタマーハラスメント防止条例」は主に努力義務規定で構成されており、企業に対して具体的な罰則を科すものではありません。しかし従業員を守り、安心して働ける職場環境づくりのために、カスハラ防止に向けた早急な対応が望まれます。

カスハラ対策は、場当たりに対応をするのではなく、組

織として、迅速かつ適切に対応できる体制やルールを整備することが必要です。厚生労働省が作成した「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」(<https://www.mhlw.go.jp/content/11900000/000915233.pdf>)を参考に、自社の状況に合わせた対策を検討しましょう。

当事務所では、カスハラ対策の支援を行っております。お困りの事がございましたら、お気軽にご相談ください。