

# 農地保有合理化事業等の概要

【平成23年度版】

2011（平成23）年8月

(社)岩手県農業公社

# 目次

## 第1章 農地保有合理化事業制度

### 第1節 農地保有合理化事業の創設と変遷

1 農地保有合理化事業とは何か	-----	1 P
2 〃 の創設と変遷	-----	1
3 〃 の事業内容	-----	2

### 第2節 農地保有合理化法人と農地保有合理化事業

1 農地保有合理化法人（都道府県公社）の概要	-----	3
2 農地保有合理化事業	-----	3

### 第3節 農地売買等事業

1 農地売買等事業の概要	-----	6
2 〃 の実施原則	-----	6
3 売買事業	-----	7
4 貸借事業	-----	8
5 売渡し等の相手方	-----	9
6 交換	-----	10
7 管理等	-----	10
8 目的外処分	-----	10
9 未墾地の取得等	-----	10
10 都道府県公社による買入協議制度	-----	10

### 第4節 農地保有合理化事業関連の特例措置

1 税制	-----	13
------	-------	----

## 第2章 農地保有合理化事業等関係補助事業

農地保有合理化事業等関連と補助事業との体系図	-----	16
------------------------	-------	----

### 第1節 担い手支援農地保有合理化事業

1 農用地等貸付事業	-----	17
2 農用地等売渡事業	-----	17
3 農業生産法人出資事業	-----	18
4 農作業受託促進事業	-----	19
5 簡易土地基盤整備事業	-----	19
6 農業用機械・施設導入事業	-----	20

### 第2節 農地保有合理化促進事業

1 農地継承円滑化事業	-----	21
2 経営再生支援事業	-----	23

## 第3章 農地保有合理化事業による土地利用調整等

第1節 活用ケースの例示	-----	24
--------------	-------	----

第2節 遊休農地対策への取り組み	-----	28
------------------	-------	----

# 第1章 農地保有合理化事業制度

## 第1節 農地保有合理化事業の創設と変遷

### 1 農地保有合理化事業とは何か

「農地保有合理化」という言葉は、昭和36年の旧農業基本法で初めて使われた。すなわち、「農業経営の規模の拡大、農地の集団化、家畜の導入、機械化その他農地保有の合理化及び農業経営の近代化を図ること。」と規定（農業基本法第2条第1項第3号）。

その意図するところは、日本農業の宿命である零細経営、零細土地保有をより効率的な農業生産が展開できるような保有形態に合理化（経営規模の拡大、農地の集団化）することにある。つまり、農地保有の合理化とは、経営規模の拡大、農地の集団化等の概念を含んだより広い概念。

その中で農地保有合理化事業は、昭和45年の農地法の改正により創設されたが、農地保有の合理化を促進するために、営利を目的としない法人（農地保有合理化法人。以下「合理化法人」という。）が農地を買い入れ又は借り入れ、中間保有した後、担い手農家に売渡し又は貸付け（再配分）するもので、この「中間保有・再配分機能」が他の農地流動化施策と異なり農地保有合理化事業の特徴。

### 2 農地保有合理化事業の創設と変遷

#### （1）昭和45年農地法の一部改正により農地保有合理化促進事業が制度化

農林省は、昭和40年、構造政策の基本課題である農業経営の規模拡大のため、公的機関の介入による農地移動の方向付けを行い、自立経営を目標とする経営規模の拡大を図るため、政府全額出資の特殊法人（農地管理事業団）が自ら農地の売買・貸借等を行って、農業経営の規模拡大に結びつけるもので、農地を売ろうとしたり貸したりする場合には事業団への通知を義務づけることにより経営規模拡大のための農地を優先的に取得するという今日の合理化事業に通じる仕組み（昭和40年、41年の国会で不成立）。

昭和42年、農林省は構造政策を積極的に推進するため、農地の流動化の促進、土地基盤整備の充実、経営規模拡大に対する総合的な助成指導、機械化技術の確立と普及等重点的政策課題とするして「構造政策の基本方針」を決定。特に農地流動化の促進のための措置として、借地による農地流動化を進めるために賃借権保護に関する規制を緩和。

この基本方針に基づき、昭和45年、農地法の改正、農業振興地域の整備に関する法律、農業者年金制度の創設等の制度の創設・改正。

この農地法の改正により、「農業経営の規模拡大、農地の集団化その他農地保有の合理化を促進するため、農地、採草放牧地又は開発して農地とすることが適当な土地を買い入れ、又は借り受けて、これらの土地（開発して農地とすることが適当な土地については、その開発をした場合にあつては、開発後の土地）を売り渡し、交換し、又は貸し付ける事業をいう。」と定義（第3条第2項ただし書）され、農地保有合理化促進事業が誕生。

#### （2）平成5年農業経営基盤強化促進法の農地保有合理化事業に移行

農地保有合理化促進事業は、平成5年の農業経営基盤強化促進法（以下「基盤強化法」という。）に法根拠を移行し、事業名も「促進」をとり「農地保有合理化事業」（以下「合理化事業」という。）と改称した。その合理化事業の定義は、「農業経営の規模の拡大、農地の集団化その他農地保有の合理化を促進するため、合理化法人が行う農地売買等事業、農地信託等事業、農業生産法人出資育成事業、研修等事業」とされた。

すなわち、合理化事業に制度改正されても、事業目的、実施主体は引き継がれ、農地保有合理化促進事業は売買・貸借事業のみであったものに対し、合理化事業では農地売渡信託等事業、

農業生産法人出資育成事業、研修等事業の事業メニューが拡大された。（平成17年の基盤強化法の一部改正で農地貸付信託事業を追加）

**（3）平成21年の農地法等の一部を改正する法律による基盤強化法の一部改正で、合理化事業の実施主体は都道府県公社のみになる。**

農業環境の直面する課題としての担い手の減少と高齢化、優良農地の確保と担い手への集積、耕作放棄地発生防止と利用の向上等に向けて、①農地情報のデータベース化、②耕作放棄地の解消に向けたきめ細やかな取組の実施、③優良農地の確保対策の充実・強化、④農地の面的集積を促進する仕組みの全国展開、⑤所有から利用への展開による農地の有効利用の促進等を農地政策の展開方向とし、農地法等の一部改正を行い平成21年12月15日に法施行された。

この中で、基盤強化法の改正において、効率的かつ安定的な農業経営を営む者への農地の面的利用集積の円滑な促進を図るため、市町村段階に設立する農地利用集積円滑化団体（以下「円滑化団体」という。）が農用地等の所有者から委任を受けて、その者を代理して農地の貸付け等を行うこと等を内容とする農地利用集積円滑化事業（以下「円滑化事業」という。）が創設された。

このことにより合理化事業は、市町村段階の合理化法人（市町村公社、JA、市町村）制度は廃止され、都道府県公社のみが実施することになった。

**3 農地保有合理化事業の事業内容**

合理化事業は、次の5つの事業メニューがあり、基盤強化法第4条（定義）第2項で位置付け。

事業名	内 容
1 農地売買等事業 （法第4条第2項第1号）	合理化法人が、規模縮小農家等の農用地等を買入れ又は借入れて、担い手農家等に売渡し、交換し、又は貸付ける事業で合理化事業の中心となるもの。
2 農地売渡信託等事業（同項第2号）	農地価格の下落等により農地売買等事業によっては売買を行うことが困難な農用地等の売渡信託を合理化法人が引受けると同時に、信託の委託者に対し当該農用地等の評価額の7割以内の無利子資金を貸付け、農用地等が売れたときにその売却収入により精算するもの。
3 農地貸付信託事業（同項第2号の2）	合理化法人が、土地持ち非農家や不在村農地所有者から所有農用地等の貸付けによる信託の引受けを行い、当該農用地等を担い手への賃貸借による利用集積を促進するもの。
4 農業生産法人出資育成事業（同項第3号）	農業生産法人の自己資本充実と経営規模拡大の支援によりその経営体質の強化を図るため、合理化法人が一定の要件に該当する農業生産法人に、次のいずれかの出資を行い、当出資により付与された持分等をその構成員に分割譲渡するもの。 イ号事業 農地売買等事業により買入れた農用地等の現物出資 ロ号事業 農地売買等事業、農地売渡信託等事業、農地貸付信託事業により売渡し、貸付け等した農用地等又はイ号事業に係る農用地等を利用して当該農業生産法人が行う農業経営の改善に必要な資金の出資。
5 研修等事業（同項第4号）	合理化法人が中間保有している農用地等を利用して、農業の技術・経営方法の現地研修を行わせながら、新規就農希望者の生活基盤が確立されたところでこれらの農用地等を売渡等を行うもの。

## 第2節 農地保有合理化法人と農地保有合理化事業

### 1 農地保有合理化法人（都道府県公社）の概要

(1) 基盤強化法第5条第2項の規定に基づき都道府県知事が定める「農業経営基盤の強化の促進に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）において、合理化事業を行う法人として位置づけられた農地保有合理化法人で、「農地法等の一部を改正する法律」の施行（平成21年12月15日）により、当該法人は都道府県公社のみとなった。

※ 農地法等の一部改正法の施行前には、市町村段階に「一般社団法人又は一般財団法人である市町村公社」と「市町村」及び「JA」の合理化法人があったが、当該改正法の施行により、諸手続を経て市町村段階の合理化法人・合理化事業制度は廃止となった。

### (2) 要件等

#### ア 基本方針での位置付け

都道府県における効率的かつ安定的な農業経営の育成方向に即して、合理化事業が円滑かつ適正に実施されるようにするため、都道府県知事は、基本方針に都道府県公社を都道府県の区域を事業実施地域として合理化事業を行う主体として位置付ける。

#### イ 要件等

1 基本方針において、合理化事業を行う一般社団法人又は一般財団法人（注：都道府県公社の設立時は、民法第34条の規定により設立された法人と規定）であって、次の要件を満たすこと（基盤強化法第5条第2項第4号ロ、同法施行規則第1条及び同法第7条第1項）。

##### (1) 組織要件

###### a 一般社団法人の場合

都道府県が社員となっている一般社団法人でその有する議決権（その社員のうちに市町村が含まれている場合には、当該市町村の有する議決権を含む。）の数が議決権の総数の過半を占めること。

###### b 一般財団法人の場合

都道府県が寄附財産の拠出者となっている一般財団法人でその拠出した寄附財産（その寄附財産の拠出者のうちに市町村が含まれている場合には、当該市町村の拠出した寄附財産を含む。）の額が寄附財産の総額の過半を占めること。

##### (2) 事業要件

都道府県区域の農業振興地域を事業実施地域とし、主として合理化事業その他農業構造の改善に資するための事業を行うと認められること。

2 農地保有合理化事業規程（以下「合理化事業規程」という。）について、都道府県知事の承認を受けた法人であること。

### 2 農地保有合理化事業

「合理化事業」とは、農業経営の規模の拡大、農地の集団化その他農地保有の合理化を促進するため都道府県公社が行う次の5つの事業の総称で、対象土地は次の「農用地等」である。

#### 【農用地等】（基盤強化法第4条第1項の第1～第4号）

① 農地（耕作の目的に供される土地をいう。以下同じ。）又は農地以外の土地で主として耕作若しくは養畜の事業のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）

- ② 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地
- ③ 農業用施設の用に供される土地
- ④ 開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地

**(1) 農地売買等事業**（基盤強化法第4条第2項第1号）

本事業は、農用地等を買入れ、又は借受けて、当該農用地等を売渡し、交換し、又は貸付ける事業で、合理化事業の基本的な事業。（本章第3節参照）

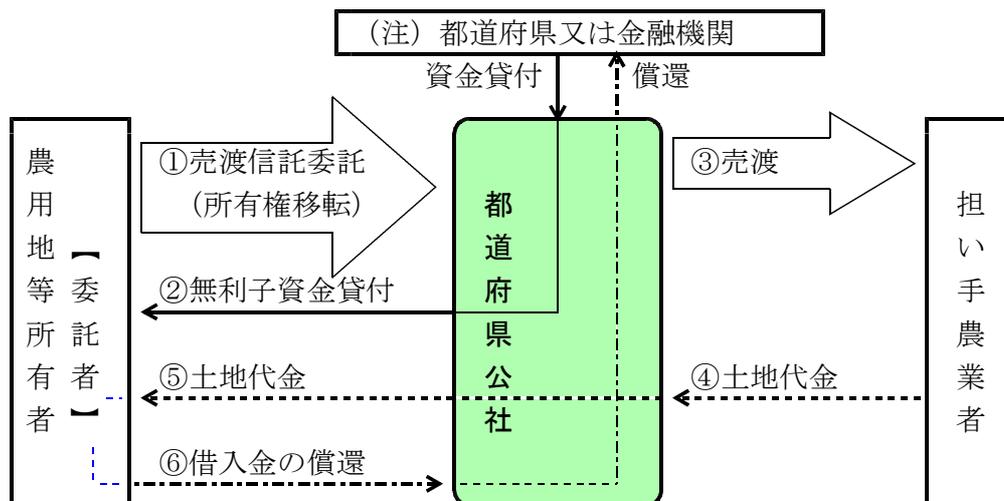
**(2) 農地売渡信託等事業**（同法第4条第2項第2号）

本事業は、農地売買等事業を補完し、離農農家や規模縮小農家が保有する農用地等を担い手に再配分するため、都道府県公社が離農農家や規模縮小農家から農用地等を売り渡すことを目的とする信託の引受けを行い、及び当該信託の委託者に対し当該農用地等の価格の一部に相当する金額の無利子貸付けを行う事業。

信託期間は5年以内とし、金銭消費貸借契約を締結する際には、信託農地に都道府県公社を第1順位とする抵当権設定契約を締結し、債権を保全。

また、本事業による信託の委託者に対する貸付金の額は、信託財産の評価額の70%が限度。

**農地売渡信託等事業の仕組み**



(注) 所要資金については、21年度まで「農地保有合理化支援資金」として国が2/3、都道府県が1/3の負担による無利子貸付金制度があったが、22年度に国の助成措置が廃止となった。

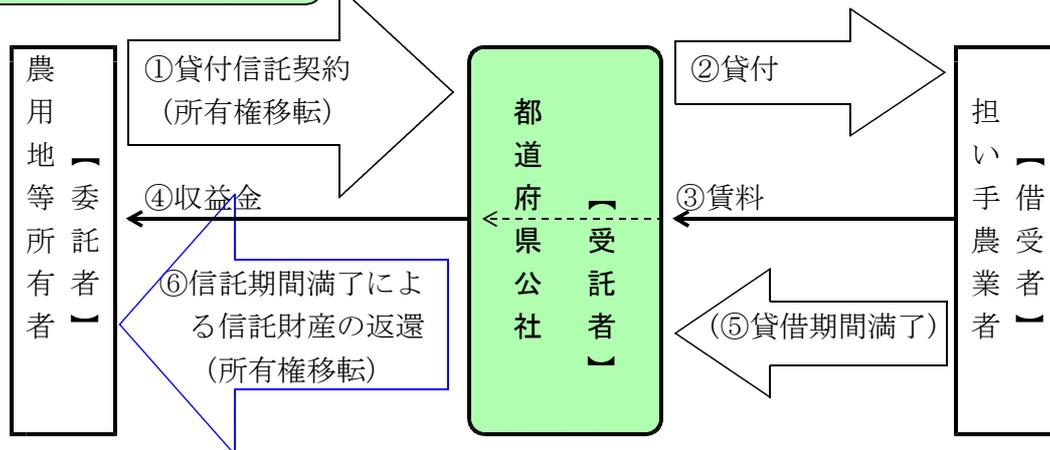
**(3) 農地貸付信託事業**（同法第4条第2項第2号の2）

本事業は、土地持ち非農家や不在村農地所有者が保有する農用地等を、担い手に貸借による貸付けを行うため、都道府県公社がこれらの農用地等所有者から貸付けの方法により運用することを目的とする信託の引受けを行う事業。

都道府県公社は、委託者（農用地等の所有者）と貸付信託契約を締結すれば、当該農用地等の所有権は都道府県公社に移転するので、都道府県公社は当該農用地等を担い手に貸付ける場合の委託者の同意は不要となる等のメリットがある。

また、都道府県公社は当該事業に係る都道府県公社が負担した経費（例えば、公租公課、事務管理費等）は、賃料収入から差引いて、残額を収益金として委託者に支払うことができる。

### 農地貸付信託事業の仕組み



### (4) 農業生産法人出資育成事業 (同法第4条第2項第3号)

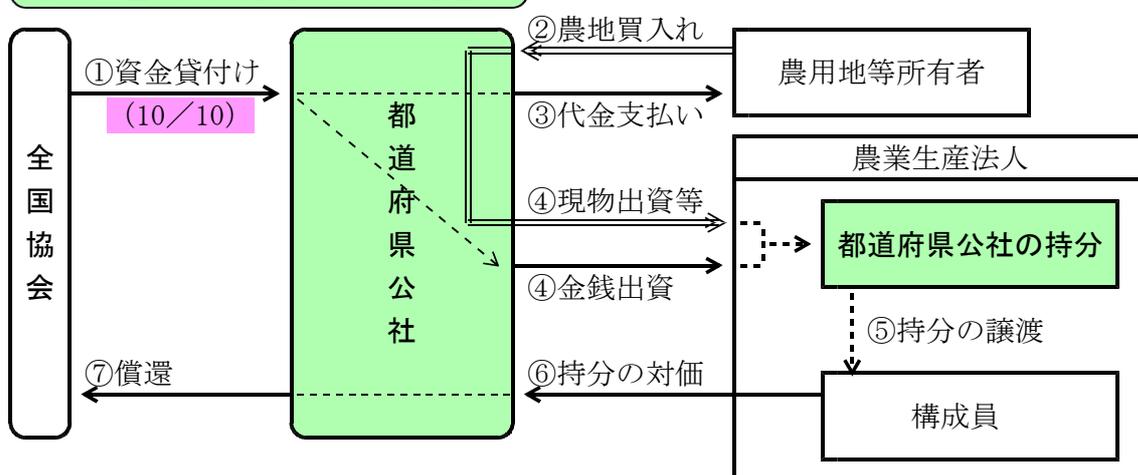
本事業は、一般的に農業生産法人は自己資本比率が低く、その経営体質が脆弱であることから、認定農業者である農業生産法人を対象として、都道府県公社が経営体質の強化を手助けすることで、効率的かつ安定的な農業経営の育成に資することを目的とした事業。

具体的には、一定の要件に該当する農業生産法人に、次のいずれかの出資を行い、当該出資により付与された持分等をその構成員に計画的に分割して譲渡する事業である。

ア 農地売買等事業により買入れた農用地等の現物出資

イ 農地売買等事業、農地売渡信託等事業、農地貸付信託事業により売渡し、貸付け等した農用地等又はアの事業に係る農用地等を利用して当該農業生産法人が行う農業経営の改善に必要な資金の出資

### 農業生産法人出資育成事業の仕組み



※1. 出資等の対象は、①農地売買等事業により買入れた農用地等の現物出資又は②農地売買等事業、農地売渡信託等事業、農地貸付信託事業により売渡し、貸付け等した農用地等。

2. 所要資金については、21年度まで「農地保有合理化支援資金」として国が2/3、都道府県が1/3の負担による無利子貸付金制度があったが、22年度に国の助成措置が廃止となった。

### (5) 研修等事業 (同法第4条第2項第4号)

「研修等事業」は、都道府県公社が農地売買等事業により買入れ又は借受けて保有している農用地等を利用して、新たに農業経営を営もうとする者に対して農業技術や経営方法を実地に習得を目的とした研修などを行う事業。

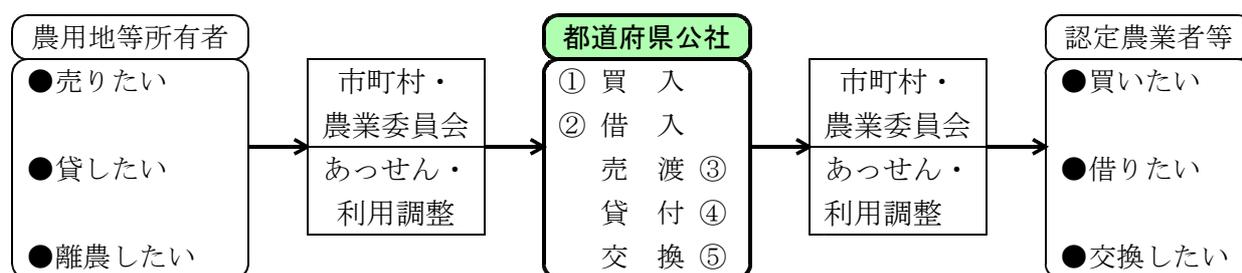
### 第3節 農地売買等事業

#### 1 農地売買等事業の概要

農地売買等事業は、圃場の分散保有を解消しつつ、農業経営の規模拡大を促進することにより、効率的かつ安定的な農業経営の育成に資することを目的とした事業である。

都道府県公社が、農用地等所有者から農用地等を買入れ又は借り受けて、一定期間保有（中間保有機能）し、経営規模の拡大を志向する農業者等に面的利用集積に配慮し、売り渡し又は貸し付ける（再配分機能）事業をいう。

#### 仕組み



#### 2 農地売買等事業の実施原則

原則として、農業委員会が行うあっせん又は国、県、市町村、農業委員会、新規就農相談センター、県農業会議、県JA中央会、JA、土地改良区、普及指導センター等の機関若しくは団体の申出により行うものとし、利用権設定等促進事業の活用を図ること（農地保有合理化事業規程例（以下「事業規程例」という。）第7条）。

##### （1）実施地域

実施地域は、「農業振興地域」であるが、国の助成対象として実施するのは、原則として「農用地区域内」である。

##### （2）対象農用地等

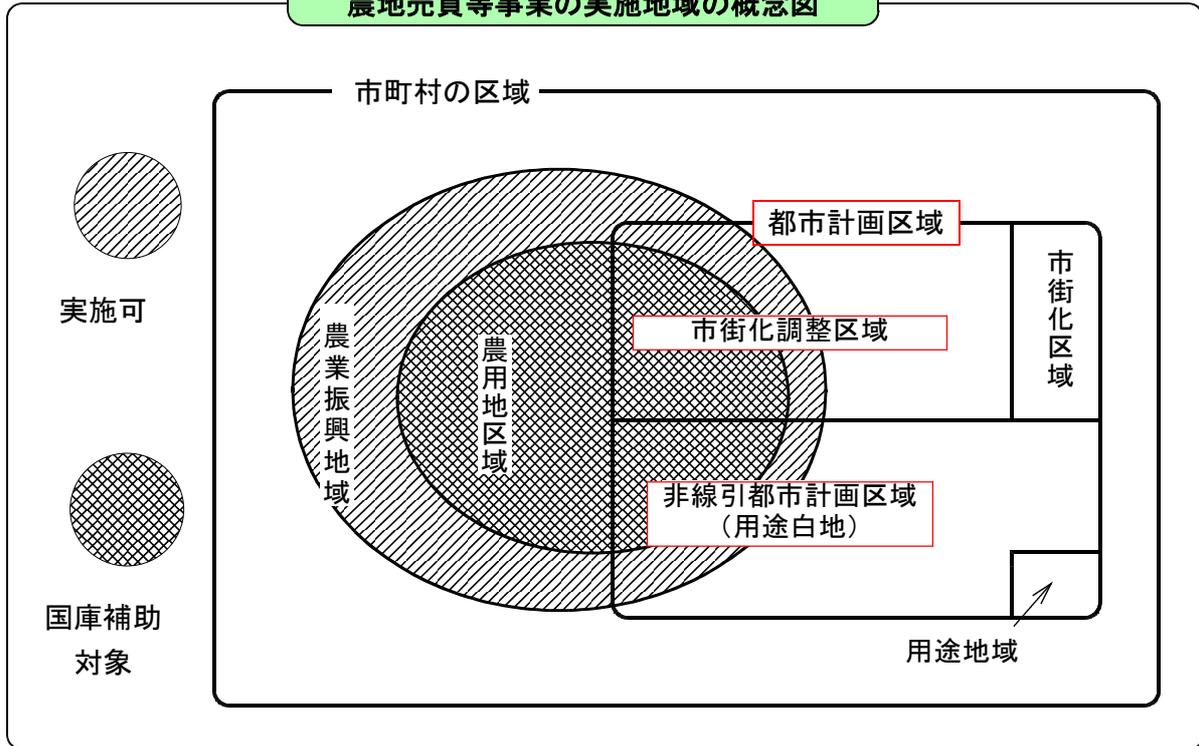
対象となる土地は、基盤強化法第4条第1項第1～4号に規定する農用地等。

なお、農業用施設の用に供される土地又は開発して農業用施設の用に供されることが適当な土地について実施する農地売買等事業は、農用地につき実施するこれらの事業を併せ行う場合に限られている（基盤強化法施行規則第10条第3号及び事業規程例第3条）。

##### （3）実施に当たっての調整等

都道府県公社が農地売買等事業を行うに当たっては、その円滑な実施を図るため、国・県・市町村、農業委員会、新規就農相談センター、県農業会議、県JA中央会、JA、土地改良区、普及指導センター、県農業大学校、県青年農業者等育成センター、日本政策金融公庫等の関係機関、団体と十分連絡・調整を行うこととされ、更に、円滑化団体が行う円滑化事業、市町村が行う農業経営基盤強化促進事業その他の農地流動化施策と連携して行うものとされている（事業規程例第4条）。

## 農地売買等事業の実施地域の概念図



### 3 売買事業

#### (1) 買入れ（事業規程例第8条など）

- ① 都道府県公社は、農業委員会からのあっせんなどにより買入れる農用地等の情報があったときには、必要に応じ実地調査を行う。
- ② 調査の結果、買入れを相当と認めたときは、買入れの決定を行う。
- ③ 農用地等の所有者と買入契約を締結(利用権設定等促進事業を活用する場合は、農用地利用集積計画への同意)する。利用権設定等促進事業を活用しない場合は、農地法第3条第1項第13号の規定に基づき、農業委員会に届け出る。
- ④ 所有権移転登記手続き、対価の支払いを行う。

#### (2) 買入価格（事業規程例第10条）

買入価格は、土地の種類及び農業上の利用目的毎にそれぞれの近傍類似の土地の通常取引（転用のために農地を売却した者が、その農地に代わるべき農地の所有権を取得するため高額対価により行う取引その他特殊な事情の下で行われる取引を除く。）の価額に比準して算定される額を基礎とし、その土地の生産力等を勘案した上で、必要に応じて農業委員会の意見を聴いて定める。

また、土地の買入価格が、その農用地等の収益性からみて著しく高額であると認められる場合には、その土地の買入れは行わない。

なお、事業規程例第10条第3項では、「買入対価は、原則として、買入れに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに支払う。」とされているが、「都道府県公社への所有権移転登記の完了を確認後速やかに支払う。」が大半の都道府県公社の対応である。

#### (3) 売渡し（事業規程例第9条など）

- ① 農業委員会からのあっせんなどにより、都道府県公社は合理化事業規程に定める売渡し等の相手方の基準に基づいて、売渡しの相手方を選定し、その者と当該農用地等の売渡契約を

締結（利用権設定等促進事業を活用する場合は、農用地利用集積計画への同意）する。

② 対価の徴収、土地の引渡し、所有権移転登記手続きを行う。

③ なお、担い手農業者等の経営規模の拡大による初期投資の軽減を図るため、都道府県公社が買入れた農用地等を売渡し相手方に10年以内の貸付けを行い、経営が安定した後に売渡す一時貸付タイプや、割賦売買契約により対価を10年以内の年賦払い方式による分割払い型の売渡方法も取組んでいる。

#### （４）売渡価格（事業規程例第11条）

売渡価格は、原則としてその取得価格に当該農用地等に係る農地売買等事業の実施に要した経費を加えた額を基準とし、当該農用地等につき（２）の買入価格の算定方式と同様の方式で算定される額を勘案した上で、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定める。

また、売渡対価は、原則として売渡しに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに徴収する。

### 4 貸借事業

農用地等の借受け及び貸付けの手続きは、3の売買事業の場合とほぼ同様（ただし、登記、対価の授受等の手続きはない。）であるが、次の点に留意する必要がある。

**借受期間**は、利用権設定等促進事業を活用する場合は原則として3年以上とし、利用権設定促進事業を活用しない場合は10年以上とする。（事業規程例第13条）

**貸付期間**は、利用権設定等促進事業を活用する場合は農地保有の合理化を促進する上で必要な期間の定期賃貸借で、利用権設定等促進事業を活用しない場合は10年以上とする。（事業規程例第14条）

#### （１）借賃及び貸賃（事業規程例第15条）

当事者間で定めることとなるが、農地法第52条の規定により農業委員会が提供を行っている借賃等の情報や生産条件等からみて適切であると判断される賃借料とする。

#### （２）借賃の前払い（事業規程例第16条）

3年以上の期間を定めた賃貸借に関する契約を行う場合、賃貸人が3年から10年間借賃の額を増額しない旨を特約したときは、3年から10年分の借賃の合計額を前払いすることができる。

#### （３）貸賃の改訂（事業規程例第22条）

借賃の前払いをした場合においても、賃貸借契約期間中に賃料を改訂した場合には、その改訂額のうち別に定めるところにより賃貸人に交付又は賃貸人に負担させるものとする。

#### （４）貸付け（事業規程例第14条）

貸借事業の貸付けの他に、買入れた農用地等を、①担い手の農業経営の安定を確保するため、売渡しを予定している者に対して、売渡しまで間の貸付け（いわゆる、売渡し前提の一時貸付け）、及び②新規就農者等の育成及び農地保有の合理化を促進する観点から特に必要と認められる場合貸付けができる。（注：次の（５）の一時的貸付けとは異なる。）

#### （５）一時的貸付け（事業規程例第17条）

農地売買等事業の目的に従い、農用地等を売り渡し、又は貸し付けるまでの間、当該農用地等を使用することを相当と認める者（売渡しを予定している者、新規就農希望者等を含む）に一時的に貸し付けることができる。

## 5 売渡し等の相手方（事業規程例第19条）

(1) 農地売買等事業の実施により農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることのできる者は、認定農業者を優先するものとし、次に掲げる（ア）から（ウ）までのすべての要件を満たしている個人又は農業生産法人であること。ただし、貸付けを行う場合には、（ア）を除き、農地法第3条第3項各号に掲げる要件をすべて満たす法人も対象となる。（第1項）

(ア) その農業経営における当該農用地等の権利の取得後の経営面積（その経営面積に係る土地が農業生産法人の営む経営に供される場合にあつては、その経営面積をその常時従事者たる構成員の属する世帯数で除した面積。その経営面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあつては、飼養規模。以下同じ。）が、都道府県公社が、当該地域における営農類型ごとに農家の平均経営面積以上で、市町村及び農業委員会の意見を聴いて定める面積（その面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあつては飼養規模。以下「基準面積」という。）を超えるものであること。

ただし、権利を取得させるべき者が新規就農希望者（農業後継者を含む。）又は新たな分野の農業を始めようとする農業者であつて、当該地域における基準面積によることが相当でないと認められる場合若しくは少数の大規模農家のため当該地域の平均面積を基礎として基準面積を定めることが適当でない場合については、基本構想を踏まえ、市町村及び農業委員会の意見を聴いて行うものとする。

（注）基準面積は、必要に応じて、当該地域を2以上の区域に区分して差し支えない。

(イ) その農業経営の資本装備が農用地等の効率的利用の観点からみて適当な水準であるか、又は近く適当な水準になる見込みがあると認められること。

(ウ) その者が取得する農用地等を農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に従って利用することが確実であると認められること。

(2) 上記（1）のすべての要件を備えている者が2人以上いる場合における優先順位は、次の（ア）から（オ）までを総合勘案して定められる。（第2項）

(ア) 農用地等の権利の取得後における経営面積と都道府県公社が効率的かつ安定的な農業経営の育成の観点から規模拡大の目標として基本構想の農業経営の指標を勘案しつつ、市町村及び農業委員会の意見を聴いて、当該地域における営農類型ごとに具体的な数値をもって定める面積（以下「目標面積」という。基本構想を策定していない市町村については、農業振興地域整備計画において定められた経営の目標に即して、市町村及び農業委員会の意見を聴いて、作目別及び経営形態別に具体的な数値をもって定める面積）との格差が小さいこと。

(イ) 基本構想等において育成しようとする農業経営を行おうとすること（基本構想が定められていない市町村にあつては、農業振興地域整備計画、農業構造改善計画等とする。）。

(ウ) 売り渡し、交換し、又は貸し付けようとする農用地等の位置その他の利用条件からみて、その農用地等を最も効率的に利用することができることと認められること。

(エ) 農用地等の集団化に資する程度が最も大きいと認められること。

(オ) 高齢農家、兼業農家等を含む地域の関係者との連携が図られていること。

(3) 上記の（1）又は（2）の規定にかかわらず、農業農村整備事業、経営構造対策、農用地開発事業等の計画に基づき、農用地等を売り渡し、交換し又は貸付けを行おうとする場合には、別の定めをすることができる。（第3項）

(4) 上記の（1）から（3）の規定にかかわらず、別に定める場合により、国、地方公共団体、

J A、J A連合会及び農事組合法人、農地法施行令第6条第2項第3号に規定する一般社団法人等、土地改良区等（いわゆる「適格団体」）に農用地等を売渡し、交換し、又は貸し付ける。  
（第4項）

## 6 交換（事業規程例第12条）

農用地等の交換に当たっては、売渡し等の相手方の基準に基づいて、交換の相手方を選定し、交換の対象となる農用地等の実地調査等を行った上、これを相当と認めたときは、3と同様の手続きにより行う。

## 7 管理等（事業規程例第20条）

都道府県公社は、農用地等の売渡し等を行うまでの間、当該土地等を善良なる管理者の注意をもって管理（農用地にあつては、近傍類似地の農用地等で一般に行われており、かつ、従来の当該農用地の形質を基本的に変更しない範囲内において行われる耕作を含む。）する。この管理のための耕作は、一時的に貸し付ける相手方が当面いない場合に限り行うことができる。

## 8 目的外処分（事業規程例第21条）

農地売買等事業の実施により買入れた農用地等が本事業の目的以外の目的に供することが相当となった場合には、当該農用地等を適正かつ合理的な土地利用の確保に配慮しつつ他の目的に供することができる。

## 9 未墾地の取得等（事業規程例第23条）

未墾地（開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地をいう。）の買入れ又は借受けは、農業農村整備事業、経営構造対策事業、農用地開発事業等の実施が確実と見込まれる地域内の土地につき、関係機関、団体からの買入れ又は借り受けるべき旨の申出を受けた場合に限り行い、当該事業への参加又は都道府県公社自ら当該事業を実施することにより売り渡し、交換し、又は貸し付ける。

## 10 都道府県公社による買入協議制度

### （1）買入協議の内容とフロー図（後掲参照）

### （2）買入協議制度の対象農用地

対象となる農用地（注：農用地等ではない。）の判断基準については、「農業経営基盤強化促進法第13条の2に基づく農地保有合理化法人による買入協議制度の運用について」（平成7年6月23日7-16 農林水産省農政課長通知）により、次のように指導されている。

申出があった農用地が買入協議の対象となるかどうかは、当該農用地の集積を受ける認定農業者が当該農用地を取得した場合、機械装備や労働力を効率的に利用し、結果として低コスト、高所得の実現を図ることができるかどうかにより判断する。

・対象となる農用地として、例えば

ア 土地改良事業の実施により区画整理がなされている農用地

イ 土地改良事業は実施されていないが、集团的にまとまっている農用地

ウ ア又はイには該当しないが、認定農業者の経営農用地に隣接するなど一団の農用地として利用することが可能な農用地 等々

・対象としてなじまないものとして、例えば

ア 農道が未整備である等により認定農業者の保有する高能率の機械が入らないため、効率的な作業ができない農用地

（イ 山間谷地田のように孤立しているために効率的な利用を図ることが困難な農用地 など）

### （３）買入手続き等

買入協議が調った場合における農用地の買入れは、合理化事業の農地売買等事業として行われるものであり、都道府県公社が定める合理化事業規程の実施地域および農用地等の買入手続きを準用。

当該農用地の価格は、その土地の近傍類似の取引や生産力等からみて適切であると判断されなければならない。

### （４）買入れた農用地の売渡し等

都道府県公社は、買入れた農用地を優先的に認定農業者に利用集積することとされている。

これは、効率的かつ安定的な農業経営を育成するため、将来的に育成すべき農業経営の規模拡大に寄与することを目的として、農用地の所有者に譲渡制限を課しながら協議を通じて買入れた農用地が、協議の目的に沿って利用されるように担保する必要があるからである。

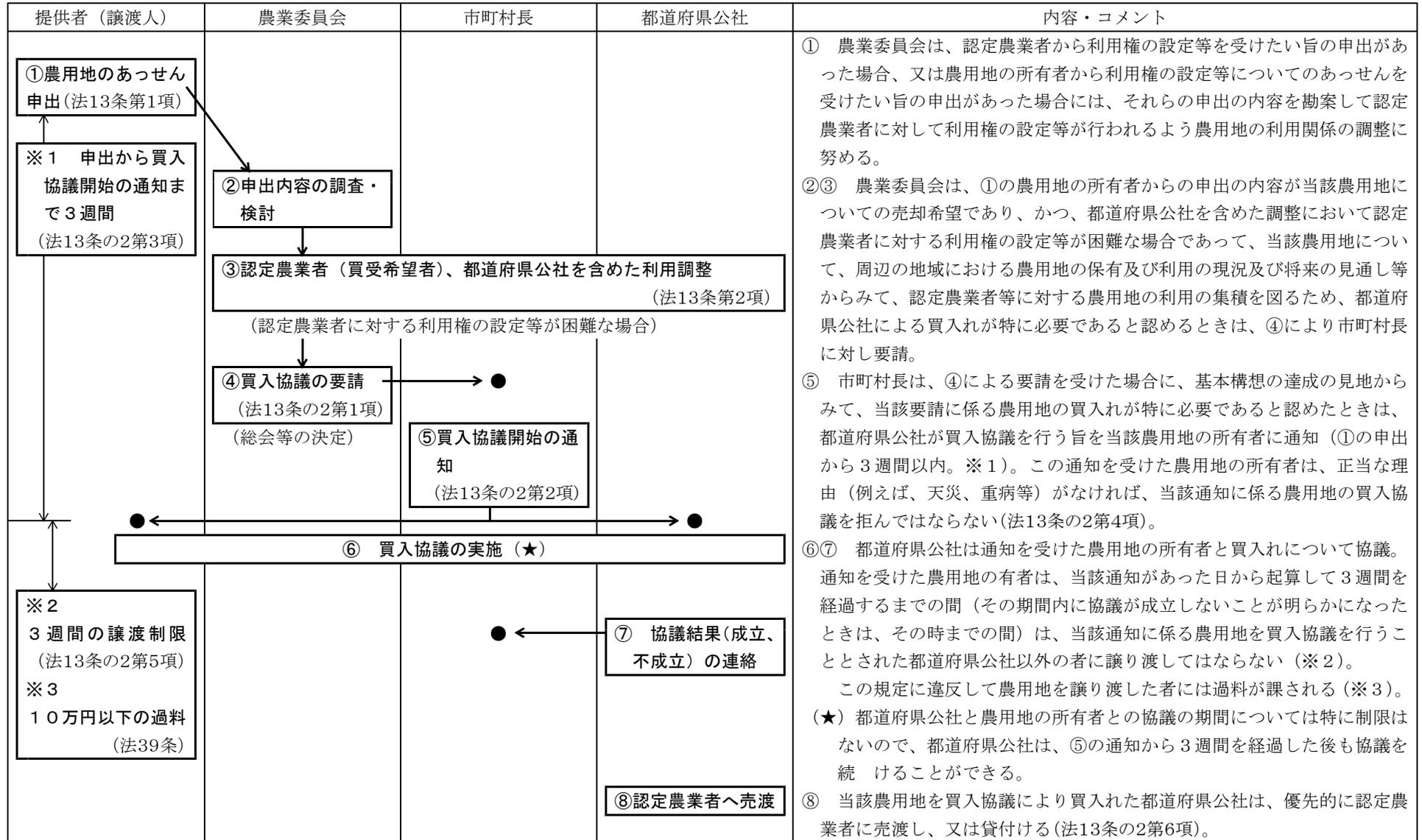
したがって、農用地の売渡しに際しては、農業生産法人出資育成事業の用に供する場合を除き、買入協議の目的を担保するため、当該農用地を都道府県公社の承認を得ないで利用権の設定等を行うことのないよう、買戻しの期間を当該引渡しの日から５年を経過する日までの期間とする買戻しの特約を付するものとする（「農業経営基盤強化促進法の一部を改正する法律の運用について」（平成７年４月１日付け７構改Ｂ第２９７号構造改善局長通知）の第１の２の（３））。

なお、認定農業者以外の者に利用させる場合は、当該農用地を利用する認定農業者が当面見込まれず、認定農業者以外の者に一時的に貸し付ける場合、土地収用法の適用事業の用に供される場合等事情止むを得ない場合に限られる（「農業経営基盤強化促進法の一部を改正する法律の施行について」（平成７年４月１日付け７構改Ｂ第２９６号農林水産事務次官通知）の第２の３の（４））。

### （５）譲渡所得の特別控除

買入協議により、都道府県公社に農用地を譲渡した場合は、１，５００万円までの特別控除が受けられる（租税特別措置法第３４条の２第２項第２５号）。

## 買入協議制度の内容とフロー図



（注）農地利用集積円滑化事業も合理化事業と同様の措置がとられている。

## 第4節 農地保有合理化事業関連の特例措置

### I 税制

#### 1 譲渡所得の特別控除

- ① 合理化事業 … 800万円控除
  - ・個人 租税特別措置法（租特法）第34条の3第2項第1号
  - ・法人 租特法第65条の5
- ② 買入協議制度による合理化事業 … 1,500万円控除
  - ・個人 租特法第34条の2第2項第25号
  - ・法人 第65条の4第1項25号

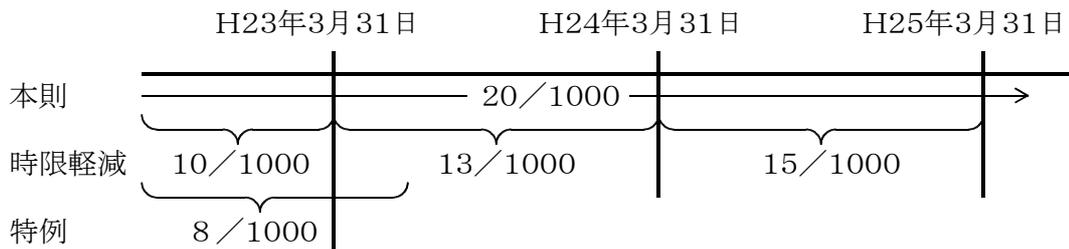
#### 2 登録免許税（所有権の移転の登記）

- ◎ 本則（登録免許税別表第1） 税率 20/1000
- ◎ 時限軽減（租特法第72条第1項）

<del>10/1000</del>	適用期限	<del>H21年4月1日～H23年3月31日</del>
13/1000	"	H23年4月1日～H24年3月31日
15/1000	"	H24年4月1日～H25年3月31日

#### ◎ 特例

- ① ~~特定農業法人（農地法第35条第1項に規定する法人）が、基盤強化法に規定する利用権の設定等に関する協議（農地法第35条第2項に規定する遊休農地の所有権の移転等に関する協議）により農用地区域内の農地を取得した場合〔租特法第76条〕~~  
~~8/1000 適用期限 H23年6月30日~~
  - ② 農業を営む者（注）が、基盤強化法に規定する利用権設定等促進事業により農用地区域内の土地（農業用施設用地を除く。）を取得した場合〔租特法第77条第1項〕  
**8/1000（農用地利用集積計画） 適用期限 H23年6月31日**
- （注）本特例の適用対象者の範囲は、「農業を営む者で効率的かつ安定的な農業経営を行う者としての農林水産大臣が定める基準を満たす者（※）」。4〔租特法施行令第42条の5第1項〕



4  
 ※ 租税特別措置法施行令第42条の5第1項の農林水産大臣が定める基準を定める件（平成19年3月30日農林水産省告示第399号）の概要

農林水産大臣が定める基準は、次のいずれかに該当すること。

- 1 農業経営改善計画の認定を受けていること。
- 2 特定農業法人として特定農用地利用規程に定められていること（1に該当しない者に限る）。
- 3 基本構想に定められた営農類型ごとの効率的かつ安定的な農業経営の指標を満たしていること（1、2に該当しない者に限る）。
- 4 1～3に該当しない者にあつては、経営規模の拡大を行おうとする者として、次に掲げる要件のすべてを満たしていること。
  - イ その農業経営には、専ら又は主としてその農業経営に従事すると認められる16歳以上65歳

未満の農業従事者（農業生産法人にあっては、常時従事者たる構成員）がいるものであること。

ロ 次に掲げる者の区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たしていること。

(1) 個人

現に農業に従事している農業経営の経営主、農業後継者又は新規就農希望者であって、かつ、農業によって自立しようとする意欲と能力を有すると認められること（農業経営の経営主であって、かつ、65歳以上である場合には、その後継者が現に農業に従事しているか、又は速やかに従事する見込みがあると認められるときに限る。）。

(2) 農業生産法人

農業生産法人の理事等のすべてが当該農業生産法人を効率的かつ安定的な農業経営に移行させる意欲と能力を有すると認められること。

ハ 農地等の取得後の経営面積（飼養規模）が、次に掲げる場合を除き、その取得する農地等が所在する区域（以下「所在区域」という。）における農業を営む者の作目及び経営形態別の平均の経営面積以上で農業委員会が定める基準面積（基準飼養規模）を超えるものであること。

(1) 農地等を交換する場合であって、その一方の当事者の経営面積が当該所在区域における基準面積に達していないが、他方の当事者の経営面積が当該所在区域における基準面積を超えているか、又はその交換の結果超えることとなり、かつ、その農地等の集団化に著しく寄与すると認められる場合

(2) 農地等の取得者が新規就農希望者であると認められる場合

(3) 農地等の取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われるものと認められる場合

(4) 新たな分野の農業を始めようとする場合その他農業委員会が当該所在区域における基準面積によることが相当でない場合として定める場合

ニ その農業経営の農業用機械又は農業用施設等の資本装備が農地等の効率的な利用の観点からみて適正な水準であるか、又は取得する農地等の農業上の利用を開始するまでに適正な水準になる見込みがあると認められること。

ホ その者が取得する農地等を農用地利用計画に従って利用することが確実であると認められること。

### 3 印紙税

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の軽減措置〔租特法第91条 適用期限 H23年3月31日〕

契約金額	1千万円を超え5千万円以下	税額	2万円	⇒	1万5千円
	5千万円を超え1億円以下	税額	6万円	⇒	4万5千円

(以下略)

### 4 不動産取得税

◎納税義務の免除

**都道府県公社が取得後、5年以内に売渡等した場合**〔地方税法第73条の27の6〕

都道府県公社が、農用地区域内の農地等又は開発して農地とすることが適当な土地を取得し（5年を超えて貸し付けることを目的として取得するものは除く。）、5年以内（5年以内に土地改良事業等が開始され、事業の完了の日が5年を超えるときは、その完了の日から1年以内）に売渡し又は交換したときは、納税義務が免除される。

◎課税標準の特例（納税額の軽減）

1 農業者が、農用地利用集積計画に基づき土地を取得した場合

〔地方税法附則第11条第1項 適用期限 **25331** ~~H23年6月30日~~〕

① 取得した土地が農用地区域内にある場合、取得した農地等の価格の1/3に相当する額を価格から控除。

○  $\text{固定資産税評価額} \times (1 - 1/3) \times \text{税率}$  (注)

② 土地の取得が農用地区域内にある土地の交換による取得である場合、当該1/3に相当する額又は交換によって失った土地の固定資産課税台帳に登録された価額に相当する額のいずれか多い額

2 **特定農業法人が**、農地法の規定による所有権の移転等に関する協議又は調停により、農用地区域内の遊休農地を取得した場合、**農地法等の一部改正法の施行日（平成21年12月15日）から平成23年6月30までの間に取得した場合に限り**、その不動産取得税の課税標準の算定について価格の1/3に相当する額を価格から控除。〔地方税法附則第11条第17項〕

○  $\text{固定資産税評価額} \times (1 - 1/3) \times \text{税率}$  (注)

(注)平成24年3月31日まで、不動産取得税の税率（本則4%）が一律3%に軽減（地方税法附則第11条の2第1項）。

## 5 その他（農業者）

1 **一括前払いを受けた時の賃借料の平均課税の特例**〔所得税法90条（変動所得及び臨時所得の平均課税）〕

都道府県公社から、例えば5年分の賃借料の前払金を受け取った場合に、その年の所得として支払いのあった賃借料額から、必要経費を控除した額に対し、臨時所得として課税される。

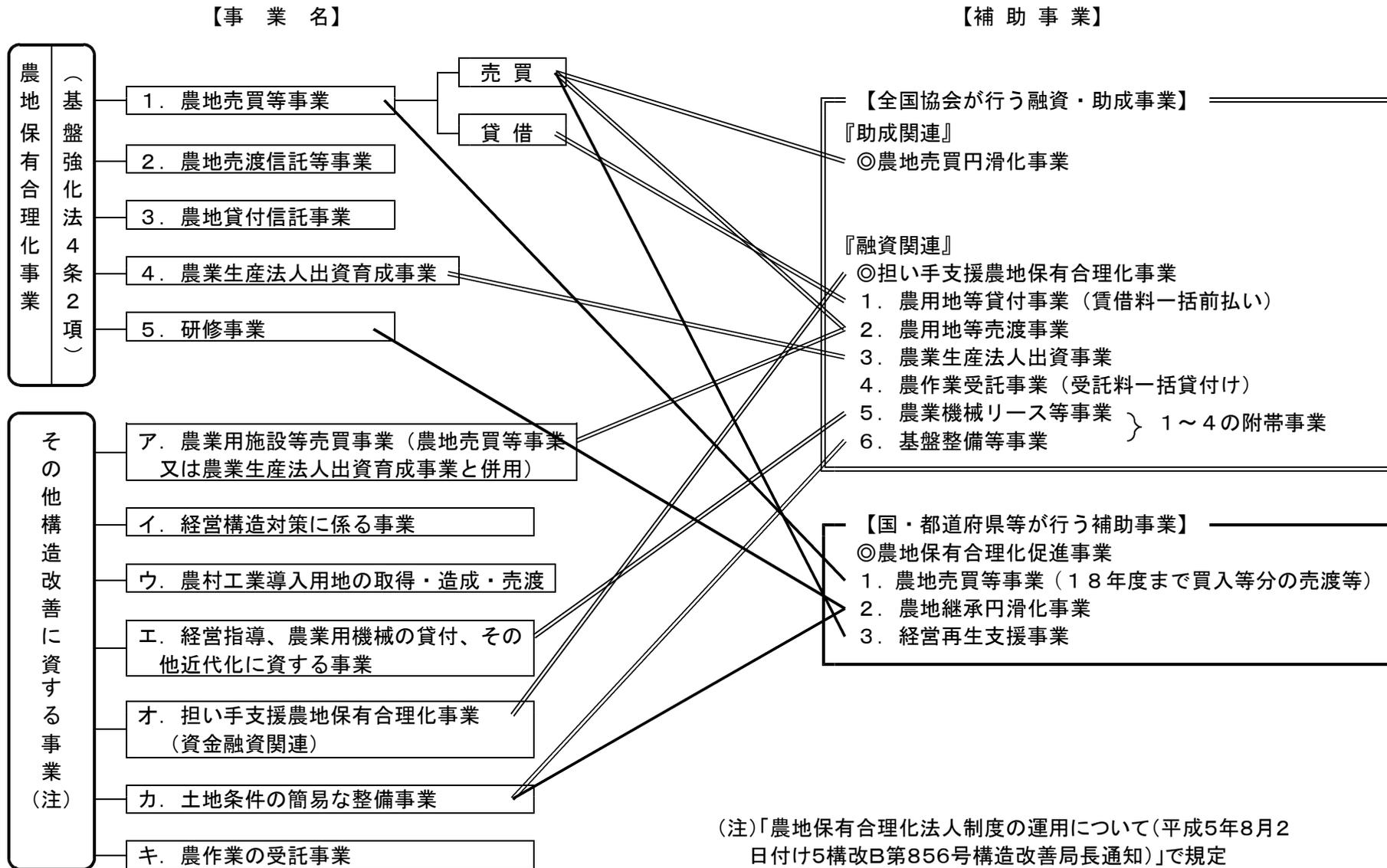
5年分の前払賃借料のように、臨時的な収入について、一度に課税されると、超過累進税率の適用の関係から、数年間に分かれて発生する場合に比べて、割高な税金を支払うこととなる。この不均衡を調整するために、「平均課税」の方法により計算をすることが認められている。

2 **国民健康保険税の課税の特例**〔地方税法附則36条（長期譲渡所得等に係る国民健康保険税の課税の特例）〕

国民健康保険税の税額の算出において、土地等に係る長期・短期譲渡所得について譲渡所得の特別控除が適用される。

このことにより、合理化事業による800万円特別控除及び買入協議制度の1,500万円特別控除が適用となる。

農地保有合理化事業等関連と補助事業との体系図（23年度予算関連）



## 第1節 担い手支援農地保有合理化事業

【実施期間：平成23年度まで】

### 1 事業概要

(1) 都道府県公社が①認定農業者、②特定農業法人、③基本構想水準到達農業者、④認定就農者、及び⑤特定農業団体に対して面的集積を行うための次の6事業メニュー。

(2) 事業メニュー

- ① 農用地等貸付事業
  - ② 農用地等売渡事業
  - ③ 農業生産法人出資事業
  - ④ 農作業受託促進事業
  - ⑤ 簡易な土地基盤整備事業
  - ⑥ 農業用機械・施設導入事業
- } ①～④と併せて行う附帯事業

(3) 事業メニューの実施に必要な資金は、全国協会が都道府県公社に無利子で融資する。

### 2 仕組み図等

#### 1. 農用地等貸付事業

##### 【事業内容】

農用地等の借入れに伴う賃借料相当額（6～10年分）の一括前払い

##### 【事業要件】

- ① 6年以上の期間の定めのある賃貸借契約が締結されていること。
- ② 一括前払いする賃借料相当額が、当該契約の期間に応じて6年分以上10年分以内であること。
- ③ 担い手からは毎年賃借料徴収。
- ④ 対象地は、原則として、現に耕作等（自作地、借入地、受託地）を行っている農用地等と併せた面積が「おおむね1ha以上の団地を形成する（★）」こと。
- ⑤ 資金は10年以内の年賦償還

#### 2. 農用地等売渡事業

##### 【事業内容】

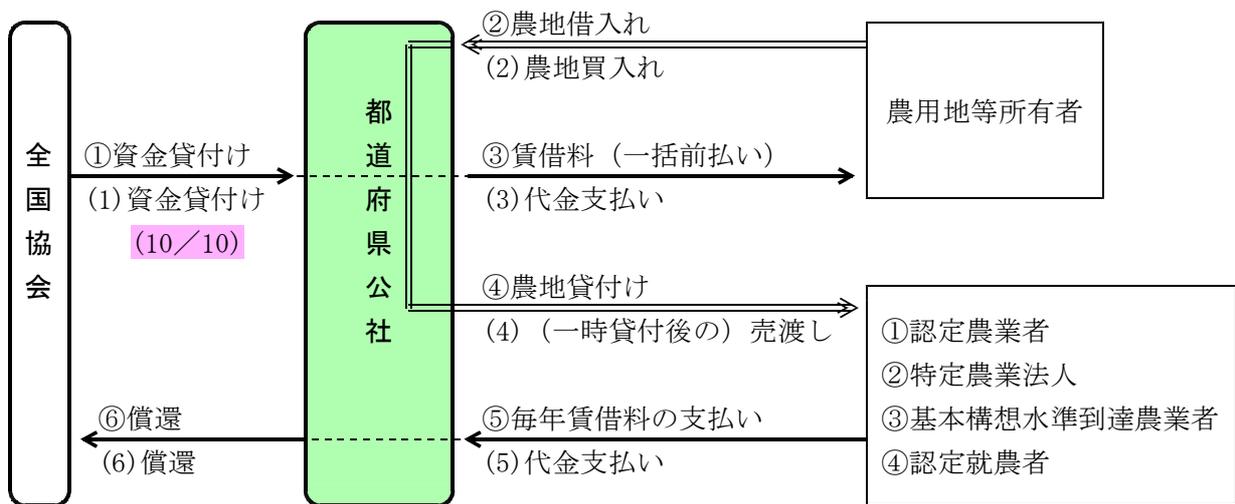
農用地等及び農業用施設等の買入れ及び売渡し及び一時貸付け（10年以内）後の売渡し。

##### 【事業要件】

- ① 対象地は、原則として「現に耕作等（自作地、借入地、受託地）を行っている農用地等」と併せた面積が「おおむね1ha以上の団地を形成する」こと。
- ② 資金は10年以内の一時償還又は年賦償還（分割払い型）。

#### 【★ 団地化要件】

- ・ 原則として、1の（2）の①から④の事業メニューに関連する農用地等は、現に耕作等（自作地、借入地、受託地）を行っている農用地等と併せた面積が「おおむね1ha以上の団地を形成する」こととされている。
- ・ 団地を形成するとは、農地の利用集積する者の耕作する農地がおおむね1ha以上のまとまりを形成している状態をいい、その概念としては、「農業用機械を利用する営農で、一連の作業を継続して支障なく行うことができる」状態をいう。  
団地を形成しているかどうかについては、個々の担い手の経営耕地の状況を現地において個別に判断することになる。



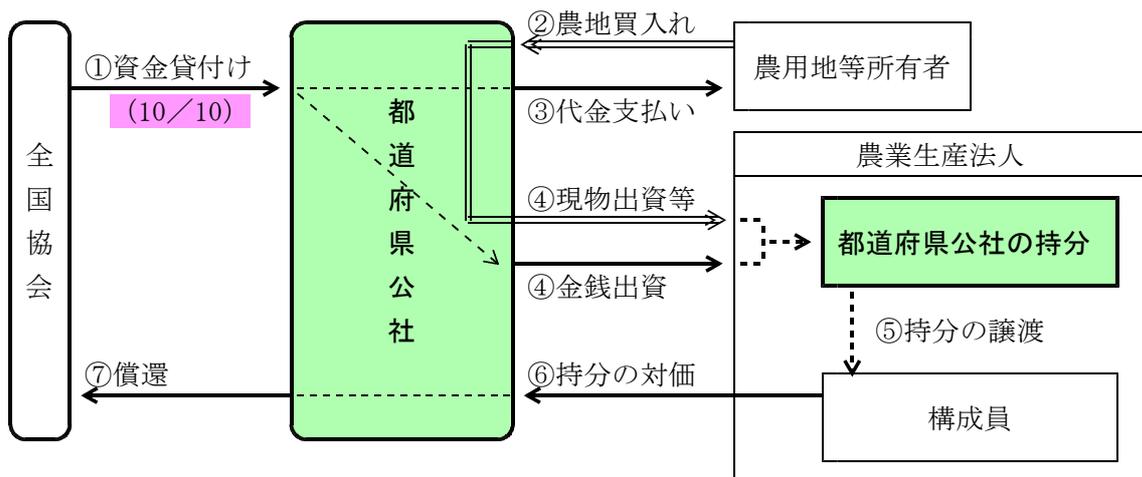
### 3. 農業生産法人出資事業

#### 【事業内容】

- (1) 農地売買等事業により買入れた農用地等の現物出資。
- (2) 農地売買等事業、農地売渡信託等事業及び農地貸付信託事業により売渡し若しくは貸付けた農用地等又は(1)の現物出資にかかる農用地等による規模拡大後の経営発展に必要な資本装備の増強のための金銭出資。

#### 【事業要件】

- (1) 一定の要件に該当する農業生産法人（認定農業者又は特定農業法人）に対して行う、農用地等の現物出資等と併せた金銭出資。
- (2) 対象地は、原則として、現に耕作等（自作地、借入地、受託地）を行っている農用地等と併せた面積が「おおむね1 ha以上の団地を形成する」こと。
- (3) 資金は15年以内（うち据置期間5年以内）の年賦償還



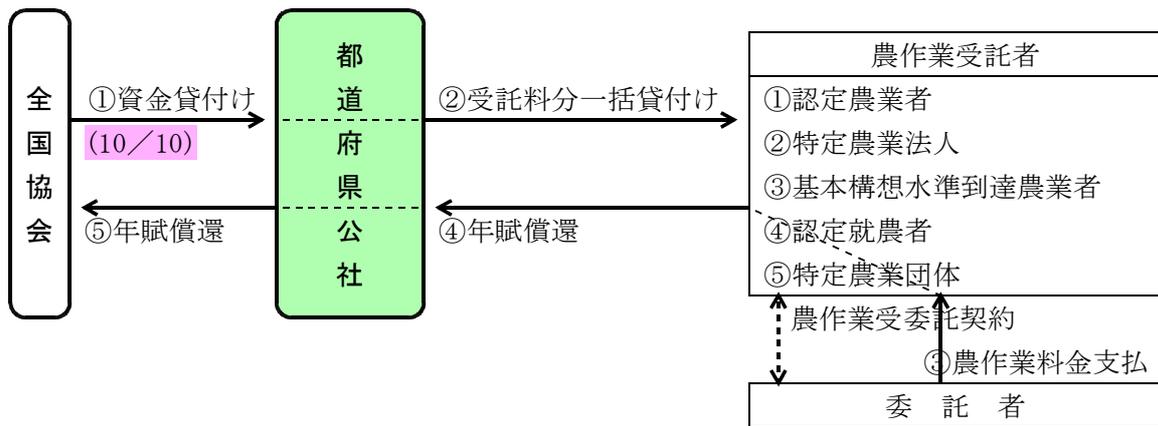
#### 4. 農作業受託促進事業

##### 【事業内容】

農作業受託による農作業の受託料に相当する資金の一括貸付け（限度額5年分）

##### 【事業要件】

- (1) 3年以上の農作業受委託契約で定められた受託料合計の5年分以内を一括して貸付けすること。
- (2) 同一生産行程における基幹的農作業のうち3種類以上受託すること。
- (3) 原則として、新たに農作業受託を行う農用地等と現に耕作等（自作地、借入地、受託地）行っている農用地等と併せた面積が「おおむね1 ha以上の団地を形成する」こと。
- (4) 資金は5年以内の年賦償還



#### 5. 簡易土地基盤整備事業

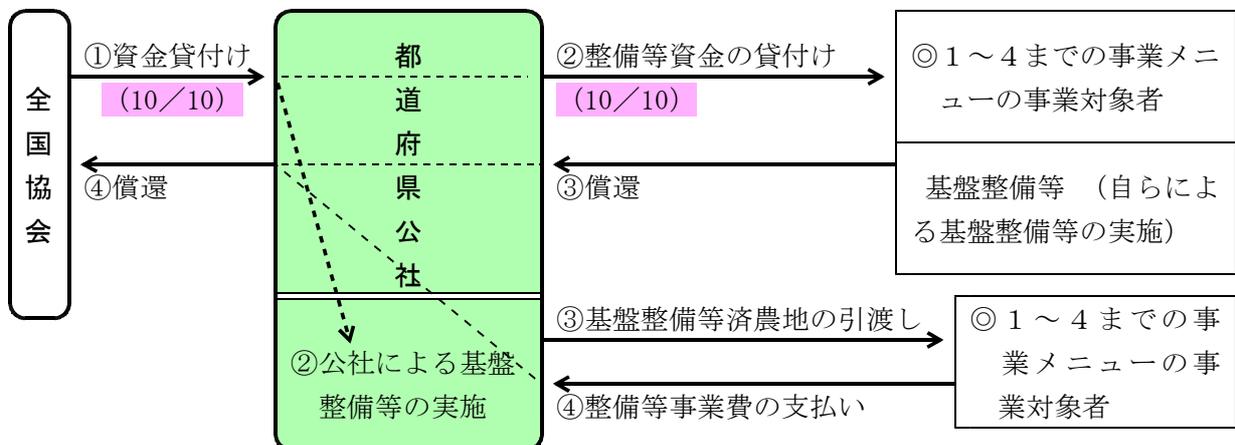
##### 【事業内容】

担い手支援事業の1から4までの対象となった農用地等に対して、

- (1) 都道府県公社が行う基盤整備等 又は
- (2) 認定農業者等が自ら行う簡易な基盤整備等に要する資金の貸付け

##### 【事業要件】

- (1) 対象農用地等は、担い手支援事業により新たに借入れ、買入れ（農業生産法人への現物出資を含む）又は農作業を受託する農用地等。
- (2) 資金は5年以内の一時償還又は年賦償還



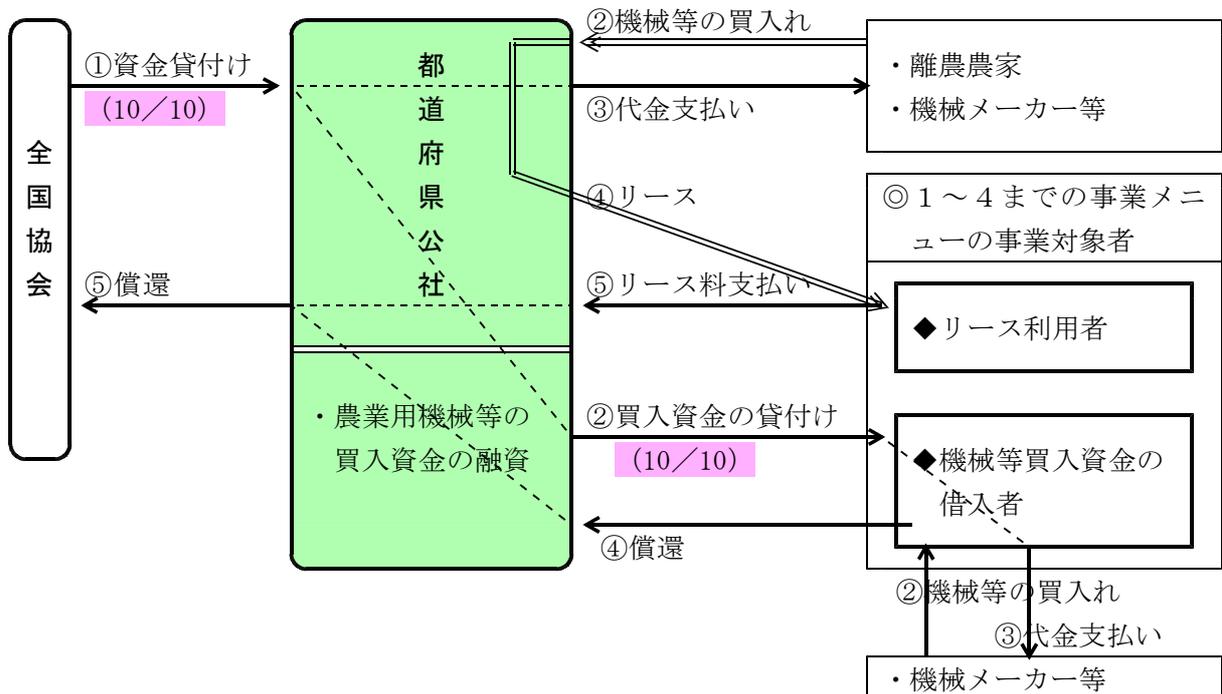
## 6. 農業用機械・施設導入事業

### 【事業内容】

- (1) 認定農業者等の経営の発展のために行う農業用機械・施設等の貸付け（リース）。
- (2) 認定農業者等が農業用機械・施設等を自ら買入れするために要する資金の貸付け。

### 【事業要件】

- (1) 担い手支援事業により新たに貸付け、一時貸付け、売渡し（農業生産法人への現物出資を含む）又は農作業を受託する農用地等について、その農業経営に必要となる農業用機械・施設等であり、権利取得等の後の経営面積に対して、リース機械・施設等の規模及び性能が適切であること。
- (2) 資金は5年以内の一時償還又は年賦償還



## 第2節 農地保有合理化促進事業

### 1 農地継承円滑化事業

【実施期間：平成26年度まで】

#### (1) 事業の概要

農地売買等事業により買入れ若しくは借入れた農地、又は農地売渡信託等事業若しくは農地貸付信託事業により信託を受けた農地について、良好な状態で担い手に集積するために行う次の事業。

- ① 緑肥作物等の栽培等による管理耕作
- ② 特産農産物普及のための試験栽培
- ③ 新規就農者等のための実践研修用としての活用
- ④ 簡易な土地基盤整備

#### (2) 事業内容

(1) 対象土地	<p>ア 「農地売買等事業により借受けた農地若しくは買入れた農地（本事業の実施により担い手への売渡しが促進されると認められるもの）」又は「農地売渡信託等事業若しくは農地貸付信託等事業により信託を受けた農地」のうち、当面受け手がいないため地力の低下等が懸念される農用地区域内の農地。</p> <p>イ 次のいずれかに該当する農地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 土地改良事業等の公共投資の対象となった農地</li> <li>② 集団的に存在する農地</li> <li>③ 生産団地の形成等特に農業上の利用を確保する必要がある農地</li> </ol>																								
(2) 農地の維持管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 緑肥作物等の栽培等による管理耕作</li> <li>② 特産農産物普及のための試験栽培</li> <li>③ 農業後継者、新規就農者等のための実践研修用としての活用</li> </ol>																								
(3) 農業用機械・施設の借入	<p>(2)の農地の維持管理作業を行うために必要な農業用機械・施設を都道府県公社が借り入れる。</p> <p>(注) 本事業の実施期間等を考えると、一般的にレンタル方式が有効と考える。</p>																								
(4) 簡易な土地基盤整備	<p>対象農地の適正管理のため最小限必要となる簡易な土地基盤整備</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 30%;">工 種</th> <th style="width: 60%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>障害物の除去</td> <td>耕作に支障となる木竹の抜根、石礫の除去等</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>深耕</td> <td>作物を栽培する上で必要な作土深の確保</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>整地</td> <td>切土、盛土、均平、畦畔の補修・除去等</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>客土</td> <td>搬入客土、反転客土</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>暗きよ排水</td> <td>集水暗きよ、弾丸暗きよ等簡易な暗きよの設置等</td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>かんがい排水</td> <td>末端の農業用排水路の改良、補修、しゅんせつ</td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td>農道整備</td> <td>農業用末端耕作道（有効幅員3m以下のものに限る。）</td> </tr> </tbody> </table>		工 種	内 容	①	障害物の除去	耕作に支障となる木竹の抜根、石礫の除去等	②	深耕	作物を栽培する上で必要な作土深の確保	③	整地	切土、盛土、均平、畦畔の補修・除去等	④	客土	搬入客土、反転客土	⑤	暗きよ排水	集水暗きよ、弾丸暗きよ等簡易な暗きよの設置等	⑥	かんがい排水	末端の農業用排水路の改良、補修、しゅんせつ	⑦	農道整備	農業用末端耕作道（有効幅員3m以下のものに限る。）
	工 種	内 容																							
①	障害物の除去	耕作に支障となる木竹の抜根、石礫の除去等																							
②	深耕	作物を栽培する上で必要な作土深の確保																							
③	整地	切土、盛土、均平、畦畔の補修・除去等																							
④	客土	搬入客土、反転客土																							
⑤	暗きよ排水	集水暗きよ、弾丸暗きよ等簡易な暗きよの設置等																							
⑥	かんがい排水	末端の農業用排水路の改良、補修、しゅんせつ																							
⑦	農道整備	農業用末端耕作道（有効幅員3m以下のものに限る。）																							

- |          |   |
|----------|---|
| ⑧ 有機物の投入 | の改良、補修<br>堆きゅう肥、作物残さ等の有機物の投入                                      |
| ⑨ その他    | ①から⑧までに準ずるものであって、地区の特性に即した農地の適正な維持管理の上で必要であり、かつ、国の助成に係る事業として適切なもの |

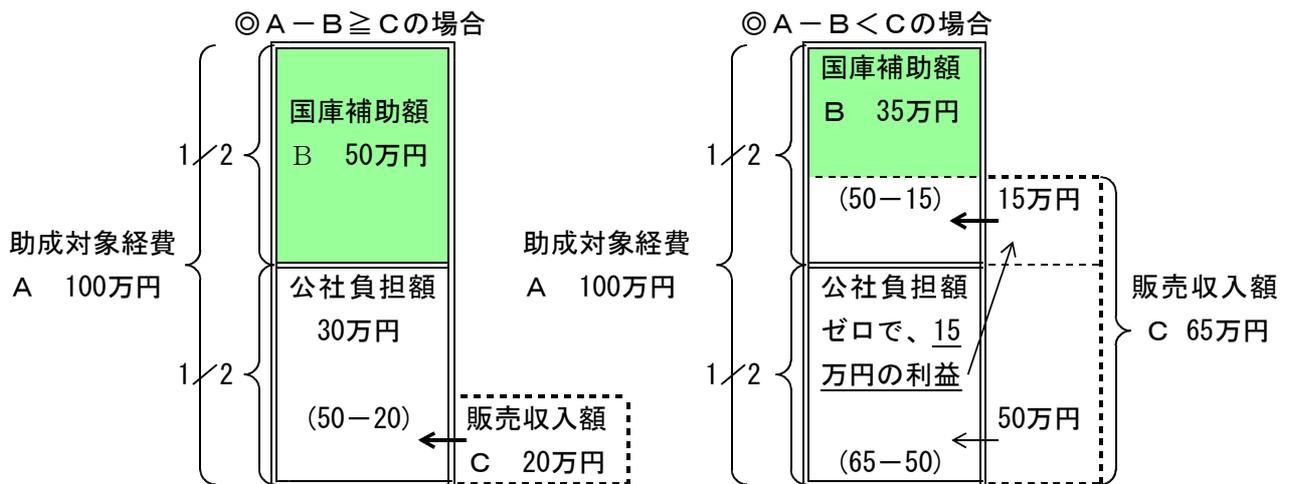
(3) 助成対象経費 : 国が1/2以内の助成

農地の維持管理に要する経費のうち、種苗代、薬剤費、肥料費、光熱動力費、農業用施設・機械の借入料、その他の資材費、雇用労賃、農作業の委託費及び簡易な土地基盤整備費等が助成対象。

なお、農地の賃借料及び土地代金、研修生の生活費・座学費用は除く。

(4) 助成対象期間 : 2年以内(都道府県知事特認あり)

(5) 留意点 : 管理耕作・試験栽培等の実施に伴い、生産物の販売収入がある場合は、その額(C)が助成対象経費(A)から国庫補助額(B)を控除した額を超えないように留意する。



## 2 経営再生支援事業

【実施期間：平成25年度まで】

### I 事業概要

農業経営を営むことが困難となった農業者の経営再生や、その農用地等（未墾地は除く）及び農業用施設等の円滑な承継を図るために行う次の2つの事業。

#### 1. 買入価格の査定

農業経営を営むことが困難となった農業者から買入れる農用地等及び農業用施設等について、利用状況等を踏まえた適正な買入価格を全国協会が査定。

#### 2. 農用地等及び農業用施設等の維持管理

1の査定価格に基づき買入れた農用地等及び農業用施設等について、良好な状態で担い手に売渡し又は貸付けるために行う緑肥作物等の栽培等による管理耕作及び施設の整備補修。

### II 事業内容

#### 1. 買入価格の査定

(1) 全国協会は、都道府県公社から買入価格の査定を求められた場合、全国協会内に設置する買入価格査定第三者委員会において、査定対象農用地等の利用状況、売渡し先の確保の見込み等を勘案し査定を行う。

(注) 買入価格査定第三者委員会は、価格査定に関する専門知識を有する者、農業経営に関する専門知識を有する者、合理化事業に精通する者を中心に構成。

(2) 都道府県公社の買入れは次の3つのタイプ

① 経営清算タイプ ⇒ 離農する者の負債整理のために買入れが求められているもの。

② 経営再生タイプ ⇒ 都道府県、JA系統金融機関、日本政策金融公庫等の金融機関、弁護士等の専門家で構成される第三者的な委員会等が、負債の整理により経営再生が可能と認めている場合であって当該農業者（経営を承継した場合には、その後継者）に対し、一時貸付けを行った後に売渡しを行うことが求められているもの。

③ 競売タイプ ⇒ 競売の対象となっている農用地等及び農業用施設等であって、売渡し先が見つからないもの

(3) 当該農用地等の買入資金は、「担い手支援資金」を活用する。

#### 2. 農用地等及び農業用施設等の維持管理

(1) 維持管理の内容：① 緑肥作物の栽培等による管理耕作

② 農業用施設等の整備補修

(2) 助成対象経費：国が定額（10/10以内）助成

助成対象は、維持管理に要する経費のうち、種苗代、薬剤費、肥料費、光熱動力費、農業用施設・機械の借入料及び保守管理費、資材費、雇用労賃並びに農作業の委託費。

(3) 助成対象期間：1年以内（都道府県知事特認あり）

(4) 留意点：維持管理の実施に伴い、生産物の販売収入がある場合は、その額が助成対象経費から国庫補助額を控除した額を超えないよう留意する（前項の農地継承円滑化事業と同様の概念）。

### 第3章 農地保有合理化事業による土地利用調整等

#### 第1節 活用ケースの例示

(ケース1) 出し手（規模縮小農家、不在地主等）と受け手（規模拡大農家等）の互いの条件が合わない場合

(パターン（以下P）1) 出し手（売り手）は早く処分したいが、受け手（買い手）は自らの営農計画に沿って規模拡大したい。

⇒ 公社が買い入れて、受け手の営農計画に沿った買入れ時まで、一時貸付け又は一時的貸付（当面の間の管理耕作）による優良農地として管理。

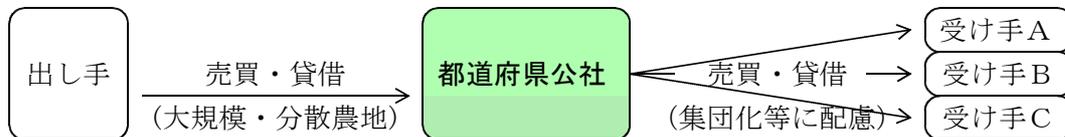
(P2) あの人には売り（貸し）たくないなど、売り手（貸し手）と買い手（借り手）の双方が相対取引に心理的抵抗感等がある場合。

⇒ 公社が仲介することにより、公的信用力を背景に双方に安心感を与え、心理的抵抗感や不安感を解消。



(P3) 離農などにより大規模（又は分散した）農地が売り（貸し）に出された場合に、一人で引き受けられない場合

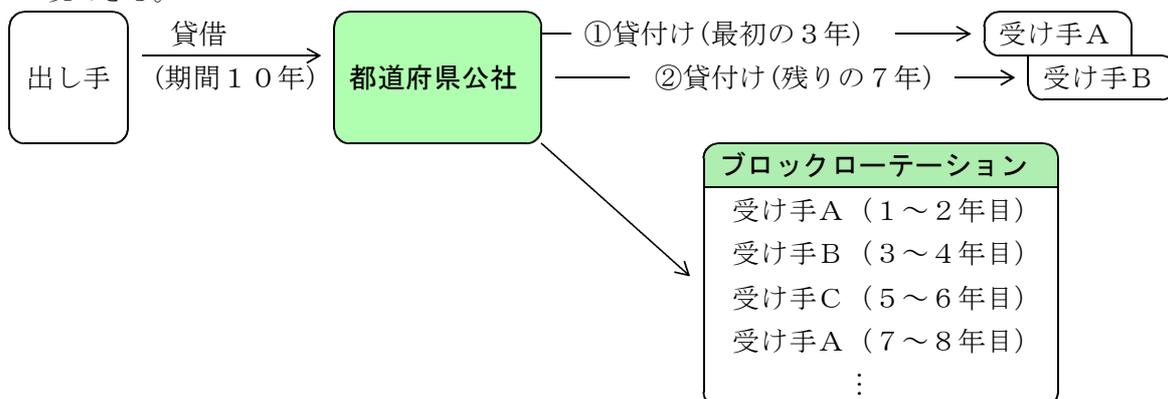
⇒ 公社が買入れ（借入れ）て、集団化等に配慮して複数の担い手に売渡し（貸付け）をする。



(P4) 貸借において、貸し手と借り手の希望する貸借期間（例えば、貸し手は10年間、借り手は3年間）が合わない場合。

⇒ 公社は、出し手から長期（例えば10年間）借り入れ、当面の受け手Aの希望する期間（例えば3年間）貸付ける。次いで、第2番目の受け手Bに残りの期間（7年間）貸付けるなどの貸借期間の調整を行う。

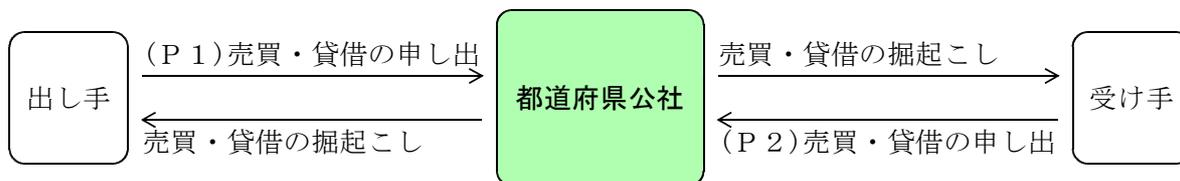
⇒ この応用型として、集落等一定地域の農地利用調整（ブロックローテーション等）を総合的に実現できる。



**(ケース2) 出し手又は受け手の申し出により、都道府県公社が売買・貸借を行う場合**

(P1) 「出し手」からの申し出により「受け手」を探す。

(P2) P1と逆に、「受け手」からの申し出により「出し手」を探す。



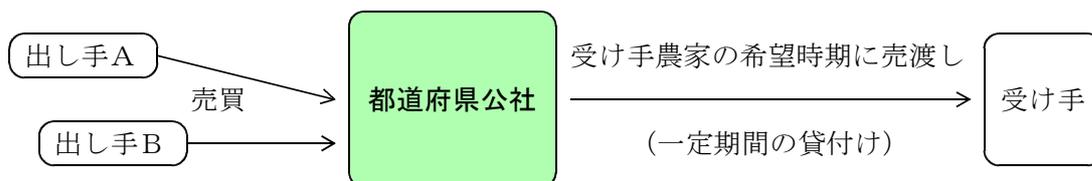
**(ケース3) 担い手育成、新規就農を円滑に行う場合**

(P1) 担い手が経営拡大を見込むに際し、土地購入負担が大きすぎて営農計画に支障がある場合。

⇒ 公社が担い手に対して一定期間（最長10年間）貸付けた後に売渡す。

(P2) 農地に永年性作物を作付けるなど、収入の確保や技術習得に期間を要する場合。

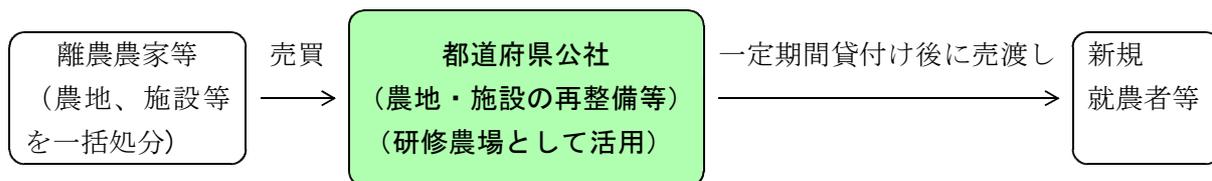
⇒ 公社が規模拡大農家に対して一定期間貸付けた後に売り渡すことにより、スムーズに経営を軌道に乗せることができる。



(P3) 新規就農を円滑に行う場合

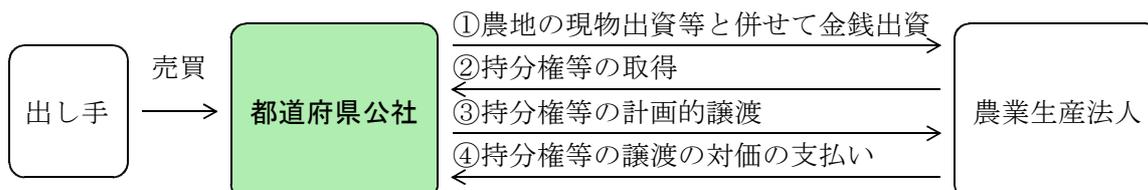
⇒ 公社が新規就農希望者等に対して一定期間貸付けた後に売渡すが、就農直後の土地代金の負担を軽減できる。

⇒ 離農者の農地と農業用施設用地を活用して新規就農を円滑に行う場合、公社が買入れた農用地等を整備等をして、新規就農希望者等に対して一定期間貸付けた（研修も含む）後に売渡すが、就農直後の負担の軽減と離農者の施設等の有効利用が図れる。



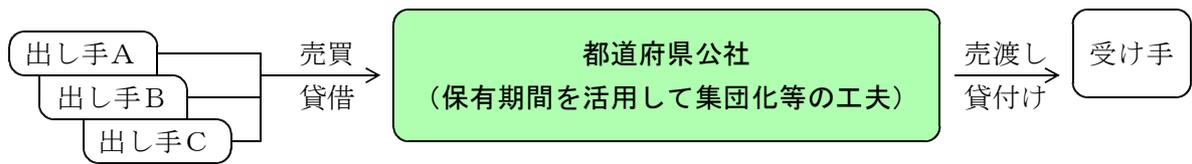
(P4) 農業生産法人が農地購入等のための負担を抑えつつ、規模拡大と自己資本の充実を行う場合。

⇒ 公社の農地の現物出資等と併せて金銭出資を行う。【農業生産法人出資育成事業】



**(ケース4) 農地の保有、利用の面からみて合理的な農地利用を推進する場合**

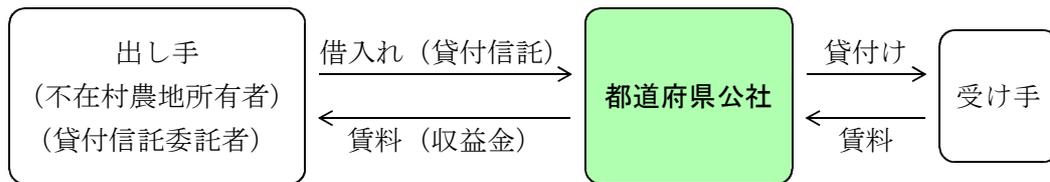
(P1) 散発的に出される農地を公社が買入れ（借入れ）して、まとめて担い手に売渡し（貸付け）をし、集中的に担い手の規模拡大を支援する。



**(P2) 不在村農地所有者が、自ら管理ができない場合。**

⇒ 公社が仲介し、不在村農地所有者（出し手）から農地を借入れ（或いは貸付信託の受託）をし、近隣の農家に貸付ける。受け手は、出し手に気を使うことなく安定的な耕作ができ、出し手は農地の保全・管理をしてもらい、さらに賃料（収益金）収入が見込める。

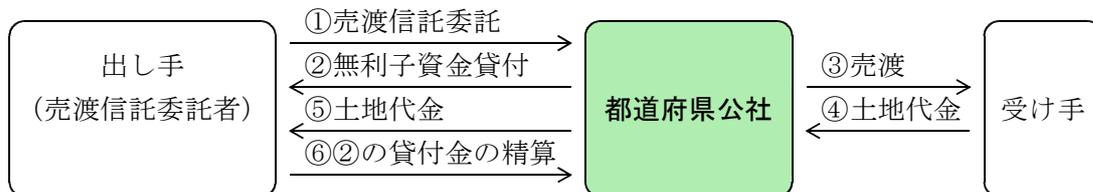
※ 今般の「農地法等の一部を改正する法律」においては、農地の相続人等が農業委員会に届出することが義務化されたことから、農業委員会との連携が大切。



**(P3) 優良農地が売りに出されたが、当面買受農家が見あたらない場合で、しかし出し手は売却代金がすぐ欲しい場合。**

⇒ 公社は売渡信託を引き受けた後、農地の買い手の担い手を広く求める。

※ 公社は、信託引受け時に、農地価格の7割に相当する金額を出し手に無利子で貸付ける（償還期限5年以内）。信託農地が売れた時点で貸付金の精算を行う。（農地売渡信託等事業）



**(ケース5) 遊休農地・未墾地を整備・開発して、担い手・新規就農者の営農に資する場合**

**(P1) 公社が遊休農地を買入れ（借入れ）又は未墾地を買入れてして整備・開発して、担い手等に売渡す（貸付ける）。**

⇒ 必要に応じてハウス等を設置し、レンタルハウスとして新規作物の導入や産地形成の契機とすることもできる。



**(ケース6) 集落等一定地域の農地利用調整を総合的に行い、合理的な農地利用を実現しようとする場合（売買・貸借・農作業受委託を併用）**

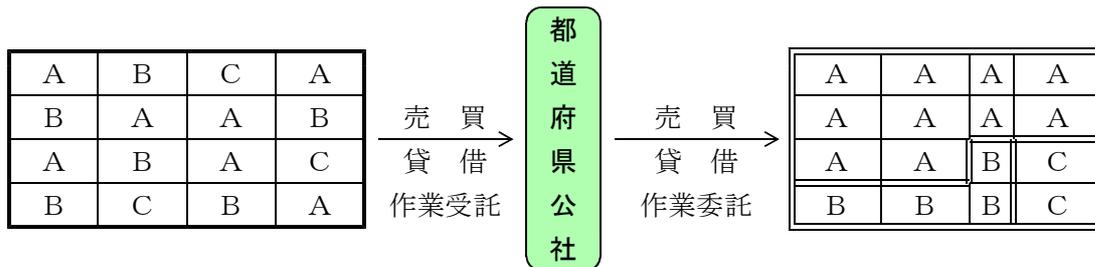
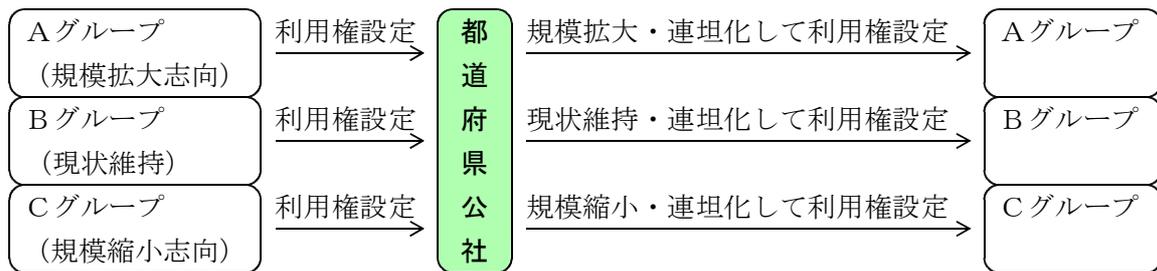
**(P1) ほ場整備事業等を契機として、一定地域の農地利用調整を総合的に行う場合。**

⇒ 公社が仲介し、総合的な農地利用調整を行うことで、ほ場整備事業の連担化要件、担い手への集積要件などを達成し、担い手の経営規模の拡大や連担した農地の利用集積が実現できる。

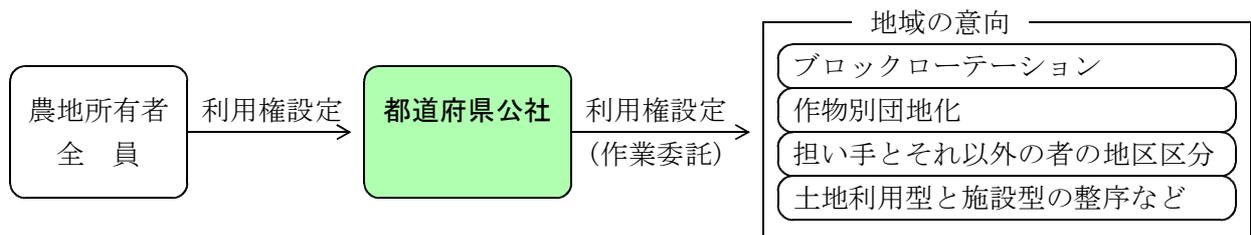
⇒ 所有権から利用権を分離して、地域の利用権の全て（又は大部分）を一旦公社に設定し、公社から受け手へ利用権の再配分をして、連担化した農地の利用集積が図れる。

⇒ 再配分の目標時期を定め、この間公社が可能な限り集落内の農用地を逐次買入れ、借入れをし、

次いで、再配分目標時に、地域の意向や土地利用計画に沿って各農家に再配分することで、担い手の規模拡大や連担した農地の利用集積が図れる。



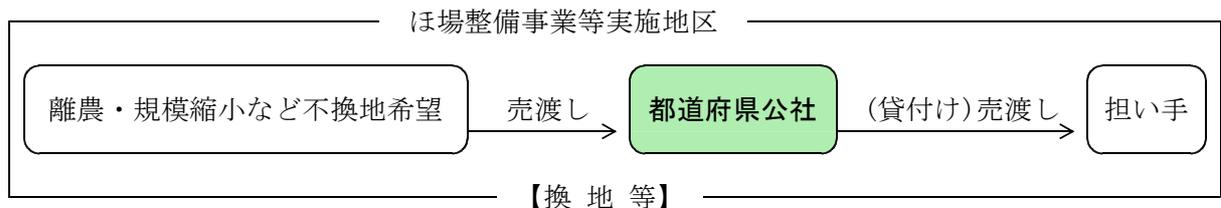
※ この応用型として、転作に伴うブロックローテーションの取組み、地域戦略に伴う作物ごとの団地化、担い手とそれ以外の者の農地利用区分等、地域の意向を反映させた農地の利用集積が実現できる。



(P2) ほ場整備事業等の実施に際して、地区内に離農・規模縮小等による不換地希望農家がいる、これらへ対応をする必要がある場合。

⇒ 不換地希望者の農地を公社が買入れてほ場整備事業に参加し、規模拡大希望の担い手に隣接した形で一時利用の指定を受けるなどして、その後換地までの間に当該担い手に売渡しを行って、連担した形で担い手の規模拡大を実現できる。

※ この応用型として、公社が買入れた農地に見合う農地を1カ所に一時利用地の指定を受けて、そこに新規就農者や移転入植者に貸付けて、換地までに当該者に売渡し、担い手として育成する方式も考えられる。



## 第2節 遊休農地対策への取組み

- 農業委員会が管内の農地が適正に利用されているか調査をする。(農地法第30条第1項)

※ 農業関係者(周辺の農業者、JA、土地改良区、JA共済等)からの申出でも、調査を行う。

### 遊休農地の所在が判明

- 農業委員会が所有者等に対して、農地をきちんと利用するよう指導。(法第30条第3項)

※ 指導対象農地は、①現に耕作されておらず、今後も耕作されないと見込まれる農地  
②周辺の農地と比べて低利用となっている農地で、荒らし作り、捨て作りのような利用の程度が低い農地も指導の対象となる。

### 指導に従わない場合

- 農業委員会が遊休農地であることを通知する。(法第32条)

※ 仮登記などの理由で指導に従わない意思を表明した場合には、直ちに通知する。

- 所有者等が農地をきちんと利用することを具体的に示した計画書を提出する。(法第33条)

※ 計画書を提出しない、虚偽の届出をした場合には、30万円以下の過料。

### 計画書が不適切な場合

- 農業委員会が所有者等に対し、誰かに貸すなど必要な措置をとるよう勧告する。(法第34条)

### 勧告に従わない場合

- 指導対象農地のうち①については、農業委員会が遊休農地を利用したい者に利用できるよう協議を行うが、協議が不成立の場合には、最終的には都道府県知事が、裁定により、その者が利用できるようにする。(法第35条～第40条)

### 所有者が不明な場合

- 遊休農地の所有者を、過失がなくて通知することができない場合  
⇒ 農業委員会は、その農地が遊休農地である旨を公告。(法第32条)

- 公告された遊休農地を利用する権利の設定を希望する都道府県公社、利用集積円滑化団体、特定農業法人は、公告から6ヶ月以内に、都道府県知事に対し、裁定を申請。(法第43条)

- 都道府県知事は、その遊休農地を申請者が利用することが農業上の利用の増進のために必要かつ適当であると認めるときは、都道府県農業会議の意見を聴いて、遊休農地を利用する権利を設定すべき旨を裁定。(法第43条第2項による第39条の準用)

### <裁定で定める事項>

- ・ 権利の内容、権利の始期及び存続期間(5年を限度とする。)
- ・ 補償金とその支払の方法

- 都道府県知事が裁定したときは、その旨を申請者に通知し、これを公告(法第43条第3項)  
⇒ 公告があったとき、申請者は遊休農地を利用する権利を取得(法第43条第4項)  
⇒ 申請者は、権利の始期までに遊休農地の所有者のために補償金の供託(法第43条第5項)

- 裁定に定められた権利の始期から、利用の開始が可能(法第43条第7項)
  - ・ 申請者が遊休農地の占有を始めたときは、登記がなくても、第三者に対抗可能。
  - ・ 都道府県公社及び農地利用集積円滑化団体は、その農地の貸付け可能