

農地保有合理化事業等の概要

【平成24年度版】

2012（平成24）年4月

(公社)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による土地利用調整等

第1節 活用ケースの例示	16
--------------	----

第3章 農地利用集積円滑化事業

第1節 農地利用集積円滑化事業の概要	20
第2節 規模拡大加算交付金（農業者戸別所得補償制度）	25

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っては、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・経営方法の実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）

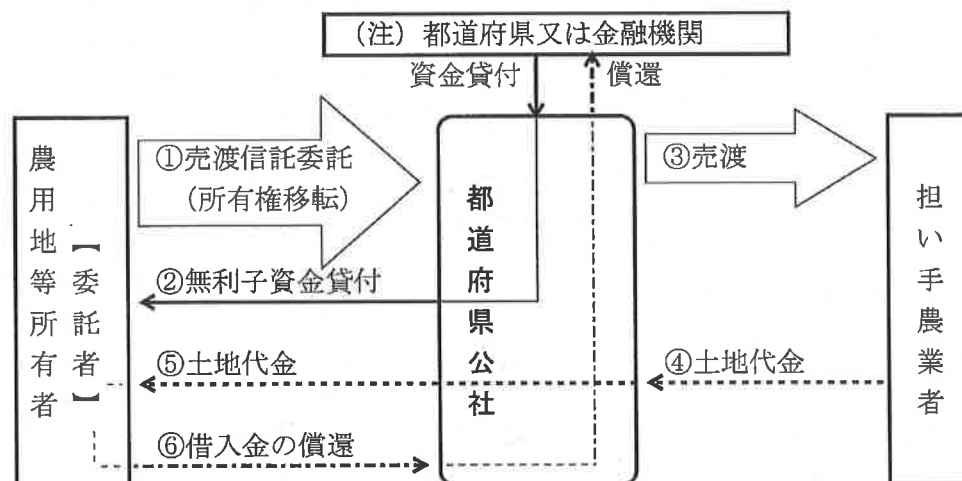
(2) 農地売渡信託等事業（同法第4条第2項第2号）

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



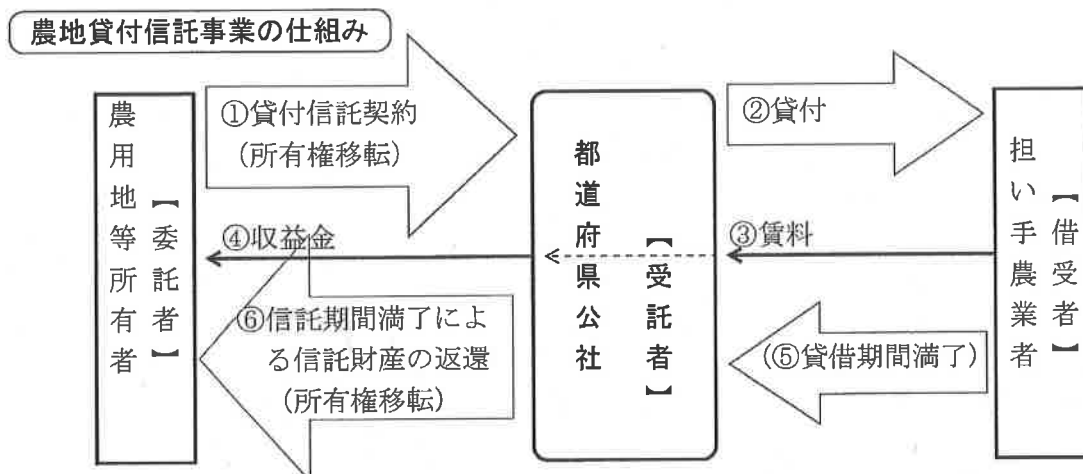
(注) 所要資金については、21年度まで「農地保有合理化支援資金」として国が2/3、都道府県が1/3の負担による無利子貸付金制度があったが、22年度に国の助成措置が廃止となった。

(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、担い手に賃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、賃料収入から差し引いて、残額を収益金として委託者に支払うことができる。



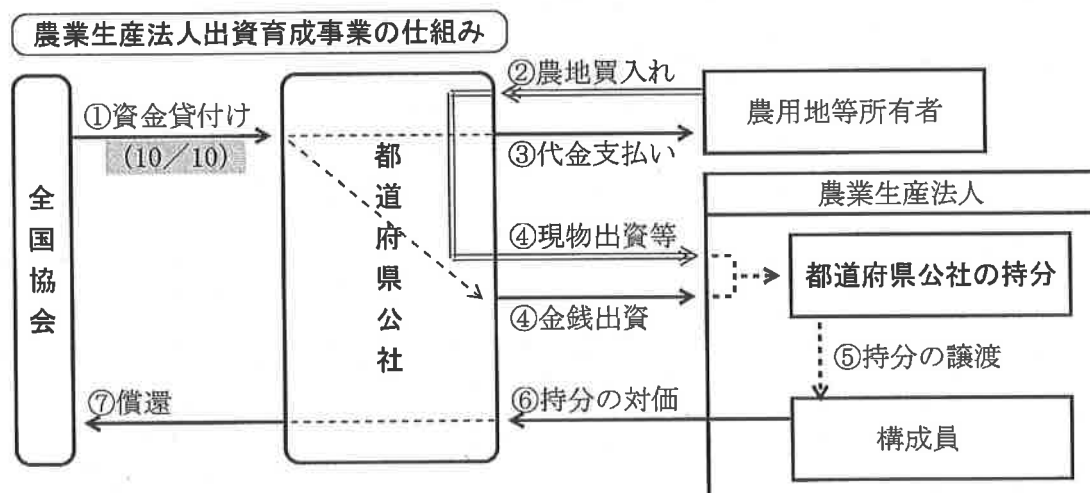
(4) 農業生産法人出資育成事業（同法第4条第2項第3号）

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



※ 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。

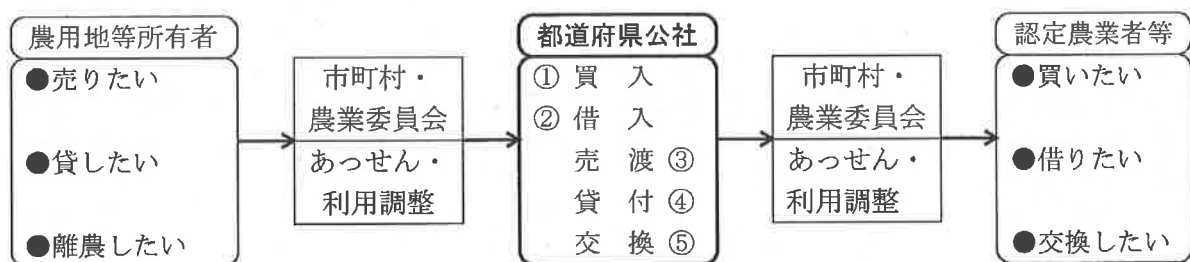
第3節 農地売買等事業

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つせん又は国、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。

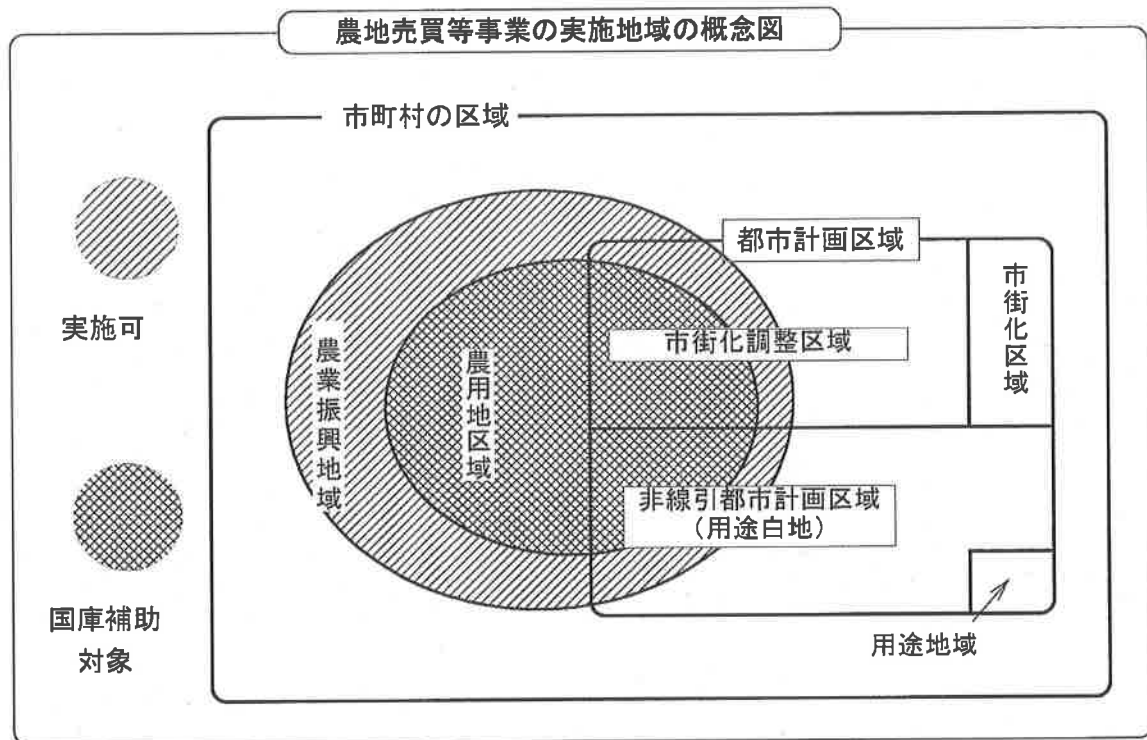
（2）対象農用地等

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）。



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つたときには、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の特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（農用地にあっては、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。

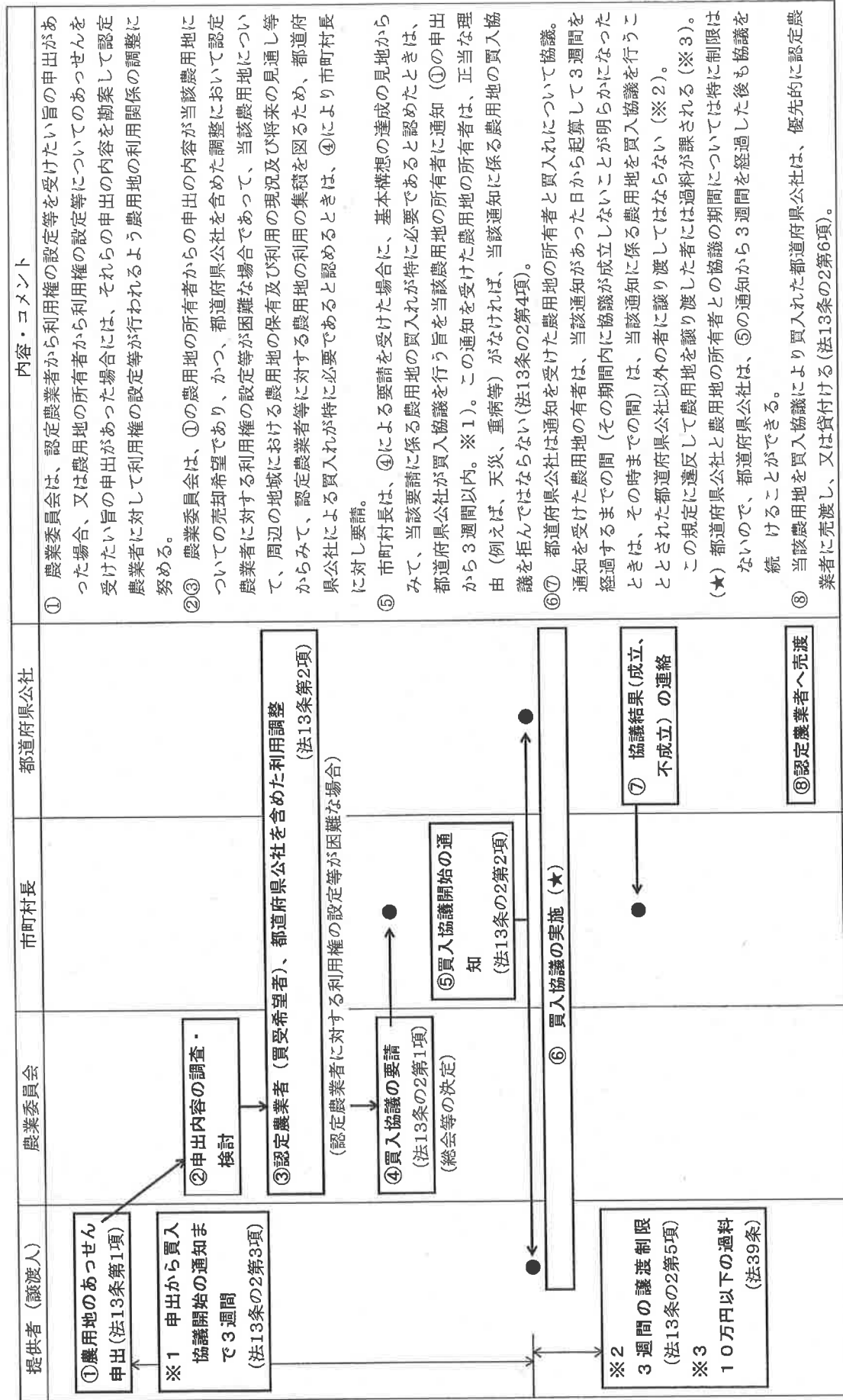
したがって、農用地の売渡しに際しては、農業生産法人出資育成事業の用に供する場合を除き、買入協議の目的を担保するため、当該農用地を都道府県公社の承認を得ないで利用権の設定等を行うことのないよう、買戻しの期間を当該引渡しの日から５年を経過する日までの期間とする買戻しの特約を付するものとする（「農業経営基盤強化促進法の一部を改正する法律の運用について」（平成７年４月１日付け７構改Ｂ第２９７号構造改善局長通知）の第１の２の（３））。

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）

10/1000	適用期限	H21年4月1日～H23年3月31日
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~~

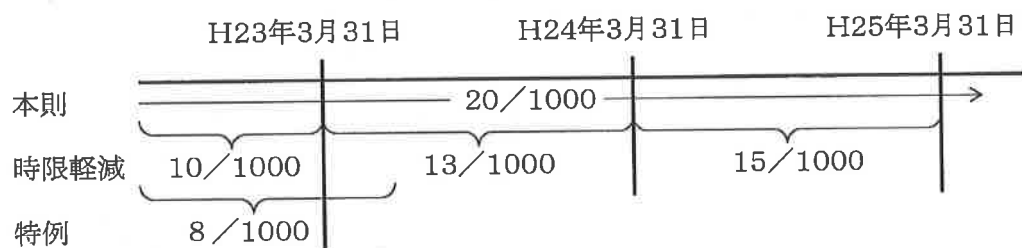
~~① 特定農業法人（農地法第35条第1項に規定する法人）が、基盤強化法に規定する利用権の設定等に関する協議（農地法第35条第2項に規定する遊休農地の所有権の移転等に関する協議）により農用地区域内の農地を取得した場合（租特法第76条）~~

~~8/1000 適用期限 H23年6月30日~~

◎ 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 H25年3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（※）」。（租特法施行令第42条の5第1項）



※ 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 H25年3月31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。

○ 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〕

○ 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。

第2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

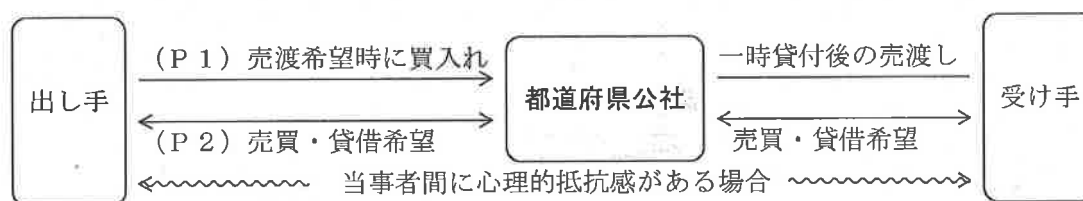
(ケース1) 出し手(規模縮小農家、不在地主等)と受け手(規模拡大農家等)の互いの条件が合わない場合

(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。

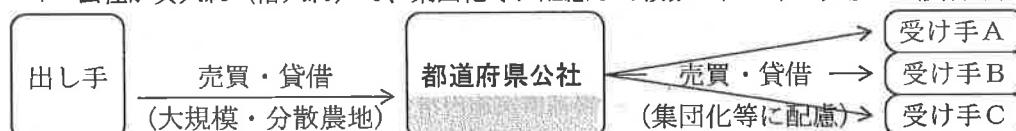
(P2) あの人には売り(貸し)たくないなど、売り手(貸し手)と買い手(借り手)の双方が相対取引に心理的抵抗感等がある場合。

⇒ 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

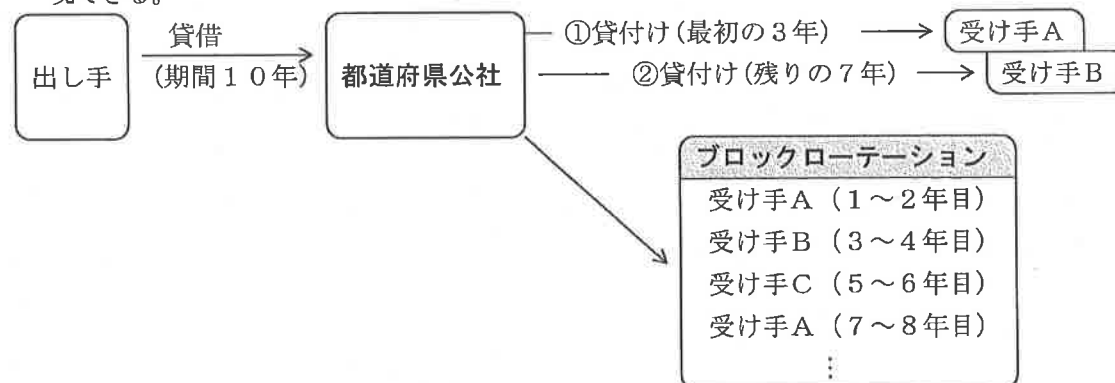
⇒ 公社が買入れ(借入れ)て、集団化等に配慮して複数の担い手に売渡し(貸付け)をする。



(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。

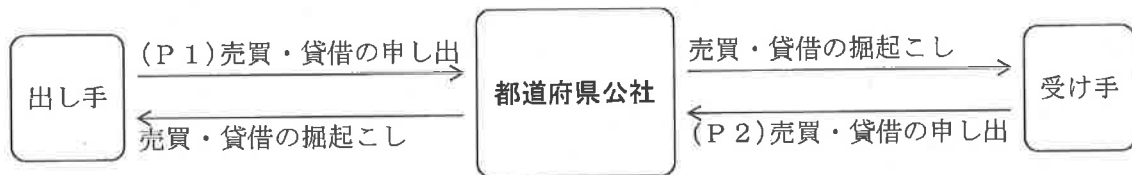
⇒ この応用型として、集落等一定地域の農地利用調整(ブロックローテーション等)を総合的に実現できる。



（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。



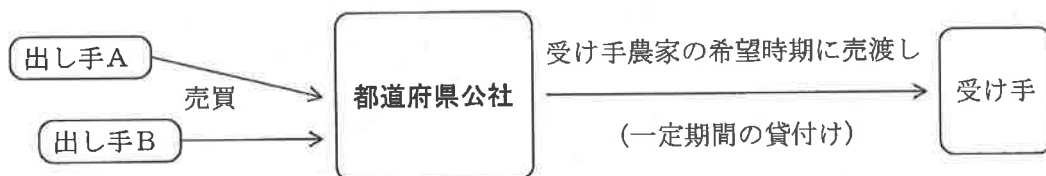
（ケース３）担い手育成、新規就農を円滑に行う場合

（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。

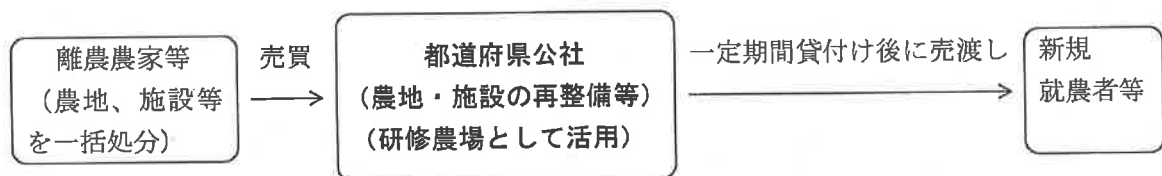
⇒ 公社が規模拡大農家に対して一定期間貸付けた後に売り渡すことにより、スムーズに経営を軌道に乗せることができる。



（P３）新規就農を円滑に行う場合

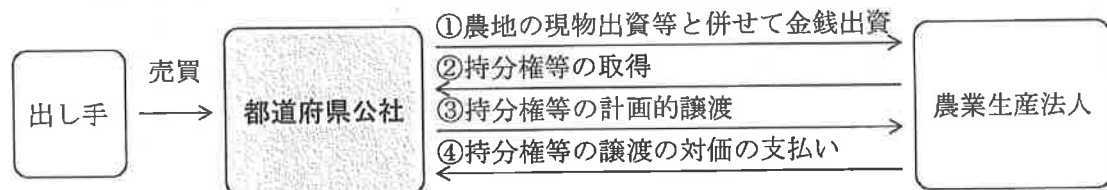
⇒ 公社が新規就農希望者等に対して一定期間貸付けた後に売渡すが、就農直後の土地代金の負担を軽減できる。

⇒ 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。



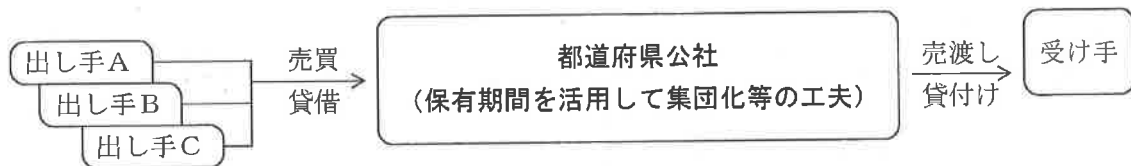
（P４）農業生産法人が農地購入等のための負担を抑えつつ、規模拡大と自己資本の充実を行う場合。

⇒ 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

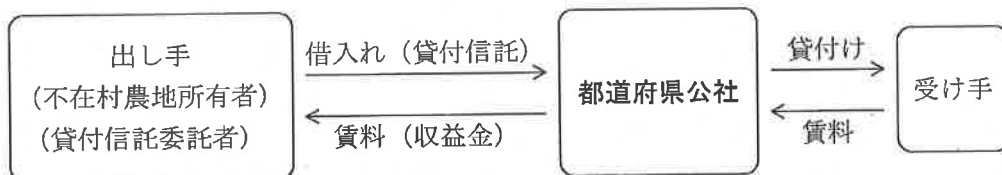
（P１）散発的に出される農地を公社が買入れ（借入れ）して、まとめて担い手に売渡し（貸付け）をし、集中的に担い手の規模拡大を支援する。



(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、担い手等に売渡し（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）

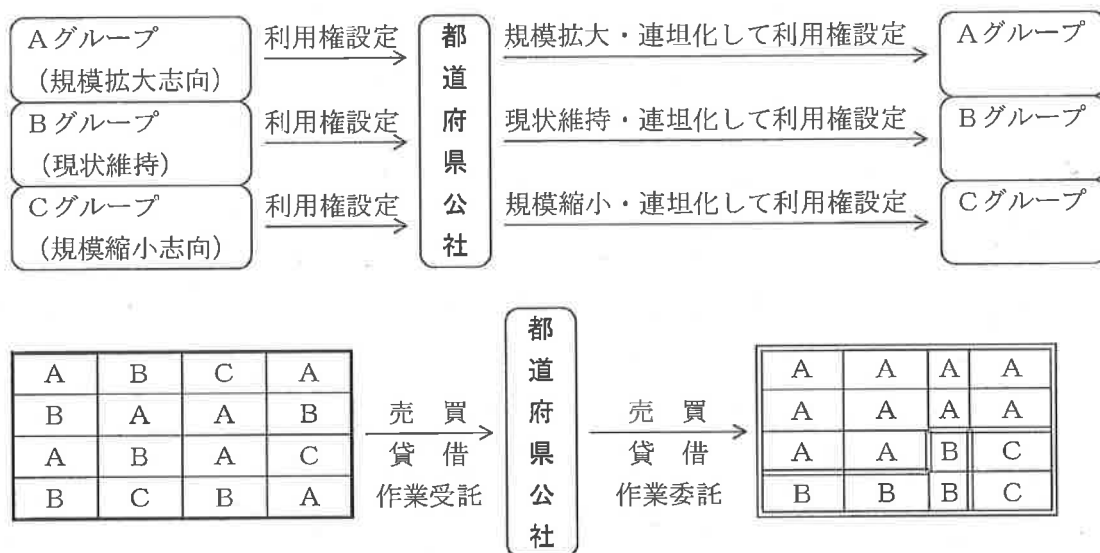
(P1) ほ場整備事業等を契機として、一定地域の農地利用調整を総合的に行う場合。

⇒ 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。

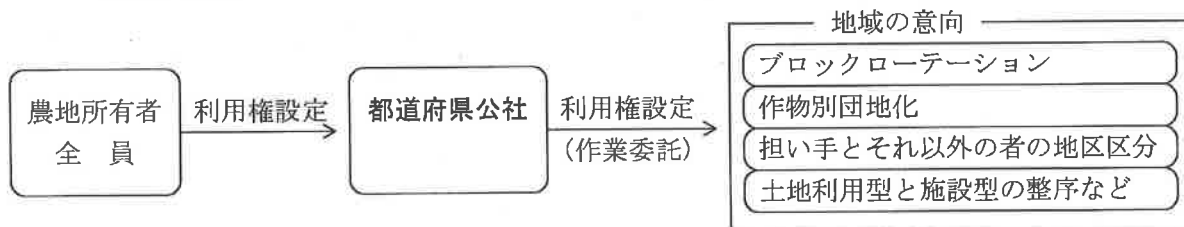
⇒ 所有権から利用権を分離して、地域の利用権の全て（又は大部分）を一旦公社に設定し、公社から受け手へ利用権の再配分をして、連担化した農地の利用集積が図れる。

⇒ 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。



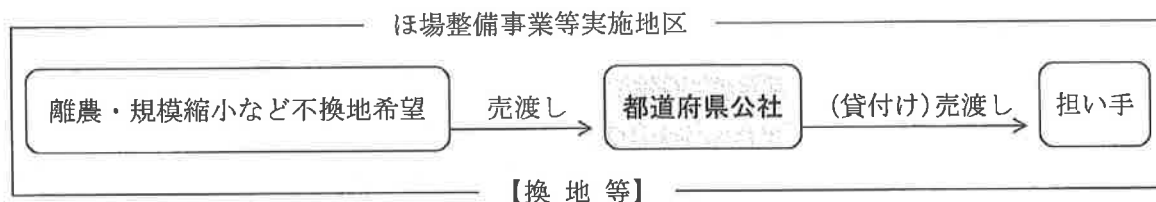
※ この応用型として、転作に伴うブロックローテーションの取組み、地域戦略に伴う作物ごとの団地化、担い手とそれ以外の者の農地利用区分等、地域の意向を反映させた農地の利用集積が実現できる。



(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して、担い手として育成する方式も考えられる。



第3章 農地利用集積円滑化事業等

第1節 農地利用集積円滑化事業の概要

第1 趣 旨

農地の効率的な利用に向け、その集積を促進するため、市町村の承認を受けた者（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（以下「農用地所有者」という。）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、平成21年12月15日施行の農地法等の一部を改正する法律（具体的には、農業経営基盤強化促進法（以下「法」という。）の一部改正）により創設された。

第2 事業の内容

次の3事業。

事業名	事業内容
1 農地所有者代理事業 （以下「所有者代理事業」という。）（法第4条第3項第1号イ）	① 円滑化団体が行う農用地所有者からの委任を受けて、その者を代理して農用地等について売渡し、貸付け又は農業の経営若しくは農作業の委託（以下「貸付け等」という。）を行う事業。 ② 円滑化団体が、委任に係る農用地等についてその所有者自らが耕作等を行うことが困難な場合に、貸付け等が行われるまでの間当該農用地等を良好な状態に保つために行う管理の事業。
2 農地売買等事業（法第4条第3項第1号ロ）	農用地等の売買、貸借等事業。
3 研修等事業（法第4条第3項第1号ハ）	農地売買等事業により買入れ、又は借受けた農用地等を利用して行う、新規就農希望者等への研修その他の事業。

第3 実施主体（円滑化団体）

実施事業区分	要件
1 所有者代理事業、農地売買等事業及び研修等事業を実施	売買、賃貸借等を通じて自ら農用地等の権利主体となること等から、市町村、JA又は一般社団法人若しくは一般財団法人であって、次の要件を満たす者（法第4条第3項第1号）。 ① 一般社団法人の場合 市町村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JAが含まれている場合には、当該JA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。 ② 一般財団法人の場合 市町村が基本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基本財産（その基本財産の拠出者のうちにJAが含まれている場合には、当該JAの拠出した基本財産を含む。）の額が基本財産の総額の過半を占めること。 （法規則第1条の2第1号） ③ その法人が主として円滑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（法規則第1条の2第2号）。
2 所有者代理事業の	自ら農用地等の権利主体となる必要がないことから、全国の市町

みを実施	村で幅広く所有者代理事業に取り組めるよう、1の要件欄に掲げる者及びそれ以外の営利を目的としない法人又は法人格を有しない団体であつて次の要件を満たす者（法第4条第3項第2号）。 （※ 都道府県公社が円滑化団体になる場合は、この条文を適用） ① 目的、構成員たる資格、構成員の加入及び脱退に関する事項、代表者に関する事項、総会の議決事項等が定められている定款又は規約を有していること（法規則第1条の3第1号）。 ② その法人又は団体が主として円滑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（法規則第1条の3第2号）。
------	--

【参考 円滑化団体の実施可能事業】

円滑化団体になれる団体等	農地所有者代理事業	農地売買等事業	研修等事業
・市町村、市町村公社、JA	○	○	○
・土地改良区	○	×	×
・地域担い手育成総合支援協議会 （農業再生協議会）	○	×	×
・都道府県公社	○	×（注）	×（注）

（注）都道府県公社は、農地売買等事業・研修等事業は合理化事業として実施する。

第4 事業実施地域

円滑化事業は、基本として、市街化区域を除いた市町村の全域を対象として行う。なお、市町村の区域のうち農業上の利用が見込めない森林地域等がある場合は、そのような地域を除いて、例えば、農業振興地域を実施地域とすることも可能。

第5 都道府県基本方針等への位置付け

都道府県知事は、「農業経営基盤の強化の促進に関する基本方針」（都道府県基本方針）に位置づけをし（法第5条第2項第4号ハ）、市町村は「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」（市町村基本構想）で位置づけをしなければならない（法第6条第2項第5号）。

都道府県基本方針のみで位置づけられる合理化事業とは異なる。

第6 円滑化事業の留意事項

1 所有者代理事業

- （1）農用地の効果的な面的集積を確保する観点から、農用地所有者は委任契約に係る土地についての貸付け等の相手方を指定しない。
- （2）円滑化団体が農用地の保有リスクを負うことなく面的集積に取り組めるものであり、円滑化事業の基本となる事業であることから、第3の表の1に示す者が円滑化事業を行おうとする場合には、所有者代理事業を行うことが必須。
- （3）利用権設定等促進事業の活用を図ること。この場合、円滑化団体は、委任の申し込みのあった農用地等を実施地域のいずれの者に面的にまとまった形での貸付け等について、農業委員会と連携・調整を図る。

なお、農業委員会は、農業者から農用地について利用権の設定等を受けたい旨の申出又は農用地所有者から利用権の設定等についてあっせんを受けたい旨の申出があった場合には、必要に応じて円滑化団体と調整を図る。

- （4）利用権設定等委任契約書例を参考に契約書を作成し、農用地等の貸付け等の委任を申し込

んだ農用地所有者と契約を締結する。

(5) 委任契約を締結するに当たっては、

ア 所有者代理事業の効率的な実施の確保、契約当事者間の紛争の防止等の観点から、委任事務及び代理権の範囲については、農用地所有者が円滑化団体に委任する内容に即して定める。

イ ①所有権の移転をする場合の対価、又は②賃借権を設定する場合の賃借権の存続期間及び借賃、並びに③農業経営又は農作業の委託をする場合の当該委託の存続期間及び委託料金については、農用地所有者が申し出た内容を基に円滑化団体が委任契約に基づいて交渉する貸付け等の相手方と協議し、貸付け等の内容が農用地所有者が申し出た内容と異なる場合には、農用地所有者の同意を得る旨の定めをすることが望ましい。

ウ 受任した農用地等の貸付け等の相手方が替わっても、当該農用地所有者に代理して新たな相手方との貸付け等の契約が締結できるよう、委任契約の期間はできる限り長期とすることが望ましい。

(6) 農用地等の貸付け等については、地域の認定農業者等を優先して行う。

(7) 農用地等の保全・管理事業を実施する場合には、農用地所有者と書面による農作業等の受託の契約を締結して行うこと。この場合、円滑化団体は、農用地等の保全・管理作業について、他の者に再委託しても差し支えない。

(8) 円滑化団体は、農用地所有者から当該事業に係る委任契約の申込みを受けた場合は、正当な理由(※)がなければ委任契約の締結を拒んではならない(法第11条の12)。

--- 【※ 正当な理由例】 ---

- ① その土地の農業上の利用を図るためには相当のコストを要する等周辺の農用地等に比して農用地等としての機能が著しく低下している場合
- ② その土地の土壌が汚染されている等農用地等としての利用に適さないものである場合
- ③ その土地の所有権につき争いがある場合

したがって、円滑化団体は、委任の申込者との間で、例えば、円滑化事業以外の事業についての関係の有無等を理由として、委任契約の締結を拒むことはできない。

(9) 円滑化団体が市町村に対し農用地利用集積計画を定めるべきことを申し出た場合、市町村はその申出の内容を勘案して農用地利用集積計画を定めるものとするよう措置することとされた(法第18条第5項)。

2 農地売買等事業

(1) 農用地の効果的な面的集積を確保する観点から、円滑化団体は、農用地等を借り受ける際に、転貸すること及びその転貸の相手先を指定しないことについて、農用地所有者の同意を得ておく。

(2) 利用権設定等促進事業の活用を図ること。この場合、円滑化団体は、買入れ又は借受けた農用地等を実施地域のいずれの者に面的にまとまった形での貸付け等について農業委員会と連携・調整を図る。

なお、農業委員会は、農業者から農用地について利用権の設定等を受けたい旨の申出又は農用地所有者から利用権の設定等についてあっせんを受けたい旨の申出があった場合には、必要に応じて円滑化団体と調整を図る。

(3) 農用地等の売買価格は、近傍類似の農用地に係る取引価格等を参考に定める。

(4) 農用地等の借賃については、農業委員会が提供している借賃等の情報(農地法第52条)を十分考慮して定める。

(5) 農用地等のは貸付け等については、地域の認定農業者等を優先する。

3 研修等事業

- (1) 円滑化団体は、新規就農希望者等に対する農業の技術、経営の方法の実地研修等を目的とする場合には、通常管理耕作の範囲を超えて、作目及び栽培方法の選択、農用地等の形質の変更等を行うことができる。
- (2) 実施期間は、新規就農希望者等の年齢、農業の技術等の習得状況に応じおおむね5年以内。ただし、円滑化団体が借り入れた農用地等において行う場合には、実施期間は当該農用地等の借入れの存続期間内とする。実施に当たっては、普及指導センター、農業大学校、農業会議、J A、地域の農業者等と連携して行う。

第7 農地利用集積円滑化団体

1 農地利用集積円滑化事業規程

円滑化事業を行おうとする者（市町村を除く。）は、当該事業の種類、実施地域及び実施方法について定めた農地利用集積円滑化事業規程（以下「円滑化事業規程」という）について市町村の承認を受ける（法第11条の9第1項）。

なお、市町村自らが円滑化事業を行おうとするときは、市町村は円滑化事業規程を作成する（法第11条の11第1項）。

2 円滑化事業規程の内容

円滑化事業規程には、事業の種類、実施地域及び実施方法に関して、次の事項を定める（法第11条の9第2項、法規則第12条の11）。

1. 所有者代理事業の実施に関する事項（法規則第12条の11第1号）
 - ① 農用地所有者の委任を受けて、その者を代理して行う農用地等の売渡し、貸付け又は農業の経営若しくは農作業の委託に関する事項（当該委任に係る農用地等の保全のための管理に関する事項を含む。）
 - ② その他所有者代理事業の実施方法に関する事項
2. 農地売買等事業の実施に関する事項（法規則第12条の11第2号）
 - ① 農用地等の買入れ、借受け及び売渡し、貸付けに関する事項
 - ② 農用地等の管理に関する事項
 - ③ その他農地売買等事業の実施方法に関する事項
3. 研修等事業の内容及び当該事業の実施に関する事項（法規則第12条の11第2号）
4. 実施地域に関する事項（法規則第12条の11第3号）
5. 実施地域が重複する他の円滑化団体並びに都道府県公社、農業会議、農業委員会等の関係機関・団体との連携に関する事項（法規則第12条の11第4号）
6. その他円滑化事業の実施方法に関する事項（法規則第12条の11第5号）

3 円滑化事業規程の承認

円滑化事業規程の承認に当たっては、円滑化事業を行おうとする者の人的構成、財政基盤等の状況を踏まえ、法令の基準に照らして判断する。この場合、これまで市町村段階の合理化法人として農地保有合理化事業規程の承認を受けていたにもかかわらず活発に事業を行っていなかった者について、安易に合理化法人であったことをもって判断するのではなく、今後事業に積極的に取り組む見込みがあるかを見極め、他に候補者がいないかも考慮して判断する。

また、複数の者から承認の申請があった場合には、書面による審査のほかに申請者から円滑化事業の実施方針等を聴き取って判断する。

4 円滑化団体からの報告徴収等

市町村は、円滑化事業について随時その実態の把握に努める必要があり、円滑化団体に対し、その業務又は資産の状況に関して報告を求め、業務運営の改善を命じ、円滑化事業規程の承認を取り消すことができる（法第11条の13の規定により準用される法第9条から第11条）。

第8 円滑化団体による買入れ協議

農用地所有者から利用権の設定等についてあっせんを受けたい旨の申出等があった場合の農用地の利用関係の調整の相手方及び買入れ協議の相手方に、これまでの合理化法人に加え、同様の機能を有する円滑化団体を含めることとされた（法第13条、法第13条の2）。

第2節 規模拡大加算交付金（農業者戸別所得補償制度）

1 対象農地

対象農地は、本交付金の交付申請者が、農地利用集積円滑化事業（以下「円滑化事業」という。）により、面的集積するために新たに利用権（基盤強化法第4条第4項第1号に規定する利用権をいう。）の設定（存続期間が6年以上のもの。残存期間が6年以上の利用権の移転も含む。以下同じ。）が行われたもので、次の「規模拡大加算の交付対象要件」の1から9までの要件を全て満たすものであること。

なお、米の生産数量目標に従っていない農業者が、主食用米を生産することを目的に面的集積した農地は対象とならない。

また、平成23年度については、本制度の対象となっていない畑の飼料作物、野菜、果樹等を生産することを目的に面的集積した農地については、本交付金の交付申請者が否かにかかわらず特例として対象になる。

【規模拡大加算の交付対象要件】

- 1 規模拡大加算の交付を受ける年度の4月1日から2月末日までに、基盤強化法第19条に規定する農用地利用集積計画の公告が行われた利用権の設定で、存続期間6年以上であること。

ただし、一定の区域内において、6年以上の期間継続して行われるブロックローテーション等を新たに開始する場合は、それぞれの農地の利用権の設定の存続期間は6年以上である必要はない。この場合の規模拡大加算の対象面積は、ブロックローテーション等の計画に基づき開始年以降6年間の各年度の利用権の設定が行われる農地の面積の合計を6で除した面積。

また、期間借地（1年のうちの一部の期間を指定して行う利用権の設定をいう。）の場合は、6年以上継続して期間借地する必要がある。この場合の規模拡大加算の対象面積は、期間借地する農地面積に6年間のうち利用権の設定がされる期間の割合を乗じた面積。

- 2 新たな利用権の設定であること。

利用権の期間終了後に、当該利用権の設定を受けていた者に対して利用権を再設定した農地や、設定されている利用権をその存続期間中に解約し、当該利用権の設定を受けていた者に対して利用権を再設定した農地は対象にならない。

- 3 面的集積された利用権の設定であること。

本要件の「面的集積」とは、同一の集積対象者が使用収益権に基づき経営する2筆以上の農地がまとまりを構成しているものをいう。また、1筆であっても1ha以上の面積を有する農地については、面的集積していることとする。

なお、2筆以上の農地がまとまりを構成しているとは、一連の農作業を継続するのに支障のないものとして、以下のいずれかに該当する場合をいう。

- ① 2筆以上の農地が畦畔で接続しているもの。
- ② 2筆以上の農地が農道又は水路等を挟んで接続しているもの。
- ③ 2筆以上の農地が各々一隅で接続し、農作業の継続に大きな支障のないもの。
- ④ 段状をなしている2筆以上の農地の高低の差が農作業の継続に影響しないもの。
- ⑤ 2筆以上の農地が当該農地の耕作者の宅地に接続しているもの。

⑥ 地域農業再生協議会が一連の農作業を継続するのに適当と認めるもの。

4 次のすべてを満たす者に対して行われた利用権の設定であること。

① 耕作の事業に供すべき農地のすべてを効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。

② 耕作の事業に必要な農作業に常時従事すると認められること。

ただし、農地法第2条第3項に規定する農業生産法人及び農用地利用集積計画に「利用権の設定を受けた後において農地を適正に利用していないと認められる場合に利用権の解除をする」旨の条件が付されて利用権の設定を受けた者（基盤強化法第18条第2項第6号に規定する者）にあつては、②を満たす必要はない。

5 集落営農が法人化した場合には、法人化後の経営農地面積が集落営農の農作業受託農地（作物の生産・販売について共同販売経理を行っている農地）の面積より増加していること。

6 農地の所有者から農地利用集積円滑化団体（以下「円滑化団体」という。）に対して、利用権の設定の相手方の選定及び農用地利用集積計画への同意について委任する旨が書面により意思表示されていること（農地所有者代理事業）、又は転貸する相手方を指定しないことについて書面により意思表示されていること（農地売買等事業）。

7 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の農地に係る利用権の設定であること。

8 世帯員の間での利用権の設定ではないこと。

9 農業を営む法人を単独で設立する者及びその世帯員が所有する農地の当該法人に対して行われる利用権の設定ではないこと。

2 交付対象要件の確認等

- (1) 地域農業再生協議会は、農業者から提出された規模拡大加算交付申請書に記載された農地が、1の対象農地であることについて、円滑化団体の確認を受ける。
- (2) (1)の確認が終わり次第、地域農業再生協議会は、規模拡大加算交付申請書に「農用地利用集積計画」の該当部分の写しを添付して地方農政事務所等に提出する。

3 交付単価

規模拡大加算の交付対象となる利用権の設定が行われた農地面積に応じて、20,000円/10aを交付する。

（注）面積の単位は、a単位とし、1a未満の端数があるときには切捨てにより整理。

4 交付決定及び交付金の交付

- (1) 地方農政事務所長等は、交付申請者ごとの交付申請の内容を審査し、その内容が適当と認められる場合は、交付金計算書を作成し、規模拡大加算交付申請書と併せて地方農政局長等に送付する。
- (2) 地方農政局長等は、関係書類の内容を審査し、その内容が適当と認められる場合は、交付決定を行い、交付申請者に対して交付決定額を通知した上で、交付金を交付する。

5 生産作物の確認

地域農業再生協議会は、次のことについて、円滑化団体を通じて確認を行う。

- (1) 農業者戸別所得補償交付金の交付を受けない農業者が規模拡大加算の交付を受けた場合には、交付対象となった農地において農業者戸別所得補償交付金の対象となっていない作物を生産したこと。
- (2) 米の生産数量目標に従った生産を行っていない農業者が規模拡大加算の交付を受けた場合には、交付対象となった農地において主食用米以外の作物を生産したこと。

6 利用権の設定が解約された場合の加算金の返還

規模拡大加算の交付対象となった利用権の設定が、その効力が発生する日から6年が経過する日までに解約（利用権の移転を含む。以下同じ。）された場合は、本交付金を返還しなければならない。

ただし、農地の崩壊、土地収用法（昭和26年法律第219号）等による収用により利用権の設定が行われた農地が買い取られる場合等やむを得ない事情のある場合はこの限りではない。

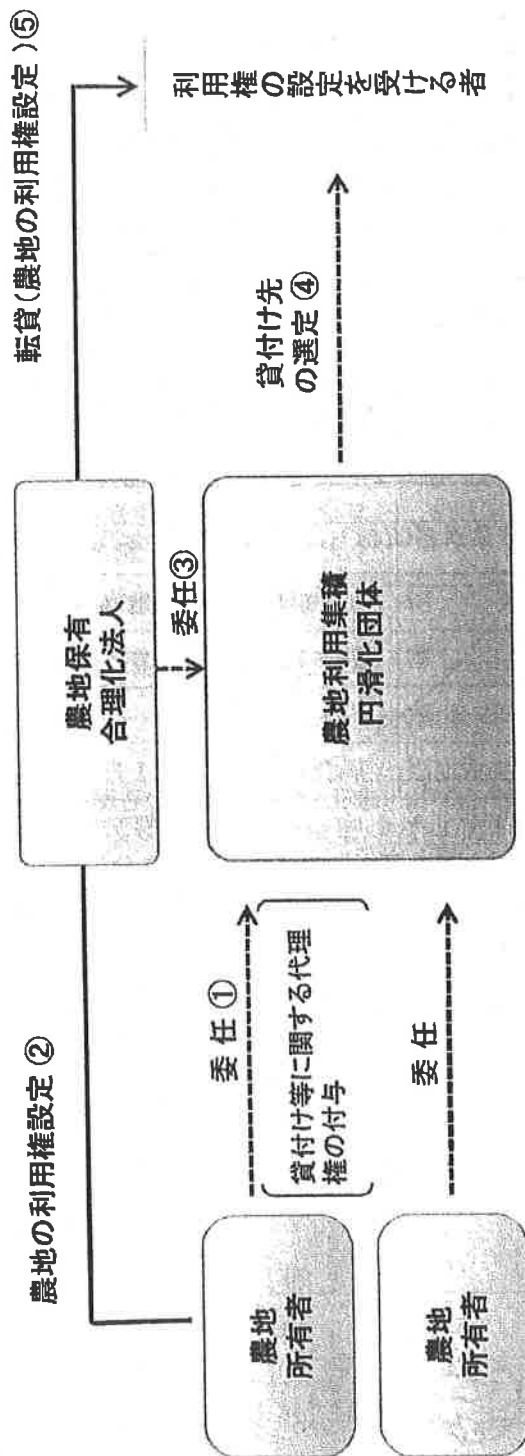
また、利用権の設定が解約された農地について、次の要件の全てを満たす新たな利用権の設定が、解約が行われた日が属する年度内に行われた場合は、返還の必要はない。

- ① 新たな利用権の設定が、円滑化事業により行われたものであること。
- ② 新たな利用権の設定が、「規模拡大加算の交付対象要件」の3から6までの要件の全てを満たすものであること。
- ③ 新たな利用権の設定の期間又は新たに移転を受けた利用権の残存期間が、解約された利用権の設定の効力発生の日から6年が経過する日以降まで存続すること（「規模拡大加算の交付対象要件」の1のただし書（ブロックローテーション等の場合の扱い）の場合を除く。）。
- ④ 新たな利用権の設定に対して規模拡大加算の交付申請が行われないこと。

○ 農地保有合理化法人と連携した農地利用集積円滑化事業の実施

農地集積を円滑に推進するためには、関係機関の連携が重要。農地利用集積円滑化事業においても農地保有合理化法人と以下のような手順で連携して業務を行うことが望ましい。

- ① 農地の所有者から円滑化団体に対して、利用権の設定の相手方の選定について書面で委任する。
- ② 円滑化団体は、合理化法人と連携した上で、速やかに合理化法人に利用権を設定する。
- ③ 合理化法人は、農地所有者から転貸することの同意を得た上で円滑化団体に利用権設定について委任する。
- ④ 円滑化団体は、合理化法人と連携して転貸の相手方を選定する。
- ⑤ 円滑化団体が選定した受け手に利用権を設定する。



(参考)

農地の利用権設定 ② 利用権の設定を受ける者: 農地保有合理化法人

利用権の設定をする者: 代理人 円滑化団体(所有者○○)

農地の利用権設定 ⑤ 利用権の設定を受ける者: 農地の受け手農家

利用権の設定をする者: 代理人 円滑化団体(農地保有合理化法人)