

VI 参考 その他の農地の流動化施策

1 農地の権利移動の許可制度(農地法)

耕作目的以外での農地（農地のほか採草放牧地も含む）の取得等望ましくない権利移動を規制し、効率的かつ安定的に農地を利用できる者が農地の権利を取得できるように誘導。

(1) 規制の内容（農地法第3条）

農地の所有権を移転し、又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、農業委員会（住所のある市町外の農地である場合等には、県知事）の許可を受けなければならないが、許可を受けないでした行為は無効。

(2) 賃貸借の解約等の制限（農地法第17条、第18条）

- ① 期間の定めのある農地の賃貸借の当事者が、その期間満了前一定期間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一条件で更に賃貸借をしたものとみなす（法定更新）。（第17条）
- ② 賃貸借の解除、解約、更新拒絶は、県知事の許可を受けなければならないが、許可を受けられるのは、賃借人の信義違反の場合等に限られる。（第18条）

【規制の例外】

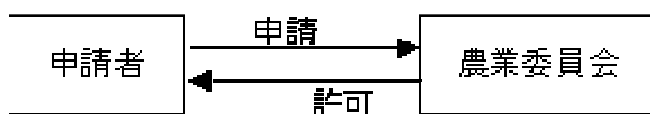
- ・ 合意による解約が、その解約によって農地等を引き渡すこととなる期限前6月以内に成立した合意でその旨が書面において明らかな場合
- ・ 賃貸借の更新をしない旨の通知が、10年以上の期間の定めがある賃貸借につき行われる場合 等

(3) 主な許可基準（譲受人又はその世帯員等が次のすべてに該当する場合）

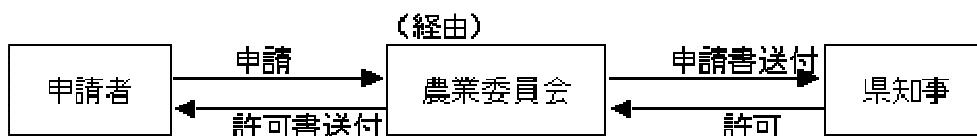
- ① 取得後において耕作の事業に供すべき農地のすべてを効率的に耕作すること
- ② 農地の取得者が取得後必要な農作業に常時従事すること
- ③ 取得の結果、農地面積の合計が原則40アール以上になること
- ④ 法人については、農業生産法人の要件を満たすこと
- ⑤ 周辺の農地利用に影響を与えないこと

【許可の流れについて】

○農業委員会許可



○県知事許可



2 農地保有合理化事業（農業経営基盤強化促進法）

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、農地保有合理化法人が、離農農家や規模縮小農家等から農地を借り入れ又は買い入れし、当該農地を担い手農家に貸し付け又は売り渡す事業。

（対象農地が農振農用地区域内の農地であることや、買い手・借り手農家が一定以上の経営面積を有しているなどの要件がある。）

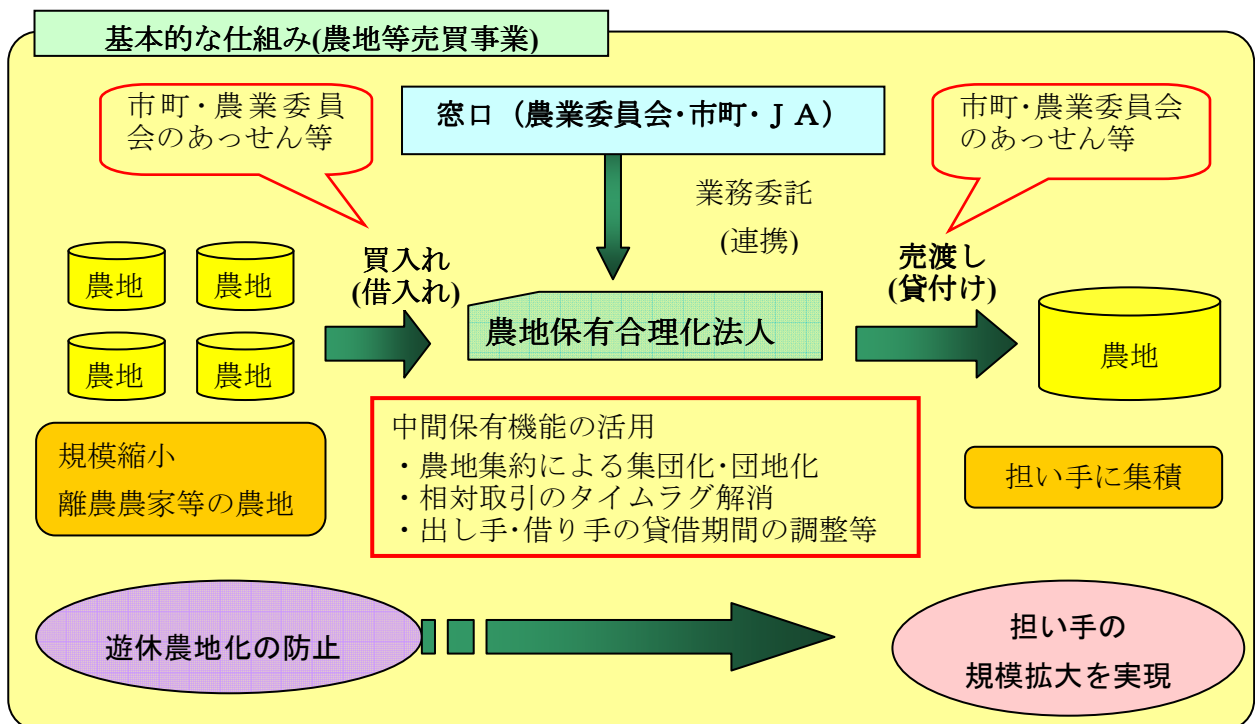
農地保有合理化法人が担い手への面的集積（概ね1ha以上の団地を形成）を要件として以下の農地売買等事業等を実施。

【農地貸借】

農地の利用集積を促進するため、農地の借り入れ及び貸付けを実施。なお、出し手に対しては小作料相当額の一括前払いが可能

【農地売買】

担い手への利用集積を促進するため、規模縮小農家等から農地を買い入れ、一時貸付け（10年以内）後の売り渡しを実施



【農地保有合理化事業（農地売買等事業）のメリット】

売り手：譲渡所得税が800万円まで特別控除。（買入協議制度は1,500万円まで）

買い手：不動産取得税の軽減

貸し手：小作料の一括前払い（一定要件を満たす場合）

借り手：借受け期間の補償（安心して耕作ができる）

3 利用権設定等促進事業（農業経営基盤強化促進法）

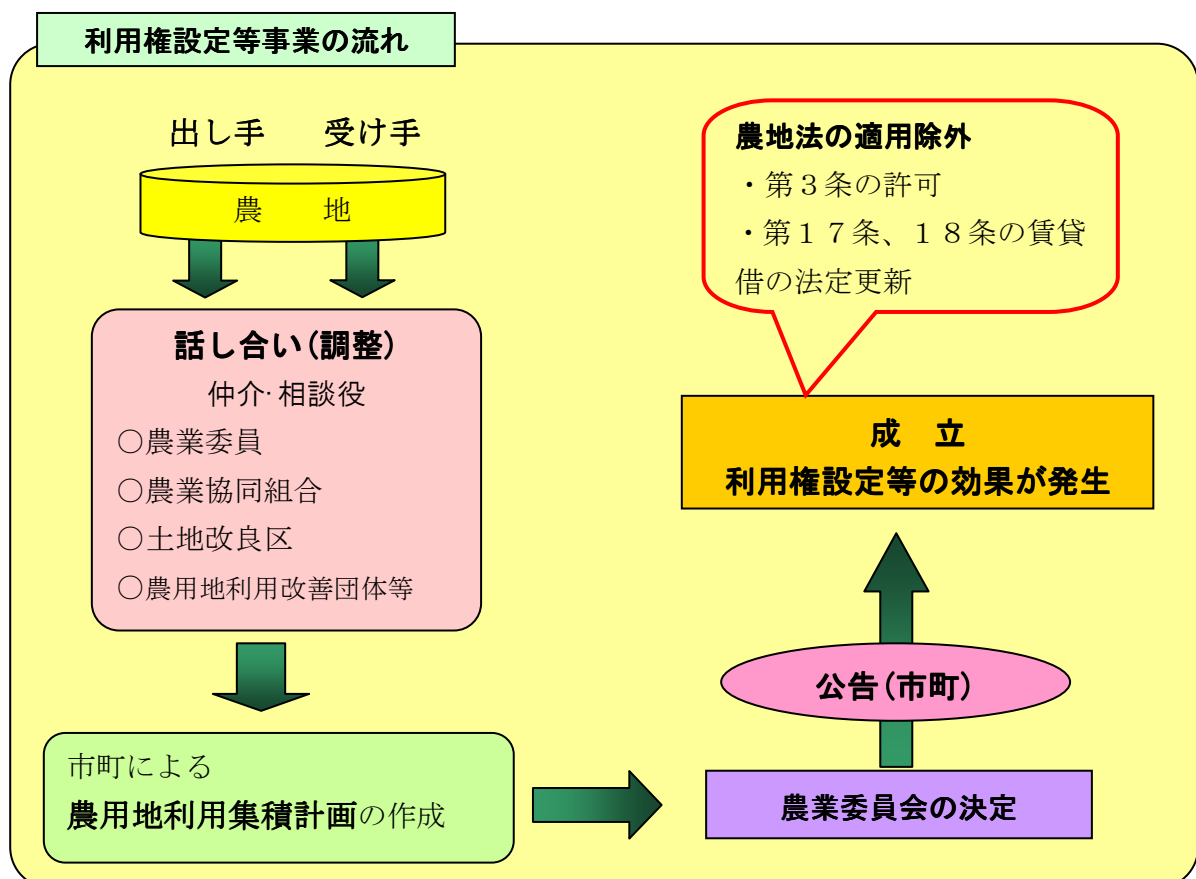
基本方針及び基本構想に従って実施される農用地について、市町が農用地利用集積計画を作成し公告することによって、利用権の設定若しくは移転又は所有権の移転する事業。

【農用地利用集積計画の要件】

- ① 計画の内容が市町基本構想に適合すること
- ② 利用権の設定等を受ける者が次のすべてに該当すること
 - ア 農用地のすべてを効率的に耕作すること
 - イ 農作業に常時従事すること
 - ウ 農作業に常時従事しないと認められる者については、アのほか次の要件のすべてを満たすこと
 - (ア) 地域の農業者との適切な役割分担の下に農業経営を行うこと
 - (イ) その者が法人である場合は、業務執行役員のうち一人以上の者が耕作の事業に常時従事すること

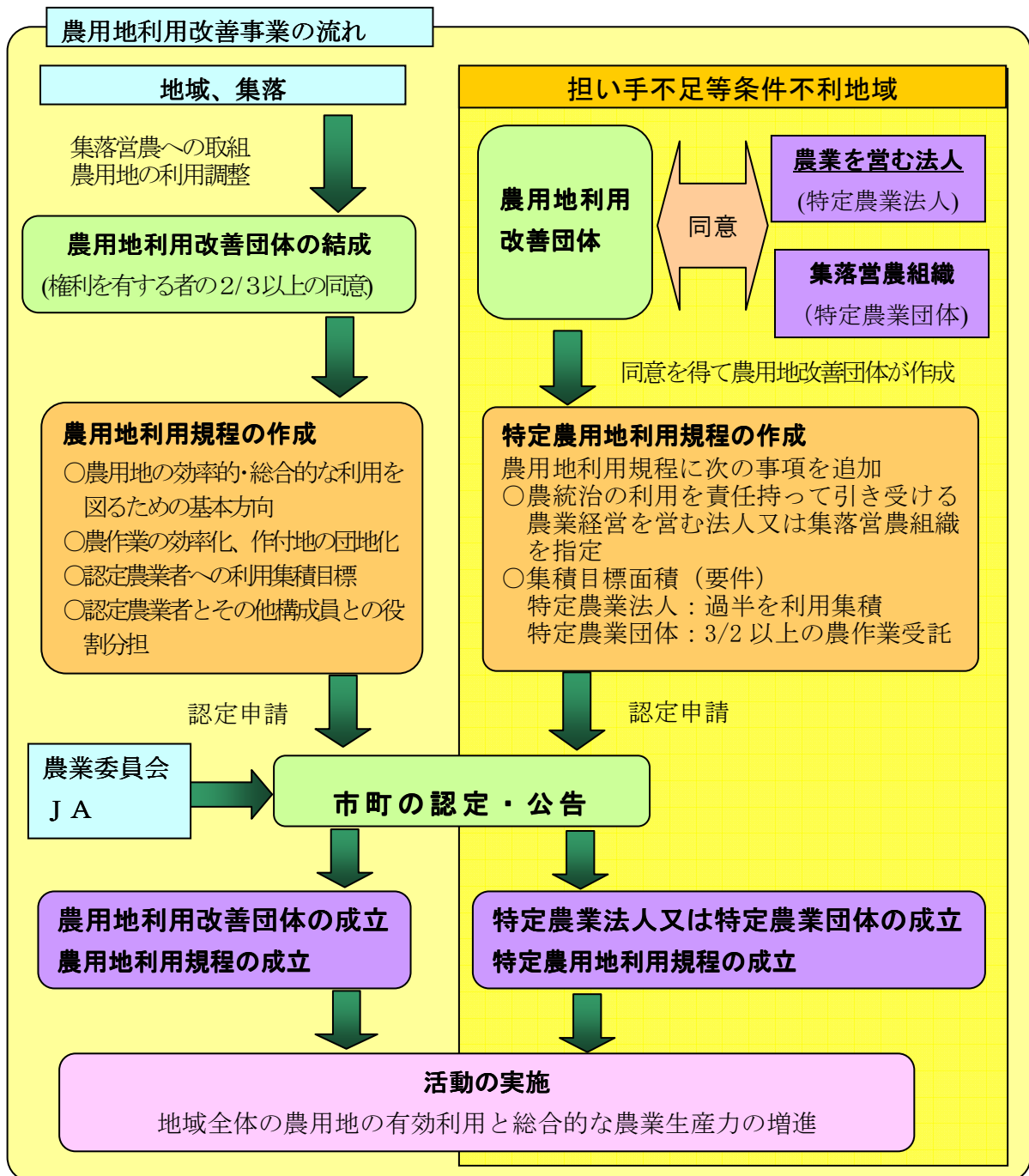
※ 農用地利用集積計画に、農用地を適正に利用していない場合には貸借を解除する旨の条件が定められている必要がある。

- ③ 利用権を設定する土地について関係権利者すべての同意を得ていること
ただし、数人の共有に係る土地について利用権（存続期間が5年を超えないものに限る。）を設定する場合は、2分の1を超える共有持分を有する者の同意を得ていること



4 農用地利用改善事業 ～特定農業法人・特定農業団体制度～
 (農業経営基盤強化促進法)

農用地に関し権利を有する者の組織する団体が農用地の利用に関する規程で定めるところに従い、農用地の効率的かつ総合的な利用を図るための作付地の集団化、農作業の効率化その他の措置及び農用地の利用関係の改善に関する措置を推進する事業。



地域の実情に応じ、地域の農業生産を個別経営だけでなく集落全体で担う途を明確に位置付けることにより、将来的には地域の効率的かつ安定的な農業経営へと発展していくことを政策的に誘導しようとするもの。