

農地の取得方法等について

1 農地の売買・貸借の制度について

農地を利用するためには、所有権を取得（売買・譲渡）するか、利用権を取得（貸借）する必要があります。農地の売買・貸借を行うには、主に次の2つがあります。

① 農地法第3条に基づく許可（3条許可）

- ・ 農地売買または貸借契約後、農業委員会に申請⇒許可を得て契約有効
- ・ 農地の売買または貸借の契約締結が必要

■ 農地法とは？

農地を守り、農業を安定して続けられるようにすることを目的として定められた法律

■ 農地法3条とは？

農地や採草放牧地を、耕作目的で他人に譲ったり貸したりするには「許可」が必要と定めた条文。農地の所有権移転（売買・譲渡）、貸借（賃貸借・使用貸借）をするには、原則として農業委員会の許可が必要です。

○ 許可を受けるための主な要件

- 取得者が農業を行う意思と能力を持っていること
- 取得後も農地として適正に利用されること
- 農業に必要な機械や技術などを備えていること
- 地域の農地利用に悪影響を与えないこと

○ 許可を受けずに行うとどうなる？

- 売買や貸借などの契約が無効になります。
- 行為によっては罰則の対象となる可能性もあります。

○ なぜこの制度があるのか？

- 農業を続ける人に農地を適切に引き継ぐため
- 農地の投機的売買を防ぐため
- 地域の農業や食料供給を守るため

② 農地中間管理事業を活用する方法

- 農用地利用集積等促進計画を作成し、市町または県が認可・公告して権利設定が成立
- 農地法第3条の許可申請は不要で、比較的簡便に手続き可能
- 地域計画や目標地図に基づいて調整

■農地中間管理事業とは？

地域の未来を見据えた農地の有効活用と効率的な農業経営を進めるための仕組み。
農地の持ち主から農地を借り上げて、意欲ある農業の担い手にまとめて貸し出します。

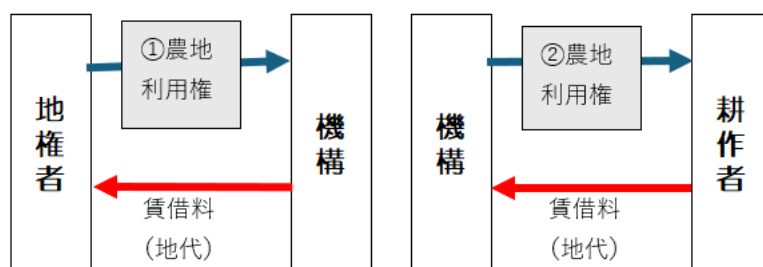
山口県では（公財）やまぐち農林振興公社が農地中間管理機構として、知事から指定を受け、農地の集積と集約化を支援しています。

2 農地中間管理事業を活用した手続きについて

■貸借事業

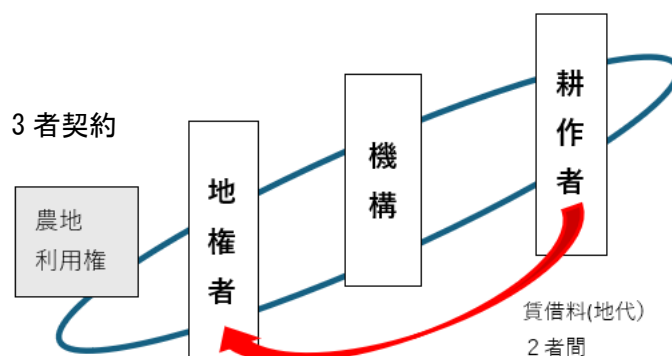
農地中間管理事業を活用した貸借手続きには次の2通りがあります。

◇2段階方式



- ①の農地利用権設定は、各市町で随時実施、②の農地利用権設定は、基本年4回で実施
- 地権者から機構が農地を借り入れた後、耕作者にまとめて貸付を行います。
- 契約設定期間は、10年を基本としています。
- 賃借料（地代）は機構が耕作者から徴収し、地権者の個々の口座へ振込を行います。

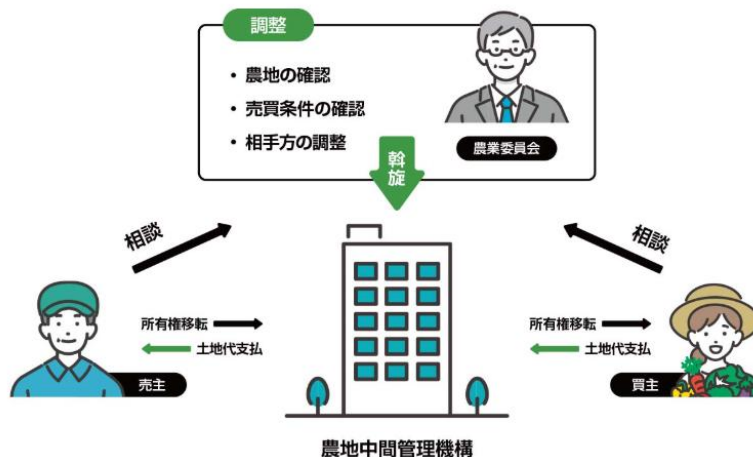
◇一括方式



- 農地利用権設定は、各市町で随時実施します。
- 契約設定期間は、短期（5年未満）も可としています。
- 賃借料（地代）は、耕作者が地権者へ直接支払います。

■ 売買事業

機構は農業委員会による売り手と買い手の調整を経た農用地等について、売買事業を実施しています。

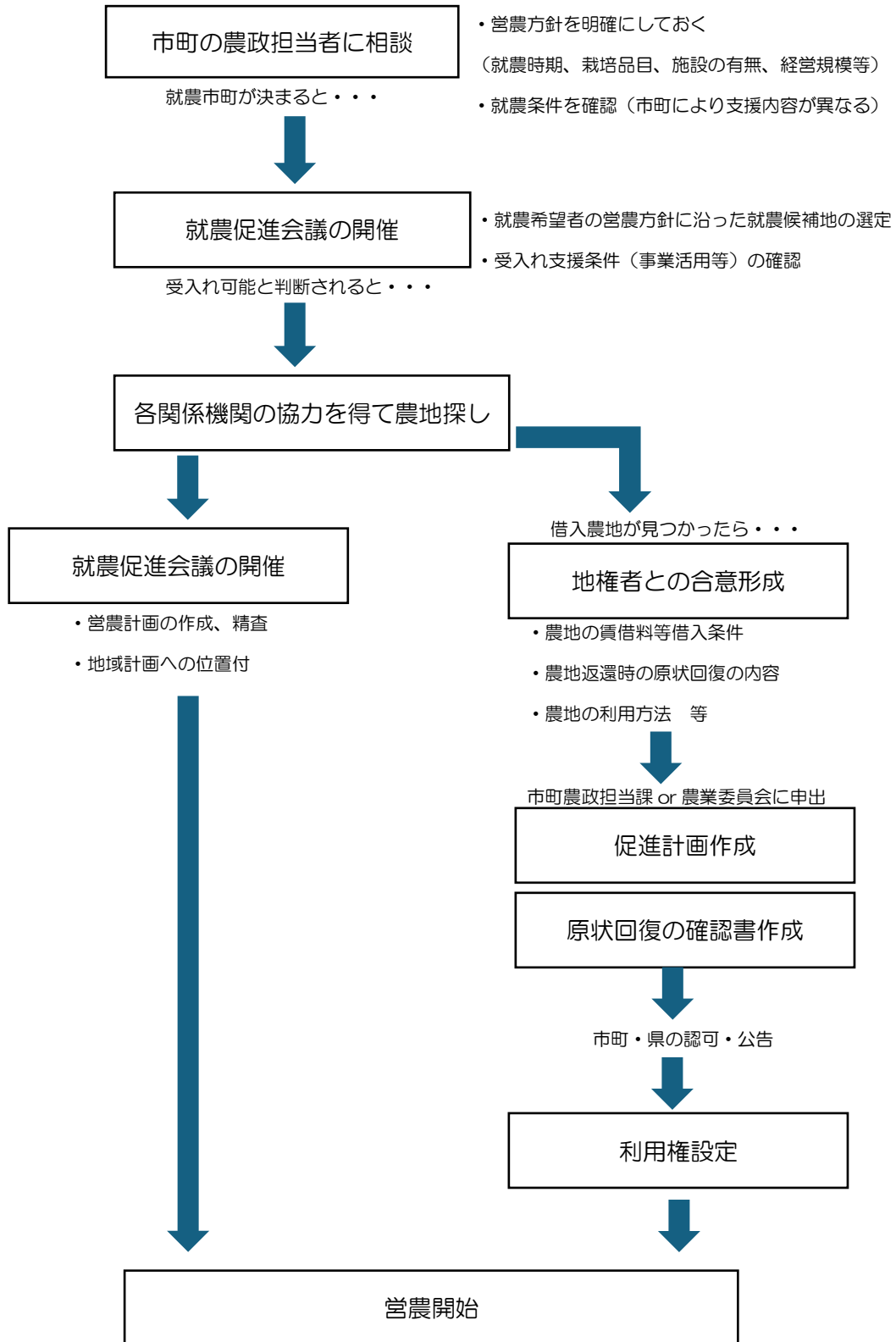


- 農用地利用集積等促進計画を作成し、市町の認可・公告によって権利移動
- 所有権移転登記は機構で実施
- 手数料が必要（売り手：売買価格の2%、買い手：売買価格の1%※いずれも下限1万円）
- 出し手農地は譲渡所得税の特別控除（年800万円）が適用されます。
- 担い手資格のある受け手農家は登録免許税、不動産取得税の軽減が受けられます。

実施要件

	農地売買等支援事業（国庫）	農林地売買等事業（単県）
農地要件	概ね 1,000 m ² 以上の農用地	
	地域計画区域内かつ農振農用地区域内の農用地	農振農用地区域内の農用地
	ほ場整備対象（見込み）農用地 or まとまった農用地（効率的農作業可能）	➡ ほ場整備事業に係る売買を優先実施（従前地売買）
買主要件	地域計画において、対象農地の農業を担う者と位置づけられ、かつ下記のいずれかの担い手要件を満たす者 <ul style="list-style-type: none"> • 認定農業者 • 特定農業法人 • 基本構想水準到達農業者 • 認定新規就農者 	次のいずれかの者 <ul style="list-style-type: none"> • 認定農業者 • 特定農業法人 • 基本構想水準到達農業者 • 認定就農者 • あっせん基準を満たす者

3 農地を探す際の流れの一例



4 農地貸借契約時の注意点

施設園芸作物や果樹に取り組む新規就農者の農地貸借に係るトラブルが近年増加しています。貸借契約の前に、以下の項目について確認をお願い致します。

■確認事項

- ① 農地貸借期間
 - ・当初契約は10年でも、契約更新後も長い期間の契約継続が必要

- ② 貸借契約終了時の原状回復について
 - ・原状回復に関する取り決め内容について地権者、耕作者双方が内容を理解し納得しているか
 - ※施設や果樹を撤去するには費用が必要です。撤去することとなった際にどのくらいの費用が必要かを予め認識した上で設置することが重要です
 - ・地権者都合での途中解約が必要となった場合の条件を設定しているか

- ③ 地権者の相続予定者の情報
 - ・耕作者が農地を継続して利用することに相続予定者（家族）も同意しているか
 - ・貸借契約終了時の原状回復の取り決め等について認識・理解しているか

- ④ 農地の利用について
 - ・草刈りの範囲、頻度など具体的な管理方法について
 - ・負担金（水利費、土地改良区費）等地域のルール

5 おわりに

農地探しの前に、まずは営農計画をしっかりと作成することが大切です。また、農地は営農の基盤となる重要なものです。貸借契約の前に、農地の条件や契約内容について十分に確認を行いましょう。

そして、なによりも地権者や地域との良好な関係の継続が借入農地での営農には不可欠です。