

農地中間管理事業推進の手引き ～実務マニュアル～

【第4版】



平成30年11月

宮城県農地中間管理機構

((公社)みやぎ農業振興公社)



農地中間管理事業推進の手引き ～実務マニュアル～ 【第4版】

《 目 次 》

I 農地中間管理事業の概要

1) 制度の趣旨	1
2) 農地中間管理機構とは	1
3) 機構が行う「農地中間管理事業」とは	2
4) 農地中間管理事業規程の認可	2
5) 農地中間管理事業の実施地域	3
6) 市町村等への業務委託	3
7) 機構の賃借権等の取得	4
8) 機構からの賃借権の設定	9
9) 農用地利用配分計画の認可基準	13
10) 農用地等の利用状況の報告	13
11) 農用地等の利用条件の改善	14
12) 農用地等の管理	15

II 事業の実施方法

1) 実施の原則	19
2) 利用権等の権利移動	19
3) 留意事項	19

III 事業実施の手続き

1) 年間スケジュール	21
2) 貸借の手続き（主な事務手続きの流れ）	23
3) 貸借の手続き（手続き上の留意事項）	31
4) 借受希望者の募集について	71
5) 賃貸借契約の合意解約等の手続き	83
6) 様式集	101
7) 様式集（記載例）	155

IV 効果的な土地利用調整手法について

1) 村ぐるみ手法について	171
---------------	-----

V 参考資料

1) 農地中間管理事業の推進に関する基本方針	177
2) 農地中間管理事業実施規程	183
3) 農地中間管理事業等実施細則	195
4) 事業PRパンフレット	197
5) 質疑応答集	
① 農地中間管理事業に関する質疑応答について（抜粋）	199
6) 用語集	205

I 農地中間管理事業の概要

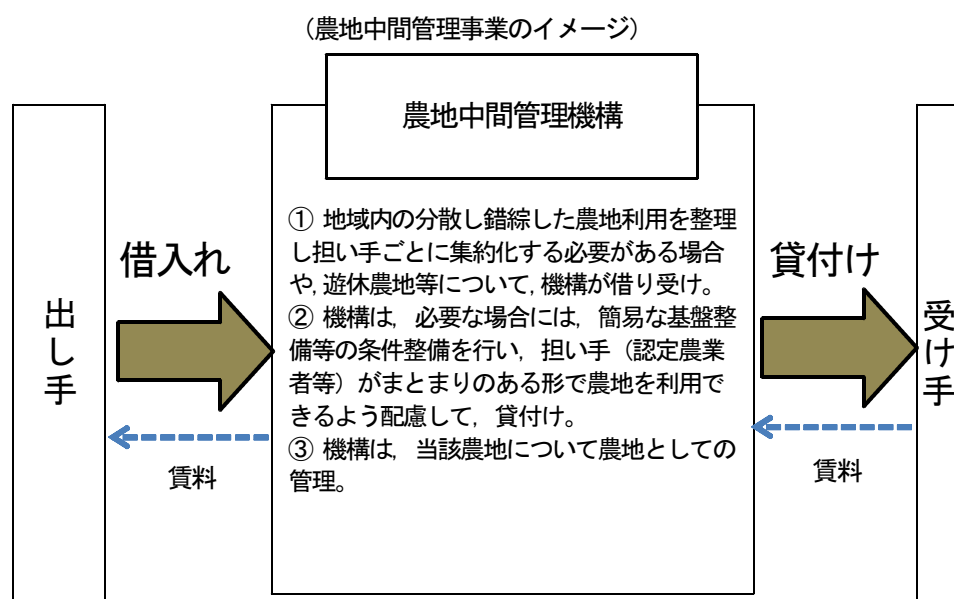
I 農地中間管理事業の概要

1) 制度の趣旨

農業構造の改革と生産コストの削減により農業の競争力を強化し、農業を持続可能なものとするため、平成25年12月に「農地中間管理事業の推進に関する法律」（以下「中間管理法」という。）が制定されました。都道府県ごとに「農地中間管理機構（宮城県は「みやぎ農業振興公社）」を整備し、地域内に分散・錯綜する農地を担い手等へ集積・集約化して、今後10年間で担い手の農地利用を全農地の9割を占める農業構造を実現することが目標です。

2) 農地中間管理機構とは

農地中間管理機構（みやぎ農業振興公社）は、貸借事業等（農地中間管理事業）を主体に農業経営の規模の拡大、耕作の事業に供される農用地の集団化、農業への新たに農業経営を営もうとする者の参入の促進等による農用地の利用の効率化及び高度化の促進を図り、その実現を目指して事業を行う法人です。



3) 機構が行う「農地中間管理事業」とは

機構が農業振興地域内において行う事業で、主に次の事業から成り立つ。

(中間管理法第2条第3項)

- ①農用地等(※1)について「農地中間管理権(※2)」を取得し、担い手等に貸付けを行う事業
- ②農地中間管理権を有する農用地等の改良、造成、又は復旧、農業用施設の整備その他当該農用地等の利用条件の改善を図るための業務、農用地等の管理を行う事業

※1「農用地等」とは

- ①農用地
- 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

※2「農地中間管理権」とは

- ①機構が取得する賃貸借権又は使用貸借による権利
- ② " 貸付信託により取得する所有権
- ③ " 知事裁定による利用権

(中間管理法第2条第5項：定義)

4) 農地中間管理事業規程の認可(中間管理法第8条)

機構は、農地中間管理事業を開始する前に、同事業の実施に関する規程を定め、知事の認可を受けなければならない。この規程を変更する場合も同様の手続が必要である。

また、農地中間管理事業規程においては、次に掲げる事項を定めるものとされている。

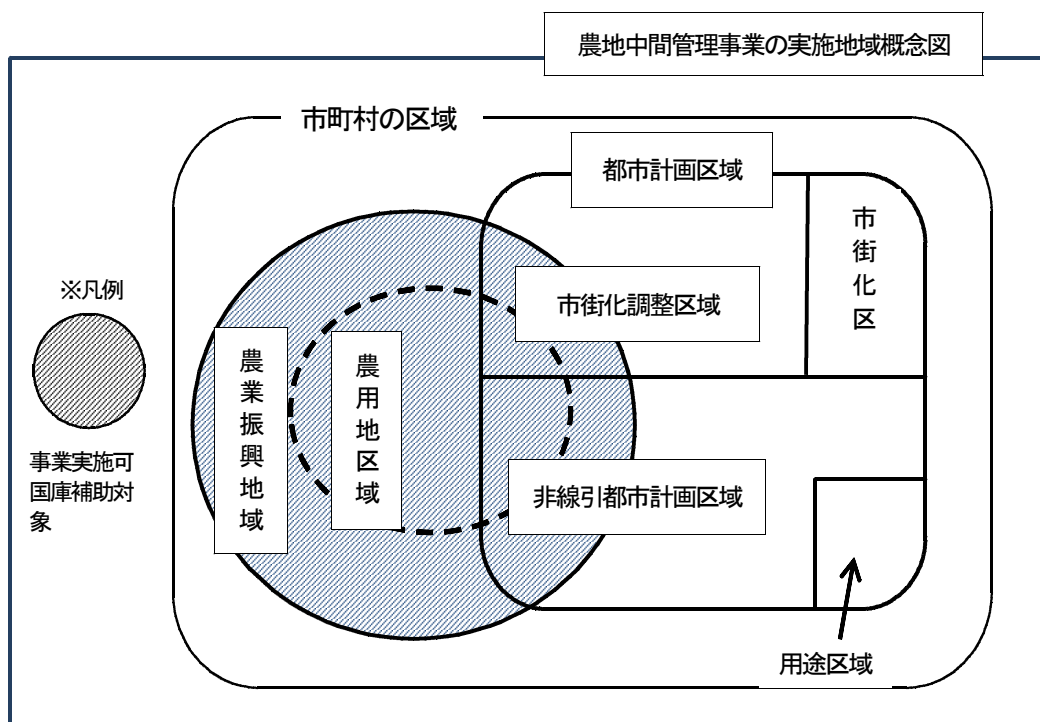
- ①農地中間管理事業を重点的に実施する区域の基準
- ②農地中間管理権を取得する農用地等の基準
- ③農地中間管理権の取得の方法
- ④農用地利用配分計画の決定の方法
- ⑤農用地の改良、造成又は復旧、農業用施設の整備その他当該農用地等の利用条件の改善を図るための業務の実施基準
- ⑥農地中間管理事業に関する相談又は苦情に応ずるための体制に関する事項
- ⑦農用地等について借受けを希望する者の募集の方法に関する事項
- ⑧農用地等の貸付見込みがないと認められる相当の期間の基準
- ⑨農地中間管理事業に係る業務の委託の実施基準
- ⑩その他農地中間管理事業の実施に関し必要な事項

農地中間管理事業は、貸借事業が主体になると思われるので、以降の説明から「農地中間管理権」は「賃借権等」(「等」は使用貸借権)として表記する。

5) 農地中間管理事業の実施

農地中間管理事業の事業実施地域は、農業振興地域内（以下「農振地域」という。）である。

※事業実施にあたっては、人・農地プランが策定され、地域ぐるみで農地流動化を進めようという機運が生じている区域など、農地利用の効率化および高度化が効果的に促進されると見込まれる区域において、重点的に業務を実施する基準を業務規程に定めるものとされている。（中間管理法第8条第2項第1号）



農地中間管理事業を農振地域内において実施する際に、同事業を実施するために直接必要な費用は国庫補助対象とされている。

6) 市町村等への業務委託

(1) 業務の一部委託

機構は事業を実施するにあたり、業務の一部を市町村等に委託ができる（中間管理法第2条）。業務の全てを委託することはできない。

※市町村等への一部業務委託の例

相談窓口、出し手の掘り起こし、借受予定農用地等の位置・権利関係の確認、出し手との交渉、契約締結事務、利用条件改善業務の実施、借受希望者との交渉 など。

- ・なお、市町村等に業務の一部を委託する場合は、その委託内容を明確にして知事の承認を受ける必要がある。(中間管理法第22条第2項)
- ・また、機構から一部業務委託について知事への申請を行う場合は、次の内容により申請書を提出しなければならない(中間管理法施行規則第17条)

- ①委託しようとする者の氏名又は名称及び住所
- ②委託しようとする業務の内容
- ③委託の期間
- ④その他必要な事項

※委託先が法人である場合は、上記①～④に加え、次の⑤、⑥が必要。

- ⑤定款又は寄附行為
- ⑥登記事項証明書

(2) 市町村以外の委託先

- ・委託先は原則として市町村になるが、市町村公社、農業協同組合等へも委託は可能。
- ・なお、機構からの委託を受けた市町村等は、再委託ができないので注意が必要。
- ・また、農業委員会には業務委託はできないので注意が必要。(委託先の市町村から農業委員会へ事務委任をすることは可能である。)

(3) 機構自ら行う業務について

次の業務は機構自ら実施する業務であることから、委託はできない。

- ①賃借権等の取得の決定
- ②農用地等について借受けを希望する者の募集及びその結果の公表
- ③農用地等の改良、造成又は復旧、農業用施設の整備その他当該農用地等の利用条件の改善を図るための業務の実施の決定
- ④事業計画、収支予算、事業報告書、貸借対照表、収支決算書及び財産目録の作成

(中間管理法施行規則第16条)

7) 機構の賃借権等の取得(機構が借り入れる場合)

機構においては、賃借権等を取得するために適切な基準を設定することとされている。

(中間管理法第8条第2項第2号)

例)

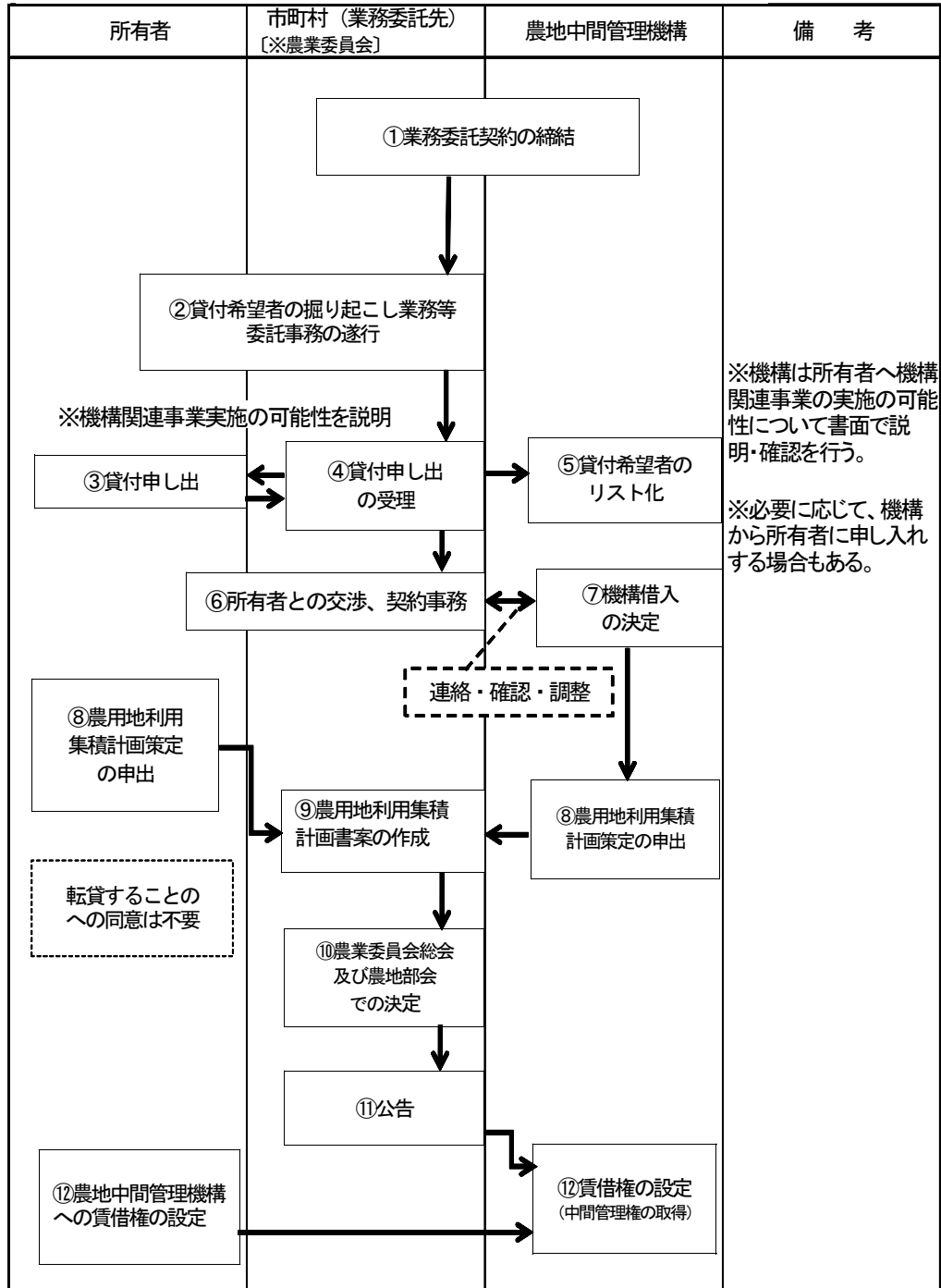
- ①再生不能と判定されている遊休農地など、農用地等として利用することが著しく困難な農用地等については取得しない。
- ②借受希望者の募集状況等から農用地等を貸し付ける可能性が著しく低い場合は、当該区域内の農用地等については取得しない。 など

- ・貸付け希望者からの申し出があった場合は、機構は貸付希望者リストを作成する。
- ・機構は農用地等の所有者からの申出があった場合に、協議に応じるほか、必要に応じて

所有者に対して協議を申し入れることにより行う。なお、この際に機構は、中間管理法第8条第3項4号のロに基づき、土地改良事業（土地改良法（昭和24年法律第195号）第87条の3第1項の土地改良事業）が実施される可能性について、貸付希望者に対して書面により説明しておくことが必要である。

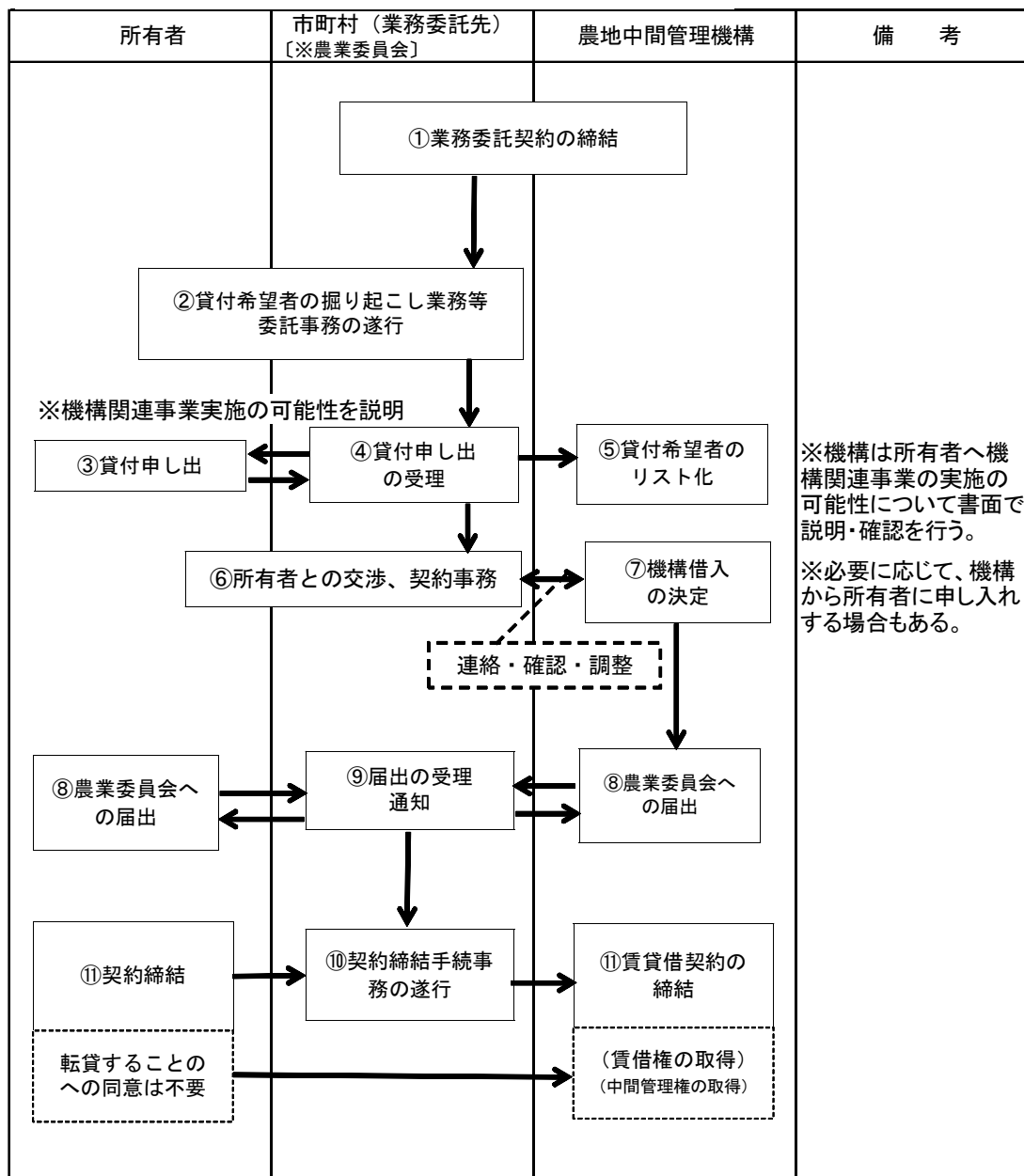
- ・機構と農用地等の所有者は、農地中間管理権の期間や賃料などについて協議し、条件がまとまったら農業経営基盤強化促進法第19条及び第20条に基づく市町村による「農用地利用集積計画の公告」又は農地法第3条第1項第14号の2に基づく「農業委員会への届出」により、機構が賃借権等を取得する。
- ・機構は借受けた後、2年間を経過してもなお農用地等の貸付けを行う見込みがないことが明らかとなった場合又は災害等で農用地等として利用することが困難となった場合には、知事の承認を受けて賃貸借契約を解除することができる。（中間管理法第20条）
- ・なお、合意解約する場合においては、農地法第18条の規定に基づいて解約することとなるので注意すること。

○農業経営基盤強化促進法による場合の賃借権取得の流れ（イメージ）



※農業委員会で扱う機構関連事務については、市町村からの事務委任に基づいて実施する。

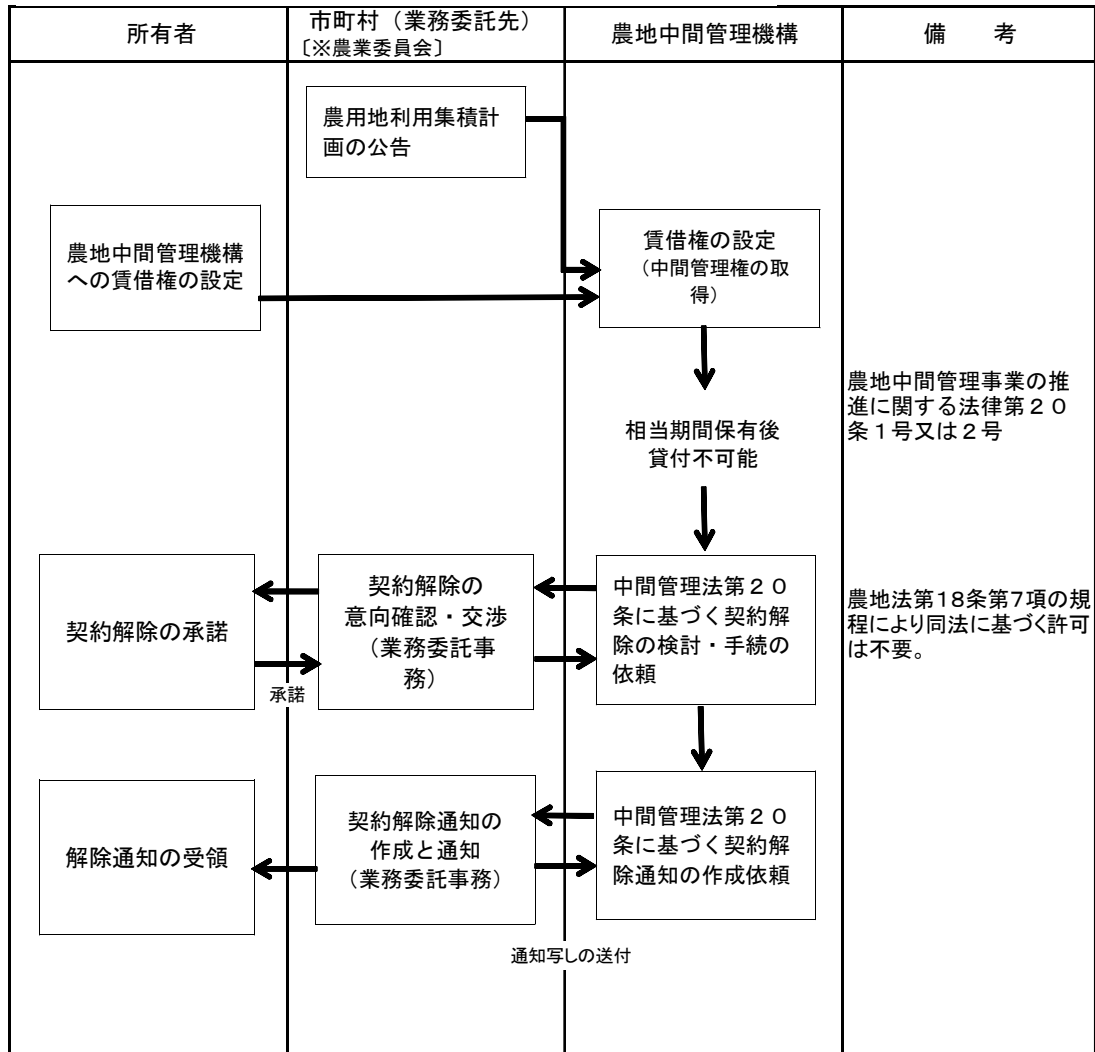
○農地法による場合の賃借権取得の流れ（イメージ）



※農業委員会で扱う機構関連事務については、市町村からの事務委任が必要。

注）実際の事務においては、滞留の防止と円滑な貸し付けを行うために、機構の借受け事務と貸付け事務は並行して行われるものと考えられる。

○所有者に対する契約解除の流れ（イメージ）



8) 機構からの賃借権等の設定（機構が貸付ける場合）

機構が農地の貸付けを行うにあたっては、定期的・区域毎に農地の借入れを希望する者を募集し、応募者の情報を整理して公表することとされている。（中間管理法第17条）

(1) 借受希望者の募集

借受希望者の募集にあたっては次の4つの点に注意することが必要。

（中間管理法施行規則第10条）

- ①毎年8月から10月頃までに行う。このほかに必要な場合には、追加をして募集を行うことができる。
- ②インターネットの利用等により30日以上募集期間で行うものとする。
- ③募集の区域は、市町村の区域、市町村内の町もしくは字、その他の区域であること。
☆区域は、市町村又はこれより小さい区域（人・農地プランの区域等を参考に空白区ができないように設定）とし、当該市町村の意見を聞いて決定する。
☆募集に当たっては、借受者の希望を借受申込書等の提出により明確にする。
 - a 借受けを希望する農用地等の種別、面積、希望する農用地等の条件
 - b 借り受けた農用地等に作付けしようとする農作物の種別
 - c 借り受けを希望する期間
 - d 現在の農業経営の状況（作物ごとの栽培面積等）
 - e 当該区域で農用地等を借り受けようとする理由（規模の拡大、農地の集約化、新規参入等）
- ④応募内容はインターネットの利用やその他の適切な方法※により行うこと。
☆募集に応じた者については次の点を整理して公表することが必要。
 - a 氏名又は名称（住所までの標記は必要ない）
 - b 当該区域内の農業者、区域外の農業者、新規参入者の別
 - c 借受けを希望する農用地等の種別、面積
 - d 借り受けた農用地等に作付けしようとする作物の種別 等

※「その他適切な方法」とは？

都道府県や市町村、農協の広報誌への掲載が考えられる。

- ・借受者の個人情報取得することになるため、その取扱には十分注意するとともに、公表のための同意を得ておくことも必要。

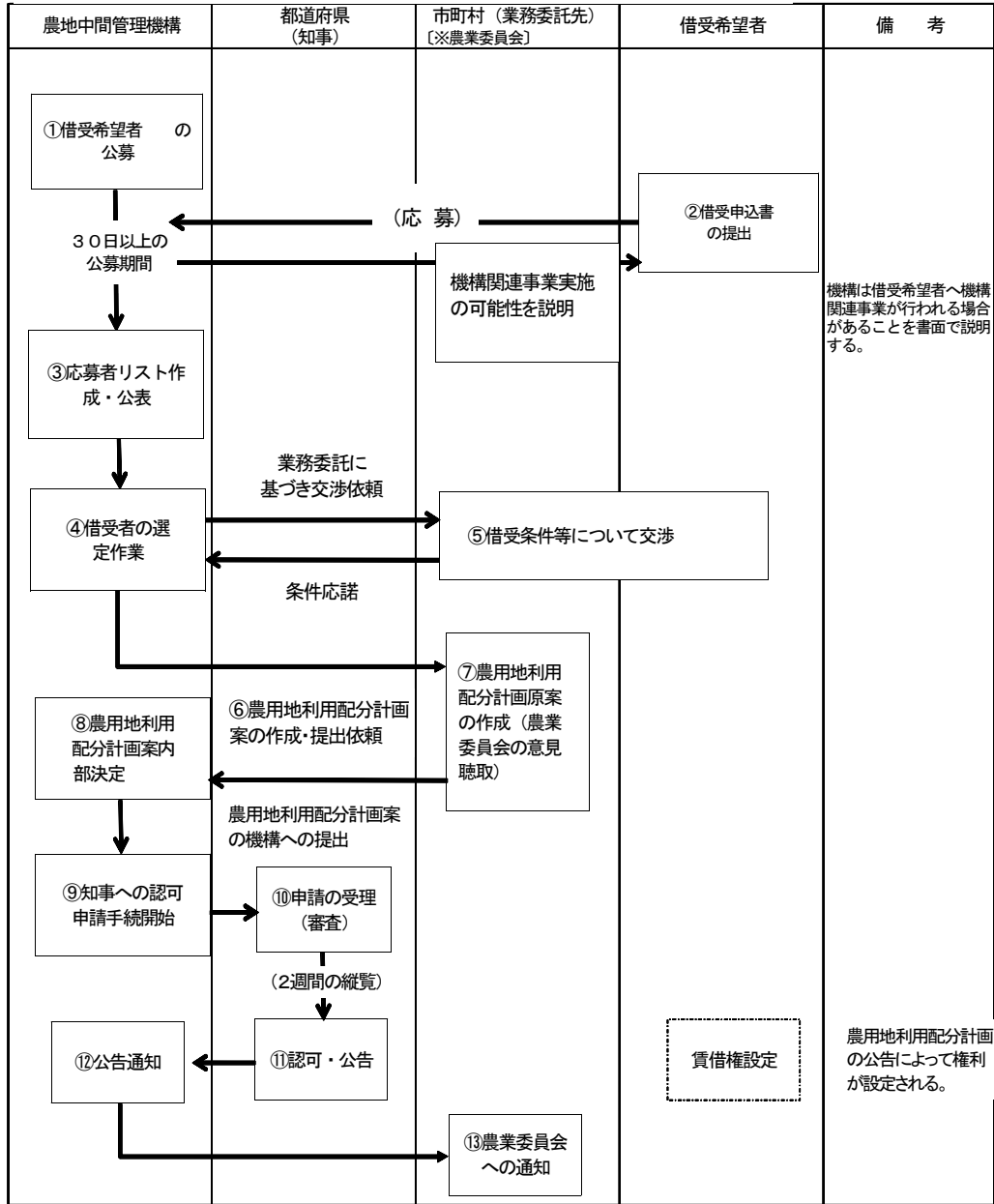
(2) 貸付の決定

- ・機構で定める「農地中間管理事業規程」等の貸付先決定ルールに基づき、農地の借入れを希望する者のうちから、適切な貸付け相手方を選定する。
- ・業務委託契約に基づき、市町村が借受条件等（期間や賃料等の条件等）について借受け希望者と交渉する。
- ・借受条件等に承諾後、機構から市町村へ農用地利用配分計画案の提出を依頼する。依頼を受けた市町村は、農用地利用配分計画案を作成する。この際、必要に応じて農業委員会の意見を聴くものとされている。（中間管理法第19条）

(3) 知事への認可申請

- ・ 業務委託先市町村から提出された農用地利用配分計画案を、機構において正式に定め、都道府県知事へ同計画の認可を申請する。(中間管理法第18条)
- ・ 申請のあった都道府県は受理の後、2週間の縦覧に供する。この際、利害関係人は縦覧期間満了までの間に意見書を提出することができる(中間管理法第18条第3項)。
- ・ 認可の後、農地利用配分計画が公告され権利が設定される(貸付けの完了)。

○機構から「農用地利用配分計画」によって貸付けする場合の事務の流れ（イメージ）



※農業委員会で扱う機構関連事務については、市町村からの事務委任が必要。

・農用地利用配分計画の知事への認可申請にあたっては、同計画案のほかに、主に次の添付書類が必要になる。

(1) 賃借権の設定を受ける者が個人の場合

- ①現に所有し、又は使用及び収益を目的とする権利を有している農用地等の利用の状況
- ②耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等の状況
- ③耕作又は養畜の事業に必要な農作業への従事状況（常時従事すると認められない場合は、地域の農業における他の農業者との役割分担の計画）
- ④権利を設定し、又は移転しようとする農用地等の周辺の農用地の農業上の利用に及ぼすことが見込まれる影響
- ⑤登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）

(2) 賃借権の設定を受ける者が農地所有適格法人の場合

(1) の内容の書類（④、⑤除く。）に加え、次の事項を記載した書類

- ①現に行っている事業の種類及び売上高並びに賃借権の設定等を受けた後における事業計画
- ②構成員の氏名又は名称及びその有する議決権
- ③構成員から権利を設定し、又は移転した農用地の面積
- ④構成員の農業への従事状況及び賃借権の設定等を受けた後における従事計画
- ⑤農作業委託者が構成員となっている場合には、その構成員が委託している農作業内容
- ⑥投資円滑化法の適用を受ける承認会社が構成員となっている場合には、株主の氏名又は名称及びその有する議決権
- ⑦理事等の氏名及び住所並びに農業及び農作業への従事状況及び賃借権の設定等を受けた後における従事計画
- ⑧農事組合法人の場合は組合員名簿
- ⑨投資円滑化法の適用を受ける場合は、その構成員が承認会社であることを証する書類及びその構成員の株主名簿の写し

(3) 賃借権の設定を受ける者が農業生産法人以外の法人である場合

(1) の内容の書類（④、⑤除く。）に加え、次の事項を記載した書類

- ①地域の農業における他の農業者との役割分担の計画
- ②業務執行役員のうち、耕作又は養畜の事業に常時従事する者の役職名及び氏名、耕作又は養畜の事業への従事状況及び賃借権の設定等を受けた後における従事計画
- ③定款又は寄附行為の写し
- ④株主名簿の写し

(1)～(3)のほかに、「その他参考となるべき書類」を添付する必要がある。

9) 農用地利用配分計画の認可基準

知事は、次のいずれにも該当すると認める場合は認可しなければならないとされている。
(中間管理法第18条第4項)

(1) 農作業に常時従事する個人又は法人である場合

- ①農用地利用配分計画の内容が、都道府県基本方針及び農地中間管理事業規程に適合するものであること。
- ②機構が公表する応募者リストに記載されていること。
- ③農用地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うこと。
- ④耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すること。
- ⑤土地ごとに賃借権等の設定を受ける者の同意を得ていること。

(2) 農作業に常時従事しない個人・法人である場合

上記①~④の条件を満たすほか、次に該当すること。

- ①地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること。
- ②法人の場合は、その法人の役員のうち一人以上の者がその法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事すると認められること。

10) 農用地等の利用状況の報告 (中間管理法第21条)

農用地利用配分計画により賃借権等の設定を受けた者は、毎事業年度の終了後3ヵ月以内に農用地等の利用状況について、報告書により提出することとされている。

(1) 農作業に常時従事する個人又は法人の報告内容

- ①賃借権の設定等を受けた者の氏名又は名称及び住所
- ②前号の者が賃借権の設定等を受けた農用地等の面積
- ③前号の農用地等における作物の種類別作付面積又は栽培面積及び生産数量

(2) 農作業に常時従事しない個人又は法人の報告内容

(1)に加え、次の事項。

- ①賃借権の設定等を受けた者が行う耕作又は養畜の事業がその農用地等の周辺の農用地の農業上の利用に及ぼしている影響
- ②地域の農業における他の農業者との役割分担の状況
- ③賃借権の設定等を受けた者が法人である場合には、その法人の業務を執行する役員のうち、その法人の行う耕作又は養畜の事業に常時従事する者の役職名及び氏名並びにその法人の行う耕作又は養畜の事業への従事状況
- ④その他参考となるべき事項

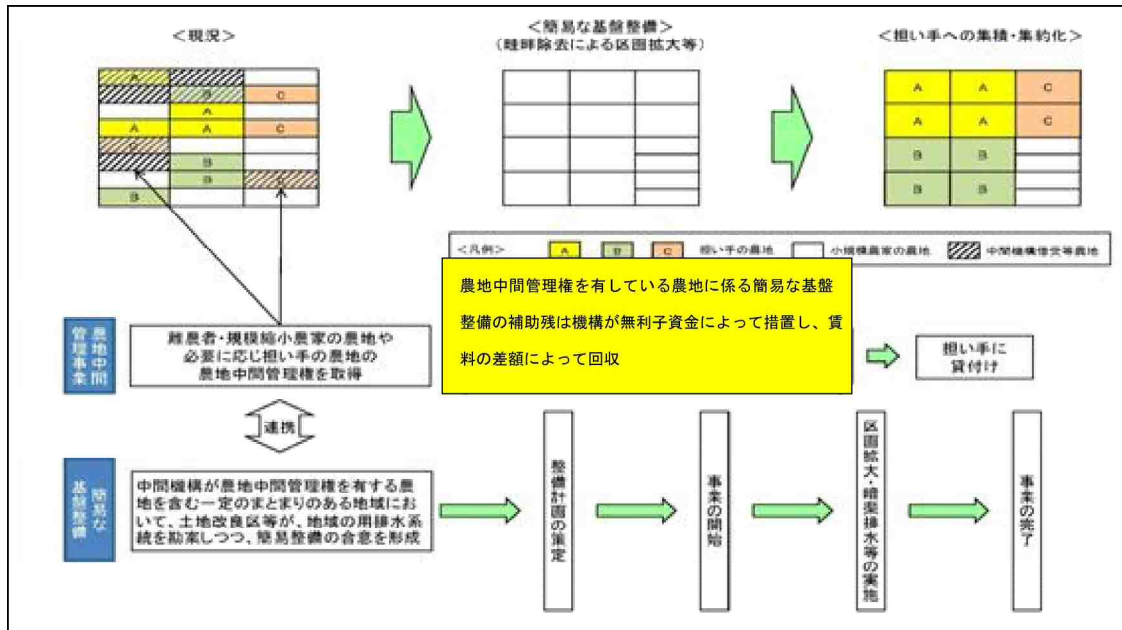
※添付書類

農作業に常時従事しない個人又は法人は、「その他参考となるべき書類」、法人の場合は『定款又は寄付行為の写し』を添付する必要がある。

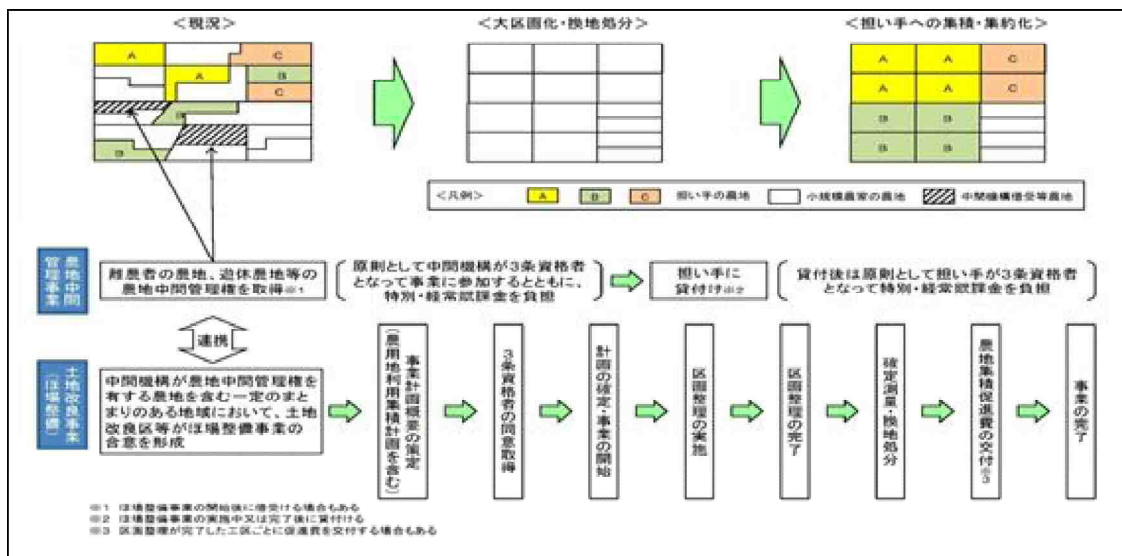
1 1) 農用地等の利用条件の改善（中間管理法第2条第3項第3号）

農用地等が所有者から機構に10年以上の期間で貸し付けられており、当該農用地等の具体的な貸付先が決まっており、その貸付先が利用条件改善を希望している場合又は当該農用地等の存する地域における中間管理法第17条第1項の募集の結果からみて、当該農用地等の貸付けが確実と見込まれる場合に実施するものとする。

① 簡易な基盤整備と農地中間管理事業（イメージ）



② 土地改良事業と農地中間管理事業（イメージ）



平成29年5月26日に土地改良法等の一部を改正する法律が公布され、都道府県営の

土地改良事業を実施する場合に、機構が借入れした農用地（農地中間管理権が設定された農用地）においては、農業者の申請によらず都道府県の判断で基盤整備事業を実施することが可能となり、さらに農業者の費用負担や同意を求めない制度が創設された（土地改良法第87条の3、第91条、第91条の2及び第92条の2・農地中間管理事業法第8条）。

この改正に伴い、機構が農用地を借入れする場合（農地中間管理権を設定する場合）及び借受希望者に貸付けを行う場合には、事前に「土地改良事業が実施される場合がある旨」（機構関連事業）を書面により説明することが必須条件となった。

12) 農用地等の管理（中間管理法第2条第3項第4号）

農地中間管理事業により借入れした農用地等の当面受手がない場合の管理の方法については、以下の2通りの方法が考えられる。

(1) 管理耕作と保全管理について

管理耕作	保全管理
<p>管理耕作は、当該農用地等で農業経営を行っているものであり、農業生産物を収穫・販売することにより管理する方法、次の2形態がある。</p> <p>①機構が自ら行うもの（この場合の経営の主宰権は機構が有する。）で、農作業の一部を作業委託又は雇用労働力で対応する場合もある。</p> <p>②機構が農業者等に依頼して行うもの（この場合、原則として1年以内の使用貸借による権利設定を行う。経営の主宰権は農業者等有する。）である。</p>	<p>保全管理は、管理耕作が行えない場合の管理の形態である。</p> <p>この場合の農作業は、農用地等を維持管理するため（荒らさないため）に必要な耕起、緑肥作物の作付け、除草程度で、この農地では農産物の生産・販売を行わない。</p>

(2) 機構の管理形態

機構が農地中間管理事業により農地中間管理権を取得した農用地等の管理について、以下の形態毎の対応事例

- ①当該農用地等の存する地域に、機構から農用地等を借りて経営規模を拡大する意向はないが、「暫定的・一時的に借りて耕作しても良い」という農業者がいる場合機構、市町村等の関係機関・団体の農用地等の利用調整活動等により上記のような農業者が出現した場合には、当該農業者に権利設定を行う。
 - ・権利設定期間は、借り手が出現するまでの間の農用地等としての維持保全を目的とすることから、借り手が出現したら速やかに貸付を行うことを考慮し、原則とし

て「1年以内の使用貸借」が望ましい。この場合の管理費用については、権利設定により当該農用地等の経営の主宰権は当該農業者にあるので、耕作（肥培管理）により生じた農産物は当該農業者に帰属する。

- ・この場合、賃借権等の取得をした農用地等が、土地改良区の受益地（賦課金対象）となっている場合には、取得後速やかに土地改良法第3条の事業参加者の資格変更を行い、当該賦課金については、機構が借受農地管理等事業費で支払いをすることが出来る。
- ・また、地域の農地、水利施設等のための共同出役の決まりがある地区等において、機構自らが参加出来ないために、当該共同出役に代えて支払う金銭及び出役を委託する場合の委託費についても、機構が借受農地管理等事業費で支払いをすることが出来る。

②機構自らが管理することとした場合

この場合の形態として、機構自らが行うア 管理のための耕作と、イ 保全管理の方法がある。

ア 管理のための耕作

機構自らの耕作（肥培管理）による管理であり、管理耕作に該当し経営の主宰権は機構にあり、肥培管理により生じた農産物は機構に帰属する。

- ・機構は、一般的に農業用機械等を保有していない、農作業労働力がない、通作距離等の関係で、日常の農作業等は事実上できないので、対象となる農用地等の近隣農業者等（以下「農業者」という。）に農作業を依頼することになることになる。機構と農業者との間の農作業の依頼であることから権利設定は要しないが、作業内容、作業料金等については地域における農作業料金を参考に文書化（農作業委託契約）しておくことが必要である。
- ・農作業料金は、機構の農産物の販売代金等の中から支払われることになるので、地域の機関団体と連携を図り取り組む必要がある。
- ・また、当該農用地等が土地改良区の受益地（賦課金対象）となっている場合や共同出役にかかる経費については、上記①と同じ対応を行うことが出来ることに留意すること。

イ 保全管理

管理耕作が不可能な場合の取り組みであり、農作業は農地を荒らさないため（耕作しようとするばいつでも耕作できる状態）に必要な耕起、緑肥作物の作付け、除草程度である。

- ・簡易な農作業であっても、上記アで説明した様に機構自ら出来ない場合は、農業者に依頼することになる。この場合においても、権利設定は不要であり、農作業の内容・料金等の文書化についてもアの説明と同様である。
- ・保全管理では、積極的な農業生産行為（農産物の生産のための肥培管理や農産物の販売等）を行わないことから、依頼した農作業の料金の捻出は全て農地中間管理事業費で賄うことになる。

- ・また、当該農用地等が土地改良区の受益地（賦課金対象）となっている場合や共同出役にかかる経費については、上記①と同じ対応を行うことが出来ることに留意すること。

参考：農業経営の受委託、賃貸借、農作業の受委託等の制度の整理

区分		使用集積権設定の有無	経営の主宰権	生産物の帰属	生産物の処分権	危険負担	当事者間の経済関係
農業経営の受委託		有	受託者	受託者	受託者	受託者	損益の決済は委託者に帰属
賃貸借		有	賃借人	賃借人	賃借人	賃借人	賃借人からの借賃の支払い
農作業の受委託		有	委託者	委託者	委託者	委託者	委託者から作業料金の支払い
機構の農地管理	貸付管理	有	賃借人	賃借人	賃借人	賃借人	使用貸借の場合は無償 賃貸借の場合は賃借人からの借賃の支払い
	自己管理	無	機構	機構	機構	機構	—

