

V 効果的な土地利用調整手法

1) 村ぐるみ手法について

効率的な土地利用調整手法 ～農地中間管理事業による「村ぐるみ手法」～

1 農地中間管理事業とは

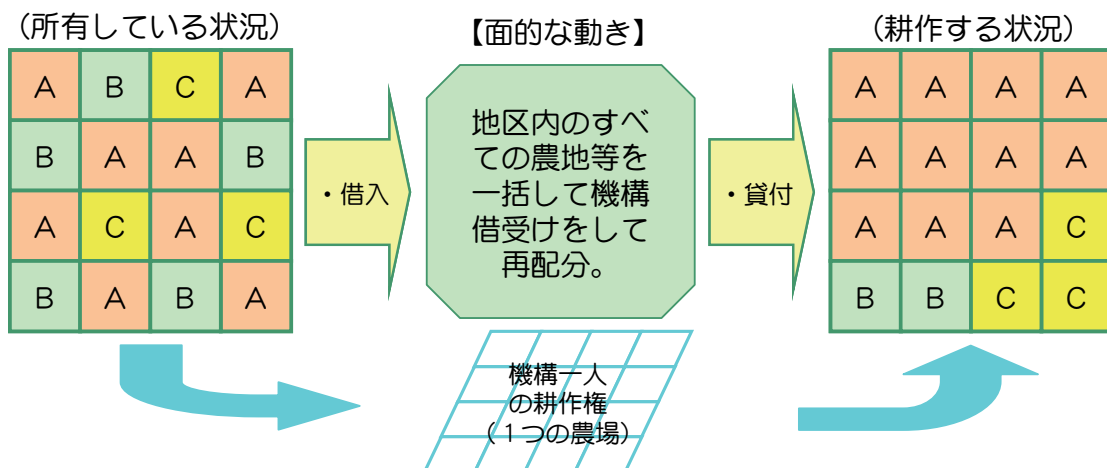
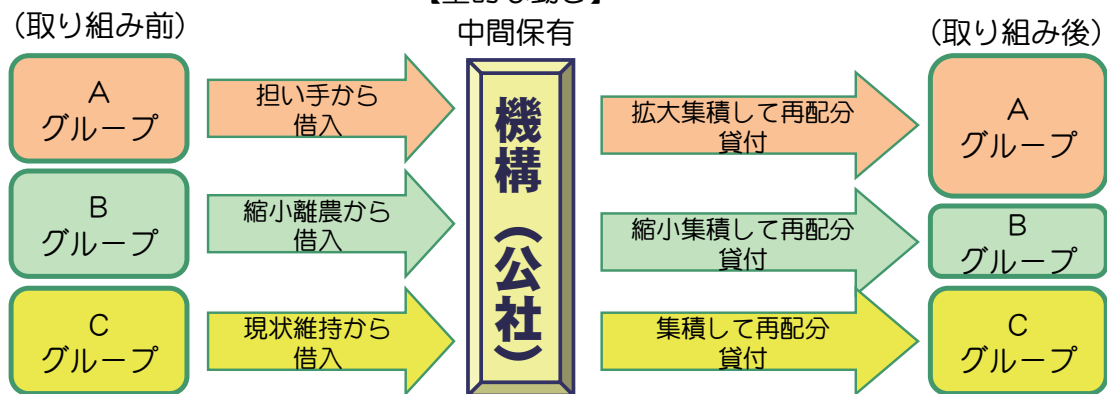
農地中間管理事業は、県内全域で作成した人・農地プラン（経営再開マスタープラン）を基本に据え、①農業経営の規模、②利用する農地の集約化、③農業への新規参入の促進を図るため、農地中間管理機構（以下「機構」という。）が、農地の借受け・貸付け、管理、基盤整備等による利用条件の改善を行う新しい仕組みです。

一定地域や集落を単位として、効率的な土地利用調整を行うことも可能な事業です。具体的には、一時的に中間保有をして、経営規模の拡大や農地の集団化を図ろうとする農家等に売り渡し（又は貸し付け）を行うことにより、農地の効率的利用を促進する事業です。理想とする農地の利用形態を目指し、みんな良くなる地域農業を目指します。

2 農地中間管理事業が目指す効率的な土地利用

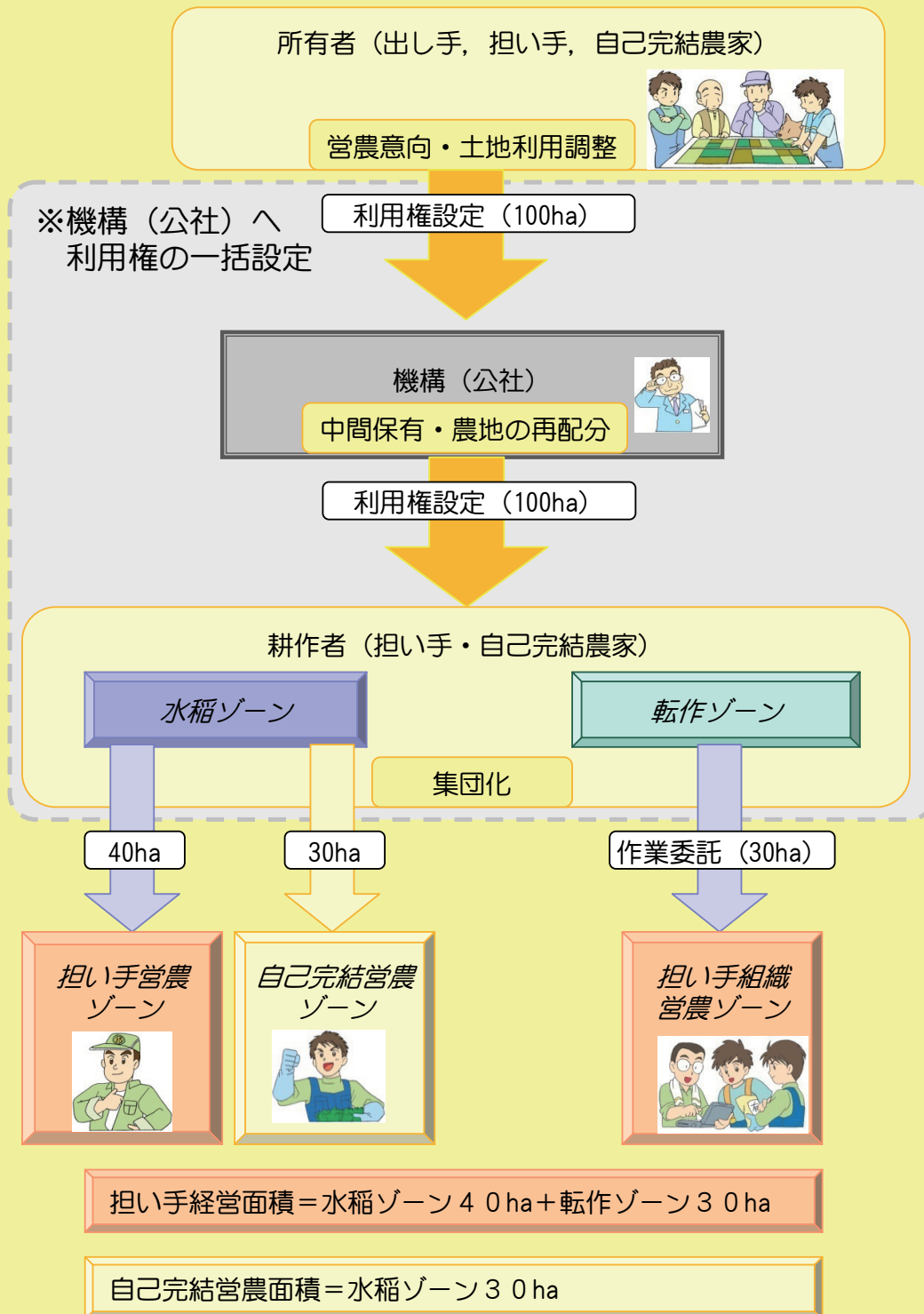
【村ぐるみ手法】 機構（公社）が集落等の相当程度の農用地等を同時に一括で借入れ（利用権設定）し、当該地区内の土地利用計画に沿って再配分（利用権設定）を行います。

【量的な動き】



3 村ぐるみ手法における土地利用調整

※集落面積 100haの場合※



※担い手経営シェア = 70ha / 100ha = 70%※

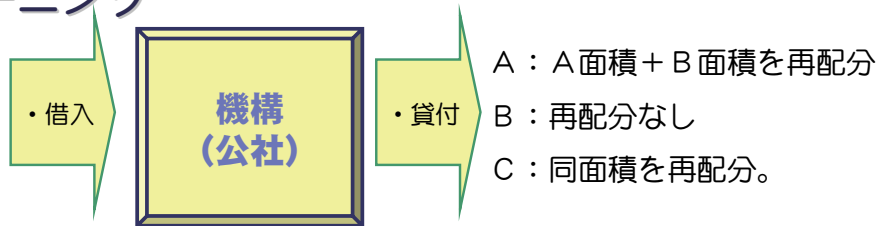


4 村ぐるみ手法における効果（ゾーニング）

村ぐるみ手法を実施することにより、例えば、①営農意向別、②作物別といった地区の土地利用計画に沿った貼りつけが可能となります。

① 営農意向別ゾーニング

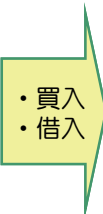
- A：規模拡大意向
- B：規模縮小意向
- C：現状維持意向



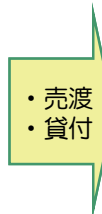
【面的な動き】

(所有している状況)

A	B	C	A
B	A	A	B
A	C	A	C
B	A	B	A

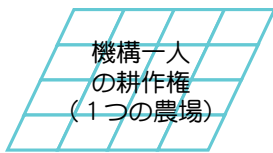


地区内のすべての農地等を一括して機構が借受けをして再配分。



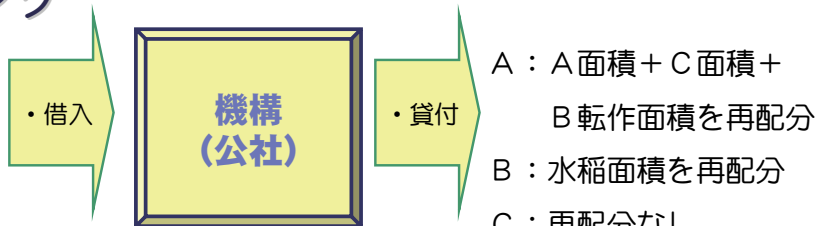
(耕作する状況)

A	A	A	A
A	A	A	A
A	A	A	C
B	B	C	C



② 作物別ゾーニング

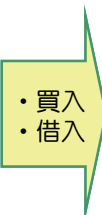
- A：担い手営農
- B：自己完結営農
- C：出し手



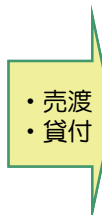
【面的な動き】

(所有している状況)

A	B	B	A
水稻	水稻	水稻	水稻
B	A	B	C
水稻	転作	水稻	転作
B	C	C	B
転作	水稻	水稻	転作

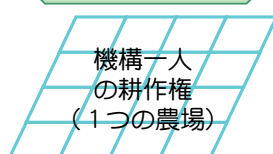


地区内のすべての農地等を一括して機構が借受けをして再配分。



(耕作する状況)

A	A	A	A
水稻	水稻	水稻	水稻
A	A	A	A
転作	転作	転作	転作
B	B	B	B
水稻	水稻	水稻	水稻



5 「村ぐるみ手法」推進上の留意点

村ぐるみ手法は、集落の全て又は大半の農地を機構（公社）に貸付することが必要となります。

すでに貸借契約を結んでいる農地や、農業者年金を受給している方等は、機構に貸付する前に様々な手続きが必要となりますので注意が必要です。

1) 貸借契約を締結している場合

① 事前処理

- 親子間での使用貸借契約の解約（農業者年金受給対象農地の場合）
- 第三者との貸借契約の解約（農業者年金受給対象農地以外も含む）

② 機構との契約

- 自分の家で耕作を継続したい場合
 - イ 所有者（親）から機構で借り入れる。
 - 機構から経営者（子）に貸し付ける。
- 第三者へ貸し付ける場合
 - イ 所有者（親）から機構で借り入れる。
 - 機構から第三者に貸し付ける。
- 農業者年金受給者が機構に貸しっぱなしの場合は10年契約が必要



2) 贈与税の猶予を受けている場合（生前一括贈与）

① 借り換えの手法により、納税猶予が継続されます。

- 機構に貸した面積の80%以上を機構から再度借入れればOK。
- 契約日（公告日）の2ヶ月以内に税務署への届け出が必要。

② 機構との契約

- 機構に貸しっぱなしでは納税猶予は停止します。

3) 農用地利用集積計画及び農用地利用配分計画（契約）について

① 賃借料の設定等

- 地区内の全て又は大半の農地を借入れ、どこを誰が耕作するかは、農地中間管理事業の貸付先決定ルールに基づき調整することになりますので、賃借料は統一することが必要となります。

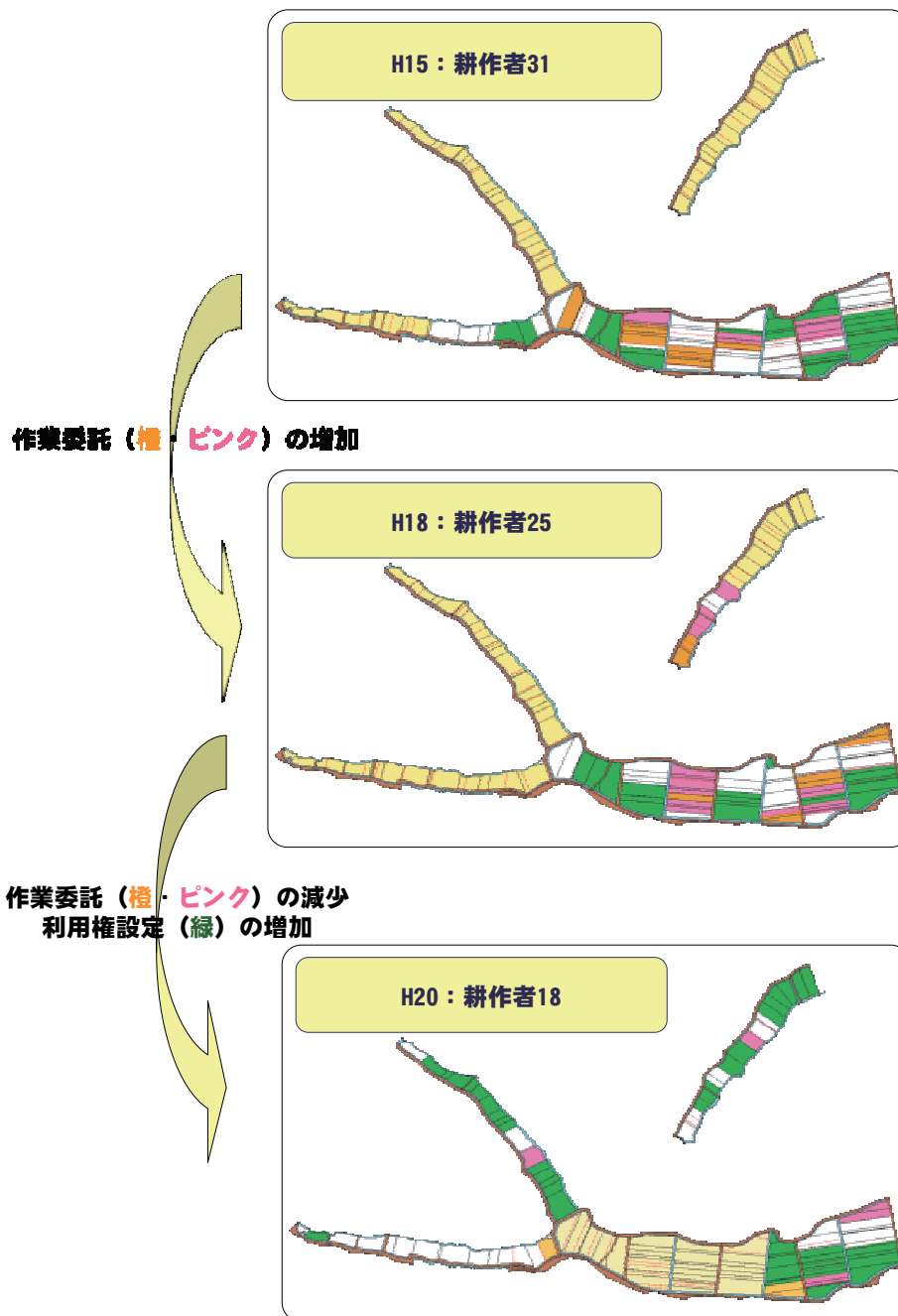
② 借換の処理

- 50a未満の経営規模の農家への貸付（農業経営基盤強化法の弾力的活用）
- 利用権を交換する場合（担い手と非担い手間）：貸付先決定ルールの優先配慮

6 「村ぐるみ手法」の効果（旧農地保有合理化事業による事例）

村ぐるみ手法は、耕作地の面的集積はもちろんですが、自己完結農家が機械や体力にあわせて段階的に規模縮小する際にも、その効果を発揮します。

例) H市O集落：25ha、農家戸数36戸、H15より村ぐるみ手法実践。



再配分を繰り返すことで、自己完結農家の機械作業が担い手へ集約されていきます。その後、機械作業委託から利用権設定に移行していきます。

7 推進手順

地域の合意が一番大切ですので、よろしくお願いします。

- 1) 推進体制の整備
 - 関係機関の役割分担
 - 地元の推進委員（農用地利用改善団体の役員 等）
- 2) 地区内の農地を調査する。
 - 農地の権利状況の調査
 - * 登記名義の調査
 - * 所有者の調査
 - * 農業者年金の受給状況の調査
 - * 生前一括贈与により相続税の猶予を受けている農地の調査
- 3) 地域のみなさんの意向を確認する。
 - どうしたいのか？
 - 集団転作の方法は？
 - 水稲作付け地と集団化方法は？
 - 賃借料と農作業料金は？
 - その他
- 4) 集積計画を策定する。
 - 3) の意向を基に，利用区域図の作成
 - 上記より，個人別配分図の作成
- 5) 各書類を作成する。
 - 解約手続き
 - 機構借入契約
 - 機構貸付契約
 - 賃借料の相殺を希望する場合は，「賃借料相殺処理願い」を作成
 - 農業者年金関連の書類作成
 - 各種書類への押印
- 6) 農業委員会へ書類を提出する。
- 7) 農作業受委託契約書を作成する。
- 8) 賃借料・作業料の精算を行う。
- 9) 村ぐるみ手法実施に係る経費
 - 出し手
 - * 登記事項証明書（登記簿謄本）
 - * 印鑑証明書
 - 受け手
 - * 住民票
 - 手数料
 - * 機構では賃貸借契約の場合，手数料を所有者・耕作者それぞれ賃借料の1%を契約期間内毎年いただいておりますが，村ぐるみ手法を実施する場合は，手数料免除としております。（平成26年度 現在）