

農地中間管理事業推進のしおり

令和8年度版

令和8年5月

山口県農地中間管理機構
公益財団法人 やまぐち農林振興公社

農地中間管理事業推進のしおり（目次）

農地中間管理事業の概要

P 1～10

概要の参考資料Ⅰ ①令和8年度 促進計画（集積・配分）に関する P 11
公告スケジュール（案）

②「2段階方式」事務実施全体フロー P 12

③〔同上市町・機構事務実施フロー P 13

④〔同上〕促進計画の添付書類 P 14

概要の参考資料Ⅱ ⑤令和8年度 促進計画（一括）に関する公告 P 15
スケジュール（案）

⑥〔一括方式〕事務実施全体フロー P 16

⑦〔同上〕市町・機構事務実施フロー P 17

概要の参考資料Ⅲ ⑧附属物事務処理フロー P 18

概要の参考資料Ⅳ ⑨機構活用事例1、2 P 19～21

⑩遊休農地解消事例(萩市) P 22

⑪担い手農地集約化事例(防府市) P 23

⑫集落ぐるみで農地集約化事例(長門市) P 24

⑬所有者不明農地の制度概要 P 25

農地中間管理事業Q&A

P 1～33

事業規程等

- ・事業規程等は、公社ホームページに掲載していますが、一部を「本しおり」に掲載
- ・掲載にあたっては、各々の掲載先頭ページに次のような【標記インデックス】を貼付

インデックス標記	規程等の名称
貸借事業規程	山口県農地中間管理事業規程
貸借実施要領	山口県農地中間管理事業事務実施要領
貸借様式	（同上）実施要領の様式一覧表と各様式
様式記載例	（同上）実施要領の一部様式の記載例
農地附属物	果樹・施設等農地附属物の設置及び原状回復に係る事務処理基準
賃料取扱要領	農地中間管理事業に係る賃料取扱要領
県処理要領	農地中間管理事業関係事務処理要領
売買規程	山口県農地中間管理機構の事業の特例に関する規程
売買事務処理要領	山口県農地中間管理機構の農地売買等事業に係る事務処理要領
売買様式	（同上）事務処理要領の様式一覧表と各様式
所有者不明農地	所有者不明農地の利用権設定等に係る事務処理要領

農地中間管理事業の概要

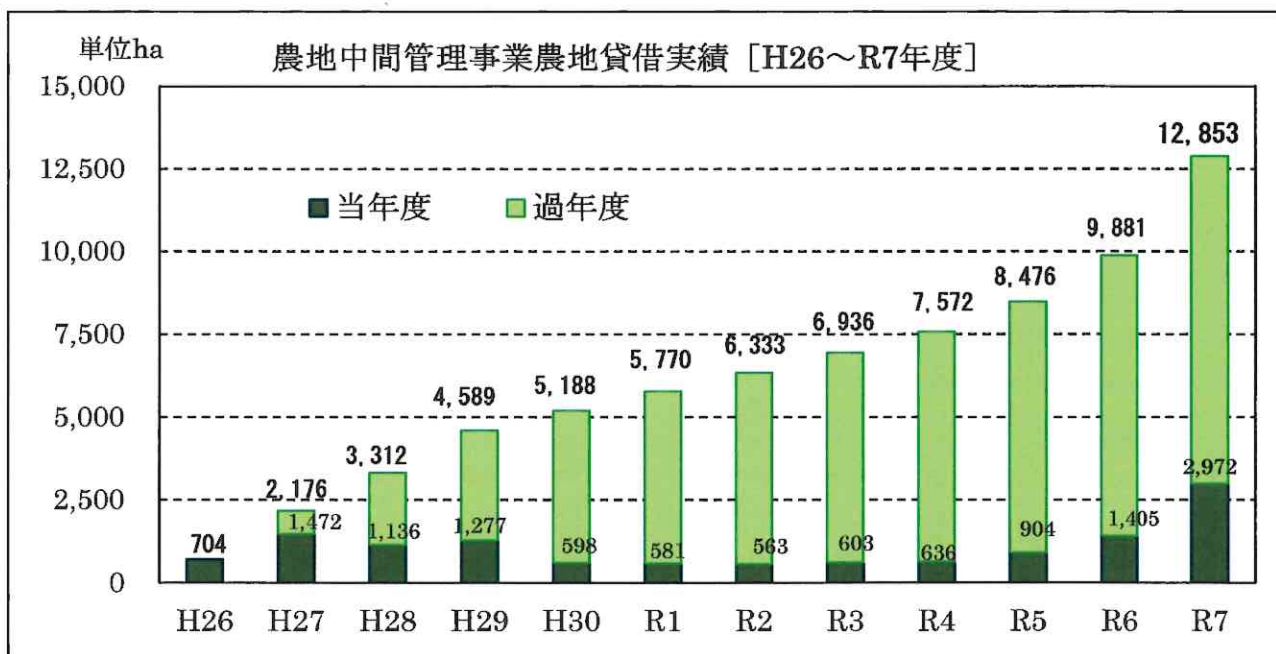
(県認可公告事務の権限移譲を前提)

1 事業の趣旨

農業経営の規模の拡大、農地の集団化、農業への新規参入者の促進等を通じて、農地の利用の効率化及び高度化を図ることで、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「機構法」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を設置し、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、連たん化・団地化を進めることで、担い手等の大規模化及び生産の効率化・高度化を図ることが目標となっています。

2 農地中間管理機構とは

農地の貸借(農地中間管理事業)を主体に、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。山口県においては、「公益財団法人やまぐち農林振興公社」が農地中間管理機構(以下「機構」という。)として県知事から指定を受けて事業を行っています。



3 農地中間管理事業とは

機構が市街化区域(※1)以外の農用地等を対象に実施する事業で、主に次の事業から成り立ちます。農業経営基盤強化促進法(以下「基盤法」という。)に基づく地域計画が策定された区域で重点的に取り組むこととなっています。

- (1) 農用地等(※2)について農地中間管理権(※3)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造成、改良又は復旧、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 市街化区域とは、都市計画法で指定される都市計画区域の1つです。

すでに市街化を形成している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされています。

※2 農用地等とは、機構法第2条第2項に定められた以下のものを指します。

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

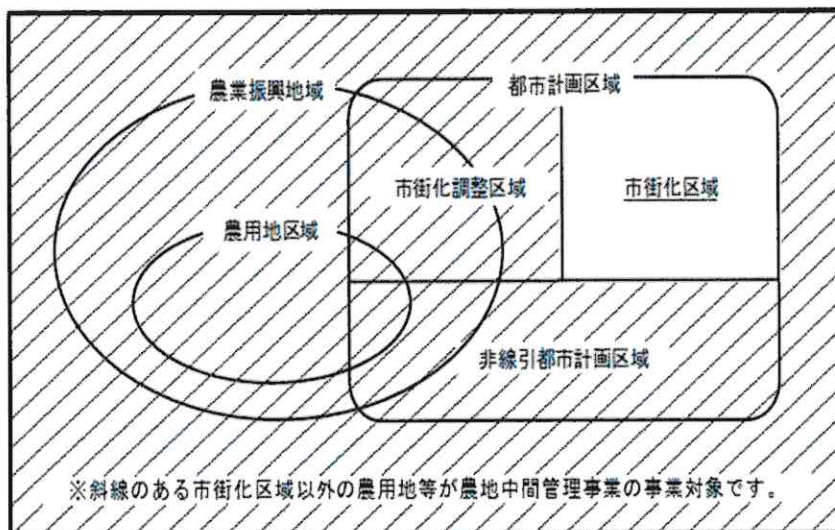
④開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地

※3 農地中間管理権とは、機構法第2条第5項に定められた、機構が取得する以下の権利を指します。

①賃借権又は使用貸借による権利

②農地貸付信託により取得する所有権

③農地法第41条第1項に基づく知事裁定による利用権



4 農業経営基盤強化促進法等の一部改正

基盤法及び機構法の一部改正（令和5年4月施行）により、これまでの「人・農地プラン」が「地域計画」として法定化され、地域の農業者等の話し合いによる将来の農地利用の姿が目標地図として明確化されます。令和7年4月からの農地貸借は、この地域計画（目標地図）に基づいて行われることとなり、利用権設定等促進事業（いわゆる相対契約）と農地中間管理事業が統合一本化された仕組みがスタートしています。

R5年3月以前

①農地法第3条に基づく農業委員会の許可

②市町が定める農用地利用集積計画の公告（基盤法）

※いわゆる相対契約

③農地中間管理事業による利用権設定

統合一本化

R7年4月以降

①農地法第3条に基づく農業委員会の許可

②農地中間管理事業による利用権設定

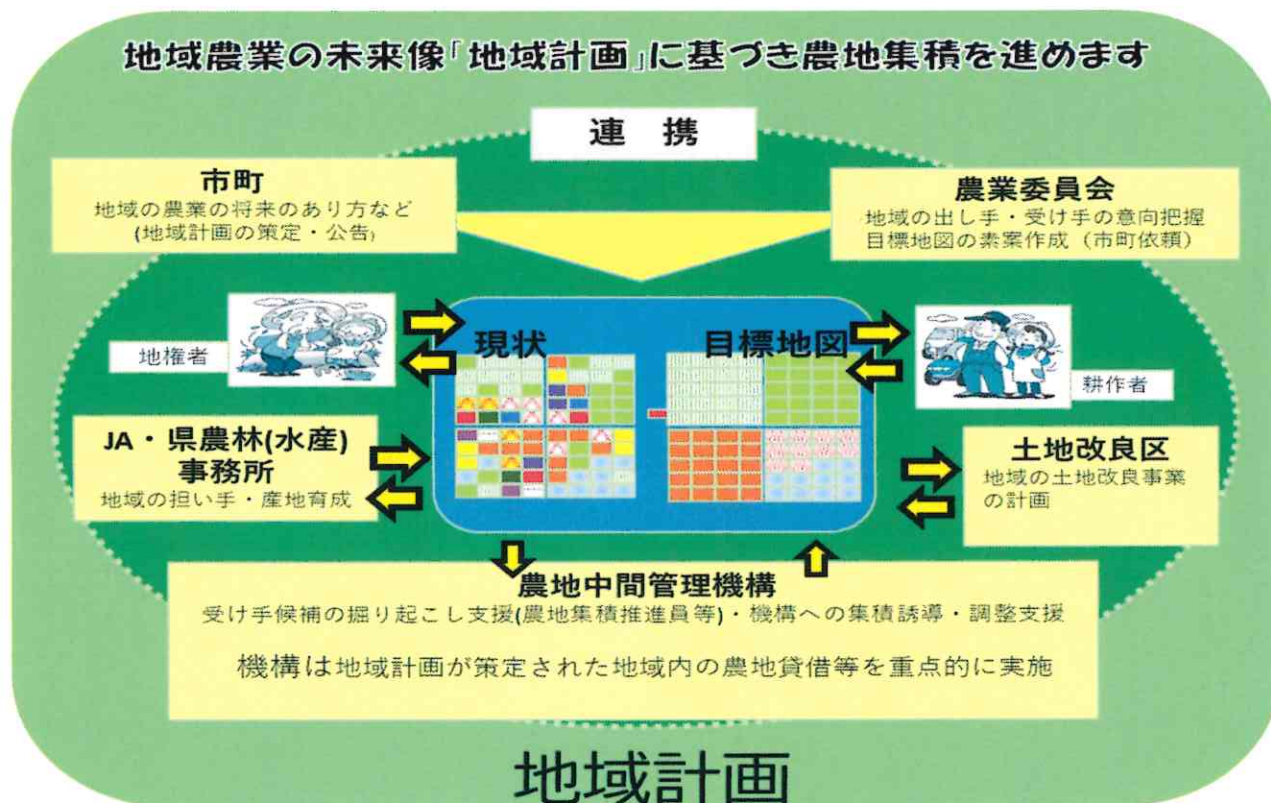
※R5年4月～R7年3月

は経過措置期間

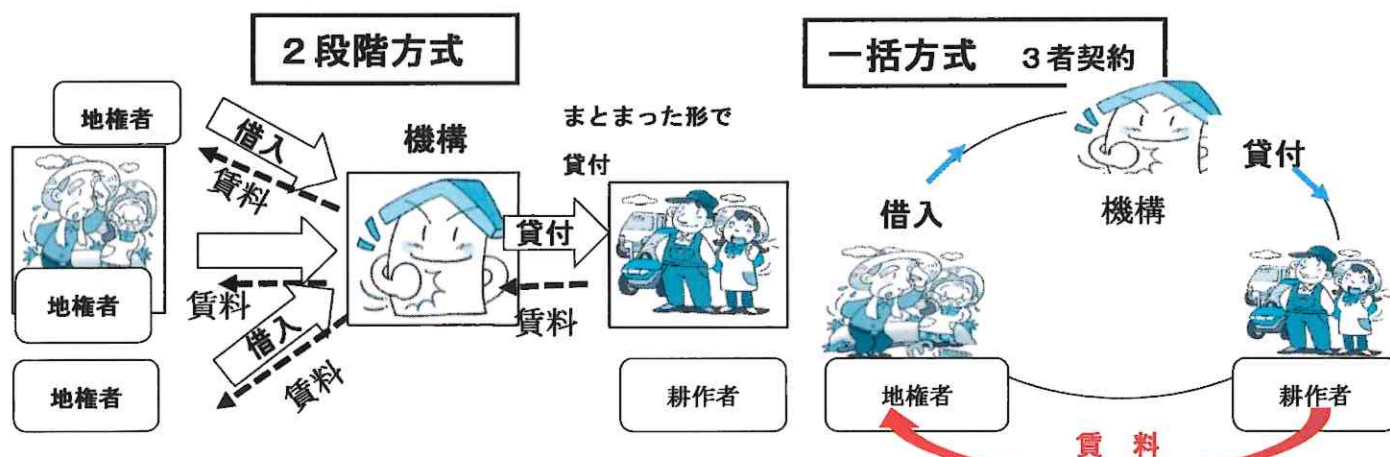
また、農地の機構への集積と担い手等への配分は、農用地利用集積等促進計画（以下「促進計画」という。）によって行われることとなり、この促進計画に係る手続きは、機構に

よる農地中間管理権の取得と耕作者への貸付を「集積」と「配分」の2つの促進計画で行う2段階方式と、農地中間管理権の取得と耕作者への貸付を1つの促進計画で行う一括方式を設けます。

※事業のイメージ



※農地中間管理機構を活用する〔促進計画による手続き〕は次の2通りがあります。



【「集積(借入)と配分(貸付)」の2つの促進計画】

- 契約設定期間は10年を基本
- 賃料の徴収・支払は、機構が実施
- 契約期間中に変更が生じた場合、所定の手続きで変更可能

【借入から貸付まで1つの促進計画】

- 農地利用権は、各市町で随時設定
- 契約設定期間は、短期(5年未満)も可
- 賃料は、地権者と耕作者間で直接受け渡し

5 市町等への業務委託

機構は事業を実施するにあたり、業務の一部を市町等へ委託します。[機構法第 22 条]

※機構が委託することができない業務とは、機構法第 22 条及び同法施行規則第 18 条に定める以下のものを指します。

①促進計画の決定

②農地中間管理権の取得の決定

③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

6 農地集積推進員の配置

機構は、地域計画の策定主体である市町や農業委員会をはじめ、土地改良区、農業協同組合など関係機関と連携し、農地中間管理事業を円滑に推進するため、県内に一定の活動範囲を定めた農地集積推進員をきめ細かく配置します。

7 2段階方式における貸借手続き

(1) 機構による農地中間管理権の取得（地権者からの借入れ）

ア 農用地等の借入条件

①原則として、地域計画の目標地区に位置付けられた農用地等であること。

②耕作者（受け手）への貸付けが見込まれる農用地等であること。

イ 農用地等の借入期間

機構は、借入を行うにあたっては、可能な限りその期間が 10 年以上(機構と耕作者との契約期間が満 10 年になるように、借入期間を調整) となるよう努めます。しかしながら、耕作者が高齢等の理由により、10 年未満を希望されることも多くなっていることから、借入期間は 5 年から 10 年を基本としています。

ウ 借入（農地中間管理権の取得）手続き

地域計画の達成に資するよう地権者と機構間の促進計画（集積）を作成します。具体的には、市町が農業委員会の意見を聴取し、機構に促進計画（集積）案を提出する、もしくは、農業委員会が市町の意見を聴取して、機構に促進計画（集積）の作成を要請することを基本とします。

機構は、市町長に促進計画（集積）の認可の申請を行い、公告により貸借等が成立します。

エ 農地中間管理権の解除

農地中間管理権を有する農地が次のいずれかに該当するときは、県知事の承認を受けて、当該契約を解除する場合があります。

- ・農地中間管理権を取得した後、又は貸付先との契約が解除となった後、概ね 1 年を経過してもなお当該農地の貸付けを行う見込みがないとき
- ・災害その他の事由により農用地等としての利用を継続することが著しく困難となったとき

(2) 機構からの利用権の設定（耕作者への貸付け）

ア 貸付対象となる耕作者（受け手）

	地域計画の区域内	地域計画の区域外
原則	地域計画に位置づけられた農業を担う者	担い手（認定農業者、認定新規就農者、基本構想水準到達者、集落営農組織）
その他	上記以外の者で、地域計画の達成に向け、市町・農業委員会が必要と認める者	上記以外の者で、地域農業の発展に向け市町・農業委員会が特に必要と認める者

イ 貸付手続き

地域計画の達成に資するよう機構と耕作者間の促進計画(配分)を作成します。

具体的には、市町が農業委員会の意見を聴取し、機構に促進計画（配分）の案を提出する、又は農業委員会が市町の意見を聴取して、機構に促進計画（配分）の作成を要請することを基本とします。

なお、地域計画が策定されていない地域においては、機構は、促進計画(配分)案について縦覧（機構ホームページで公表）を行い、利害関係人からの意見を求めた上で、機構と耕作者間の促進計画(配分)を決定し、県知事に認可の申請を行います。

その後、県の認可・公告（県のホームページに掲載）を経て、貸借等が成立します。

ウ 利用状況の報告

機構は、農地の利用状況について確認する必要があると判断した場合、耕作者に対し、農用地等の利用状況報告書の提出を求めることがあります。

エ 利用権の解除

次のいずれかに耕作者が該当するときは、機構は県知事の承認を受けて、設定した利用権を解除することがあります。

- ・借受農地を適正に利用していないと認められるとき
- ・正当な理由なく借受農地の利用状況の報告をしないとき
- ・正当な理由なく賃料を支払わないとき、その他信義に反した行為をしたとき
- ・農地法その他の農業に関する法令に違反している事実が判明したとき

参考資料 I	① 令和 8 年度 促進計画（集積・配分）に係るスケジュール	P11
	② [2 段階方式] 事務実施全体フロー	P12
	③ [同上] 市町・機構事務実施フロー	P13
	④ [同上] 促進計画の添付書類	P14

8 一括方式における貸借手続き

(1) 借入・貸付条件

借入・貸付条件は、基本的には2段階方式と同様ですが、貸借期間は5年未満の短期間も可能としています。

(2) 農地中間管理権の取得及び貸付手続き

地域計画の達成に資するよう地権者・耕作者と機構間の促進計画（一括）を作成します。具体的には、市町が農業委員会の意見を聴取し、機構に促進計画（一括）の案を提出する、もしくは、農業委員会が市町の意見を聴取して、機構に促進計画（一括）の作成を要請することを基本とします。

なお、地域計画が策定されていない地域においては、機構は、促進計画(一括) 案について縦覧（機構ホームページで公表）を行い、利害関係人からの意見を求めた上で、促進計画(一括) を決定します。

その後機構は、市町長に促進計画（一括）の認可の申請を行い、公告により貸借等が成立します。

(3) その他

利用状況の報告及び利用権の解除については、2段階方式と同様の対応となります。

参考資料Ⅱ	⑤ 令和8年度 促進計画（一括）に係るスケジュール	P15
	⑥ 〔一括方式〕事務実施全体フロー	P16
	⑦ 〔同上〕市町・機構事務実施フロー	P17

9 機構による賃料の徴収と支払い

(1) 2段階方式における取扱

賃料の徴収と支払は、促進計画等に記載の賃料の支払方法に基づき行います。耕作者には、徴収月の1ヶ月前頃に機構から徴収日と当該年の賃料について事前通知を行います。地権者には、支払月の1ヶ月前頃に機構から支払日と当該年の賃料について事前通知を行います。

(2) 一括方式における取扱

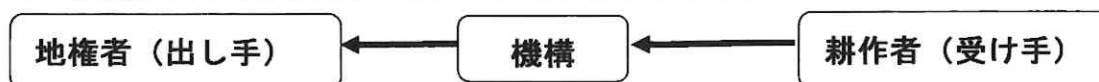
機構は、耕作者への賃料請求権を地権者に債権譲渡することから、地権者への賃料支払い債務が弁済され、地権者は直接、耕作者に賃料の請求を行います(民法466条及び467条)。よって、賃料の支払方法（支払い時期・振込方法等）については、地権者と耕作者が協議し、耕作者が地権者に直接賃料を支払います。

(3) 賃料の徴収と支払いの方法（2段階方式）

地権者と耕作者は、賃料支払い条件(支払い開始年度、賃料(金納(年金額)・物納(量)、支払い回数)を予め十分に協議し、促進計画の賃料支払い方法の欄に記載します。

ア 金納の場合

機構は当該年度の賃料を耕作者から徴収し、その後地権者へ支払います。なお、必要書類は、地権者は(ア)、耕作者は(イ)となります。



※当年度賃料変更手続き〆切 8月末 (←9月末)

当年度の賃料支払いの対象となる契約受付基点期限 9月1日 (←9月末)

(ア)口座振込依頼書兼委任状

賃料金額のほか、賃料受取の口座情報
(金融機関名、口座名義人、口座番号)
を記載したもの

(イ)貯金口座振替依頼書

口座振替のための口座情報(口座
名義人、口座番号)と毎年の振替
日を記載したもの

※契約期間中に相続等が発生し、契約者の変更が生じたときは、(ア)、(イ)の書類を相続人等の名義で作成し直すことが必要となります。

【機構の賃料徴収・支払の時期】

対 象	耕作者(受け手)	地権者(出し手)
時 期	11月10日の徴収	12月末日までの支払い

※徴収日が、土・日・祝日の場合は、翌営業日となります。

イ 物納の場合

耕作者が、毎年12月末日までに直接、地権者に物納し、1月15日までに機構に「納入済み」の報告を行います。

(4) 賃料の税法上の取扱い

- ・地権者が受け取る賃料は、「不動産所得」として扱われます。
- ・耕作者が支払う賃料は、農業所得計算上の「必要経費」として扱われます。

10 契約の変更手続き

「2段階方式」における地権者と機構間及び機構と耕作者間の契約の変更は、地権者と耕作者の合意によることが前提となります。これを受けて、機構は県及び市町と協議の上、手続きを行います。

「一括方式」における契約の変更は、地権者と耕作者の合意により手続きを行います。なお、附属物の設置を伴う場合の変更については、一旦契約を解約後に再契約を行うこととなります。

11 契約の解約手続き

2段階方式における機構と耕作者間の契約を解約する場合は、次の耕作者が決定していない場合は、原則として地権者と機構間の契約も解約します。この際、「地域計画」の協議等を通じて次の耕作者を決めていくこととなります。

一括方式における解約は、地権者と耕作者の合意に基づきその手続きを行います。

12 果樹・施設等農地附属物がある農地の原状回復について

農地の利用権設定は、農地のみが対象であり附属物は含まれていません。

このため、農地の返還に伴う附属物の収去等原状回復については耕作者と地権者の当事者間で合意・確認・実施を行う必要があるため、状況によって市町、JA 等関係機関と連携した対応が求められます。

(1) 利用権設定時の手続き

○一括方式

促進計画(一括)の□果樹・施設等農地附属物が有る(予定含む)にチェック(☑)を行い、農地の返還時にトラブルとならないよう原状回復に関する確認書(参考様式4-1)で解約時の条件等について当事者同士で確認しておくことが重要です。

機構への添付資料の提出は必要ありません。

○2段階方式

地権者、耕作者が「2段階方式」を希望する場合、補助事業を活用し附属物等を設置する場合及び農地と耕作者の居住地(事務所所在地等)が異なる市町の場合は、原則として2段階方式での手続きとなります。

促進計画(集積及び配分)の□果樹・施設等農地附属物が有る(予定含む)にチェック(☑)を行い、促進計画(集積)の案の提出時に、原状回復に関する確認書(参考様式4-1)等の関係書類を添えて提出して手続きを行います。

(2) 契約期間中の設置時の手続き

一括方式の場合は一旦解約後、地権者と耕作者で原状回復等の条件を確認し再契約を行います。

2段階方式の場合は、利用権設定時の手続きと同様に行いますが、農地の取得等も視野に入れるなど長期間安定した経営が行えるよう検討します。

(3) 原状回復の手続き(途中解約又は契約期間満了後再契約を行わない場合。)

耕作者は、貸借契約締結当時に地権者と申し合わせた内容で原状回復を行い、地権者は履行状況を確認した後(基本当事者間)、解約手続きを行います。

参考資料Ⅲ

⑧果樹・施設等農地附属物の設置及び原状回復に係る事務処理フロー

P18

13 契約期間満了の通知

2段階方式においては、契約終期の6ヶ月前を目安に機構から地域計画を策定した関係市町に契約期間満了の通知を送付するとともに、地権者及び耕作者に対して通知文書を送付します。

14 契約期間満了後の再契約

契約期間満了の通知を受けた耕作者は、地権者と今後の契約について協議し、引き続き貸借する場合は、市町に連絡し新規契約時と同様に関係書類を作成し手続きを行います。

なお、果樹・施設等農地附属物が有る農地については、利用権設定時の手続きと同様に行いますが、農地の取得等も視野に入れるなど長期間安定した経営が行えるよう検討します。

地権者が耕作者との契約を希望しない場合は、地権者自身が耕作するか、市町担当者や地域の農業委員・農地利用最適化推進委員等と相談し、新たな耕作者を探します。

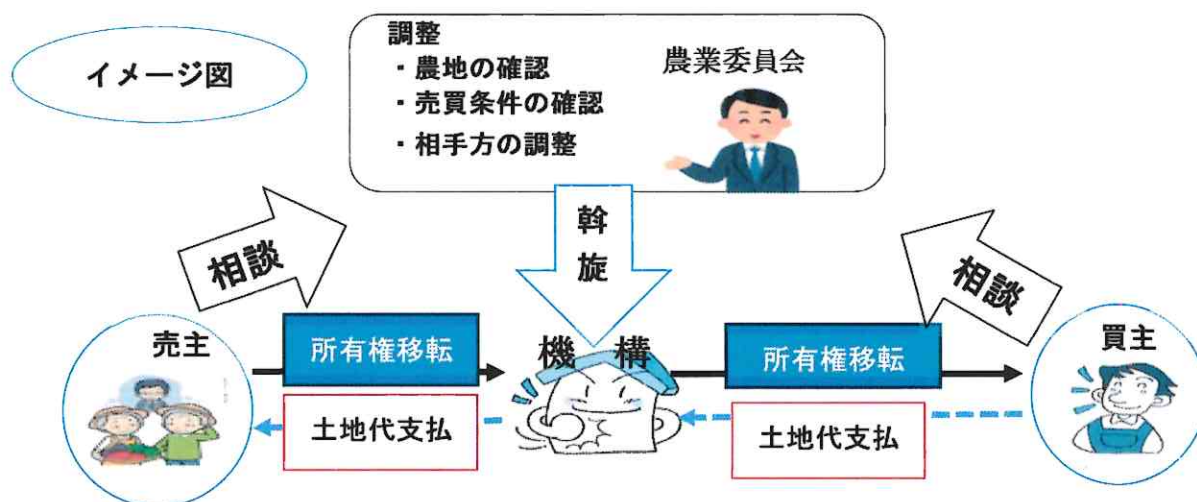
15 所有者不明農地への対応

相続放棄等で地権者が不明となり遊休農地化する恐れのある農地を有効活用するため、公社は、農地法第41条に基づく県知事裁定により、農地中間管理権を取得し、耕作者へ貸付を行うことができます。

参考資料Ⅳ	⑨ 機構活用事例 1、2	P 19
	⑩ 集落全体を遊休農地解消対策事業でリノベーション(萩市川上野戸呂地区)	P 22
	⑪ 担い手農業者間の経営地の集約化(防府市大道干拓地区)	P 23
	⑫ 集落全体のルールに基づき集落ぐるみで移住者の農地集約を実現(長門市日置地区)	P 24
	⑬ 所有者不明農地の利活用のための制度概要	P 25

16 農地中間管理機構の特例事業（農地売買等事業）

基盤法第7条の規定に基づき農地売買等事業を実施します。



(1) 基本方針

- ①機構法による農用地利用集積等促進計画に基づく手続きを原則とします。
- ②農業委員会のあっせん等の取組みをベースに事業を進めます。

(2) 農地売買等事業の要件

農地売買を行うための補助事業は、次の2つがあります。

	農地売買等支援事業（国庫）	農林地売買等事業（単県）
農地	概ね 1,000 m ² 以上の農用地	
要件	地域計画区域内かつ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）	農振農用地区域内の農用地 ➡ ほ場整備事業に係る売買は優先実施（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 ・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	次のいずれかの者 ・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) 事業実施のための情報共有

農業委員会が農業者（売主、買主）から相談を受け、農業委員会あっせんによる機構活用の売買を計画される場合、農業委員会は下表の「農用地等売買に関する確認事項（農地売買等事務に係る事務処理要領の様式1）」を確認、調整しながら、機構へ連絡し、機構とともに売買事業実施の準備を進めていくこととなります。

※売買事業業務での主な確認事項（例）

	土地所有者（出し手）	買い受け者（受け手）
住 所		
氏 名		
年 齢	年 月 日生（年齢 才）	年 月 日生（年齢 才）
認定農業者等	—	認 定 ・ 否
土地利用計画	—	
現在	—	m ²
経営面積	—	
対象地	抵当権： 有 ・ 無 農用地区域： 内 ・ 外 地域計画： 内 ・ 外 筆数： 筆 m ² 面積： m ² 売買価格： 円/全体 円/10aあたり	
必 要 書 類	実印 登記簿謄本（登記全部事項証明書） 土地権利証（登記簿別情報通知） 印鑑登録証明書 住民票又は法人登記事項証明書 構成員名簿（法人の場合） 固定資産評価証明書 土地代価込先口座名・番号 公図（1/4条地図）	実印（本人・保証人等） 印鑑登録証明書（本人） （後継者 or 保証人） 住民票又は法人登記事項証明書 認定農業者等 認定証（写し） 農業経営改善計画書（写し） 法人の場合構成員名簿も
法令遵守状況	別紙チェック表で出し手から問題がないことを聞き取り	

農地売買等支援事業（国庫）の場合、認定農業者等が必須条件です。

◎抵当権等が現存していれば、事前抹消登記が必要。

◎地域計画内・外

譲渡所得税特別控除は、農用地区域内の農用地等です。

※必要書類はあっせん会議の時に持参

2段階方式

令和8年度 農用地利用集積等促進計画(集積)及び農用地利用集積等促進計画(配分)に関する公告スケジュール(案)

(公財)やまぐち農林振興公社

機構の手続き	促進計画(集積)の 案提出(市町→機構)	促進計画(集積)の 認可申請 (機構→市町)	市町長の認可 認可の公示 (市町HP等掲載)	促進計画(配分)の案 提出(市町→機構)	促進計画(配分)の 認可申請 (機構→県)	知事の認可 認可の公示 (県HP掲載)
1回目				4月30日 木	6月12日 金	6月26日 金
2回目(臨時)				5月29日 金	7月16日 木	7月30日 木
3回目	促進計画(集積)の 認可申請(機構→ 市町)10日前	各市町において設 定する(市町)	各市町において設 定する日	7月30日 木	9月14日 月	9月30日 水
4回目				10月27日 火	12月14日 月	12月25日 金
5回目				12月25日 金	2月16日 火	2月26日 金

促進計
画(集積)

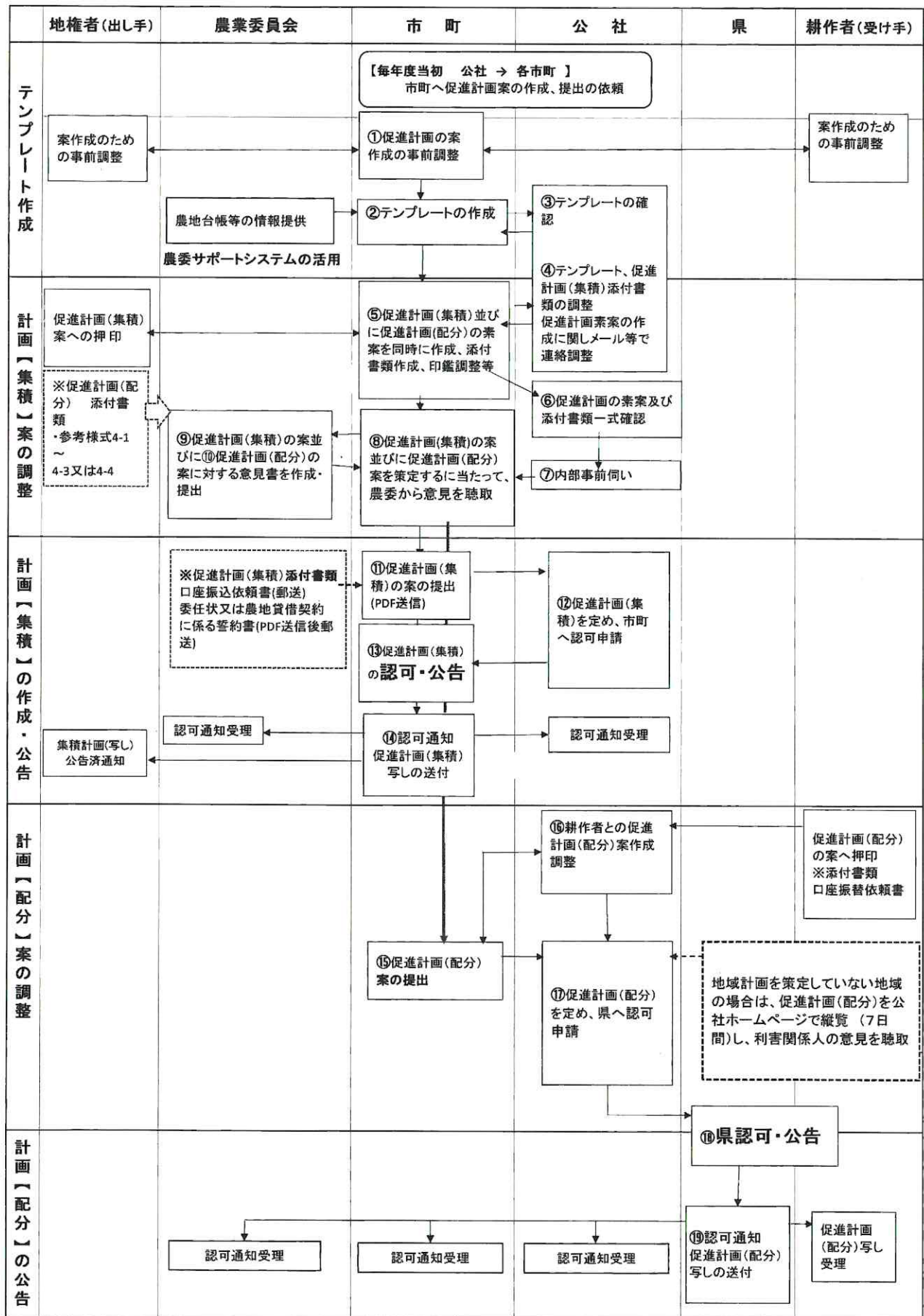
市町
公告

促進計画(配
分)の案提出

市町(例)

農業委員会総会等の
農業委員会意見聴取

農用地利用集積等促進計画[2段階方式]事務実施全体フロー



農用地利用集積等促進計画〔2段階方式〕 市町・公社事務実施全体フロー

■ は、市町の手続き □ は市町で準備する書類 ● は必須書類 ○ は必要に応じて準備する書類

	市 町	公 社	備 考
地権者との契約	(様式3) 出し手、受け手の申し出により農地中間管理事業の対象農地リストの作成 (テンプレート) ・システムに取込、必要書類の出力 ・書類の印鑑調整	テンプレートの共有 (契約情報の確認)	[必要書類] ● (様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画 (集積) ★原本1部作成 ○ (様式4) 口座振込依頼書兼委任状 ○ (様式5) 委任状 ○ (参考様式1) 相続関係説明図 (必要に応じ提出)
	● (様式1-1) 農用地利用集積等促進計画(集積) の案について (提出) ● (様式3) 農地中間管理事業の対象農地リスト (テンプレート) ● (様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画 (集積) (PDFメール送信) ○ (様式4) 口座振込依頼書兼委任状 (郵送) ○ (様式5) 委任状 (PDFメール送信後郵送) ○ (参考様式1) 相続関係説明図 (任意提出) ○ (様式16-1) 土地改良事業の実施に伴う農用地利用集積等促進計画 (集積) の特約事項 (ほ場整備事業地区内での必要な場合のみ作成) (郵送) ○ 【事前提出】 (参考様式4-1~4) 原状回復に関する確認	公社に提出(メール) ※ (様式1-1) 農用地利用集積等促進計画(集積) の案について (提出) ※ (様式3) 農地中間管理事業の対象農地リスト (テンプレート) ※ 受け手一覧表 ※ (様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画 (集積)	促進計画 (集積) の案は写しを送付 (PDFでメール送信) ○ (様式7) 機構関連農地整備事業説明書 機構関連農地整備事業実施地区は必須 ・ (様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画 (集積) の内容確認 ・ (様式3) 農地中間管理事業の対象農地リスト (テンプレート) 照合 ・ 契約者・農地・借賃・期間・契約月日等 ・ 契約委任状 (相続関係説明図は任意) 等確認
	(様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画 (集積) 市町認可・公告 ※公告後、公社へ公告された旨の報告 農地中間管理事業関係事務処理要領 (権限移譲) 様式4	・ (様式6-2) 農用地利用集積等促進計画(集積) の認可について (申請) ・ ※促進計画(集積) の案の添付は必要なし (様式6-2のみ送付)	(様式2) 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画(集積) 公告後、市町又は農業委員会より農地所有者へ控え送付
耕作者との契約	地域計画の区域外の農地を耕作者に貸し付ける場合には、利害関係人から意見聴取 地域計画外の対象農地の情報(農地地番、面積、契約期間)	・ (参考様式6-1) 農用地利用集積等促進計画 (配分) 案の概要について ・ (参考様式6-2) 農用地利用集積等促進計画 (配分) 案に対する意見書	※促進計画(配分) を公社ホームページで縦覧 (7日間) し、利害関係人の意見を聴取
	地域計画内外の対象農地の情報(農地地番、面積、契約期間) ● (様式8-1) 「農用地利用集積等促進計画(配分)案について (提出)」 ○ (参考様式4-1~4) 原状回復に関する確認書等(施設等附属物がある場合) ○ (参考様式11-1,2,3) 賃借権の設定等を受ける者の農業経営の状況等(耕作者が地域計画に位置付けていない場合)	公社に提出(郵送)	(参考様式4-1~4) は、農業用施設や果樹等が設置されている場合、及び貸付後に設置する場合必要となる書類 ★出し手との調整が必要となるため、公社が借受ける前に出し手、受け手の協議のうえで作成する
		● (様式3) 農地中間管理事業の対象農地リスト ⇒ システム取込み ● (様式9) 農用地利用集積等促進計画 (配分) ○ (様式10) 貯金口座振替依頼書 ○ (様式16-2) 土地改良事業の実施に伴う農用地利用集積等促進計画(配分)特約事項(圃場整備事業地区内のみ必要に応じて作成) ○ (参考様式3) 農作業・農産物販売受委託契約書 (必要に応じて作成)	★公社で関係書類作成⇒受け手に送付 県認可後切り日までに回収
県への提出		※ (様式12) 農用地利用集積等促進計画(配分) の認可について (申請) ※ (参考様式6-3) 農用地利用集積等促進計画(配分) の案に対する意見聴取の結果について ※ 利用権設定一覧表 (認可した集積等促進計画(配分) の概要一覧表) ※ (様式3) 農地中間管理事業の対象農地リスト ※ 解約農地一覧表の作成	県の認可後 ・ 公社より農用地利用集積等促進計画 (配分) 希望者のみ送付 ➡ 耕作者 ・ 県より認可結果を通知 ➡ 市町・農業委員会

〔2段階方式〕促進計画の添付書類

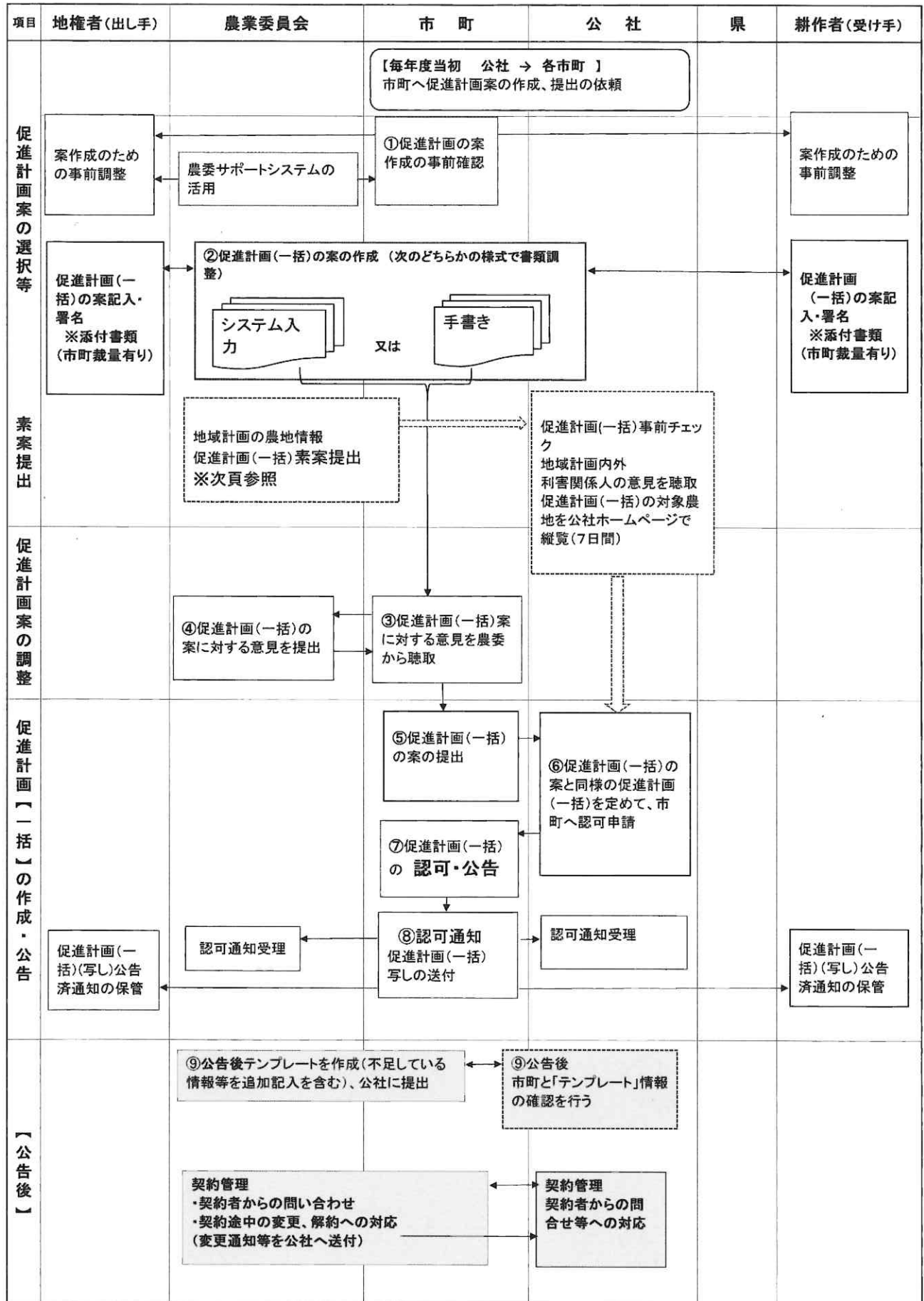
地域計画区域内の添付書類		地域計画区域外の添付書類	
事前	様式3 農地中間管理事業の対象農地について（テンプレート）	様式3 農地中間管理事業の対象農地について（テンプレート）	
	様式2 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画（集積）	様式2 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画（集積）	
地権者	【必要に応じて作成する書類】 ※市町の裁量で省略可となる場合を「●」で記載 ① 様式4 □座振込依頼書兼委任状（賃貸借：金納の場合） ② 様式5 委任状（農地所有権が複数の場合） ③ 参考様式2 農地貸借契約に係る誓約書 ※書類②か書類③かどちらかの書類を作成	【必要に応じて作成する書類】 ※市町の裁量で省略可となる場合を「●」で記載 ① 様式4 □座振込依頼書兼委任状（賃貸借：金納の場合） ② 様式5 委任状（農地所有権が複数の場合） ③ 参考様式2 農地貸借契約に係る誓約書 ※書類②か書類③かどちらかの書類を作成	省略可 ● ●
耕作者	様式9 農用地利用集積等促進計画（配分） ※耕作者が地域計画に位置付けられていない場合は、下記の農業経営状況等の書類が必要です。様式11-1～11-3は、直近に認定された農業経営改善計画書又は法人総会資料で代えることができます。 様式11-1 農業経営の状況等 様式11-2 同 農地所有適格法人 様式11-3 同 農地所有適格法人以外の法人 【必要に応じて作成する書類】 ⑤ 様式10 貯金口座振替依頼（賃貸借：金納の場合） ⑥ 参考様式4-1 原状回復に関する確約書 参考様式4-2 原状回復に関する誓約書 参考様式4-3 原状回復に関する連帯保証人承諾書（連帯保証人は2名） 参考様式4-4 原状回復に関する承諾書	様式9 農用地利用集積等促進計画（配分） 様式11-1 農業経営の状況等 様式11-2 同 農地所有適格法人 様式11-3 同 農地所有適格法人以外の法人 ※11-1～11-3は、直近に認定された農業経営改善計画書又は法人総会資料で代えることができます。 【必要に応じて作成する書類】 ⑤ 様式10 貯金口座振替依頼（賃貸借：金納の場合） ⑥ 参考様式4-1 原状回復に関する確約書 参考様式4-2 原状回復に関する誓約書 参考様式4-3 原状回復に関する連帯保証人承諾書（連帯保証人は2名） 参考様式4-4 原状回復に関する承諾書	

一括方式

令和8年度 農用地利用集積等促進計画(一括)手続きスケジュール(案)

機構の手続き	○促進計画(一括)の素案 一覧表提出(市町→機構) ○促進計画(一括)の素案 提出(市町→機構)	地域計画外 利害関係人の意見聴取	○促進計画(一括)の 案 提出(市町→機構)	促進計画(一括)の 認可申請 (機構→市町)	市町長の認可 認可の公告 (市町HP等掲載)	○テンプレート 作成・提出(市町→機構)
1回目	2月20日 金	3月6日 金	3月17日 火	3月19日 木	各市町において設 定する日	5月1日 金
2回目	4月3日 金	4月8日 水	4月17日 金	4月22日 水		6月2日 火
3回目	4月30日 木	5月11日 月	5月20日 水	5月22日 金		7月1日 水
4回目	6月3日 水	6月9日 火	6月17日 水	6月22日 月		8月3日 月
5回目	7月3日 金	7月8日 水	7月16日 木	7月22日 水		9月1日 火
6回目	8月4日 火	8月10日 月	8月19日 水	8月21日 金		10月1日 木
7回目	9月3日 木	9月8日 火	9月17日 木	9月24日 木		11月4日 水
8回目	10月5日 月	10月8日 木	10月19日 月	10月22日 木		12月1日 火
9回目	11月4日 水	11月9日 金	11月18日 水	11月20日 金		1月5日 火
10回目	12月3日 木	12月8日 火	12月17日 木	12月22日 火		2月2日 火
11回目	12月25日 金	1月8日 金	1月15日 金	1月21日 木		3月2日 火
12回目	2月3日 水	2月8日 月	2月15日 月	2月22日 月		4月1日 木
市町の手 続き(例)	促進計画(一括) の案及び一覧表 作成	農業委員会総会等の農業委 員会意見聴取	促進計画(一 括)の案提出	市町公告	テンプレート 作成	

農用地利用集積等促進計画[一括方式]事務実施全体フロー



農用地利用集積等促進計画〔一括方式〕市町・公社事務実施フロー



果樹・施設等農地附属物の設置及び原状回復に係る事務処理フロー

農地の附属物（果樹等の永年性作物や減価償却の対象となる施設）等を設置する（既に設置している）場合の利用権設定の事務処理は次のとおりとする。

農地の利用権設定は、農地のみが対象であり附属物は含まれていない。

このため、農地の返還に伴う**附属物の収去等原状回復**については**耕作者と地権者の当事者間で合意・確認・実施を行う必要があるため、状況によって市町、JA 等関係機関と連携した対応が求められる。**

2 段階方式

【地権者・耕作者の意向】

地権者、耕作者が「2 段階方式」を希望する場合

【附属物・耕作者の状況】

- ①補助事業を活用し附属物等を設置する場合
- ②農地と耕作者の居住地（事務所所在地等）が、異なる市町の場合 他

一括方式

利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画（一括）

- ・ ☐ 果樹・施設等農地附属物が有る（予定含む）に ☒
- ・ 原状回復に関する確認書（参考様式 4-1）で解約時の条件等について当事者同士で確認しておく
- ・ 機構への添付資料の提出は必要なし
- ・ 契約期間中の設置は一旦解約後再契約

利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画（集積）、農用地利用集積等促進計画（配分）

☐ 果樹・施設等農地附属物が有る（予定含む）に ☒ し以下の資料を添付

新規契約の場合

- ①原状回復に関する確認書（参考様式 4-1）
- ②原状回復に関する誓約書（参考様式 4-2）
- ③原状回復に関する連帯保証人承諾書（参考様式 4-3）
- ④農地の貸付に係る意見書（参考様式 5、市町等作成）

契約期間中の設置の場合 ※農地の取得も検討

○上記①～④を提出

再契約の場合 ※農地の取得も検討

○上記①～③提出。

○原状回復の条件等に変更がなければ⑤原状回復に関する承諾書（**新**参考様式 4-4）で対応することも可能

なお、現契約に、②、③が添付されていない場合には添付が必要

○農地の貸付に係る意見書（④）は必要に応じて提出を求める。

機構を通じた利用権設定をしない場合

農地法 3 条許可による手続き

機構活用例 1

農地基盤整備事業と農地中間管理事業の連携

機構が、市町や土地改良区と連携して、地権者と耕作者の間に入り、権利関係の調整役の一端を担うことで、農地基盤整備事業実施地区内での動きが加速します。

貸借の場合、いつの時点（従前地・一時利用地）で機構が借入を行い、どの時点（従前地・一時利用地）で、担い手への配分を行うかで事務手続が異なります。（図1：機構活用のタイミング参照）

- (1) 従前地で機構が借入、従前地で担い手へ配分（③～⑤の間に借入→貸付）

・担い手が、従前地から営農を行う

特長

・機構の農地集積状況を踏まえ換地計画を作成することが可能

- (2) 従前地で機構が借入、一時利用地で担い手へ配分する場合（③～⑤の間に借入→⑧の後に貸付）

・工事開始前までの間、地権者等地域が農地の管理を行うことが必要

特長

・法人など大規模な担い手がまとめて借受けることが決まっている等、農地の配分先が確定していることが必須条件

- (3) 一時利用地で機構が借入れ、一時利用地で担い手へ配分する場合（⑧の後に借入→貸付）

特長

契約上の従前地と一時利用地の対応関係を気にせずに、集約化・団地化に取り組むことが可能で、担い手が複数の場合は、この方法が取り組みやすい

図1 機構活用のタイミング

⑨権利者会議から⑩換地処分の間以外は活用できます



【優良事例】

山口市川中西地区	従前地で機構集積後、一時利用時に担い手(法人)へ貸付け
阿武町奈古地区	農地中間管理機構関連基盤整備事業による圃場整備

機構活用例 2 機構の中間保有中に保全管理作業等を行い、担い手へ貸付の仕組み

機構保有中に保全管理作業（耕耘、除草、防除等）を実施し、その後、担い手農家等へ貸付



山口市川西中地区

取組の内容

担い手の確保ができなかった集落において、近隣の集落営農法人に集積することが合意され、基盤整備事業に取り組むことができた。機構も間に入り、法人が農地を引き受けるにあたっての条件(地権者が実施する管理作業の内容や基盤整備の条件等)の調整に参画した。

山口市川西中

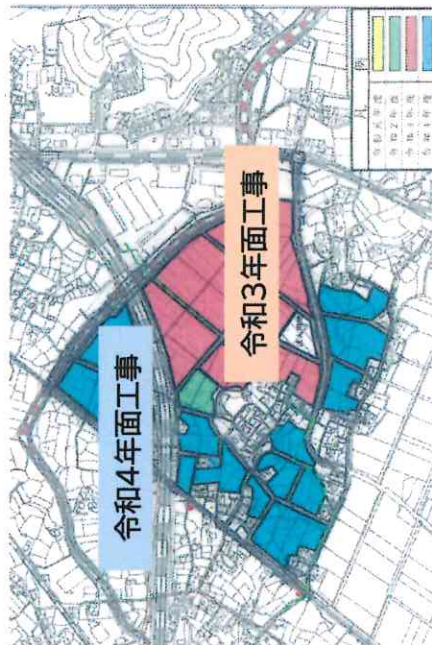
地区の概要

- 集積面積 : 27.4ha
- 担い手の状況: 農事組合法人: 1 (他地区からの参入)

集積方法

- ①ほ場整備実施地区の全農地を、従前地でまとめて機構が借り受ける。(R2)
- ②面工事実施に伴い耕作できない農地は、機構で中間保有する。(R3～R4)
- ③耕作できる農地は、機構と耕作者の間で特定農作業受委託契約を結ぶ。(R3)
- ④一時利用指定が出た農地を、法人に貸し付ける。(R4～R5)

〈ほ場整備実施スケジュール〉



- 左図赤塗り部分(1工区)
令和3年度面工事(耕作不可)
- 左図青塗り部分(2工区)
令和4年度面工事(耕作不可)

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
1工区 (下流側)	営農期間	営農期間	夏期施工	営農期間	営農期間
農地中間 管理機構	機構未契約	従前地でまとめて借受	機構で中間保有	農(農)川西に貸付	
			農作業受委託で 現耕作者が耕作	機構で中間保有	農(農)川西に貸付
2工区 (上流側)	営農期間	営農期間	営農期間	夏期施工	営農期間

「取組のポイント」

- ✓ 地区内の農地をまとめて機構が借受けることで、担い手へのスムーズな農地の移行を実現
- ✓ 工事開始までは、地権者（従来の耕作者）と農作業受委託契約を結ぶことで、農地の荒廃を防ぐ

阿武町奈古地区

農地中間管理機構関連基盤整備事業による圃場整備

「取組のポイント」

✓ 県下初の農地中間管理機構関連農地整備事業

地区の概要及び取組概要

阿武町奈古地区は県内有数のキウイ産地です。しかし、圃場が分散しており、小規模農家が多いこと、また担い手の高齢化や後継者不足が課題となっており、阿武町が中心となって、農地中間管理機構関連農地整備に取り組みました。

約4haの果樹団地と約14haの整備田を整備することとしており、各々で新規に法人を立ち上げ、果樹団地については基盤整備工事終了後逐次利用権設定を行っています。圃場の大規模化、集約化を実現し、次世代の担い手育成の足場固めを行うことができました。

農地中間管理機構関連基盤整備事業の概要

農地中間管理機構が借り入れている農地について、農業者からの申請によらず、農業者の費用負担や同意を求めずに実施する農地基盤整備事業。

【主な事業要件】

- ①事業対象農地のすべてについて農地中間管理権が設定されていること
- ②事業対象面積が10ha以上（中山間地域は5ha以上）
- ③農地中間管理権の設定期間が、事業計画の公告日から15年以上であること

今回の取組の内容

- 令和2年6月 機構関連整備事業の地元説明会を実施
- 令和3年6月 地域内の農地21haに農地中間管理権設定（機構で中間保有）
- 令和3年11月 農事組合法人あぶキウイファーム、農事組合法人なごファーム立ち上げ
- 令和4年6月 農事組合法人なごファームに従前地で農地を配分(21ha)
- 令和8年6月までに B工区で一部工事完了。
農事組合法人あぶキウイファームに一時利用地で配分(2.1ha)。



工事が完了し、防風網・果樹棚が設置されキウイが植栽されているB工区

阿武町奈古

菰市川上野戸呂地区

集落全体を遊休農地解消対策事業でリノベーション

「取組のポイント」

- ✓ 遊休農地化した集落全農地を機構が借受、事業を活用して遊休化を解消し、水稻作付け開始

地区の概要及び取組の内容

中山間地の谷間に位置する水田地帯。地区に担い手がないことから20年来、40分程度離れた川上地域の法人が、集落営農を担ってきたが、昨今の経営環境の悪化の影響を受け、数年前より徐々に地区内の経営面積を縮小せざるを得なくなり、遊休農地が増加していた。

まとまった農地を探していた地区外(山口市阿東地区)の農家が、当該地区への入植を希望したため、地区内の遊休化した農地を含む8.5haを機構を通じて集積するとともに、事業を活用して7.6ha(65筆)の遊休農地を解消し、水稻作付けを開始した。

遊休農地解消緊急対策事業の概要

人・農地プラン(地域計画)の実現に向けて、地域内の遊休農地を機構が借り受け、保有中に解消作業を行い、その後担い手へ貸し付ける。解消経費は43,000円(税込)/10a以内で、機構が遊休農地解消取組者(耕作者等)に解消作業(耕耘、草刈、除草、除稗、拔根等)を委託する。

事業実績等

機構借入・転貸面積	9.5ha(85筆)
(うち遊休農地面積) 事業対象面積	7.6ha(65筆)

事業対象内訳	機構集積時期	遊休農地解消作業時期及び内容
1回目 2.4ha(16筆)	令和5年1月上旬	令和5年1月上旬～2月 草刈1回 耕起3回
2回目 1.1ha(8筆)	令和6年2月上旬	令和5年2月上旬～3月 草刈1回 耕起3回
3回目 1.9ha(16筆)	令和6年4月上旬	令和5年4月下旬～5月 草刈1回 耕起3回
4回目 1.0ha(8筆)	令和6年1月上旬	令和6年1月上旬～2月 草刈1回 耕起3回
5回目 1.2ha(17筆)	令和7年11月上旬	令和7年11月中旬～2月 草刈1回 耕起3回

事業活用による地区内農業の変化



当該事業の留意事項

✓ 対象農地

- ・1号遊休農地【緑判定】
- ・地域として持続的に利用すべきと判断された遊休農地、(地域計画)の区域内農地)
- ・日本型直接支払制度など他制度と複は不可

要件等 (解消後の要件)

- ・10年以上の原則使用貸借権を設定
- ・機構貸付期間中は、売買はできない

防府市大道干拓地区

取組の概要

地域の担い手が個々に耕作しているが、高齢化が進んでおり、いつ離農するとわからない状況であったため、将来を見据えた農地の集積・集約化の取組みを実施。結果として、地域集積協力金(集約化タイプ)を地域に落とすことができた。

取組内容

- 地域全農地面積 : 90.3ha ● 既貸付面積 : 9ha
- 機構貸付面積 : 76ha ● 再貸付面積 : 1.9ha
- ★ 交付対象面積 : 74ha ★ 機構の活用率 91.5%
- ★ 交付単価 70%超 10,000円/10a

実施前	実施後
20団地	21団地
45ha	64ha
50.4%	71.0%

＜ポイント＞どの農地が誰にいつても良いように、地域の農地の借賃を3,000円に統一

集約化状況



**機構へ一括集積
91.5%集積**

集積再配分



**WCS団地栽培・法人や担い手が
効率よく利用できるように
担い手以外の自作農家の協力も
得て耕作農地を交換調整**

交付単価

区分	機構活用率	交付単価
区分1	40%超70%以下	0.5万円/10a
区分2	70%超	1.0万円/10a

交付要件

以下のいずれかの要件を満たす必要
(事業実施年度の翌々年度まで)

- ① 地域の農地面積に占める担い手の1ha以上の団地面積の割合が20ポイント以上増加
- ② 既に担い手の1ha以上の団地面積の割合が40%以上の地域において、担い手の1団地当たりの平均面積が1.5倍以上に増加

集落全体のルールに基づき集落ぐるみで移住者の農地集約を実現

「取組のポイント」

- 県外からの担い手の移住(1ターン)を契機に、バンク事業による農地の集積・集約化を実現
- 集落の農地集約のルールに基づき担い手の経営規模の拡大を実現

地区の概要

畑集落は、水稻の栽培が盛んな地域である。近年は、担い手の高齢化に加え鳥獣被害や水路の漏水による湿田化で営農継続が困難になり、遊休農地の増加(令和4年度末:5.5ha)が課題となっていた。市は集落で貸し付け可能な遊休農地を調査しその情報を発信。その情報を得た県外の担い手が、移住して農業に参入した。

取組の内容

- ① 市(農林水産課)は、令和3年、新聞を活用して貸出希望のある遊休農地を募集し、70ha超の応募(畑集落:15ha(水田))。
- ② (株)維里が畑集落での入植を希望。このため地区でも話し合いを行い、住居等の受入体制や農地貸借を調整。その結果、令和4年、代表者が畑集落に移住し、相对契約(3.7ha)で水稻生産を開始。
- ③ その後、農地バンクは、(株)維里の農地集約化を目的に、バンク事業の活用を協議。所有者・耕作者と協議し、「当面、自分で管理したい農地は自分で管理するが、最終的に集落の農地は(株)維里に集約していく」ルールを決定。
- ④ 農地バンクは、令和5年度に、23.3haを一括借入。うち12.8haは集約化を考慮し、(株)維里が借受し規模拡大(3.7ha→12.8ha)。機構集積協力を活用し、鳥獣の防護柵の設置と用水路を補修。
- ⑤ 令和5年12月には、3.1haの遊休農地を解消(遊休農地解消緊急対策事業)し、(株)維里が規模拡大(令和6年度末までに14.2haを解消・借受)。

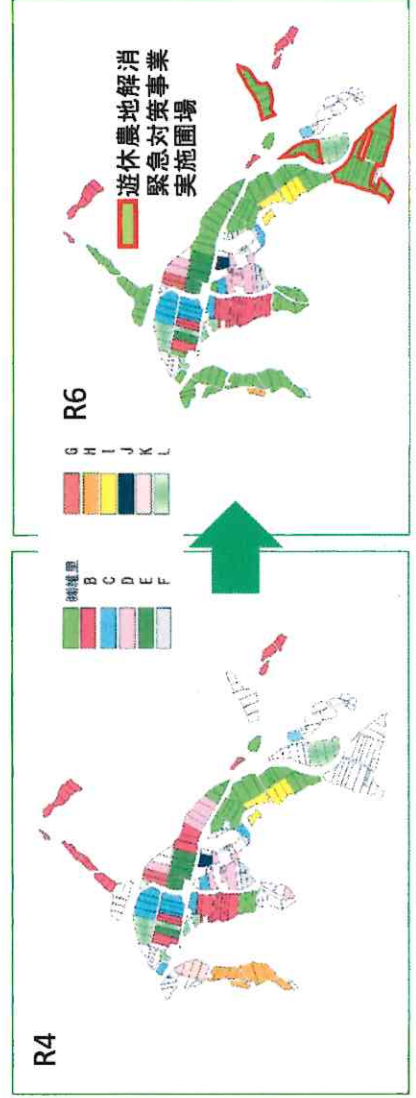


取組の成果

- 移住を契機に集落を守ろうという住民の意識が高まり、担い手を核とした将来構想を取りまとめ
- バンク事業で農地交換も実施し、担い手が集積・集約化(団地化2→5、1団地あたり1.9→2.8ha)
- 遊休農地が大幅に解消されるとともに、空き家の解消や地域活動の活発化など、集落の住環境も改善

※数値は各年度末の面積

年度	転入した担い手	他の耕作者	解消緊急対策事業対象	遊休農地
参入以前	0ha	25.5ha	0ha	5.5ha
R4年度	3.7ha	21.8ha	0ha	5.5ha
R5年度	12.8ha	15.8ha	3.1ha	2.4ha
R6年度	14.2ha	15.8ha	1.5ha	1.0ha



所有者不明農地の利活用のための制度概要

所有者不明農地制度のポイント

- 農業委員会が行う探索の範囲は、登記名義人の配偶者と子まで
- 農業委員会による公示期間は、2ヶ月間
- 機構への利用権の設定期間は最長40年

こんな
場合は
農地法
41条
手続き

- ・共有者が誰も分からない
- ・相続人が1人も判明していない
- ・相続人全員が相続放棄し相続財産清算人が選任されていない

事務実施フロー

(P 所有者不明農地の利用権設定等に係る事務取扱要領参照)

担い手等が農業委員会へ(農地借受)相談

農業委員会が所有者に関する情報を探索

[農業委員会→機構: 機構への事前連絡]

農業委員会が所有者不明である旨を公示(2か月)する

農業委員会が機構へ通知する

機構が県知事へ裁定の申請(農地法第41条)

県が申請のあった旨を公告

県知事の裁定・公告(機構が当該農地の利用権を取得)

機構は補償金を供託所に供託

※機構貸付は「農用地利用集積等促進計画(配分)」で県認可を受け、貸付

農地中間管理事業Q&A

令和8年5月20日作成

本Q&Aの中で、次の用語については、略した用語で記載します。

用 語	「略した用語」
1 農業経営基盤強化促進法	基盤法
2 農地中間管理事業の推進に関する法律	機構法
3 山口県農地中間管理機構（やまぐち農林振興公社）	機構法
4 山口県農地中間管理事業規程	事業規程
5 山口県農地中間管理事業実施要領	実施要領
6 農地中間管理事業	中間管理事業
7 農地中間管理権	中間管理権
8 山口県農地中間管理事業実施要領に基づく様式〇	様式〇号
9 利用権設定申出書兼農用地利用集積等促進計画（集積）	促進計画（集積）
10 農用地利用集積等促進計画（配分）	促進計画（配分）
11 農用地利用集積等促進計画（一括）	促進計画（一括）
12 農用地利用集積計画	集積計画
13 賃借権の設定等を受ける者の農業経営の状況等	農業経営の状況
14 農地基盤整備事業	基盤整備事業
15 農地中間管理機構関連農地整備事業	機構関連整備事業
16 果樹や施設等の附属物	附属物
17 農地売買等支援事業	売買事業
18 果樹・施設等農地附属物の設置及び原状回復に係る事務 処理基準	附属物事務処理基準
19 参考様式4-1～4-3の一連の書類	原状回復に関する確認書類

Q&Aのそれぞれの本文に **参考** があるときは、関連事項を参考として後段（VI付録）に掲載しています。

目 次

I 貸借手続きについて

1 貸借開始時

（1）共通事項

- Q 1 基盤法や機構法等が一部改正（令和5年4月1日施行）となり、機構を通じた農地貸借はどのように変わったのですか
- Q 2 2段階方式と一括方式の違いは何ですか
- Q 3 2段階方式と一括方式のどちらを選択したらよいですか
- Q 4 地域計画の区域内と区域外で貸付対象となる耕作者（受け手）はどうなりますか
- Q 5 機構はなぜ、地域計画が策定された区域を重点的に事業を行うのですか

- Q 6 中間管理事業(農地貸借)で契約できる農地の優先順位はありますか
- Q 7 農業用施設用地について、栽培に供する農地と併せて機構を通じて集積が可能ですか
- Q 8 機構の借入・貸付期間に、定めがありますか
- Q 9 20～30年以上の契約は可能ですか
- Q 10 促進計画による利用権設定は、いつから効力が発生するのですか
- Q 11 利用権の取得時期は、利用権の「始期」と考えて良いですか
- Q 12 中間管理権設定時期と抵当権設定登記時期が前か後で注意することがありますか
- Q 13 農地に昭和初期の抵当権が設定されている場合は、解除が必要ですか
- Q 14 機構は荒れた農地を借り受けてくれますか
- Q 15 登記簿上1筆の一部分(例えば2,000㎡の内1,000㎡)というような農地貸借の取扱いは可能ですか
- Q 16 「営農型太陽光発電」にかかる、農地の利用権設定について機構を通じた集積は可能ですか
- Q 17 市町が中間管理事業を利用して農地を借りることはできますか
- Q 18 現在、地権者と耕作者が直接契約(相対契約)をしていますが、基盤整備を行う際など機構を介した契約に変更するには、どうしたら良いですか
- Q 19 農地の所有者と農地の上に設置されている施設の所有者が異なる農地を借りたい旨の相談がありました。この場合、どのように取り扱えばよいでしょうか
- Q 20 麦を栽培中に次作(水稻)耕作者と農地の貸借契約手続きはできますか
- Q 21 後継者に経営移譲(農地法第3条許可により親から子に使用貸借権設定)していますが、機構を介した権利設定に変更する場合、農業者年金(経営移譲年金)は継続できますか
- Q 22 「農地所有適格法人」でない法人が、機構を通じて農地を借りることができますか
- Q 23 貸借契約を行うに当たって、相続登記未了の場合は相続登記手続きが必要ですか
- Q 24 例えば、相続登記未了で、法定相続人が自分を含めて4名です。(農地のある)地元にいるのは自分1名で、他の兄弟姉妹からは口頭ではあるが、財産管理(農地の権利を含む)を任せ、数年経過しています。貸借契約の際に、他の兄弟姉妹の意思確認書類が必要ですか
- Q 25 相続人全員が相続放棄している農地について、借受希望者がいる場合、その農地を借りることができますか
- Q 26 隣接農地を借りたいが、相続人(所有者)が不明のため借りられない状況です。どうすれば借りることができますか
- Q 27 地権者が施設に入所しており、親族(子供)を成年後見人とする選任手続き中です。農地貸借の手続はどうなりますか
- Q 28 就農希望者が、機構を活用して農地を借り受けるときのポイントは何ですか
- Q 29 賃料はどのように決めますか
- Q 30 賃料の徴収(機構と耕作者の関係)、支払(機構と地権者の関係)の方法と時期はどのようになりますか
- Q 31 促進計画(配分)及び促進計画(一括)の耕作者氏名・住所等を記載する欄に「農地法

を遵守していることを申告する。」とありますが、農地法等の法令とは何ですか

Q 32 「農地法等の法令」に抵触又は抵触が懸念される案件については、耕作者は当該促進計画(案)を作成し提出することができませんか

Q 33 期間借地(表作: 水稻 裏作: 麦)を行う場合、手続きはどのようになりますか

(2) 附属物のある農地の利用権設定

Q 34 附属物とは

Q 35 「2段階方式」と「一括方式」のどちらで手続きを行いますか

Q 36 確認書等(参考様式4-1~4及び5)の提出が難しい場合の対応はどのようになりますか

Q 37 契約農地への附属物の設置に際し気を付けておくポイントは

Q 38 2段階方式において契約農地に附属物が現存する場合や、新たに設置する計画がある場合の取扱いはどうなりますか。

Q 39 契約終了後再契約を行う場合、Q 38の必要書類を再度書き直して提出しなければなりませんか

Q 40 原状回復に関する連帯保証人承諾書で、連帯保証人は原状回復の責任の限度額の意味合いは何ですか

また、金額はどのように決めるのですか

Q 41 附属物の原状回復に係る確認書等について、地権者と耕作者で協議する際に、契約条件によっては確認事項等の内容を変更することは可能ですか

Q 42 附属物の原状回復の「原状」とはどのような状態を言いますか

Q 43 契約期間中に附属物を設置する場合の対応はどのようになりますか?

Q 44 「附属物の原状回復の確認事項」で確認しておくポイントは

Q 45 解約時及び契約満了時に再契約を行わない場合に、原状回復を行うこととなりますが、実際に手続きはどのようになりますか

また、対応するに当たり確認が必要なポイントは何ですか

Q 46 附属物の設置者が耕作者で、地権者が収去不要に同意している場合、解約時及び契約満了時に設置者である耕作者が地権者に対し支出した費用の一部を請求することはできますか

Q 47 関係機関(市町、JA等)がリース事業等で設置した附属物の取扱いで留意しておくべき事項はありますか

Q 48 基盤整備事業等で設置した附属物の取扱いで留意しておくべき事項はありますか

(3) 2段階方式による手続き

Q 49 促進計画(集積)の様式「利用権を設定する者以外の連絡先」は、相続予定者でなくても良いですか。

Q 50 促進計画の「賃料の支払方法」欄に、「該当農地が所有者不明となった場合は、賃料は発生しないものとする。」と記載がありますが、実際に地権者が死亡するなど、「所有者不明」となった場合の具体的な確認手続きはどのようになりますか。

Q 51 地域計画の区域外の場合は、賃借権の設定等を受ける者の「農業経営の状況」の作成が

必要ですが、地域計画の区域内で目標地図への位置づけがない人も同様でしょうか。

- Q 52 契約者（利用権を設定する者）以外の口座を「賃料振込口座」に指定することができますか
- Q 53 2段階方式では、機構が地権者から農地を借受け、機構から耕作者へ貸し付けるまでのタイムラグがありますが、耕作者が対象農地で耕作を始められる時期はどうなりますか
- Q 54 賃料（年額）を徴収し支払う対象期間はどのようになっていますか？
賃料の月割り・日割り払いはできますか
- Q 55 当年度賃料徴収の基点はいつですか
- Q 56 貸借契約期間中に賃料の見直しは可能ですか。毎年賃料を変更することは可能ですか

(4)一括方式による手続き

- Q 57 一括方式では、契約の当事者である機構が賃料授受に関わらないのですか
- Q 58 契約者（地権者・耕作者）が自署できません。どうすればよいですか
- Q 59 農業法人の自署は、これまでどおり法人名印と押印（実印）で対応できますか
- Q 60 様式14（促進計画（一括）の申請様式）について、A4だと用紙が小さいので、B4やA3で印刷して配布してもよいですか
- Q 61 公社に様式14の裏表をコピーして送付することとなっていますが、裏面は全て同じため、裏面は一部だけ送付すればよいですか。
- Q 62 地権者・耕作者が様式を自分のPCを使って打ち出して提出することは可能ですか。
- Q 63 促進計画（一括）の素案提出の際に農地情報一覧表（参考様式12）を添付することとなっていますが、これに代えて農業委員会総会提出資料（農地一覧表）を提出してもよいですか。

2 契約途中の手続き

(1) 共通事項

- Q 64 契約途中で当該農地を現在の耕作者以外の者に転貸又は売買することができますか
- Q 65 契約途中に「空き家バンク」に当該農地を合わせて登録できますか
- Q 66 借受農地を利用している農業法人が、その一部を倉庫として転用したいとき、どのような手続きが必要ですか
- Q 67 使用貸借契約途中で、地権者が死亡した場合、耕作者の使用貸借による権利は促進計画の終了日まで継続となりますか
- Q 68 作業効率化を図るため借入農地間の畦畔を取り除きたい旨の相談が耕作者からありました、どのように対応すればよいですか
- Q 69 促進計画の共通事項「賃料の減額の項」に表記されている「やむを得ない事由」とはどのようなことをいうのですか
- Q 70 契約当初に予定していなかった、附属物を契約途中で設置する等原状回復に関する条件に変更があった場合、誰が責任をもって対応すべきか
- Q 71 畦畔の除去・作製、レンコン栽培やジネンジョの排水対策に伴う耕盤の破壊等、機構が定める「附属物」以外の案件に対する原状回復はどのように対応していく必要があるか
- Q 72 賃料滞納・契約農地管理不足に対する制約（新規契約見合わせ・現契約解約）は有りま

すか

(2) 2段階方式による手続き

- Q 73 借受農地が道路等公共買収にかかった場合、どのようにすればよいですか
- Q 74 法人で「代表者変更」が生じた場合の手続きはどうなりますか
- Q 75 機構からの転貸先である農事組合法人が、組織をそのまま株式会社へ組織変更した場合どのような手続きが必要ですか
- Q 76 機構の貸付先の個人経営主が、「株式会社」化を計画しています。
どのような手続きは必要ですか
- Q 77 契約期間中に耕作者が死亡した場合、どのような手続きが必要ですか
- Q 78 促進計画に記載されている地権者が、促進計画の公告前に死亡した場合、どのような手続きが必要ですか
- Q 79 地権者が死亡し、相続人全員が相続放棄をした場合、又は、相続人がいない場合の賃料の支払いはどうなりますか
- Q 80 地権者が死亡した場合の手続きはどうなりますか
- Q 81 機構が、地権者との契約を解除できるのはどのような場合ですか
- Q 82 賃料を減額する場合は、どのような手続きが必要ですか
- Q 83 洪水の被害を受けた耕作者から賃料の減額請求がありました。当年度限りの一時的な賃料の減額であれば、地権者・機構・耕作者間で合意書を取り交わすことにより促進計画の変更手続きをしなくてもよいですか
- Q 84 賃料を代理受領していた地権者の息子が死亡しました。今後は息子の嫁に受領させたいが、改めて代理の手続きをしなければいけませんか
- Q 85 地権者(出し手)死亡した場合、賃料の支払はどうなりますか

(3) 一括方式による手続き

- Q 86 契約内容に変更があった場合、どのような手続きが必要ですか
- Q 87 契約期間中に耕作者が死亡した場合、どのような手続きが必要ですか
- Q 88 耕作者は機構に対し、賃料授受の報告が必要ですか
- Q 89 地権者は耕作者に対し直接賃料を請求することとなりますが、支払いが行われなかった場合どうなりますか
また、地権者は、機構に対し、賃料を請求することができますか
- Q 90 契約5年目の時点で、地権者が通帳を確認したところ過去5年間耕作者からの支払われ定ないことが判明しました。地権者から支払いについて相談があった場合、どのように対応すればよいですか

3 再契約について

- Q 91 契約の期間満了の通知及び再契約の手続きは、どのように行っていくこととなりますか
- Q 92 前契約と条件が同一となりますが手続きは必要ですか
- Q 93 耕作者が地権者と再契約の条件等について協議するとき、連絡先が分からない場合の対応はどのようになりますか
- Q 94 附属物がある場合の手続きはどのようになりますか

- Q 95 附属物がある場合に、前契約と条件（原状回復、連帯保証人等）が同一となりますが、上Q90と同様の手続きが必要ですか

4 解約手続きについて

- Q 96 耕作者が契約満了時又は解約時に、「果樹・施設等農地附属物」の撤去等に応じない場合は、どのように対応すればよいですか
- Q 97 地権者から耕作者の管理が悪いため解約し他の耕作者に貸したいと申し出のあった場合どのように対応すればよいですか

5 他事業との関連について

- Q 98 基盤整備事業実施地区で、中間管理事業（農地貸借）はどのタイミングで活用したらよいですか
- Q 99 機構関連整備事業を実施する際は、中間管理権はいつまでに設定する必要がありますか
- Q 100 機構関連整備事業を実施する際は、促進計画の決定にあたり、出し手（地権者）、受け手（耕作者）への説明は具体的にどのように行うのですか
- Q 101 新規就農者の受け入れ体制を整えるため、予め受入農地を確保したいと考えていますどのように取り組んだらよいですか

6 その他

- Q 102 契約期間中に契約農地が災害を受けた場合の復旧費用は、誰が負担しますか
- Q 103 （機構の）貸出希望農地登録制度は、令和5年4月になりましたが、農家（地権者・耕作者）からの問い合わせには、どのように対応すればよいですか
- Q 104 契約期間中の固定資産税等の農地にかかる経費は誰の負担ですか
- Q 105 「耕作者の農地管理が悪いのでしっかり指導をして欲しい」と地権者からの申し出があった場合、どう対応しますか
- Q 106 耕作者が農地管理が悪いため市町や農業委員会が耕作者への改善要請を行いました、全く改善に応じる気配がありません。強制的に解約を行い、他の耕作者に管理（利用権設定）させることはできませんか
- Q 107 契約期間中に、地権者が農地の返還を求めてきた場合の対応はどうなりますか
- Q 108 契約期間中に耕作者が農業経営をやめてしまった場合、どうなりますか
- Q 109 市町が機構に促進計画の案を提出する場合、農業委員会の意見を聴取しますが、何に基づいて意見を聴取することとなりますか
- Q 110 促進計画（集積）及び促進計画（一括）については、県からの権限移譲により市町が認可公告を行うこととなっていますが、事務処理については何に基づいておこなうこととなりますか

II 農地売買等事業

- Q 111 令和7年4月以降、農地売買等事業の手続きが変わりましたが、どのような変更があったのですか
- Q 112 農地法第3条許可による所有権移転と促進計画による手続きの違いは何ですか。いずれかを選択する場合の基準はありますか
- Q 113 国庫事業と単県事業の違いは何ですか。いずれかを選択する場合の基準はありますか。

- Q 114 売買価格は、どのように決めるのですか。金額の制限（上限、下限等）はありますか。
- Q 115 農地売買等事業を活用するメリットは何ですか
- Q 116 あっせん会議はどのように行うのですか
- Q 117 認定農業者から自身が耕作している農地（農振農用地区域内）に隣接している一体的な利用が可能な農振農用地区域外区域外の農地を買いたいと相談がありました。農地売買等事業を実施することは可能ですか
- Q 118 農地売買等事業の活用にあたって、A町の認定農業者がB町の認定農業者でない場合は、B町の農地を買い入れることは可能ですか。
- Q 119 法人構成員が法人に貸付することを目的に農地を取得する場合、農地売買等事業の活用は可能ですか
- Q 120 農地売買等支援事業（国庫）により農地を農協に売渡すことは可能ですか。
- Q 121 農地の中に水路や農道が含まれている場合（農地台帳では農地）も、農地売買等事業の活用は可能ですか
- Q 122 農業用施設用地は、農地売買等事業が活用可能ですか
- Q 123 すべての相続人が相続放棄し、相続財産清算人が選任されている、当該清算人から農地を買い入れることは可能ですか
また、破産管財人からも可能ですか
- Q 124 機構はAから農地を借受け農地所有適格法人Bに転貸している。Aから当該農地をBの構成員であるCに売りたいとの相談があった、Cは当該農地を購入後、機構を介しBに貸すことに同意しています。このような農地の売買はできますか
- Q 125 A法人の構成員Bが法人に貸し付けているが、Bが機構の農地売買等事業により農地をA法人に売り渡すことは可能ですか
- Q 126 基盤整備実施中で換地未了の農地を特例事業で買い入れることは可能ですか
また、当該地が換地計画上不換地の場合はどうですか
※一般の基盤整備地区であり、機構関連事業地区ではありません。

III 付録 「該当のQ&A」と「参考事項」

- ・ Q 1 0、1 1 の関係法の一部抜粋
- ・ Q 1 3 昔の抵当権登記を抹消する方法
- ・ Q 2 3 相続人の範囲と順位
- ・ Q 2 7 成年後見人、保佐人、補助人の場合

I 貸借手続きについて

1 貸借開始時

(1) 共通事項

Q 1 : 基盤法や機構法等が一部改正（令和 5 年 4 月 1 日施行）となり、機構を通じた農地貸借はどのように変わったのですか

これまでの「人・農地プラン」が「地域計画」として法定化され、地域の農業者等の話し合いによる将来の農地利用の姿が目標地図として明確化されました。

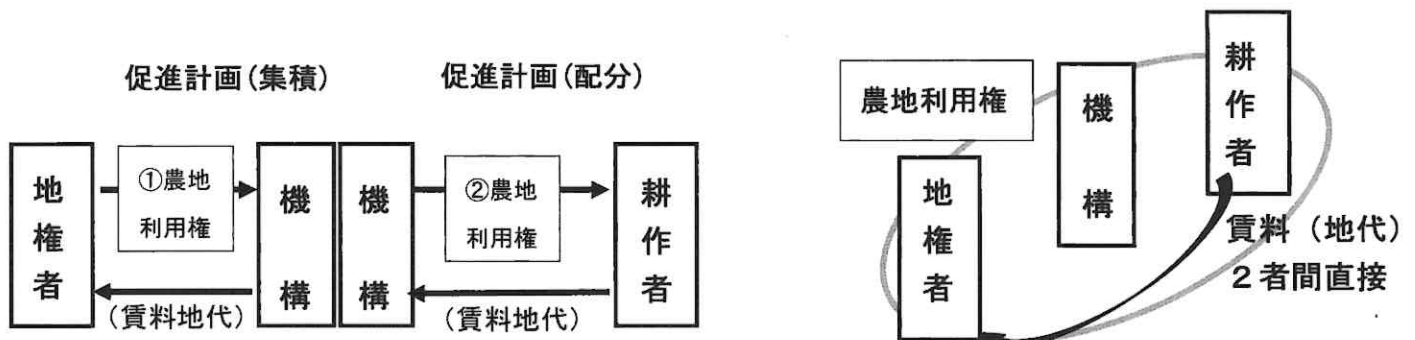
令和 7 年 4 月からの農地貸借は、地域計画（目標地図）に基づいて行われることとなり、利用権設定等促進事業（いわゆる相対契約）と農地中間管理事業が統合一本化された仕組みとなっています。

これにより、農地の機構への集積と担い手等への配分は、農用地利用集積等促進計画（以下「促進計画」という。）によって行われることになります。

促進計画に係る手続きは、機構による農地中間管理権の取得と耕作者への貸付を「集積」と「配分」の 2 つの促進計画で行う 2 段階方式と、農地中間管理権の取得と耕作者への貸付を 1 つの促進計画で行う一括方式の 2 通りとなります。

2 段階方式《従来方式》

一括方式《3 者契約》



※促進計画の契約は農地のみが対象で、利用権が終了した時、耕作者は地権者と事前に合意した内容に基づき、設置した農地附属物の原状回復を行います。

Q 2 : 2 段階方式と一括方式の違いは何ですか

促進計画（集積）により機構へ農地を集積し、促進計画（配分）により機構から担い手へ配分する従来の「2 段階方式」に加え、これまでの集積計画において、地権者と耕作者が直接結んでいた相対契約の形を継承し、機構を介した 3 者で一体的に行う仕組みを作り、これを「一括方式」と呼称しています。

一括方式は 2 段階方法と比べると、①賃料を地権者と耕作者が直接やりとり②契約期間の制約がなく 5 年未満の短期の契約が可能③市町の裁量で添付資料の削減が可能④手続き期間の短縮、の 4 点が主な違いです。

地域計画が策定された区域において、担い手等に農地を貸し付ける場合は 2

段階方式での手続きを、地域計画内の多様な担い手（兼業農家等）や、地域計画区域外では、一括方式で手続きを行うことを想定しています。

Q 3：2段階方式と一括方式のどちらを選択したらよいですか

上記Q 2の2段階方式と一括方式の違いを地権者と耕作者が理解した上で、両者の意向により、選択できることを基本としています。

これまでの「相対契約」と「機構経由(2段階)」の仕分けを参考にするなど、各市町で判断基準を持っておくと誘導しやすいのではないかと考えます。

例えば、「2段階方式」を選択する基準として、集積協力金や基盤整備など事業を活用し、段階的に担い手に農地の集約を進められる場合(再配分しやすい)や、複数の地権者から集積する法人等の場合（担い手は地権者毎の個別の契約が不要。賃料もまとめて機構が各地権者に支払う）等が挙げられます。

Q 4：地域計画の区域内と区域外で貸付対象となる耕作者（受け手）はどうなりますか

基本は次のとおりです、

	地域計画の区域内	地域計画の区域外
原則	地域計画に位置づけられた農業を担う者	担い手（認定農業者、認定新規就農者、基本構想水準到達者、集落営農組織）
その他	上記以外の者で、地域計画の達成に向け、市町・農業委員会が必要と認める者	上記以外の者で、地域農業の発展に向け市町・農業委員会が特に必要と認める者

Q 5：機構はなぜ、地域計画が策定された区域を重点的に事業を行うのですか

地域での話し合いの結果を踏まえて策定された地域計画（目標地図）を実現するため、機構は重点的に事業を実施すると機構法に定められています。

Q 6：中間管理事業（農地貸借）で契約できる農地の優先順位はありますか

事業規程第3により、次のとおり定められています。

- 市街化区域以外の農地（図1斜線部）のうち、以下の基準により、経営体への貸付けが見込まれるもの。
 - 地域計画の区域内の農用地等

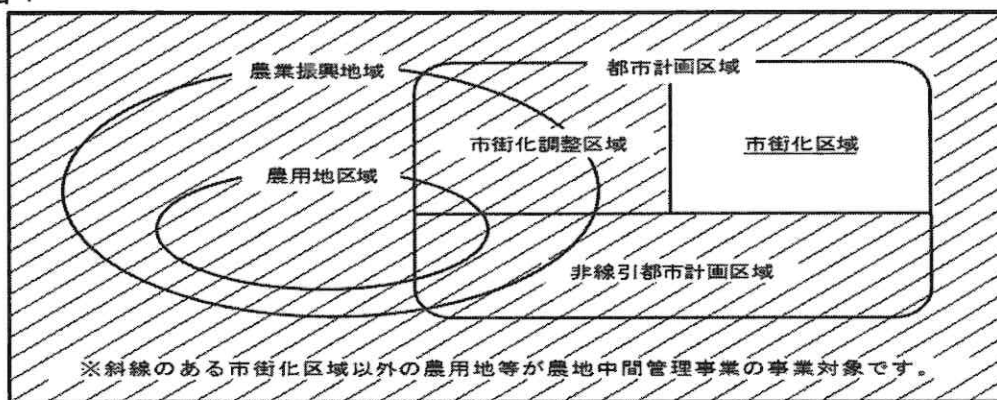
地域計画の達成に資するよう、目標地図に基づき積極的に中間管理権を取得するものとする。
 - 地域計画の区域外の農用地等

原則として、市町や農業委員会が、農用地の利用の効率化及び高度化の促進を図るために必要と認め、かつ貸付先が見込まれる場合に、中間管理権を取得するものとする。
- 上記1にかかわらず、次に掲げる農用地等については、中間管理権を取得

しないものとする。

- (1) 農地法第 30 条に基づく農業委員会による利用状況調査において、再生不能と判定されている荒廃農地
- (2) 用水路や接道が無い狭小地又は傾斜地など、農用地等として利用することが著しく困難であることが形状又は性質から明らかであり、かつ、土地改良事業等による利用条件の改善が予定されていない農用地等
- (3) その他、経営体に貸し付けることができる可能性が著しく低いと認められる農用地等

図 1



Q 7 : 農業用施設用地について、栽培に供する農地と合わせて機構を通じて集積が可能ですか

次の①～④は集積可能です。

ただし、農用地開発事業等で整備された「農業用施設用地」であっても、農地台帳に記載されていない土地が存在したり、農業用施設も宅地扱い（農地転用）となる土地（基礎工事があり、固定資産の対象となりうる施設）は、原則として中間管理権を取得しません。

- ①市街化区域以外の区域であること
- ②農業振興地域内で農地台帳に登録のあること
- ③農業振興計画で用途区域が農業用施設用地であること
- ④農地の使途が、パイプハウス等栽培に供するものであること

なお、原状回復等の手続きなどを要する場合がありますので、機構へご相談ください。

Q 8 : 機構の借入・貸付期間に、定めがありますか

事業規程で、10 年以上の期間を基本とすることとしています。特に担い手への集積や再配分を基本とする 2 段階方式においては長期間とすることが、担い手の経営安定に資することとなるため、最低でも 5 年以上の期間で契約を行うこととしています。

なお、一括方式においては、地権者・耕作者双方の意向であれば短期間（5 年未満）での契約も可能としています。

Q 9 : 20～30 年以上の契約は可能ですか

40 年以下の契約は可能ですが、20 年以上の長期契約となると契約当初の条件等が大きく変化してくるため、貸付期間は 20 年以下とし、再契約を妨げないとしています。

また、附属物がある農地の貸借については、地権者の了解が得られれば、20 年程度の長期契約が望ましいと考えます。

2 段階方式の場合、15 年以上の長期契約は「機構関連農地整備事業説明書（様式 7）」の交付により説明を行う必要があります（「機構関連農地整備事業」以外の農地整備事業の実施が確実と認められる場合については必要なし）。

一括方式の場合、将来に農地基盤整備を行うときは、2 段階方式での手続きにより農地集積をする必要があるため、一旦解約して、2 段階方式に切り替えますので、「機構関連農地整備事業説明書（様式 7）」の説明は必要ありません。

Q10 : 促進計画による利用権設定は、いつから効力が発生するのですか

契約者が署名、押印しただけでは契約書としての効力は無く、市町又は県の認可・公告によりその効力が生じます。

参考 P30

Q11 : 利用権の取得時期は、利用権の「始期」と考えてよいですか

促進計画に記載された「始期」の日付けとなります。

公告日から後に始期が設定されている場合、公告日には使用収益する権利は発生（利用権の取得）していないので留意が必要です。

参考 P30

Q12 : 中間管理権設定時期と抵当権設定登記時期が前か後で注意することがあります

中間管理権設定時期と抵当権設定登記時期が前か後で、権利の優先順位に違いが生じます。

- 1 中間管理権（賃借権等）設定時期が、抵当権設定登記より早い場合
抵当権の実行による「競売」などにより、所有者（地権者）が変わったとしても、借人（耕作者）の耕作権は優先されます。
- 2 抵当権設定登記が中間管理権設定時期より早い場合
抵当権者に借人（耕作者）は対抗できないので、返還を求められた場合、返還しなければなりません。

Q13 : 農地に昭和初期の抵当権が設定されている場合は、解除が必要です

機構からは解除手続きを求めませんが、登記簿上の抵当権の効力が現存する場合には、地権者に債権者の同意（第三者への利用権設定）を得るよう、債権者との調整をお願いすることとしています。

参考 P31

Q14 : 機構は荒れた農地を借り受けてくれますか

耕作が難しい荒れた農地であっても、耕作者が見込まれる場合は借り受ける

ことが可能です。耕作者が決まり、要件に合致すれば、耕作可能な状態にするため、機構が中間管理権を取得し、事業（借受農地管理等事業、遊休農地解消緊急対策事業）を活用することも可能です。

遊休農地を含め貸出しを希望される農地は、地域計画等の地域での話し合いの中で予め耕作者を決めていくことが基本となります。

Q15：登記簿上1筆の一部分（例えば2,000㎡の内1,000㎡）というような農地貸借の取扱いが可能ですか

可能です。

ただし、ほ場の利用箇所が図面上で確認できること、かつ、利用面積が関係書類（水稻共済細目書の耕作可能面積等）で確認できることが必要です。

Q16：「営農型太陽光発電」にかかる、農地の利用権設定について機構を通じた集積は可能ですか

機構は集積できません。

国のガイドライン（令和6年3月25日付け5農振第2825号農村振興局長通知「営農型太陽光発電に係る農地転用許可制度上の取扱いに関するガイドライン」）では、設備の設置者と営農者が異なる場合、一時転用許可と同時に農地法第3条許可を受けることが必要とされているためです。

Q17：市町が中間管理事業を利用して農地を借りることはできますか

中間管理事業により、「地方公共団体が対象土地を公用又は公共用（農業上の利用を目的とする用途に限る。）に供するため賃借権の設定等を受ける場合」は可能です。 ※機構法施行令第2条第1号

Q18：現在、地権者と耕作者が直接契約（相対契約）をしていますが、基盤整備を行う際など機構を介した契約に変更するには、どうしたらよいですか

まず、現在の契約の解除が必要になりますので、当該農地を管轄する農業委員会に解約の書類を提出し手続きを行った後に、機構を経由した手続きを行ってください。

Q19：農地の所有者と農地の上に設置されている施設の所有者が異なる農地を借りたい旨の相談がありました。この場合どのように取り扱えばよいでしょうか

機構は農地を促進計画で借受けて耕作者へ転貸することは可能ですが、施設は対象外となりますので、地権者に確認の上、施設所有者と耕作者が別契約を結ぶことが基本となります。

Q20：麦を栽培中に次作（水稻）耕作者と農地の貸借契約手続きはできますか

地権者及び現耕作者、次作耕作者の当事者の間で、合意（賃料の支払い、解約日、契約始期）がなされている場合には可能です。市町と協議の上、手続き方法を決定します。

Q21: 後継者に経営移譲(農地法第3条許可により親から子に使用貸借権設定)していますが、機構を介した権利設定に変更する場合、農業者年金(経営移譲年金)は継続できますか

継続できます。(受給停止となりません。)

なお、機構を介した契約に変更する場合、農業委員会への解約手続きや新たに10年以上の期間設定となるなど、要件等の確認が必要です。

Q22: 「農地所有適格法人」でない法人が、機構を通じて農地を借りることができますか

解除条件付き(リース方式)となりますが、農地の利用権設定は可能です。

なお、地域計画が策定されていない地域で、農地所有適格法人でない法人へ配分する場合は、農業経営の状況(様式第11-3)を作成し、促進計画案に添付する必要があります。

Q23: 貸借契約を行うに当たって、相続登記未了の場合は相続登記手続きが必要ですか

相続登記は必要ですが、手続きに相当の時間を要することもあり、「2段階方式」契約の場合は、相続登記未了の場合でも次のいずれかの方法で手続きが可能です。

- ① 相続予定者全員の同意により契約事務を進める。
- ② 相続予定者の権利持分2分の1を超える者の同意のもとに契約事務を進める。[※貸借等の期間が40年を超えないものに限る]
- ③ (相続予定者間にトラブルがないことが前提で) 地権者側の取りまとめ役から農地貸借契約に係る誓約書(参考様式2)の提出を受け、契約事務を進める。

その後、相続登記が完了し、契約者の変更が必要となった場合は、登記名義人として契約者変更の手続きを行います。

参考 P32

「一括方式」の場合も同様に対応することが基本ですが、機構への関係書類の提出は省略することができます。

Q24: 例えば、相続登記未了で、法定相続人が自分を含めて4名です。(農地のある) 地元にいるのは自分1名で、他の兄弟姉妹からは口頭ではあるが、財産管理(農地の権利を含む)を任せ、数年経過しています。貸借契約の際に、他の兄弟姉妹の意思確認書類が必要ですか

基本的には、権利持分の1/2を超える者の同意があれば、委任状(様式5)等の提出により契約可能です。

何らかの理由で他の相続人と連絡が取りにくい等の事情がある場合は、市町と協議の旨を記載した「農地貸借契約に係る誓約書」(参考様式2)を作成した申出人1名と契約することも可能としています。

なお、その後相続協議が行われ、契約者の変更が生じた場合には、契約者の変更手続きを行います。

Q25：相続人全員が相続放棄している農地について、借受希望者がいる場合、その農地を借りることができますか

借受希望者がいる場合は、農業委員会の農地法第41条の手続を経て、県知事裁定による機構借入（中間管理権の取得）から、促進計画（配分）による借受希望者への農地貸付までを行うことができます。

Q26：隣接農地を借りたいが、相続人（所有者）が不明のため借りられない状況です。どうすれば借りることができますか

Q33と同様の手続で、借り受けることが可能ですので、先ず農業委員会に相談してください。

地域計画の区域内であれば、計画達成に支障がないことが必要です。

Q27：地権者が施設に入所しており、親族（子供）を成年後見人とする選任手続き中です。農地貸借の手続はどうなりますか

家庭裁判所で後見人に選任された後、後見人と機構間で、促進計画を作成します。

この場合、後見人は法務局で登記事項証明書を取得し、契約事務の際に添付します。

促進計画（集積）の記載方法等は次のとおりです。

成年後見人の場合、利用権を設定する者の欄に次のように記載。

地権者〇〇〇〇 成年後見人□□□□ (印)

1 各事項		利用権を設定する者の氏名及び住所（中）		氏名又は住所		利用権を設定する者以外の連絡先		氏名又は住所		利用権を設定する農地		設定する利用権		利用権を設定する農地の利用状況	
利用権を設定する者の氏名及び住所（中）		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		利用権を設定する農地		設定する利用権		利用権を設定する農地の利用状況	
利用権を設定する者の氏名及び住所（中）		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		利用権を設定する農地		設定する利用権		利用権を設定する農地の利用状況	
利用権を設定する者の氏名及び住所（中）		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		利用権を設定する農地		設定する利用権		利用権を設定する農地の利用状況	
利用権を設定する者の氏名及び住所（中）		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		氏名又は住所		利用権を設定する農地		設定する利用権		利用権を設定する農地の利用状況	

※ 当初契約時だけでなく、契約期間中に成年後見人等が選任されれば、関連書類について、上記例示と同様の対応が必要となります。

参考 P32

Q28：就農希望者が、機構を活用して農地を借り受けるときのポイントは何ですか

まずは、市町を中心とした関係機関で構成する就農促進会議等で就農条件全般を整理することが肝要です。農地については、地域の農業委員、農地利用最適化推進委員と連携し、賃料・貸借期間など地権者との借入条件の調整を十分に行うことが必要です。

施設利用作物及び果樹等の経営を行う場合は、農地貸借の基本である原状回復についての理解と確認が必要で（Q37 参照）、農地の長期利用が前提となるため、再契約及び農地取得を視野に入れて地権者の理解を得ることが大切です。

Q29：賃料はどのように決めますか

賃料は、農業委員会の有する情報等を参考にしつつ、地権者、耕作者双方の協議・合意のもとに決定します。農業委員会や機構が仲介し決定することはありません。

Q30：賃料の徴収（機構と耕作者の関係）、支払（機構と地権者の関係）の方法と時期はどのようになりますか

①徴収方法と時期

機構は、原則として耕作者が開設している農協口座から、指定日に引き落とします。

耕作者からの賃料徴収時期は、毎年11月10日です。

②支払方法と時期

機構は、地権者の希望する金融機関の指定口座へ送金します。

地権者への賃料支払時期は、毎年11月末日です。

※本県では、耕作者の経営品目は水稻が大半を占め収穫・出荷が9～10月となること等から、年末までに地権者に賃料を支払うこととしています。

※民法614条（賃料の支払時期）賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない。ただし、収穫の季節があるものについては、その後に遅滞なく支払わなければならない。

Q31：促進計画（配分）及び促進計画（一括）の耕作者の氏名・住所等を記載する欄に、「農地法等の法令を遵守していることを申告する。」とありますが、農地法等の法令とは何ですか

農地法その他の農業に関する法令（違反の対象となる規定）

- 1 農地法（昭和27年法律第229号）
 - ①第3条（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）
 - ②第4条（農地の転用の制限）
 - ③第5条（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）
 - ④第42条（措置命令）
 - ⑤第51条（違反転用に対する処分）
- 2 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）
 - ①第15条の2（農用地区域内における開発行為の制限）
 - ②第15条の3（監督処分）
- 3 種苗法（平成10年法律第83号）
 - ①育成者権又は専用利用権の侵害（第20条及び第25条参照）
- 4 農薬取締法（昭和23年法律第82号）
 - ①第24条（使用の禁止）

Q32：「農地法等の法令」に抵触又は抵触が懸念される案件については、耕作者は当該促進計画（案）を作成し提出することができませんか

関係法令に抵触あるいは抵触した恐れがある場合は、促進計画（配分）及び促進

計画(一括)の耕作者の氏名・住所等を記載する欄に、契約手続きのために署名捺印(自署)してしまうと、虚偽の申請になる恐れがあります。

そのため「農地法その他の農業に関する法令を遵守していることを申告するとともに」を削除し、「農地法その他の農業に関する法令の遵守の状況等(過去3年分の状況) 参考様式7」を促進計画に添付して手続きを行います。

Q33：期間借地(表作：水稻 裏作：麦)を行う場合、手続きはどのようになりますか

下記の事項を満たせば、機構が期間借地することは可能です。

- ① 地権者(表)＋担い手(裏)、担い手A(表)＋担い手B(裏)の様に、異なる耕作者が期間を分けて耕作を行っていくことが、その地域の農地利用の在り方として合理的であること
- ② 機構から農地を借り受ける農業者(担い手)が、まとまった農地で耕作ができるなど、効率的かつ安定的な農業経営を行うことができること
- ③ ①及び②であることが、地域の話し合いにより地域計画に位置付けられていることが要件となります。

また、担い手が借り受けている農地を、一定期間(裏作又は表作)他の担い手に特定農作業受委託で作業させることも可能です。(特定農作業受委託は利用権設定ではないため、いわゆる又貸しには該当しません。)

(2) 附属物のある農地の利用権設定

Q34：附属物とは

農地に設置する果樹等の永年性作物及び減価償却の対象となる施設等とします。

Q35：「2段階方式」と「一括方式」のどちらで手続きを行いますか

利用権設定にあたり、耕作者と地権者が協議し合意したうえで「2段階方式」か「一括方式」のいずれかを選択することとなりますが、次に掲げる場合は、原則として「2段階方式」とします。

- (1) 補助事業を活用し附属物を設置する場合
- (2) 農地と耕作者の居住地(事務所所在地等)が、異なる市町の場合
- (3) 地権者及び耕作者が2段階方式を希望する場合

なお、「2段階方式」での手続きを行う場合は、Q38の添付資料が必要となります。

Q36：確認書等(参考様式4-1～4及び5)の提出が難しい場合の対応はどのようになりますか

農地法3条許可での対応となります。ただし以下の場合を除き、地権者と耕作者の同意があれば「一括方式」での手続きも行うことができます。

- ①補助事業を活用し附属物を設置する場合

②農地と耕作者の居住地(事務所所在地等)が、異なる市町の場合

Q37：契約農地への附属物の設置に際し気を付けておくポイントは

利用権設定は、農地のみが対象であり附属物は含まれておらず、農地の返還に伴う附属物の撤去等原状回復は、耕作者と地権者の当事者間で合意・確認・実施することが必要となるため、以下のことに留意して対応することが必要です。

- ・地域の状況、地権者・地域と耕作者の関係を十分把握し、無理のない契約を行う。(農振農用地以外、地権者の所有農地の全部契約を行う等は控える)
- ・原状回復の確認事項にあやふやな表現(「基本的に」「一部は」「望ましい」等)は避ける。
- ・不測の事態(離農・倒産・破産・死亡・所在不明)時の関係機関の連携の確認
- ・地権者の家族(後継者等)の意向確認
- ・地権者、耕作者が契約事項(原状回復の内容)を理解しているか確認
- ・書類が複数枚に渡る場合は、裏表印刷、割印、契印などの処理をする。
- ・記録を残す(入植受け入れ時、契約立会時等)
- ・経営基盤の安定を図るため長期間契約や農地の購入に誘導する

Q38：2段階方式において契約農地に附属物が現存する場合や、新たに設置の計画がある場合の取扱いはどうなりますか

どちらの場合も、地権者と耕作者相互で、契約終了時の農地返還条件(原状回復)を予め確認をしておくことがポイントです。機構はあくまでも農地(底地)のみを賃貸借等の契約の対象とし、附属物については、契約の対象とはなりません。

促進計画(様式2, 9, 14)の「果樹・施設等農地附属物の有無」欄に附属物「有」の場合のみチェックを入れ、農地返還時の原状回復方法を、地権者・耕作者間で十分に協議します。

参考様式4-1～4-3の一連の書類を作成し、機構に提出してください。

その際、参考様式4-1については2部作成の上、地権者と耕作者で保管し、機構へは写しを提出してください。

[参考様式4-1] 原状回復に関する確認書

[参考様式4-2] 原状回復に関する誓約書

[参考様式4-3] 原状回復に関する連帯保証人承諾書

[参考様式5] 農地の貸付に係る意見書(必要に応じて)

なお、上記書類の提出が難しい場合は、機構が中間保有した後であっても、耕作者に配分できない為、地権者との契約を解約します。

そのため、農地中間管理権の取得時に事前提出を求め、その作成状況を確認することとしています。

Q39：契約終了後再契約を行う場合、Q38の必要書類を再度書き直して提出しなければいけませんか

原則として参考様式4-1～4-3及び5の一連の書類の提出としますが、原状

回復の条件等前契約期間中と変更が無く、地権者と耕作者が協議し合意された場合、原状回復に関する承諾書（参考様式4-4）で代えることができます。

参考様式5（農地の貸付に係る意見書）は必要に応じて提出を求めるものとします。

Q40：原状回復に関する連帯保証人承諾書の連帯保証人は原状回復の責任の限度額の意味合いは？金額はどのように決めるのですか

原状回復は耕作者が行い解約しますが、死亡や自己破産、倒産等で原状回復を行う当事者が不在となった場合、耕作者に代わって連帯保証人が原状回復を行うこととなります。

民法上、連帯保証事態無限保証を求めることができない為、連帯保証人の責任の限度金額を定める必要があります。そのため、連帯保証人承諾書には、実際に原状回復をする場合に必要な現実的な金額を記入する必要があるため、施設建設業者等から見積を参考にすることとなります。

Q41：附属物の原状回復に係る確認書等について、地権者と耕作者で協議する際に、契約条件によっては確認事項等の内容を変更することは可能ですか

Q38で示す書類が揃っていれば、実情に応じた変更は可能です。

地権者と耕作者が、契約途中及び解約時の条件を事前（契約時）に協議・確認するためのものであることから、実情に応じて内容を変えることはむしろ望ましいと考えます。

ただし、必要不可欠な事項もありますので、まずは機構にご相談ください。

Q42：附属物の原状回復の「原状」とはどのような状態を言いますか

一般的に、「原状」とは「何もない更地」「借り受けた時点で何も手を加えていない状態」のことです。契約農地に果樹等の附属物がある場合の「原状」とは、契約終了後の農地の利用方法を踏まえ、次期栽培が可能な状態のことを指します。事前に写真を撮るなどして、農地の返却時の条件を両方で確認し、書面（確認書）にしておくことが重要です。

地権者が当該農地を返却された後、どの様に活用していくかなど、返却時の条件をしっかりと協議しておくことが必要です。

Q43：契約期間中に附属物を設置する場合の対応はどのようにになりますか？

設置については、市町及び農業委員会に事前に相談を行い、甲の同意を得て行います。原状回復に係る手続きについては、契約当初と同様に手続きを行うこととなるため、耕作者、利用権が終了したときの原状回復について、地権者と協議し、その協議結果を基に原状回復に関する書類等を作成し公社に提出します。

Q44：「附属物の原状回復の確認事項」で確認しておくポイントは

果樹・施設等を農地返却後活用する（経営継承を含め）予定の有無で異なります。その際、地域の産地計画や担い手対策及び地域計画に照らし合わせるなど関係機関としても指導・助言することがポイントです。

次作が水稻栽培を基本とするのであれば、栽培に必要な機能（圃場湛水、用排水路の利用）が損なわれる可能性があれば事前に確認し記載しておく必要があります。

逆に、残しておいてほしい施設（鳥獣害柵、井戸等の灌水施設、電柱等の配電施設）がある場合はその旨を記載しておきます。

Q45：解約時及び契約満了時に再契約を行わない場合に、原状回復を行うこととなりますが、実際の手続きはどのようになりますか。また対応するに当たり確認が必要なポイントは

附属物事務処理基準第6及び第7により以下のことに留意し行うこととしています。

(1) 2段階方式で原状回復に関する確認書等を作成している場合

ア 契約当初に作成した原状回復に関する確認書等の内容に基づき耕作者が原状回復作業を行うが、事前に地権者と作業内容について確認した上で作業を履行し、終了後両者同席のもとで確認を行う。

イ 機構及び市町、農業委員会等関係機関は連携して、原状回復に関する確認書等の内容どおりに、耕作者が原状回復を履行するよう指導・助言を行う。

(2) 原状回復に関する確認書等を作成していない場合（一括方式含む）

耕作者が、地権者と協議して、更地など次期作付けが可能な状態となるよう附属物の撤去等を行い、地権者に引き渡す。

Q46：附属物の設置者が耕作者で、地権者が収去不要に同意している場合、解約時及び契約満了時に設置者である耕作者が地権者に対し支出した費用の一部を請求することはできますか

地権者と耕作者で事前に協議され、地権者が費用償還に同意している場合などは、設置者である耕作者は地権者に償還請求できると考えられます。解約時及び契約満了時に再度附属物の収去について、地権者と耕作者が協議して決める必要があると考えます。

Q47：関係機関（市町、JA等）がリース事業等で設置した附属物の取扱いで留意しておくべき事項はありますか

設置者（市町、JA等）は、利用者（耕作者）が、リース期間中に契約を終了する場合も想定し、対応方法を利用規約等に盛り込むなど利用者と事前に協議しておく必要があります。利用者はリース契約終了時に、設置者と連携して次期利用者が利用可能な状態にして、公社との農地の契約を解約することとなります。

また、設置者は、利用者のリース利用規約等に定めた返却に係る取り組みを支援するとともに、利用権設定時に公社と取り決めた内容（農地の貸付に係る意

見書等)に基づき、他の関係機関等と連携し次期利用者の確保に努め、利用者不在期間の圃場管理及び賃料の支払い等について、公社と連携して対応するものとしします。

なおリース期間が終了した後も、設置者は、事業効果の発現のため関係機関と連携し対応するものとしします。

Q48: 基盤整備事業等で設置した附属物の取扱いで留意しておくべき事項はありますか

地域の産地構想に基づき基盤整備事業等で整備された生産団地等（附属物が設置された農地）において、耕作者が契約を途中解約又は、契約期間終了後に再契約を行わない場合、当該事業で設置した附属物を収去することは適切ではないと考えます。

補助事業実施者は、耕作者が継続して活用しない場合を想定し、対応方法を耕作者と事前に協議しておく必要があります。契約終了時に耕作者は、補助事業実施者と連携して次期利用者が利用可能な状態にして、公社との農地の契約を解約するものとしします。

また、耕作者が不在となった場合、補助事業実施者は事業効果の発現のため関係機関等と連携し速やかに次期耕作者を確保するとともに、耕作者不在期間の圃場管理及び賃料の支払い等について対応するものとしします。

(3) 2段階方式による手続き

Q49: 促進計画（集積）の様式「利用権を設定する者以外の連絡先」は、相続予定者でなくてもよいですか

連絡を取りやすい家族・親族等であればどなたでも結構です。

賃料支払の確認や契約更新時など、契約者と連絡がとれない時を想定していますので、この記入は必須としています。

Q50: 促進計画の「賃料の支払方法」欄に、「該当農地が所有者不明となった場合は、賃料は発生しないものとする。」と記載がありますが、実際に地権者が死亡するなど、「所有者不明」となった場合の具体的な確認手続きはどのようなになりますか

2段階方式における促進計画の共通事項の利用権設定の項に、「所有者不明農地とは、農地法第32条の「探索を行っても所有者を確知できない農地」に相当する農地のことをいう。」と記載しています。しかし、農地法第41条に基づく2ヶ月間の公告などの手続きを求めるものではなく、農業委員会等の情報から所有者が確知できないことが明らかであればよいと考えます。

Q51：地域計画の区域外の場合は、賃借権の設定等を受ける者の「農業経営の状況」の作成が必要ですが、地域計画の区域内で目標地図への位置付けがない人も同様でしょうか

地域計画の区域外と同様に、「農業経営の状況」を作成、添付してください。

Q52：契約者（利用権設定をする者）以外の口座を「賃料振込口座」に指定することができますか

可能です。

口座振込依頼書兼委任状（様式4）に、希望する口座、当該様式の下部の「委任状」に当該口座名義人の氏名・住所・電話番号等を記入し、促進計画と一緒に提出してください。

Q53：2段階方式では機構が地権者から農地を借受け、機構から耕作者へ貸し付けるまでの間にタイムラグがありますが、耕作者が対象農地で耕作を始められる時期はどうなりますか

機構が借入（中間管理権取得）した日以降で、地権者の了解が得られると機構が判断すれば耕作可能としています。

ただし、次の場合は、市町と協議し農作業農産物販売受委託契約（参考様式6）を締結することとしています。

- 1 借受予定者が軽油引取税免除のため関連書類として必要となる場合
- 2 基盤整備や新規就農等で事業上農地を借り受けて営農を開始する必要がある場合
- 3 経営所得安定対策事業で事業上農地を借り受けて営農を開始する必要がある場合
- 4 その他理事長が特に必要と認めた場合

Q54：賃料（年額）を徴収し支払う対象期間はどのようになっていますか？月割り・日割り払いはできますか

機構で取り扱う賃料徴収・支払事務については、当年度（4月～3月）1年間の賃料を「年額」として11月に処理を行うこととしており、月割り・日割り計算での事務は行いません。

契約初年度及び契約終了年度については、1年に満たない契約期間もあることから、契約開始年度と賃料の支払年度が同一でない場合もあり、地権者と耕作者が協議した結果を促進計画（集積）及び促進計画（配分）の「賃料の支払方法」の欄に賃料の支払開始年度と回数を記載することとしています。

地権者と耕作者が合意して、実際に農地を利用している期間と契約している期間が異なる場合もあり、年額払いとは別に賃料のやり取りが必要な場合は、機構を介せず地権者と耕作者間で行うこととします。

Q55：当年度賃料徴収の基点はいつですか

9月1日に耕作者が利用権設定している農地が対象となります。（9月2日以降に利用権設定した農地は、次年度の徴収・支払いの対象となります）

Q56：賃契約期間中に賃料の見直しは可能ですか。毎年賃料を変更することは可能ですか

契約条件は、地権者、耕作者双方の合意により見直しを行うことができるので、見直しは可能です。

ただし、賃料は耕作者の経営計画（5年程度）により一定額を定めることで安定した経営が可能と考えられ、毎年の変更は望ましくないと考えます。

賃料変更については、地権者並びに耕作者からの、農用利用計画の変更申出書兼変更計画書（地権者用）（様式 18－1）、農用利用計画の変更申出書兼変更計画書（耕作者用）（様式 18－2）の提出が必要です。

なお、耕作者が農事組合法人の場合は、賃料変更が総会で諮られていれば、次の書類を法人側で作成し、機構へ届け出てもらう必要があります。

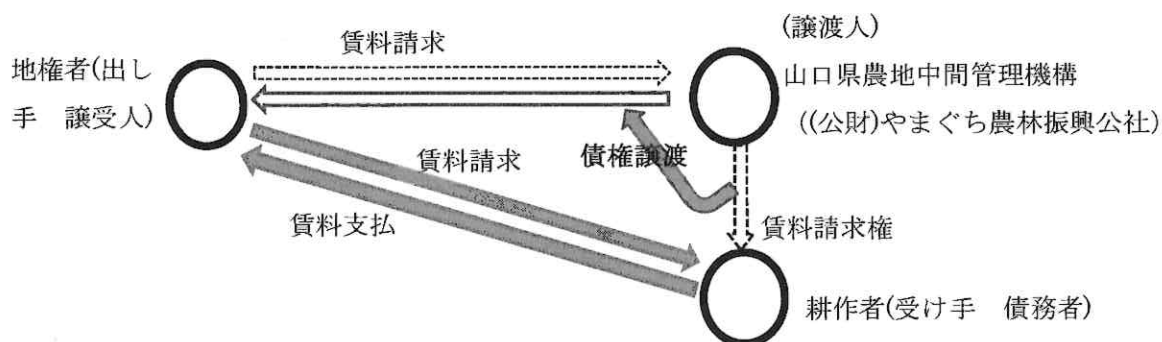
- ①集落営農法人賃料変更申出書（様式 17）
- ②総会議事録の写し
- ③農用地利用計画の変更申出書兼変更計画書（耕作者用）（様式 18－2）

※機構から地権者あてに「賃料変更のご案内」を送付します。

（４）一括方式による手続き

Q57：一括方式では、契約の当事者である機構が賃料授受に関わらないのですか

機構と耕作者との賃貸借契約により発生した、耕作者への賃料請求権（債権）を、地権者に譲り渡すこと（債権譲渡）で、地権者は直接耕作者に賃料の請求を行うことができます（民法第 466 条及び 467 条）ので、機構が地権者に対して賃料を支払う債務については、代物弁済により消滅することから機構は賃料の授受に関わりません。



Q58：契約者(地権者・耕作者)が自署できません。どうすればよいですか

成年後見人、保佐人、補助人の制度を活用します。

しかしながら手続きが難しい場合は、自署記入欄に氏名を印字した上で、本人ができる範囲で自署するか、自署記入欄に〇〇〇〇代筆△△△△（本人との関係）と連記して、自署に代えることとしています。（親族が代筆）

また、自署に代えて実印（印鑑証明書添付）で対応することも可能です。

Q59：農業法人の自署は、これまでどおり法人名印と押印（実印）で対応できますか

可能です。法人印は、印鑑登録印のため印鑑証明書は不要です。

Q60：様式 14(促進計画(一括)の申請様式)について、A 4だと用紙が小さいので、B 4やA 3で印刷して配布してもよいですか

機構への提出はPDF化してメール送信で行いますので、配布される用紙のサイズは問いません。

なお、機構へ案を郵送する場合は、B 4やA 3で印刷して配布されたものをA 4版に縮小して送付願います。

また、原本は、公告を行う市町で保管していただくため、適切な保管をお願いいたします。

Q61：公社に様式 14 の裏表をコピーして送付することとなっていますが、裏面は全て同じのため、裏面は一部だけ送付すればよいですか

機構事務支援システムから様式を打ち出した場合の裏面は全て同一になります、しかし、事前に打ち出した様式を裏表コピーして促進計画を作成して提出する場合、他の様式と間違ったり、旧様式で提出してしまい必要事項が抜けている可能性が生じます。

このため、契約時に提出された裏表が一体となった促進計画が必要となります。

Q62：地権者・耕作者が様式を自分のPCを使って打ち出して提出する事は可能ですか

可能です。その際は促進計画(一括)の様式(様式 14)の裏表を両面印刷して、必要事項を記載し市町窓口等へ提出してもらって下さい。両面印刷ができない場合は、表様式(記入面)と裏様式(共通事項)に掛かるように割サインや割印が必要となりますのでご注意下さい。

Q63：促進計画(一括)の素案提出の際に農地情報一覧表(参考様式 12)を添付することとなっていますが、これに代えて農業委員会総会提出資料(農地一覧表)を提出してもよいですか

農業委員会総会提出資料(農地一覧表)に限らず、必要な情報(農地地番、面積、契約期間、地域計画内外、地権者名、耕作者名)が記載されてあれば問題ありません。

一括方式ではテンプレートの事前提出は求めていませんが、テンプレートに必要なデータを入力したものでも構いません。

2 契約途中の手続き

(1) 共通事項

Q64：契約途中で当該農地を現在の耕作者以外の者に転貸又は売買することができますか

現契約の終期までは現行の耕作者の耕作権が優先されますので、契約途中での転貸又は耕作者以外の者に売買はできません。

ただし、現耕作者が解約に合意すれば、中途解約により、他の者への転貸や売買は可能です。

※留意事項

現行の貸借開始時に、地権者が「経営転換協力金」の交付を受けている場合には、補助金返還が生じる可能性がありますので、事前に市町担当課の確認が必要です。

Q65：契約途中に「空き家バンク」に当該農地を合わせて登録できますか

契約中に売買はできませんので、現耕作者及び機構の合意を得て行う必要があります。なお、貸借を前提に農地を購入することは、例外を除いてできませんので、農地の購入希望者が現耕作者に栽培の継続を約束したとしても売買することはできません。

Q66：借受農地を利用している農業法人が、その一部を倉庫として転用したいとき、どのような手続きが必要ですか

まずは、地権者が「転用を承諾すること」が大前提となります。

地権者の承諾後、該当する農地を地権者まで解約します。

その後、農業委員会の指導の下、地権者と農業法人とで貸借契約及び転用手続き（農地法手続き）を行ってください。

Q67：使用貸借契約途中で、地権者が死亡した場合、耕作者の使用貸借による権利は促進計画の終了日まで継続となりますか

地権者が死亡しても、機構と耕作者の契約は、期間満了まで継続します。

Q68：作業効率化を図るため借入農地間の畦畔を取り除きたい旨の相談が耕作者からありました、どの様に対応すればよいですか

農地の形状を変えるため、地権者の同意を得て行うことが必須で、農業委員会から形状変更届等を求められる場合も有ります。その際に、原状回復を求められる場合はその旨の確認書を取り交わすなどの対応が必要となりますが、基本的に原状回復を求めない、つまり畦畔の復元を求めない旨の了解が得られた農地に限り施工される事が肝要と考えます。

その場合であっても、返却時のトラブルを防ぐため、原状回復を求めない旨の地権者の同意書を作成し、機構及び市町に提出してもらってください。

Q69：促進計画の共通事項「賃料の減額の項」に表記されている「やむを得ない事由」とはどのようなことをいうのですか

気象災害や病虫害の多発など、耕作者の責に起因しない、収益減の原因をいいます。

Q70：契約当初に予定していなかった、附属物を契約途中で設置する等原状回復に関する条件に変更があった場合、誰が責任を持って対応すべきか。

耕作者が契約期間中で契約当初に予定されていなかった附属物を設置する場合も、契約当初の手続きと同様に地権者と事前協議（原状回復の範囲・附属物の取り扱い等）を行うことが必要です。

利用権終了時のトラブルになりやすいことから、耕作者は責任を持って地権者と協議した内容を踏まえ所定の書類を作成し提出します。

Q71：畦畔の除去・作製、レンコン栽培やジネンジョの排水対策に伴う耕盤破壊等、機構が定める「附属物」以外の案件に対する原状回復はどのように対応していく必要が有るか

附属物と同様に、耕作者は必要に応じて市町、農業委員会等関係機関に事前に相談を行い、地権者の同意を得て農地の利用権設定手続きを行い農地の利用を開始する。そして、耕作者は、利用権が終了したときの原状回復について、地権者と協議し、必要に応じてその協議結果を確認書等を交わしておくことが必要と考えます。

なお、契約期間中の場合に行う場合にも同様に、市町及び農業委員会に事前に相談を行い、甲の同意を得て行います。原状回復に係る手続きについては、上記と同様に行うこととなります。

Q72：賃料滞納・契約農地管理不足に対する制約（新規契約見合わせ・現契約解約）はありますか

令和7年度までは、新規契約見合わせ・現契約解約についてはルール決めができていないため、具体的な対応は行っていません。令和8年度以降は、賃料滞納・契約農地管理不足について関係機関での情報共有を進める中で、ルール化について協議を進め、賃料滞納・契約農地管理不足の抑止力となるよう対応策を検討していきます。

当面、耕作者への賃料支払い依頼時に賃料滞納や契約農地管理不足があった場合新規契約見合わせ・現契約解約等の制約がかかる場合がある旨記載するとともに、賃料滞納・契約農地管理不足が懸念される者が新規契約手続きを行う時に、手続き送付文書に同様に記載することとしています。

（２）２段階方式による手続き

Q73：借受農地が道路等公共買収にかかった場合、どのようにすればよいですか
公共買収の対象となる筆の全部又は一部を契約から解除する必要があります

ので、耕作者と確認してください。

特に、契約面積減少に伴い、賃料変更となる場合は、変更後の賃料を当事者間で確認し、変更計画書に記載して、機構へ提出してください。

手続様式は、農用地利用計画の変更申出書兼変更計画書（様式 18-1, 18-2）です。

※留意事項地権者が、当初契約時に「経営転換協力金」の交付を受けている場合でも、契約解除が地権者側の意思ではないので、協力金の返還対象外となる可能性が高いですが、事前に市町担当課の確認が必要です。

Q74：法人で「代表者変更」が生じた場合の手続きはどうなりますか

機構への変更届出が必要です。届出書類は、次のとおりとなりますので、機構にご連絡ください。

- 1 契約者情報変更届（任意様式）
- 2 法人登記簿謄本 1 通（法務局で取得してください。写しでも可）
- 3 機構へ提出済みの「貯金口座振替依頼書」の口座番号が変更した場合は、新たに「貯金口座振替依頼書（様式 10）」を機構へ提出してください。

Q75：機構からの転貸先である農事組合法人が、組織をそのまま株式会社へ組織変更した場合、どのような手続きが必要ですか

機構へは、組織名等変更申出書（参考様式 9）に登記事項証明書等の書類を添付し提出していただくこととなりますので、詳しくは機構にお尋ねください。

なお、組織の変更（代表者、組合員、役員等）を伴う場合は、一旦解約し改めて配分の手続きを行うこととなりますので、機構にご相談下さい。

Q76：機構の貸付先の個人経営主が、「株式会社」化を計画しています。どのような手続きが必要ですか

個人経営と株式会社（法人）では、人格が違ってきます。このため、機構との契約は一旦解約が必要となり、解約と併せて新しい人格の株式会社と機構との新たな利用権設定となります。この場合、個人経営で締結していた契約の残期間で新たな契約をするのが基本となります。

Q77：契約期間中に耕作者が死亡した場合、どのような手続きが必要ですか

賃貸借か使用貸借かで、取扱方法が異なります。

〔賃貸借の場合〕

耕作者の相続人（同一世帯であることが必要）が農業経営を継承していく意思がある場合は、権利の相続が可能です。継承の意思がない場合は、新たな耕作者を関係機関等と連携し、探すこととなります。Q75 を参照してください。

〔使用貸借の場合〕

耕作者の死亡により契約が終了となります。

Q78：促進計画に記載されている地権者が、促進計画の公告前に死亡した場合、どのような手続きが必要ですか

促進計画は無効となり公告できませんので、地権者の相続人を探索し、新たな地権者（相続人）から借り受ける手続きを行います。

Q79：地権者が死亡し、相続人全員が相続放棄をした場合、又は、相続人がいない場合の賃料の支払いはどうなりますか

- 1 いずれも、賃貸借契約は継続しますので、契約期間中は耕作者、機構とも、賃料の支払い義務を負うことになります。
- 2 利害関係者の申出等により相続財産管理人が選任されれば、同管理人に対して賃料を支払うことになります。選任されない場合、実務上の相手方がおらず支払うことができませんので、機構は債務不履行の状態を解消するため、受領不能を理由とした弁済供託（民法 494 条）をすることとなります。
- 3 令和 5 年 4 月に要領を改正し、集積計画及び促進計画の「賃料の支払方法」欄に「該当農地が所有者不明となった場合は、賃料は発生しないものとする。」と記載し、契約者の意向を確認しています。

これにより、当該計画に係る農地について、地権者の死亡等により所有者不明となった場合は、契約終了まで賃料を「0 円」とします。

ただし、「賃料の支払方法」欄にこの記述が無い契約については、1 又は 2 の対応となりますので、各計画の「賃料の支払方法」欄を必ず確認して下さい。

Q80：地権者が死亡した場合の手続きはどうなりますか

契約者変更が必要となります。

機構への届出内容は、次のとおりで、機構所定の様式を活用してください。

- 1 契約を引き継ぐ人（相続代表）を特定し、機構へ届け出

※届出様式は、機構に連絡いただければ郵送します。

登記が終了している場合は登記事項証明書を添付。終了していない場合は押印は実印（印鑑証明書添付）で手続きを行い、その後登記が終了した後に登記事項証明書を公社に送付しますが、その時点で契約者の変更が生じた場合には、契約者変更の手続きを同時に行います。

- 2 契約が賃貸借の場合、上記 1 の届出者へ毎年の賃料支払いが生じますので、様式 4「口座振込依頼書兼委任状」の作成が必要です。

Q81：機構が、地権者との契約を解除できるのはどのような場合ですか

事業規程第 8 に次のように記載しています。

機構が農地中間管理権を有する農用地等（中略）が次のいずれかに該当するときは、当該区域における地域計画の内容や見直しの状況等を考慮したうえで、山口県知事の承認を受けて、当該契約を解除するものとする。

- 1 農地中間管理権を取得した後、又は貸付先との契約が解除となった後、概ね 1 年を経過してもなお当該農用地等の貸付けを行う見込みがないとき。
- 2 略
- 3 災害その他の事由により農用地等としての利用を継続することが著しく困難となったとき。

さらに、促進計画（集積）の共通事項に次のように記載しています。

「機構法第 20 条第 1 項又は第 2 項に該当するときは、県知事の承認を受けて利用権に係る賃貸借又は使用貸借を解除することができる。」

参考 機構法第 20 条第 1 項又は第 2 項

- 1 相当の期間を経過してもなお当該農用地等の貸付け又は農業経営等の委託を行うことができる見込みがないと認められるとき。
- 2 災害その他の事由により農用地等としての利用を継続することが著しく困難となったとき。

Q82：賃料を減額する場合は、どのような手続きが必要ですか

減額する場合は、地権者の合意（集落営農法人においては総会又は役員会での決議）を得て行い、8 月末迄に申し出のあったものについては当年度、9 月以降の申し出分は次年度において賃料の変更となります。

Q83：洪水の被害を受けた耕作者から賃料の減額請求がありました。当年度限りの一時的な賃料の減額であれば、地権者・機構・耕作者間で合意書を取り交わすことにより促進計画の変更手続きをしなくてもよいですか

当年度限りの一時的な扱いとして、関係者間の「合意書」で対応します。

Q84：賃料を代理受領していた地権者の息子が死亡した。今後は息子の嫁に受領させたいが、改めて代理の手続きをしなければいけませんか

代理権は、代理人の死亡により消滅します（民法第 111 条）ので、改めて亡息子の嫁を代理人（支払先）とする手続きが必要です。

Q85：地権者（出し手）が死亡した場合、賃料の支払いはどうなりますか

賃貸借、使用貸借を問わず、地権者の権利義務は相続人が継承することとなりますので、相続人は亡くなったことを管轄農業委員会及び機構へ届け出て下さい。契約が賃貸借の場合は、賃料送金先が変更となりますので、相続人からの連絡を受け、機構から相続人へ手続に必要な書類を送付します。

なお、相続人が定まらない場合は、手続きの代表者を決めていただき、Q66 で示す手続きを行います。相続人がいない場合は Q65 を参考に手続きすることができます。

（3）一括方式による手続き

Q86：契約内容に変更があった場合どのような手続きが必要ですか

地権者の相続による契約者、賃料及び契約面積等促進計画の記載内容の変更については所定の手続きを行います。それ以外の軽微な変更については、地権者と耕作者の間で合意できている場合はこの限りではないとしています。

Q87：契約期間中に耕作者が死亡した場合、どのような手続きが必要ですか

賃貸借か使用貸借かで、取扱方法が異なります。

〔賃貸借の場合〕

耕作者の相続人（同一世帯であることが必要）が農業経営を継承していく意思がある場合は、権利の相続が可能です。継承の意思がない場合は、解約手続きを行い、新たな耕作者が見つかり次第契約手続きを行います。

〔使用貸借の場合〕

耕作者の死亡により契約が終了となります。

Q88：耕作者は機構に対し、賃料授受の報告が必要ですか

機構は、耕作者への賃料請求権を、地権者に譲渡しているため、耕作者に対し賃料の授受については関与できません。このことから、賃料の支払に関する事務は当事者同士（地権者と耕作者）で行うこととなるため、両者に報告を求めることはありません。

Q89：地権者は耕作者に対し直接賃料を請求することとなりますが、支払いが行われなかった場合どうなりますか。

また、地権者は、機構に対し、賃料を請求することができますか

地権者は機構から耕作者への賃料請求権を譲渡された旨を同意していることから、機構は法的に耕作者に対し賃料の請求をすることはできません。

また、同様に地権者は機構に対し、賃料の請求はできません。

Q90：契約5年目の時点で、地権者が通帳を確認したところ過去5年間耕作者からの賃料が支払われていないことが判明しました。地権者から支払いについて相談があった場合、どのように対応すればよいですか

債権譲渡を同意した地権者及び耕作者が履行確認する必要があるため、双方で協議していただくことが基本となります。

関係機関は連携して、地権者と耕作者との紛争が円満に解決できるよう努めます。

3 再契約について

Q91：契約の期間満了の通知及び再契約の手続きは、どのように行っていくこととなりますか

令和7年4月以降は、「地域計画」に基づく機構貸借契約が本格化し、2段階方式での貸借手続きについては、耕作者のみ機構から契約の期間満了の通知を行ってきました。令和8年度以降は、耕作者及び地権者の要望を踏まえ令和6年度までと同様に地権者にも機構から通知を行うこととします。

なお、市町によって再契約の手続きが異なることから、契約の期間満了の通知を行う前に市町毎に通知方法～再契約の手続きについて、打ち合わせを行い、円滑な再契約手続きを行います。

また、一括方式については、これまでの「相対契約」と同様に各市町の手続き

方法を踏襲していただくこととしています。

契約満了後は、自動的に農地の利用権が地権者に戻るため、再度契約の手続きが必要となります。再契約については、賃料等の見直しも必要に応じて行い、地権者と耕作者で貸借条件等の合意形成を行います。

Q92：前契約と条件が同一となりますが手続きは必要ですか

機構貸借契約は自動更新ではありません。貸借期間が終了すれば契約が切れるため、再度貸借手続きをする必要があります。

Q93：耕作者が地権者と再契約の条件等について協議するとき、連絡先が分らない場合の対応はどのようにになりますか

連絡先は重要な個人情報であるため、公社では、地権者の同意を得て情報を提供することとしています。

また、耕作者が農事組合法人であり、地権者が当該法人の構成員の場合は、住所、氏名については情報提供していますが、電話番号と契約者以外の連絡先については、地権者の同意を得て情報提供することとしています。

なお、令和6年10月に改正した集積計画及び促進計画の裏面の共通事項に、「計画作成当事者(地権者及び耕作者)」にも提供する場合がある」とする旨の記述がある場合であっても、地権者の同意を得て提供することとしています。

Q94：附属物が有る場合の手続きはどのようにになりますか

前契約が2段階方式及び一括方式に関わらず、地権者が2段階方式による手続きを希望した場合また、農地と耕作者の居住が同一市町でない場合は、Q38と同様に関係書類を揃えて手続きを行います。地権者の了解が得られれば、一括方式での手続き(関係書類不要)で再契約を行うことができますが、契約終了後の原状回復についてはトラブルになりやすいことから、地権者と耕作者双方でしっかり確認(原状回復に関する確認書(参考様式4-1)の内容)しておくことが重要です。

Q95：附属物が有る場合に前契約と条件(原状回復、連帯保証人等)が同一となりますが、上Q90と同様の手続きが必要ですか

地権者の同意を得て、原状回復に関する確認書等に代えて「原状回復に関する承諾書参考様式4-4」で対応することもできます。

4 解約手続きについて

Q96：耕作者が契約満了時又は解約時に、「果樹・施設等農地附属物」の撤去等に応じない場合は、どのように対応すればよいでしょうか

契約を中途解約する場合や契約満了後契約を更新しない場合の原状回復について、地権者・耕作者は、下記の1、2のとおり手続きを行うこととし、公社及び市町、農業委員会等関係機関は、円滑に手続きが進むよう、必要に応じ、連携して指導・助言を行います。

耕作者が撤去等に応じない時は、施設の有効利用はもとより、地域農業振興の観点から、関係機関が協力して対応を行うことが必要です。

- 1 耕作者は、貸借契約締結当時に地権者と申し合わせた内容で原状回復を行う。
- 2 地権者は、上記1の原状回復の状況を確認する。

Q97：地権者から耕作者の管理が悪いため解約し他の耕作者に貸したいと申し出のあった場合どのように対応すればよいですか

契約期間中は、耕作者が営農継続する権利があるため一方的に解約し、他の耕作者に貸すことはできません。耕作者が解約に合意された場合は、合意解約により手続きを行います。

耕作者が営農継続を希望される場合は、農業委員会等と連携し現状を把握し、必要に応じて耕作者に管理改善指導を行います。

管理されない場合は、「農地の利用状況報告書(様式24)」の提出を求め、応じない場合やその後も管理不十分と判断された場合は、知事の承認を受けて当該農地の利用権を解除し他の耕作者に貸し付けることとします。

5 他事業との関連について

Q98：基盤整備事業実施地区で、中間管理事業（農地貸借）はどのタイミングで活用したらよいですか

権利者会議から換地処分までの間以外は活用できます。

中間管理事業開始（平成26年度）以降、面工事後の「一時利用地指定」から機構を活用する事例が中心でしたが、近年は、機構集積協力金を早期に取得し法人等担い手の運営資金に充てることを目的に、面工事前の「従前地」で機構を活用する方法を選択されるケースが増えています。

なお、「従前地」で機構を活用する場合は、未整備の農地の管理を誰がどのようにするかを具体的に決めておく必要があります。特に、担い手が複数で集積する場合は、一時利用地及び換地後の管理なども話し合うことが肝要です。

Q99：機構関連整備事業を実施する際は、中間管理権はいつまでに設定する必要がありますか

本事業を実施するためには、事業計画の公告日に事業要件を満たしているかを判断することになります。このため、中間管理権については事業計画公告日(国への事業採択申請を行う時期)までに事業対象農地全ての利用権を設定する必要があります。

Q100：機構関連整備事業を実施する際は、促進計画の決定にあたり、出し手（地権者）、受け手（耕作者）への説明は具体的にどのように行うのですか

促進計画の決定にあたって、機構が中間管理権を取得する全ての農用地等の地権者および耕作者を対象に、機構関連整備事業が行われることがある旨を記載した書面を交付して、説明することが必要です。

Q101：新規就農者の受け入れ体制を整えるため、予め受入農地を確保したいと考えています。どのように取り組んだらよいですか

新規就農者など地域内外から新たな担い手を呼び込むためには、市町を中心とした関係機関が連携し、計画的な農地の確保などを支援することが重要です。

その一環として活用できる施設や果樹を含めた優良農地の借入条件の整理を行い、市町や公社のHPに掲載しPRすることも検討してはいかがでしょうか。

また、借受者が確定した農地であれば、機構が中間保有し速やかに耕作が開始できるよう農地の管理を行う「借受農地管理等事業」を実施することが可能です。

ただし、国庫事業ですので、借受者の見通しがつき次第、予算確保に向けた対応が速やかに出来るよう、日頃の情報共有が重要です。

6 その他

Q102：契約期間中に契約農地が災害を受けた場合の復旧費用は、誰が負担しますか

農地の復旧費用は、地権者が負担するのが原則ですが、事前の申し合わせ事項を取り交わして、耕作者が負担することを条件に貸借を行うことも可能です。

Q103：（機構の）貸出希望農地登録制度は、令和5年4月になりましたが、農家（地権者・耕作者）からの問い合わせには、どのように対応すればよいですか

地域計画の策定・実現に活用できる農地情報として、市町のHP等による発信を検討いただき、機構HPとリンクする形で情報の発信・共有化を進めていきます。

※現在、機構HPで2市町の情報を公開(R8.5月現在)していますので、参考の上積極的な活用を御検討ください。

Q104：契約期間中の固定資産税等の農地に係る経費は誰の負担ですか

基本的には、地権者の負担です。なお、土地改良区の賦課金や水利費等については、地域の土地改良区のルールに従って支払うこととなりますので、その他の管理条件等を含め、地権者・耕作者の当事者間で契約前に確認してください。

Q105：「耕作者の農地管理が悪いのでしっかり指導をして欲しい」と地権者から申出があった場合、どう対応しますか

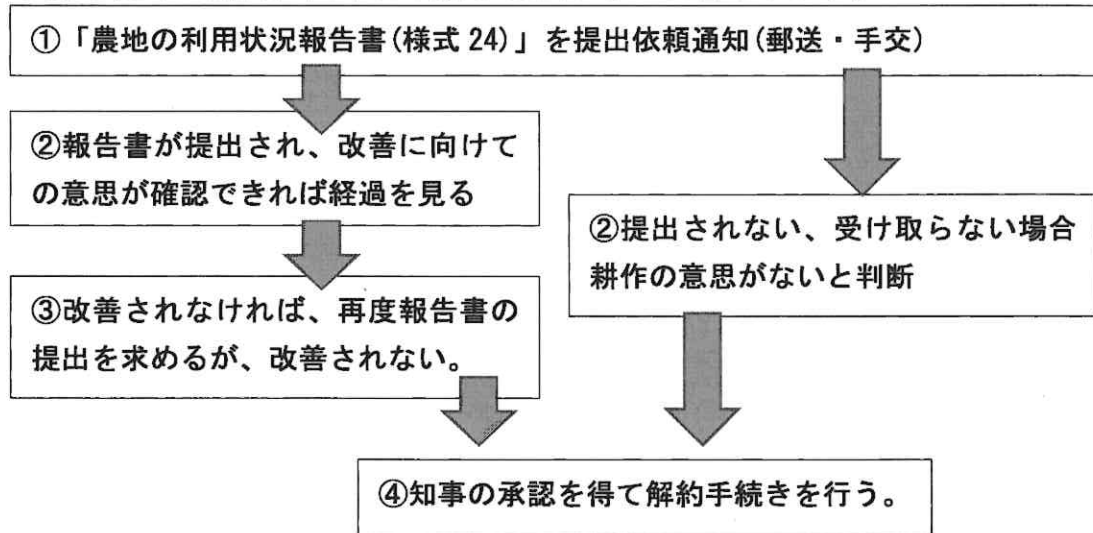
機構は、市町等と連携し、耕作者に対し現地で聞き取りを行うなど農地管理状況を早急に調査、確認した上で、改善が必要と認めた場合は、適正な農地管理を行うよう要請します。

正当な理由なく指導に応じず、契約解除の検討が必要と判断されれば、機構は耕作者から農地の利用状況報告書（様式24）の提出を求めます。

それでも、報告書を提出しない場合や報告書に基づく改善がなされない場合は、知事の承認を受けて契約解除を行うこととなります。

Q106：耕作者が農地管理が悪いため市町や農業委員会が耕作者への改善要請を行いました、全く改善に応じる気配がありません。強制的に解約を行い、他の耕作者に管理(利用権設定)させることはできませんか

耕作放棄状態で管理不十分な農地であっても、所定の手続き(Q105)を経ずに他の耕作者に管理してもらうことはできません。この場合機構から、耕作者に対し「農地の利用状況報告書(様式 24)」の提出を求め、今後の栽培管理の意思・計画を確認します。提出されない場合や提出されても履行されない場合は、知事の承認を受けて解約に向けた手続きを進めることとなります。



※促進計画及び配分計画の裏面共通事項の「利用権解除」の項に、解除条件として「当該農用地等を適正に利用していないと認められるとき。」と記載

Q107：契約期間中に、地権者が農地の返還を求めてきた場合の対応はどうなりますか

基本的には、耕作者の耕作権が優先されるため、耕作者の合意がなければ、契約の解除はできません。

Q108：契約期間中に耕作者が農業経営をやめてしまった場合、どうなりますか

地権者の合意を得て、解約手続きを行います。

地域の話し合いで、次期耕作者が決定している場合、2段階方式であれば機構と耕作者の促進計画(配分)のみを解約し、新たな耕作者と再度契約(再配分)を行います。

地権者と解約についての合意が得られない場合は2段階方式であれば、やむを得ず耕作者との契約を解約し、機構で中間保有することとなります。新たな耕作者が見つからないまま1年間が経過した場合は、地権者との契約も解除することとなります。

Q109：市町が機構に促進計画の案を提出する場合、農業委員会の意見を聴取しますが、何に基づいて意見を聴取することとなりますか

機構法第 19 条第 3 項により行います。なお、農業委員会が機構に促進計画の作成を要請する場合(機構法 18 条第 11 項)は、事務の迅速化のため、同法第 18 条第 3 項に規定される市町の意見を聞いていただくこととしています。

Q110: 促進計画(集積)及び促進計画(一括)については、県からの権限移譲により市町が認可公告を行うこととなっていますが、事務処理については何に基づいて行うこととなりますか

県が定めた「農地中間管理事業関係事務処理要領」に基づいて行ってください。

Ⅱ 農地売買等事業

Q111: 令和 7 年 4 月以降、農地売買等事業の手続きが変わりましたが、どのような変更があったのですか

売買事業の迅速化のため、農用地利用集積等促進計画(以下「促進計画」という。)について、従前は買入と売渡の 2 段階で策定・認可・公告の手続きを行っていたものを、買入と売渡を一度に行う「一括方式」に改めました。これにより、従来 3～4 か月かかっていた手続きが 2～3 か月で済むようになりました。

Q112: 農地法 3 条許可による所有権移転と促進計画による手続きの違いは何ですか。いずれかを選択する場合の基準はありますか

農地の所有権の移転は農地法 3 条に基づく農業委員会の許可によることが基本となりますが、優良な農地を担い手に集積・集約するため、より簡易な手続きとして促進計画による権利移転の方法が農地中間管理事業の推進に関する法律 18 条に定められています。

促進計画による所有権移転を行うためには、機構による農地売買等事業を活用する必要がありますが、そのためには、農地の売買価格は固定資産税評価額を下回らないことが基本となりますので、固定資産税評価額を大幅に下回る額での農地売買をされる場合は、売り手と買い手の当事者間で農地法 3 条許可による手続きを行うことになります。

Q113: 国庫事業と単県事業の違いは何ですか。いずれかを選択する場合の基準はありますか

国庫事業は、国の農地売買等支援事業実施要綱及び農地売買等支援事業実施要領に基づく事業で、基本的な要件として、農地については、農業振興地域の農用地区域内のもので概ね 1,000㎡以上(基盤整備事業に係る従前地の買入については、農地の集積・集約化に資すると判断される場合に限り概ね 500㎡以上)のもの、また、買い手については、認定農業者、特定農業法人・団体、認定就農者、市町基本構想水準到達者の担い手資格がある者であって地域計画に位置付けられていることが必要です。単県事業は、国庫事業に準じた内容の事業ですが、対象農地について、基盤整備事業実施地区での従前地売買が基本的な対象となり、買い手の要件は、国庫事業の対象者に加え市町の農地移動適正化あっせん基準を満たす者も対象となります。

Q114: 売買価格は、どのように決めるのですか。金額の制限（上限、下限等）はありますか

売買価格については、基本的に当事者同士の話し合いと農業委員会のあっせんにより合意した額となります。金額については、近傍類似の農用地等の価格からみて適当であると判断されるものである必要があります。

上限額は、その農用地等の収益性からみて著しく高額であると判断されない範囲であることが必要であり、下限額については、固定資産税評価額が目安となります。

Q115: 農地売買等事業を活用するメリットは何ですか

売り手、買い手の共通のメリットとしては、公社という公的機関による手続きで安心感があること、また促進計画という簡易・迅速な手続きを利用し、所有権移転登記も公社が行うことなどがあります。

売り手のメリットとしては、譲渡所得税の軽減（800万円までの所得控除）が受けられることなどがあり、買い手のメリットとしては、登録免許税、不動産取得税の軽減などがあります。

Q116: あっせん会議は、どのように行うのですか

あっせん会議は、農業委員会が公社とともに、会議参集者（売り手、買い手、関係農業委員等、農業委員会事務局、公社担当者）が原則として一堂に会する形で実施します。

会議の内容としては、売買事業の概容説明、事業のスケジュール確認、売買価格の確認等を行った上で、売り手、買い手から必要書類（農地の登記事項証明書、公図、印鑑証明書、住民票等）を提出してもらうとともに、公社が用意する促進計画案等に記入、押印してもらいます。その後、関係者で現地確認を行います。

Q117: 認定農業者から自身が耕作している農地（農振農用地区域内）に隣接している一体的な利用が可能な農振農用地区域外の農地を買いたいと相談があった。農地売買等事業を活用することは可能か

現在の経営地に隣接しているか否かにかかわらず農振農用地区域外は事業を活用することができません。（全国農地保有合理化協会農地中間管理機構事業マニュアル(R6年3月)Q&A187を参照 以下「全協 Q(番号)」と表記）

ただし、農振農用地区域内の農地と合わせて農振農用地区域外の農地を買い受ける場合には、農地売買等事業の活用が可能です。

Q118: 農地売買等事業の活用にあたって、A町の認定農業者がB町の認定農業者でない場合は、B町の農地を買い入れることは可能か

B町において認定農業者でないので活用できません(B町でも認定農業者となる必要があります)。（全協 Q189）

Q119: 法人構成員が法人に貸付することを目的に農地を取得する場合、農地売買等事業の活用は可能か

構成員個人は担い手要件（認定農業者、基本構想水準到達者等）を満たしていれば可能ですが、多くの場合担い手要件を欠くことが多いです。担い手要件を欠く場合は、農地売買等支援事業（国庫）を活用することはできませんが、単県事業の要件に該当すれば、機構を活用した売買事業が可能です。（全協 Q190）

ただし、単県事業については、基盤整備事業に係る従前地売買であることが求められます。

Q120: 農地売買等支援事業（国庫）により農地を農協に売渡すことは可能か

農協は、売渡し等を行うことができる適格団体として位置付けられていることから可能です。（全協 Q191）

Q121: 農地の中に水路や農道が含まれている場合（農地台帳では農地）も、農地売買等事業の活用は可能か

水路や農道は農業用施設であることから、農地と一体的に買い入れる場合は農地売買等事業を活用することは可能です。（全協 Q201）

Q122: 農業用施設用地は、農地売買等事業が活用可能か

農用地と一体として買い入れる場合は農地売買等事業の対象となります（基盤法施行規則 9 条 3 号及び基盤法事務処理基準別紙 2 特例事業規程 3 条 2 項）。（全協 Q224）

ただし、買い手が対象農地を買入後、農業用施設用地として使用する予定の場合は、農業用施設への転用を目的とした農地所有権の移転となるため、農地売買等事業にはなじまず、売り手と買い手が相対により農地法 5 条の許可を得て売買することが適当です。（全協 Q202）

Q123: すべての相続人が相続放棄し、相続財産清算人が選任されている。当該清算人から農地を買い入れることは可能か。また、破産管財人からも可能か

農地売買等事業では買入相手方の制限はありません。農地を処分する権原を相続財産清算人は有していることから、当該清算人から農地を買い入れることは可能です。破産管財人からも同様です。（全協 Q214）

Q124: 機構は A から農地を借受け農地所有適格法人 B に転貸している。A から当該農地を B の構成員である C に売りたいとの相談があった。C は当該農地を購入後、機構を介し B に貸すことに同意している。このような農地の売買はできるか

現在の貸借契約を合意解約後、農地売買等事業により A→機構→Cへ所有権移転を行うことが可能です。所有権移転と同時に C から機構が借受け、促進計画により法人 B へ転貸します。（全協 Q215）

Q125: A 法人の構成員 B が法人に貸付けているが、B が機構の農地売買等事業により農地を A 法人に売り渡すことは可能か

農地売買等事業の目的は売買によって規模拡大・効率的利用を目指すものです。実質的に法人の経営内容が変わらない本件については、農地売買等支援事業（国庫）を活用することは好ましくないと考えます。（全協 Q216、218）

ただし、B が高齢等により完全に離農し、法人の構成員からも外れるようなケースにおいては、単県事業の適用を検討することもあります。

**Q126: 基盤整備実施中で換地未了の農地を特例事業で買い入れることは可能か
また、当該地が換地計画上不換地の場合はどうか。※一般の基盤整備地区で
あり、機構関連事業地区ではない。**

基盤整備事業実施中であっても、特例事業で買い入れることは可能です。この場合、旧地番の従前地で買入れることになります。

ただし、換地計画上不換地となっている農地については、売り渡すべき農地が無くなってしまうので、特例事業で買い入れることはできません。（全協 Q220）複数の条件と留意点がありますので、事前に公社や市町村、農業委員会と十分に協議し手続きを行うことが重要です。

Ⅲ 付録 「該当の Q & A」と「参考事項」

Q10、11 の関係法の一部抜粋

従来は旧農業経営基盤強化促進法（令和 4 年 5 月改正以前）

第 19 条（農用地利用集積計画の公告）

同意市町村は、農用地利用集積計画を定めたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

第 20 条（公告の効果）

前条の規定による公告のあったときは、その公告があった農用地利用集積計画の定めるところによって利用権が設定され、若しくは移転し、又は所有権が移転する。

現在は農地中間管理事業の推進に関する法律（令和 4 年 5 月改正）

第 18 条 第 1 項

前段 略

農地中間管理権若しくは経営受託権の設定若しくは移転若しくは農作業の委託を受け、又は賃貸借、使用貸借による権利若しくは経営受託権の設定若しくは農作業の委託を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農用地利用集積等促進計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。

第7項

都道府県知事は、第1項の認可をしたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を、関係する農業委員会に通知するとともに、公告しなければならない。

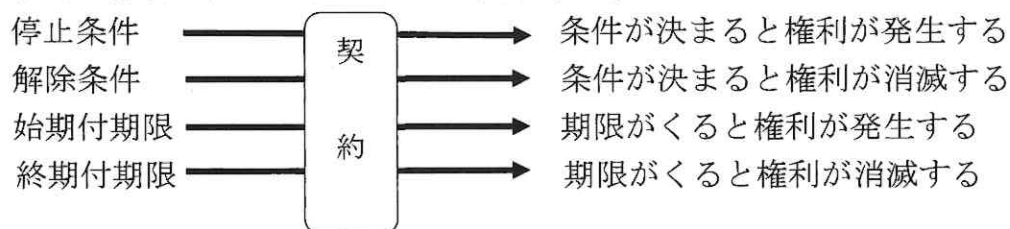
前条の規定による公告があったときは、その公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところによって第1項の権利が設定され、又は移転する。

※民法の関連条項 【民法第135条 期限の到来の効果】

法律行為に始期を付したときは、その法律行為の履行は、期限が到来するまで、これを請求することができない。

法律行為に終期を付したときは、その法律行為の効力は、期限が到来した時に消滅する。

—— すぐに権利が発生・消滅しない場合（図解） ——



Q13 昔の抵当権登記を抹消する方法

項目のみ記載します。

①当事者の合意による抵当権登記抹消手続き方法

〔抵当権登記設定者が登記義務者、債務者が登記権利者で抵当権登記抹消共同申請〕

②休眠担保権抹消の特例による方法

〔抵当権登記設定者が所在不明の場合や、債務の弁済期長期間経過している場合〕

・所在不明の場合、裁判所に公示催告の申立を行い、除権決定を得て、債務者単独で抹消申請できる。

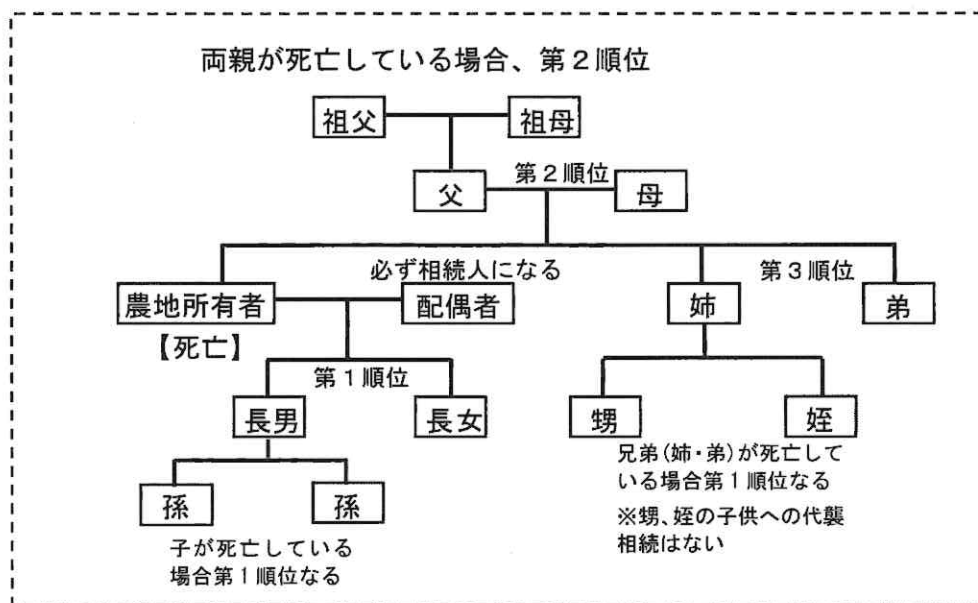
・供託を利用した抹消

債務金額に相当する金全を供託することで、債務者単独で抹消申請できる。

Q23 相続人の範囲と順位

配偶者は常に相続人

- ①第1順位は子
- ②第2順位は親など
- ③第3順位は兄弟姉妹



※相続人がいない場合

被相続人に相続人がいない場合（かつ、遺言もない場合）に、利害関係者等の申立により、家庭裁判所により相続財産管理人が選任されます。相続財産管理人は相続人や被相続人の債権者などを公告により探索しますが、この公告をしてもなお相続人が現れなければ、「相続人不存在」が確定し、債権者への対応等をした後、被相続人の遺産は国庫に帰属することになります。

※特別縁故者

特別縁故者とは、被相続人に法定相続人がいない場合に、特別に被相続人の財産を取得できる人のことです。民法では、特別縁故者について「被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者、その他被相続人と特別の縁故があった者（民法 958 の 3）と定めています。

Q27 成年後見人、保佐人、補助人の場合

本人の判断能力の程度に応じて「後見」、「保佐」、「補助」の3つの制度があります。

	後 見	保 佐	補 助
対象者	判断能力が欠けているのが通常の状態	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方

