

9 農用地の借入（利用権設定）

農地を守るため、その転用については「農地法」で制限され、農地の貸借や売買が容易にはできないように決められています。

一方、農用地等の貸借や売買を円滑に進め、規模拡大を希望する認定農業者等へ農地等を集めるため、基盤強化法第4条第3項第1号に“農地利用集積円滑化事業”，第4項第1号に“利用権設定等促進事業”が定められています。

これまで設立された集落法人の多くは、農用地等を集積するために、この事業により利用権を設定しています。

なお、利用権とは、農業上の利用を目的とする、賃借権、使用貸借権、経営受委託に係る使用収益権の3つがあります。

(1) 利用権設定等促進事業とは

- ① 農業委員会が、市町や農協などと協力して農用地等の利用関係を調整します。
- ② 市町が関係権利者の同意を得て、農用地利用集積計画を作成します。
- ③ 市町が農用地利用集積計画を公告し、貸借や売買が成立します。
- ④ 貸借による農用地等は、期限が来ると自動的に持ち主に返還されます（継続して貸すことも可能）。

(2) 利用権設定等促進事業のメリット

- ① 農地法の許可が不要で、利用権の設定手続きは一切市町が行うので、手続きが容易です。
- ② 市町が仲介することから契約条件の履行が担保されます。

【農用地の出し手のメリット】

- ① 貸借の場合、その期間が満了すれば貸借は自動的に終了し、確実に返還されます。また、離作料を支払う必要もありません。再度、利用権を設定することで、継続して貸すことも可能です。
- ② 農振農用地区域内の農用地等で、農業委員会の斡旋による場合、農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画による場合又は農地保有合理化法人に譲渡した場合は、譲渡所得について800万円（通常100万円）の特別控除があります。

【農用地等の受け手のメリット】

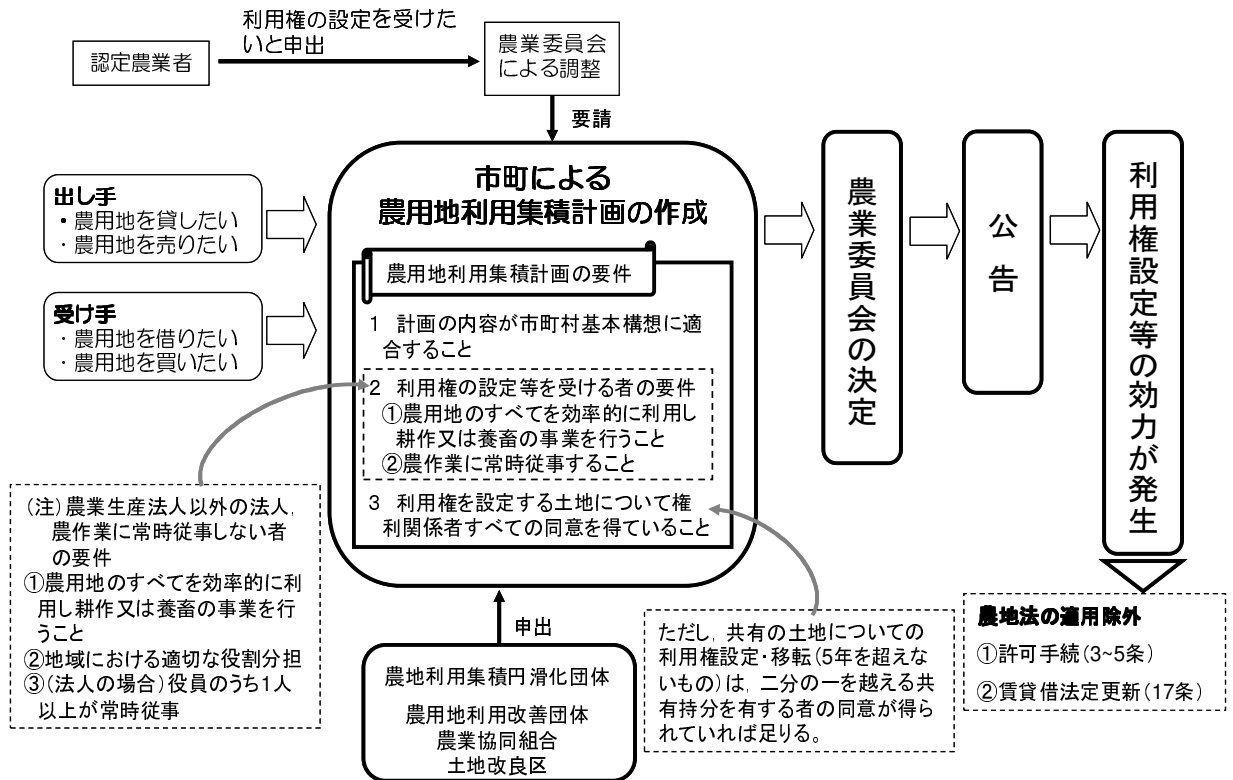
- ① 経営規模の拡大を図ることができ、貸借期間が明確なため、安定的な営農計画が立てられます。
- ② 農振農用地区域内の農用地等を買った場合、不動産取得税、登録免許税が軽減さ

れます。

(3) 利用権設定等促進事業の手続

農用地等の利用に関する関係者の調整結果に基づき、農用地等の売買、貸借の内容（売買価格、賃借料、賃借期間など）を市町が農用地利用集積計画にまとめます。

これが公告されると、農用地利用集積計画の内容どおりに利用権が設定されることとなります。



図V-2 利用権設定等促進事業のフロー

(4) 農地利用集積円滑化事業とは

農地利用集積円滑化団体が、農用地等所有者と受け手の調整を図り、結びつけることにより、面的集積を促進する次の事業です。

なお、この事業により調整が整った農用地等に係る農用地利用集積計画の作成は、農地利用集積円滑化団体が市町に申し出を行い、利用権設定等促進事業により利用権の設定や所有権の移転が行われます。

① 農地所有者代理事業

農地の所有者が、農地利用集積円滑化団体に対し、(ア)利用権の設定等の相手方の選定、(イ)利用権の設定等の条件の協議及び調整、(ウ)農用地利用集積計画への同意を委任することにより、農地利用集積円滑化団体はその者を代理して、農用地等を売り渡し又は貸し付ける事業

② 農地売買等事業

農地利用集積円滑化団体が、農用地等の所有者から農用地等の買入れや借入れを行い、規模拡大を行う農業者に売り渡し又は貸し付ける事業

③ 研修等事業

②の農地売買等事業により保有する農用地等を活用して、新規就農希望者に実地研修を行う事業

(5) 農地利用集積円滑化事業のメリット

【農用地等の出し手のメリット】

- ① 自らが農用地等の受け手を探さなくても、農地利用集積円滑化団体が農地の受け手と結びつけます。
- ② 農地利用集積円滑化団体が、農用地等の受け手と、賃借料など利用権の設定等の条件を調整します。

【農用地等の受け手のメリット】

- ① 多数の農用地等所有者と交渉しなくても、農地利用集積円滑化団体と協議すれば、まとまった農用地等について利用権設定ができ、規模拡大を実現できます。

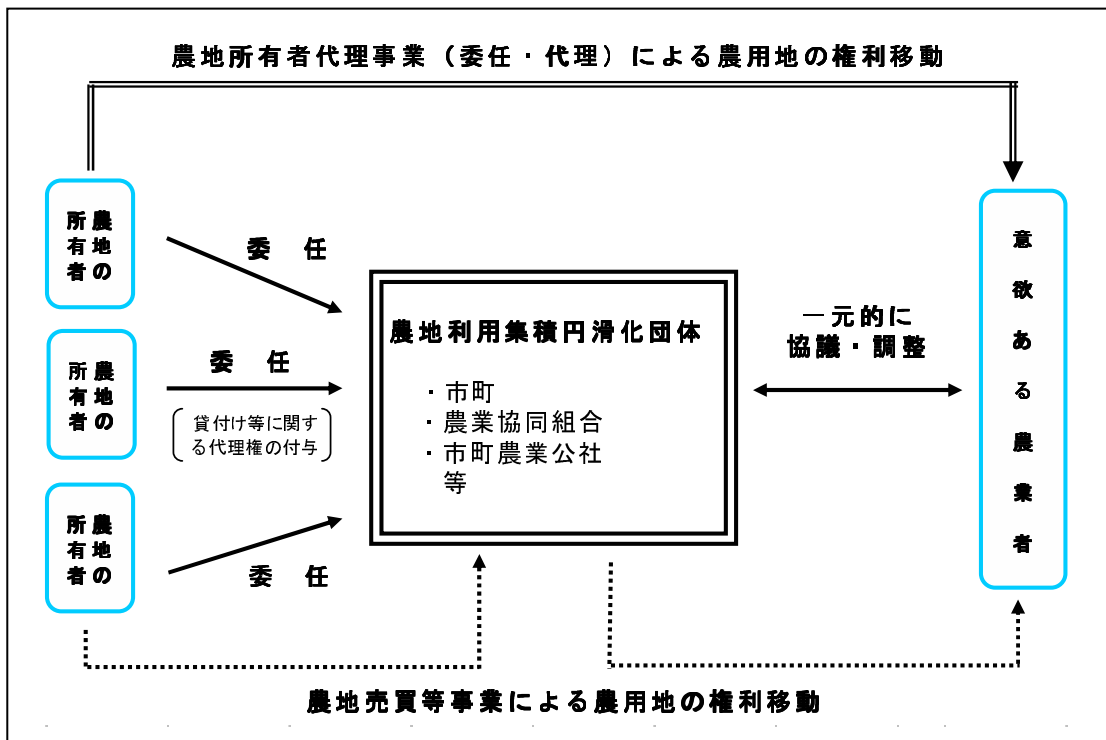


図 V-3 農地利用集積円滑化事業の仕組み