

上越市

農業委員会 だより

第 151号

令和 6 年 12月発行

□発行：上越市農業委員会

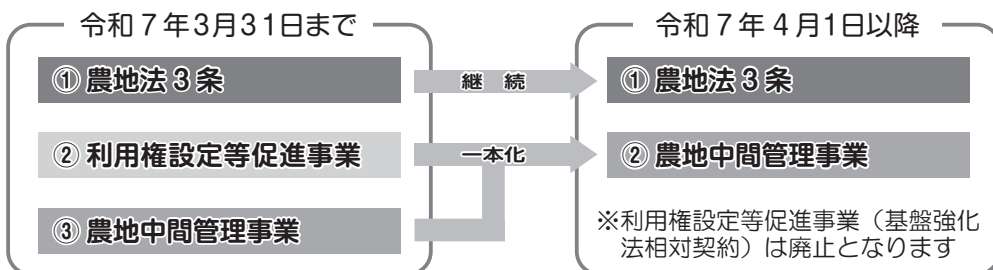
□編集：上越市農業委員会事務局

上越市木田1-1-3

TEL (025)520-5812・5813

農地の権利設定の手続き

令和 7 年 4 月以降に農地の貸借や売買等を行う場合は、新制度に移行するため、①農地法（第 3 条）に基づく許可を得るか、②農地中間管理機構を通す「農地中間管理事業」を活用するか、どちらかの手続きになります。



相談・申請窓口は農業委員会

「農地中間管理事業」の相談・申請窓口は、現在、合併前上越市は市農政課、13区は各総合事務所の農業委員会駐在室としていますが、令和 7 年 4 月からは、新制度への移行にあわせ、合併前上越市も農業委員会が相談・申請を受け付けます（13区はこれまでどおり、各総合事務所の農業委員会駐在室が相談・申請を受け付けます）。

令和 7 年 4 月から農地の権利設定は
地域計画に基づく

**「農地中間管理事業」の活用
が基本となります**

地域計画と農業委員会の役割



第二農地部会長
笠原 浩一

寒くなつてまいりました。農業者の皆さんにおかれましてはご健勝のことと思います。

以前、担い手に農地を集積することを目的とした人・農地プランがありました。今回、この人・農地プランが「地域計画」として法定化され、地域農業の将来の在り方を明確にした10年後を見据えた計画を策定することとなります。

これは、農業者の高齢化・減少が深刻な課題となつている今将来、遊休農地の発生・農地の荒廃を防ぐために今から農地を地域全体で守つていこうとする考え方です。

このように法の改正もあり、農業を取り巻く環境が刻々と変化する中で農業委員・農地利用最適化推進委員の多様な取り組みが求められています。

地域農業の現状を把握するとともに、農業者とのコミュニケーションをとり、地域の農業を支え地域農業の発展に貢献することも、農業委員・推進委員の使命だと思っております。

当市においても市内25地域において地域計画を策定しなければなりません。

農業者の平均年齢69歳という現状において、早急に担い手（農業法人）と行政・農業委員会を含めて地域全体で話し合いの場を持つて希望ある農業の将来像を作り上げる必要があると思っております。

農業者の皆さん頑張りましょう。

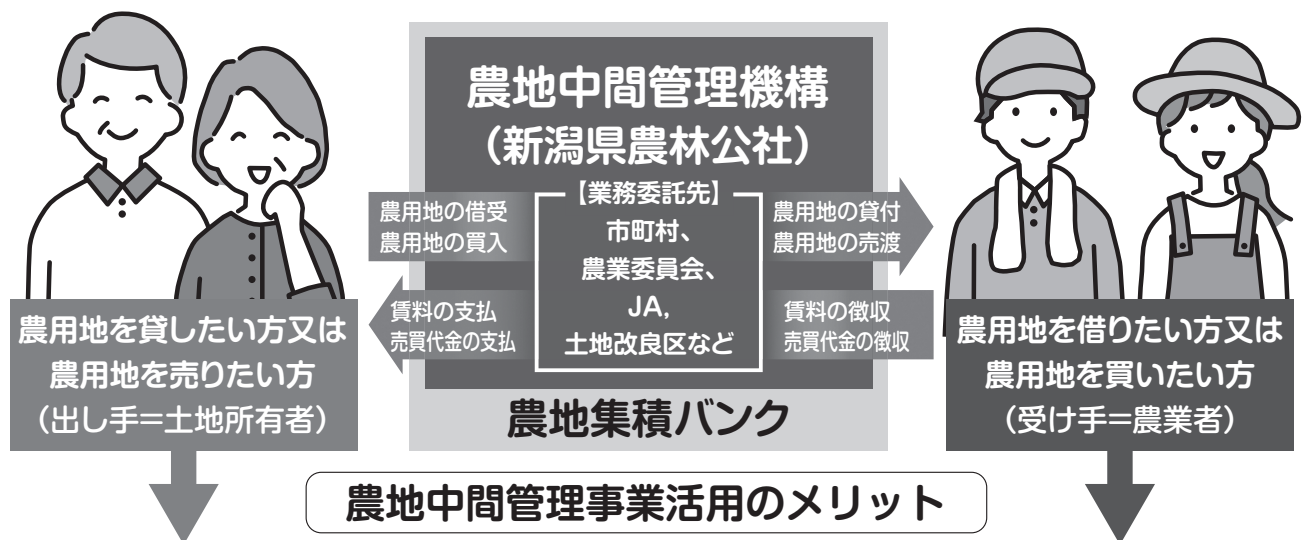
令和7年4月から農地の権利設定の基本となる、農地中間管理機構が実施する以下の事業の制度内容をお知らせします。

利用権設定（貸借等） → 農地中間管理事業
所有権移転（売買等） → 農地売買等支援事業

農地中間管理事業とは？

農地中間管理事業とは、農地の所有者（出し手）から、地域計画（目標地図）に位置付けられた農業者（受け手）に対して、農地中間管理機構を通して農地の利用権設定等を行う事業です。

農地中間管理機構は、県知事が指定した公的機関であり、新潟県では「公益社団法人新潟県農林公社」が指定を受け、農地中間管理事業などを行っています。



- ・ 契約で定めた期日どおりに、機構から賃料が支払われます。
- ・ 原則、全農地を機構に貸し付けた場合、一定期間、固定資産税が半減されます。

- ・ 複数の出し手から農地の権利設定を行う場合であっても、契約相手は機構のみのため、契約手続きや賃料の支払いなどの手間が省けます。

～農地中間管理事業活用に当たっての留意点～

契約期間 (借入・貸付期間)	・ 原則、10年以上（10年以下の契約も可能ですのでご相談ください）。 ・ 出し手と受け手の両者の合意が得られた場合は、原則、解約が可能です。
手数料	・ 機構に対し、所定の手数料を支払う必要があります。 ・ 出し手、受け手ともに、 <u>設定賃料年額の0.5%+消費税</u>

※利用権設定に係る手続きが完了するまでに、申請から3か月程度を要する見込みです。

農地売買等支援事業とは？

農地売買等支援事業とは、農地の所有者（売り手）から、地域計画（目標地図）に位置付けられた農業者（買い手）に対して、農地中間管理機構を通して農地の所有権移転等を行う事業です（農地中間管理事業と同じ仕組み（上の図のとおり）ですが、この事業は農地中間管理機構の特例事業として位置づけられています）。

なお、この事業の買い手は、一定の要件を満たす農業者 となります（3ページを参照）

農地売買等支援事業の主な要件等

項 目		内 容
(売り手) 所有者	農 用 地	・農業振興地域内の農用地（税制上優遇措置が受けられるのは、農用地区域の農用地のみ） ・所有権登記が完了している。抵当権等の権利設定がされていない。
	手 数 料	・買入価格の2.0%＋消費税（買入協議の場合は2.5%＋消費税）
農業者（買い手）	資 格 者	・個人または農地所有適格法人のうち 認定農業者、認定新規就農者、基本構想水準到達者
	経 営 面 積	・機構から売渡しを受けた後の経営面積が、機構が規程に定める基準面積以上
	資 本 装 備	・農業経営の資本整備が適当な水準を満たしている。
	団 地 形 成	・機構から新たに買入れる農地を含め、半径500m内の耕作面積の合計が「概ね1ha」以上の団地を形成（中山間農業地域は「概ね0.5ha以上」）
	手 数 料	・売渡価格が800万円までは0.8%（800万円を超えた部分は0.5%）

所有者（売り手）

農地売買等支援事業のメリット

農業者（買い手）

- ・代金は、契約・登記後、速やかに確実に支払われます。
- ・譲渡所得税等の特別控除が受けられます。
機構に売った場合……800万円控除等

- ・買い受け時の税金が軽減されます。
登録免許税……1%に軽減（通常2%）
不動産取得税……1/3相当額が控除

※ 所有権移転に係る登記は、農地中間管理機構が行います（代位登記）。
なお、機構が所有者から一旦買入れてから農業者への売渡しになりますので、売買に係る全ての手続きが完了するまでには、申請から4か月以上の期間を要します。

農地法第3条に基づく利用権設定（貸借等）・所有権移転（売買等）の手続きは、令和7年4月以降も引き続き、農業委員会及び各区総合事務所駐在室が相談・申請窓口となります。
また、基盤強化法の相対契約については、令和7年2月10日まで申請を受け付けますので、活用を希望される方は、お早めに農業委員会又は各区総合事務所駐在室までお申し出ください
現在契約中の基盤強化法の相対契約については、令和7年4月以降も契約期間が満了を迎えるまでは、有効です。



農地パトロールを実施しました

農業委員会では、毎年農地パトロールを実施しています。

農地が有効に利用されているか、また、適正に管理されているかを確認しています。

耕作管理がされていない農地は草が茂り、病害虫等が発生しやすいため、隣接農地の耕作者に迷惑をかけてしまいます。所有者の自己責任のもと、農地の適正管理や利用について考えましょう。

農業者年金に加入し安心して豊かな老後を！

農業者年金は次の要件を満たす方ならどなたでも加入できます。

〔要 件〕

- 20歳以上60歳未満の国民年金第1号被保険者
(保険料納付免除者を除く) 又は60歳以上65歳
未満の国民年金の任意加入被保険者
- 年間60日以上農業に従事



- ◇ 税制面で大きな優遇措置があります
- ◇ 認定農業者等で青色申告をしている方と家族経営協定を結ぶなど一定の要件を満たせば保険料の国庫補助（政策支援加入）が受けられます
- ◇ 「終身」で年金を受給でき、万が一の場合は死亡一時金も受け取れます

相続登記の申請が義務化されました

「相続登記がされない」などの理由から、日本各地において所有者が不明な土地が増えており、農地においても担い手への集積・集約化が進まないなど、農地の有効利用が妨げられることが懸念されています。

このような状況により、所有者不明土地における「発生予防」の観点から、不動産登記法が改正され、これまで任意とされていた不動産の相続登記の申請が令和6年4月1日から義務化されました。（義務化の施行日（令和6年4月1日）前に発生した相続についても、施行日から3年以内の登記の申請が義務付けられています。）

また、正当な理由なく申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となります。相続登記の一連の手続きは、司法書士などの専門家に依頼をすることもできますので、早めに法務局で相続登記の申請をお願いします。

詳しくは法務省ホームページをご覧ください。



全国農業新聞を購読しませんか

最新の農業情勢から暮らしに役立つ情報が満載

◆発行日／毎週金曜日 ◆購読料／月額700円（送料、税込）

