

上越市

# 農業委員会 だより

第 153号

令和 7 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

## 農業委員会が市へ意見書を提出しました

農業委員会では、農業委員会等に関する法律に基づき「農地利用最適化推進の施策に関する意見書」を令和7年9月17日に市長へ提出しました。

この意見書は、令和7年1月に農業生産組織の代表者や若手農業者との意見交換会を開催し、そこで出された様々な要望や課題を踏まえ、今後の担い手の確保・育成に向けて重要と考える施策について取りまとめたものです。



### 〈3 項目の施策を提言〉

- 1 集落営農を持続できるようにするために必要な施策
  - ・集落営農の経営者育成
  - ・農業関係機関・団体の連携強化による担い手の確保
  - ・法人間連携の推進
- 2 地域に若い担い手を呼び込むために必要な施策
  - ・新規就農者への農業機械リース制度等の充実
  - ・新規就農者を受け入れやすくする体制づくり
  - ・情報発信の強化によるつながりの構築
- 3 担い手不足の地域に入作してもらうために必要な施策
  - ・マッチングの仕組みづくり
  - ・スマート農業の普及とあわせた女性の就農促進
  - ・アプリを活用した就農募集等の情報発信

農業委員会では、市を始め、農業関係機関・団体と役割を分担しながら、地域計画の策定を進めてきました。今年4月に市内25地区の地域計画が出来上がりましたが、今後は目標地図に位置付けられた10年後の耕作者が、予定どおり農地を利用できるよう、農地の所有者等への働きかけが必要となります。さらに、地域計画の実現に向けては、10年後の耕作者が耕作しやすい環境を整えていくこと、農地の利用調整と同時に集約化を図っていくこと、ほ場の大区画化などの基盤整備を進めていくことが大切になります。

地域計画の策定に伴って、今年の4月から農地の貸し借りは、原則、相対での契約「利用権設定等促進事業」から農地中間管理機構を通じた「農地中間管理事業」に統合されました。これからの農地の利用調整に当たっては、農地の所有者等に対して同事業の活用を促すことが私たちの役割になります。加えて、地域計画を地域農業の実態に応じて随時更新し、完成度を高めていくことにも取り組んでいく必要があります。

任期は残り数ヶ月となりましたが、職務を全うしたいと思います。



農業委員会  
農政部長  
篠宮 英樹

地域計画に基づく

農地利用を進めよう

# 農地の貸し借りの契約期間満了を迎える方へ

## 農業委員会からお知らせ文書をお送りします

農業委員会では、契約期間満了を迎える土地所有者と耕作者を対象に、以下の表1のとおり「年4回」再契約の手続きをお知らせします。文書がお手元に届きましたら土地所有者と耕作者の双方で連絡を取り合ってください、項目①～③を協議し合意の上で、農業委員会事務局（木田第2庁舎3階）又は各区総合事務所（農業委員会駐在室）まで、手続きにお越しくださるようお願いいたします。

表1：契約期間満了のお知らせ発送スケジュール

案内の発送時期	対象となる契約	農業委員会での手続き時期
令和7年11月上旬	令和8年4月1日から6月30日までに期間満了を迎える契約	令和7年11月から 令和8年1月末まで
令和8年2月上旬	令和8年7月1日から9月30日までに期間満了を迎える契約	令和8年2月から 令和8年4月末まで
令和8年5月上旬	令和8年10月1日から12月31日までに期間満了を迎える契約	令和8年5月から 令和8年7月末まで
令和8年8月上旬	令和9年1月1日から3月31日までに期間満了を迎える契約	令和8年8月から 令和9年10月末まで

※毎年度同じサイクルで年4回（2月・5月・8月・11月上旬）お知らせを発送します

### （合意事項）

- ① 農地の賃借料
- ② 契約期間（賃借（利用権）の設定期間）
- ③ 窓口に行きに来られる人

- ・令和7年4月から、農地の貸し借りや売買は、これまでの農業経営基盤強化促進法による「利用権設定等促進事業（相対契約）」はできなくなったため、契約の更新は、農地法第3条もしくは農地中間管理機構を通じた「農地中間管理事業」により行うこととなります。
- ・なお、現在契約している「利用権設定等促進事業（相対契約）」は、契約期間が満了を迎えるまでの間は有効です。

### 賃貸借契約の賃料変更について

農地中間管理事業や、利用権設定等促進事業（相対契約）による賃貸借契約を結んでいる方で、賃料を変更する場合は、手続きが必要です。

#### ① 農地中間管理事業による賃貸借契約の賃料変更

・農地中間管理機構が賃料の口座引落し、振込を行うため、事前に早めの手続きをお願いします。

・令和8年度分から賃料を変更する場合は、令和8年4月末までに農業委員会事務局又は各区総合事務所の農業委員会駐在室にお申し出ください。

・賃料変更申出書を作成し、お送りしますので、土地所有者と耕作者双方の押印の上、ご提出ください。

#### ② 利用権設定等促進事業（相対契約）による賃貸借契約の賃料変更

・いわゆる相対契約の賃料を変更する場合も手続きが必要です。農業委員会事務局又は各区総合事務所の農業委員会駐在室にお申し出ください。（常時受付します。）

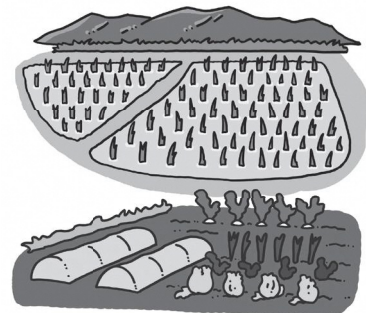
【注】同事業は、既に廃止されているため、新規契約はできません。

# 農地を売買するには、以下の手続きが必要です！

農地を売買する場合には、法律に基づく手続きが必要で、次の2通りの方法があります。

1. 農業委員会の許可を受ける方法（農地法第3条）
2. 農地中間管理機構※の「農地売買等支援事業」による方法

※ 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、農地の賃借や売買などを行っています。



手続の種類	1. 農地法第3条による売買	2. 農地売買等支援事業による売買
農地の要件	全ての農地	地域計画内の農地 〔農業振興地域の農用地区域内の農地〕
買い手の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業に常時従事すること（原則、年間150日以上）</li> <li>・農地の全てを効率的に利用すること（営農の為の機械や労働力）</li> <li>・周辺農地に支障がないこと</li> </ul>	左記の農地法第3条による売買要件に加え <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域計画に搭載されている認定農業者等</li> <li>・売買後の経営面積が機構が定める基準面積以上</li> <li>・売買農地を含めて半径500m以内に「概ね1ha」の団地を形成し、耕作している</li> </ul>
手続の手順	①農業委員会へ許可申請 ②許可後、売り手・買い手で農地対価の支払い ③売り手・買い手で登記申請	①農業委員会へ申し出 ②要件確認後、農業委員会で審議 ③農業委員会が関係書類を県農林公社に提出 ④県認可後、 ⑤買い手は→ 公社へ対価支払い 売り手は→ 公社へ農地引渡、登記 公社は → 買い手へ農地売渡、登記し、売り手へ対価支払い
手続きの期間	およそ1か月（申請から許可まで）	およそ6か月（申出から登記完了まで）
手数料	不要（申請業務を行政書士に依頼する場合、別途費用を要する）	県農林公社に対して <b>【売り手】</b> 買入価格の2%+消費税 <b>【買い手】</b> 売渡価格が800万円までは0.8% 売渡価格が800万円超は超分から0.5%
登記申請	売り手及び買い手（司法書士に依頼する場合、別途費用を要する）	県農林公社
税制上の優遇措置	なし	<b>【売り手】</b> 譲渡所得税 800万円の特別控除等 <b>【買い手】</b> 登録免許税 税率2%→1%に軽減 不動産取得税 固定資産税課税標準額の1/3相当額控除 ※優遇措置を受けるための証明発行手数料が別途必要となります。



# 農業者年金に加入して安心して豊かな老後を!

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



## 〈メリット〉

- ◇ 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

## 相続登記等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、年々、所有者が不明な農地が増えており、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。そのような中、発生予防の観点から不動産登記法が次のとおり改正されましたので、ご注意ください。

### ① 相続登記の申請義務化(令和6年4月1日施行)

- ・ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務化。(義務化の施行日(令和6年4月1日)前の相続でも、未登記であれば義務化の対象。)
- ・ 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

### ② 住所等変更登記の申請を義務化(令和8年4月1日施行)

- ・ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務化。(※正当な理由のない申請漏れには過料罰則あり。また、施行前の住所等の変更でも未登記であれば、義務化の対象)

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)

