

令和2年8月版

利用権設定等促進事業の手引き



雄武町産業振興課
雄武町農業委員会

1 利用権設定等促進事業とは

この事業は、農業経営基盤強化促進法に基づく事業で、農業者が農地の貸し借りを
行う場合、町が策定した農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想に従って、
農業委員会が貸し手・借り手の間で利用関係の調整を行い、農用地利用集積計画の原
案を作成し、農業委員会の決定を経て公告することによって、農地の貸し借りができ
る制度です。

この事業により農地を貸した場合、期限が到来すれば離作料を支払うことなく、自
動的に、確実に農地を返してもらうことができます。

2 利用権設定等促進事業のメリット

利用権設定等促進事業により農地を貸借又は売買すると、当事者間での契約締結は
不要です。

○ 賃貸借（利用権設定）の場合

（貸し手）

- 1 貸した農地は期限がくれば、離作料を支払うことなく必ず返ってきます。また、
利用権の再設定(更新)により継続して貸すことができます。
- 2 不在住（町外）地主でも農地を貸すことができます。

（借り手）

- 1 経営規模の拡大を図ることができます。
- 2 賃貸借期間中は安心して耕作ができます。
- 3 利用権の再設定(更新)により継続して借りることができます。

○ 売買（所有権移転）の場合

（譲渡人）

- 1 農業振興地域の農用地区域内(青地)の農地を売った場合、譲渡所得から 800
万円の特別控除が認められる場合があります。

（譲受人）

- 1 経営規模の拡大を図ることができます。
- 2 当事者の請求により農業委員会事務局が所有権移転登記（嘱託登記）を行った
場合、登記手数料が不要になります。
- 3 農用地利用集積計画を活用して農地を買った場合には、不動産取得税の課税標
準の 3 分の 1 が控除されます。（令和 3 年 3 月 31 日までに取得した場合の特例）
- 4 農用地利用集積計画を活用して農地を買った場合には、登録免許税の税率が
10/1000 となります。ただし、特例の適用対象となる土地は、農用地区域内のも
のに限ります。（令和 3 年 3 月 31 日までに取得した場合の税率）

3 借受人（譲受人）の要件

農用地として利用するための利用権の設定等を受ける場合、次の(1)から(5)までに掲げる要件のすべて(農地所有適格法人にあっては、(1)、(4)及び(5)に掲げる要件のすべて)を備えること。

- (1) 耕作又は養畜の事業に供すべき農用地のすべてを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められること。
- (2) 耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められること。
- (3) その者が農業によって自立しようとする意欲と能力を有すると認められること。
- (4) その者の農業経営に主として従事すると認められる青壮年の農業従事者がいること。
- (5) 所有権の移転を受ける場合は、上記(1)から(4)までに掲げる要件のほか、借受者が当該借入地につき所有権を取得する場合、農地の集団化を図るために必要な場合、又は近い将来農業後継者が確保できることとなることが確実である等特別な事情がある場合を除き、農地適正化あっせん譲受け等候補者名簿に登録されている者であること。

4 対象農地の要件

- (1) 農業振興地域内の農用地であること。
- (2) 農地が出し手名義であって、仮登記、賃借権、抵当権等の他の権利が設定されていないこと。(農業用排水路に係る地上権を除く。)
- (3) 不動産業者等が関与した土地ではないこと。
- (4) 売買価格が近傍類似のより著しく高額(低額)でないこと。
- (5) 手付金、前渡金等すでに対価の支払いがなされていないこと。

5 提出書類

【賃貸借（利用権設定）の場合】

- ・あっせん申出書、あっせん調書（地区担当農業委員の確認を受けたもの）
- ・利用権設定等申出書

【売買（所有権移転）の場合】

- ・あっせん申出書、あっせん調書（地区担当農業委員の確認を受けたもの）
- ・利用権設定等申出書
- ・全部事項証明書（土地登記簿謄本）

6 その他留意点

- 農用地利用集積計画により定めた利用権を合意解約する場合には、事前に貸付人・借受人・雄武町の間で協議が必要です。
- 農業者年金受給のため経営移譲している場合、その農地を貸し付けまたは売却すると年金が支給停止となる場合があります。
- 相続税・贈与税の納税猶予の適用を受けている農地を貸付けた場合、適用が受けられなくなる場合があります。
- 売買（所有権移転）を希望する場合は、事前に農業委員会事務局へご相談ください。

7 利用権の再設定（更新）

利用権の期間満了の1ヶ月前に農業委員会から、貸付人・借受人の双方に通知が届きます。

- 契約を更新する場合
 - ・借受人への通知に、更新用の書類が同封されています。
 - ・貸付人・借受人の双方は、利用権設定等申出書に必要事項を記入・押印し、地区担当農業委員の確認を受けたうえで、決められた期限までに町へ提出してください。
- 契約を更新しない場合
 - ・期間が満了した時点で、利用権の効力が消滅するので、解約手続きは不要です。
 - ・借受人は耕作を止め、農地を貸付人に返還します。離作料の請求はできません。

問合せ先

雄武町役場 Tel 0158-84-2121

産業振興課農務係（内線 253）

農業委員会農地係（内線 257）