

未定稿

農地中間管理機構事業 Q & A

令和 6 年 4 月
(公財)北海道農業公社

目 次

《制度創設・改正関係》

- Q 1 農地中間管理機構が創設された背景や目的は何か。 1
- Q 2 「人・農地など関連施策の見直し」の背景・理由は何か。また、見直しの概要はどのようなものか。 1
- Q 3 今回の「人・農地など関連施策の見直し」は、農業委員会が地域で農地の利用調整を担い、担い手への集積率が高く、また、売買のウエイトが高いなどの北海道の実態を踏まえた制度ではないのではないか。（府県向けの制度ではないか。） 1
- Q 4 国は、市町村の農用地利用集積計画を廃止し、農地バンクが策定する農用地利用集積等促進計画に統合する理由をどう考えているのか。 2
- Q 5 農地法3条による権利移動と農地バンクを介した利用権設定の棲み分けはどのようになっているのか。 2
- Q 6 今回の制度改正により、市町村が策定している農用地利用集積計画等に関して、どのような経過措置があるのか。 2
- Q 7 地域計画や目標地図を作成することとされた目的は何か。 2
- Q 8 新たな農地制度の下で、市町村や農業委員会の役割はどうなるのか。 3

《手数料関係》

- Q 9 手数料を徴収できる根拠は何か。 3
- Q 10 これまで市町村段階で行われていた農用地利用集積計画による農地の権利設定に際しては、農家負担を求めていなかった市町村も多くあると聞いている。新たな農地制度の下では、農用地利用集積計画が廃止され、公社が策定する農用地利用集積等促進計画での農地の権利設定が行われることとなり、公社はこの事務処理に要する経費の一部に充当するため、新たに農家負担を求めるとのことだが何故か。 3
- Q 11 手数料はどのような経費を賄うために使われるのか。 4
- Q 12 手数料の適用はいつからか。また、現在、貸付けしている案件の扱いはどうなるのか。 4
- Q 13 手数料を徴収するに当たっては、都道府県と協議することとなっているが、協議の状況はどうなっているのか。 4
- Q 14 手数料の徴収に当たり、農家負担にも十分配慮するとしているが、公社として具体的にどのような配慮を行っているのか。 5
(参考) 令和7年度 農地売買等事業における収支見通し 6

《事務処理関係》

- Q 15 これまで市町村段階で行われていた農用地利用集積計画による農地の権利移動も全て公社で事務処理を行うとなると膨大な業務量になると考えられるが、どのくらいの事業量を見込んでいるのか。 7
- Q 16 膨大な事業量により発生する事務を処理していくため、業務執行体制を強化していくとのことだが、具体的にはどのような体制にしていくのか。 7
- Q 17 膨大な事業量により発生する事務を効率的に処理するため、公社はどのような方法を考えているのか。 7
- Q 18 担い手確保経営安定対策事業を何故廃止にするのか。 7
- Q 19 これまで、市町村が策定・公告している農用地利用集積計画の処理期間(1ヶ月程度)に比べ、公社が策定し、道が認可・公告する農用地利用集積等促進計画のほうが処理期間が長くなるのではないか。(農家が予定する権利設定に向け、処理が間に合うのか。) 8
- Q 20 道から市町村への権限移譲(公社本所から支所への決裁権限の移譲)とは、どういうことか。 8
- Q 21 これまで市町村が行ってきた嘱託登記はどのようになるのか。 8
- Q 22 代位登記(地目変更、住所変更、相続登記など)についても、公社で行ってもらえないか。 9

《制度創設・改正関係》

Q 1 農地中間管理機構が創設された背景や目的は何か。

A 1 国は、H25年当時、担い手への農地流動化は毎年着実に進んでいるものの、担い手の利用面積は農地全体の48.7%に止まっていることから、農業の生産性を高め、競争力を強化していくためには、担い手への農地集積・集約化を更に加速し、生産コストを削減していく必要があると分析。

このため、国は、H25年に「農地中間管理事業の推進に関する法律」（農地バンク法）を制定し、都道府県に一つの農地中間管理機構を整備し、担い手への農地集積に取り組むこととした。

（※ 国の政策目標：担い手が利用する面積が今後10年間（R 5）で全農地面積の8割）
（※ R 4実績：59.5%）

Q 2 「人・農地など関連施策の見直し」の背景・理由は何か。また、見直しの概要はどのようなものか。

A 2 国は、高齢化・人口減少が本格化する中で、農業者の減少や耕作放棄地の拡大がさらに加速化し、地域の農地が適切に利用されなくなることを懸念。

このため、国は、生産の効率化やスマート農業の展開等を通じた農業の成長産業化に向け、地域において、農地が利用されやすくなるよう、目指すべき将来の具体的な利用の姿等を描き、分散錯圃の状況を解消して、農地の集約化等を進めるとともに、人の確保・育成を図る措置を講ずることが必要との考えから、今回の見直しが行われたものと承知している。

見直しの概要については、次の3点である。

- ① 人・農地プランの法定化（基盤強化法に「地域計画」を位置付け、R 7年3月までに策定を義務化）
- ② 目標地図の作成（地域計画に目標地図（10年後の目指すべき農地利用の姿を明確化）を位置付け）
- ③ 市町村段階での農用地利用集積計画の廃止（機構が定める農用地利用集積等促進計画による農地の集約化）

Q 3 今回の「人・農地など関連施策の見直し」は、農業委員会が地域で農地の利用調整を担い、担い手への集積率が高く、また、売買のウエイトが高いなどの北海道の実態を踏まえた制度ではないのではないか。（府県向けの制度ではないか。）

A 3 国は、今後も、農業者の減少や耕作放棄地が拡大し、地域の農地が適切に利用されなくなることを懸念される中、農地が利用されやすくなるよう、農地の集約化に向けた取組を加速化するため、関係法令を改正し、人・農地など関連施策を見直したところ。

こうした中、本道においても、農家戸数の減少や農業従事者の高齢化が進み、耕作放棄地や所有者不明農地も増加することが懸念されている。また、農地の権利移動についても売買から貸借のウエイトが増加している状況にもある。

このため、国が見直しを打ち出して以降、農地に係る道内の関係機関・団体が連携の上、新たな仕組みが本道の実態に沿ったものとして運用されるよう、国への提案や関係者との検討、協議を重ねてきたところであり、今後は、新たな仕組みを地域に定着させ、基盤整備などの関連事業や協力金などのメリット措置の活用も検討しながら、地域計画の達成に向け、担い手等への農地の集積・集約化を一層進めていく必要がある。

Q 4 国は、市町村の農用地利用集積計画を廃止し、農地バンクが策定する農用地利用集積等促進計画に統合する理由をどう考えているのか。

A 4 農地の利用集積に向けた貸借は、これまで、主に市町村が作成する「農用地利用集積計画」（当事者同士の相対による貸付け）と農地バンクが作成する「農用地利用配分計画」（農地バンクが一旦借り入れて再貸付け）等の手法により進められてきた。しかしながら、農地の貸借を促進するルートが複数存在しているため、両者で取組が分散するという問題に加え、個々の要望に対応した相対の貸借を重ねても、地域の農地利用の望ましい姿を実現することは難しいとの考えから、農地バンクを軸に農業委員会、市町村等の関係機関が明確な役割分担の下、地域の目指すべき具体的な姿に向かって、統一的な共通方針の下で、強力な働きかけ等を行い体系的に貸借等を進める方法に転換することとした。

Q 5 農地法3条による権利移動と農地バンクを介した利用権設定の棲み分けはどのようなになっているのか。

A 5 今回の制度改正により、市町村が策定する地域計画（目標地図）達成のために、農地バンクによる利用権設定が行われ、それ以外は農地法（3条）によることとなる。

Q 6 今回の制度改正により、市町村が策定している農用地利用集積計画等に関して、どのような経過措置があるのか。

A 6 農用地利用集積計画については、改正法の施行日（令和5年4月1日）から起算して2年を経過する日（令和7年3月31日）、または、市町村が地域計画を定め公告する前日までの間は、新たに農用地利用集積計画を定めることができ、公告された農用地利用集積計画はその効力を有する。

このため、農地中間管理事業においても、この間は、改正前の農地中間管理機構法第19条の2の規定に基づき、農用地利用集積計画一括方式による貸借が可能である。

なお、市町村は、施行日（令和5年4月1日）から起算して2年を経過する日（令和7年3月31日）までの間に目標地図を含む地域計画を作成しなければならない。

Q 7 地域計画や目標地図を作成することとされた目的は何か。

A 7 地域計画の前進として、農業者の話し合いに基づき、地域農業における「中心経営体」や地域における農業の将来のあり方などを明確化し、持続的な農地利用を図ることを目的に、H24年から「人・農地プラン」の策定がスタート。

しかしながら、策定された人・農地プランの中には、地域の話合いに基づくものとは言い難いものもあったことから、真に地域の話合いに基づくものにする観点から、R元年より、人・農地プランの実質化（農業者へのアンケート調査の実施、現状把握のための地図の作成、将来方針の作成）に取り組んできたところ。

今後、高齢化や人口減少の本格化により農業者の減少や耕作放棄地が拡大し、地域の農地が適切に利用されなくなることが懸念されるため、農地を将来にわたって持続的に利用する人を広く確保するとともに、農地の効率的利用や集約化等に向けた取組を加速するため、人・農地プランを法定化することとし、基盤強化法に地域計画と目標地図の作成が明記されたところ。

Q 8 新たな農地制度の下で、市町村や農業委員会の役割はどうなるのか。

A 8 市町村には地域計画(目標地図含む)の策定業務や機構の求めに応じて促進計画(案)を作成し提出することなど、農業委員会には、これまでどおり農地の利用調整・あっせん業務に加え、目標地図(素案)の作成業務等の役割が加えられた。

さらに、道は、農用地利用集積等促進計画の認可・公告業務について、事務処理の迅速化を図る観点から、市町村への権限移譲を進めていくとしている。

《手数料関係》

Q 9 手数料を徴収できる根拠は何か。

A 9 農地中間管理事業に関しては、農地中間管理事業の推進に関する法律の基本要綱(令和5年3月28日4経営第3228号)別紙1農地中間管理事業規程(参考モデル例)9に農地中間管理事業に係る手数料の徴収について記載されており、農家負担にも配慮しつつ慎重に判断した上で、手数料の徴収方針等を都道府県と協議し定めることができる」とされている。

また、農地売買等事業に関しても、農業経営基盤強化促進法関係事務に係る処理基準の制定について(令和5年3月28日4経営第3229号)別添1特例事業実施要領(5)のオに記載されており、農地中間管理事業と同様に手数料の徴収方針等を都道府県と協議し定めることができる」とされている。

Q10 これまで市町村段階で行われていた農用地利用集積計画による農地の権利設定に際しては、農家負担を求めていなかった市町村も多くあると聞いている。

新たな農地制度の下では、農用地利用集積計画が廃止され、公社が策定する農用地利用集積等促進計画での農地の権利設定が行われることとなり、公社はこの事務処理に要する経費の一部に充当するため、新たに農家負担を求めるとのことだが何故か。

A10 当公社が行う農地の権利設定事務に関しては、これまでも、農地中間管理事業における管理料、農地売買等事業の貸付タイプにおける出し手からの買入経費や貸付者からの諸経費として、農家から徴収してきたところ。

今般の農地制度の改正により、当公社がこれまでの市町村段階での農用地利用集積計画に代わり農用地利用集積等促進計画を策定することとされ、新たな業務が増えることとなった。

従前は市町村や農業委員会といった公的機関が事務処理を行っていたこともあり、農家にかかる経費の負担を求めていなかった市町村もあることは承知しているが、当公社が行う業務に対する国及び道の補助は一部であることから、引き続き、業務を処理することにかかる経費の一部については、農家に負担を求めざるを得ない状況にあることをご理解願いたい。

(※ 市町村における農家負担(所有権移転登記手数料)の状況(R4年公社調査)
農家負担がある市町村：78市町村、農家負担がない市町村：90市町村)

Q11 手数料はどのような経費を賄うために使われるのか。

A11 農地売買等事業実施に要する経費のうち、補助残のほか補助で賄われていない人件費、事務所管理費などの業務費や共通管理費に充当することとしています。

具体的には、業務費として

- ・ 所有権移転登記申請事務に要する経費
- ・ 租税公課（固定資産税や公社が買い入れる際の登録免許税（売り渡す際の登録免許税は受け手の農業者が負担））
- ・ 業務委託費（市町村等及びJAとの業務委託契約に基づく）
- ・ 人件費
- ・ 事務所管理費の一部 など

に加え、共通管理費（総務及び管理部門の業務費など）に充当します。

Q12 手数料の適用はいつからか。また、現在、貸付けしている案件の扱いはどうなるのか。

A12 農地中間管理事業については、令和6年4月以降、公社が新たに借入れを行う案件より適用します。

農地売買等事業については、令和6年4月以降、公社が新たに買入れを行う案件より適用します。なお、即売りタイプについては、地域計画策定後の案件から適用します。

また、公社が既に借入れ又は買入れし、貸付けを行っている案件については、従前のおり、農地中間管理事業においては管理料を、農地売買等事業においては諸経費を毎年徴収させていただきます。

Q13 手数料を徴収するに当たっては、都道府県と協議することとなっているが、協議の状況はどうなっているのか。

A13 「農地中間管理機構事業に係る手数料について（案）」については、これまで農業関係在札4団体（道、農業会議、JA北海道中央会、公社）において、協議を重ねてきたところであり、業務量が増大することに伴い経費も増加すること、かかる経費を国や道の補助金で全て賄えないことなどから、一定の負担を求めることへの理解はいただけているものと認識している。

Q14 手数料の徴収に当たり、農家負担にも十分配慮するとしているが、公社として具体的にどのような配慮を行っているのか。

A14 今後、事業量が大幅に増加することに伴い、かかる経費も増加することとなるが、公社としては農地中間管理機構事業を継続的かつ安定的に実施していくため、地元関係機関・団体と連携し、事務の簡素化・迅速化を図り、かかる経費の節減に努め、手数料率を検討してきたところ。

具体的には、削減可能な事務の洗い出し、これまでの諸経费率等の見直し、今後の事業量の見通し及び収支見通し（P6参照）、農家負担の軽減等について、農業関係在札4団体（道、農業会議、JA北海道中央会、公社）で検討を重ね、これまでの農地中間管理事業の管理料や農地売買等事業における貸付タイプの受け手の諸経費については徴収しないこととし、10年の貸付を行う案件については貸付料を軽減することとしました。

一方、新設する農地売買等事業における「即売りタイプ」については、国の補助で賄われない一部の経費に充当するため、最低限の負担を求めることとしたいので、ご理解願いたい。

※ 詳細は次のとおり

- ・ 農地中間管理事業においては、出し手と受け手の双方から賃料の1%を管理料として徴収してきました。
- ・ 農地売買等事業においては、出し手から買入価格の2%を、受け手（一時貸付者）からは、5年の貸付を行う案件にあっては毎年度買入価格の1%と貸付料1%の合わせて2%、10年の貸付を行う案件にあっては毎年度買入価格の0.75%と貸付料2%の合わせて2.75%を徴収してきました。

【農地中間管理事業】

	これまで	R6年4月以降
出し手	毎年度賃料の1%	当面徴収しない
受け手	〃	

【農地売買等事業】～ 貸付タイプ

	これまで	R6年4月以降	
出し手	買入価格の2%	買入価格の2%	
受け手 (貸付者)	5年	毎年度買入価格の1%	徴収しない
	10年	〃 0.75%	
貸付料	5年	毎年度買入価格の1%	1%
	10年	〃 2%	

即売りタイプ

	R6年4月以降
出し手	買入価格の2%
受け手	売渡価格の1%

■ (参考) 令和7年度 農地売買等事業における収支見通し

令和7年度年間買入事業費(想定) ⇒ 14,500百万円 (即売タイプ 7,250百万円・貸付タイプ 7,250百万円)

【支 出】

補助対象経費 <small>(租税公課(固定資産・登録免許) 人件費(臨時雇用分) など)</small> <u>133百万円</u>	補助対象外経費 <small>(人件費(臨時雇用以外) 施設費 委託費(市町村等・JA) 機械事務費 総務・管理部門業務費 など)</small> <u>609百万円</u>
<u>742百万円</u>	

【収 入】

補助金 <u>80百万円</u>	<u>742百万円</u>
出し手数料収入 $14,500\text{百万円} \times 2\% =$ <u>290百万円</u>	
受け手数料収入 $7,250\text{百万円} \times 1\% =$ <u>72百万円</u>	
貸付料収入 (過年度一時貸付分) <u>300百万円</u>	

《事務処理関係》

Q15 これまで市町村段階で行われていた農用地利用集積計画による農地の権利移動も全て公社で事務処理を行うとなると膨大な業務量になると考えられるが、どのくらいの事業量を見込んでいるのか。

A15 本格実施となる令和7年度の事業量を次のとおり見込んでいる。

- ・ 農地中間管理事業の年間借入件数の見込みについては、過去の統計データ(R2)を参考に算定すると約8,700件(基盤強化法全体：約9,400件/年、うち売買等事業による貸借：約700件/年)、年間貸付件数の見込みについては、これまでの農地中間管理事業での借入件数に対する貸付件数の割合(約77%)を用いて算定すると約6,700件(8,700件/年×77%)となることから、年間の取扱件数の総計は、約15,400件になると見込んでいる。
- ・ 農地売買等事業の年間買入件数及び金額の見込みについては、過去3カ年(R2~R4)の売買等事業及び市町村段階での売買実績の平均等から算定すると、約2,200件(貸付タイプ：500件、即売りタイプ：1,700件)、145億円(貸付タイプ：72億5千万円、即売りタイプ：72億5千万円)を見込んでいる。

〔※ R4年度実績〕

【農地中間管理事業】～ 92件、1,776ha (借入:55件、888ha、貸付:37件、888ha)

【農地売買等事業】～ 581件、5,250ha、81億1千万円(買入)

Q16 膨大な事業量により発生する事務を処理していくため、業務執行体制を強化していくとのことだが、具体的にはどのような体制にしていくのか。

A16 現在(R5年度)、本所と支所を合わせて41名の人員で事務処理を行っているが、業務量の増加に合わせて、支所の増員を予定している。

Q17 膨大な事業量により発生する事務を効率的に処理するため、公社はどのような方法を考えているのか。

A17 膨大な業務量を効率的に処理していくため、農業関係在札4団体(道、農業会議、JA北海道中央会、公社)で協議を行いながら、新たな制度の下で策定する農用地利用集積等促進計画においては、①従来求めていた添付書類の大幅な簡素化、②市町村等による計画案の作成、③促進計画の認可権限の道から市町村への移譲、④本所から支所への決裁権限の移譲などにより、事務の簡素化・迅速化(事務処理期間の短縮)を図っていくこととしている。

また、公社の独自事業として実施してきた担い手確保経営安定対策事業についても、農家負担の軽減と事務負担の軽減の観点から廃止することとした。

Q18 担い手確保経営安定対策事業を何故廃止にするのか。

A18 これまで、貸付タイプの貸付期間中に徴収した貸付料の一部を財源に、農用地等の売渡後「経営安定助成金」として受け手に対し助成金の交付を行ってきたが、当該交付金が「一時所得」として課税対象となることや、市町村・JAはもとより公社においても、交付に関する事務手続きの負担が大きいことから、本事業を廃止した上で諸経費を下げることにした。

Q19 これまで、市町村が策定・公告している農用地利用集積計画の処理期間（1ヶ月程度）に比べ、公社が策定し、道が認可・公告する農用地利用集積等促進計画のほうが処理期間が長くなるのではないか。（農家が予定する権利設定に向け、処理が間に合うのか。）

A19 これまでは、農業者からの申出を受けた農業委員会が農地の利用調整（あっせん）を行い、その後、市町村が農用地利用集積計画を作成、決定、公告することで約1ヶ月程度で事務処理が行われてきたところ。

今後の事務処理に関しては、農業関係在札4団体（道、農業会議、JA北海道中央会、公社）で協議を重ね、地域の実情も聞き取りながら検討してきたところであり、新たな農用地利用集積等促進計画においても、これまで同様、農業委員会による利用調整（あっせん）を経て、促進計画（案）を作成、決定後、当公社に提出（要請）し、道から権限移譲を受けた市町村が認可・公告することで、これまでの農用地利用集積計画と比較し遜色のない処理期間とすることが可能であると考えている。

Q20 道から市町村への権限移譲（公社本所から支所への決裁権限の移譲）とは、どういうことか。

A20 農用地利用集積等促進計画の都道府県知事の認可（及び公告）権限は、地方自治法に基づき、都道府県条例の改正により市町村長に移譲することが可能とされており、道では、市町村の要望に基づき条例を改正し、令和6年4月1日から108市町村に移譲予定である。

公社としても、道から市町村への権限移譲に合わせて、促進計画の策定に係る業務等の決裁権限を本所から支所へ移譲していくこととしており、事務処理の迅速化のためには必要不可欠であると考えている。

（※ 地方自治法第252条の17の2
・ 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。）

Q21 これまで市町村が行ってきた嘱託登記はどのようになるのか。

A21 これまでは、改正前の基盤強化法第21条の規定による不動産登記法の特例により、農用地利用集積計画により土地の所有権が移転した場合、所有者から請求があったときには、市町村が所有権移転登記を行わなければならないがなかった。

今後は、農地バンク法第26条の2の規定による不動産登記法の特例として、農地バンクが策定する農用地利用集積等促進計画により土地の所有権が移転した場合、所有権移転登記は農地バンクが行うこととされた。

公社としては、市町村や農業委員会から登記申請に必要な書類の提供をいただきながら、円滑に事務手続きを進めてまいります。

Q22 代位登記（地目変更、住所変更、相続登記など）についても、公社で行ってもらえないか。

A22 代位登記については、現在、土地所有者が自ら行うか司法書士に依頼するか、嘱託登記を行ってきた市町村が代わりに行うなど、市町村ごとに異なる対応がとられてきていると認識。

今回の制度改正により、市町村による嘱託登記ができなくなり、代わって、公社が所有権移転登記を行うこととされ、また、所有権移転登記申請をする場合に、必要があるときは、所有者等に代わって住所変更や地目変更などの代位登記申請をすることができるとされた。

このことを受け、地域からは、公社に対して、代位登記を求める声が出ていることは承知しているが、今後、業務量の増大が想定される中、現時点においては対応することは難しいと考えている。