

いちょうレポート



No.185 2016年7月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允
TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—農地の利用権設定—

食の安全性を確保することと、自給率の向上へ、更にはおいしい農産物と自然への憧憬もあって、日本人の農業への関心はこれまでになく高まってきました。新規就農を目指す若者層は年々増加しており、農業は職業として見直されています。「稼ぐ農業」を目指して農業参入した大手各社や各地の農業法人も、農地の確保が思うようには進まず、壁に当たっているようです。八王子市には、農地面積総合計 846ha で都内（島を除く）で最も多くの農地があるのです。

1. 農地賃貸の問題

農地の賃貸には、二つの問題がありました。第一には、農地法第3条による届出です。この場合、借主が耕作者となり、権利が発生して実務上使えないものでした。これでは貸せないため、無償、無届で貸すようになります。第二は、就農者は一定の認定農業者に限るということで、新規就農者の参入は窓口で門前払いでした。農業後継者の減少が続くなか、しかし、ようやくにして政治判断があり、農地岩盤規制がひと穴抜けたようです。農業経営基盤強化促進法の改正により、農地の利用権設定を使って、第3条によらずに賃貸が可能となりました。これを受けて東京都農業会議では、新規就農希望者計画支援会議を設置して、新規就農者への農地賃貸の仕組みを作りました。

2. 利用権設定

農地の利用権設定は、認定農業者が作成した農業経営改善計画、また、認定就農者が作成した青年等就農計画（ともに区市町村長が計画認定）を達成するために、農業委員会（もしくは市町村）が認定農業者および認定就農者をはじめとした担い手と貸し手の調整を行い、区市町村が、農地の利用集積を実現する計画（農地利用集積計画）を作成し、農地の利用を進めます。利用権設定のメリットとして、(1) 貸した農地は、賃貸借であっても期限がくれば必ず返還される、(2) 農地を貸す相手は農業委員会が調整してくれる、ということが挙げられます。

認定就農者制度とは、新たに農業経営を営もうとする青年などが作成した、青年等就農計画を区市町村が農業経営基盤強化促進基本構想に照らして認定をし、支援を講じていこうとするものです。

農地の利用権設定の要件は、(1) 市町村基本構想に定めた効率的かつ安定的な農業経営を営む者であること、(2) 全部利用効率要件を満たすこと、(3) 農作業常時従事要件を満たすこと、です。この場合留意することとして、申請時に貸し手申請農家の所有する全ての農地について、農業委員会による農地法上のチェック（無断転用など）があります。適用があると、是正すること（原状回復）が条件となります。新規就農希望者には、東京都担い手育成総合支援協議会が定める基準があります。

八王子での利用権の窓口には、八王子市農地バンク制度と東京都の農地中間管理機構による制度の二つがあります。市の農地バンク制度では、市が農業経営基盤強化促進法に基づいた農地の利用権設定を行い、農地の貸借関係が成立します。都の農地中間管理機構による制度は、農業振興地域が対象ですが、今のところ島しょのみで八王子市では実務的にはスタートしておりません。

3. 新規就農希望者経営計画支援会議の対象者の基準

対象者は年代で分けられ、それぞれ認定農業者や農業改良普及センターの推薦、農業大学校での研修や実際の勤務での農作業や農業経営の経験など一定の基準を求められます。

農地の賃貸面積を拓げるためには、さらに貸し手側条件や契約内容に何か貸しやすいものがあれば、実効性のあるものになるでしょう。

○資料 東京都農業会議による東京都新規就農読本