

鹿児島県農地中間管理機構農地売買等事業規程

第1章 総則

(事業実施の基本方針)

第1条 鹿児島県農地中間管理機構(以下「機構」という。)は、農業経営基盤強化促進法(昭和55年法律第65号。以下「法」という。)第5条に基づき鹿児島県において作成される農業経営基盤強化促進基本方針(以下「基本方針」という。)に即して、農業経営基盤の強化を通じて効率的かつ安定的な農業経営の育成を図るため、農地売買等事業(法第7条第1号に規定する事業をいう。以下同じ。)を行うものとする。

2 機構が農地売買等事業を行うに当たっては、ほ場の分散保有を解消しつつ農業経営の規模を拡大し、農作業の効率化を図る等効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するよう実施するものとする。

3 同意市町村が定める地域計画(法第19条の規定に基づき、市町村が、農業者等の協議の結果を踏まえ、農業の将来の在り方や農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標として農業を担う者ごとに利用する農用地等を表示した地図(目標地図)等を明確化し公表したもの。以下同じ。)の区域において農地売買等事業を実施する場合は、当該計画の達成に資することとなるように実施する。

4 3で定めるほか、農地売買等事業の売渡対象者は、法第12条第1項に規定する農業経営改善計画の認定を受けた者(以下「認定農業者」という。)を優先するものとし、認定農業者の農業経営改善計画の達成に寄与するよう実施するものとする。

(事業実施区域)

第2条 機構が行う農地売買等事業の実施区域は、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。)第8条第2項第1号に規定する農用地区域及びその他農林水産省経営局長が別に定める地域とする。

(事業対象農用地等)

第3条 機構が行う農地売買等事業の対象農用地等は、次に掲げるもの(以下「農用地等」という。)とする。

一 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の事業のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地(以下「農用地」という。)

二 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地

三 以下に掲げる農業用施設の用に供される土地

ア 農業用排水施設、農業用道路その他農用地の保全又は利用上必要な施設

イ 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調整、貯蔵又は出荷の用に供する施設

ウ 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管(農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。)の用に供する施設

エ 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設

四 開発して農用地又は農業用施設の用に供される土地とすることが適当な土地

2 前号に掲げる農業用施設の用に供される土地又は開発して農業用施設の用に供される適当な土

地について実施する農地売買等事業は、農用地につき実施するこれらの事業と併せて行う場合に限るものとする。

(事業実施に当たっての調整等)

第4条 機構が農地売買等事業を行うに当たっては、国、県、市町村、農業委員会、県農業委員会ネットワーク機構、農業協同組合、県農業協同組合連合会、土地改良区、県土地改良事業団体連合会、かごしま農業経営・就農支援センター、株式会社日本政策金融公庫等の関係機関、団体と十分連絡・調整を図るものとする。また、機構の行う農地中間管理事業との連携・調整を図るものとする。

2 機構が農地売買等事業を行うに当たっては、市町村が行う農業経営基盤強化促進事業(法第4条第3項に規定する事業をいう。)その他の農地集積・集約化のための施策と連携して行うものとする。

3 機構は、農地売買等事業の円滑な実施を図るため、機構が行う当該事業に係る事務の一部を市町村等に委託することができるものとする。

(事業実施計画)

第5条 機構は、毎年度、農地売買等事業の実施計画を定めるものとする。

第2章 農地売買等事業

(事業内容)

第6条 機構は、農業経営の規模の拡大、農地の集団化等その他農地保有の合理化を促進する等効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するため、農用地等を買入れ(法第4条第1項第2号から第4号までの土地にあつては、農用地と一体として買入れる場合に限る。)、当該農用地等を売り渡し、交換し又は貸し付けるものとする。

(事業実施の原則)

第7条 機構が農地売買等事業として行う農用地等の買入れ、交換、売渡し及び貸付けは、原則として、同意市町村が定める地域計画の区域において実施する場合は、当該計画の達成に資することとなるよう行うものとする。

また、地域計画の区域外の農用地等において、所有権を取得する際には、農地中間管理事業の推進に係る法律(平成25年法律第101号。以下、「機構法」という。)第18条第11項の農業委員会の要請又は同法第19条第2項の規定による同法第18条の農用地利用集積等促進計画の案の提出があつた場合を基本とする。

(農用地等の買入れ)

第8条 農用地等の買入れは、地域計画の区域においては当該計画の達成又は農業経営基盤の強化に資すると見込まれるものに限り行うものとする。

2 機構は、農用地等を買入れようとする場合には、これらの土地等について実地調査(デジタル技術を活用し実地調査を行うことも可能である。以下同じ。)等を行い、買入れることを相当と認めたときは、これらの土地等の所有権を有する者とこれらの土地等の買入れに関する契約の締結を行うものとする。

3 機構は、農用地について機構法第 18 条の農用地利用集積等促進計画を活用せずに買入れを行う場合には、農地法(昭和 27 年法律第 229 号)第 3 条第 1 項第 13 号の規定に基づき、当該農用地の存する区域を地区とする農業委員会に届け出るものとする。

(農用地等の売渡し)

第 9 条 農用地等の売渡しに当たっては、第 18 条の規定に基づいて売渡しの相手方を選定し、その者と当該農用地等の売渡しに関する契約の締結を行うものとする。

(買入価格等)

第 10 条 農用地等の買入価格は、土地の種類及び農業上の利用目的ごとにそれぞれ近傍類似の土地の通常取引(転用のために農地を売却した者が、その農地に代わるべき農地の所有権を取得するため高額対価により行う取引その他特殊な事情の下で行われる取引を除く。)の価額に比準して算定される額を基礎とし、その土地の生産力等を勘案した上で、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定めるものとする。

2 農用地等の買入価格が、当該農用地等の収益性からみて著しく高額であると認められる場合には、その農用地等の買入れは行わないものとする。

3 農用地等の買入対価は、原則として買入れに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに支払うものとする。

(売渡価格等)

第 11 条 農用地等の売渡価格は、原則としてその取得価格に当該農用地等に係る本事業の経費を加えた額(当該農用地等につき土地改良事業が行われた場合には、当該事業に要した経費のうち機構が負担した額を加えた額)を基準とし、当該農用地等につき第 10 条第 1 項の規定により算定される額を勘案したうえで、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定めるものとする。

2 農用地等の売渡対価は、原則として売渡しに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに徴収するものとする。

(対価の支払及び徴収の方法)

第 12 条 農用地等の売買に係る対価の支払及び徴収の方法は、第 10 条第 3 項及び前条第 2 項によるほか、機構が買入れ及び売渡しする相手方と協議の上、決定する。

(農用地等の交換)

第 13 条 農用地等の交換に当たっては、第 18 条の規定に基づき交換の相手方を選定し、交換の対象となるべき農用地等の実地調査等を行った上、これを相当と認めるときは、交換に関する契約の締結を行うものとする。

(農用地等の貸付け)

第 14 条 機構が第 8 条第 2 項により買入れた農用地等は、次の場合には、第 18 条の規定に基づいて貸

付けの相手方を選定し、別に定める様式によりその者と当該農用地等の賃貸借に関する契約の締結を行うことができるものとする。

- 一 担い手の農業経営の安定を確保する観点から、売渡しを予定している者に対し、売渡しまでの間貸し付ける場合
 - 二 新規就農者等の育成及び農地保有の合理化を促進する観点から特に必要と認められる場合であって、新規就農希望者等へ貸し付ける場合
 - 三 その他理事長が特に必要と認める場合
- 2 貸付けの期間は、農地保有の合理化を促進するため必要な期間の定期賃貸借とする。
- 3 農用地等の貸付けに係る賃貸借契約においては、民法(明治29年法律第89号)第618条の規定による解約権の留保は付さないものとする。

(貸賃)

第15条 機構が農用地等を貸し付ける場合における貸賃は、次のとおりとするものとする。

- 一 農地については、農地法第52条及び農地法施行規則(昭和27年農林省令第79号)第103条第1項の規定により農業委員会から提供を受けた貸賃等の情報を十分考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定した額
- 二 法第4条第1項第4号に規定する土地については、開発後の土地の借賃又は貸賃の水準、開発費用の負担区分の割合、通常の生産力を発揮するまでの期間等を総合的に勘案して算定した額
- 三 その他の土地については、土地の種類毎に近傍の土地の借賃又は貸賃の額に比準して算定し、近傍の土地の借賃又は貸賃がないときは、近傍の用途が類似する土地について算定される借賃又は貸賃の額を基礎とし、当該土地の生産力、固定資産税評価額等を勘案して算定した額

(農用地等の一時的貸付け)

第16条 機構は、本事業の目的に従い農用地等を売り渡し、又は貸し付けるまでの間、当該農用地等を暫定的に使用することを相当と認める者に一時的に貸し付けることができるものとする。

- 2 前項の規定により農用地等を貸し付ける場合には、農用地及び法第4条第1項第4号の土地については、原則として使用貸借による権利の設定を行うものとし、法第4条第1項第2号及び第3号の土地については賃貸借による権利の設定を行うものとする。

(農用地等の買入れの基準)

第17条 農用地等の買入れのときの基準は次に掲げるものとする。

- 一 農地保有の合理化を通じて効率的かつ安定的な農業経営の育成に資するような農用地等であること。
- 二 当該農用地等の価格が、第10条の規定に照らして適切であると判断されること。
- 三 当該農用地等賃料が、農地法第52条及び農地法施行規則第103条第1項の規定により農業委員会から提供を受けた借賃等の情報や生産条件等からみて適切であると判断されること。
- 四 その他農業経営の基盤の強化に資すると見込まれるものに限ること。

(農用地等の売渡し等の相手方)

第 18 条 機構が農地売買等事業の実施により農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることができる者は、次に掲げる者とする。

一 法第 19 条第 1 項の地域計画の区域において、機構が売り渡そうとする農用地等に農業を担う者が位置付けられている場合には、売渡しの相手方はその者に限るものとする。

また、目標地図に位置付けられた農業を担う者以外の者が、農作物の作付期間等の都合で買入れを迅速に行う必要があり、地域計画の変更が間に合わない場合や、目標地図に位置付けられた者に売り渡すことが困難となったときに備えてあらかじめ地域計画により定めた代替者に売り渡す場合で、後日、地域計画の変更が行われると見込まれる場合にあっては、売渡しの相手方はその者に限るものとする。

二 前号以外の場合にあっては、認定農業者を優先するものとし、原則として次の要件を満たしている個人又は農地所有適格法人であることとする。ただし、貸付けを行う場合には、本条中「農地所有適格法人」とあるのは、「農地所有適格法人及び農地法第 3 条第 3 項各号に掲げる要件を全て満たす法人(農地所有適格法人以外の法人に限る。)」と読み替えるものとする。

ア その農業経営における当該農用地等の権利の取得後の経営面積(その経営面積に係る土地が農地所有適格法人の営む経営に供される場合にあっては、その経営面積をその常時従事者たる構成員の属する世帯の数で除した面積。その経営面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあっては、飼養規模。以下同じ。)が、当該地域における営農類型ごとに農家の平均経営面積以上で、機構が市町村及び農業委員会の意見を聴いて定める面積(その面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあっては、飼養規模。以下「基準面積」という。)を超えるものであること。

ただし、権利を取得させるべき者が新規就農希望者(農業後継者を含む。)又は新たな分野の農業を始めようとする農業者であって、当該地域における基準面積によることが相当でない認められる場合若しくは少数の大規模農家のため当該地域の平均面積を基礎として基準面積を定めることが適当でない場合については、農業経営基盤強化促進基本構想(法第 6 条第 1 項に規定する基本構想をいう。以下同じ。)を踏まえ、市町村及び農業委員会の意見を聴いて行うものとする。なお、基準面積については、必要に応じて、当該地域を 2 以上の区域に区分して差し支えない。

イ その農業経営の資本装備が農用地等の効率的利用の観点からみて適当な水準であるか、又は近く適当な水準になる見込みがあると認められること。

ウ その者が取得する農用地等を農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に従って利用することが確実であると認められること。

エ 農業協同組合法(昭和 22 年法律第 132 号)第 11 条の 50 第 1 項第 1 号に掲げる農業の経営を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会に対して貸付けを行う場合には、他の農業者の中に当該農用地等の貸付けを希望する者がいないことが確実であると見込まれること。

三 前号のアからエまでに掲げる全ての要件を備えている者が 2 人以上いる場合における優先順位は、次のアからオまでに掲げる事項を総合的に勘案して定めるものとする。

ア 農用地等の権利の取得後における経営面積と機構が効率的かつ安定的な農業経営の育成の観点から規模拡大の目標として、基本構想の農業経営の指標を勘案しつつ、市町村及び農業委員会の意見を聴いて、当該地域における営農類型ごとに具体的な数値をもって定める面積(以下「目標面

積」という。基本構想を策定していない市町村の目標面積については、農業振興地域整備計画において定められた効率的かつ安定的な農業経営の目標に即して、市町村及び農業委員会の意見を聴いて、作目別及び経営形態別に具体的な数値をもって定める面積)との格差が小さいこと。

イ 基本構想等において育成しようとする農業経営を行おうとすること。

なお、基本構想が策定されていない市町村にあつては、農業振興地域整備計画等とする。

ウ 売り渡し、交換し、又は貸し付けようとする農用地等の位置その他の利用条件からみて、その農用地等を最も効率的に利用することができることと認められること。

エ 農用地等の集団化に資する程度が最も大きいと認められること。

オ 高齢農家、兼業農家等を含む地域の関係者との連携が図られていること。

四 前2号の規定にかかわらず、農業農村整備事業等の計画に基づき、農用地等の売渡し、交換又は貸付けを行おうとする場合には、次の定めをすることができるものとする。なお、本項の規定に基づき前2号に規定する要件を満たす農業者(以下「適格農業者」という。)以外の農業者に農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることができる場合は、その農業者に農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることが、適格農業者が農地の集団化を進めつつ農業経営の規模の拡大を図る上で著しく寄与すると認められる場合又はその農業者が次に掲げるすべての要件を満たす組織の構成員であつて農業生産活動の計画的な実施及び組織の管理運営においてその組織の中で中核的な機能を果たす専門的な農業従事者である場合とする。

ア 農業者の組織であつて、法人格の有無は問わないが、法人格を備えないものである場合には、代表者、組織の運営、機械、施設等の管理利用に関する規約等を定めているものであること。

イ 集団的生産活動を行う作目に係る栽培管理の時期、方法、作業等について協定を行い、かつ、その協定に基づき農作業を共同して、又は個別に行い、更に必要に応じ機械等の共同利用を行うものであること。

ウ 集団的生産活動を行う作目に係るほ場(草地を含む。)は、集団的作業が効率的に実施しうる程度に集団化されているか、又は近い将来に集団化されると認められること。

五 前3号の規定にかかわらず、次に定める場合には、適格団体(農業経営基盤強化促進法関係事務に係る処理基準(平成12年9月1日付け12構改B第846号農林水産事務次官通知。以下「処理基準通知」という。)別添1の(1)のオの①に定める団体をいう。以下「適格団体」という。)に農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることができる。

ア 適格団体

機構が、農業者のほか農地売買等事業により農用地等を売り渡し、交換し、又は貸し付けることができる者は次に掲げる者とする。

(1) 国、地方公共団体((5)に掲げる市町村を除く。)

(2) 農業協同組合(オに掲げる農業協同組合を除く。)、農業協同組合連合会及び農事組合法人(農業協同組合法第72条の10第1項第2号の事業を行うものを除く。)

(3) 農地法施行令(昭和27年政令第445号)第2条第2項第3号に規定する一般社団法人又は一般財団法人(オに掲げる一般社団法人又は一般財団法人を除く。以下「一般社団法人等」という。)

(4) 土地改良区

(5) 農業経営基盤強化促進法施行規則(昭和 55 年農林水産省令第 34 号)第 12 条第3号に規定する市町村, 農業協同組合, 一般社団法人等

イ 機構が, 農用地等を適格団体に対して売り渡し, 交換し, 又は貸し付けることのできる場合の要件
機構が, 農用地等を適格団体に対して売り渡し, 交換し, 又は貸し付けることのできる場合は, 次の要件の全て(アの(5)に掲げる適格団体にあつては, (2)から(4)までの要件)を満たす場合とする。

(1) 当該農用地等の売渡し又は貸付けが農業農村整備事業等の計画に基づくものであること(アの(5)の場合を除く。)

(2) 当該農用地等を直接農業者に売り渡し, 交換し, 又は貸し付けるよりも適格団体に売り渡し, 交換し, 又は貸し付ける方が, 農地保有の合理化に著しく寄与すると認められること。

(3) 当該農用地等の用途が次に該当するものであること。

① アの(1)の国, 地方公共団体に対する売渡し, 交換又は貸付けの場合当該農用地等を共同放牧場等農業者等の共同利用に係る施設の用に供すると認められること。

② アの(2)の農業協同組合, 農業協同組合連合会又は農事組合法人に対する売渡し, 交換又は貸付けの場合

当該農用地等を稚蚕共同飼育の用に供する桑園, 共同放牧場等の直接又は間接の構成員である農業者の行う農業経営に直接的に必要な施設の用に供すると認められること。

③ アの(3)の一般社団法人等に対する売渡し, 交換又は貸付けの場合

当該農用地等を乳用牛又は肉用牛の飼養の合理化を図るため, その飼養の事業を行う農業者に対してその飼養の対象となる乳用牛若しくは肉用牛を育成して供給し又はその飼養の事業を行う農業者の委託を受けてその飼養の対象となる乳用牛若しくは肉用牛を育成する事業の運営に必要な施設の用に供すると認められること。

④ アの(4)の土地改良区に対する売渡し, 交換又は貸付けの場合

当該混牧林利用地及び当該農業用施設用地を農業者の共同利用に係る施設の用に供すると認められること。

⑤ アの(5)の市町村, 農業協同組合, 一般社団法等に対する売渡しの場合

当該団体が保有する農用地等に隣接する農用地等であつて, 当該団体がそれらの農用地等を一体的に利用調整することが効率的であると認められること。

さらに, 当該団体が, 本条の基準に準じて, 売渡しを受けた農用地等を売り渡し, 又は交換する(売渡し又は交換までの間に一時的に貸し付けるを含む。)ものであると認められること。

(4) 当該農用地等に係る利用計画が適正に定められており, かつ, その管理等が効率的に行われると認められること。

六 用途指定, 買戻しの特約等

機構が, 農用地等を適格団体に売渡し, 交換又は貸付けを行うに当たっては, 当該農用地等の利用が, 売渡し又は貸付けの目的に従って適正に行われるよう次に掲げる措置を講ずるものとする。

ア 用途指定

農用地等の売渡し, 交換又は貸付けを行う際には, 次に定めるところにより, 用途指定を行うものとする。

(1) 指定用途

当該農用地等の供しなければならない用途を具体的に定める。

(2) 指定期日

指定用途に供しなければならない期日として、相手方の事業計画、資金計画等からみて適当と認められる期日を定める。

(3) 指定期間

指定用途に供しなければならない期間として、農用地等の売渡し又は交換を行う場合にあつては、指定用途に供する期日より5年間(ただし、5年間を指定期間とすると指定期間の終了が売渡しの日から10年間を超える場合は、売渡しの日より10年間)の期間を指定し、貸付けを行う場合にあつては、指定期日の翌日からその貸付けの期間とする。

イ 買戻特約

農用地等の売渡しを行う場合には、買戻期間を売渡しの日から予め指定する期間の終了の日まで(ただし、指定期間の終了が売渡しの日から10年間を超える場合は、売渡しの日より10年間)の期間を指定し、次に掲げる買戻しの特約等を行うものとする。

(1) 買戻権を実行する場合は、次のとおりとする(土地収用法(昭和26年法律219号)その他の法律によって当該農用地等が収用され、又は使用された場合を除く。)

- ① 指定期間中に指定用途に供しなくなった場合
- ② 指定期間中に指定以外の用途に供した場合
- ③ 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をした場合
- ④ 地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をした場合

(2) 買戻しの特約には、次の内容を定めるものとする。

- ① 適格団体が支払った代金につき返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さない。
- ② 買い受けた適格団体の負担した契約に要する費用は返済しないものとする。
- ③ 買戻しの特約をして売渡しをする場合には、売買契約による所有権移転の登記の申請と同時に買戻しの特約の登記の申請を行うものとする。

ウ イの(1)に掲げる用途指定違反等(貸付けにあつては、用途指定違反)の事実を確認した場合には、買戻権を実行し、貸付けにあつては賃借契約の解除等を行うものとする。

(管理等)

第19条 機構は、農用地等の売渡し等を行うまでの間、当該土地等を善良なる管理者の注意をもって管理(農用地にあつては、近傍類似の農用地で一般に行われており、かつ、従来の当該農用地の形質を基本的に変更しない範囲内において行われる耕作を含む。)するものとする。

2 前項の管理のための耕作は、農業委員会による農用地等の利用関係についてのあつせんの事業その他地域における農用地等の利用調整活動によつても当該農用地等の売渡し等を行う相手方又は第16条の規定に基づき一時的に貸し付ける相手方が当面いない場合に限り行うものとする。

(目的外処分)

第20条 機構が本事業の実施により買入れた農用地等が本事業の目的以外の目的に供することが相当となった場合には、当該農用地等を適正かつ合理的な土地利用の確保に配慮しつつ他の目的に供することができるものとする。

(未墾地の取得等)

第21条 法第4条第1項第4号の土地の買入れは、農業農村整備事業等の実施が確実と見込まれる地域内の土地につき第4条に規定する機関又は団体から機構において買入れるべき旨の申出を受けた場合(自らこれらの事業を実施する場合を除く。)に限り行うものとする。

2 機構は、前項の規定により買入れた土地を、原則として前項の事業へ参加又は自ら前項の事業を実施することにより売り渡し、交換し又は貸し付けるものとする。

附 則

この規程は、平成26年4月1日から施行し、平成26年4月1日から適用する。

附 則

この規程は、平成28年6月10日から施行し、平成28年4月1日から適用する。

附 則

この規程は、知事の承認のあった日から施行し、令和5年9月1日から適用する。