

一 利用権設定等促進事業の手引き 一

1 利用権設定等促進事業とは

農地を担い手へ集め、農地を有効活用するために、市が、農業委員会や農業公社などと協力して、農地の貸借や売買を進めていく事業です。

農地の貸借や売買をするためには、借受人・貸付人等が《農用地利用集積計画書》《利用権設定等（所有権移転）申出書》を作成し、長野市（農業政策課）へ提出します。

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。

貸借（利用権設定）の場合

《貸主》

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（長野市外在住）地主でも農地を貸すことができます。

《借主》

1. 経営規模の拡大を図ることができます。
2. 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

《売主》

1. 税金の特別控除があります。
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。

《買主》

1. 経営規模の拡大を図ることができます。
2. 登記手数料が不要になります。
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）をした場合。
3. 税金が軽減されます。
不動産取得税、登録免許税の軽減措置があります。

3 借受人（譲受人）の要件

- ① 農用地のすべてで効率的に耕作・養畜を行うこと。
- ② 必要な農作業に常時従事すること。
ただし、次の要件をすべて満たす場合は例外。
 - ア. 「農地を適正に利用していない場合に貸借を解除する」旨の条件を契約書に記載した場合。
 - イ. 地域内の他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行う場合。
- ③ 売買の場合、譲受人の下限面積が40a以上であること。

※ 市街化区域は取り扱えません。

4 提出書類

[貸借（利用権設定）の場合]

- ・ 「利用権設定関係農用地利用集積計画書」と「利用権設定等申出書」（地区担当農業委員・農地利用最適化推進委員の確認を受けたもの）
- ・ 一筆の一部について利用権の設定をする場合には、利用権を設定する部分を特定することのできる図面
- ・ 借受人が市外在住の場合、農地の所在地の市町村発行の耕作証明
- ・ 貸借地の登記簿上の所有者が亡くなっている場合、相続権者が確認できる家系図
- ・ 委任状（代理人が持参する場合）

[売買（所有権移転）の場合]

- ・ 「所有権移転関係農用地利用集積計画書」と「所有権移転申出書」（農業政策課で事前の確認を受けた後、地区担当農業委員・農地利用最適化推進委員の確認を受けたもの）
- ・ 全部事項証明書（土地登記簿謄本）（相続登記済みで、抵当権等第三者の権利が設定されていない、長野地方法務局で発行される3ヵ月以内のもの）
- ・ 公図（写）（長野地方法務局で発行される3ヵ月以内のもの）
- ・ 住民票（譲渡人・譲受人双方、世帯全員の住所・氏名・生年月日のみがわかる、市役所又は支所で発行の3ヵ月以内のもの）
- ・ 譲受人が市外在住の場合、農地の所在地の市町村発行の耕作証明
- ・ 委任状（代理人が持参する場合）

5 申請時の留意点

- ・ 申請の際は本人確認をさせていただきます。運転免許証、パスポート、写真付き住民基本台帳カード、健康保険証などの本人確認のできる書面をお持ちください。
- ・ 代理の方が申請する際には委任状が必要になります。（その際に代理の方の本人確認も必要になります。）委任状がない場合は申請を受けることができません。

6 その他留意点

- 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、事前に農業政策課へご相談ください。

7 公告日及び締切日（提出期限）

長野市は、提出された申出書・計画書等を年6回に分けて取りまとめ、農業委員会の決定を受けて公告をします。

締切日	2/25	4/15	6/25	8/25	10/25	12/20
決定日	3月末	5月末	7月末	9月末	11月末	1月末
公告日	4/1	6/1	8/1	10/1	12/1	2/1

* 4月、12月の締切日はそれぞれ15日、20日となります。

* 締切日が土・日・祝日に当たる場合は、その直前の開庁日が締切日となります。

* 締切日とは、提出書類が整っており、長野市で受理できる最終日のことをいいます。

8 公告後の手続き

[貸借（利用権設定）の場合]

公告後1ヶ月以内を目途に、貸付人・借受人の双方に決定通知を発送します。期間が満了するまで保管ください。期間満了の2～3ヶ月前に農業委員会から、貸付人・借受人の双方に契約更新に関する通知が届きます。

①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、農用地利用集積計画書と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・農地利用最適化推進委員の確認を受けたうえで市へ提出します。

②契約を更新しない場合

1 期間が満了した時点で、利用権の効力が消滅します。解約手続きは不要です。

2 借受人は耕作を止め、農地を貸付人に返します。離作料の請求はできません。

[何らかの事情でどうしても存続期間の途中で解約しなければならない時]

農地法第18条第1項第2号による合意解約の手続きが必要（農業委員会へ申し出）。

* 流動化助成金が交付されている場合、長野市が返還を求めることがあります。

[売買（所有権移転）の場合]

公告日（土・日・祝日の場合はその直後の開庁日）に、譲渡人・譲受人双方に決定通知・登記の手続きに関する通知を発送します。期限までに対価の支払いを行い、通知に記載されている書類等をご準備の上、ご来庁ください。（来庁される日時を事前にお知らせください。）

9 長野市農地流動化助成金の交付

【事業の内容】

【助成金の交付対象は？】

以下の要件をすべて満たしている場合に、借受人に助成金が交付されます。

- ① 人・農地プランの中心経営体、認定農業者及び認定新規就農者
- ② 農業振興地域内にある農用地（青地）を、新規に3年以上の賃貸借をした場合。使用貸借（賃借料なし）は対象外。
- ③ 中山間地域を除く地域では、契約期間が3年以上～6年未満のときは、1年間で合計40a以上借り受けた場合。
- ④ 長野市内在住。
- ⑤ 市税の滞納がない。

賃借権の存続期間	助成金の額（10アール当たり）			
	中山間地域以外		中山間地域	
	耕作放棄地以外	耕作放棄地	耕作放棄地以外	耕作放棄地
3年以上6年未満	5,000	7,000	6,000	8,000
6年以上10年未満	15,000	17,000	16,000	18,000
10年以上	20,000	22,000	21,000	23,000

※令和元年東日本台風の浸水被害を受けた農地を借受けた場合、上記の単価に2,000円が加算されます。（令和5年度まで）

※貸借人が人・農地プランの中心経営体の場合は、上記の単価に1,000円が加算されます。

※耕作放棄地は、1年以上耕作されていない農地が該当となります。

※面積は1筆毎に10㎡未満は切り捨てて計算。

※採草放牧地の助成金額は別に定めます。

※存続期間の途中で解約する場合、助成金の返還が必要な場合があります。

※申請額の総額が予算額を上回った場合、予算の範囲内で助成金の額を調整します。

【助成金の対象とならない場合】

- 同一世帯内での賃借権の設定の場合
- 現に賃借権の設定を受けている者が農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項に規定する農地中間管理機構を介する賃借権の設定に変更する場合
- 法人の構成員が、当該法人に賃借権を設定する場合 等

【問い合わせ先】

長野市農林部農業政策課 農政担当

TEL 224-5037 FAX 224-5113

長野市農業委員会事務局 農地調整担当

TEL 224-5060 FAX 224-7818