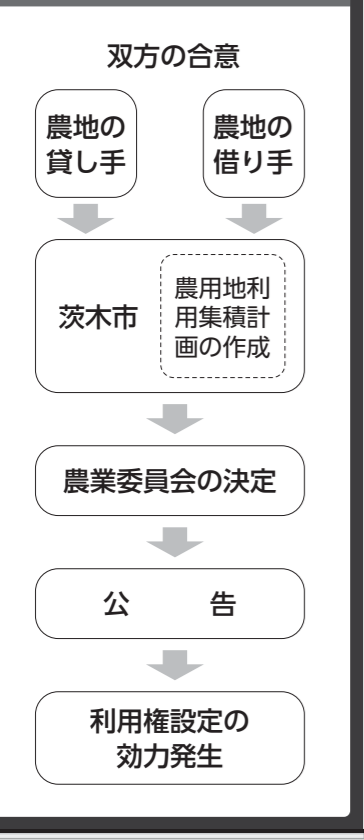




いばらき 農業委員会だより

第179号
令和4年4月発行

利用権設定手続の流れ



利用権設定は、貸し手と借り手双方

調整区域内の農地です。

農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定

近年、農業従事者の減少や高齢化、後継者不足などにより、荒廃した農地が増えています。

高齢や病気により耕作ができなくなった場合、親から農地を相続したが農業ができない場合等、農地を持っていて耕作できない場合は、農業経営基盤強化促進法に基づく手続（利用権の設定）や農地中間管理事業等をご利用ください。

また、期間終了後も継続して貸借を希望する場合、再度、手続を行えば利用権を設定することができます。

手続が簡単で、農地法の許可は不要です。

からの申出により、茨木市（農林課）を通じて正規の手続を行うので、安心して農地の貸し借りができます。

貸借期間は、貸し手と借り手双方で決めることができます。

契約期間が終了すれば、離作料を支払うことなく、自動的に所有者に農地が返還されます。

また、期間終了後も継続して貸借を希望する場合、再度、手続を行えば利用権を設定することができます。

農地の有効活用はできていますか？ 耕作できない場合は貸借制度をご利用ください

また、農地としての利用のため、貸し付ける相手方は、原則、農業者に限られます。

詳しくは、農林課（Tel620・1622）推進係又は農業委員会事務局（Tel620・1677）へお問い合わせください。

農地中間管理事業のご活用

農地中間管理事業とは、農地中間管理機構（大阪府みどり公社、Tel06・6266・8916）が、農地を貸したい所有者から農地を借り受け、規模拡大を考えている担い手農家等に貸し付ける事業で、公的機関である農地中間管理機構が間に入って手続を行います。

事業の実施区域は、市街化調整区域内農地が対象です。

農地賃貸借の期間は、原則10年以上（協議により5年以上可）となり、貸付期間終了後は、トラブルの心配もなく、確実に農地が戻ります。

また、農地としての利用のため、貸し付ける相手方は、原則、農業者に限られます。

詳しくは、農林課（Tel620・1622）推進係又は農業委員会事務局（Tel620・1677）へお問い合わせください。

鳥獣による農作物等の被害の防止に係る電気さく施設における安全確保について

電気さくとは、田畑等で、高圧の電流による電気刺激によって、イノシシなどの野生動物の侵入を防止する「さく」のことです。

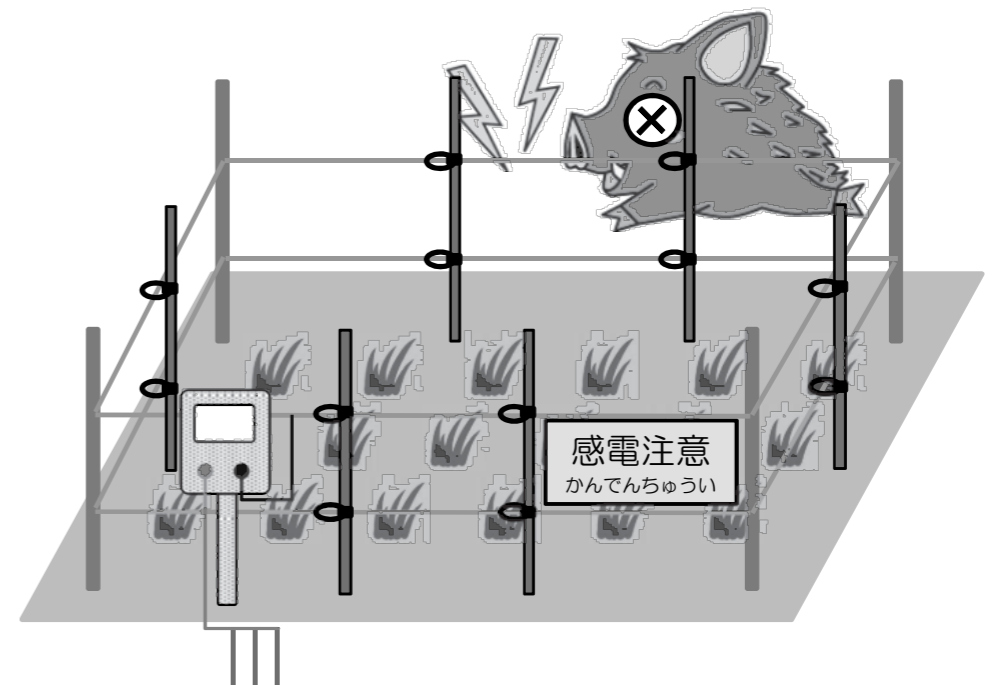
電気さくは、人に対する危険防止のために、電気事業法で設置方法が定められています。

電気さくを設置する際の主な注意点

- 1 危険である旨の表示**
電気さくを設置する場合は、人が見やすいように、適当な位置や間隔、見やすい文字で危険である旨の表示を行う必要があります。
- 2 電気さく用電源装置の使用**
電気さくに電源を供給する場合は、感電により人に危険を及ぼすおそれのないように、出力電流が制限される電気さく用電源装置を用いる必要があります。
- 3 開閉器（スイッチ）の設置**
電気さくに電気を供給する回路には、電気さくの事故等の際に、容易に電源から開放できるように、開閉器（スイッチ）を設置する必要があります。
- 4 漏電遮断器の設置**
電気さくを公道沿いなどの人が容易に立ち入る場所に設置する場合で、30ボルト以上の電源（家庭のコンセントなど）から電気を供給するときは、漏電による危険を防止するために、漏電遮断器を設置する必要があります。

電気さく設置に対する支援

一定の条件を満たす場合は、電気さくの設置に対し補助金を受けられる場合があります。詳しくは、市の農林課（Tel620-1622）までお問合せください。



農業者年金の制度が改正されます

若い農業者が農業者年金に加入しやすくなるため、農業者年金制度が変わります。

保険料の納付下限額の引き下げ (令和4年1月1日から)

35歳未満で認定農業者に該当しない等一定の要件を満たす方は、月額1万円(上限6万7千円)からでも加入できるようになります。(保険料の納付下限額が2万円から1万円に引き下げられます。)

受給開始時期の選択肢の拡大 (令和4年4月1日から)

〈昭和32年4月2日以降に生まれた方〉

農業者老齢年金については、65歳以上75歳未満の間で農業者年金の受給開始時期を選択できるようになります。

特例付加年金については、受給要件を満たしていれば65歳以上のいつでも受給開始時期を選択できるようになります。

加入可能年齢の引き上げ (令和4年5月1日から)

60歳以上65歳未満の方も国民年金の任意加入者に限り、農業者年金に加入できるようになります。

次のいずれかにより、農地の所有権や賃借権(旧小作権)を取得した場合、農業委員会へその旨を届け出る必要があります。

①相続(遺産分割、包括遺贈、相続人に対する特定遺贈を含む。)、
②法人の合併・分割、③時効

なお、賃借権の設定された農地の耕作者が死亡しても、耕作をする権利は相続人に継承されるため、遺産分割協議の際、賃借権についての話し合いも忘れず、書面に残しておく

相続等により農地の権利を取得した場合、届出が必要です



ことが大切です。

賃借権を相続し、農業委員会への届出をしないで耕作を継続した場合、後々農地の賃借借を解約する際、相続確認が煩雑となりますので、忘れずに届出を行ってください。

また、届出を行わなかったり、虚偽の届出をした場合には、罰則の適用があります。なお、この届出は、権利取得の効力を発生させるものではありません。所有権移転登記の手続きは、別途必要です。



農地の賃借借については、耕作者を保護し、効率的な土地利用を図るため、民法の原則に修正を加えた「賃借借の対抗力」や「法定更新」といった規定が農地法に設けられています。

1 賃借借の対抗力

農地法第3条の許可に基づき設定された賃借借は、登記がなくても、物権を取得した第三者に対抗することができます。(農地法第16条第1項)

2 賃借借の法定更新

民法では、期間の定めのある賃借借はその期間の満了によって終了しますが、農地法第3条の許可に基づき設定された賃借借で期間の定めのあるものは、当事者がその期間満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対し更新拒絶の通知をしな

3 賃借地(小作地)返還の許可制度

農地等の賃借借の解除、解約の申入れ、合意による解約をし、又は更新拒絶の通知をしようとする当事者は、あらかじめ都道府県知事(茨木市の場合は農業委員会)の許可を受けなければならない。許可を受けない解約は無効となります。(農地法第18条)

4 許可を要しない賃借借の解約

次のような場合は、許可は必要ありません。ただし、通知が必要になります。

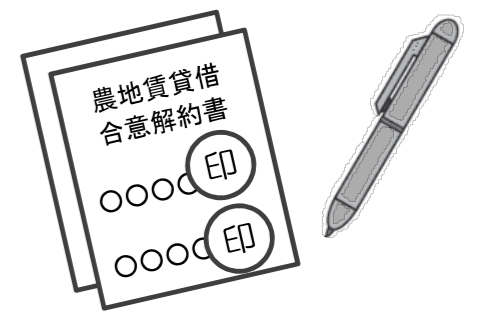
(1) 農地信託事業に係る場合

5 合意解約は、公共事業でも通知が必要

- (2) 合意による解約が、農地を引き渡すことになっていない期限前6か月以内に成立した合意で、書面においてその合意が明らかかな場合
- (3) 10年以上の期間の定めのある賃借借の更新拒絶の通知がある場合
- (4) 農事調停によって合意解約される場合
- (5) 水田裏作を目的とする賃借借の更新拒絶の通知がある場合
- (6) 解除条件付きの賃借借
- (7) 農業経営基盤強化促進法による利用権に係る賃借借が農業委員会の届出受理により解除される場合
- (8) 農地中間管理事業法による農地中間管理権に係る賃借借が都道府県知事の承認を受け解除される場合

6 合意解約通知の手続

農業委員会への通知には、所定の通知書のほか合意解約の内容が確認できる書面、当事者双方の印鑑証明書、土地の登記事項証明書などの添付が必要になります。詳しくは、農業委員会事務局までお問合せください。



農地相談 Q&A 「転用後の地目変更登記は？」

Q 私は、3年前、市街化区域内的の農地にマイホームを建築するため、農業委員会に農地転用の届出をしました。しかし、土地登記事項証明書(登記簿謄本)を法務局から取得したところ、地目欄が「田」のままになっています。農地転用の届出をしているのに、なぜ登記地目が「田」のままなのでしょう。

A 「農地転用の届出をしているので、地目も変更されているはず」という思い込みはありませんか。今回のようなケースで、マイホームを建て、法務局で建物の登記をしても、土地の地目変更登記をしていなければ、何年経過しても土

地の地目は農地(田、畑)のままです。他の用途で転用している場合も同様です。これは、不動産登記法という農地法とは別の法律があるからです。転用が完了しても地目変更登記をしていなければ、何年か経過したときに、土地を動かそうとした場合に容易に所有権移転ができないことがあります。なぜならば、地目が農地のままだからです。農地法の手続が終わり、その農地の転用目的が達成できた場合は、併せて地目変更登記を行う必要があります。なお、課税は現況主義ですので、課税が宅地だからといって、登記簿が宅地とはかぎりません。