

# 公益財団法人長野県農業開発公社農地売買支援事業規程

平成 26 年 5 月 29 日制定

## 第1章 総 則

### (事業実施の基本方針)

第1条 公益財団法人長野県農業開発公社(以下「公社」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条に基づく長野県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、農地売買支援事業(法第7条第1項に規定する事業をいう。以下「本事業」という。)を行うものとする。

2 公社が本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 本事業の対象者は、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 本事業の実施区域は、長野県における農業振興地域(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6条第1項の規定により指定された地域をいう。以下同じ。)の区域とする。

### (事業対象農用地等)

第3条 本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、併せて耕作文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、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設

ウ たい肥舎、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ことが適当な土地について実施する事業は、農用地につき実施するこれらの事業と併せ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 本事業を行うに当たっては、国、県、市町村、農業委員会、新規就農相談センター、県農業会議、県農業協同組合中央会、農業協同組合、土地改良区、農業改良普及センター、県農業大学校、県青年農業者等育成センター、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。

2 本事業を行うに当たっては、公社が行う農地中間管理事業、農地利用集積円滑化団体(法第 11 条の 11 に規定する団体をいう。)が行う農地利用集積円滑化事業(法第 4 条第 3 項に規定する事業をいう。)、市町村が行う農業経営基盤強化促進事業(法第 4 条第 4 項に規定する事業をいう。)その他の農地流動化等のための施策と連携して行うものとする。

3 公社は、事業の円滑な実施を図るため、公社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 公社は、毎年度、本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 公社は、農業経営の規模の拡大、農地の集団化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 号及び第 3 号の土地にあっては、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(貸付は法人が所有する農用地等の貸付に限る。)ものとする。

(事業実施の原則)

第 7 条 公社が、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、原則として農業委員会が行うあっせん又は第 4 条に規定する機関若しくは団体の申出により行うものとし、農用地等については、利用権設定等促進事業(法第 4 条第 4 項第 1 号に規定する事業をいう。以下同じ。)の活用を図るものとする。

(農用地等の買入れ)

第 8 条 農用地等の買入れは、農業経営基盤の強化に資すると見込まれるもの限り行うものとする。

2 公社は、農用地等を買入れようとする場合には、これらの農用地等について実地調査等を行い、買入れることを相当と認めるときは、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(農用地等について利用権設定等促進事業を活用する場合にあっては、当該農用地等に係る農用地利用集積計画についての法第 18 条第 3 項第 4 号の同意をいう。以下同じ。)を行うものとする。

3 公社は、農用地について利用権設定等促進事業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 農用地等の売渡しの当たっては、第 17 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)

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、その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)

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この法人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が、止むを得ない事情があると認められる場合には、その期 日を延期することができるものとする。

(農用地等の交換)

第 12 条 農用地等の交換に当たっては、第 17 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。

(農用地の買入れ等の基準)

第 13 条 農用地等を買入れる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、その土地の近傍類似の取引や生産力等からみて適切であると判断されること。
- 三 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りこと。

(農用地等の売渡し等の相手方)

第 14 条 公社が、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、認定農業者を優先するものとし、次の各号のすべての要件を満たしている個人又は農業生産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(第 1 項第 1 号を除く。)中「農業生産法人」とあるのは、「農業生産法人及び農地法第 3 条第 3 項各号に掲げる要件をすべて満たす法人(農業生産法人以外の法人に限る)」と読み替えるものとする。

- 一 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業生産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、農地中間管理機構が、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、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、基本構想を踏まえ、市町村及び農業委員会の意見を聴いて行うものとする。

- 二 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。

三 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。

四 農業協同組合法第 11 条の 31 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。

2 前項の各号に掲げるすべ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、次の各号に掲げる事項を総合勘案して定めるものとする。

一 農用地等の権利の取得後における経営面積と農地中間管理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、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」(農業経営基盤の強化のための関係法律の整備に関する法律(平成 5 年法律第 70 号)附則第 2 条により基本構想にみなされる実施方針を含む。)をいう。以下同じ。)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。

二 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。

三 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。

四 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。

五 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。

3 前 2 項の規定にかかわらず、農業農村整備事業、経営構造対策、農用地開発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、別の定めをすることができるものとする。

前 2 項に規定する要件を満たす農業者(「適格農業者」という。以下同じ。)以外の農業者に農用地等を売渡し、交換し、又は貸付けることができる場合は、その農業者に農用地等を売渡し、交換し、又は貸付けることが、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って、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。

一 農業者の組織であって、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。

二 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。

三 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。

4 前 3 項の規定にかかわらず、別に定める場合には、適格団体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。

一 適格団体

公社が、農業者のほか農地売買等事業の実施により農用地等売り渡し、交換し、又は貸し付けることができる者(以下「適格団体」という。)は次に掲げる者とする。

- ア 国、地方公共団体(地方自治法(昭和22年法律第67号)第298条第1項の規定による地方開発事業団を除く。)
- イ 農業協同組合、農業協同組合連合会及び農事組合法人(農業協同組合法(昭和22年法律第132号)第72条の8第1項第2号の事業を行うものを除く。)
- ウ 農地法施行令(昭和27年政令第445号)第6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(以下「一般社団法人等」という。)
- エ 土地改良区

## 二 公社が、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

公社が、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、次の要件のすべてを満たす場合とする。

- ア 当該農用地等の売渡し、交換又は貸付けが、農業農村整備事業、経営構造対策、農用地開発事業等の計画に基づくものであること。
- イ 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。
- ウ 当該農用地等の用途が次に該当するものであること。

### (1) 一のアの国、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) 一のイの農業協同組合、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) 一のウ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) 一のエ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。

エ 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。

## 5 用途指定、買戻しの特約等

公社が、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、交換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。

### 一 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。

ア 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。

イ 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。

ウ 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っては、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っては、指定期日の翌日からその貸付けの期間とする。

二 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。

ア 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

イ 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。

三 二のアに掲げる用途指定違反等(貸付けにあっては、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、貸付けにあっては賃借契約の解除等を行うものとする。

(管理等)

第15条 会社は、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(農用地にあっては、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っ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っても当該農用地等の売渡し等を行う相手方又は第15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16条 会社が本事業の実施により買い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 17 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、経営構造対策、農用地開発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この法人において買い入れる又は借り受け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 公社は、前項の規定により買い入れた土地を、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。

(補則)

第 18 条 この規程に定めるもののほか、この規程の施行について必要な事項は、理事長が別に定める。

附 則

この規程は、平成 26 年 5 月 29 日から施行する。