

20141126\_農業情報総合研究所／農業ビジネス研究会\_議事録

「農地を耕作したい人にいかに流動させるか？」

～農地に関する情報の提供とマッチングのためのネットワークの必要性～

日時：2014年11月26日（水）19:00－21:00

場所：東京・竹橋 ちよだプラットフォームスクウェア

テーマ：「農地を耕作したい人にいかに流動させるか？」

～農地に関する情報の提供とマッチングのためのネットワークの必要性～

情報提供者：茂木正光（農業情報総合研究所研究員、行政書士・司法書士）

参加者：7人（発表者を含まない）

（NPO 法人理事長、会社経営、農業系団体職員、シンクタンク研究員、新聞記者、  
大学院生、行政書士、司法書士など）

要旨：

- ・農地の取得や農地法の許可手続など、新規参入者にはわかりづらいです。また、各地域の行政も担当者によってその情報にバラツキがあります。
- ・こういった農地に関する情報提供が不十分であることが、新規参入の阻害要因の一つになっているのではないのでしょうか。
- ・農地に関する情報提供について、新規参入者と各地域の行政との仲介者が必要ではないのでしょうか。想定される仲介者として、不動産業者が考えられます。
- ・不動産業者が仲介することで、農地の借り手（新規参入者）側の信用情報も貸し手側に伝えることができるのではないのでしょうか。不動産取引の不動産業者の本来の機能の一つです。
- ・また、不動産業者を基点として、借り手と貸し手のネットワーク構築も作ることができます。
- ・農地の流動については、農地法の制度的には容易なものになっています。むしろ、その運用面で行政以外でできることをコツコツ行う必要があります。

情報提供：

#### 1. 農地いろいろ

「農地」と言っても一括りにはできません。「平場」と「山間」では、適正作物・耕作容易性・流通・価格などまるで違います。



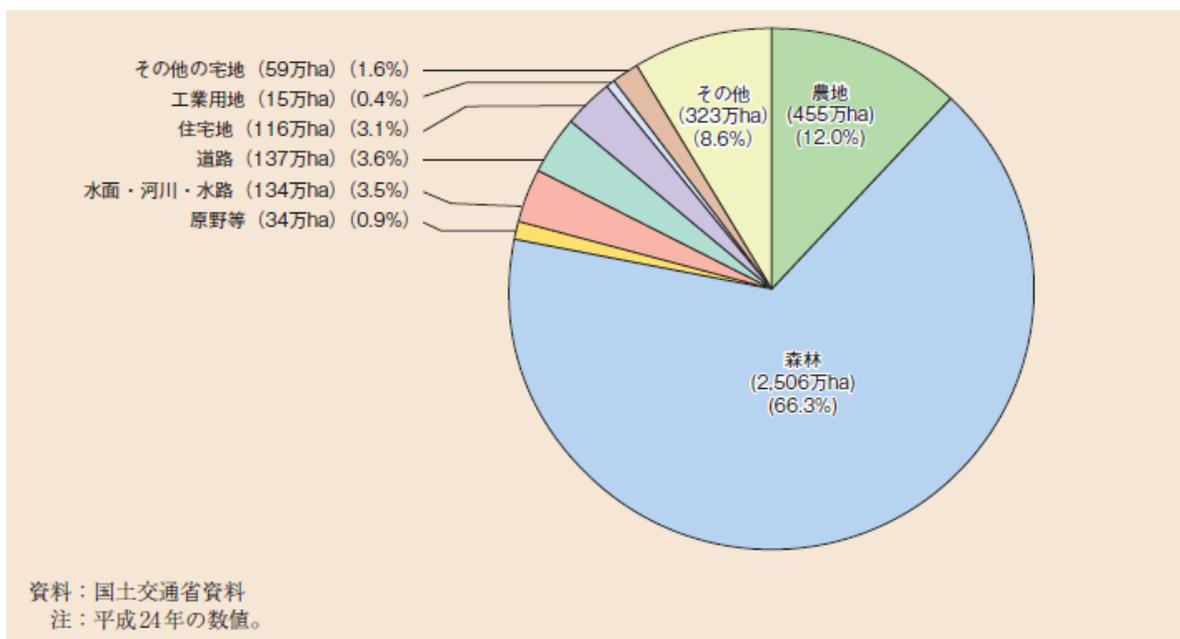
神奈川県小田原市



福島県鮫川村

## 2. 農地と宅地の面積と取引の比較

日本は2/3が森林です。農地は12%、宅地は3.1%です。



平成23年における全国の農地と宅地の取引件数を比較すると・・・。

農地の売買取引 4万6858件

宅地の売買取引 114万件

## 3. 農地に関する事例（扱った実務など）

- ① 転用許可の手続き
- ② 農業生産法人設立のご相談
- ③ シクラメン農家へ新規就農（取材）

## 4. 農地法とは

- ① 農地の売買・賃貸借の許可手続と、転用の許可手続（転用は原則禁止）の根拠となる法律
- ② 農地の売買・賃貸借の許可の要件
  - 「全部効率利用要件」
  - 「下限面積要件」
  - 「農作業常時従事要件」、
  - 「地域との調和要件」
- ③ 農業生産法人とは
  - 農地を所有・賃貸できる法人のこと。株式会社、合名会社、合同会社、合資会社、農事組合法人など
- ④ 平成21年の農地法改正。許可要件の緩和が行われる。いわゆる「解除条件付賃貸借」
  - 個人の場合、「農作業常時従事要件」が不要となる
  - 法人の場合、「農業生産法人」以外も可となる

5. 農地の売買・賃貸借を阻害するとされるもの

- ①隣地までの近さ、集団での作業、そして、農村社会
- ②違法転用／違法投棄（産業廃棄物など）
- ③土地持ち非農家の増加（農地の所有者が誰かわからないなど）
- ④農地の転用収入への期待
- ⑤戦後の農地解放の名残（小作地の国による買取）
- ⑥法定更新（農地法第18条）。農地の賃貸借の解除には、都道府県知事の許可が必要
- ⑦農地の相続税の猶予

6. 農業委員会

- ①農地法の許可手続きを担当するが、その機能には疑問を感じる
- ②農地転用についても地域にてお手盛りになっているのではないか？

7. 農地中間管理機構（いわゆる農地バンク）

- ①農地集積と耕作放棄地対策を担う。農地の転貸借を行う。ただし、個人の新規参入の場合の活用？
- ②既存制度である農業経営基盤強化促進法の農地保有合理化事業と農業公社との比較

8. 農地に関する規制改革議論

- ①農地法の緩和は企業参入（農業生産法人以外の企業の農地所有）が焦点となっている
- ②とはいえ、企業が参入すれば、農業ビジネスが上手くいくというのは幻想に過ぎないのではないか？

9. 農地に関する情報の提供とマッチングのためのネットワークの必要性

- ①農地情報提供システム（全国農業会議所）。2014年末で運用終了。別制度にて運用される
- ②マイファーム（耕作放棄地を市民農園・体験農園にて活用するネットワークを構築）
- ③豊後高田市の「空き家バンク」。ビジュアル的にわかりやすくなっている
- ④不動産業「レイズ」システム。農地の情報も提供されている。が、不動産業者の関心は低い

以上