

	質問	回答内容
1	今現在の賃貸借は賃借料を所有者に直接支払っていたがそれは変わらないのか？	(公社) 現在、中間管理事業以外で賃貸借している分は満了までは所有者に直接支払うことになります
2	満了になったら必ず中間管理事業になるのか？	(公社) 農地法第3条の許可を受ける方法もあるが、基本的には中間管理事業になります
3	農地法第3条について教えてほしい	(農委) これまでも農地法第3条と農用地利用集積計画の2つの方法があり、農用地利用集積計画が農用地利用集積等促進計画になっていきます。農地法第3条の制度は変わらないため、農業委員会に申請して、許可を受けることでも貸借ができます
4	相対でやりたい人もいると思うが、これまでとあまり変わらないということか？	(農委) 地域計画に関係して、農地の集積・集約が進むように農地バンク事業ができていますので、国としては特段の理由がない場合は農地中間管理機構を使った手続きをしていただくこととしています。農業委員会としては農地中間管理事業を想定していますが、それぞれの事情もあると思いますので、農地法第3条申請をしてはいけないわけではありません。
5	賃貸借が満了になるので、公社を通じて売買を希望しているが、要件のうち、基準面積はどの程度なのか？	(公社) 基準面積の数値は持ち合わせていないので、明確にお答えできません。基本的には市で定めている基本構想に合わせた基準目標面積としております。 特に新規就農者など、小規模で農地を取得したい方がいましたら市と相談の上で新たに基準面積を定めることもできるので、御相談いただきたい。
6	基盤整備で面積が変更になる予定であるが、基準面積と比較するのは基盤整備前の面積なのか基盤整備後の面積なのか？	(公社) 全経営面積で基準面積を超えているかになります。 複数の市町村に経営地がある場合は取得する農地の市町村にある経営面積で基準面積を超えているかになります。 公社から取得する時点で基準面積を超えているかで要件の確認を行います。
7	公社を通じての売買、貸借の相談窓口はどこになるのか？	(農委) 農業委員会に御相談ください。

	質問	回答内容
8	公社を通じての売買で農振農用地区域内の農用地等であることが要件になっているが、市街化調整区域である場合は対象となるのか？	(公社) 農振農用地区域内の農用地等が買入れの要件となります (農委) 市街化調整区域とは都市計画法に基づく区分けであり、農振法という別の法律があり、市街化調整区域の中でも農振農用地区域内の農用地等である土地とそうではない土地があり、農用地ではない場合は編入の手続きが必要になるので、御相談いただければ農業委員会での制度を活用できるか確認します。
9	農業委員会に相談に行くときは所有者にも同行してもらった方が良いのか？	(農委) 個別のケースにもよるが、耕作者だけでも内容を確認できるケースがほとんどです
10	所有者不明農地に当たるのかわからないが、将来的に基盤整備を計画している区域内に相続登記されていない農地があり、農振地域外となっている。法律が変わって、3年以内に相続登記をすることになったと聞いているが、どのように進めたらいいのか？	(農委) 農振は市農政部農政課が整備計画を定めており、基本的に所有者からの同意により編入を行うところですが、所有者不明の場合の取扱いは把握していないので担当に確認していただきたい。 所有者不明農地については、農業委員会が所有者を探査し、相続人がいない場合は賃貸借ができることになっていて旭川市でも今年度、3件対応しています。
11	賃借料の支払いには公社が間に入ることになっていが、耕作者が支払わなかった場合はどのような対応になるのか？	(公社) 所有者に支払いは必ずしますが、支払いがない場合は農協・市と協議しながら支払いを求めていくしかないと考えている。共通事項には1日でも遅れた場合は延滞金が発生すると記載しているが、支払いが遅れた場合に解約するような内容にすることが可能なのか検討しているところです。
12	貸借が満了になる前に農業委員会から案内が来ているが、今後も変わらないのか？ 賃借料は公社に支払うことになるのか？	(農委) 貸借の更新案内は継続していくが、入力ミス等で案内が漏れたケースもあるので、御自身でも更新時期を気にしていただきたい。 賃借料の支払いは公社を通じて支払うこととなり、耕作者が所有者に直接支払うことはなくなります。

	質問	回答内容
13	公社への支払いはどのように行えばいいのか？	(公社) 耕作者で農協組合員の場合は公社から3面圧着はがきで組勘から引き落とします若しくは口座に振り込んでくださいといった内容で通知を送ります 所有者には領収書が3面圧着はがきで送られてくるようになります。 (農委) 現在は制度の変わり目であり、今後手続きする賃貸借から中間管理となります。現在有効な賃貸借はこれまでどおり、所有者に直接支払うこととなるので、しばらくは所有者に支払う賃貸借と公社に支払う賃貸借が混在することとなるので、ご注意ください。
14	これまで公社を通じて賃貸借するときに10年間で賃貸借しているが、今後は年数の制限はないのか？ 10年間で借りて途中で解約できないと聞いたが、借りて耕作していた者が亡くなった場合はどうなるのか？	(公社) 年数の制限はありません。平成26年に事業ができたときは集積協力金が所有者に支払われており、10年以上で中間管理機構に貸し付けることが要件となっていたので、10年というイメージがあると思うが、集積協力金は所有者ではなく地域に支払われることになったので、年数や途中解約に制限はありません。
15	今後、高齢化等により遊休農地が増えてくると思うが、遊休農地は全て公社が借りてくれるのか？ その遊休農地の管理はどのように行うのか？	(公社) 遊休農地を全て借りるということではなく、耕作する人がいる場合に借ります
16	全ては公社が受けてくれないということだと、所有者が持ち続けるのか？どうして受けてくれないのか？	(公社) 農業委員会で意向調査を行った上でその農地をどうしていくか方向性を決めると思っている
17	遊休農地の整備に要する費用として10aあたり4.3万円まで公社が負担するあるが、それは誰が整備するのか？	(公社) 遊休農地解消緊急対策事業は耕作者がいて、整備して貸し付ける事業であり、公社は使用貸借で10年間借り受けて耕作者に貸し付けを行います。耕作者がいることを前提に整備を行います。
18	賃借料は年額となっているが、売買等のため、1年の途中で解約した場合などに月割りになることや支払わないなど、これまで相対で決めてきたことはどのように決まっているのか？	(公社) 基本的に年払いにさせていただきたい。

	質問	回答内容
19	年払いの基準日はどこになるのか？	(公社) 説明会でも説明したが、ここまでに公告したものと過年度分で第1回、第2回の支払いに当てはまるものについてはどうかたちで整理させていただきたい。
20	売買事業の貸付タイプは農協組合員しか使えないのか？	(公社) 貸付タイプについては、貸付料の収受を全て農協に業務委託しています。 貸付期間中に借受者が買えないと判断できるのは農協だと思います。 売買等事業を行う場合は農協と市町村から確約書の提出をお願いしています。要領を改正し、確約書が必要なのは貸付タイプだけとし、即売りタイプは確約書を不要にしています。明言はしていないが、貸付タイプを活用する場合は農協から確約書をいただいて、農協で貸付タイプを活用してもサポートできますという方に貸付タイプを活用していただきたい。
21	貸付タイプで保証を農協にしてもらうのは、農協は承諾するのか？	(公社) 保証してくれという確約書ではなく、何かあった場合に協力して解決に進みましょうといった内容で、内容はライトなものです。昔はきつい内容になっていたが農協からの意見もあり、確約書の内容を変えてきました。昔は責任をもって農協が保証しなさいという内容になっていたが、今は関係機関で協力して問題の解決に取り組みますといった内容にしています。確約書があるからしなさいと公社としては、地元関係機関と公社の信頼で成り立っている事業の部分もあるため、そこまで強制力を持って裁判とか、確約書があるからやりなさいというものではありません。農協で誠意を持って、いろいろ何か問題が起こりそうであれば「難しそうだぞ」とか情報をいただいたら、次の受け手を探していただいたら協力をいただいております。

	質問	回答内容
22	農地の参考価格は根拠までを示してもらえるのか？価格だけ提示されるのか？	(農委) 農業委員会が行っていく新たな仕組みですが、基本的にはこれまで行ってきたあっせん事業における価格の提示と同じようなかたちを行う仕組みです。価格は一律の基準で決めているわけではなく、地域・農地の状況を考慮し、農業委員が協議し決定しており、まずは価格のみを提示します。相談があれば可能な範囲で説明をすることになると考えています。
23	売買の参考価格は農地売買事業を使わないと提示してもらえないのか？	(農委) 旭川市農業委員会の独自事業であります。集積計画は農業委員が提示したあっせん価格で合意した場合に定めてきました。しかし、促進計画の場合は北海道の要領であっせんしないと定められました。基本的には相対で決めていただくことになりますが、これまであっせんで価格を提示してきましたので、価格の提示を希望する方もいると考え、あっせんの価格調整の機能を維持し、申し出があった時に参考となる価格の提示をしていきたい。
24	農地を売りたいと考えている。地域の方に貸しているが期間が終った時には公社に管理してもらった方がいいのか？	(農委) 中間管理機構を通じての売買は買手が決まっていることが前提となっている。買う方を探してほしいということであれば、まずは農業委員会が窓口となります。担い手の減少もあり、限界もありますが、相談を受けて農業委員を通じて耕作者を探していくこととなります。
25	農地を所有したまま遠方に引っ越ししても問題ないものなのかな？	(農委) 所有者が地域にいないケースは多くありますので、促進計画の押印を郵送で行うこととしています。農地については農地が所在する市町村の担当となりますので、引っ越しした後も旭川市農業委員会に御相談ください。
26	あっせん事業はなくなるのか？	(農委) 中間管理機構を活用する売買事業においてはあっせんを行わないことになりましたが、あっせんを行って農地法第3条の許可を受ける方法があり、あっせんを行うことで800万円を上限とした譲渡所得の特別控除を受けることができます。

	質問	回答内容
27	貸付タイプは5年と10年があるが、10年の場合かなり要件が厳しいのか？	(公社) 貸付タイプは原則は5年間の貸付となります。10年の場合、「北海道知事が特に認めた場合」という要件があり、正確には6年間を超える場合の要件で、公社では5年と10年の2つでやっているので、10年の場合にこの要件が適用される。6年以上の貸付を希望する場合は北海道の承認を受ける必要があるため、貸付タイプを活用する際に作成していただく、事業参加申込書をより作りこんでいたいで公社から道に事前に協議して、道の承認を受けてから買い入れの手続きに進ことになります。すごくハードルが高いかというと微妙なところですが、北海道の承認は5年では買えないから10年の貸付が必要という計画になつてないと承認できないと考えていただきたい。
28	参考価格はいきなり農業委員会に聞いても教えてもらえないのか？	(農委) 農業委員が協議して決めているので、急に言われてもすぐに提示はできません。
29	農地売買事業のメリットで受け手の不動産取得税の特別控除、登録免許税の特例措置について詳しく教えてほしい	(公社) 不動産取得税の特別控除は課税標準額の1/3を控除、本則4%からの軽減措置。今までの集積計画の時も同じで、不動産を取得したときに取得税が取られますので、それが本則4%を1/3にしてくれるというものです。登録免許税の特例措置は登記をする際に登録免許税として法務局に収める印紙がありまして、本則2%を1%まで軽減されるものです。 ※不動産取得税の特別控除は課税標準額の1/3が控除されます。
30	農水省の資料でわかれば教えてほしい 農家負担ゼロで基盤整備を実施できる農地中間管理機構関連農地整備事業について、「農業者の申請・同意・費用負担によらず」と記載されているが申請は誰が行うのか？	(公社) 都道府県事業であり、市町村から振興局に協議していただくことになります。

	質問	回答内容
31	事業計画についても振興局との協議となるのか？	(公社) 北斗市で実績があり、計画等、実施までに2年間ほどかかります。公社は底地だけなので、ハード面の整備については振興局の整備部門に問い合わせいただきたい。
32	資料に「農地の売買・貸借は原則として北海道農業公社経由になります」と記載されているが、「原則」ということは他の方法もあるのか？	(農委) 農地の権利移動等は相対で農業委員会に申請する農地法第3条の制度があります。 原則として北海道農業公社経由としているのは、地域計画において10年後の適正利用を促進していくための地域の協議や目標等を決めることになっており、それを実現するための事業が中間管理機構を活用した事業と国が位置付けております。今後の補助金等で中間管理機構を活用することを原則として、施策を進めていくと聞いています。
33	メリット措置を受けられないことを理解した上で、中間管理機構を活用できる売買でも農地法第3条の許可申請をすることはできるのか？	(農委) できます。 メリット措置も考慮して決めていただきたい。
34	賃貸借についても中間管理機構を活用せずに更新することはできるのか？	(農委) 賃貸借も農地法第3条でできます