

都市農地貸借円滑化法による

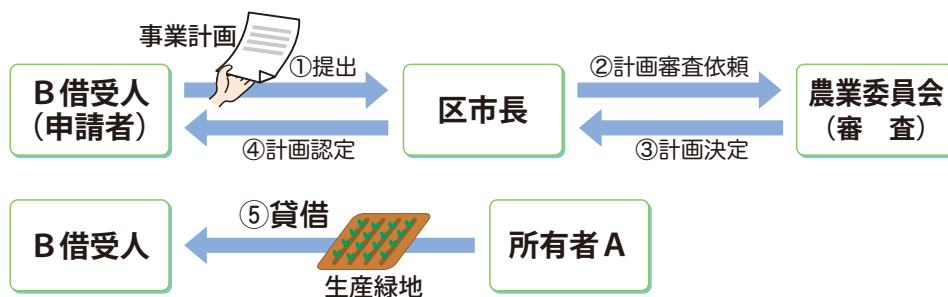
生産緑地の貸借が進んでいます

都市農地貸借円滑化法による生産緑地の貸借が進んでいます。都内では約43ヘクタールで同法による生産緑地の貸借が行われています(2023年3月末現在)。

都市農地貸借円滑化法による貸借は、①相続税納税猶予制度の適用を受けている生産緑地の貸借が可能で、②生産緑地の貸借中に所有者に相続が発生した場合に、生産緑地を貸し付けたまま相続した者が相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

また、生産緑地の貸借中に貸付者(所有者)に相続が発生した場合に、所有者(被相続人)が借受者の農業の業務に一定程度関与しており区市長から主たる従事者であったことが認められれば、借受者から生産緑地の返還を受け、買取申出をすることが可能です。

都市農地貸借円滑化法による貸借の手続き



貸借の特長

- 貸借期間が終了すれば、貸借していた生産緑地は必ず所有者に返還されます。※貸借の更新も可

貸借の留意点

- 賃貸借(有償)の場合、「農地所有者(貸付人)に相続が発生したときは、借受人は農地を返還する」といった内容の賃貸借契約はできません。(返還を受けたいときに借受者の同意を得られれば農地の返還は可能です。)
- 使用貸借(無償)の場合は、こうした貸借契約を結ぶことができます。
- 本法律による生産緑地の貸借中に、農地所有者(貸付人)に相続が発生した場合、農地所有者(貸付人)が、当該生産緑地の主たる従事者(借受人等)の年間に従事する日数の1割以上農業の業務に従事していれば、「主たる従事者」として認められます。この場合には、生産緑地の相続人が買取申出するにあたり、まず、借受人から生産緑地の返還を受けることが必要です。

生産緑地の主たる従事者証明と買取申出

トピック

東京都は10年以上の長期の賃貸借契約を結んだ生産緑地所有者(貸付人)に奨励金を交付する事業を令和5年度に創設しました。使用貸借は対象外となります。3ページをご参照ください。

生産緑地を貸し借りした人にお話を聞きました。

貸した人

岸野 昌 さん (写真左)

「貸借を通して貴重な都市農地を守りたい」

借りた人

大原 賢士 さん (写真右)

「お借りした生産緑地で売り上げを伸ばしていきたい」

新規就農を目指し瑞穂町で研修を受けていた大原さん。小平市に引っ越し、以前から知り合いだった岸野さんと再会したことをきっかけに、約2,300㎡の生産緑地を借り受け新規就農を実現しました。現在は、岸野さんを含め4人から計約8,000㎡の生産緑地を借り受け、露地野菜を生産しています。

生産緑地の貸借のきっかけ

岸野さん：体力的に自分で全ての農地を耕作することが難しくなったので、大原さんに借りてもらいました。相続税納税猶予制度の適用を受けているので、大原さんが耕作することで、農地を適正に継続できますし、さらに、農地を残していけるので、良かったです。

「岸野さんに感謝してもしきれません」

大原さん：岸野さんには、農地だけでなく、農業機械などもお借りしており、とても助かっています。農業の技術などについても教えてもらい、勉強になります。また、自分一人で

手が回らないときは作業を手伝ってくれたり、岸野さんのお宅の敷地に直売用の自動販売機も置かせてもらっていたり、岸野さんには感謝してもしきれません。

今後の目標など

大原さん：最近では地元の直売所での売上が上がり、このまま順調に生産量と売上を伸ばして、子供を大学に入れられるように頑張りたいです（笑）。

岸野さん：農業が大好きな大原さんに大切な農地を借りてもらえて嬉しいです。これからも頑張ってもらいたいと思っています。



株式会社山口トマト農場
代表取締役 山口 卓 さん

練馬区の山口さんは、法人経営（認定農業者）によりトマトを養液栽培で生産しています。トマトは庭先などで販売しており、近隣住民から人気を博しています。また、福祉作業所等と連携し、農業と福祉との連携にも取り組んでいます。

今年から近隣の生産緑地約 1,400㎡を、11年の賃貸借契約を結んで借りて、規模拡大を実現しています。

都市農地貸借円滑化法について

山口さん：以前から、自分も生産緑地を借り受け規模拡大したいと考えていました。なかなか貸し手が見つかりませんでした。現在お借りしている生産緑地の所有者の方に信頼していただき、長期の賃貸借契約を結ぶことができました。

長期の賃貸借について

山口さん：長期間お借りすることができるので、安心して耕作することができます。東京都が今年度から創設した都市農地流動化促進奨励事業（トピック）は貸し手にとって長期間の賃貸借を結ぶインセンティブになると思うので、とても良い施策だと思います。

今後の経営について

山口さん：もともと福祉作業所から来て頂いていた障害者の方を、新たにフルタイムで雇用しています。そうしたタイミングで、規模を拡大することができたので、作業効率の向上や生産コストの低下につなげていきたいです。生産緑地をお借りできて本当に良かったです。

トピック

東京都は、借り手の耕作の安定などを実現するため、10年以上の賃貸借を結んだ生産緑地所有者に奨励金を交付する「都市農地流動化促進奨励事業」を令和5年4月からの賃貸借を対象に創設しました（使用貸借は対象外）。

交付額は、10アールあたり、区部では30万円、市部では20万円となっています。

詳細は一般社団法人東京都農業会議ホームページ (<https://www.tokaigi.com/pages/132/>)をご覧ください。



事業計画の認定を受けるため（借受人）の要件など

- 借受人それぞれは下表の丸印の要件のすべてを満たす必要があります。
- 農業者と農地所有適格法人は、農業に常時従事(年間150日以上)していることが前提となります。

事業計画の認定の要件		借受人		
		JA・区市	農業者など	法人など
①	都市農業の有する機能の発揮に特に資する基準に適合する方法により都市農地において耕作の事業を行う → <u>具体的な基準は下表のとおり</u>	○	○	○
②	周辺地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがないか → 地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な借賃でないかなど		○	○
③	耕作の事業の用に供すべき農地の全てを効率的に利用するか → 機械、労働力、技術が備わっているかなど		○	○
④	申請者が事業計画どおりに耕作していない場合の解除条件が書面による契約で付されているか			○
⑤	地域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か → 地域農業の話し合いへの参加、共同利用施設の取決めを遵守するなど			○
⑥	法人の場合は、業務執行役員等のうち一人以上が耕作の事業に常時従事するか			○

上記要件①「都市農業の有する機能の発揮に特に資する耕作の事業」の基準

借受人が、次の <u>1</u> のうちのいずれかと <u>2</u> の両方に該当すること。		
<u>1</u> 次のいずれかに該当すること。		<u>2</u>
イ	生産した農作物等の概ね5割以上を、申請地のある区市や隣接している区市等で販売する。	申請者が周辺の生活環境と調和のとれた申請地の利用を行う。 (適切に除草し、農作物残さや農業資材を放置しないことなど) ※貸付人はここでの作業に、借受人の年間農業従事日数の1割以上従事します。
ロ	申請地にて次の(1)または(2)に取り組む。	
ロの(1)	都市住民が農業を体験する取組みや申請者と都市住民及び都市住民相互の交流を図る取組。	
ロの(2)	都市農業の振興に関する調査研究(試験圃場等)や農業者の研修等の取組(JAや区市等)。	
ハ	申請地で生産した農作物等を販売すると認められ、次の(1)～(3)のいずれかに該当すること。	
ハの(1)	災害発生時に申請地を一時避難所として提供し、申請地で生産された農作物を優先的に提供することなどを内容とする協定を区市と締結する。(農地所有者と申請者が同様の協定を結ぶ)	
ハの(2)	申請地の耕土の流出の防止、無農薬・減農薬栽培など国土及び環境の保全に資する取組などを実施する。	
ハの(3)	地域の特性に応じた作物の導入、先進的な栽培方法など都市農業の振興を図るのにふさわしい農作物の生産を行う。	

※貸借後に上記事業計画を変更しようとするときは、区市長に変更申請をし、再度認定を受けることが必要となります。