

所有者等不明農地に係る賃料設定の考え方について

令和 7年 6月 3日

最終改正 令和 7年11月10日

公益財団法人滋賀県農林漁業担い手育成基金

(趣旨)

第1 所有者等不明農地に関して、公益財団法人滋賀県農林漁業担い手育成基金（以下「基金」という。）が農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）第41条第5項に基づき、所有者等のために供託すべき補償金の額についての考え方を整理することによって、当該農地について耕作者が基金に支払うべき賃料の適正化を図ることを目的とします。

(基本原則)

第2 基金が供託すべき補償金の額については、農地法関係事務に関する処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号 農林水産事務次官通知）第13の2の(4)に基づき、農業委員会の提供等による当該農地の近傍類似の農地の借賃等を十分に考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定することとされています。

このため、基金においては、所有者等不明農地の取扱要領（以下「取扱要領」という。）の第4条の(1)により農業委員会より提供のあった情報をもとに補償金の額の案を算定するとともに滋賀県農政水産部農政課と事前協議を行い、農地法第41条第1項に基づき知事に申請する利用権の設定に関する裁定の申請（以下「裁定申請」という。）に係る申請書に記載する「賃借に相当する補償金の額」（以下「補償金額」という。）を決定するものとします。また、基金が耕作者に貸し付ける場合の賃料については、知事の裁定通知にある「賃借に相当する補償金の額」と同額とします。

(地権者が負担すべき経費の相殺)

第3 基金は、補償金額について、当該農地の生産条件等を勘案して算定するとされているもののうち、地権者が負担することとされている経費を当該農地が所有者等不明農地となったことで、耕作予定者（基金から当該所有者等不明農地を借受けて耕作することを予定している者をいう。以下同じ。）が負担することになることが確実である場合は、補償金額から相殺することを検討するものとします。

補償金額から相殺することを検討する経費は、次に掲げる経費に限るものとします。

(1) 土地改良区関連の賦課金等

次に掲げるすべての条件を満たすものとします。

- ① 農業委員会が示す近傍類似の農地の賃料に地権者が支払うべき土地改良区の賦課金等が考慮されていると認めるものであること。
- ② 土地改良区において準組合員制度を設けるなどにより、耕作者に土地の利用権等が移動した後も地権者が土地改良区の賦課金等を収めている実態があること。
- ③ 耕作予定者が、次のいずれかにより、これまで地権者が負担してきた土地改良区の賦課金等を負担することになり、当該農地の地権者の支払い義務の全部または一部を免除等されることが確実であること。

ア 土地改良法の規定により、当該土地に係る土地改良区の事業に関する権利義務を耕作予定者が継承する場合

イ 土地の利用権等の移動後も地権者が負担すべき義務を負う賦課金等であって、当該賦課金等について、土地改良区等と耕作予定者の間で地権者が負担すべき賦課金等の全部または一部を耕作予定者が負担することの合意（申し合わせ等）が書面により取り交わされている場合。

- (2) 土地改良法の規定により、耕作予定者が当該土地に係る土地改良区の事業に関する権利義務を継承することにより、耕作予定者が負担することになる賦課金等のうち地権者が滞納していた当該農地に係る過年度の債務。
- (3) 対象となる農用地が遊休農地である場合の遊休農地の解消に要する経費次に掲げるすべての条件を満たすものとします。

なお、国の遊休農地解消対策事業等の公費を活用して遊休農地を処理した経費については、この規定にかかわらず、補償金から減額する経費に含めるものとします。

- ① 農業委員会において、当該農地が農地法第 32 条第 1 項各号のいずれかに該当する遊休農地であることが確認されていること。
- ② 当該遊休農地の整備（遊休農地の解消に必要な草刈、伐根等の経費に限る。）に必要な経費が明らかとなっていること。

- (4) その他農業委員会が、耕作予定者等が費用を負担することで、地権者の負担が軽減されると認める経費

（事務手続き）

第 4 農業委員会が、地権者が負担すべき経費を耕作者が負担することにより地権者の負担が軽減されると認め、当該農地の賃料を軽減すべきと判断する場合は、取扱要領の第 4 条の(1)により農業委員会が基金に情報提供するものとし、取扱要領の別記様式 1 号の別紙の 5 のその他特記事項にその旨を記載するものとします。

なお、この場合、第 3 に掲げる条件を確認できる書類の写し等を添付するものとします。

（補償金額等の算定）

第 5 補償金額（賃料の額）は、次により基金が筆ごとに算定するものとします。

(1) 10a 当たりの平均地代

原則として、事務取扱に基づく農業委員会からの情報提供によるものとし、農業委員会から具体的な金額が示されない場合は、基金が把握している近隣の農地の地代を参考に基金が算定するものとします。

(2) 補償金額の算定方法

補償金額は、10a 当たりの単年の補償金額 (②により算定) に当該筆の面積 (公簿面積) を乗じ (円未満切り捨て: なお、その額が1円/筆・年以下となる場合は、1円/筆・年とします。) たうえて、利用権の存続期間 (原則5年、遊休農地解消対策事業の対象となる筆に限り10年) を乗じるものとします。

① 10a 当たりの補償金から相殺する額の算定

ア 第3の(1)から(4)毎に10a 当たりの額を算定するものとします。

イ 土地改良区賦課金等の滞納分や遊休農地の解消等の経費を耕作予定者が負担する場合は、相殺の対象となる額の総額を対象面積および利用権の存続期間で除した額 (円未満切り捨て) を単年の10a 当たりの負担額とします。

② 10a 当たりの単年の補償金額の算定

(1) に掲げる10a 当たりの平均地代から①により算定される額の総和を減じたものを10a 当たりの単年の補償金額とします。

なお、その額が1円/10a 以下となる場合は、1円/10a とします。

【補償金額の算定例①】

※ 地権者が負担すべき土地改良賦課金を耕作予定者が負担することとなり、かつ、遊休農地解消対策事業の対象として耕作予定者が遊休農地解消対策に取り組む場合の例

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| ① 10a 当たりの平均地代 | : 10,000 円/10a |
| ② 地権者が負担していた土地改良賦課金が耕作者負担となった額 | : 3,000 円/10a |
| ③ 遊休農地の解消に要する経費（うち耕作者負担） | : 20,000 円/10a |
| ④ 遊休農地解消対策事業補助金 | : 43,000 円/10a |
| ⑤ 存続期間（遊休農地解消対策事業に限る。） | : 10 年 |
| ⑥ 対象となる筆の面積 | : 3,211 m ² |

$$10,000 \text{ 円}/10\text{a} - (3,000 \text{ 円}/10\text{a} + (20,000 \text{ 円}/10\text{a} + 43,000 \text{ 円}/10\text{a}) / 10 \text{ 年}) \\ = 700 \text{ 円}/10\text{a} \rightarrow 700 \text{ 円}/10\text{a} \times 3,211 \text{ m}^2 = 2,247.7 \text{ 円} \approx 2,247 \text{ 円} \\ \text{(円未満切り捨て)}$$

$$\text{補償金額} : 2,247 \text{ 円} \times 10 \text{ 年} = 22,470 \text{ 円}$$

【補償金額の算定例②】

※ 地権者が負担すべき土地改良賦課金等を耕作予定者が負担することで、地代が1円未満となった場合の例

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| ① 10a 当たりの平均地代 | : 8,000 円 |
| /10a | |
| ② 地権者が負担していた土地改良賦課金が耕作者負担となった額 | : 3,000 円 |
| /10a | |
| ③ 地権者の債務を耕作者が負担することとなった額 | : 30,000 円 |
| /10a | |
| ④ 存続期間 | : 5 年 |
| ⑤ 対象となる筆の面積 | : 600 m ² |

$$8,000 \text{ 円}/10\text{a} - (3,000 \text{ 円}/10\text{a} + 30,000 \text{ 円}/5 \text{ 年}) \\ = \blacktriangle 1,000 \text{ 円}/10\text{a} \rightarrow 1 \text{ 円}/10\text{a} \times 600 \text{ m}^2 = 0.6 \text{ 円} \approx 1 \text{ 円}/\text{筆} \cdot \text{年} \\ \text{(1 円}/10\text{a 未満は 1 円}/10\text{a}) \text{ (1 円}/\text{筆} \cdot \text{年 未満は 1 円}/\text{筆} \cdot \text{年)}$$

$$\text{補償金額} : 1 \text{ 円} \times 5 \text{ 年} = 5 \text{ 円}$$