

第一回検討会の会議要旨

① 賃料の水準について

賃借料の現状把握とその情報公開方法について、委員から疑義や改善要望が出されました。（正確な実情が把握できない）

② 賃料の決め方について

賃借料は当事者間の合意によるものと確認されました。

円滑な契約のために優良な事例や手続きの一助となる資料提供することが検討会の目的とされました。

③ 水利費負担や草刈りなど地域の慣習について

賃借料問題だけでなく、草刈りや水利費などの付帯費用や管理責任に関する地域慣習などが、貸し手と借り手の間で不明確であることが課題とされました。

④ 事務局が準備すべき情報について

- ・大規模農家、認定農業者、兼業農家（小規模）が占める農地面積の割合。
- ・賃借料情報について、物納と金納の貸借筆数を分離し、実情がわかるように整理した資料を提供されたい。

検討報告書の作成

本検討会では、当市における農地の貸し借りを取り巻く課題を整理し、それらに対する具体的かつ実効性のある解決策を報告書としてまとめることを目的とします。

これにより、農地の所有者（貸し手）と耕作者（借り手）の双方に対し、地域の実情に即した円滑な農地利用契約（賃貸借・使用貸借）を進めるための指針を提供し、次の世代へ優良な農地を引き継いでいきます。

農地の貸し借り等に関する検討報告書（イメージ）

1 検討会の趣旨

農地の適正な利用と持続的な農業の推進に向け、農地の貸し借りに関する賃借料の水準や合意形成の在り方、相談体制の整備について、地域の実情に即した課題解決を図る。

2 農地の貸し借りの現状と課題

（1）賃借料の水準

（2）賃借料の決め方

（3）草刈りや水管理の分担

（4）課題解決に向けての考え方

賃借料に関する現状と課題

(1) 農地の貸借に関する定義の確認

①農地の賃貸借とは

農地を耕作する目的で、有償（賃料をもらう）で貸し借りする契約。農地を借りて耕作する権利（賃借権）が設定され、貸し手と借り手の間で賃料（小作料）の支払いが約束される。

②農地の使用貸借とは

農地を無償で貸し借りする契約。賃料の支払いが発生する「賃貸借」とは異なり、貸主と借主の合意に基づき、借主が農地を無償で使用・収益（耕作）するもの。

③農地の賃借料とは

農地を借りる際に貸し手と借り手の間で取り決める、農地を使用することへの対価。農地法や農業経営基盤強化促進法（基盤法）に基づいた正式な契約として締結されるもので、当事者間で話し合っ決定。

④農地の賃貸借における「物納」とは

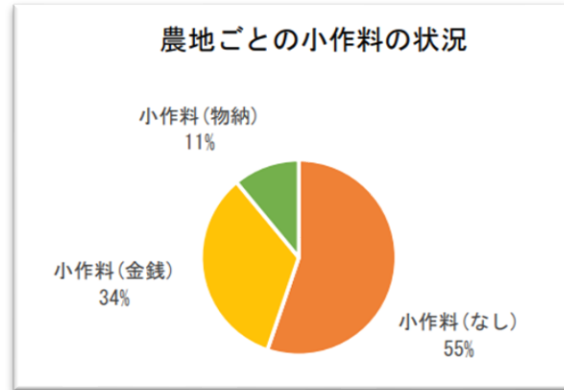
賃借料（地代）を金銭ではなく、その農地で収穫された農作物の現物で支払うもの。

(2) 丹波篠山市の現状

①使用貸借（賃借料0円）・賃貸借・物納の割合

農地台帳によると、市内の農地では
以下の割合となっている

使用貸借 約55% 賃貸借 約34% 物納 約11%



②賃借料の水準について

地区によって水準が異なっている

※農業委員会が公表する「農地の賃借料集計情報」参照

(3) 課題

賃借料の算出方法についての課題

- 妥当な金額の判断が難しい
- 水利費や土地改良賦課金、固定資産税、草刈り代などを賃借料に含んでいる場合があり、基準にばらつきがある
- 賃借料に対し耕作者の収益を換算する考え方と、費用の高騰や設備投資による借金を加味する考え方で隔たりがあり、折り合いがつかない

農地の賃借料を算出するための参考資料について

参考資料	内容	賃借料算定での活用イメージ	メリット	デメリット
農業委員会 「農地の賃借料集計情報」	市内の賃借料の実績データ (農地法 52 条)	実際の賃借料の相場として最もわかりやすい目安	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の実態に即した金額 ・ 交渉の出発点として使いやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別の農地条件は反映されない
不動産鑑定士協会 「農地の鑑定評価に関する実務指針」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引事例比較法 ・ 収益還元法 など 	農地の価格や収益性を基準に賃借料を考える方法として活用可能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取引事例比較法のメリット ・ 市場の実勢に近い評価が可能 ○ 収益還元法のメリット ・ 農地の収益性に見合う賃料を考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取引事例比較法のデメリット ・ 類似事例がないと精度が低い ○ 収益還元法のデメリット ・ 市場動向で結果が変動しやすい
国土交通省 「損失補償基準細則」	公共工事で土地を一時使用する際の基準。 土地価格×6%を使用	計算方法の一例として参考程度に利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基準が明確で計算しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実際の農地賃借料とは一致しない（相場とは別物）
丹波篠山市 「行政財産使用料条例施行規則」	市有地の使用料基準。 土地価格×0.5%	民間の賃借料算定の考え方を検討する際の補助資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 算定ルールが明確 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地賃借料の相場とは異なる（基準は行政独自のもの）

《参考資料の内容》

1. 農業委員会「農地の賃借料集計情報」

- ・市内で実際に取り交わされた賃借料を集計したもの
→ 最も実態に近く、賃借料を話し合う際の「基本の目安」として考えられる。

2. 不動産鑑定評価の考え方

■取引事例比較法

- ・似たような農地の取引価格を調べ、比較して価格を算出する方法
→ 農地の価値を客観的に判断しやすく、賃借料において農地の価格を基準として算定していく手法が考えられる。
※農地法の「実勢価格」は、過去の取引実績や地域の需要と供給に基づいて決まる実際の取引価格であり、取引事例比較法の考え方と類似する

■収益還元法

- ・農地が生み出す収益（作物販売など）を基に価値を算定
→ 収益性に見合った賃借料を算定していく手法が考えられる。

3. 国土交通省「公共用地の習得に伴う損失補償基準細則」

公共用地の一時使用時の借地料基準

土地価格 × 6%

あくまで損失補償として特殊な基準である

→ 農地の地代とは相場が異なるため参考程度

4. 丹波篠山市「行政財産使用料条例施行規則」

市有地の使用料を算定するルール

土地価格 × 0.5%

→ 行政独自の基準であり、農地賃借料の相場とは異なる