別紙2(第4の1の(2)関係)

Ⅰ　農用地(開発して農用地とすることが適当な土地を含む。)として利用するための利用権(農業上の利用を目的とする賃借権又は使用貸借による権利に限る。)の設定又は移転を受ける場合

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ①存続期間(又は残存期間) | ②　借賃の算定基準 | ③　借賃の支払方法 | ④　有益費の償還 |
| 1　存続期間は5年(農業者年金制度関連の場合は10年、開発して農用地とすることが適当な土地について利用権の設定等を行う場合は、開発してその効用を発揮する上で適切と認められる期間その他利用目的に応じて適切と認められる一定の期間)とする。ただし、利用権を設定する農用地において栽培を予定する作目の通常の栽培期間からみて5年とすることが相当でないと認められる場合には、5年と異なる存続期間とすることができる。  2　残存期間は、移転される利用権の残存期間とする。  3　農用地利用集積計画においては、利用権設定等促進事業の実施により設定(又は移転)される利用権の当事者が当該利用権の存続期間(又は残存期間)の中途において解約しようとする場合には相手方の同意を要する旨を定めるものとする。 | 1　農地については、農地法第24条の2第1項の規定により農業委員会が定めている小作料の標準額を十分考慮し、当該農地の生産条件等を勘案して算定する。  2　採草放牧地については、その採草放牧地の近隣の採草放牧地の借賃の額に比準して算定し、近傍の賃借がないときは、その採草放牧地の近傍の農地について算定される賃借の額を基礎とし、当該採草放牧地の生産力、固定資産評価額等を勘案して算定する。  3　開発して農用地とすることが適当な土地については、開発後の土地の借賃の水準、開発費用の負担区分の割合、通常の生産力を発揮するまでの期間等を総合的に勘案して算定する。  4　借賃を金銭以外のもので定めようとする場合には、その借賃は、それを金額に換算した額が、上記1から3までの規定によって算定される額に相当するように定めるものとする。  この場合において、その金銭以外のもので定められる借賃の支払等の定めは、農業委員会が定める農地法第21条第1項ただし書きの承認基準に適合するものでなければならないものとする。 | 1　借賃は、毎年農用地利用集積計画に定める日までに当該年に係る借賃の金額を一時に支払うものとする。  2　1の支払いは、賃貸人の指定する農業協同組合等の金融機関の口座に振り込むことにより、その他の場合は、賃貸人の住所に持参して支払うものとする。  3　借賃を金銭以外のもので定めた場合には、原則として毎年一定の期日までに当該年に係る借賃の支払等を履行するものとする。 | 1　農用地利用集積計画においては、利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定(又は移転)を受ける者は当該利用権に係る農用地を返還するに際し民法の規定により当該農用地の改良のために費やした金額その他の有益費について償還を請求する場合その他法令による権利の行使である場合を除き、当該利用権の設定者に対し名目のいかんを問わず、返還の代償を請求してはならない旨を定めるものとする。  2　農用地利用集積計画においては、利用権設定等促進事業の実施により利用権の設定(又は移転)を受ける者が当該利用権に係る農用地を返還する場合において、当該農用地の改良のために費やした金額又はその時における当該農用地の改良による増価額について当該利用権の当事者間で協議が整わないときは、当事者の双方の申出に基づき国頭村が認定した額をその費やした金額又は増価額とする旨を定めるものとする。 |

Ⅱ　混牧林地又は農業用施設用地(開発して農業用施設用地とすることが適当な土地を含む。)として利用するための利用権(農業上の利用を目的とする賃借権又は使用貸借にによる権利に限る。)の設定又は移転を受ける場合

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ①存続期間(又は残存期間) | ②　借賃の算定基準 | ③　借賃の支払方法 | ④　有益費の償還 |
| Ⅰの①に同じ。 | 1　混牧林地については、その混牧林地の近傍の混牧林地の借賃の額、放牧利用の形態、当事者双方の受益又は負担の程度等を総合的に勘案して算定する。  2　農業用施設用地については、その農業用施設用地の近傍の農業用施設用地の借賃の額に比準して算定し、近傍の借賃がないときは、その農業用施設用地の近傍の用途が類似する土地の借賃の額、固定資産税評価額等を勘案して算定する。  3　開発して農業用施設用地とすることが適当な土地については、Ⅰの②の3と同じ。 | Ⅰの③に同じ。 | Ⅰの④に同じ。 |

Ⅲ　農業の経営の委託を受けることにより取得される使用及び収益を目的とする権利の設定を受ける場合

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ①　存続期間 | ②　損益の算定基準 | ③　損益の決済方法 | ④　有益費の償還 |
| Ⅰの①に同じ。 | 1　作目等毎に、農業の経営の受託に係る販売額(共済金を含む。)から農業の経営に係る経費を控除することにより算定する。  2　1の場合において、受託経費の算定に当たっては、農業資材費、農業機械施設の償却費、事務管理費等のほか農作業実施者又は農業経営受託者の適正な労賃・報酬が確保されるようにするものとする。 | Ⅰの③に同じ。この場合においてⅠの③中「借賃」とあるのは「損益」と、「賃貸人」とあるのは「委託者(損失がある場合には、受託者という。)」と読み替えるものとする。 | Ⅰの④に同じ。 |

Ⅳ　所有権の移転を受ける場合

|  |  |
| --- | --- |
| ①　対価の算定基準 | ②　対価の支払方法 |
| 土地の種類及び農業上の利用目的毎にそれぞれ近傍類似の土地の通常の取引(農地転用のために農地を売却した者が、その農地に代わるべき農地の所有権を取得するため高額の対価により行う取引その他特殊な事情の下で行われる取引を除く。)の価額に比準して算定される額を基準とし、その生産力等を勘案して算定する。 | 農地利用集積計画に定める所有権の移転の対価の支払期限までに所有権の移転を受ける者が所有権の移転を行う者の指定する農業協同組合等の金融機関の口座に振り込むことにより、又は所有権の移転を行う者の住所に持参して支払うものとする。 |

|  |
| --- |
| 所有権の移転の時期 |
| 農用地利用集積計画に定める所有権の移転の対価の支払期限までに対価の全部の支払が行われたときは、当該農用地利用集積計画に定める所有権の移転の時期に所有権は移転し、対価の支払期限までに対価の全部の支払が行われないときは、当該所有権の移転に係る農用地利用集積計画に基づく法律関係は失効するものとする。  なお、農業者年金基金及び沖縄県農業開発公社が所有権の移転を行う場合の取扱については、農業者年金基金及び沖縄県農業開発公社の定めるところによるものとする。 |