農地の売買、贈与、賃借等（権利の設定・移転）【農地法第３条】

・農地を耕作目的で売買、贈与、賃借等により権利の設定・移転をする場合、農地法第３条の許可申請により、農業委員会の許可を受ける必要があります。
・許可を受けないでした売買、贈与、賃借等は効力が生じません。

１）基本要件

① 全部効率利用要件（第２項第１号）

農地の権利を取得しようとする者（借り手や買い手など）またはその世帯員等が保有している農地を含め、全ての農地を効率的に耕作すること。

●全ての農地を効率的に耕作することとは

「既に権利を有している農地」と「新規に権利を取得・設定」する農地の全てについて、効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること。

農地の権利を取得する者またはその世帯員等の経営規模や作付作目等を踏まえて、下記に着目して総合的に判断します。

・機械が十分に確保されているか
・労働力が十分に確保されているか及び、これらの者が適切に配置されているか
・技術が十分にあるか

② 農作業常時従事要件（第２項第４号）

権利を取得する者またはその世帯員等が、耕作の事業に必要な農作業に常時従事すること。

●農作業に常時従事とは

【原則】農作業に従事する日数が年間１５０日以上

農作業に従事する日数が年間１５０日未満の場合でも、農作業を行う必要がある限り、その農作業に従事していれば、「農作業に常時従事する」と認められます。

③ 地域調和要件（第２項第６号）

地域の「地域計画の達成」・「農地の集団化」・「農作業の効率化」・「その他周辺の地域における農地等の効率的かつ総合的な利用」に支障が生じないこと。

●具体的には

・集落営農や経営体がまとまった農地を利用している地域で、小面積等の農地の権利取得によって、その利用を分断するような場合
・地域の農業者が協力して水田等の水管理（水利調整）をしている地域で、水利調整に参加しない営農を行う場合
・有機農業、減農薬栽培が行われている地域で、化学的に合成された肥料や農薬を使用し、周辺地域の農業者の有機農業等が事実上困難になる場合
・地域の水準よりも極端に高い借賃で農地を借り受け、地域の一般的な借賃を著しく引き上げるおそれがある場合　など

（注）農地を所有等しようとする者が法人である場合は、別途要件があります。

２）解除条件付き賃借の許可条件

①全部効率利用要件・③地域調和要件の基本要件に加えて、次の④、⑤が要件となっています。

④ 貸借契約書に解除条件が付されていること（第３項第１号）

農地を適正に利用していない場合には、貸借契約を解除する旨の条件（解除条件）が契約書に付されていること。

●契約書には以下の項目を明記します。

※契約書の様式例は農地法に係る事務処理要領（別紙１様式例第１０号の２）で例示されています。

農地を適正に利用していない場合には、貸借契約を解除する。

＋（加えて）

貸借を解除して撤退した場合の混乱を防止するため、次の４点が明記されているか、実行する能力があるかを審議の際に確認します。

・農地等を明け渡す際の原状回復の義務は誰にあるか
・原状回復の費用は誰が負担するか
・原状回復がなされないときの損害賠償の取決めがあるか
・貸借期間の途中に契約を終了した場合について、違約金の支払いの取決めがあるか

⑤ 地域の他の農業者と適切に役割分担し継続的・安定的に農業経営が行われること（第３項第２号）

地域の話し合い活動や共同作業に参加するなど、地域の農業者と適切に役割分担し、機械や労働力を十分に確保するなど、継続的・安定的に農業経営を行う見込みがあること。

●適切な役割分担とは

（例えば）農業の維持発展に関する話し合い活動に参加
農道、水路、ため池等の共同利用施設の取決めを遵守
獣害被害対策に協力　等がされるかに着目して判断します。

⇒農地を借りようとする者が確約書を農業委員会に提出することで確認します。

●継続的・安定的な農業経営とは

機械や労働力を十分に確保でき、農業経営を長期的に継続して行う見込みがあること。

（注）農地を解除条件付き貸借しようとする者が法人である場合は、別途要件があります。