

農地信託について

2013/10/15

みずほ銀行 産業調査部

○問題意識

- － 農地信託は制度として導入されているものの、活用に至らない現状の課題は以下の通り
 - ・ 信託の引き受けは農協及び農地保有合理化法人に限定
 - ・ 共同引き受け及び信託事務の委託を禁止
 - ⇒ 信託のノウハウや活用のインセンティブに乏しい主体のみに限定されている
- － 農地の面的集積や流動化或いは利活用の手法として、売買・賃貸に加えて、信託を加えるべき

○信託のメリットとデメリットの整理

－ メリット

- ① 信託受託者は公正忠実義務と善管注意義務を伴う受託者責任を負う
 - ⇒ 財産（農地）の管理・保管・委託等について、透明性と公正性を担保する仕組み
- ② 不動産を信託受益権化することにより、流動性が高まる
 - ⇒ 財産（農地）を分割や小口化と同時に、複数をまとめて大口化も可能
- ③ 倒産隔離機能を有する
 - ⇒ 財産（農地）は受託者名義となるため、原保有者の倒産等の影響を受けない
- ④ 委託先（生産者）からの対価設定の自由度
 - ⇒ 例えば、収穫や販売による変動対価とすることで、リスク・リターンの分担が可能

－ デメリット

- ① 所有権が移転する
 - ⇒ 第三者対抗要件具備のための登記であり、真の所有権は原保有者にある（信託法第 14 条）
- ② 採算性が低いので信託報酬が賄えない
 - ⇒ 農地の対価は低い、商業地等に比して広大であり、大口化することによる対応を検討

○付帯的なメリット

- ① 出し手は、3つの手法から選択が可能
 - ⇒ 信託を活用することにより、出し手は所有権・賃借権・利用権のいずれも持ち込みが可能
- ② 売買や賃貸の個別取引コストを軽減
 - ⇒ 売買や賃貸は個々の農地について、出し手と受け手をマッチングさせる必要がある一方、売買希望者や賃貸希望者の農地を信託で一括してまとめることにより大口化・面的集積が可能
- ③ 信託を通じて、民間ノウハウの活用が可能
 - ⇒ 分散する農地の集約や大規模営農法人或いは6次産業化事業体へのマッチングを実施
また、信託銀行の機能は、年金設計・遺言/相続・決済機能・不動産仲介も保有

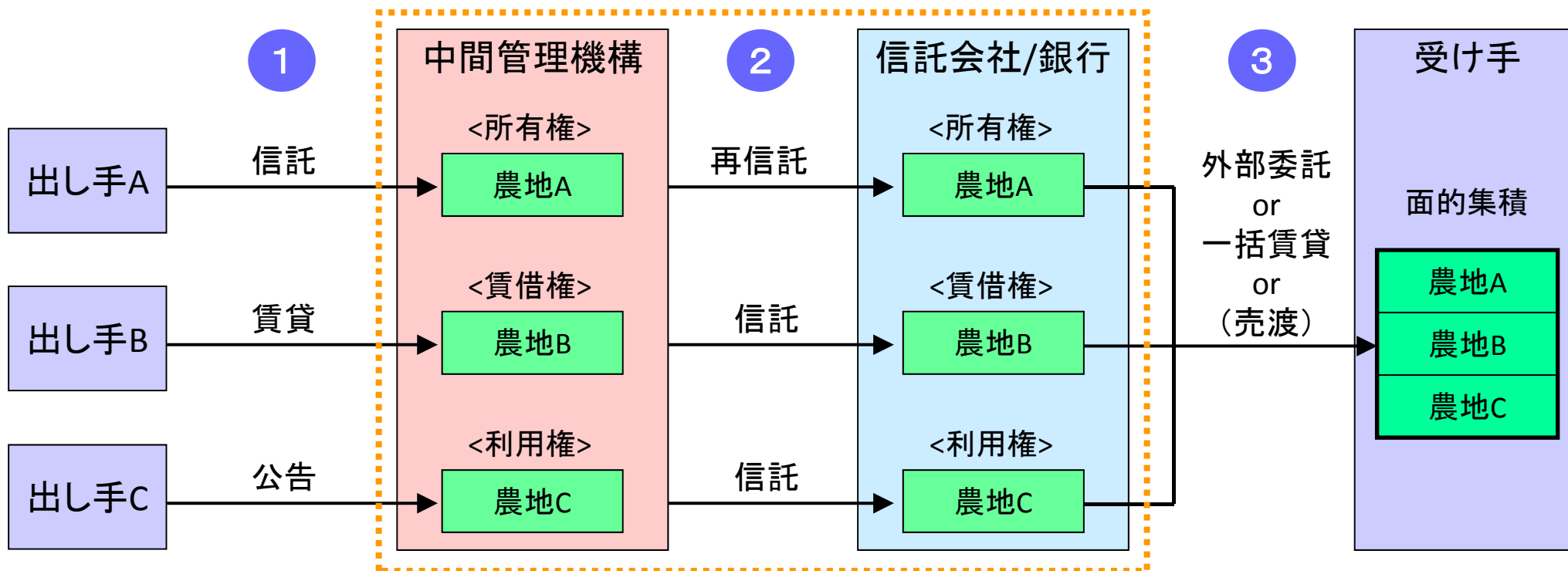
以 上

出し手のインセンティブ

受け手の質・量の拡大

耕作放棄地の再生と農地の面的集積

経済合理性追求と収益拡大



- 1 出し手は3つの手法からの選択が可能
⇒ 所有権・賃借権・利用権のいずれも持ち込みが可能
- 2 中間管理機構は信託会社/銀行の民間ノウハウを活用
⇒ 47都道府県に設置される機構の業務負担の軽減も
- 3 農地を受益権化することにより、面的集積が可能
⇒ 農地のまま、或いは賃貸の相対取引のコストは大きい

信託活用のメリット

- 受益権化: 面的集積の促進と相続による分散の回避
- 配当の柔軟設計: 出し手と受け手のインセンティブ設定
- 倒産隔離機能: 出し手のリスクを受け手は遮断できる
- 信託法: 公正忠実義務と善管注意義務で農地を配分
⇒ 民間に業務委託する場合のガバナンスとして機能