

ご存じですか？ 農地の貸し借り

農地の貸し借りについて、正規の手続きをしないと、「賃借権の時効取得」によって農地が戻ってこない等トラブルの発生のもとになります。このようなことにならないように、お気軽にご相談ください。

※ **農地法の貸し借り許可と基盤法（農業経営基盤強化促進法）の利用権設定の主な違い**

	農地法の貸し借り許可	基盤法の利用権設定
契約期間が満了したとき、どうなるか	<p>期間満了前の一定の時期に地主が解約の意向を伝えない場合は、自動的に更新されます。</p> <p>※無償の貸し借り（使用貸借）には、自動的な更新はありません。</p>	<p>利用権は期間満了によって終了します（再設定により更新することもできません）。</p>
地主側が土地を利用したいが、協議が整わない場合、どうなるか	<p>契約更新をしないことは、賃料の不払いや耕作放棄などの事由がない限り認められません（借主の耕作権が保護されています）。</p> <p>※無償の貸し借り（使用貸借）には、耕作権の保護はありません。</p>	<p>上のように利用権は期間満了によって終了するため、中途解約の場合を除いて、耕作権の保護は問題になりません。</p> <p>つまり、法律上「貸したら返ってこない」ということはありません。</p>

※ よくあるご質問について

◇解約の協議が整った場合、何か手続きが必要ですか？

農地法の貸し借りや、基盤法の利用権設定の中途解約の場合は、解約合意を書面で作成して、それらを農業委員会事務局に提出する必要があります。

◇離作料とは何ですか？

上の表のとおり、農地法での有償の貸し借りについては、耕作権が保護されているため、地主側が主導して貸し借りの解消を望む場合には、耕作者の権利放棄の対価として金銭補償（離作料）がなされることがあります。

◇貸主が亡くなった場合、契約はどうなりますか？

農地法の貸し借り、基盤法の利用権設定を問わず、相続人に貸主側の義務（土地を貸す義務）が引き継がれるので、死亡によって契約が終了するわけではありません。

◇遊休農地の管理のため農地を貸したいが、相続のため共有者多数で困っています。

平成 21 年の基盤法の改正により、5年を超えない利用権設定については2分の1を超える共有持分権者の同意があれば足りることになりましたので、御活用ください。