

貸借期間中の借受人の変更

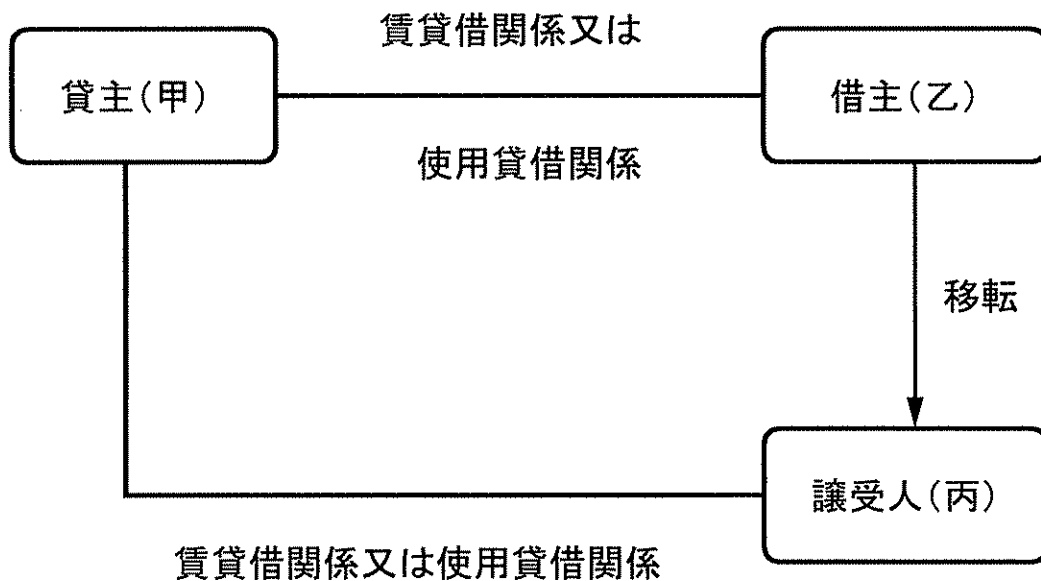
(利用権の移転)

使用する用紙は、

■ 利用権移転関係農用地利用集積計画書 です

利用権の移転とは？

利用権の移転は、借主(乙)が、貸主(甲)の承認を得て、既に存在している賃貸借関係又は使用貸借関係に基づく貸主との権利義務の同一性を保って譲受人(丙)との間に継承させるものであり、このことにより、貸主(甲)と譲受人(丙)との間に賃貸借関係が成立し、従前の借主(乙)は当該賃貸借関係又は使用貸借から離脱することとなります。つまり甲→乙の関係が、甲→丙の関係になることです。(民法第612条)



このように、利用権の移転は、関係権利者間の法律関係が複雑になりますので、出来る限り、現に設定されている利用関係を解消し、新たに利用権の設定を行うようにすることが望まれます。

従いまして、例えば、農業後継者へ経営移譲を行う場合等、限定的な場合に限り行うことが適当です。(農業経営基盤強化促進法の施行について第7の1の(2)の工)

(記入例5)

利用権移転関係農用地利用集積計画書

- ① 「利用権設定等農用地利用集積計画書」で使用している番号の続きで記入してください。
- ② 貸付人の住所、氏名を記入するとともに、同意の印を必ずいただいでください。

1. 各証明細

公告年月日: 平成 20 年 7 月 27 日	利用権の移転を受ける者 (借受人) (A)	利用権を移転する者 (B)
交付コード: 20038	氏名又は名称 (ウチ) 内田 健二	氏名又は名称 (ウチ) 内田 権三
性別: 男	生年月日: M・T・S・H 49.7.7	生年月日: M・T・S・H 3.3.1
同意印: (内) (田)	TEL (026) 283-9999	TEL (026) 283-9999
住所 (フリガナ) 長野市若穂綿内 16	地区 分 区 世 帯	住所 (フリガナ) 長野市若穂綿内 16
地区 分 区 世 帯	地区 分 区 世 帯	地区 分 区 世 帯
地 区 名 綿 内	地 区 名 綿 内	地 区 名 綿 内
地 帯 名 なかの	地 帯 名 なかの	地 帯 名 なかの

移 転 前 の 受 付 コー ド	利 用 権 を 移 転 す る 土 地 (C)			移 転 す る 利 用 権 (D)			利 用 権 を 移 転 す る 土 地 の (B) 以 外 の 種 原 者 等 (F)			備 考			
	区 域	所 在 地 番 字	現 況 面 積	利 用 権 の 種 類	内 容 (利 用 的 作 物 名 等)	始 期	終 期	存 続 期 間	10 ^a 当 たり の 借 賃		借 賃 の 支 払 方 法	注 所	氏 名 又 は 称 種 類
1 2 0 0 4	1	穂 保 田 中 35-1	畑 2,215	賃 借 権	きゅうり	16.4.1	26.3.31	10	15,000	口 座	長 野 市 穂 保 中 島 賢 助	所有 権	(中 島)

― 農用地区域は1 市街化区域は2 その他は3

- 2. 共通事項、注意事項：裏面のとおり
- 3. 利用権の移転を受ける者 (借受人) の農業経営の状況等

利 用 権 の 受 け 取 る 者 の 年 間 農 業 従 事 日 数	今 回 利 用 権 の 移 転 等 を 受 け 取 る 土 地 の 面 積 (A)	主 たる 経 営 目 的 (所 得 が 第 1 位 の 作 目) (C)			世 帯 員 (構 成 員) の 農 業 従 事 者 及 び 雇 用 労 働 力 の 状 況 (D)			家 畜 の 飼 養 の 状 況 (E)			農 機 具 の 所 有 の 状 況 (F)	
		農 地	農 地	採 草 放 牧 地	世 帯 員 (構 成 員)	農 業 従 事 者 () 内 は うち 16 歳 以 上 60 歳 未 滿 の 者	雇 用 労 働 力 (年 間 延 日 数)	畜 種	頭 羽 数	機 械 名	数 量	
150	2,215	自作地 12,000	借入地 8,000	合計 20,000	男 2 人	農 業 専 従 者 男 1 人 () 女 1 人 ()	30	豚 10	トラクター	1		
					女 1 人	主 として 農 業 に 従 事 す る 者 () 農 業 補 助 者 1 人 ()						

1 共通事項

この農用地利用集積計画の定めるところにより移転される利用権は、1の各事項に定めるもののほか、この農用地利用集積計画に定めのない事項及び農用地利用集積計画に關し疑義が生じたときは、利用権を移転する者、利用権の移転を受ける者及び市町村が協議して定める。

(1) 借賃の支払済み
利用権を設定する者（以下「甲」という。）は、利用権の設定を受ける者（以下「乙」という。）が災害その他やむを得ない事由のため、借賃の支払期限までに借賃の支払をすることができない場合には、相当と認められる期日までにその支払を滞らす。

(2) 借賃の減額
利用権の目的物（以下「目的物」という。）が農地である場合で、1の各事項に定められた借賃の額が、災害その他の不可抗力により農地法（昭和27年法律第229号）第24条に規定する割合を超えることとなったときは、乙は甲に対してその割合に相当する額なるまで借賃の減額を請求することができる。減額されるべき額は、甲及び乙が協議して定めるものとし、その協議が調わないときは、農業委員会が認定した額とする。

(3) 解約に当たっての相手方の同意
甲及び乙は1の各事項に定める利用権の存続期間の中途において解約しようとする場合は、相手方の同意を得るものとする。

(4) 転賃又は譲渡
乙はあらかじめ市町村に協議した上、甲の承諾を得なければ目的物を転賃し、又は利用権を譲渡してはならない。

(5) 修繕及び改良
ア 甲は、乙の責に帰すべき事由によらないで生じた目的物の損耗について、自らの費用と責任において修繕する。ただし、緊急を要するときその他甲において修繕することができない場合で甲の同意があったときは、乙が修繕することができる。この場合において乙が修繕の費用を支出したときは、甲に対してその償還を請求することができる。

イ 乙は、甲の同意を得て目的物の改良を行うことができる。ただし、その改良が懸念である場合には甲の同意を要しない。

(6) 租税公課の負担
ア 甲は、目的物に対する固定資産税その他の租税を負担する。

ウ 乙は、目的物に係る農業災害補償法（昭和22年法律第185号）に基づく共済掛金及び賦課金を負担する。目的物に係る土地改良区の賦課金については、甲及び乙が別途協議するところにより負担する。

(7) 目的物の返還
ア 利用権の存続期間が満了したときは、乙は、その満了の日から 日以内に、甲に対して目的物を原状に回復して返還する。ただし、災害その他の不可抗力、修繕又は改良行為による形質の変更又は目的物の通常の利用によって生ずる形質の変更については、乙は、原状回復の義務を負わない。

イ 乙は、目的物の改良のために支出した有益費については、その返還時に増価額が現存している場合に限り、甲の選択に従い、その支出した額又は増価額（土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業により支出した有益費については、増価額）の償還を請求することができる。

ウ イにより有益費の償還請求があった場合において甲及び乙の間で有益費の額について協議が調わないときは、甲及び乙双方の申出に基づき市町村が認定した額を、その費やした金額又は増価額とする。

エ 乙は、イによる場合その他法令による権利の行使である場合を除き、目的物の返還に際し、名目のいかなる間でも返還の代償を請求してはならない。

(8) 利用権に關する事項の変更の禁止
甲及び乙は、この農用地利用集積計画に定めるところにより設定される利用権に關する事項は変更しないものとする。ただし、甲、乙、及び市町村が協議のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

(9) 利用権取得者の責務
乙は、この農用地利用集積計画の定めるところに従い、目的物を効率的かつ適正に利用しなければならぬ。

100 その他

この農用地利用集積計画の定めのない事項及び農用地利用集積計画に關し疑義が生じたときは、甲、乙及び市町村が協議して定める。

2 各事項にかかわる記載注釈

(1) この各事項は、利用権設定の当事者ごとに別張とする。利用権の設定を受ける者が同一で、利用権を設定する者が異なる場合には整理番号に改番を付して整理する。

(2) ①欄は、大字別に記載する。

(3) ②欄の「面積」は、土地登記簿によるものとし、土地登記簿の地積が著しく事実と相違する場合、土地登記簿の地積がない場合及び土地改良事業による一時利用の指定を受けた土地の場合には、実測面積を（ ）書きで段段に2段書きする。なお、1筆の一部については利用権が設定される場合には、〇〇〇〇㎡の内〇〇〇㎡と記載し、当該部分を特定することのできる図面を添付するとともに、備考欄にその旨を記載する。

(4) ③欄の「利用権の種類」は、「賃借権」等と記載する。

(5) ④欄の「内容」は、利用権の設定による当該土地の利用目的（例えば水田として利用、普通畑として利用、植樹地として利用、農業用施設用地（畜舎）として利用等）を記載し、水田農作を目的とする賃貸借等の場合にはその利用期間も併記する。

(6) ⑤欄の「存続期間（終期）」は、「〇年」又は「〇〇年〇月〇〇日（始期）から〇〇年〇月〇〇日まで」と記載する。

(7) ⑥欄の「借賃」は、当該土地の1年分の借賃（期間借地の場合には、利用期間に係る年分の借賃）の額を記載する。

(8) ⑦欄の「借賃の支払方法」は、借賃の支払期限と支払方法（例えば、毎年〇月〇〇日までに〇〇〇〇〇〇〇〇名義の貯金口座に振り込み等）を記載する。

(9) ⑧欄は、⑧欄の「利用権の種類」に対応して「賃借権」等と記載する。

100 ⑨欄は、⑨欄以外の権原者がいないときは記入を要しない。

100 ⑩欄は、⑩欄の土地の⑩以外の権原者（例えば⑩欄は賃貸借者である場合の当該土地の所有権者）とその権原（例えば所有権）を記載する。

100 同意については、A欄、B欄及びC欄に同意印を押印することによって、かえることができる。

100 備考欄は、当該土地の利用権設定が農業協同組合法第10条第3項に規定する信託に係るものである場合は、信託財産である旨及び当該信託に係る委託者の氏名又は名称及び住所を記載する。

3 利用権の設定等を受ける者の農業経営の状況等にかかわる記載注釈

(1) 利用権の設定等を受ける者の農業経営の状況等の記載は、同一公告に係る他の計画書中にその記載があれば、他はその記載を要しない。

(2) A欄は、同一公告に係る計画によって、利用権等の設定、移転が2つ以上ある場合には、それぞれを合算して面積を記入する。

なお、「その他」は、遊牧林地、農業用施設の用に供される土地、開発して農用地の用に供される土地又は開発して農業用施設の用に供される土地の別にその面積を記載する。

(3) ①欄は、主たる経営科目を「水稲」、「果樹」、「野菜」、「鶏」、「養豚」、「養鶏」、「肉用牛」、「施設園芸」等と記載する。

(4) ②欄の「農業専従者」とは、自家農業労働日数が年間おおむね150日以上の方を、「農業補助者」とは、自家農業労働日数が年間おおむね60~149日の方をいう。

1 共通事項

この農用地利用集積計画の定めるところにより移転される利用権は、1の各事項に定められるものほか、この農用地利用集積計画に定めのない事項及び農用地利用集積計画に関し疑義が生じたときは、利用権を移転する者、利用権の移転を受ける者及び市町村が協議して定める。

- (1) 借賃の支払猶予
利用権を設定する者（以下「甲」という。）は、利用権の設定を受ける者（以下「乙」という。）が災害その他やむを得ない事由のため、借賃の支払期限までに借賃の支払をすることができない場合には、相当と認められる期日までにその支払を猶予する。
- (2) 借賃の減額
利用権の目的物（以下「目的物」という。）が農地である場合で、1の各事項に定められた借賃の額が、災害その他の不可抗力により農地法（昭和27年法律第229号）第24条に規定する割合を超えることとなったときは、乙は甲に対してその割合に相当する額になるまで借賃の減額を請求することができる。減額されるべき額は、甲及び乙が協議して定めるとし、その協議が調わないときは、農業委員会が設定した額とする。
- (3) 解約に当たっての相手方の同意
甲及び乙は1の各事項に定める利用権の存続期間の中途において解約しようとする場合は、相手方の同意を得るものとする。
- (4) 転貸又は譲渡
乙はあらかじめ市町村に協議した上、甲の承諾を得なければ目的物を転貸し、又は利用権を譲渡してはならない。
- (5) 修繕及び改良
ア 甲は、乙の責に帰すべき事由によらないで生じた目的物の損耗について、自らの費用と責任において修繕する。ただし、緊急を要するときその他甲において修繕することができない場合で甲の同意があったときは、乙が修繕することができる。この場合において乙が修繕の費用を支出したときは、甲に対してその償還を請求することができる。
イ 乙は、甲の同意を得て目的物の改良を行うことができる。ただし、その改良が軽微である場合には甲の同意を要しない。
- (6) 租税公課の負担
ア 甲は、目的物に対する固定資産税その他の租税を負担する。
イ 乙は、目的物に係る農業災害補償法（昭和22年法律第185号）に基づく共済掛金及び賦課金を負担する。
ウ 目的物に係る土地改良区の賦課金については、甲及び乙が別途協議するところにより負担する。
- (7) 目的物の返還
ア 利用権の存続期間が満了したときは、乙は、その満了の日から 日以内に、甲に対して目的物を原状に回復して返還する。ただし、災害その他の不可抗力、修繕又は改良行為による形質の変更又は目的物の通常の利用によって生ずる形質の変更については、乙は、原状回復の義務を負わない。
イ 乙は、目的物の改良のために支出した有益費については、その返還時に増価額が残存している場合に限り、甲の選択に従い、その支出した額又は増価額（土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業により支出した有益費については、増価額）の償還を請求することができる。
ウ イにより有益費の償還請求があった場合において甲及び乙の間で有益費の額について協議が調わないときは、甲及び乙双方の申出に基づき市町村が設定した額を、その費やした金額又は増価額とする。
エ 乙は、イによる場合その他法令による権利の行使である場合を除き、目的物の返還に際し、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。
- (8) 利用権に関する事項の変更の禁止
甲及び乙は、この農用地利用集積計画に定めるところにより設定される利用権に関する事項は変更しないものとする。ただし、甲、乙、及び市町村が協議のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
- (9) 利用権取得者の責務
乙は、この農用地利用集積計画の定めるところに従い、目的物を効率的かつ適正に利用しなければならぬ。

2 各事項にかかると記載注意

- (1) この各事項は、利用権設定の当事者ごとに別紙として、利用権の設定を受ける者が同一で、利用権を設定する者が異なる場合には整理番号に技番を付して整理する。
- (2) ①欄は、大字別に記載する。
- (3) ②欄は、「面積」は、土地登記簿によるものとし、土地登記簿の面積が著しく事実に相違する場合、土地登記簿の面積が異なる場合及び土地改良事業による一時利用の指定を受けた土地の場合には、実測面積を（ ）書まで下段に2段書きする。なお、1筆の一部について利用権が設定される場合には、〇〇〇〇㎡の内〇〇〇〇㎡と記載し、当該部分を特定することのできる図面を添付するとともに、備考欄にその旨を記載する。
- (4) ③欄の「利用権の種類」は、「賃借権」等と記載する。
- (5) ④欄の「内容」は、利用権の設定による当該土地の利用目的（例えば水田として利用、普通畑として利用、植園地として利用、農業用施設用地（畜舎）として利用等）を記載し、水田農作を目的とする賃借権等の場合はその利用期間も併記する。
- (6) ⑤欄の「存続期間（終期）」は、「〇年」又は「〇〇年〇〇月〇〇日（始期）から〇〇年〇〇月〇〇日まで」と記載する。
- (7) ⑥欄の「借賃」は、当該土地の1年分の借賃（期間借地の場合には、利用期間に係る年分の借賃）の額を記載する。
- (8) ⑦欄の「借賃の支払方法」は、借賃の支払期限と支払方法（例えば、毎年〇月〇〇日までに〇〇農協の〇〇名義の貯金口座に振り込み等）を記載する。
- (9) ⑧欄は、⑨欄の「利用権の種類」に反対して「賃貸借」等と記載する。
- (10) ⑩欄は、⑩欄以外の権原者がいないときは記入を要しない。
- (11) ⑪欄は、⑫欄の土地の他以外の権原者（例えば借地権者である場合の当該土地の所有権者）とその権原（例えば所有権）を記載する。
- (12) 同意については、(A)欄、(B)欄及び(印欄)に同意を印押印することによって、かえることができる。
- (13) 備考欄は、当該土地の利用権設定が農業協同組合法第10条第3項に規定する信託に係るものである場合は、信託財産である旨及び当該信託に係る委託者の氏名又は名称及び住所を記載する。

3 利用権の設定等を受ける者の農業経営の状況等にかかる記載注意

- (1) 利用権の設定等を受ける者の農業経営の状況等の記載は、同一公告に係る他の計画書中にその記載があれば、他はその記載を要しない。
- (2) (A)欄は、同一公告に係る計画によって、利用権等の設定、移転が2つ以上ある場合には、それぞれを合算して面積を記入する。
なお、「その他」には、混牧林地、農業用施設の用に供される土地、開発して農用地の用に供される土地又は開発して農業用施設の用に供される土地の別にその面積を記載する。
- (3) (C)欄は、主たる経営科目を「水稲」、「粟」、「粟類」、「野粟」、「養蚕」、「養鶏」、「酪農」、「肉用牛」、「施設園芸」等と記載する。
- (4) (D)欄の「農業専従者」とは、自家農業労働日数が年間おおむね150日以上のある者を、「農業補助者」とは、自家農業労働日数が年間おおむね60~149日の者をいう。

「利用権移転関係農用地利用集積計画書」
記入上の留意事項

項 目	内 容
受付コード	9ページを参照してください。
始 期	公告日と同日、若しくは、それ以降となります。
利用権を移 転する土地 の(B)以外 の権原者等	土地の貸付人の住所、氏名を記入するとともに、関係権利者全員 の同意印を必ずいただってください。