

# ⚠ 借り受けている農地に農業用施設を設置する場合は注意してください！

- 耕作するために借り受けている農地に農業用施設を設置する場合には、農地法による許可、届出等の手続とは別に、民法上、貸主である農地の所有者の同意を得る必要があります。
- このため、まずは所有者との話し合いが必要ですが、話し合いをスムーズにできるよう、主な留意点を別紙に整理しましたので、ご活用ください。

- ☑ 同じ農業用であっても、土地をそのまま田畑として耕作に利用するのと、畜舎・倉庫などの建築物の敷地として利用するのでは、**土地の用法は全く異なる**ものであり、その**資産価値にも影響**が及ぶ場合があります。
- ☑ このため、耕作する目的で借り受けている農地に、営農に必要な倉庫、畜舎などの農業用施設を新たに設置しようとする場合には、農地法上の許可・届出とは別に、民法上、**貸主の同意（承諾）**が必要です。
- ☑ もし貸主に**無断で設置**すれば、貸主から**用法違反**（契約に定めた土地の使用方法に違反）を問われ、**原状回復**や**損害賠償**の請求、**契約の解除**といった事態を招き、場合によっては、**訴訟案件**にも発展しかねません。
- ☑ また、貸主の承諾を得たとしても、**事前の話し合いが不十分**であると、土地の返還時の施設の取扱い等をめぐって思わぬ**トラブルが生じる**可能性もあります。
- ☑ こうしたトラブルを未然に防ぎ、農業用施設の設置に際し貸主との話し合いをスムーズに行えるよう、借り受けている農地に**農業用施設を設置する場合の主な留意点**を別紙に整理しましたので、ご活用ください。

# 借り受けている農地に農業用施設を設置する場合の主な留意点 (別紙)

## ☑ 同意が必要な者の範囲

- 同意を得ることが必要となる者は貸主であり、通常はその土地の所有者です。
- 共同相続財産等の共有地については、共有物の変更に当たる場合（例えば土地造成を行う場合等）には、共有者全員の同意が必要となります。

## ☑ 固定資産税の変更の有無

- 施設を設置すると、固定資産税等の課税地目が宅地等になり、所有者の税負担に影響する場合があります。詳しくは、市町村の税務部局等にご相談ください。

## ☑ 賃料の変更の要否

- 農地から宅地等への用法の変更に伴い、所有者の固定資産税の負担の影響なども踏まえつつ、賃料変更の要否について契約の当事者間で話し合ってください。

## ☑ 税制特例等の取扱い

- 所有者が相続税・贈与税の納税猶予や農業者年金の支給を受けている場合には、猶予の継続や年金の受給要件に影響する場合があります。詳しくは、最寄りの農業委員会又は税務署にご相談ください。

## ☑ 借地借家法の取扱い

- 借り受けている農地に農業用施設を設置し所有することとなる場合、その借地権は借地借家法の適用対象となる場合があります。
- なお、農業用施設としてビニールハウスや市販の簡易な物置等を置く場合であっても、借地借家法の適用対象となる場合があります。
- 借地借家法の適用対象となるか否かは、その具体的な契約内容によって異なりますので、専門家にご相談することをおすすめします。

## ☑ 賃貸借終了時の取扱い

- 民法上は、返還時に施設を撤去し、原状回復して土地を明け渡すことが原則ですが、契約で現状有姿とすることも可能です（例えば、返還後に所有者が施設を活用する場合）。
- なお、借地借家法が適用される場合には、契約の終了に際して契約の更新や施設の買取請求など、法律的に複雑な問題が生じ得ます。