

(様式1)

審査基準(申請に対する処分関係)

		担当課	農地・担い手 対策室	検索番号	1 - 8
法令名	農地法	根拠条項	18 - 1		
許認可等	農地等の賃貸借の解約等の許可				
(根拠規定)					
農地等の賃貸借の解除、解約の申入れ、合意による解約、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をする場合の許可は、次に掲げる場合でなければならない。					
一 賃借人が信義に反した行為をした場合					
二 その農地等を農地等以外のものにすることを相当とする場合					
三 賃借人の生計(法人にあつては、経営)、賃貸人の経営能力等を考慮し、賃貸人がその農地等を耕作等の事業に供することを相当とする場合					
四 その農地について賃借人が第三十六条第一項の規定による勧告を受けた場合					
五 賃借人である農地所有適格法人が農地所有適格法人でなくなつた場合並びに賃借人である農地所有適格法人の構成員となつている賃貸人がその法人の構成員でなくなり、その賃貸人又はその世帯員等がその許可を受けた後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地等の全てを効率的に利用して耕作等の事業を行うことができると認められ、かつ、その事業に必要な農作業に常時従事すると認められる場合					
六 その他正当の事由がある場合					
(法第18条第1項及び第2項)					
(許認可等の基準)					
農地等の賃貸借の解除等をする場合の許可に当たっては、次の事項に留意する必要がある。					
(1) 農地法関係事務に係る処理基準について (平成12年6月1日付け12構改B第404号事務次官通知)					
第9 法第18条関係					
2 法第18条第1項の許可基準					
都道府県知事又は指定都市の長は、法第18条第1項の許可をするかの判断に当たっては、法令の定めによるほか、次によるものとする。					
(1) 法第18条第2項第1号の判断基準					
法第18条第2項第1号の「信義に反した行為」とは、特段の事情がないのに通常賃貸人と賃借人の関係を継続することが客観的にみて不能とされるような信義誠実の原則に反した行為をいうものとする。					
例えば、賃借人の借賃の滞納、無断転用、田畑転換等の用法違反、無断転貸、不耕作、賃貸人に対する不法行為等の行為が想定される。					
(2) 法第18条第2項第2号の判断基準					
法第18条第2項第2号に該当するかは、例えば、具体的な転用計画があり、転用許可が見込まれ、かつ、賃借人の経営及び生計状況や離作条件等からみて賃貸借契約を終了させることが相当と認められるか等の事情により判断するものとする。					

(3) 法第18条第2項第3号の判断基準

法第18条第2項第3号に該当するかは、賃貸借の消滅によって賃借人の相当の生活の維持が困難となるおそれはないか、賃貸人が土地の生産力を十分に発揮させる経営を自ら行うことがその者の労働力、技術、施設等の点から确实と認められるか等の事情により判断するものとする。

(4) 法第18条第2項第6号の判断基準

法第18条第2項第6号の「その他正当の事由がある場合」とは、賃借人の離農等により賃貸借を終了させることが適当であると客観的に認められる場合とする。

これらの判断に当たっては、個別具体的な事案ごとに様々な状況を勘案し、総合的に判断する必要があるが、法第2条の2の責務規定が設けられていることを踏まえれば、賃借人が農地を適正かつ効率的に利用していない場合は、法第18条第2項第1号に該当しない場合であっても、同項第6号に該当することがあり得る。

このため、賃貸借の解約等を認めることが農地等の適正かつ効率的な利用につながると考えられる場合には積極的に許可を行うべきである。