農地売買契約書【使用貸借特約付】（案）

売主 公益社団法人　秋田県農業公社（以下「甲」という。）と買主　○○　○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により使用貸借及び農地売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　甲は乙に対し、別表記載の土地（以下「本件土地」という。）を農地として利用することを目的として一定期間貸し付けた後に売り渡し、乙は、これを借り受け及び買い受けることを約する。

（貸付期間等）

第２条　本件土地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）は、農地法第３条の規定による許可日から令和 10 年 11 月 30 日までとする。

２　本件土地の貸付の形態は民法第 593 条に定める使用貸借とし、貸借料は無償とする。

３　乙は、貸付期間中、善良な管理者の注意をもって、本件土地の維持管理を行うものとする。

４　前項の規定による維持管理に要する費用は、乙の負担とする。

５　乙は、天災その他不可抗力による場合を除き、本件土地に損害を及ぼしたときは、その責任を負うものとする。

６　乙は、使用貸借権を転貸し、又は譲渡する場合には、甲の承諾を得なければならない。

７　修繕及び改良

一　本件土地の修繕及び改良が土地改良法に基づいて行われる場合には、同法に定めるところによる。

二　本件土地の修繕は乙が行う。

三　本件土地の改良は、乙が行うことが出来る。

四　修繕費又は改良費の負担又は償還は、民法及び土地改良法に従う。

８　経常費用

一　かんがい排水、土地改良等に必要な経常経費は、原則として乙が負担する。

二　農業保険法に基づく共済掛金は、乙が負担する。

三　その他目的物の通常の維持保存に要する経費は、乙が負担する。

（売買代金）

第３条　売買代金は公社売買価格 金　○○，○○○，○○○円とする。

２　前項の売買代金は、地価の変動にかかわらず代金を完納するまでの間、変更しない。

３　乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、貸付期間の満了する日までに、甲に支払うものとする。

（延滞金）

第４条　乙は、売買代金を所定の納付期日までに完納しなかったときは、当該納付期日の翌日から納付した日までの日数に応じ、当該未払額につき、年３．０％の割合で算定した延滞金を、甲が別に指定するところにより甲に支払うものとする。

（契約保証金）

第５条　乙は、契約締結後速やかに、契約保証金として第３条に定める売買代金の 10%に相当する金　〇，〇〇〇，〇〇〇円を甲に納付しなければならない。

２　前項の契約保証金には利息は付さない。

３　甲は乙が第３条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第１項に定める契約保証金を乙に還付する。

４　前項の規定にかかわらず、甲は乙の申し出により契約保証金を売買代金に充当することができる。

５　甲は、乙が第３条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（所有権の移転）

第６条　本件土地の所有権の移転期日は、売買代金を完納したとき又は農地法第３条による所有権移転の許可日のいずれか遅い日とする。

２　甲乙協議の上、第２条の貸付期間を前倒しすることに合意したときは、第３条第３項に定める売買代金の支払期日も前倒しして、所有権移転の手続きを進めることとする。

３　所有権移転登記に要する経費は甲の負担とする。

（租税公課等）

第７条　本件土地に対する租税公課及びその他の賦課金は、第２条第１項に定める貸付期間の開始日より一貫して乙の負担とする。

２　前項の規定にかかわらず、本件土地の所有権が乙に移転するまでの間において、甲が本件土地に対する租税公課等を納付したときは、乙は、甲の請求に基づき速やかにその額を甲に支払わなければならない。

（用途指定）

第８条　甲は、本件土地について次条から第 11 条までに定めるところにより乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第９条　本件土地は農地として利用しなければならない。ただし、水稲（主食用米）を作付してはならない。

２　主食用米以外の水稲を作付する場合は、現地ほ場に看板設置等により栽培用途を表示するものとする。

（指定期間）

第 10 条　乙は、第６条第１項に定める農地法第３条による所有権移転の許可日から５年間を経過する日まで（以下「指定期間」という。）、第９条に定める指定用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

（権利設定の禁止）

第 11 条　乙は指定期間中、甲の書面による承諾なく、本件土地に地上権、質権、賃借権若しくは使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、又は本件土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（買戻特約）
第 12 条　甲は、乙が所有権移転の日から指定期間満了の日までの間に、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、本件土地の買戻しをすることができる。
一　第９条に定める指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。
二　第 11 条に定める権利の設定又は所有権の移転をしたとき。
２　前項に定める買戻しの期間は、所有権移転の日から指定期間満了の日までとする。

（買戻の登記）
第 13 条　乙は、甲が前条第１項及び第２項の規定に基づく買戻権並びに第 16 条第１項及び第２項に定める特約事項を登記することに同意する。

（用途指定の変更、解除）
第 14 条　乙は、指定期間中に本件土地の一部又は全部について、やむを得ない事情により第９条から第 11 条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第 12 条第１項及び第２項に定める買戻特約を解除する必要がある場合は、詳細な事由を付した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
２　前項に定める甲の承認は、書面によって行うものとする。

（実地調査）
第 15 条　甲は、乙が第９条から第 11 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。
２　乙は、指定期間中に甲が必要と認めるときは随時に、本件土地について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて本件土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。
３　乙は、正当な理由なく前２項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（買戻権の行使）
第 16 条　甲は、第 12 条第１項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、売買代金には利息は付さない。
２　甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した諸経費、租税公課、賦課金、その他一切の費用は返還しない。

（契約の解除）
第 17 条　甲は、本件土地の所有権が乙に移転する前において、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他何らの手続きを要せず、直ちに本契約を解除することができる。
一　乙が第９条又は第 11 条の規定に違反したとき。
二　乙が売買代金の支払いを６か月以上遅延したとき。
三　乙が支払い停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
四　乙が国税又は地方税に係る滞納処分を受けたとき。
五　乙が破産手続、民事再生手続、会社更生手続若しくは特別清算の開始の申立を受け、若しくは自らこれらを引き起こす申立をしたとき、又はこれらの手続きの開始決定がなされたとき。
六　乙が解散したとき。

七　乙が本契約に定める事項に違反したとき。

2　甲は、乙が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたときは、何らかの催告を要しないで、本契約を解除することが出来る。

3　乙は、第１項第３号から第６号までに該当する場合は、遅滞なく、その旨を甲に通知するものとする。

（返還金等）

第 18 条　甲は、第 17 条第１項に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、売買代金には利息は付さない。

2　甲は、解除権を行使するときは、乙の負担した諸経費、租税公課、賦課金及びその他一切の費用は返還しない。

（契約解除に伴う土地返還）

第 19 条　乙は、甲が第 16 条第１項の規定により買戻権を行使したとき又は第 17 条の規定により解除権を行使したときは甲の指定する期日までに本件土地を返還しなければならない。

2　乙は、前項に定めるところにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（農地法に基づく許可が得られない場合の措置）

第 20 条　本契約における本件土地の使用貸借権の設定及び所有権の移転は、それぞれ農地法第３条の規定による農業委員会の許可を受けることを停止条件とする。

2　乙の責めに帰すべき事由によらずして、前項の許可が得られなかった場合、本契約はその効力を失うものとし、甲は受領済みの契約保証金又は売買代金を乙に無利息で返還する。

3　前項により本契約が効力を失った場合において、乙が既に本件土地の再生工事等を実施していたときであっても、乙は甲に対し、当該工事等に要した有益費、必要費の償還及び損害賠償の請求をすることはできない。

（契約不適合）

第 21 条　乙は、本契約締結後、売買物件が、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（疑義の決定）

第 22 条　本契約に別段の定めのない事項は、民法の規定に従い、民法に規定のない場合は、甲乙協議の上決定する。

上記契約の締結を証するため本契約書２通を作成し、甲、乙双方記名押印の上各自その１通を保有する。

令和８年　　月　　日

甲　売主　　所在　秋田市山王四丁目１番２号
名称　公益社団法人　秋田県農業公社
理 事 長　齋　藤　　了　　印

乙　買主　　住所
氏名　　印

【農地売買契約書別表】

農地売買契約に基づき売買する土地

農地の所在・地番	地　目		面　積
	登記簿	現　況	（㎡）