

促進計画様式5号の1-3（共通事項）

2 共通事項（貸借・貸付）

この農用地利用集積等促進計画（以下「本計画」という。）の定めるところにより設定される賃借権又は使用貸借による権利は、

1の各筆明細に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1) 賃借権又は使用貸借による権利の設定

1の各筆明細に記載された土地（以下「当該土地」という。）の賃借権又は使用貸借による権利は、本計画の公告により設定される。

(2) 借賃の支払猶予

災害その他やむを得ない事由のため、1の各筆明細に記載された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、甲及び乙が協議の上、相当と認められる期日までその支払を猶予することができる。

(3) 借賃の増額又は減額

ア 甲及び乙は、農地法（昭和27年法律第229号）第20条又は民法（明治29年法律第89号）第609条の規定に基づき借賃の額の増減を請求することができる。この場合において、借賃を改定するに当たっては、農地法第52条の農業委員会が提供する借賃の動向等を勘案することができる。

イ 借賃の改定が行われた場合の当該年の借賃の支払いは、原則として当該年の7月末までに改定されたものを対象とする。

ウ 当該土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが甲又は乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、借賃は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額される。この場合において、借賃の減額の時期は、作物の作付や収穫の状況を踏まえ、甲及び乙が協議の上、定めることができる。

エ 甲及び乙は、当該土地の1の各筆明細に記載された面積と実測面積との間に差異があっても、異議を述べず、また、借賃の増減を請求しない。

(4) 違約金

乙は、1の各筆明細に定めた借賃の支払を遅延したときは、遅延した額について遅延した期間に応じ年14.6%の割合で計算した違約金を甲に支払わなければならない。

(5) 賃借権又は使用貸借の解除

本計画により設定される賃借権又は使用貸借による権利は、乙が次のいずれかに該当するときは岩手県知事の承認を受けて、解除することができる。

ア 当該土地を適正に利用していないと認められるとき（農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号。以下「機構法」という。）第21条第2項第1号）。

イ 正当な理由がなく機構法第21条第1項の規定による報告をしないうとき（機構法第21条第2項第3号）。

ウ 正当な理由がなく賃料を支払わないときその他信義誠実の原則に反した行為をしたとき。

エ その他民法及び関連法規に定める解除事由に該当したとき。

(6) 転貸又は譲渡の禁止

乙は、当該土地について転貸し、又は賃借権又は使用貸借による権利を譲渡してはならない。

(7) 修繕及び改良

ア 土地所有者は、甲及び乙の責めに帰することができない事由により生じた当該土地の損耗について、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土地所有者において修繕することができない場合で土地所有者の同意を得たときは、甲又は乙が修繕することができる。この場合において、甲又は乙が修繕の費用を支出したときは、土地所有者に対して、その費用の償還を請求することができる。

イ 甲又は乙は、土地所有者の同意を得て当該土地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土地所有者の同意を要しない。

ウ 修繕費又は改良費の負担及び償還は、別表1に定めたものを除き、民法、土地改良法（昭和24年法律第195号）等の法令に従う。

(8) 附属物の設置等

ア 乙が当該土地に果樹等の永年性作物、ハウス等の農業用施設（以下「附属物」という。）の設置を行うことについて、甲が同意しようとする場合には、甲は事前に設置について土地所有者の同意を得なければならない。また、甲が乙に対して設置の同意をする旨の通知を行う場合には、乙が附属物の設置を行うことについて土地所有者も同意していることを通知するものとする。

イ アに基づき乙が附属物を設置した場合において、賃借権又は使用貸借が終了したときは、当該附属物を取去る義務は乙が負い、取去に要した経費も乙の負担とする。ただし、土地所有者及び甲が附属物を取去しないことに同意しているときに限り、乙は取去の義務を負わない。

ウ 権利の存続期間が満了するときは、乙は、その満了の日までに、当該土地を原状に回復する。ただし、附属物を取去しないことへの同意が得られている場合又は当該土地に生じた形質の変更が災害その他の不可抗力、修繕若しくは改良行為若しくは当該土地の通常の利用によるものである場合においては、甲及び乙は、原状回復の義務を負わない。

(9) 租税公課等の負担

ア 土地所有者は、当該土地に係る固定資産税その他の租税を負担する。

イ 当該土地に係る農業保険法（昭和22年法律第185号）に基づく共済掛金及び賦課金は、乙が負担する。

ウ 当該土地に係る土地改良区の賦課金等の負担については、当事者間で協議の上、別表2に定める。

エ その他当該土地の通常の維持管理に要する経費は、乙が負担する。

(10) 賃借権又は使用貸借の解除

甲は、次のいずれかに該当するときは、岩手県知事の承認を受けて、賃借権又は使用貸借による権利を解除することができる。

ア 甲の定める農地中間管理事業の実施に関する規程（以下「事業規程」という。）第12条第1号に規定する期間を経過してもなお当該土地の貸付を行うことができる見込みがないと認められるとき（機構法第20条第1号）。

イ 災害その他の事由により農用地等としての利用を継続することが著しく困難となったとき（機構法第20条第2号。甲、乙及び土地所有者の責めに帰することができない事由により当該土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、乙が残存する部分のみでは賃借権の目的を達することができないうときを含む。）

(11) 当該土地の返還

ア 賃借権又は使用貸借が満了するときは、乙は、その満了の日までに、甲に対して当該土地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、修繕若しくは改良行為又は当該土地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、その他法令による権利の行使である場合を除き、当該土地の返還に際し、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。

(12) 権利取得者の責務

ア 乙は、本計画に定めるところに従い、当該土地を効率的かつ適正に利用しなければならない。

イ 乙は、機構法第21条第1項の規定により、当該土地の利用状況の報告を求められた場合には、甲に報告しなければならない。

(13) 手数料の支払

乙は、甲の定める事業規程第11条及び手数料徴収要領により手数料を甲に支払う。

(14) 農地中間管理機構関連農地整備事業の実施

当該土地のうち、15年以上の期間で農地中間管理権が設定されているものについては、土地改良法第87条の3第1項の土地改良事業が行われることがある。

(15) その他

本計画に定めのない事項及び本計画に疑義が生じたときは、甲及び乙が協議する。

別表1 修繕費又は改良費の負担に係る特約事項

修繕又は改良の工事名	甲及び乙並びに転借人の費用に関する支払区分の内容等	乙及び転借人の支払額についての甲の償還すべき額及び方法等	備考

別表2 土地改良区の賦課金等に係る特約事項

賦課金等の種類	負担者	当該土地改良区名	備考
経常賦課金(水利費等)	耕作者 土地所有者		
償還賦課金	耕作者 土地所有者		