借入様式３号の２

【借受】

２ 共通事項

この農用地利用集積計画（以下「本計画」という。）の定めるところにより設定される利用権は、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) 利用権の設定

１の各筆明細に記載された土地（以下「当該土地」という。）の利用権は、本計画の公告により設定される。

(2) 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公社（以下「乙」という。）が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、相当と認められる期日までその支払を猶予する。

(3) 借賃の改定

本計画を定めた後、借賃の改定に当たっては、農地法第52条の農業委員会が提供する借賃の動向や地域関係者による協議結果等を勘案して、甲、乙が協議して定める。

(4)　借賃の減額

ア　利用権の目的物（以下「目的物」という。）が農用地である場合で、目的物の転借人から乙に対して農地法（昭和27年法律第229号）第20条又は民法609条の規定に基づく借賃の減額請求があり、乙が当該借賃を減額することが相当と認められる場合には、乙は甲に対し借賃の減額を請求することができる。なお、減額する額は、(関係市町村名)、甲及び乙が協議して定める。

イ　目的物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で、乙又は転借人の責めに帰することができない事由によるときは、賃料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、目的物が使用及び収益をすることが可能となったときは減額前の賃料に戻る。なお、賃料の減額の時期及び減額前の賃料に戻る時期並びに減額の割合については、作物の作付・収穫の状況を踏まえて甲及び乙が協議して定める。

(5)　借賃の増減額請求

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。

(6) 賃貸借又は使用貸借の解除

乙は、農地中間管理事業に関する法律（平成25年法律第101号）第20条第1号又は第２号に該当するときは、岩手県知事の承認を受けて、乙が取得した利用権に係る賃貸借又は使用貸借を解除することができる。

(7) 転貸

乙は、甲の同意を得ず目的物を第三者に転貸して当該転借人に使用及び収益させること（以下「転貸」という。）ができる。

(8) 境界の明示

甲は、当該土地に設定する利用権の始期までに、自己の費用をもって現地において隣地との境界を明示しなければならない。

(9) 障害の除去等

甲は、当該土地について地下埋設物、土壌汚染等、農地としての利用に支障をきたすものを除去したうえ乙に引き渡すとともに、利用権の存続期間中においては、利用権の行使の妨げとなる行為を行ってはならない。

(10) 修繕及び改良

ア 甲は、乙及び転借人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当該目的物を修繕する。ただし、緊急を要するとき又は甲において修繕することができない場合で乙が甲の同意を得たときは、乙が転借人に修繕させることができる。この場合において、転借人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転借人に行わせることができる。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。

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）に従う。

(11) 附属物の設置等

ア　転借人が、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。）を設置する場合には、市町村及び農業委員会に事前に相談を行ったうえで、乙の同意を得るものとする。

イ　乙は、アの同意を行う場合には、事前に甲の同意を得るとともに、転借人への通知には甲も同意している旨を記載する。

ウ　転借人が附属物を設置した場合において、賃貸借又は使用貸借が終了したときは、転借人は当該附属物を収去する義務を負い、乙は甲に対して収去の義務を負わない。

エ　ウの規定にかかわらず、甲が附属物を収去しないことに同意しているときは、転借人は収去の義務を負わない。この場合、転借人が支出した費用については、甲が費用償還に同意している場合に限り、甲に対して償還の請求をすることができる。

(12) 租税公課の負担等

ア 甲は、目的物に係る固定資産税その他の租税を負担する。

イ　目的物に係る農業保険法（昭和22年法律第185号）に基づく共済掛金及び賦課金は、転借人が負担する。

ウ かんがい排水、土地改良等に必要な経常費及び土地改良区の組合員資格者については、原則として別表２に定めるところによる。

エ その他目的物の通常の維持保存に要する経費は、転借人が負担する。

(13) 賃貸借又は使用貸借の終了

　天災地変その他、甲及び乙並びに転借人の責に帰すべからざる理由により当該土地の全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は、本計画に係る賃貸借又は使用貸借は終了する。

(14) 目的物の返還

ア 賃貸借又は使用貸借が終了したときは、乙は、その終了の日から15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 乙及び転借人は、法令に基づく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。

(15) 利用権に関する事項の変更の禁止

甲及び乙は、本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(関係市町村名)が協議のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(16) 利用権取得者の責務

乙は、転借人に対し、本計画に定めるところに従い、目的物を効率的かつ適正に利用するよう指導する。

(17) 手数料の支払

甲は、乙の定める手数料徴収要領により手数料を乙に支払う。

(18) 機構関連基盤整備事業の実施

乙が15年以上の借受期間を設定した農用地等については、土地改良法（昭和24年法律第195号）第87条の3第1項に該当する土地改良事業が行われることがある。

(19) その他

　本計画に定めのない事項及び本計画に関し疑議が生じたときは、甲、乙及び(関係市町村名)が協義して定める。

○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　公課等負担に係る特約事項

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 公課等の種類 | 負担者 | 土地改良区組合員資格者 | 該当土地改良区名 | 備考 |
| 経常賦課金(水利費等) | １耕作者　　２土地所有者 | １耕作者　　２土地所有者 |  |  |
| 償還賦課金 | １耕作者　　２土地所有者 |

注）負担者及び土地改良区組合員資格者については、該当者を〇で囲むか、非該当者に見え消し線を引くこと