貸付様式６号の２

２　共通事項

この農用地利用集積計画（以下「本計画」という。）に定めるところにより設定又は移転を受ける権利は、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) 違約金

賃借権又は使用貸借による権利の設定又は移転（以下「賃借権の設定等」という。）を受ける者（以下「乙」という。）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。

(2) 借賃の支払猶予

賃借権の設定等をする公社（以下「甲」という。）は、乙が災害その他やむを得ない事由のため、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、甲乙協議のうえ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　賃借権の設定等をする目的物（以下「目的物」という。）が農地である場合、乙は甲に対して農地法（昭和27年法律第229号）第20条又は民法609条の規定に基づき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

１の各筆明細に定める農用地等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、賃貸借又は使用貸借を解除することが出来る。

ア　乙が目的物を適正に利用していないと認められるとき。

イ　正当な理由がなくて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「推進法」という。)第21条第１項の規定による報告をしないとき。

ウ　農地法６条の２第２項第２号の規定による通知を受けたとき。

エ　正当な理由がなく賃料を支払わないときその他信義に反した行為をしたとき。

オ　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。

(7) 転貸又は譲渡

乙は、本計画により賃借権の設定等を受けた土地について転貸し、又は賃借権の設定等を受けた権利を譲渡してはならない。

(8) 修繕及び改良

ア 目的物の修繕は、土地所有者が行う。ただし、緊急を要するとき、又は土地所有者において修繕することができない場合で甲が土地所有者の同意を得たときは、甲が乙に修繕させることができる。

イ 目的物の改良は、甲が土地所有者の同意を得て乙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 修繕費及び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。

(9) 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。）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、甲の同意を得るものとする。

イ　甲は、アの同意を行う場合には、事前に土地所有者の同意を得るとともに、乙への通知には土地所有者も同意している旨を記載する。

ウ　乙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、乙は当該附属物を収去する義務を負い、甲は土地所有者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、土地所有者が附属物を収去しないことに同意しているときは、乙は収去の義務を負わない。この場合、乙が支出した費用については、土地所有者が費用償還に同意している場合に限り、乙は土地所有者に対して償還の請求をすることができる。

(10) 租税公課の負担等

ア 目的物に対する固定資産税その他の租税は、土地所有者が負担する。

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

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、乙が負担する。

(11) 賃貸借又は使用貸借の終了

　本計画の定めるところにより、賃借権の設定等が行われた土地が、天災地変その他、甲及び乙並びに土地所有者の責に帰すべからざる理由により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、当該土地に係る賃貸借又は使用貸借は終了する。

(12) 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、修繕若しくは改良行為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　乙は、その他法令による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。

(13) 賃借権又は使用貸借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又は移転される権利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、この限りではない。

(14) 権利取得者の責務

ア　乙は、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しなければならない。

イ　乙は、推進法第21条第１項の規定により、賃借権の設定等を受けた農用地等の利用の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。

(15) 機構関連事業

甲が農地中間管理権を有している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項に規定する土地改良事業が行われることがある。

(16) 手数料の支払

乙は、甲の定める手数料徴収要領により手数料を甲に支払う。

(17) その他

本計画に定めのない事項および本計画に疑義が生じたときは、甲、乙及び（関係市町村名）が協議して定める。

○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