促進計画様式５号の６（共通事項）

２　共通事項（一時貸付）

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

甲は、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、甲及び乙が協議のうえ、相当と認められる期日までその支払を猶予する。

(3) 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場合、遅延した額について遅延した期間に応じ年2.6％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。

(4) 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、甲及び乙が協議して定める。

(5)　借賃の減額

ア　当該土地が農地である場合、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、当該土地所在の市町村、甲及び乙が協議して定める。

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８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で、乙の責めに帰することができない事由によるときは、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、当該土地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借賃に戻る。なお、借賃の減額の時期及び減額前の借賃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。

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。

(6) 解約に当たっての相手方の同意

甲及び乙は、賃借権による権利の存続期間の中途において、解約しようとする場合は、相手方の同意を得るものとする。

(7) 転貸又は譲渡

乙は、あらかじめ当該土地所在の市町村に協議した上、甲の承諾を得なければ当該土地を転貸、又は利用権を譲渡してはならない。

(8) 賃借権による権利の解除

当該土地が次のいずれかに該当するときは、賃借権による権利を解除することが出来る。

ア　乙が当該土地を適正に利用していないと認められるとき。

イ　正当な理由がなく借賃を支払わないとき及びその他信義誠実の原則に反した行為をしたとき。

ウ　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。

(9) 修繕及び改良

ア　当該土地の修繕は、乙が行う。

イ 当該土地の改良は、甲の同意を得て乙が行うことができる。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、乙の負担とする。

(10) 附属物の設置

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、甲の同意を得るものとする。

イ　乙が附属物を設置した場合において、賃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、甲は収去の義務を負わない。

ウ　イの規定にかかわらず、乙が甲から当該土地を買い受けるときは、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、乙は甲に対して償還の請求をすることができない。

(11) 租税公課等の負担

ア 当該土地に対する固定資産税その他の租税は、甲が負担する。

イ 当該土地に係る農業保険法（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　当該土地に係る土地改良区の組合員については、原則として乙が資格者となるとともに、かんがい排水、土地改良等に必要な経常費については、乙が負担する。

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。

(12) 賃貸借の終了

　当該土地が、天災地変その他、甲及び乙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は終了する。

(13) 当該土地の返還

ア　賃貸借の期間が満了するときは、転借人は、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、乙が甲から当該土地を買い受けるとき、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、当該土地の改良のために支出した有益費については、その返還時に増加額が現存している場合に限り、甲の選択に従い、その支出した額又は増加額（土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業により支出した有益費については、増加額。）を請求することができる。ただし、乙が当該土地を買い受ける場合を除く。

ウ イにより乙から請求があった場合において甲、乙の間でその額について協議が整わないときは、甲、乙双方の申し出に基づいて当該土地所在の市町村が認定した額を、甲の支払うべき額とする。

エ 乙は、イによる場合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。

(14) 権利取得者の責務

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。

(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、乙及び当該土地所在の市町村が協議する。