

(様式4 共通事項)

2. 共通事項

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) 転貸又は譲渡

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

本計画により、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、賃借権の設定等を受けた土地について転貸し、又は設定若しくは移転を受けた権利を譲渡してはならない。なお、「公益社団法人佐賀県農業公社の農地中間管理事業に係る手数料徴収要領」に基づき乙は、手数料として毎年賃料の1%とその手数料にかかる消費税等を負担するものとする。

ただし、物納、使用貸借の場合等は手数料を免除する。

(2) 物納の場合の取扱い

物納については、甲に権利の設定をする者（以下「土地所有者」という。）及び乙の責によるものとする。

(3) 借賃（物納を含む。以下同じ）の増減額請求

土地所有者、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) 借賃の改訂

本計画を定めた後、借賃の改訂に当たっては、土地所有者と乙が協議して定める額とする。

(5) 借賃の遅延損害金

ア 乙は、1の各筆明細に定める期日までに借賃を支払わない場合は、甲に対し、支払期日の翌日から支払日までの間を計算期間とする遅延損害金を支払わなければならない。

イ 遅延損害金は、借賃の額に対し、年10.95パーセントの割合で計算して得た額（100円未満は切り捨てる）とする。

(6) 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、土地所有者、甲及び乙が協議の上、相当と認められる期日までにその支払を猶予することができる。

(7) 借賃の減額

ア 賃借権の設定等の目的物が農地である場合で、目的物の乙から甲に対して農地法第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、甲が当該借賃を減額する場合には、甲は土地所有者に対して、借賃の減額を請求することができる。減額されるべき額は、甲及び乙が協議して定める。

イ 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、甲又は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土地所有者、甲及び乙が協議の上、定める。

(8) 修繕及び改良

ア 土地所有者は、甲及び乙の責に帰すべき事由によらないで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当該土地を修繕する。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、甲が修繕し又は乙に修繕させることができる。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 甲は、土地所有者の同意を得て当該土地の改良を行い又は改良を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。

(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。）の設置を行う場合には、市町及び農業委員会に事前に相談を行い、甲の同意を得る。

また、乙が附属物の設置をした場合において、賃借権の設定等が終了したときは、乙は当該附属物を収去する義務を負う。

イ 甲は、アの同意を行う場合には、事前に乙が附属物の設置を行うことについて土地所有者の同意を得るとともに、乙に対してアの同意をする旨の通知を行う際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併せて通知する。

また、乙が甲及び土地所有者の同意を得て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、乙は土地所有者に対して直接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。

ウ ア及びイ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に限り、甲及び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、土地所有者が負担する。

イ 当該土地に係る農業保険法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特別賦課金等は、土地所有者、乙で協議の上別表2に定めるところによる。

ただし、特約がない場合については、当該農用地の所有者が負担するものとする。

エ その他当該土地の通常の維持管理に要する経費は、甲と丙協議の上負担者を決定する。

(11) 権利の解除

1の各筆明細に定める甲による賃借権の設定等を受けた土地について次のいずれかに該当するときは、甲は当該土地に係る権利を解除することができる。

- ア 当該農用地等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「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、借賃の支払い期限を6ヶ月以上経過しても賃料（物）を支払わない（納付しない）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。

(12) 権利の終了

- ア 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、当該土地に係る権利は終了する。
- イ 使用貸借の場合において、乙が死亡した場合。ただし別表3の特約がある場合はこの限りではない。

(13) 権利の解約

真にやむを得ない理由により土地所有者から権利設定に係る契約を解約する必要がある場合は、乙の同意を得て解約することができる。

(14) 当該土地の引渡

権利の期間が開始したとき、天候の影響等で当該土地に収穫物が存在する場合、乙は、その収穫が終了するまで当該土地の引き渡しを猶予するものとする。
ただし、猶予する期間は、甲乙が協議して定めるものとする。

(15) 当該土地の返還

- ア 権利の存続期間が終了したときは、乙は、その終了の日の翌日に、甲に対して当該土地を原状に回復して返還する。（附属物の取扱いについては(9)による。）
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 権利の存続期間が終了したとき、天候の影響等で収穫が遅れ、期限までに返還できない恐れが生じた場合、乙は直ちに甲に申し出て猶予期間について協議するものとする。

(16) 権利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権利に関する事項は変更しないものとする。ただし、土地所有者、甲、乙及び県が協議の上、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(17) 権利取得者の責務

- ア 乙は、本計画の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、甲から「農地中間管理事業の推進に関する法律」（平成25年法第101号）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。
- ウ 乙が死亡した場合は、直ちに相続人等が甲及び当該農用地のある市町に対し連絡をしなければならない。
- エ 乙が作付する作物の変更（例えば、水稻から施設園芸や永年性作物またはレンコンなど利用状況が大きく異なってくる場合をいう。）をしようとする場合は、事前に甲及び当該農用地のある市町に連絡し、土地所有者及び甲と協議しなければならない。

(18) 農地中間管理機構関連農地整備事業の実施

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項の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疑義が生じたときは、甲、乙及び県が協議して定める。

別表1 修繕費又は改良費の負担に係る特約事項

修繕費又は改良の工事名	甲及び乙並びに土地所有者の費用に関する支払区分の内容	甲及び乙の支払額について土地所有者の償還すべき額及び方法	備考

※修繕費又は改良費の負担に係る特約事項がある場合は、その旨特約事項に記載する。（例）畦畔整備、均平、給水管掃出し口交換等

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	負担区分の内容	備考
特別賦課金 経常賦課金 維持管理費		

※土地改良区の賦課金等に係る特約事項がある場合は、その旨特約事項に記載する。

別表3 使用貸借における乙死亡の場合に係る特約事項

特約内容

別表4 その他

特約内容

※使用貸借における乙死亡の場合、相続人が権利を取得する場合は、その旨特約事項に記載する。