

(様式1 共通事項)

2. 共通事項

この農用地利用集積等促進計画(様式1)(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) 権利設定

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

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」に基づき権利を設定する者(以下「甲」という。)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) 物納について

物納については、甲及び乙から権利の設定を受ける者(以下「転借人」という。)の責によるものとする。

(3) 借賃(物納を含む。以下同じ)の増減額の請求

甲及び乙は、当該土地の本計画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、借賃の増額を請求しない。

(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、甲及び転借人が協議して定める額とする。

(5) 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、乙及び転借人が協議の上、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。

(6) 転貸

乙は当該土地を、甲の同意を得ず第三者に転貸して、当該転借人に使用及び収益させることができるものとする。

(7) 借賃の減額

ア 権利の目的物が農地である場合で、目的物の転借人から乙に対して農地法第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、乙が当該借賃を減額する場合には、乙は甲に対して、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、乙及び転借人が協議して定める。

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、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、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、乙及び転借人が協議して定める。

(8) 境界の明示

甲は、当該土地に設定する権利の始期までに、自己の費用をもって現地において隣地との境界を明らかにする。

(9) 障害の除去等

甲は、地下埋設物、土壌汚染、軟弱地盤等、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、権利の存続期間中においては、権利の行使の妨げに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、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、乙が修繕し又は転借人に修繕させることができる。この場合において、

乙又は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、土地改良法第87条の3の第1項の土地改良事業を実施する場合を除き、甲の同意を得て当該土地の改良を行い又は転借人に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、民法土地改良法等の法令に従う。

(11) 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、乙は市町及び農業委員会に事前に相談を行い、甲の同意を得なければならない。また、乙が附属物の設置をした場合において、賃借権又は使用貸借が終了したときは、当該附属物を収去する義務を負う。

イ 転借人が当該土地に附属物の設置を行うことについて、乙が同意しようとする場合には、乙は事前に設置について甲の同意を得る。

また、転借人が甲及び乙の同意を得て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、転借人は甲に対して直接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。

ウ ア及びイ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に限り、乙及び転借人は収去の義務を負わない。この場合、乙及び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、乙及び転借人は甲に対して償還の請求をすることができる。

(12) 租税公課等の負担

- ア 甲は、目的物に対す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、転借人が負担する。
- ウ 当該土地に係る特別賦課金等は、甲・転借人で協議のうえ、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、甲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。

(13) 権利の解除

乙は、農地中間管理事業規程の8の「農地中間管理権の取得後2年間経過しても、なお当該農用地等の貸付けを行うことができないと認められるとき」及び「真に止むを得ない事由により、転借人と乙との賃借権の設定等が解約または解除された後、1年間を経過してもなお当該農用地等の貸付けを行うことができないと認められるとき」並びに「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」は、佐賀県知事の承認を受けて、乙が取得した権利を解除することができる。

(14) 権利の終了

- ア 天災地変その他、甲及び乙並びに転借人の責めに帰すべからざる事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、本計画の定めるところにより設定された権利は終了する。
- イ 使用貸借の場合において、転借人が死亡したとき。ただし、別表3の特約がある場合はこの限りではない。

(15) 権利の解約

真に止むを得ない事由により転借人から権利設定に係る契約を解約する必要がある場合は、甲の同意を得て解約することができる。

(16) 当該土地の返還等

- ア 権利の存続期間が終了したとき、乙はその終了の翌日に、甲に対して、当該土地を現状に回復して返還する。ただし、災害その他不可抗力、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、乙は現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、天候の影響等により収穫が遅れ、当該土地に収穫物が存在する場合、甲は乙の転借人が収穫するまで当該土地の返還を猶予するものとする。ただし、猶予する期間は甲と乙が協議して定めるものとする。

(17) 権利に関する事項の変更の禁止

甲及び乙は、本計画の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、市町の意見を聴いて、甲、乙及び市町が協議のうえ、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。

(18) 権利取得者の責務

乙は、転借人に対し、本計画に定めるところに従い、当該土地を効率的かつ適正に利用するよう指導するものとする。

(19) 農地中間管理機構関連農地整備事業の実施

乙が、15年以上の期間農地中間管理権を有する農用地等については、所有者の申請によらず、土地改良法（昭和24年法律第195号）第87条の3の第1項の土地改良事業が行われることがある。

(20) 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、転借人及び市町が協議して定める。

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	甲及び乙並びに転借人の費用に関する	乙及び転借人の支払額について	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からの転借人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

※乙からの転借人死亡の場合に、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。