

2 共通事項（担い手）

この農用地利用集積等促進計画の定めるところにより設定又は移転を受ける権利は、1に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1) 賃借権の設定等の条件

1に定める農地中間管理機構（以下「甲」という。）による賃貸借又は使用貸借による権利の設定（以下「賃借権の設定等」という。）は、賃借権の設定等を受ける者（以下「乙」という。）が当該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解除をすることを条件とする。

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 正当な理由なく、甲の求める農地中間管理事業の推進に関する法律第21条第1項の規定による報告をしないとき。

(2) 面積による借賃の増減額請求

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。ただし、国土調査による成果及び土地改良事業による換地等に伴う面積の増減に関してはこの限りでない。

(3) 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、1において定めら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にその支払を猶予する。

(4) 借賃の改訂

この農用地利用集積等促進計画を定めた後、借賃の改訂にあたっては、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額に改訂することができる。

(5) 借賃の減額

ア 農地中間管理権の目的物が農地である場合で、乙から甲に対して農地法（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、甲及び土地所有者が協議して定める。

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、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、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土地所有者が協議して定める。

(6) 転貸又は譲渡

乙は、本計画により権利の設定もしくは移転を受けた土地について転貸し、又は設定を受けた権利を譲渡してはならない。

(7) 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5パーセントの割合で計算して得た額とする。

(8) 修繕及び改良

ア 甲は、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甲において修繕することができない場合で甲の同意を得たときは、乙が修繕することができる。この場合において、乙が修繕の費用を支出したときは、甲に対して、その費用の償還を請求することができる。

イ 乙は、農地法第4条第1項または第5条第1項の規定に基づく許可を要する改良や農業委員会への届出を要する改良を行う場合には、あらかじめ甲を経由して土地所有者の同意を得るものとする。

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。

(9) 付属物の設置等

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「付属物」という。）の設置を行う場合には、県または市町村及び農業委員会に事前に相談を行い、甲の同意を得る。

イ 甲は、アの同意を行う場合には、事前に乙が付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。また、乙が甲及び土地所有者の同意を得て付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付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、当該土地から分離することのできない付属物、分離するのに過分の費用を要する付属物及び土地所有者が付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。なおその額については、乙及び土地所有者が協議して定める。

(10) 租税公課の負担

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 当該土地に係る土地改良区の賦課金等は、別表2に定めたものを除き土地所有者の負担とする。

ウ その他当該土地の通常の維持管理に要する経費は、乙の負担とする。

(11) 賃借権又は使用貸借権の終了

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又は一部が滅失し、その目的を達することができなくなったときは、この農用地利用集積等促進計画の定めるところにより設定又は移転された賃借権又は使用貸借権は終了する。

乙は、使用貸借により権利を取得した1の各筆明細に記載された貸借期間において、甲の合意なしに使用貸借の解除をすることができないとともに、乙の死亡によって終了しない。

(12) 目的物の返還

賃借権又は使用貸借権の存続期間が満了したときは、乙は、その満了の日から30日以内に、甲に対して、当該土地を原状に回復して返還（付属物の取扱については(9)による。）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。
- (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、この農用地利用集積等促進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、及び埼玉県または市町村※注が協議の上、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (14) 権利取得者の責務
ア 乙は、この農用地利用集積等促進計画の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、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）第 21 条第 1 項の規定により、甲から求められた場合、賃借権の設定等を受けた農用地等の利用の状況について、報告しなければならない。
ウ 乙は、賃借権の設定等を受けた農用地等に、永年性作物の植栽及び農業用施設を設置しようとする場合、あらかじめ甲の同意を得るものとする。
- (15) 所有権以外の権利に関する事項
乙は甲から借り入れる農地について、所有権以外の権利（抵当権、仮登記、質権等）が実行された場合、直ちに該当農地を原状回復し、甲へ引き渡すこと。
- (16) 賃借権の設定等を受ける者の個人情報に関する事項
乙は必要に応じて、市町村・ＪＡ等の関係機関、団体、個人（地権者等）へ提供されること。
- (17) 機構関連事業
乙は機構関連事業（土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 87 条の 3 第 1 項の土地改良事業をいう。）について、次のアからエに関して承諾すること。
ア 機構関連事業は、農地中間管理機構が借り入れている農用地等を対象に、農用地等の所有者や貸付けの相手方の申請によらず、埼玉県又は市町村が事業実施主体となっており、農業者の費用負担や同意を求めずに農地区画整備（これに付随する農道、農業用排水路、暗渠等の整備を含む。）、農業用排水施設、農道及び暗渠等の整備を行う基盤整備事業で、機構に貸し付けた農用地等については機構関連事業が行われること。
イ 機構関連事業の対象となる農用地等は、甲の借受期間が機構関連事業の計画の決定（公告）時から 15 年以上ある農地が対象となること。
ウ 事業実施地域については、埼玉県又は市町村が各市町村・地域の農地や担い手の実態、営農状況等を考慮した上で決定すること。
エ 機構関連事業対象の農用地等に係る農用地区域からの除外（農地転用）については、機構の借受期間が満了し、除外要件等を満たす場合であること。
- (18) その他
この農用地利用集積等促進計画に定めのない事項及び農用地利用集積等促進計画に関し疑義が生じたときは、甲、乙及び埼玉県または市町村※注が協議して定める。
注；権限移譲をした市町村や農用地利用集積計画一括方式での賃借の場合は、当該市町村のみ。

別表 1 修繕費及び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

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

- (添付書類)
- 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る（写し可）。）
 - 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。）を受ける者のうちに法人（地方公共団体及び独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 2 条第 1 項に規定する独立行政法人を除く。）が含まれる場合には、その定款又は寄附行為の写し
 - 賃借権の設定等を受ける者が農地所有適格法人（農事組合法人又は株式会社であるものに限る。）である場合には、その組員名簿又は株主名簿の写し
 - 賃借権の設定等を受ける者のうちに農林漁業法人等に対する投資の円滑化に関する特別措置法（平成 14 年法律第 52 号）（以下「投資円滑化法」という。）第 5 条に規定する承認会社（以下「承認会社」という。）を構成員とする農地所有適格法人が含まれる場合には、その構成員が承認会社であることを証する書面及びその構成員の株主名簿の写し
 - 賃借権の設定等を受ける者のうち農地法施行令第 2 条第 2 項第 3 号に規定する法人が含まれる場合には、その法人が農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）第 16 条第 2 項の要件を満たしていることを証する書面
 - 誓約書
 - その他参考となるべき書類