

2 農地中間管理事業の借入に係る共通事項

農地中間管理事業の推進に関する法律（以下「法」という。）第18条第1項又は福島復興再生特別措置法（以下「特措法」という。）第17条の25第1項による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利用権は、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) 利用権の設定

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

(2) 契約面積

利用権を設定する者（以下「甲」という。）及び利用権の設定を受ける者（公益財団法人福島県農業振興公社以下「乙」という。）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。

(3) 借賃の改訂

本計画を定めた後の借賃の改訂に当たっては、農地法第52条の農業委員会が提供する借賃の動向を勘案して、甲、乙が協議して定める10a当たりの単価が、本計画を定めた時点の額と比較し、1,000円以上増減があった場合のみ変更することができる。ただし、乙が特別の定めをした場合はこの限りでない。

(4) 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、相当と認められる期日までその支払を猶予する。

(5) 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。

(6) 借賃の減額請求

当該土地の転借人から乙に対して農地法第20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、甲及び乙が協議して定めるものとし、その協議が調わないときは、農業委員会が認定した額とする。

(7) 境界の明示

甲は、当該土地の引渡の時期までに、自己の費用をもって現地において隣地との境界を明示する。

(8) 障害の除去等

甲は、土石、地下埋設物、土壤汚染、軟弱地盤等農地としての利用に支障を来すものを除去した上、乙に引き渡すとともに、権利の存続期間中においては、権利の行使の妨げとなる行為を行ってはならない。

(9) 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、その費用の償還を請求することができる。

イ 乙は、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 乙は、別表1に定めたもの以外の修繕費、改良費又は当該土地に費やした有益費について、その代価を請求する場合その他法令による権利の行使である場合を除き、甲に対し名目のいかんを問わず返還の代償を求めない。

エ 修繕費、改良費及び当該土地に費やした有益費の額について甲乙間で協議が整わないときは、農地法第25条に基づき農業委員会へ和解の仲介を申し立てる。

(10) 土地附属物の取扱い

ア 乙は、転借人が行う土地附属物の撤去等に対しては、その義務を負わないものとする。

イ 乙は、植栽、伐採、客土その他土地の形質変更及び農用地等に既に設置されている又は新たに設置される土地附属物の取扱いについては、甲と転借人の双方が協議の上、書面により合意することを求めるものとする。

(11) 租税公課等の負担

ア 甲は、当該土地に係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に基づく共済掛金及び賦課金は、乙が転借人に負担させる。

ウ 当該土地に係る土地改良区の賦課金等は、別表2に定めるところによる。

エ その他当該土地の通常の維持管理に要する経費は、乙が転借人に負担させる。

オ 甲は乙に対し、乙が定める「福島県農業振興公社農地中間管理事業等に係る手数料に関する規程」に基づく手数料を支払う。

(12) 利用権の解除等

乙は、法第20条第1号又は第2号に該当するときは、知事の承認を受けて、利用権を解除することができる。

また、転借人が借賃を精算年度の翌年5月末日まで支払わず、乙と転借人の契約が解除となる場合で、次の転借人がその契約の解除となる日までに見込めない場合は、乙は甲に対して利用権の合意解約を求めることができるものとし、甲はその求めに応じるものとする。

さらに、転借人が農用地等の適正な利用を怠り、乙と転借人の契約が解除となる場合で、次の転借人がその契約の解除となる日までに見込めない場合は、乙は甲に対して利用権の合意解約を求めることができるものとし、甲はその求めに応じるものとする。

(13) 利用権の消滅

天災地変その他、甲及び乙並びに転借人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、利用権は消滅する。

(14) 当該土地の返還

ア 土地附属物を伴う場合

利用権の存続期間が満了したとき又は合意解約したとき若しくは解除したときは、乙は、その満了又は解約若しくは解除の日から10日以内に、甲に対して、当該土地を返還する。それに先立ち、転借人は、事前に甲と取り交わした「土地附属物に関する確認書」等の合意内容に基づき、乙に対して当該土地を返還する。乙は、原状回復の義務を負わない。

イ 土地附属物を伴わない場合

利用権の存続期間が満了したとき又は合意解約したとき若しくは解除したときは、乙は、その満了又は解約若しくは解除の日から10日以内に、甲に対して、当該土地を原状に回復して返還する。ただし、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じた形質の変更については、乙は、原状回復の義務を負わない。

(15) 利用権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る利用権に関する事項は変更しない。ただし、甲、乙及び県又は市町村が協議の上、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(16) 利用権取得者の責務

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。

(17) 甲が死亡した場合の賃借料変更の同意及び合意解約の同意

甲が契約期間中に死亡した場合に、法定相続人で過半の共有持分を有する者が不明で同意が得られない場合の賃借料変更の同意及び合意解約の同意については、農業委員会が法第22条の2又は知事が特措法第17条の3に準じた探索を行っても他の共有者を確知できない場合は、判明した共有者全員の同意で足りる。

(18) 賃借料の変更契約

賃借料が一時的にゼロになる変更については、賃借料を免除する賃貸借契約とみなす。

(19) 農地中間管理機構関連農地整備事業の実施

当該土地のうち、15年以上の期間で農地中間管理権が設定されているものについては、土地改良法第87条の3第1項の土地改良事業が行われることがある。

(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、乙及び県又は市町村が協議して定める。

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	甲及び乙並びに転借人の費用に関する支払区分の内容	乙及び転借人の支払額について甲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
経常賦課金	土地改良区の定めによる。	
維持管理賦課金	土地改良区の定めによる。	
土地改良事業賦課金	土地改良区の定めによる。	