

2 農地中間管理事業の転貸に係る共通事項

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2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賃借権又は使用賃借による権利（以下「賃借権の設定等」という。）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) 賃借権の設定等の条件

1の各筆明細に定める公益財団法人福島県農業振興公社（以下「甲」という。）による賃借権の設定等は、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（以下「当該土地」という。）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 正当な理由がなくて法第21条第1項又は特措法第17条の36の規定による報告をしないとき。

ウ 借賃を精算年の翌年5月末日までに支払わなかったとき。

(2) 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、甲が特別の定めをした場合はこの限りでない。

(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、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。

(4) 連帯保証人の選任

乙が、上記(3)の事由がなく借賃の滞納を継続している場合、支払いが行われるまでの間に新たな賃借権の設定等を行う際には、甲の求めに応じて連帯保証人を選任しなければならない。

(5) 転貸又は譲渡

乙は、当該土地について転貸又は移転を受けた権利を譲渡してはならない。

(6) 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、甲の同意を得て当該土地の改良を行うことができる。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 乙は、別表1に定めたものを除く修繕費、改良費及び当該土地に費やした有益費について、その代償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なる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。

(7) 土地附属物の取扱い

ア 乙は、当該土地に土地所有者の同意なく、いかなる土地附属物も設置することができない。

イ 甲は、乙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。

ウ 甲は、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、乙と土地所有者の双方が協議の上、書面により合意することを求めるものとする。

(8) 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、乙の負担とする。

オ 乙は甲に対し、甲が定める「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。

(9) 賃借権の設定等の消滅

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、賃借権の設定等は消滅する。

(10) 当該土地の返還

ア 土地附属物を伴う場合

賃借権の設定等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、事前に乙と土地所有者間で取り交わした「土地附属物に関する確認書」等の合意内容に基づき、甲に対して、当該土地を返還する。甲は、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

賃借権の設定等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。

(11) 賃借権の設定等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る賃借権の設定等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。

(12) 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、法第21条第1項又は特措法第17条の36の規定により、賃借権の設定等を受けた当該土地の利用の状況について、甲の求めに応じ報告しなければならない。

(13) 使用貸借契約の継続

乙が死亡した場合、甲乙の使用貸借契約について、甲と乙の法定相続人又は包括受贈者がその継続に異議を述べない場合は、民法第597条の規定にかかわらず、甲と乙の法定相続人又は包括受贈者の間で継続する。

(14) 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。

(15) 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。

(16) その他

本計画に定めのない事項及び本計画に関し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
経常賦課金 維持管理賦課金 土地改良事業賦課金	土地改良区の定めによる。 土地改良区の定めによる。 土地改良区の定めによる。	