

# 農用地利用集積等促進計画

## 第1-3 賃借権又は使用貸借による権利の設定関係

### 1 各筆明細

整理 番号	農地中間管理機構（甲）		（氏名又は名称） 一般財団法人大阪府みどり公社 理事長		（住所又は所在） 大阪市中央区南本町二丁目1番8号							
	権利の設定を受ける者（乙） （転借人）		（氏名又は名称） 〇〇 〇〇		（住所又は所在）							
権利の設定をする土地（A）					（乙）に設定する権利（B）							備 考
所 在			現況地 目	面積 （㎡）	権利 の種類	内容 （土地の利 用目的）	始期	終期	存続 期間	借賃（円）		
市町村	大字	字								地番	10aあたり	年額
〇〇市	◇◇◇◇◇		2222番1	田	1,000	使用貸借に よる権利 賃借権	水田として 利用 畑として利 用	令和 年 月 日	令和 年 月 日		10,000	
〇〇市	◇◇◇◇◇		2223番2	畑	2,000			令和 年 月 日	令和 年 月 日		20,000	
			計	3,000						計	30,000	

この計画に同意する。

農地中間管理機構（甲）

住所又は所在（同上）

氏名又は名称

一般財団法人大阪府みどり公社  
理事長

印

権利の設定を受ける者（乙）

住所又は所在（同上）

氏名又は名称

〇〇 〇〇

印

（記載注意）

- この各筆明細は、権利の設定を受ける者ごとに別業とする。
- (A) 欄は、市町村別に記載する。
- (A) 欄の「面積」は土地登記簿によるものとし、土地登記簿の地積が著しく事実と相違する場合、土地登記簿の面積がない場合及び土地改良事業による一時利用の指定を受けた土地の場合には、実測面積を（ ）書きで2段書きする。なお、1筆の一部について権利が設定される場合には、〇〇〇㎡の内〇〇㎡と記載し、当該部分を特定することのできる図面を添付するとともに、備考欄にその旨を記載する。
- (B) 欄の「権利の種類」は、「賃借権」又は「使用貸借による権利」のいずれかを記載する。
- (B) 欄の「内容（土地の利用目的）」は、当該土地の利用目的（例えば、水田として利用、普通畑として利用、樹園地として利用、農業用施設用地（畜舎）として利用等）を記載する。
- (B) 欄の「存続期間」は、「〇年」と記載する。
- (B) 欄の「借賃」は当該土地の1年分の借賃（期間借地の場合には、利用期間に係る借賃）の額を記載する。
- (B) 欄の「借賃の支払方法」は、借賃の支払期限と、支払方法（口座振込等）を記載する。

2 共通事項【機構（甲）→転借人（乙）】

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) 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。

(2) 転貸又は譲渡

本計画により農地中間管理機構（以下「甲」という。）から権利の設定を受ける者（以下「乙」という。）は、当該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。

(3) 借賃の改定

本計画を定めた後、借賃の改定に当たっては、農地法（昭和27年法律第229号）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、甲に権利の設定をする者（以下「土地所有者」という。）、甲及び乙が協議して定める額に改訂する。但し、貸借開始から5年間は据え置く。

(4) 借賃の支払猶予

天災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その支払を猶予することができる。

(5) 借賃の増額又は減額

ア 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。

イ 土地所有者、甲及び乙は、賃借権の目的物が農地である場合には、農地法第20条又は民法（明治29年法律第89号）第609条の規定に基づき借賃の額の増減を請求することができる。この場合、増額又は減額されるべき額は、土地所有者、甲及び乙が協議して定める。

ウ 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において、それが甲又は乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、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、借賃の減額の時期は、作物の作付や収穫の状況を踏まえ、土地所有者、甲及び乙が協議の上、定める。

(6) 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とする。

(7) 修繕及び改良

ア 土地所有者は、甲及び乙の責めに帰することができない事由により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乙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。

(8) 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、乙は市町村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、賃貸借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は乙が負い、収去に要した経費も乙の負担とする。

イ 乙が当該土地に附属物の設置を行うことについて、甲が同意しようとする場合には、甲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があることを確認しなければならない。また、甲が乙に対して附属物の設置の同意をする場合には、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通知又は乙及び土地所有者の間で確認書の締結を行うものとする。なお、乙が土地所有者及び甲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、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。

(9) 租税公課等の負担

ア 土地所有者は、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（昭和 22 年法律第 185 号）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の負担については、当事者間で協議の上、別表 2 に定める。

エ 作付しない期間等に係る当該土地の維持管理に要する経費は、乙が負担する。

(10) 賃貸借又は使用貸借の解約・解除

甲及び乙は、原則として権利の存続期間の中途において解約する権利を有しない。ただし、甲は、次のいずれかに該当するときは、都道府県知事の承認又は許可を受けて当該土地に係る賃貸借又は使用貸借を解除することができる。

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「機構法」という。）第 21 条第 1 項の規定による報告をしないとき。

ウ 農地法第 6 条の 2 第 2 項の規定による通知を受けたとき。

エ 正当な理由がなく賃料を支払わ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。

(11) 賃貸借又は使用貸借の終了

当該土地が、天災その他、土地所有者及び甲並びに乙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、当該土地に係る賃貸借又は使用貸借は終了する。

(12) 当該土地の返還

賃貸借又は使用貸借が終了するときは、乙は、その終了の日までに、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（8）による。）。ただし、天災その他の不可抗力、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、乙及び大阪府が協議のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(14) 権利取得者の責務

ア 乙は、本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、甲から機構法第 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。

(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

ア 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、土地所有者、甲及び乙が協議する。

イ 農地中間管理事業の推進に関する法律施行規則第 12 条第 3 項第 1 号により賃借権の設定等を受ける者の農業経営の状況等の添付を省略する。

【令和 年度第 号】

ウ 農地中間管理事業の推進に関する法律施行規則第 12 条第 3 項第 2 号により定款の写しの添付を省略する。【令和 年度第 号】

再設定時に添付を省略する場合以外は削除する

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、乙及び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