

2 共通事項【所有者（甲）→機構（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) 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、農地中間管理機構（以下「乙」という。）に権利を設定する者（以下「甲」という。）、乙及び乙から権利の設定を受ける者（以下「丙」という。）が協議して定める額に改定する。但し、貸借開始から 5 年間は据え置く。

(3) 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、甲、乙及び丙が協議の上、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。

(4) 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。

(5) 借賃の増額又は減額

ア 甲、乙及び丙は、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 甲、乙及び丙は、権利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。この場合において、増額又は減額されるべき額は、甲、乙及び丙が協議して定める。

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、それが乙又は丙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、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。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、作物の作付や収穫の状況を踏まえ、甲、乙及び丙が協議の上、定める。

(6) 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。

(7) 障害の除去等

甲は、土石、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、権利の行使の妨げとなる行為を行ってはならない。

(8) 修繕及び改良

ア 甲は、乙及び丙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、乙が修繕し又は丙に修繕させることができる。この場合において、乙又は丙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丙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（昭和 24 年法律第 195 号）等の法令に従う。

(9) 附属物の設置等

ア 丙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があることを確認しなければならない。また、乙が丙に対して附属物の設置の同意をする場合には、丙が附属物の設置を行うことについて甲も同意していることを通知又は甲及び丙の間で確認書の締結を行うものとする。なお、丙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、賃貸借又は使用貸借が終了したときは、丙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。

イ ア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、丙は収去の義務を負わない。この場合、丙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、丙は甲に対して償還の請求をすることができる。

(10) 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（昭和 22 年法律第 185 号）に基づく共済掛金及び賦課金は、丙が負担する。

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、丙が負担する。

(11) 賃貸借又は使用貸借の解約・解除

ア 甲及び乙は、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、存続期間の中途において解約しようとする場合は、丙の同意を得るものとする。

イ 乙は、半年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る見込みがないと認められるとき、又は、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、大阪府知事の承認を受けて、賃貸借又は使用貸借を解除することができる。

(12) 賃貸借又は使用貸借の終了

天災その他、甲及び乙並びに丙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、本計画の定めるところにより設定された権利に係る賃貸借又は使用貸借は終了する。

(13) 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（9）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。

(14) 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、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。

(15) 権利取得者の責務

乙は、丙に対し、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。

(16) 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。

(17) 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、乙及び丙が協議する。

3 共通事項【機構（乙）→転借人（丙）】

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「乙」という。）から権利の設定を受ける者（以下「丙」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、乙に権利の設定をする者（以下「甲」という。）、乙及び丙が協議して定める額に改定する。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、甲、乙及び丙が協議の上、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 甲、乙及び丙は、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 甲、乙及び丙は、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、甲、乙及び丙が協議して定める。

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、それが乙又は丙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、甲、乙及び丙が協議の上、定める。

（6）遅延損害金

ア 丙は、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、乙に対し、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 甲は、乙及び丙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、乙が修繕し又は丙に修繕させることができる。この場合において、乙又は丙が修繕の費用を支出したときは、乙を通じて甲に対して、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丙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（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 丙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、丙は市町村及び農業委員会に事前に相談を行い、乙の同意を得なければならない。また、丙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丙が負い、収去に要した経費も丙の負担とする。

イ 丙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、乙は事前に丙が附属物の設置を行うことについて甲の同意があることを確認しなければならない。また、乙が丙に対して附属物の設置の同意をする場合には、丙が附属物の設置を行うことについて甲も同意していることを通知又は甲及び丙の間で確認書の締結を行うものとする。なお、丙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、賃貸借又は使用貸借が終了したときは、丙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、丙は収去の義務を負わない。この場合、丙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、丙は甲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 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（昭和 22 年法律第 185 号）に基づく共済掛金及び賦課金は、丙が負担する。

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、丙が負担する。

(10) 賃貸借又は使用貸借の解約・解除

乙及び丙は、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、乙は、次のいずれかに該当するときは、大阪府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、甲及び乙並びに丙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、丙は、その終了の日までに、乙に対して、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、丙は、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

乙及び丙は、本計画に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、乙、丙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 丙は、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 丙は、乙から機構法第 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、乙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、甲、乙及び丙が協議する。

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、乙及び丙の費用に関する 支払区分の内容	乙及び丙の支払額について 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