

農用地利用集積等促進計画(公社借入)

捨印

1 各筆明細

市町村		村上市		地域計画		区域内		認可・公告		新潟県		公告年月日		令和 7 年 11 月 28 日			
利用権の設定をする者(甲)										利用権の設定を受ける者(乙)							
氏名又は名称		渡邊 昭郎								公益社団法人新潟県農林公社 代表理事 星 丈志							
住所		東京都杉並区								新潟市中央区新光町15番地2							
電話番号		固定: - -				携帯: - -				[同意印]		固定: 025 - 285 - 8442					
本人以外の連絡先と本人との関係		氏名:				関係:											
電話番号		固定: - -				携帯: - -											
No.	利用権を設定する土地								(乙)に設定する利用権					(乙)に利用権の設定をする土地の借受者(丙)			
	所在				地目				面積(m ²)		利用権の種類	内容(利用目的)	賃料算出面積	10aあたり賃料(円)	賃料(円)	氏名又は名称	
	大字	小字	本番	枝番	登記簿	現況	登記簿	現況									
0001	下新保	八平清水	2688	2	田	田	112.00	109.00	使用貸借	水稻	登記簿	0	0	(株)アグリマネジメント			
0002	下新保	八平清水	2701	2	田	田	65.00	63.00	使用貸借	水稻	登記簿	0	0	島田 隆良			
合計					2 筆	2 筆	177.00	172.00				0	0	2 者			
設定期間	始期	令和 7 年 12 月 1 日			受払回数	30 回		賃料1年間の合計(A)	0 円		1年分納入賃料(B) ※B=A-(C+D)	0 円		手数料(C) ※賃料(A)の0.5%		0 円	
	終期	令和 37 年 11 月 30 日														消費税(D) ※手数料課税	
賃料の支払方法		毎年11月10日に(乙)が(甲)の指定口座に振り込む。															

注1) 本計画は、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18条に基づく認可・公告の手続きを経て有効となるため、利用権の設定を受ける者(乙)の同意印は省略。

2. 共通事項

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) 実測面積との差異についての異議申し立て
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、公益社団法人新潟県農林公社(以下「乙」という。)並びに乙から権利の設定を受ける者(以下「転借人」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差異があっても、異議を述べず、また、賃料の増減を請求しない。
- (3) 賃料の改訂
本計画を定めた後、賃料の改訂に当たっては、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賃料の情報や地域関係者による協議結果等を勘案して、甲及び乙並びに転借人が協議して定める額に改訂する。
- (4) 賃料の支払猶予
甲は、乙が災害その他やむを得ない事由のため、1の各筆明細に記載された賃料の支払期限までに賃料の支払をすることができない場合には、甲及び乙並びに転借人が協議の上、相当と認められる期日までその支払を猶予する。
- (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) 賃料の増減額
ア 甲は、本計画の賃料の増減額について転借人に事前に協議を行い、あらかじめ転借人からの同意が得られた場合、乙に申し出ることによって当該賃料を増減することができる。
イ 甲から乙に対して農地法第20条又は民法(明治29年法律第89号)609条の規定に基づく賃料の増減額請求があった場合、乙は転借人に対して、賃料の増減額を請求することができる。なお、請求に当たっては、甲は当該賃料が農産物の価格若しくは生産費、その他の経済事情の変動により不相当となった旨の書面を乙に提示しなければならない。増減されるべき額は、甲及び乙並びに転借人が協議して定める。また、転借人から乙に対して賃料の増減額請求があった場合、本項と同様に取扱う。
- (7) 災害等による賃料の一時減額
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、乙又は転借人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乙並びに転借人が協議して定める。
- (8) 境界の明示
甲は、当該土地に設定する利用権の始期までに、自己の費用をもって現地において隣地との境界を明示する。
- (9) 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きたすものを除去したうえ乙に引き渡すとともに、利用権の存続期間中においては、利用権の行使の妨げとなる行為を行ってはならない。
- (10) 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 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。
- (11) 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、甲の同意を得る。
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を負い、収去到要した経費も乙が負担する。
イ 転借人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、乙は事前に設置について甲の同意を得る。
また、転借人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、転借人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。収去到要した経費も転借人が負担する。
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、乙及び転借人は収去の義務を負わない。この場合、乙及び転借人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、乙及び転借人は甲に対して償還の請求をすることができる。
- (12) 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、転借人が負担する。
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ほかは、転借人が負担する。
エ その他当該土地の通常の維持管理に要する経費は、転借人が負担する。

(13) 賃貸借又は使用貸借の解除

乙は、次のいずれかに該当するときは、都道府県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。

- ア 相当の期間を経過してもなお当該土地の貸付を行うことができる見込みがないと認められるとき。
- イ 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。

(14) 賃貸借又は使用貸借の終了

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利用権に係る賃貸借又は使用貸借は終了する。

(15) 目的物の返還

賃貸借又は使用貸借が終了したときは、乙は、その終了の日から30日以内に、甲に対して、当該土地を原状に回復して返還する(附属物の取扱いについては(11)による。)。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。

(16) 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り設定される利用権に関する事項は変更しないものとする。ただし、甲、乙及び県が協議のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(17) 権利取得者の責務

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ものとする。

(18) 機構関連基盤整備事業の実施

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。

(19) 公社手数料

公社手数料は、賃料年額の0.5%を甲の負担とする。その手数料に係る消費税も甲の負担とし、消費税率は、賃料振込時の税率とする。

(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、転借人及び県が協議して定める。

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