

令和4年12月 遊佐町農業委員会第10回総会議事録

1. 開催日程 令和4年12月23日(金) 午後2時00分～午後4時00分
2. 場 所 遊佐町役場 第4会議室
3. 会議に付した議案

- | | |
|---------|--|
| 報告事項 1 | 農地法第3条の3の規定による届出書の受理について |
| 報告事項 2 | 解約について |
| 報告事項 3 | 農地法第18条第6項の規定による通知受理について |
| 報告事項 4 | 賃借料変更通知書の受理について |
| 議 第 35号 | 非農地証明願いについて |
| 議 第 36号 | 農地法第3条の規定による使用貸借権設定許可申請について |
| 議 第 37号 | 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による 農用地利用集積計画の決定について |
| 議 第 38号 | 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について |

4. 出席委員 (16名中16名)

| 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 |
|----|-------|----|-------|----|-------|----|-------|
| 1 | 三浦 祐輝 | 2 | 大谷 浩夫 | 3 | 榊原 一男 | 4 | 高橋 敬 |
| 5 | 小田原英史 | 6 | 齋藤 勝広 | 7 | 高橋 正樹 | 8 | 石垣 建 |
| 9 | 小野寺一博 | 10 | 高橋 茂央 | 11 | 高橋 晃弘 | 12 | 小松 正志 |
| 13 | 前川 一城 | 14 | 那須 久美 | 15 | 伊原ひとみ | 16 | 佐藤 充 |

5. 欠席委員 (0名)

| 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 | 番号 | 氏 名 |
|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|
| | | | | | | | |

6. 出席農地利用最適化推進委員 (0名)

| 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 |
|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|
| | | | | | | | |

7. 欠席農地利用最適化推進委員 (0名)

| 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 | 地区 | 氏 名 |
|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|
| | | | | | | | |

8. 事務局出席者 (3名)

館内ひろみ事務局長、菅原恵里係長、遠藤史貴主事

9. 関係機関・団体等その他出席した者 (0名 なし)

10. 会議の概要

| | |
|-----------|--|
| 事務局 | <p>それでは皆様、開会時間までまだ時間があるのですが、お揃いですので、ただ今より遊佐町農業委員会 12 月の定例会を開催させていただきます。</p> <p>それでは、本日の出欠状況の報告を榊原懲罰委員長よりお願いします。</p> <p>(3 番榊原一男委員が挙手し、議長が指名する)</p> |
| 3 番榊原一男委員 | <p>本日の出欠状況について報告いたします。</p> <p>委員 16 名中欠席が 1 名、出席委員が 15 名で過半数の委員が出席しております。農業委員会等に関する法律第 27 条第 3 項の規定により、本総会は成立しております。以上報告を終わります。</p> |
| 事務局 | <p>ありがとうございました。それでは、佐藤会長よりご挨拶をお願いします。</p> |
| 佐藤会長 | <p>お忙しい中、大変ご苦勞様です。昨日は冬至ということで、一番夜が長い一日でした。段々夜が短くなっていきますのでまた忙しくなってきます。</p> <p>明日まで雪が降ると思いますが、特急いなほも計画運休すると聞いていますので荒れなければいいなと思っております。</p> <p>それから田ですが、今年政府の方で令和 4 年度から皆さんもご存じの通り水張りをしない田には 5 年間、補助金はカットするということがありました。その点はまだ政府の方で決まっていないということです。それに輪をかけまして 3 年前あたりから飼料用米の補助金を若干下げると聞いております。担い手不足でもありますが考えてもらいたいと思います。</p> <p>それから今年最後の総会ですが、6 名の皆様は初めて今日総会に参加しております。この資料を見て分からない点がありましたら質問して慣れていって下さい。</p> <p>最後になりましたが、「活動記録簿」というのがあります。それを全体会議で若干説明したいと思いますので宜しくお願い致します。</p> <p>それでは、今日総会に出されました案件について慎重審議よろしく申し上げます。</p> |
| 事務局 | <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、会議の議長は遊佐町農業委員会 会議規則第 4 条の規定により、会長があたることになっておりますので、佐藤充会長より議長をお願いします。</p> |
| 議長 | <p>それでは、議事に入る前に、会議規則第 13 条の規定による、議事録署名人の選任を行います。恒例によりまして、議長の私から指名させていただくことに、ご異議ございませんか。</p> <p>(異議なしの声)</p> <p>では 1 番の三浦祐輝委員、2 番の大谷浩夫委員をお願いします。</p> <p>なお、書記は、事務局の遠藤主事を指名します。</p> <p>それでは会議を始めます。総会次第に基づき進行いたします。報告事項について、事務局より説明願います。</p> <p>(事務局長が挙手し、議長が指名する。)</p> |
| 事務局長 | <p>(議案書・朗読説明)</p> |
| 議長 | <p>それでは、詳細説明お願いいたします。</p> <p>(事務局が挙手し、議長が指名する。)</p> |

ご説明いたします。

報告事項 1. 農地法第 3 条の 3 の規定による届出書の受理について

本来農地は農業委員会の許可を得なければ所有権移転できませんが、例外として農地法第 3 条の許可を得ずに所有権移転されるものについて、所有者から届出があったものの報告です。基本的に所有者の死亡により相続が発生した場合です。許可不要案件ですので、議事にはかけず報告事項として総会で報告しています。

議案書の見方は、左から今年度の通し番号、届出人、土地の表示、権利を取得した日、備考となっています。なお届出人は新たに所有権を取得した人で、死亡した方の子供や配偶者です。備考に記載されている被相続人は相続される人、すなわち死亡者名です。

報告事項ですので、みなさんからご審議はいただきませんが、担当地区の農地の移動として把握をお願いします。

合計 7 件、すべて農地法第 3 条の許可不要の取得事由の届出の受理となっております。

番号 57 計 9 筆、12,554 m²。

番号 58 計 5 筆、9,778 m²

番号 59 計 15 筆、25,525 m²

番号 60 計 25 筆、30,840 m²

番号 61 計 2 筆、1,408 m²

番号 62 124 m²、1 筆のみ

番号 63 計 5 筆、21,566 m²

以上 7 件、全て相続による所有権の取得です。

続きまして、報告事項 2. 解約について

使用貸借契約の解約です。使用貸借権の設定は、農地の無償の貸し借りの契約で、親子間で行われるものがほとんどです。農業の経営主を変更する、いわゆる経営移譲、経営継承の際に結ばれます。

農地法では第 18 条で「農地の賃貸借の当事者は、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申し入れをしてはならない」と農地の賃貸借に限って解約等の制限をしており、使用貸借による権利については特別の制限をしていません。

そのため、議事ではなく報告事項として総会議案書に記載しております。

それでは、番号順に説明していきます。

番号 4 計 11 筆、12,158 m²

番号 5 842 m²、1 筆のみ

続きまして、報告事項 3. 農地法第 18 条第 6 項の規定による通知受理について、農地法 18 条第 6 項の規定による通知は、合意解約についてです。

報告事項 2 の場合は無償の使用貸借契約ですが、報告事項 3 は有償の賃貸借契約の解約となります。農地の賃貸借を解約する場合、農地法 18 条の規定により基本的には都道府県知事の許可が必要となっています。その例外として、解約し農地を引き渡す期限前の 6 ヶ月以内に書面で合意解約が明らかとなった場合で、農業委員会に通知があれば、県知事許可なくとも解約が可能です。

これから説明する案件は、農地法第 18 条第 1 項第 2 号、農地の引き渡し期限前、6 箇月以内に成立した合意解約が書面で明らかたため、通知受理のみで足りる内容となっております。

| | |
|---------------|---|
| | <p>番号 16 計 2 筆、1,140 m² 番号 17-1、17-2 計 12 筆、38,813 m² 番号 17-1、17-2 は農地中間管理機構を介した契約ですが、所有権移転のため解約するものです。 番号 18 から 24、26 については借人が亡くなったため、耕作できなくなり、第 3 者に利用権設定を行うことになったため解約するものです。新たな契約内容については議第 37 号で説明します。 番号 18 計 2 筆、2,880 m² 番号 19 3,245 m²、1 筆のみ 番号 20 計 12 筆、17,306 m² 番号 21 計 2 筆、3,759 m² 番号 22 1,307 m²、1 筆のみ 番号 23-1、23-2 土地は、田、3,588 m²、1 筆のみ 番号 24 計 19 筆、16,112.59 m² 番号 25-1、25-2 1,469 m²、1 筆のみ 番号 26 計 4 筆、3,497 m² 続きまして、報告事項 4. 賃借料の変更通知書の受理について全て借人の希望による変更です。 番号 190 計 8 筆、15,412 m² 単価を 23,200 円から 15,000 円に変更するものです。 番号 191 計 3 筆、3,711 m² 単価を 19,000 円から 15,000 円に変更するものです。 番号 192 計 3 筆、4,771 m² 単価を 23,200 円から 15,000 円に変更するものです。 報告事項の説明は以上となります。</p> |
| 議長 | <p>只今の報告事項について、何か質問・意見等がありましたらお願いします。 (15 番伊原ひとみ委員が挙手し、議長が指名する)</p> |
| 15 番伊原ひとみ委員 | <p>報告事項 4 の差替え版を見ているのですが、番号 190 番の変更後の存続期間と 192 番の存続期間と日付は同じですが、期間が一方は 1 年 10 カ月でもう一方は 1 年 9 カ月となっていますが、どちらが正しいのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>後で差替えさせてもらったもので、訂正し忘れてしまったようで申し訳ございません。190 番の期間と同じになりますので訂正をお願いします。</p> |
| 議長 | <p>他にありませんか。 (意見・質問なし) 無いようですので以上で報告事項を終了し、引き続き議事に移ります。 議事につきましては、農地利用調整委員会が開催されておりますので、伊原委員長より報告をお願いします。 (15 番伊原ひとみ会長代理が挙手し、議長が指名する)</p> |
| 15 番伊原ひとみ会長代理 | <p>2 月 16 日に、第 2 会議室で委員 5 名が出席して、農地法、農業経営基盤強化促進法、土地改良法その他関係法令により農用地利用集積計画に係る事前調査及び審議、農地流動の適正斡旋に係る事前協議及び調整のため農地利用調整委員会を開催しましたが、議第 36 号、37 号について特に問題なしとして審議し、本総会に提出しております。</p> |
| 議長 | <p>それでは、議第 35 号 非農地証明願いについて、事務局の説明を求めます。 (事務局長が挙手し、議長が指名する)</p> |

| | |
|-----------|---|
| 事務局長 | (議案書・朗読説明) |
| 議長 | それでは、詳細説明お願いいたします。 (事務局が挙手し、議長が指名する) |
| 事務局 | <p>説明いたします。まず、非農地証明願いについて説明いたします。</p> <p>農地法第2条に「農地とは、耕作の目的に供される土地」と規定されておりますが、非農地証明につきましては法律に特段定めがなく、各市町村農業委員会の行政サービスという位置付けになっております。しかしながら、農林水産省が制定した「農地法の運用」において、農地の所有者から当該農地が農地に該当しないことの証明を依頼された場合は、その土地が森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難な場合、また、これ以外の場合であって、その土地の周囲の状況からみて、その土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれる場合かどうかを判断し、農業委員会の総会または部会の議決が必要とされておりますので提案するものであります。</p> <p>それでは今回の案件について説明いたします。審査基準書は1ページ、補足説明資料も1ページからご覧ください。</p> <p>番号6、計3筆 2,196㎡ です。</p> <p>申請地は都市計画区域外、農業振興地域内、土地改良事業受益地外で、50年位前に杉を植え、現在は山林の状態であります。売買を予定しているということで、地目が畑になっているため相談があり、今回申請が出されたものです。</p> <p>農地に復元することは著しく困難で、周囲も山林になっており復元しても農地として継続利用できない状況であるため非農地として証明しても問題ないと考えます。3筆の内2筆については、固定資産税も山林で課税されております。</p> <p>17日に高橋土地専門部会長、石垣副部会長、佐藤会長の3名で現地調査を行っておりますので、このあと報告をお願いいたします。</p> <p>以上1件について、現況非農地として証明してよろしいかご審議いただきたいと思っております。以上です。</p> |
| 議長 | それでは、番号6について、7番高橋部会長より現地調査の報告をお願いします。 |
| 7番高橋正樹部会長 | <p>はい、それでは報告いたします。審査基準書の1ページから5ページをご覧ください。場所としては、当該集落のずっと東側に位置しています。乗用車で行くことができず軽トラックでの移動となりました。</p> <p>審査基準書1ページの上の2か所は見る事が出来ました。3ページ、4ページの写真を見てわかる通り、笹竹と杉林になっておりました。</p> <p>50年前までは確かに畑として使用していたそうですが、杉を植えてからは現在の状況となっております。そして1ページの下の一か所は道路が悪く行くことを諦め航空写真を見る事にいたしました。5ページの写真の通り山林化しているのがわかります。来年の春に申請者が引っ越しをするということで管理ができないということも含めて、農地に復元するのは無理とみて許可相当と思われれます。以上です。</p> |
| 議長 | 次に8番石垣副会長より現地調査の報告をお願いします。 |
| 8番石垣建副部会長 | はい、報告します。申請地3か所の内2か所を実際に見てきました。今部会長からお話があった通りです。 |

| | |
|-----------|---|
| | <p>すぐ側に高速道路の工事がかかっておりました。申請者の話によると、地目が畑以外の山林もこの近くに所有しておりまして、この畑という地目の土地も含めて隣県の業者に売買するという予定だったようです。</p> <p>高速道路のすぐ側で、この3か所も含めて他の山林になっている土地も含めて隣県の業者に所有権が移るわけですが、例えば砂利問題のように土をどこかに持って行って大穴を開けるとかというような、極端な開発は高速道路のすぐ側なので出来ないだろうという印象を持って現地調査を見てきたところです。現状はとも畑に戻すとか、写真の通りそういう状態ではありませんでした。この案件は非農地として認めるのが妥当ではないかと思っております。以上です。</p> |
| 16 番佐藤充委員 | <p>次に私から現地調査の報告をいたします。詳しいことは部会長、副部会長が話した通りです。</p> <p>審査基準書の3ページの写真の通りここまでは軽トラックで行けましたが、4ページのところは行けなくて歩いて行きました。5ページの写真のところは先程部会長が言った通り航空写真で見ると分かるということで、非農地としてよろしいかと思います。以上であります。</p> |
| 議長 | <p>それでは、質疑に入ります。</p> <p>ただいまの議案の事務局説明と委員からの現地調査報告について、発言のある方は挙手願います。何かご意見等ございますか。</p> <p>(質問、意見なし)</p> <p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第35号について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手願います。</p> <p>(出席委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第35号 非農地証明願いについて、原案のとおり現況非農地として証明することに決定いたします。</p> <p>次に、議第36号 農地法第3条の規定による使用貸借権設定許可申請について事務局の説明を求めます。</p> <p>(事務局長が挙手し、議長が指名する。)</p> |
| 事務局長 | (議案書・朗読説明) |
| 議長 | <p>それでは、詳細説明お願いいたします。</p> <p>(事務局が挙手し、議長が指名する。)</p> |
| 事務局 | <p>補足説明申し上げます。審査基準書は6ページをご覧ください。</p> <p>農地法第3条について簡単に説明いたします。</p> <p>農地法第3条は、農地の権利移動の際には農業委員会の許可が必要になるという規定で、農地を農地として利用する際に適用されます。3条の許可のための審査基準としては、審査基準書6ページの上に記載しています。</p> <p>第3条第2項に掲げる内容は不許可要件で、これらの状態が満たされない場合は許可出来ないという内容です。</p> <p>各要件について、簡単に説明すると次のとおりです。</p> <p>1号は、農業のために必要な機械の所有状況や農業に従事する者の数等からみて、農地の取得後に、経営する農地の全部を効率的に利用して農業を行うと認められない場合は不許可</p> <p>2号は、農地所有適格法人でない法人は基本的には不許可</p> <p>3号は、信託の引受による権利取得は不許可</p> |

| | |
|------|--|
| | <p>4号は、農作業に常時従事すると認められない場合は不許可 5号は、権利取得後の経営面積の合計が30aに達しない場合は不許可 6号は、借入地を転貸する場合（又貸し）は不許可 7号は、周辺農地への影響など地域の農業に支障を与える場合は不許可 以上の不許可要件に該当しない場合は、許可となります。</p> <p>農地法第3条による使用貸借権設定許可申請で、第3条第2項の各号に掲げる効率利用、下限面積、調和要件等の不許可要件については、該当しないと考えます。</p> <p>番号5から11まで、すべて経営移譲のための使用貸借権設定の更新となります。</p> <p>番号5 計6筆、5,522㎡、期間は20年です。 番号6 計7筆、7,639㎡、期間は10年です。 番号7 計2筆、3,607㎡、期間は10年です 番号8 計14筆、33,899.61㎡、期間は20年です。 番号9 計10筆、6,059㎡、期間は10年です。 番号10 計12筆、5,977.49㎡、期間は10年です。 番号11 計3筆、8,784㎡、期間は10年です。 事務局からの説明は以上です。</p> |
| 議長 | <p>それでは、質疑に入ります。 ただいまの議案の事務局説明について、発言のある方は挙手願います。 何かご意見等ございますか。</p> <p style="text-align: center;">（質問、意見なし）</p> <p>無いようなので、質疑を打ち切り採決いたします。 議第36号について、原案の通り可決することに賛成の方は挙手願います。 （出席委員全員挙手）</p> <p>全員賛成ですので、議第36号 農地法第3条の規定による使用貸借権設定許可申請について、原案のとおり許可することに決定いたします。 次に、議第37号 農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定による農用地利用集積計画の決定について、事務局の説明を求めます。 （事務局長が挙手し、議長が指名する。）</p> |
| 事務局長 | （議案書・朗読説明） |
| 議長 | それでは、詳細説明お願い致します。 |

事務局

補足説明申し上げます。審査基準書は8ページからご覧下さい。

農業経営基盤強化促進法第18条第1項の規定により、遊佐町長から農用地利用集積計画の決定を求められております。

農用地利用集積計画は、農業委員会等による農地利利用調整の結果をとりまとめて、市町村が作成するものです。

農地の貸し手と借り手および売り手と買い手の同意、押印を得た上で、地番や地目、面積、賃借料や貸借期間、所有権移転の対価や時期、等を計画に定めて公告することで、当事者間での契約をとりかわすことなく、また農地法の許可を受けることなく、貸借や売買等の効果が発生します。

市町村が計画を公告するには、あらかじめ農業委員会の決定を経る必要があります。農業委員会では利用権設定等が要件を満たしているかを審査します。

要件は、農業経営基盤強化促進法第18条第3項に定められております。審査基準書にも記載しております。

- 1号 町の基本構想に適合するものであること
- 2号イ 農用地の全てを効率的に利用すること
- 2号ロ 必要な農作業に常時従事すること
- 3号イ 地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること
- 4号 所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意が得られていること

別途配布した「農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想」に町の基本構想の関係する箇所について抜粋しておりますのでご覧ください。

それに関する1号については2号イ、ロと同様の内容の他、「農業によって自立しようとする意欲と能力を有すると認められること」、「その者の農業経営に主として従事すると認められる青壮年の農業従事者がいるものとする」こと等が定められております。また、所有権移転についてはその他に原則として「農地適正化あっせん譲受け等候補者名簿」に登録されている者であること、という要件があります。あっせんについては「遊佐町農地移動適正化あっせん基準」の中で、農用地等の権利を取得させるべき者の要件として、権利取得後の経営面積が240aを超えるものであることが原則として定められております。あっせん基準につきましても別途配布しておりますのでご覧ください。

それでは今回の案件について説明します。

内訳につきまして、(1) 所有権移転は2件、(2) 利用権設定は32件、(3) 利用権移転につきまして今回申請はありません。

計画の内容が審査基準に適合するかは、審査基準書をご覧ください。

計画要請の内容は、経営面積、従事日数など、農業経営基盤強化促進法第18条第3項の各要件を満たしていると考えます。

それでは個別に説明します。

(1) 所有権移転について

番号15 452㎡、1筆のみ

総額180,800円の売買による所有権移転です

現地調査は、大谷進一元委員に依頼していたので、後ほど事務局から報告させていただきます。

番号16 計7筆、11,123㎡

総額 2,659,500 円の売買による所有権移転です
現地調査は佐藤充会長に依頼しておりましたので、この後報告をお願いします。

所有権移転についての説明は以上です。

続きまして、(2)利用権設定について

番号 30 計 3 筆 18,038 m²、期間は 5 年です。

番号 31 3,049 m²、1 筆のみ、期間は 10 年です。

番号 32 計 2 筆、3,255 m²、期間は 5 年です。

番号 33 計 5 筆 5,745 m²、期間は 5 年です。

番号 34 計 7 筆、13,594 m²、期間は 2 年です。

番号 35 計 17 筆、22,807 m²、期間は 3 年です。

番号 36 計 2 筆、852 m²、期間は 5 年です。

番号 37 計 2 筆、4,185 m²、期間は 3 年です。

番号 38 計 6 筆、15,733 m²、期間は 5 年です。

番号 39 計 6 筆、9,936 m²、期間は 5 年です。

番号 40 計 4 筆、8,583 m²、期間は 5 年です。

続きまして、番号 41 から 47 までの借人は同一人です。賃借料単価に線があるものは水利費込みという表示です。期間はすべて 9 年間です。

番号 41 計 4 筆、6,965 m²

番号 42 計 4 筆、3,497 m²

番号 43 計 2 筆、2,880 m²

番号 44 3245 m²、1 筆のみ。

番号 45 1,307 m²、1 筆のみ

番号 46 3,588 m²、1 筆のみ

番号 47 計 5 筆、8,514 m²

番号 48 計 8 筆、13,818 m²、期間は 3 年です。

続きまして、番号 49 から 53 までの借人は同一人です。番号 41 から 47 までと同じく、賃借料単価に線があるものは水利費込みという表示で、期間はすべて 9 年間です。

番号 49 計 7 筆、7,482 m²

番号 50 計 15 筆、15,004.59 m²

番号 51 計 11 筆、17,130 m²

番号 52 計 2 筆、3,759 m²

番号 53 計 7 筆、10,173 m²

番号 54 計 8 筆、2,563.39 m²、期間は 10 年です。

番号 55 計 4 筆、3,723 m²、期間は 5 年です。

番号 56 計 5 筆、11,960 m²、期間は 5 年です。

番号 57-1、-2 から 61-1、-2 については中間管理機構を通じた契約です。

番号 57-1、57-2 計 20 筆、38,654 m²、期間は 10 年です。

番号 58-1、58-2 計 4 筆、11,216 m²、期間は 10 年です。

番号 59-1、59-2 1,469 m²、1 筆のみ、期間は 10 年です。

番号 60-1、60-2 842 m²、1 筆のみ、期間は 10 年です。

番号 61-1、61-2 965 m²、1 筆のみ、期間は 10 年です。

事務局からの説明は以上です。

| | |
|-----------|--|
| 議長 | <p>それでは、(1) 所有権移転について、の番号 15 について、事務局より現地調査の報告をお願いします。</p> |
| 事務局 | <p>それでは、私の方から番号 15 について現地調査の報告を致します。</p> <p>先月の総会でもありました譲渡人の所有権移転の案件です。先月まとめてかける予定でしたが農作業が終わってからにしたいということで、この譲受人のところだけ遅れてしまいました。</p> <p>単価が 10a 当たり 400,000 円となっており、大谷進一元委員が設定したものととなっております。周辺の土地より若干安い価格ですが、当該土地が三角形の土地になっているということで少し安く値段の設定がなされております。当事者間の同意も得られたということでした。</p> <p>この土地につきましては、譲受人が隣の土地の所有者でもあり譲り受ける前から土地の管理も行っていたため買い取った後も問題なく管理を行っていただくと思われ、購入する方としては申し分ないという報告を受けております。現地調査の報告は以上となります。</p> |
| 16 番佐藤充委員 | <p>それでは、(1) 所有権移転について、の番号 16 について、私より現地調査の報告いたします。</p> <p>審査基準書の 9 ページをご覧ください。下の方に赤く色の着いた田が 2 か所あります。小学校の左側、ここは 4 枚に分かれています。その下の方が 3 枚に分かれています。</p> <p>金額は単価を 250,000 円に設定したわけですが、売買の時に買う人がいないということで探しました。それで譲渡人のお子さん、以前推進委員をしていた方に「買ってくれませんか」と話したところ「いりません」と言われました。それでも「近いのでどうにかありませんか」と話して説得しましたら「それなら買いますか」となりました。</p> <p>金額については、大体一反歩 500,000 円の設定なのですが、小学校の左側は田が 4 枚になっています。下方が 3 枚で計 7 枚。左側だけだと長方形ですが小さいので単価 300,000 円かなと思いましたが、下の方の変形の田は 3 枚に分かれています。一番下の 1 枚欠けた部分がありますし、その 1 枚にはハウスが建っています。ここは一反ちょっとありますが、半分以上は草刈りです。なのでこの田は「いらない」と言われましたが、「ついでにここも購入してください」と。単価も 250,000 円にして、この田は変形でハウスは建っていますが雑物もあり、何とかお願いして買ってもらったという経緯があります。</p> <p>単価としては 250,000 円ですが、下方の田は変形もあり非常に不便であるということも踏まえてこの金額で買っていただいたということです。もし今回の譲受人が断れば他の方にお問い合わせしようかと思っておりましたが譲受人が買ってくれました。譲受人は実家から直線距離で 80m 位と近いのでなんとかお願いして買ってもらったとういうことであります。</p> <p>当該農地の名義は父親の譲渡人で契約は父親の譲渡人とですが、許可関係の話は譲渡人の息子さんとお話しをさせていただいて進めたという経緯もお伝えしておきます。以上であります。</p> |
| 議長 | <p>それでは質疑に入ります。始めに、(2) 番号 59-1、59-2 について審議いたします。この件については、6 番齋藤勝広委員に関する案件ですので、齋藤委員は一時退席願います。</p> <p>(齋藤勝広委員、一時退席)</p> |

| | |
|-------------|---|
| 議長 | <p>それでは質疑に入ります。</p> <p>(2) 番号 59-1、59-2 について何か質問・意見等がございますか。</p> <p>(質問・意見なし)</p> <p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第 37 号 (2) 番号 59-1、59-2 について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。</p> <p>(委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、この件について原案のとおり許可することに決定いたします。齋藤委員は着席願います。</p> <p>(齋藤勝広委員、着席)</p> |
| 議長 | <p>それでは、(2) 番号 59-1、59-2 以外を審議いたします。</p> <p>何か質問・意見等がございますか。</p> <p>(9 番小野寺一博委員が挙手し、議長が指名する)</p> |
| 9 番小野寺一博委員 | <p>所有権移転の番号 16 の単価 250,000 円設定ということですが、一番下の地番のものが 350,000 円となっているのはどうしてなのでしょう。</p> |
| 16 番佐藤充委員 | <p>これですが、全部 250,000 円でいこうと思ったのですが、ハウスの建っているところは半分以上ありまして面積的に不便だということもあり、値段を下げて 350,000 円です。本来なら 400,000 円でもいいのですが、変形の田で、不便でもあるので、下げてこの値段だということです。後から付けたしたとう感じです。説明不足で申し訳ない。</p> |
| 議長 | <p>他に何かありませんか。</p> <p>(15 番伊原ひとみ委員が挙手し、議長が指名する)</p> |
| 15 番伊原ひとみ委員 | <p>(2) の利用権設定で賃借人が同一人のもので新規のものが結構多くあるのですが、審査基準書に地図が付いていません。通常、新規設定では地図が付いてくると思うのですが、付いていないのは何か理由があるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>扱いとしては新規で、新しくこの賃借人が契約者ですが、前契約者が死亡して前の契約を名義変更して更新した形なので不要だと思い今回は審査基準書に地図は添付しませんでした。</p> |
| 15 番伊原ひとみ委員 | <p>わかりました。説明の時に一言付け加えていただけたらよかったです。</p> |
| 事務局 | <p>次からは気をつけます。</p> |
| 議長 | <p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第 37 号について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。</p> <p>(委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第 37 号 農業経営基盤強化促進法第 18 条第 1 項の規定による農用地利用集積計画の決定について、原案のとおり許可することに決定いたします。</p> <p>次に、議第 38 号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について、事務局の説明を求めます。</p> <p>(事務局長が挙手をし、議長が指名する)</p> |
| 事務局長 | <p>(議案書・朗読説明)</p> |
| 事務局 | <p>補足説明申し上げます。補足説明資料をご覧ください。</p> <p>議第 38 号についてですが、そもそもの事業概要について、若干説明いたします。</p> |

| | |
|----|--|
| | <p>これは農地中間管理機構の特例事業という事業ですが、農地の流動化を加速的に推進するため、平成7年2月の基盤強化法の改正により創設された制度で、農用地区域内の農用地を買入協議制度によってやまがた農業支援センターに売渡した場合は、譲渡所得について1,500万円の特別控除が受けられるものであります。</p> <p>所有者から農業委員会に対し売渡しの申し出があった農用地について、農業委員会は、やまがた農業支援センターを含めた利用調整において、認定農業者に対する利用権の設定等が困難な場合であって、やまがた農業支援センターによる買入れが必要と認めた場合、市町村長へ買入協議の要請を行います。これが今回の議案となります。</p> <p>要請を受けた市町村長は、基本構想に照らし、やまがた農業支援センターの買入れが必要と認めた場合には、所有者にやまがた農業支援センターが買入れの協議を行う旨を通知します。</p> <p>やまがた農業支援センターは、申し出をした所有者と買入協議を行い、協議が整えば買入れを行います。</p> <p>やまがた農業支援センターは、買入協議に基づき買入れた農用地を効率的かつ安定的な農業経営の育成を図るため、認定農業者に売渡します。</p> <p>事業内容は以上のとおりとなります。</p> <p>それでは今回の議案について説明いたします。審査基準書をご覧ください。番号1 計5筆、28,435㎡です。</p> <p>このたびの申し出について、やまがた農業支援センターの買入れが必要であると認められ、町長から申出人に対して支援センターが買入れの協議を行う旨の通知をされるよう要請してよろしいか、ご審議願います。</p> <p>ここからは補足説明となります。</p> <p>買受予定者は農事組合法人です。10aあたりの売買単価は、45万円です。金額は一筆ごとに単価で計算し、千円未満を切り捨てた金額です。</p> <p>申請地については審査基準書の図面をご参照ください。</p> <p>本総会で買入協議の可否を決め、可決された後は来月の総会で申出人からセンターへ所有権移転をし、センターから申出人へ土地代金が支払われます。その後、2月総会を予定しておりますが、センターから買受予定者へ売渡しを行います。説明は以上です。</p> |
| 議長 | <p>簡単に説明いたします。</p> <p>農地を買う場合に800万円までは控除できるので基盤法で売買ができるわけです。ところが800万円を超えて1,500万円の間は、中間管理機構の特別な枠を使うということです。例えば1,300万円の案件は、中間管理機構を通して売買できるということです。800万円までは、総会で協議できるのですが、それ以上、800万円から1,500万円のものは農業委員会の総会を通して中間管理機構に話して協議するということです。1,600万円で買う人がいれば、2年に分けて買う人もいるということです。そういうルールですので、よろしく願います。</p> |
| 議長 | <p>それではただいまの事務局からの説明について、発言のある方は挙手願います。何かご意見等ございますか。</p> <p>(質問、意見なし)</p> <p>それでは質疑を打ち切り採決いたします。</p> <p>議第38号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請につい</p> |

| | |
|-----------|---|
| | <p>て、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。</p> <p>(委員全員挙手)</p> <p>全員賛成ですので、議第 38 号 農地中間管理機構による農用地の買入協議に係る要請について、原案のとおり許可することに決定いたします。</p> <p>これで予定されていた議事は以上ですが、他に何かございませんか。</p> <p>(2 番大谷浩夫委員が挙手し、議長が指名する。)</p> |
| 2 番大谷浩夫委員 | <p>売買の斡旋が掛かった時の当該土地の登記簿謄本の確認を農業委員が聞取りや現地調査を行う前に確認できないか。</p> <p>現状では、売買の斡旋が掛かった時は、契約成立のために売主及び買主間を行ったり来たりしながら調整し、いざ契約になった段階で、初めて登記簿謄本を確認して抵当権が付いていたということがあった場合、すべてのことが徒労に終わってしまうのではと懸念される。</p> <p>なので、売買の斡旋が掛かった際に、売主・買主にどのような書類を準備していただくか、契約が成立した時には、どのような書類が必要なのかというような事が書かれたリーフレット等があれば大変ありがたいがどうか。</p> |
| 事務局 | <p>斡旋の段階では今まで登記簿謄本は貰っておらず、手続きの前に登記簿謄本を貰っていた。売買したいと思いの強い方から登記簿謄本を準備してもらっている。売買が成立する前に事務局で抵当権等が付いているかどうかというのは確認している。現行では、口頭で必要な書類を説明しているだけで、必要な書類を明記したリスト等は現在無い状況です。</p> |
| 議長 | <p>農業委員会で分かるようにしなければなりませんね。よろしく願います。他にありませんか。</p> <p>無いようですので、これで 12 月の定例総会を閉会します。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p> |