

令和6年12月高原町農業委員会定例総会会議録

1. 開催日時 令和6年12月25日(水) 午前9時30分から午前10時40分まで
2. 開催場所 高原町役場2階第4会議室
3. 出席委員 15名

農業委員7名

会長	1番	山元啓嗣	会長代理	2番	加藤正博
	3番	入木真一		4番	郡山信敏
	5番	佐藤哲夫		6番	邊木園浩子
	7番	下村健一			

農地利用最適化推進委員8名

11番	石山浩文	12番	大迫恒作	13番	坂元朋子
14番	酒匂清治	15番	鳥集公測	16番	西村真一
17番	真方実喜男	18番	山下孝行		

4. 日程

第1 議事録署名委員及び会議書記の指名

議事録署名委員	3番	入木 真一	5番	佐藤哲夫
会議書記	次長	田原修司		

- 第2 議案第45号 農地法第3条の規定による所有権移転の許可について意見を求める。
- 議案第46号 農業経営基盤強化促進法による農用地利用集積計画の所有権設定について意見を求める。
- 議案第47号 農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画の利用権設定について意見を求める。

5. 農業委員会事務局職員

事務局長	中別府 和也	次長	田原修司
------	--------	----	------

6. 会議の概要

(田原次長) これから総会を始めさせていただきます。一同ご起立下さい。「一同礼」。お座り下さい。

(事務局長) おはようございます。今月の定例総会案件は、議案第45号から議案第47号までの議案13件です。ご審議方よろしくお願ひいたします。令和7年1月の定例総会は28日(火)です。議案審議及び転用議案等に係る現地調査は、21日(火)にお願いする予定です。1月の4条・5条に係る調査委員会は、第3調査委員会です。どうぞよろしくお願ひします。なお、本日の総会終了後、相続に関する勉強会を行いますので、引き続きよろしくお願ひいたします。それでは、山元会長がご挨拶

撈を申し上げます。

(会長あいさつ)

(会長代理)ただいまの出席委員は、農業委員 7 名中 7 名、推進委員 8 名中 8 名であります。

高原町農業委員会規則第 5 条の規定の定足数に達しておりますので、本総会は成立していることを報告します。これより、12 月の定例総会を開催いたします。本日の議事日程は、お手元に配布のとおりであります。

(議長) それではこれより議事に入ります。まず、日程第 1、本日の議事録署名委員、及び会議書記の指名を行います。高原町農業委員会規則第 19 条第 2 項に規定する議事録署名委員ですが、議長から指名いたします。ご異議ありませんか。

(はいの声あり)

(議長) それでは、議事録署名委員に、3 番 入木委員 と 5 番 佐藤委員 を指名いたします。なお、本日の書記は事務局の田原次長にお願いいたします。次に、日程第 2、議案審議に入ります。議案第 45 号「農地法第 3 条の規定による所有権移転の許可について意見を求める。」の第 1 項から第 8 項を議題とします。事務局長に説明をお願いいたします。

(事務局長) 議長、事務局長 (はい、事務局長)

議案書の 5 ページをご覧ください。今回の農地法第 3 条による所有権移転申請件数は 9 件となっております。第 1 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による売買で、田 1 筆 2, 030 m²で、対価総額は 650 万円です。調査委員は山元会長です。第 2 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による親族間の贈与で、田 2 筆 5, 195 m²です。調査委員は加藤会長代理です。第 3 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による親族間の贈与で、田 1 筆 1, 251 m²です。調査委員は佐藤委員です。第 4 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による売買で、畑 1 筆 1, 509 m²で、対価総額は 10 万円です。調査委員は大迫委員です。第 5 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による売買で、田 3 筆 620 m²で、対価総額は 20 万円です。調査委員は鳥集委員です。第 6 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による親族間の贈与で、畑 1 筆 3, 671 m²です。調査委員は西村委員です。第 7 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による売買で、畑 1 筆 345 m²で、対価総額は 3 万円です。調査委員は山下委員です。第 8 項、譲受人 ■■■■■ 氏・譲渡人 ■■■■■ 氏による親族間の贈与で、畑 1 筆 320 m²です。調査委員は石山委員です。以上の案件は、受付審査の結果、機械の所有状況、農作業従事者数、により効率利用要件と農作業従事要件、地域との調和要件の 3 つの要件をすべて満たしていると考えております。以上でございます。

(議長) 本件につきましては、地元委員に現地調査を付託しておりますので、内容の報告を求めます。まず第 1 項につきましては、私の方から報告をさせていただきます。

(山元会長) 12 月 20 日 11 時から 14 時の間ということで現地確認と譲渡人には電話、

譲受人には11時から訪問して確認を行っております。申請地は議案書9ページの航空写真をお願いいたします。場所は[]の[]の隣の農地一筆です。譲受人は農業用機械は持ってないんですけど、トラクターや軽トラック等を譲渡人からリースをすると約束されているとのことでした。農作業は一人で自家用として水稻を作りたいと。実際、現在も水稻が作られている状況で刈り取ったあとが残っております。また従事日数も満たしていくということでございます。あと地域の話し合い活動関係も参加して協力をしていきたい。それから水路等の共同利用施設の取り組みも遵守するという旨の申し出が出ておりまして、特に問題はないと判断いたしましたところですが。金額、価格等が宅地並みの価格なんですけど、この譲受人は[]の関係者ということで、事務所の方へ訪問して色々話をしました。すぐ隣の田んぼであるということで、毎日、田んぼを見て自家用で自分の作った米を食べたいというところで高いけれど買うことにした。ほんとは、まだ安ければ一番良かったんですけど、どうにかありませんかということを言われました。これは売り手、買い手の問題だし、この金額で何か問題があるのかを農業会議に確認をしました。3条申請で上がってきたことに関しては全く金額の問題ということではないということでした。質問が出るかもしれませんがご報告しておきたいと思っております。以上で第1項の報告を終わります。続きまして第2項について加藤代理に調査をお願いしておりますので内容の報告をお願いいたします。

(加藤代理) 加藤が報告いたします。本件につきましては12月20日11時から13時の間に現地調査、及び双方に電話で確認を行っております。申請地は議案書の10ページをご覧ください。場所は[]の[]の[]というのがあるんですけど、そこから西へ少し入った所の田んぼ2筆です。主に水稻を作付けしているということです。譲受人は農業用機械は持っていません。今回勤めを退職したということで、本格的に農業をやりたいということで妹さんの方から農地2筆、無償贈与ということで親族間の譲渡がされております。譲受人の方は自分の機械は持っていませんが、[]の営農組合のオペレーターをやってらっしゃってということで、機械関係につきましてはそちらからリースで借りて行うということでございました。農作業はこの方一人で経営されますが従事日数は満たされています。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており、地域の話し合い活動にも参加して協力するなど特に問題はないと判断いたしました。以上です。

(議長) 続きまして第3項は、佐藤委員に調査をお願いしておりますので、内容の報告をお願いします。

(佐藤委員) 議長(佐藤委員) 5番佐藤が報告します。第45号第3項について、12月22日10時から譲渡人、譲受人に電話して確認いたしました。申請地は議案書の11ページの航空写真をご覧ください。場所は[]の農地1筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター、管理機等を所有されておりました。農作業は1名で

経営され従事日数も満たされています。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており特に問題ないものと判断いたしました。以上です。

(議長) 続きまして第4項については譲渡人の方が施設に入っているということで事務局の榎田主査の方から調査内容の報告をお願いいたします。

(榎田主査) 議長 (はい、榎田主査) 第45号第4項について調査をいたしました。大迫委員に12月21日土曜日現地の方を調査していただきました。12月22日18時から譲受人に電話をして確認を行いました。事務局の方で12月23日、譲渡人の入所している施設に訪問して双方に確認を行いました。申請地は議案書の12ページの航空写真をご覧ください。場所は[]の農地1筆です。譲受人は農業用機械としてトラクターを2台所有されています。農作業は家族2名で経営され従事日数も満たされています。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており、地域の話し合い活動に参加して協力するなど特に問題ないと判断いたしました。以上です。

(議長) 第5項については、鳥集委員に調査内容の報告をお願いいたします。

(鳥集委員) 15番鳥集です。議案第45号第5項の調査報告を行います。12月21日土曜日、午前中に現地調査を実施しました。譲渡人は12月21日土曜日14時頃電話にて確認をし、譲受人には同じく土曜日11時頃自宅を訪問し確認を行いました。申請地は議案書の13ページの航空写真をご覧ください。場所は、[]の農地3筆です。現在は1枚の水田として使用されています。譲受人は農業用機械としてトラクター2台、管理機1台、軽トラック1台を所有されていました。農作業は家族2名で経営され従事日数も満たされています。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており、地域の話し合い活動に参加して協力するなど特に問題ないと判断しました。以上です。

(議長) 第6項については西村委員に内容の報告をお願いします。

(西村委員) 議長 (西村委員) 16番西村が報告いたします。12月20日現地調査を行っております。23日19時に譲渡人、譲受人に電話をし、譲渡人に関しまして確認は取れております。譲受人に関しましては電話をして留守電を入れたのですが、かかってきませんでした。24日自宅訪問して自宅に行っただけですが会えませんでした。申請地は議案書の14ページの図面をご覧ください。15ページは圃場整備する前の図面でありまして、現在は14ページの図面になっております。場所は[]の1筆です。譲受人は農業用機械としては、たぶんですが、班長の話としては草刈機等を所有されているんじゃないかということでした。家族は1名で会社員でございまして、農作業はやっていないということでしたが、畑の方は畜産農家の方が借りて耕作をしているということで、荒れることはないんじゃないかということでした。地域経営体への取組には連携を図っておりまして地域の活動にも参加して協力はしているということで、特に問題ないと判断いたしました。以上で

す。

(議長) 続きまして第7項は、山下委員に調査内容の報告を求めます。

(山下委員) はい、18番山下が報告いたします。第45号第7項につきまして、12月21日に現地調査をいたしました。農地の出し手譲渡人には12月22日9時45分から電話にて本人の確認を取ったところです。譲受人は12月21日土曜日17時30分電話にてご本人と連絡を取って確認したところです。家庭菜園として利用したいとのことでございました。申請地は議案書の16ページにありますように住宅と隣接した小面積の土地でございます。場所は、[]の農地1筆です。譲受人は[]より移住を来年2月を予定しておりまして今、空き家となっている所を購入したいという計画で空き家の隣に畑地があり、今回の申請となったところです。自家用の野菜の栽培を予定されているということで特に問題ないと判断いたしました。以上です。

(議長) 第8項は、石山委員に調査の報告をお願いいたします。

(石山委員) 11番石山が報告します。第45号第8項12月24日火曜日に現地調査をいたしまして15時から譲渡人と譲受人に電話して両方に確認を行いました。申請地は議案書17ページの航空写真をご覧ください。場所は、[]の1筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター、牧草モア等を所有されていて農作業は本人と母親で経営され従事日数も満たされております。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており、地域の話し合い活動に参加して協力するなど特に問題ないと判断しました。以上です。

(議長) ありがとうございます。第1項から8項までの報告が終わりましたのでこれより審議に入ります。何かご質問ありませんか。

(議長) 真方委員

(真方委員) 17番真方です。第1項について質問いたします。値段が高いという話でしたけど以前の議案書を見てみますと[]に3条の申請がありまして、その時の値段というのが総額で[]くらいで取引されていたんですけど、今回だいぶ値段が上がっておりまして、[]近い値段になっておりますけども、これについて何か法的な問題は何かないんですかね。

(議長) そのあたりが心配で農業会議の方に確認をしたところ、3条について売り手買い手の協議の結果、その金額になったので問題ないということで今回上させていただきました。金額的には650万だから相当[]なんですけど、[]さんが[]の経営に携わっていることもあって、またすぐ隣の田んぼなので作るには一番最高の環境だということもあって購入をした、そういうふうにお聞きしましたので。

(真方委員) よろしいですか。取得期間というのがこれでいくと2年、3年にならないくらいですかね、その期間内で転売されたということで、土地転がしてみたいな感じで。

土地転がししてはいけないということはないんでしょうけど、色々調べてみますと5年以内の転売に関しては約40%くらいですか、税金がかかる、5年を越すと20%くらいの税金がかかると。5年も待たずに早い取引をしないといけない理由があったのかわかりませんが、そのへんについてわかる範囲で教えていただければ。

(議長) 暫時休憩をいたします。

(議長) 休憩前に引き続き審議に入ります。事務局長から何かございませんか。

(事務局長) 〇〇〇〇の農業委員会にも問い合わせしたところ、金額が高いからといって受付しないといったことはしないというような話を伺っているところでございます。会長も言ってたんですが、農業委員会として金額の加減はできないと思います。金額については申請者の買い手と売り手の方の双方の話になると思いますので。

(議長) 山下委員

(山下委員) 18番山下です。別の考え方というか述べたいと思いますが、ここは〇〇〇〇の隣ということで、何か転用という目的が先々あるんじゃないかなと思われてだったら5条であげるべきじゃないかなと考えたことがひとつ。それから価格については、昨年ごろの総会で、譲渡人が住んでいる近くに、公用地買収ということで、〇〇〇〇から上がって行く道がだいたいこの値段だったかなということがひとつ、そのあたりは話がなかったんでしょうか。

(議長) 本人も宅地にしてどうのこうのという話も一切、譲受人の方もなかったもので、とにかく米を作って自家用として使いたいということだけを言われたので、5年は転用できないんですよということは言ったんですけど、米を作りたいので買うことにした。隣なので毎日見れると、そういう話はされました。

(山下委員) 5年以内に転用できないというのは前回の許可からですか。

(議長) いやいや今回からまた5年です。当然ながら。

(山下委員) 今回〇〇〇〇さんが買ってから5年はできないということですか。

(議長) 5年間は農業委員会としては認めないと。

(山下委員) 仮にですよ、〇〇〇〇さんが転用する場合。

(議長) 仮に5年以内に転用するというのは、よっぽどの理由のとき。移住をしてきて、ここしかないとか、そのような時はですね。でないと別の市町村に家を建てるとなれば、ここにあるからここに建てたいんだというのは例外として認めたりですね、町民が増えるので、そういったところは考慮したりはしますが、転用は5年間は農業委員会としては認めないということで確認をしているところで

す。

(議長) 真方委員

(真方委員) この譲受人の方は前回2年半くらい前に、[]さんから[]で買われたということを、ご存じの上でこの値段で買われたということでいいんですか。

(議長) そこまでは個人情報もあるので、前はいくらで買われたんですよねというようなそういう話はしていません。ただ本人さんは少しでも安い方が言い訳だから、安くでできれば良かったんですけどということは言われたと。

(真方委員) 農業委員会からはそういうことはできないんでしょうけども、何かしっくりこないところがありますよね。

(議長) しっくりこないところはほんとにあるんですけど。

(郡山委員) 何も問題もなく済ませてもらえればそれで一番いいと思うんですけど、何か我々農業委員の立場として問題があるのかなと思ったものですから。

(議長) 法的なものについてももう一度確認をしてみます。

(大迫委員) すみません。いいですか。(はい、大迫委員)

12番大迫です。第4項についてちょっと皆さんに。この調査いったんわたしがしたんですけど、月、火と私用が入りまして中途半端に終わって事務局に返した形になったんですけど、[]さんですけど今、施設に入られていて[]の方だったんですけど、わたしが聞いた限りでは認知症が入っていると。判断がつくのかなという話も言われる方がいたりして、あと家も12ページの農地の前も持ってたんですけど、今もう更地になっているんですよ。周りの人に聞いたら、どういう経緯かはちょっとわからないけどという話で、今までこういうケースは、例えば親族の方の名前があつたりとかしていたと思うんですよ、認知症の方の時とかは。聞くと息子さんも亡くなっていて今一人という話もあつたり、お姉さんがいるのかなという話もあつたりして、その辺の認知症の方に対応する時の事務局の取り決めみたいなのがどうなのかなと思ったり、法的にもどうなのかなと思ったりしてたところなんですけど。

(議長) 普通は成年後見人をするというのが普通なんですけど。

(事務局長) 要介護どれくらいかというのがわかりますか。

(大迫委員) ひとついいですか。調査にいくのに[]に連絡して会えますかときいたら管理者を通してくださいということで月、火しかだめですと、わたしが対応できなかったんで事務局に返したんですけど、実際会われてどうだったのかなというのを聞きたいと思ったりして。

(議長) 暫時休憩をいたします。

(議長) それでは休憩前に引き続き審議に入ります。第4項については[]さんの家族構成を再度調査をして、今回取り下げをして確認をして、確認が取れば次回に出していくということにしたいと思いますのでよろしくお願いをいたします。

(議長) 他にございませんか。第6項については譲受人の方は事務局で再度確認をいたしますのでよろしくお願いします。

(議長) よろしいですか。(はいの声)

それではこれをもって審議を終わります。これより採決をいたします。第4項を除く第1項から第8項までの賛成の方の挙手をお願いいたします。

(議長) 一応、全員賛成ということで議案第45号の第4項を除く第1項から第8項については申請どおり許可をすることに決定いたしました。

(議長) 続きまして議案第45号「農地法第3条の規定による所有権移転の許可について意見を求める。」の第9項を議題といたしますけども、入木委員が「農業委員会に関する法律第31条の議事参与の制限」に該当いたしますので、一時退席のほどをよろしくお願いいたします。

(入木委員) よろしくをお願いします。

(議長) それでは事務局長、説明をお願いします。

(事務局長) 議長、事務局長 (はい、事務局長) 議案書の8ページをご覧ください。第9項、譲受人■■■■氏・譲渡人■■■■氏による売買で、畑1筆2,126㎡です。対価総額は50万円です。調査委員は石山委員です。受付審査の結果、機械の所有状況、農作業従事者数、により効率利用要件と農作業従事要件、地域との調和要件の3つの要件をすべて満たしていると考えております。以上でございます。

(議長) それでは石山委員に調査報告をお願いします。

(石山委員) 12月24日火曜日に現地調査をいたしました。18時から譲渡人に電話し譲受人には訪問してお互いに確認をいたしました。申請地は議案書の18ページの航空写真をご覧ください。■■■■の入木委員の■■■■のちょうど後の畑になります。1筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター4台、ローラー2台等を所有されていまして。農作業は家族2名で経営され従事日数も満たされています。地域経営体への集積等の取組にも連携を取っており、地域の話し合い活動に参加し協力するなど特に問題ないと判断しました。以上です。

(議長) ありがとうございます。これより審議に入ります。何かご意見ございませんか。

(真方委員) すみません。(はい、真方委員)

17番真方です。入木委員はあっせんでも良かったんじゃないでしょうか。

(郡山委員) いいでしょうか。(はい、郡山委員)

先ほど入木委員と話した時、假屋さんの方が3条の方であげてくれというような話を伺ったものですから。

(議長) 譲渡人の方からの申し出で3条申請になったということらしいです。よろしいでしょうか。

(はいの声)

(議長) それではこれをもって審議を終わります。これより採決いたします。議案第45号

「農地法第3条の規定による所有権移転の許可について意見を求める。」の第9項に賛成の方の挙手をお願いいたします。

(議長) 全員賛成ですので、議案第45号の第9項については、申請どおり許可することに決定しました。

(議長) 入木委員の入室をお願いします。全員一致で許可することに決まりました。

(議長) それでは続きまして議案第46号「農業経営基盤強化促進法による農用地利用集積計画の利用権設定について意見を求める。」を議題とします。事務局長に説明をお願いします。

(事務局長) 議長、事務局長 (はい、事務局長)

議案書20ページをご覧ください。今回の農用地利用集積計画の利用権設定申請件数は2件です。第1項、借受人■■■■氏・貸渡人 相続人代表■■■■氏による賃貸借で、畑1筆2, 754㎡、賃借料は年総額1万2千円、賃貸借期間は令和7年1月1日から令和11年12月31日までの5年間の再設定です。なお、相続人は配偶者1人、子ども2人となりますが、配偶者が1/2、子ども1人の1/4、合計3/4の同意がございます。第2項、借受人■■■■氏・貸渡人■■■■氏による賃貸借で、畑1筆8, 004㎡、賃借料は年総額3万5千円、賃貸借期間は令和7年1月1日から令和11年12月31日までの5年間の再設定です。当該案件につきましては、旧農業経営基盤強化促進法第18条の要件農用地を効率的に利用し、農作業に常時従事すること等の要件を満たしていると考えております。以上でございます。

(議長) 事務局長の説明が終わりましたので、議案第46号の審議に入ります。何かご意見ございませんか。

(議長) 今回は事務局長の案件ですが、農業委員会に関する法律第31条の議事参与の制限には該当しないということで、忌憚のない意見の方をよろしくお願いします。

(議長) よろしいですか。(はいの声)

(議長) それではこれをもって審議を終わります。これより採決いたします。議案第46号「農業経営基盤強化促進法による農用地利用集積計画の利用権設定について意見を求める。」に賛成の方の挙手を求めます。

(全員挙手)

(議長) 全員賛成ですので、議案第46号は申請どおり許可することに決定いたしました。

(議長) 続きまして議案第47号「農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画の利用権設定について意見を求める。」を議題とします。事務局長、説明をお願いします。

(事務局長) 議長、事務局長 (はい、事務局長)

それでは議案書は22ページと23ページを一緒にご覧ください。なお説明に際し、貸渡人と借受人の間に入っております宮崎県農業振興公社の説明は省略させていただきます。

できます。第1項、貸渡人■■■■氏・借受人■■■■氏の申請案件で、畑1筆660㎡の賃貸借で、賃借料は年総額6千600円、賃貸借期間は令和7年2月1日から令和14年12月31日までの7年11ヶ月の新規設定です。第2項、貸渡人■■■■氏・借受人■■■■氏の申請案件で、畑2筆1,427㎡の賃貸借で、賃借料は年総額1万1千416円、賃貸借期間は令和7年2月1日から令和17年1月31日までの10年間の新規設定です。説明は以上であります。

(議長) 説明が終わりましたので、議案第44号の審議に入ります。何かご意見ございせんか。

(議長) よろしいですか。(はいの声)

(議長) それではこれをもって審議を終わります。これより採決いたします。議案第47号「農地中間管理事業の推進に関する法律による農用地利用集積等促進計画の利用権設定について意見を求める。」について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

(議長) 全員賛成ですので、議案第47号は、申請どおり許可することに決定いたしました。

(会長代理) 以上で、本日提案いたしました議案の審議は、すべて終了いたしました。これを持ちまして、12月の農業委員会定例総会を閉会いたします。

(田原次長) ご起立をお願いいたします。「一同礼」。お座りください。みなさんお疲れ様でした。この後、相続に関する勉強会を行いますので、10分程度、休憩をはさみたいと思います。