

令和7年1月高原町農業委員会定例総会会議録

1. 開催日時 令和7年1月28日（火）午前9時30分から午前10時25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 14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7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
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 6番 邊木園委員 7番 下村委員
会議書記 次長 田原修司

- 第2 議案第48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49号 農地法第3条の規定による貸借権及び使用貸借権設定の許可について意見を求める。
- 議案第50号 農地法第5条の規定による進達について意見を求める。
- 議案第51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移転について意見を求める。
- 議案第52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。
- 議案第53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）みなさんおはようございます。定刻より少し早いですが、本日出席される委員の皆様全てお揃いですので、少し早いですがこれから総会を始めさせていただきたいと思います。一同ご起立下さい。「一同礼」。お座り下さい。

(事務局長) 皆さんおはようございます。今月の定例総会案件は、議案第48号から議案第53号までの議案21件です。ご審議方よろしくお願いいたします。令和7年2月の定例総会は28日(金)です。議案審議及び転用議案等に係る現地調査は、21日(金)にお願いする予定です。2月の4条・5条に係る調査委員会は、第4調査委員会です。どうぞよろしくお願いいたします。案内になかったんですけど本日の総会終了後、登記事項証明書いわゆる不動産登記簿謄本の見方等について簡単に勉強会を行いますので引き続きよろしくお願いいたします。それでは、山元会長がご挨拶を申し上げます。

(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7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、令和7年1月の農業委員会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) 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、議長から指名をいたします。ご異議ありませんか。

(異議なしの声あり) それでは、議事録署名委員に、6番、邊木園委員と7番、下村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。議案第48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。」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4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3件でございます。第1項、譲受人 ■■■■■氏・譲渡人 ■■■■■氏による売買で、田3筆2, 525㎡で、対価総額は30万円です。調査委員は下村委員です。第2項、譲受人 ■■■■■氏・譲渡人 ■■■■■氏による売買で、畑1筆1, 509㎡で、対価総額は10万円です。これは先月の定例総会で取り下げさせていただいた分でございます。今回新たに議案としてあげております。調査委員は大迫委員です。第3項、譲受人 ■■■■■氏・譲渡人 ■■■■■氏 による売買で、田1筆196㎡で、対価総額は2万円です。■■■■氏は認定農業者ですが、今回申請の土地に隣接する、■■■■■という雑種地がございます。こちらと一緒に購入するというので3条申請となっております。調査委員は西村委員です。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、その報告を

求めます。第1項につきましては、下村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。

(下村委員) 議長 (下村委員) 7番下村が報告いたします。第48号第1項について現地調査をしました。1月24日(金)朝7時半に譲受人の息子さんの方に聞き取りをしております。本人さんに何回か連絡を取ったんですが連絡が取れなかったもので息子さんに聞いております。譲渡人につきましては昨日の18時頃に電話にて確認をいたしました。申請地は議案書6ページの航空写真をご覧ください。場所は西麓の農地3筆です。[REDACTED]周辺です。その裏手側と高速のインターをちょっと入った所くらいの3筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター2台等を所有されております。農作業は家族2名で経営されるということだったんですが、息子さんの方も農業をされておりますので実質3名で経営されるということで、従事日数もそれぞれ満たされております。現状の農地3筆とも、何年か作ってなくて荒れてるような状態だったんですが、譲受人の方で耕作放棄を解消しまして、イモを作付け予定ということで、機械を入れないといけないような場合は、[REDACTED]さんの方が建設業もされているということで、自社の機械、従業員等を使って回復するということでしたので問題ないかなと思います。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) ありがとうございます。第2項につきましては事務局の榎田主査の方から報告をお願いいたします。

(榎田主査) 議長 (榎田主査) はい、第48号第2項の調査を報告いたします。12月の総会で取り下げになった案件です。12月21日(土)大迫委員に現地確認をしていただきました。事務局の方でも現地の確認をいたしました。12月22日18時に譲受人に電話をして確認を行いました。12月23日16時に譲渡人が入居している施設[REDACTED]で確認を行いました。譲渡人の家族を調べまして配偶者はいなく、子どもも亡くなっていましたので、妹の[REDACTED]氏と12月27日12時頃に電話で確認を行いました。今回の農地売買についてもご存じでした。申請地は議案書7ページの航空写真をご覧ください。場所は蒲牟田の農地1筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター2台等を所有されています。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、報告を終わります。

(議長) 第3項につきましては、西村委員に調査をお願いしておりますので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。48号第3項について報告いたします。1月25日(土)現地調査を行いました。18時より譲渡人が施設

に入っているということで電話で確認を行いました。譲受人には自宅を訪問して確認いたしました。申請地は議案書の8ページの写真をご覧ください。場所は、後川内の2筆です。譲受人は農業用機械としてトラクター4台、タイヤショベル、田植え機、コンバイン、トラック等を所有されておられました。農作業は本人と奥さんと両親が手伝いをされるということで、3人から4人だったりということでした。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) 以上報告が終わりましたので、これより審議に入ります。何かご質問ございませんか。

(大迫委員) いいですか。(大迫委員) はい、12番大迫です。2番の項目について聞きたいんですけど、■■■さんは認知症だったのかどうかとか、土地を売買するのは大丈夫なのかどうかだけ確認したいです。

(議長) 事務局長

(義務局長) はい、お答えいたします。■■■さんは軽度の認知症ということでございました。会話とかもできるということでございました。判断も可能ということで施設の方等にも伺っております。以上です。

(議長) 一応、念を入れて親族の方にこの売買について知っているかの確認を行ったということですが。他にございませんか。

(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48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。」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48号については、申請どおり許可することに決定しました。

(議長) 続きまして議案第49号「農地法第3条の規定による賃貸借権及び使用貸借権設定の許可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10ページをご覧ください。今回の農地法第3条による使用貸借権申請件数は2件でございます。第1項、借受人 ■■■氏 ・ 貸渡人 ■■■氏による使用貸借で、畑2筆 4, 246㎡ で、使用貸借期間は、令和7年4月1日から令和17年3月31日までの10年間の再設定です。調査委員は邊木園委員です。第2項、借受人 ■■■氏 ・ 貸渡人 ■■■氏 による使用貸借で、田

6筆 8,019㎡ で、使用貸借期間は、令和7年5月1日から令和17年4月30日までの10年間の再設定です。調査委員は山下委員です。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) 第1項につきましては、邊木園委員に調査内容の報告をお願いします。

(邊木園委員) はい、6番邊木園が報告いたします。1月27日(月)8時から現地を見たあとに、両方の方に電話で調査をいたしました。議案書12ページの航空写真をご覧ください。借受人はトラクター2台、軽トラ、ダンプ、ショベルカー等の農機具をお持ちです。農業は奥さんと2人で200日程度、農作業に従事されており、地域経営体への集積等の取組みにも連携を取られて地域の話し合い活動にも参加して協力するなど問題ないと判断いたしました。自宅前の農地も■■■さんが作ってらっしゃるんですけど、非常にきれいに畑を作られて、手入れもされる方で問題ないと思いました。

(議長) 続きまして第2項は、山下委員に調査内容の報告をお願いいたします。

(山下委員) はい。(山下委員) 18番山下が第49号の第2項について調査をいたしましたので報告いたします。親子間の使用貸借でございます。1月24日13時45分から14時まで渡人の自宅で受人と同席して行いました。場所につきましては議案書13ページの航空写真のとおりで、田6筆です。受人は農業用機械としてトラクター1台を所有しております。農作業の従事日数は3条の申請書のとおりですので問題ないと思っております。地域経営体への集積等の取組にも連携を計っており、地域の話し合い活動にも参加して協力するなど問題ないものと判断いたしました。以上です。

(議長) ありがとうございます。以上で報告が終わりましたので、これより審議に入ります。何かご意見ございませんか。

(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49号「農地法第3条の規定による貸借権及び使用貸借権設定の許可について意見を求める。」に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49号については、申請どおり許可することに決定しました。

(議長) 次に議案第50号「農地法第5条の規定による進達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15ページをご覧ください

い。今回の農地法第5条による規定による進達申請件数は1件でございます。第1項、譲受人 [REDACTED] 氏 ・ 譲渡人 [REDACTED] 氏の申請案件で、畑2筆 1, 441㎡ 木材置場・車の回転広場を設置するための転用目的でございます。第3種農地、用途地域、農振地域外で、売買でございます。売買金額は総額650万円です。なお、隣接します宅地がございます。644-10 617. 94㎡も同時に購入し利用する計画となっております。まず、立地基準でございますけど、第3種農地ですので原則許可となっております。次に一般基準で転用の確実性、周辺農地への影響はないものと考えております。また、地域の農地の農業上の効率的・総合的な利用に支障がないことについては、特に影響はないものと思われ、立地基準及び一般基準を満たしております。以上でございます。

(議長) 本件につきましては、第3調査委員会に現地調査をお願いしておりますので、内容の報告を郡山委員長お願いいたします。

(郡山委員長) はい (郡山委員長) 4番 郡山が報告いたします。第50号第1項の申請地を酒匂委員と事務局より二宮さんで行いました。1月21日午後から行いました。転用目的は木材置場、車の回転広場でございます。申請地は議案書の16ページ、施設の配置図については17ページをご覧ください。事務局長より話がありましたように、手前の黒くなっている所が宅地ということで2筆が申請地に上がってきております。申請地は農用地域外で第3種農地となっております。地域住民、周辺農地にも影響ないことから問題はないものと判断いたしました。以上です。

(議長) ありがとうございます。随行された委員の方のご意見はございませんか。

(酒匂委員) はい。(酒匂委員) 17番酒匂です。今、委員長の説明のとおり、何も問題ないと確認いたしました。以上でございます。

(議長) 以上で報告が終わりましたので、これより審議に入ります。何かご意見はございませんか。

(事務局長) 議長、事務局長 (事務局長) 補足説明をさせていただきます。今、その交差点から中学校の方に下って登る都市計画の道路があるんですけども、それが後々今回申請の上がっているところを通るような計画にもなっております。これにつきましては建設係にも確認しまして、今回購入される [REDACTED] さんには話をして了承済ということは伺っているところでございます。以上です。

(郡山委員長) 補足いいですか。(郡山委員) 650万ということで高値かなということだったんですけど田原次長と話をしまして、宅地評価額としては妥当かなということでございます。以上です。

(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。採決をいたします。議案第50号「農地法第5条の規定による進達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50号については、申請どおり県へ進達することに決定をいたしました。

(議長) 次に、議案第51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移転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) 議案書は19ページをご覧ください。今回の農用地利用集積計画の所有権移転申請件数は1件でございます。第1項、譲受人 ■■■■■ 氏 ・ 譲渡人 ■■■■■ 氏の申請案件で、畑1筆1,224㎡で、売買価格は総額 73,440円です。申請地は20ページになります。酒匂委員、山下委員のあっせんを受けております。当該案件については、農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想に適合し、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各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) それではこれより審議に入ります。何かご意見はございませんか。

(議長) 入木委員

(入木委員) 10a当たり6万円は最低価格ですかね。何か決まりがあったですかね。

(議長) 評価額に対してどうなんだということで、これが田んぼだったらちょっと難しいかなと思うけど、畑なので評価額以上はいつてるんじゃないかなというふうには思っております。今ちょっと評価額書類を持ってきていないということだったので。

(入木委員) この前、別の畑の方で相談があった時、そういう話だったんで、事務局の方が。タダとかそういうのは絶対いかんですね。

(議長) タダでしたら、3条で上げていただきたい。あっせんの場合はある程度基準を設けた方がいいんじゃないかということで内規ということですね。

(入木委員) ■■■■■さんとこの前ちょっと会ったことがあって、この話を聞いて、その周りを買い占めて、もう1枚の畑にすると、よかことですねと。

(議長) 実際、農用地の集積を計るというのが一番魅力的なので、農業委員会として集積、集約化ということで。実際はあまり高くないようにやっついこうというのが努めなんですけど、あんまり安すぎても今度は周りの売ってる方からすれば基準を設けた方がいいんじゃないかということで設けているので。それ以外についてはタダでもいいからということであれば3条で申請をしていただくと。そういうふうに今、取り扱っている状況です。

(議長) 今、榎田主査の方で評価額を調べに行ってますので、少々お待ちください。

(議長) 基盤法でいくと800万までは無税と所得税がかからないという利点と、あと登記を役所の方でやっていくと、登記代が5,000円出していただいで出来るという特典があります。これを3条でとなると自分で登記をするか[]のところ頼むか、そういったところが出てくるんですけど。それと税金が短期5年以内だと20%、それ以上は約40%税金がかかってくる。だから例えば、売の方も1,000万で売っても400万税金で出ていくという形になりますので。この基盤法を使えるのが、今年の3月までですね。そのあと地域計画を定めて4月からは宮崎農業振興公社を使う制度になりますのでそこあたりを詳しく今後ははっきりした時点でもう1回説明を行いたいというふうに思っております。

(事務局長) 議長、事務局長(事務局長)先ほどの評価額なんですけども27,307円ということでございます。補足で前、今回申請の土地の真ん中を抜いて左ですね、[]も[]さんの方が買い取りまして同じ価格となっております。以上でございます。

(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51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移転について意見を求める。」に賛成の方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

(議長) 全員賛成ですので、議案第51号は申請どおり許可することに決定いたしました。

(議長) 続いて 議案第52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、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22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7件です。第1項、借受人 []氏 ・ 貸渡人 []氏 による賃貸借で、田1筆 816㎡、賃借料は年総額 玄米30kg 2袋、賃貸借期間は令和7年6月1日から令和12年5月31日までの5年間の再設定です。第2項、借受人 []氏 ・ 貸渡人 []氏 による賃貸借で、田5筆 5,490㎡、賃借料は年総額 玄米30kg 6袋、賃貸借期間は令和7年6月1日から令和12年5月31日までの5年間の再設定です。第3項、借受人 []氏 ・ 貸渡人 []氏 による賃貸借で、田2筆 1,526㎡、賃借料は年総額 玄米30kg 3袋、賃貸借期間は令和7年6月1日から令和12年5月31日までの5年間の再設定です。第4項、借受人 []

■■■■氏 ・ 貸渡人 相続人代表 ■■■■氏 による賃貸借で、田2筆 1, 936㎡、賃借料は年総額2万円、賃貸借期間は令和7年5月1日から令和12年4月30日までの5年間の再設定です。なお、過半数以上の同意をいただいております。第5項、借受人 ■■■■

■■■■氏 ・ 貸渡人 ■■■■氏 による賃貸借で、田1筆 2, 715㎡、賃借料は年総額米3俵とありますが、玄米30kg3袋、賃貸借期間は令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間の再設定です。第6項、借受人 ■■■■

■■■■氏 ・ 貸渡人 ■■■■氏 による使用貸借で、畑1筆 432㎡、使用貸借期間は令和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。第7項、借受人 ■■■■氏 ・ 貸渡人 ■■■■氏

による賃貸借で、畑4筆 20, 335㎡、賃借料は年総額 11万円、賃貸借期間は令和7年4月1日から令和10年3月31日までの3年間の新規設定です。以上の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) 説明が終わりましたので、議案第52号の審議に入ります。何かご意見ございませんか。

(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。

(議長) 52号についてはよろしいですか。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52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52号は申請どおり許可することに決定いたしました。

(議長) 次に議案第53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、説明をお願いいたします。

(事務局長) 議長、事務局長 (はい、事務局長) この案件は中間管理事業制度による利用権設定でございます。議案書は29ページからと35ページから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説明は省略させていただきます。第1項 貸渡人 ■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■氏の申請案件で、田2筆 1, 539㎡ の使用貸借で、使用貸借期間は令和7年3月1日から令和12年2月28日までの5年間の新規設定です。第2項、貸渡人 ■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■氏の申請案

件で、田1筆 1, 901㎡ の使用貸借で、使用貸借期間は令和7年3月1日から令和12年2月28日までの5年間の新規設定です。第3項、貸渡人 ■■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■■氏 の申請案件で、畑2筆 3, 904㎡ の使用貸借で、使用貸借期間は令和7年4月1日から令和17年3月31日までの10年間の新規設定です。第4項、貸渡人 ■■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■■氏 の申請案件で、田2筆4, 153㎡ の賃貸借で、賃借料は年総額 41, 530円、賃貸借期間は令和7年3月1日から令和17年2月28日までの10年間の新規設定です。なお、相続人は配偶者1人、子ども2人ですが、配偶者及び子ども1人の同意をいただいております、3/4の同意をいただいております。第5項、貸渡人 ■■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■■氏 の申請案件で、畑1筆 3, 374㎡ の賃貸借で、賃借料は年総額 15, 000円、賃貸借期間は令和7年3月1日から令和17年2月28日までの10年間の新規設定です。第6項、貸渡人 ■■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■■氏 の申請案件で、田10筆 4, 668㎡ の賃貸借で、賃借料は年総額46, 680円、賃貸借期間は令和7年5月1日から令和12年4月30日までの5年間の新規設定です。第7項、貸渡人 ■■■■■氏 ・ 借受人 ■■■■■氏 の申請案件で、畑2筆 4, 756㎡ の賃貸借で、賃借料は年総額23, 780円、賃貸借期間は令和7年3月1日から令和17年2月28日までの10年間の新規設定です。説明は以上でございます。

(議長) 説明が終わりましたので、議案第53号の審議に入ります。何かご意見ございませんか。

(議長) よろしいですか。

(はいの声)

(議長) それではこれより採決いたします。案第53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します。

(全員挙手)

(議長) 全員賛成ですので、議案第53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、1月の農業委員会定例総会を閉会いたします。

(田原次長) ご起立ください。 「一同礼」。 お座りください。