

令和3年第12回筑紫野市農業委員会総会
議事録

令和 3年12月 7日
筑紫野市役所505会議室

1 開会日時及び場所 令和3年12月7日 午後2時58分
筑紫野市役所（505会議室）

2 閉会日時 令和3年12月7日 午後4時38分

3 委員氏名

(1) 出席者

農業委員

真鍋豊、大石茂美、長谷恭一、砥綿俊彦、八尋雄二、永田秀喜、櫛木勇、
八尋洋一、井上ユキエ、萩尾博道、熊野修治、神崎光成

農地利用最適化推進委員

山内公昭、萩尾利光、市川勘一、市川光秀、砥綿英彦、松原剛、
高田長次、佐藤英昭、中山榮二、八尋泰憲

(2) 欠席者（または出席を要しない農地利用最適化推進委員）

4 議事に参与したもの

事務局長兼筑紫野市環境経済部農政課課長 八尋優一

事務局農地担当係長 萩尾浩三

5 会議に付した事項

農地

報告第34号 農地法施行規則の規定による届出について

報告第35号 農地法第4条第1項第8号の規定による農地の転用届出について

報告第36号 農地法第5条第1項第7号の規定による農地の転用届出について

議案第26号 農地法第3条の規定による農地の権利移動（設定）について

議案第27号 農用地の買入協議に係る要請について

農政

議案第24号 農業経営基盤強化促進法に基づく農地の所有権移転について

議案第25号 農業経営基盤強化促進法に基づく農地の利用権設定について

○議長：皆さん、こんにちは。ちょっと時間が若干早うございますが、おそろいでございますので始めていきたいと思います。

出席委員が筑紫野市農業委員会会議規則第6条に定められた定足数に達しておりますので、ただいまから令和3年第12回筑紫野市農業委員会定例会を開催いたします。

まず、議事録署名委員の指名を行います。署名委員には、1番委員の真鍋委員さん、それから9番委員の八尋委員さん、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の議事に従って審議をお願いいたします。資料はお手元にお持ちだと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、1ページをまずお開けください。

農地法第5条第1項第7号の規定に基づく同法施行規則第53条第11号の規定による届出に関する件を報告いたします。

報告第34号、議案書のとおり届出が1件あります。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局：読み上げて説明に代えさせていただきます。

番号1番。届出者、福岡市□□、□□支社長、□□。相手方、筑紫野市□□、□□。届出地、□□外1筆。地積は田600平米、合計600平米。契約内容は賃貸借。届出の理由ですが、適用条項、第53条第11号、農地内の既設鉄柱及び基礎の撤去でございます。

以上です。

○議長：ありがとうございます。

本件について質疑のある方はお願いいたします。

(なし)

○議長：ございませんようですので、以上で本件に関する報告を終わります。

2ページをお開けください。

農地法第4条第1項第8号の規定による農地の転用届出に関する件を報告いたします。

報告第35号、議案書のとおり農地の転用届出が2件あります。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局：読み上げて説明に代えさせていただきます。

番号1番。届出者、筑紫野市□□、□□。届出地、□□。地積は田113平米、合計113平米。届出内容、転用目的は自己住宅。構造規模、木造2階建て。工事期間は、令和3年11月15日から令和4年3月31日まで。開発許可の要否は不要です。受付月日、令和3年10月28日。

番号2番。届出者、太宰府市□□、□□、外1名。届出地、□□外1筆。地積は田1,377平米、合計1,377平米。転用目的は駐車場。構造規模は現況のまま利用。工事期間、施工済み。開発許可の要否については、市整備要綱該当です。受付月日、令和3年11月4日。

以上です。

○議長：ありがとうございます。

本件について質疑のある方はお願いいたします。

(なし)

○議長：ございませんようですので、以上で本件に関する報告を終わります。

3ページをお開けください。

農地法第5条第1項第7号の規定による農地の転用届出に関する件を報告いたします。

報告第36号、議案書のとおり農地の転用届出が3件あります。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局：読み上げて説明に代えさせていただきます。

番号1番。譲受人、筑紫野市□□、受遺者、□□。譲渡人、筑紫野市□□、遺贈者、□□。遺言執行者、□□。届出地、□□。地積は畑で292平米、合計292平米。届出内容、転用目的は駐車場。契約内容は遺贈です。構造規模、現況のまま利用。工事期間は施工済み。開発許可の要否は不要です。受付月日、令和3年11月15日。

番号2番。譲受人、福岡市□□、有限会社□□取締役、□□。譲渡人、筑紫野市□□、□□。届出地、□□。地積は畑で10平米、合計10平米。転用目的は道路。契約内容は売買。構造規模、アスファルト舗装。工事期間、令和4年5月31日から令和4年6月30日です。開発許可の要否は不要。受付月日、令和3年11月22日。

番号3番。譲受人、福岡市□□、□□株式会社代表取締役副社長、□□。譲渡人、大野城市□□、□□、外3名。届出地は□□外1筆です。地積は、田341平米、畑181平米、仮換地339平米、合計で522平米。転用目的は建売住宅。契約内容は売買。構造規模、木造2階建て。工事期間、令和3年12月10日から令和4年5月30日まで。開発許可の要否は不要です。受付月日、令和3年11月24日。

以上です。

○議長：ありがとうございます。

本件について質疑のある方。どうぞ。

○委員：1番の遺贈は相続とどう違うのですか。

○事務局：遺贈は遺言ですね。

○委員：遺言で相続されるのですか。

○事務局：そうです。遺言ですね。相続という、いずれはそうなるんでしょうけど……。

○委員：贈与じゃないんでしょう。

○事務局：贈与じゃないですね。遺言書に沿った届出になりますね。遺言書に書かれている。

○委員：今、生前贈与がはやっているからですね。

○事務局：誰に特定のものを譲るとかっていう遺言書に沿った届出になります。

○議長：ほかにございませんか。

(なし)

○議長：ありませんようですので、本件について以上で報告を終わります。

それでは、4ページをお開けください。

議案第26号、農地法第3条の規定による農地の権利移動に関する件を議題といたします。

1番について、地区担当委員であります□□番委員、□□委員さん、説明方よろしくお願ひいたします。

○委員：では、説明させていただきます。

番号1番。譲受人、筑紫野市□□、□□。譲渡人、福岡市□□、有限会社□□取締役、□□。申請地、□□。地積、畑18。異動の内容、申請理由、相手方要望。契約内容、売買。

補足します。まず、前のページの3ページの2番を見てください。譲受人と譲渡人が逆転して載っております。これはそれぞれの土地を単純に言えば交換するためにですね。あと、面積等々で価値の差額が発生いたしますので、売買という形式を取っておられるという形になります。

そして、この二つに関連して、6ページの地図を見ていただけますでしょうか。まず、中央上部にちょっと三角の広い土地があると思いますけど、こちらに分譲住宅の計画が□□さんでありまして、それに伴って道を造るということです。中央から右肩上がりにY字で道がありますけども、この辺りですね。□□とかありますけども、この辺りが昨年7月の農業委員会でやっぱり同じように審議をかけられて、皆様の承認をいただいております。そのときに、地主の□□さんのところと□□さんの分で土地の割合はきっちり農地とあれと分けようと、そういう意味で整理したいという流れの中での今回の申請となりました。

ちなみに、これはまだ実際は上がってきておりませんが、□□さんのほうの住宅転用ですかね、そちらの申請は今年度、3月ぐらいをめどに上げたいということで話を聞いております。

以上です。

○議長：事務局より補足がありましたらお願いします。

○事務局：内容につきましては、□□委員さんが説明をいただいたとおりでございます。交換でございますが、一応3条ということになりますので、その辺の要件だけちょっと確認をさせていただきますと、□□さんについては、農地の保有状況であったり本人さんの営農状況、従事日数等からも、農業に関しては常時従事するというふうに考えております。地域との調和も特に支障はないというふうに考えております。

以上でございます。

○議長：ありがとうございます。

それでは、皆様方、本件に関する質疑、意見のある方はお願いいたします。

(なし)

○議長：ございませんようですので、これより採決を行います。

本案を農地法第3条第2項の各号に該当しないとし、原案のとおり可決することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○議長：ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、本案は原案のとおり可決することといたします。

それでは、議案第27号というページの次のページをお開けください。

議案第27号、農用地の買入協議に係る要請についての件を議題といたします。

事務局よりの説明をお願いいたします。

○事務局：事務局より説明させていただきます。

今回、こういった要請というのが初めて議案に上げさせていただく案件でございます。なかなかこの案件は出ないケースでございますが、買入協議に係る要請とは何を要請するかというのは、実は農業委員会のほうから、所管は農政課なんですけど、市長に対して借入協議の通知をしてもらうように要請をするという、会長名から市長宛てに対して通知をしてくださいというような要請をするために議案に上げないといけないということで、今回上げさせていただきました。

これまででもいろいろ農政議案ということで、次の農政議案にもありますけども、売買による収益移転に関する案件でございます。今、こういう農地売買の特例事業のチラシを両面刷りでお配りさせていただいております。「農地売買等事業でああなたの農地を活かします!!」というようなチラシを両面刷りでお配りしております。これはイラストを見ていただいたらもう分かると思います。「農地売買等事業とは」と書いてありますが、規模縮小あるいは離農しようとする農家さんから推進機構が一旦農用地を買い入れまして、それを担い手さんに売り渡すというような事業に関するものでございます。イメージ図を見ていただいたら分かるかと思えます。これが農地法ではなく農業経営基盤強化促進法——基盤法などと言いますが、それに基づいた売買の流れになるんですが、この制度を使って農用地の売買をしたときに、裏にもちょっと書いていますが、売手さんや買手さんにメリットというのがあるんですね。下のほうにあります。農用地の売買を推進機構さんが仲介役でやった場合は、こういうメリットがありますというチラシになります。下のほうに、一番大きい、売りたい方、売られる方のメリットで赤く囲っているところがあります。税金の控除が受けられます。譲渡所得の特別控除800万、今回、買入協議ということになるんですが、1,500万までの特別控除が受けられると。こういった控除を受けると、いろ

んな所得税であったり国民健康保険税であったり、そういったところで安くなるというか控除が利きますので、その辺が反映されるという制度で、売手さんには非常にすごくいいメリットになる事業になります。

これまで結構、農地の売買の案件を農政議案で上げさせていただいていましたが、800万まで超えることはなかなかなかったんですね、今まで。今回、下に表をつけておりますが、□□さんの売買に関する面積がありますが、1万3,000あります。これも面積が大きいというのと金額がもう800万を超えてしまうということで、どうしても税金がかかってしまうんですね、超えた部分が。例えば、1,000万で売買したときには800万までであれば200万に対して所得税であったり、そういったところに税金がかかってきますので、税金がかからないように1,500万までいけるように、今回、議案として上げさせていただきました。

その売買を進めるに当たって、推進機構さんと□□さんが買入協議を行ってもらい、協議をしてもらうというのがあって、その協議が終わった後に推進機構さんと税務署がさらに協議を行うという流れが通常の流れより事前にちょっと変わってくる状況でございます、要はそういった税務署さんと協議が終われば、もう1,500万まで控除が受けられるというものでございます。

先ほど説明しましたとおり、推進機構さんと□□さんの協議というのがまずスタートになりますので、その協議をしてもらうために通知を出すわけですが、それが結局、市長名じゃないと出せないの、うちの農業委員会から市長宛てに通知をしてくださいという要請をする議案ということになります。

すみません、ちょっと説明が申し訳ないです。ちょっとだらだらと説明させていただきました。内容的には、説明は以上でございます。

議案第27号の11筆の買入協議に対する要請を行いたいというふうに考えております。よろしく御審議お願いいたします。

以上です。

○議長：ありがとうございます。

ちょっと今までと違うようなやり方が出てきておりますので、皆様方からの質疑、意見がある方はよろしくお願ひします。

○推進委員：これ、買取したほうは分割で何人か分かれても構わないのですか。一括じゃなくてもいいのですか。

○事務局：一括ですね。買手さんと売手さんがもう、売手さんのメリットを使う部分になります。買手さんはもう何人かいても。

○推進委員：分けても構わないんですか。

○事務局：大丈夫です、これは。□□さんに……。

○推進委員：この案件は、基本的にもう買手は大体決まってきたのでしょうか。

○事務局：ある程度決まっています。地元でされていらっしゃる方、担い手さんのほうに買手さんはほぼ決まっている。

○推進委員：□□は担い手が多かったですね。交流もあるし。

○事務局：そうですね。地元でされていらっしゃる方です。

○委員：すみません。ということは、逆に言えば、1,500万の買入協議の場合、1,500万控除受けられますということで、今から□□さん、推進機構、税務署と協議ということで、全てはここで決定するということですね。

○事務局：全てというのが……。

○委員：だから、買入協議を我々のところで提案があったけども、その全ての決定は推進機構と□□さんと税務署の協議で、特例で買入協議の場合は1,500万の控除が受けられますよという実態を使うための方策ということになれば、今後こういったパターンが増えてくるかと思うんですよ。

○議長：ただ、さっき言われましたように、金額が800万までもあんまりほとんどないということなので。

○事務局：ほとんどないです。

○議長：農地の地価は安いものです。転用は駄目ですので、あくまで農地から農地ですね、基本。それだけですので。

○委員：だから、売買でも資格を持っている人がもちろん買うことになりますよね。

○事務局：買手さんは、裏に書いていますとおり、一般の方でも認定農業者の方でも構わない。ただ、手数料とかが若干変わってくるんですよ。その辺の違いはありますけど、必ずしも認定農業者の方とは限らないですね。売る農地が農用地というですね。農用地。

○委員：あくまでも農地として使う場合での買入協議だということですね。

○事務局：はい。全ての農地がいいというわけではないので、この事業を使うのは、書いていますとおり、農業振興地域内の農用地という限定された農地になります、この事業を使う場合はですね。そういった売買する場合は推進機構をぜひ使ってくださいねという、いろいろ農家さんから相談されたときはそういった、こういうのもありますよというのもぜひ、ついでですけど、情報提供としてお伝えいただければなと思っています。よろしくお願いします。すみません、申し訳ないです。

○議長：ありがとうございます。どうぞ。

○委員：自分は6年になりますけど、初めての協議なものだからちょっと確認ですけど、□□さん自身はもう認定農業者だし、前提条件は農業振興地域の農用地ということは分かったんですけど

ど、1,500万とかという価格と言ったらいけないんですけど、その基準と言ったらいけないけど、相場とかそんなんであれするんですか。よく分からないけど、基準になるものですね、1,500万とか800万とか言われているじゃないですか。だから、それをまず知っておかないことには、これをする意味がないじゃないですか。買入協議をする意味がですね。

○議長：意味がないって、税金対策にいいということ。

○委員：税金対策にいいんだけど、もしかしたらこれ……。

○議長：単価が、例えば1反当たりの値段なんていうのは、極端に高い値段をつけてもそれは通りませんので。

○委員：通らないので……。

○議長：あくまでその地域の状況の相場あたり……。

○委員：相場というのは、推進機構が持っているあれですか、やっぱり。

○議長：いや、それは本人たちで話し合っている場合もあります。

○委員：本人たちの双方で決める価格というもので。

○議長：それもありません。それが多いいと思います。

○委員：つまり、聞きたいのは、もう買手の人がいれば双方の価格がある程度安定するけど、1反当たり幾らぐらいでっていう部分の、何というか……。

○議長：大体、全国の農業新聞を読まれているかと思いますが、水田は全国平均で大体60万ぐらいで売買されています。あくまで平均ですよ。

○委員：反当たりですか。

○議長：反当たり。それから、畑が40万ぐらい、山が10万ぐらいというやつが一遍、新聞には載っていました。

○委員：だから、農用地で振興地域だから、いい田んぼって言ったらいけないけど、ある程度ハイレベルのところでのあれですから、まず金額がどのようにして決められるのかなというのがまず一つあったのと、相手は何人でもいいって言われたじゃないですか。

○議長：買うほうは。

○委員：買うほうは。ただし、このあれを見たら買いたい人のほうもメリットがあるじゃないですか、実際、不動産取得税とかそんなのがですね。結局、そこで、例えば3人とか4人とか、一番いいのは1人が一番、せっかくする意味でいけばですよ。これを利用するならば1法人なり1個人が買い取ってもらうのが一番いいと思うんですけど、そういう、例えば3人とか4人いた場合に確認書とか、何というんですかね、ちゃんとここで後は農業しなきゃいけないですよ。さっき認定農業者には関わらないというようなことを言われたんで、その辺で相手というか買う人の条件みたいなのは別に本当はないのかなと。

○議長：さっき言われた協議の段階で、こちらの場合はもう□□さんだけになるのかな。通常の場合、この手続をする場合は、売手と買手と両方、そして農政のほうが立ち会いながら。

○委員：市が立会い。

○議長：そして、中間管理機構から職員が見えて、これでいいんですかってぴしゃっと確認はされます。

○委員：なるほどですね。

○議長：そして、最終的には農業委員会から、さっき、この後ろのほうにあるような形で上がってこないと許可は出ませんので。

○委員：だから、推進機構からまたこっちに。

○議長：本人さんに連絡が。

○委員：連絡があって、またこの同じような今度申請で農業委員会にもかけられるということでしょう。それで初めて1,500万なり800万の控除という部分の。

○議長：そうですね、申告のときに受けられるという。

○委員：税の申告ですね。

○議長：はい。

○委員：分かりました。

○議長：だから、確定申告しないといけないですね。

○委員：税金の控除で800万、1,500万というのがありますけど、1,500万ぐらいの大きい金額でないと成立しないというか。

○議長：いや、100万でもいいです。

○委員：100万でもいいですか。

○議長：結局800万が普通なんですけど、特例としてこの1,500万あるというふうに考えられたほうが早いかもしれないですね。

○事務局：800万の範囲内であれば、もうあまり考えずにできる。全て控除されるというふうに思っていた方がいいと思います。これを利用してでの売買はですね。

○委員：もう金額低くてもいいんですね。

○事務局：そうです。もう800万に収まればということで。

○委員：今回はこれが800万超えたということだから。

○事務局：そうですね。なかなか実績がないので。

○委員：だから、今まで動いていたのが500万とか600万は動いていたけど、この800万はオーバーするということが今までなかったということです。だから、税金対策がちょっと必要だから、これを使うということになってきたんでしょう。

○議長：2割ですからね。大きいです。

○委員：金額が大きいから。

○委員：500万とか600万で買った場合は、特別控除は500万とか600万になるわけでしょう。800万にはならないでしょう。

○議長：ならないです。買ったやつに対して。

○委員：800が一応上限だけど、500万で売買されるのは。

○委員：上限を超えたということだけで。

○委員：500万が特別控除になるということでしょう。

○委員：それはないですよ。今までのやり方だけの取引ですから。

○委員：そうでしょう。

○委員：はい。

○議長：いいですかね。どうぞ。

○事務局：すみません、ちょっと補足ですみません。説明不足で申し訳ございませんでした。

誰でも農地を買っていいよという話で、さっき一般の方でも担い手さんでもOKよということで話していたんですが、裏に書いていますとおり、買われる方は要件があります。上の表の要件、その横に買主、経営面積というのがあって、ある一定、農地を誰でもいいというわけじゃなく、やっぱり農家さん、農業をされていらっしゃる方に対するの売買になりますので、これは今後変わるかもしれませんが、今は9,000、9反ちょっとが基準面積になります。取得後の面積が9反、9,100……。

○委員：これ、書いていますか。ここには書いていませんか。

○事務局：ここには書いていないです。自治体によっても違いますし、これもまたちょっといろんな調査で変わったりということも今後ありますので、こちらには記載はしておりません。

○推進委員：すみません。5反以上持たないと田んぼ買えないとかっていう話があったんですが、5反というのはいないんですか。

○事務局：5反は3条ですね。こういった、先ほどありました3条で、通常の売買。

○推進委員：通常の場合は5反ですか。

○事務局：通常の売買の基準というのは5反というのが。

○議長：これは、あくまで税金対策として使えるし、メリットがあるということで使っていたかどうかといかなど。ただ、お互いで二人で話し合ってしまった場合は2割5分かかってきますからね、税金は、ちゃんと払ってもらわなくてはいけなくなりますので。そこはこれと違う。だから、うまい具合にこういうやつがありますので、ぜひ買われる場合は。

それから、面積要件の件は、例えば施設園芸とかされていると面積が小さくても十分買える用

地はありますので、そういったことは可能ですけど。

○事務局：すみません、議長。

○議長：いいですかね。何かほかにございませんか。どうぞ。

○委員：今のところですけど、例えば300万とか500万で買えるんですけど、これは譲渡税はかからないんですか、譲渡税はかからないんですか。

○事務局：所得税はかからない、全額控除になれば。ほかにも所得があれば別ですけど。土地に関しては特別控除を受けられますので。

○議長：ようございましょうか。まれに出てきたということで、今後また出てくるとは言えませんが、大規模化される方がいらっしゃれば、また変わってはまいるかと思えます。

それでは、質問はほかにございませんか。ようございますか。

(なし)

○議長：それでは、本件に対する質疑もありませんようですので、お諮りいたします。本件を承認することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○議長：ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、本件を承認することといたします。

では、その次のページの農政議案第24号をお開けください。

農政議案第24号、農業経営基盤強化促進法に基づく農地の所有権移転に関する件を議題といたします。

農政担当者の説明をお願いいたします。

○農政担当：読み上げて説明に代えさせていただきます。

番号1番。所有権移転を受ける者、□□。住所は、筑紫野市□□。所有権移転をする者、公益財団法人福岡県農業振興推進機構理事長、□□。住所は福岡市中央区天神4丁目10番12号。所在地は□□。登記・現況地目とも田。台帳面積は6,772平米。農振区分は農用地。利用目的は水田。所有権の移転の時期、それから支払時期、引渡しの時期は、令和3年12月24日となります。

2番につきましては、事前にお配りしておりますので、割愛をさせていただきたいと思えます。

本件につきまして、合計でございますが、売買が2件、筆数といたしましても2筆、面積の計は1万1,020平米の売買に関する所有権の移転でございます。

本件については、10月にお諮りした案件でございます。先ほどの話にありました推進機構が一旦買い受けまして、最終的な担い手であります□□さん、それから□□さんのほうへあっせんを行い、所有権移転を行うというものです。

以上です。

○議長：ありがとうございます。

本件に対する質疑、意見のある方はお願いいたします。

(なし)

○議長：ありませんようですので、本件は、農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件に該当するので、原案のとおり可決することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○議長：ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、本件のとおり決定することいたします。

では、また次のページをお開けください。

農政議案第25号、農業経営基盤強化促進法に基づく農地利用権設定に関する件を議題といたします。

農政担当者の説明をお願いいたします。

○農政担当：読み上げて説明に代えさせていただきます。

番号は03-12-001、□□。貸付者住所、□□。借受人氏名、□□。借受人住所、□□。所在地、□□。地目は田。面積は1,340平米。農振区分は農用地。利用権の種類は使用貸借。利用権の内容は水田。時期は、令和3年12月11日から令和13年11月10日までの9年と11月となります。

すみません、説明の前に申し訳ございません、ちょっと修正をお願いしたいと思って忘れていました。次の下の貸付者が□□さんの分なんです、備考のところ、すみません、全て新規になります。全て新規の方ですね。更新ではなく新規の方なので、修正方お願いしたいと思います。すみません。

次の案件については、割愛をさせていただきます。

件数は2件、それから筆数が新規4筆、合計面積が4,220平米の利用権設定に関する件でございます。

御審議をよろしくお願いいたします。

以上です。

○議長：ありがとうございました。

それでは、本件に対する質疑、意見のある方はお願いいたします。

(なし)

○議長：ありませんようですので、お諮りいたします。本件は農業経営基盤強化促進法第18条第3項各号の要件に該当するので、原案のとおり可決することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○議長：ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、本件のとおり決定することといたします。

それでは、一応議案が全部終わりました。

それでは、全議題終わりましたので、定例会の議事は終了いたしましたので、以上をもちまして、令和3年第12回筑紫野市農業委員会定例会を閉会いたします。