# 平成３０年１月大木町農業委員会
# 総会議事録

１．開催日時　　平成３０年１月１０日（水）　午前９時３０分から午前１０時０７分

２．開催場所　　大木町役場　３階　第１会議室

３．総会構成人員現在総数　　１８名

４．出席委員　（１８名）
　　１番　北島　みゆき
　　２番　井手　正宏
　　３番　山縣　吉子
　　５番　廣松　政則
　　６番　山城　都行
　　７番　松本　久吉
　　８番　松永　靜義
　　９番　野口　大空
　１０番　黒田　安利
　１１番　山口　伸一
　１２番　久良木　勝昌
　１３番　牟田　清人
　１４番　田中　良房
　１５番　川村　公人
　１６番　松枝　由朗
　１７番　真辺　恵子
　１８番　松永　一完
　１９番　眞崎　萬次　（会長）

５．欠席委員　（０名）

６．農業委員会事務局職員
　　局長　　北島　克彦
　　係長　　古賀　利治
　　書記　　鶴岡　政勝

７．議事内容
　１．議事
　　１）農地法第３条の許可申請について
　　２）大木町農用地利用集積計画の決定について

８．会議の概要

| | |
|---|---|
| 議　長 | 皆さん新年明けましておめでとうございます。<br>平成３０年の年頭にあたり、今年１年農業委員としてそれぞれご尽力していただくようお願いを申し上げます。<br>１月２６日には研修会がございますので、全員の方の出席をお願いしたいと思っております。<br>正月明けて寒暖差が大きく、特に今日から気温が下がるということですので、健康に留意されて委員会にご尽力していただくようお願いしたいと思います。<br>それでは、大木町農業委員会会議規則第６条の規定により委員の過半数が出席しておりますので、本日の総会が成立したことを報告します。<br>では、ただいまより、１月の農業委員会総会を開催いたします。<br>携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りになるかマナーモードへの設定をお願いいたします。<br>本日の議事録署名人を、１２番委員の久良木勝昌委員、１３番委員の牟田清人委員にお願いいたします。<br><br>議案第１号「農地法第３条の許可申請について」を議題といたします。<br>整理番号１番を議題とします。事務局の朗読説明をお願いします。 |
| 事務局 | （　朗読説明「省略」　） |
| | 農地法第３条第２項の各号に該当しないため許可要件の全てを満たしていると判断しております。 |
| 議　長 | 事務局の朗読説明が終わりました。<br>地元委員の松永静義委員の意見をお願いいたします。 |
| 松永静義委員 | 本件につきましては、先ほど事務局から詳しく説明されましたので、私から別に申し上げることはありません。<br>よろしくお願いいたします。 |
| 議　長 | 地元委員の意見はお聞きのとおりでございます。質疑に入ります。<br>皆さんの意見をお願いします。 |
| 各委員 | （　全員意見なし　） |
| 議　長 | 意見もないようですので、質疑を終わります。採決いたします。<br>整理番号１番を承認することに賛成の方は挙手をお願いします。 |
| 各委員 | （　全員挙手　） |
| 議　長 | 全員賛成と認め、整理番号１番を承認することに決定いたします。<br>次に、議案第２号「大木町農用地利用集積計画の決定について」を議題とします。事務局の朗読説明を求めます。 |
| 事務局 | この件につきましては、本日承認をいただきましたら、１月１５日に公告をする予定でございます。 |

（　朗読説明「省略」　）

議　長　　所有権移転関係整理番号１番から３番、それから利用権設定関係について事務局の朗読説明が終わりました。質疑に入ります。
皆さんの意見をお願いいたします。
川村委員。

川村委員　　前回の土地売買と今回の土地売買とありますが、価格交渉において委員が中に入って仲介すると思いますが、売買価格が非常に下落しつつあると思います。
委員会としてこの状況はどうでしょうか。価格が下がるということは農家保護には繋がらないと思います。
ただ、価格が下がり農地の集約化の促進にはなるかと思いますけど、委員会としてこのような状況が果たしていいのかなと思っております。

議　長　　それでは、売買の経緯について説明をお願いします。

事務局　　今回の売買案件について説明いたします。
〇〇さんの件につきましては、〇〇さんという方が機構を通じて売り渡してあります。永年、〇〇さんが耕作してあったこと、田んぼを全部処分したいということ、面積も大きいということなどの事情で、当事者で合意された価格だと思います。
あっせん事業という形ではなく、売買事業という形であっせんの基準を満たして買い手の方がすでに決まっているような状況での手続きになります。
以上のような事情を加味されて売買価格が安くなっているではないかと思います。
次の〇〇さんの件については、これも耕作をお願いしてあった方に売り渡したいということと、田んぼの一部が高圧線の線下がありまして、そのような事情が加味されたところで価格の設定がなされている状況経緯であります。

議　長　　事務局から説明がありましたが、売り渡しの価格が下がっているという状況の中で、〇〇さんの場合は〇〇万円程度となっており、ただいま価格に関しての説明がありましたが、事務局として基本的にこれぐらいの価格が妥当ではないかというアドバイスなどはどのようにされているのかお尋ねします。

事務局　　今回の場合は特異な例であったかと思います。
２番の案件については反当〇〇万程度、最後の案件は反当〇〇万ということで、やはり農地の条件等がございます。場所的なこととか耕作しやすいとか耕作しにくいとかがありまして、それ相応の意見をお聞きしてから売買に結びつく形で決めていかなければならないと思っていますが、一般

論として、私たち事務局がお話ししているのは、今の実勢価格として土地改良をしている田で〇〇万から〇〇万程度、土地改良をしていない田で〇〇万から〇〇万程度で動いていることでお示ししており、このことについては皆さん方にもお伝えしているかと思います。

価格決定までの経緯とか場所の問題とか、そのような事情の中で双方が折り合うところで落ち着かせないといけないのかなと考えているところです。

議　長　　事務局の方向性としては、今、局長の方から話があったとおりでありますが、皆さんから何かご意見ありますか。

松本委員。

松本委員　　奥深い質問になるかもしれませんが、土地改良をしたところは〇〇万とかの根拠についてお尋ねします。

不動産の場合は土地評価委員会とかあると思いますが、そのようなことで国とか県とか対応して決定しているようです。

一番なじみがあるのが新聞等で掲載される土地の評価額等があり、天神であれば一坪〇〇万円とかありますが、私はそのような知識しかありません。

そのような何か根拠になるようなものはないのですか。

事務局　　土地の評価額は、税金関係での評価額になります。実勢の売買価格というのは個人と個人の状況、つまり、土地が欲しい方が買われれば高くなりますし、土地を売りたいという方が売れば安くなってきます。

田んぼについても固定資産の評価額はありますが、実売価格に基づいたものではありませんので、売買価格に関しては実売価格の平均的なものをお伝えするしかないと思っております。

松本委員　　標準課税台帳とかあるんでしょ、そういうのを参考にしてあるのですか。

事務局　　基本的に実勢価格というのは、今、現実的に取引されている価格の平均的なものです。評価額については全く参考にしておりません。

実際動いている価格の平均的なものをお伝えしているわけです。

係長が申しましたように、この土地がどうしても欲しいので譲っていただけないかといった場合は、当然価格は上がりますし、売り手側がどうしても手放したいということでどなたか買っていただけないかという場合は、当然価格は下がるというのは世の常でありまして、そこについてはケースバイケースということで考えていただければと思います。

議　長　　他にご意見ございませんか。

松永静義委員。

松永静義委員　　〇〇さんの件で少し補足をさせていただきます。この土地につきまし

ては線下がかかっております。
　私にこの土地の売買の相談がありまして、どのくらいの相場かということでしたので、ただいま局長から説明がありましたとおり、〇〇万から〇〇万程度であると話をしておりました。
　その後、売り手から連絡がありまして、売り手買い手の話の中でかなり低い価格での提示があり買い叩かれたとのことでした。
　この土地については、枝番がたくさん付いております。これは線下が通っておりまして地役権が設定してありまして、土地改良事業のときに相当な値段反当〇〇万程度で地役権が設定してあるのではないですかと言いました。
　地権者の方に地役権設定の折お金をもらってあるでしょ、と話をしましたところ、自分はお金のことは良くわからないとのことでした。
　買う方の田んぼにも送電線がありますので線下保障の価格については理解してあると思います。
　価格だけで見ますとだいぶ値段が下がっておりますが、高く売りたいということであれば線下の分を返したらどうですかと話しました。
　そうしましたら、買い手の方に安い価格相場を話したのではといわれましたので、私は、〇〇万から〇〇万の間での価格の話ししかしておりませんと言いました。
　それでも、高く売りたいのであれば、あなたが線下でもらってある金額を返せば高い値段で売れるのではないでしょうか、と言いましたところ、そうですかということでした。
　そして、３条でしますか推進機構でしますかと尋ねましたら、経費の面等を考えられ機構のほうに売り渡したほうが良いのではないかということになりまして、農業委員会に行かれて相談をされるようにお話をいたしましたので、結果推進機構への売り渡しという経過になったわけであります。

議　長　　他にご意見ございませんか。
　私から利用権設定関係で参考意見を聞きたいと思いますが。農事組合法人〇〇の中で対価額が〇万円と〇万〇千円と２段階ありますが、どのような基準でその価格が決まっているのか教えてください。

山口委員　　土地改良したところは〇万〇千円、土地改良していないところは〇万円に決めているだけです。

議　長　　他にご意見ございませんか。

各委員　　（　全員意見なし　）

議　長　　意見もないようですので、質疑を終わります。採決いたします。
　議案第２号を承認することに賛成の方は挙手願います。

| | |
|---|---|
| 各委員 | （　全員挙手　） |
| 議　長 | 全員賛成と認め、議案第２号を承認することに決定いたします。<br>他にご意見ございませんか。 |
| 各委員 | （　全員意見なし　） |
| 議　長 | 意見もないようですので、以上をもちまして今月の農業委員会総会を閉会いたします。ありがとうございました。 |