

令和 6 年 5 月

第 12 回

会 議 議 事 録

議 長 松澤 正久

署名委員 前田 健造

署名委員 豊田 満

川 口 市 農 業 委 員 会 事 務 局						
会 長	会長職務代理者	事務局長	事務局次長	農地係長	主 事	係
令和 6 年 6 月 5 日 供覧の上、公開してよいか伺います。			合 議			
			農政課長	農政係長	農業振興係長	事務局主査

第 1 2 回 川 口 市 農 業 委 員 会 会 議 議 事 録

1 川口市農業委員会告示第2号

下記について付議するため、5月29日（水）午前10時00分、市役所第一本庁舎5階503・504中会議室に、第12回川口市農業委員会会議を招集する。

川口市農業委員会
会長 松澤正久

記

第1号議案	農地法第18条第1項の規定による許可申請について
第2号議案	租税特別措置法第70条の6第1項の規定による適格者の認定について
第3号議案	令和5年度農業委員会の最適化活動の点検・評価について
第4号議案	令和7年度農業税制に関する要望について

2 出席農業委員

会長 松澤 正久	会長職務代理者 前田 健造	2番 飯塚 秀行	3番 小櫃 敏文
4番 山岡 佐智子	5番 豊田 満	6番 中田 裕子	8番 沖田 保
9番 伊藤 勝博	10番 中山 正二		

3 欠席農業委員

1番 森 京子	7番 中山 憲治
---------	----------

4 出席推進委員

細田 敏雄	船津 新一
-------	-------

5 出席職員

事務局長 佐藤 武弘	事務局次長 吉田 浩司	農地係長 大塚 俊之
書記 原田 那奈子		

6 開会

午前10時00分、松澤会長は議長席に着席し、委員の過半数の出席により会議が適法に成立した旨を告げ、開会を宣言した。

7 議事録署名委員

議長は、議事録署名委員を慣例により議長から指名してよいか諮ったところ全員異議なく、会長職務代理者 前田 健造委員、5番 豊田 満委員を指名した。

8 農地法第4・5条届出総括表及び報告事項の内容について

- (1) 議長は、届出総括表及び報告事項の内容について事務局に説明を求めた。
- (2) 事務局は、届出に係る専決処理事項について届出書及び添付書類を審査し、すべての要件が満たされており、適法であったので専決した旨を説明し、報告事項1から報告事項4について「資料1」により逐次説明し、全員これを了承した。

9 議案の上程

- (1) 申請の総括

- 1) 事務局は、申請総括表についてその内容と上程理由を説明した。

- (2) 第1号議案 農地法第18条第1項の規定による許可申請について

- 1) 議長は第1号議案を上程し、説明を求めた。

- 2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「本件は、賃貸人である長蔵2丁目のかたからの、農地賃貸借の解約の申入れの許可を求める申請です。

申請地は、戸塚中学校から南西に400mほどの市街化区域に位置する1筆、374㎡でございます。

本件賃貸借契約における賃貸人及び賃借人は、両当事者とも相続により代替わりしている状況でございます。

はじめに、農地の賃貸借の解約等をする場合の手続きについて簡単にご説明いたします。農地の賃貸借の当事者が賃貸借の解除、解約の申入れ等をする場合には、農地法の規定により、あらかじめ都道府県知事の許可を受ける必要があります。本市は、埼玉県知事からこの許可の権限を委譲されているため、本件における許可権者は川口市長ということになります。また、農地の賃貸借の解約の申入れの許可申請は、農業委員会で受付し、農業委員会の総会にて審議の上、許可又は不許可についての意見を作成し、市長に送付することが法律に定められていることから、本件を皆様にご審議いただくこととなります。審議は、申請人が主張する事情が法に定められた許可要件のいずれかに該当するか否かについて検討します。

それでは、本件申請の具体的な内容について確認して参ります。まず、申請人による本件申請の趣旨としましては、周辺の宅地化が進む申請地について土地購入希望者が具体的に存在し、令和6年3月4日付けで不動産購入申込書が提出されている状況にあることから、宅地への転用という具体的な転用計画が存在していること。申請地は、市街化区域内に位置する農地であることから、転用の実現性が十分にあること。さらに、賃借人は申請地の耕作によって生計を維持しているものではなく、申請地の利用が生活上必要とはなっていないこと。これらの状況が、申請地を農地以外のものに転用することが相当な場合に該当するとのことでございます。

補足でございますが、賃借人の話によれば、これまで申請地においては里いもや八つ頭を栽培しており、今後は新たにさつまいもやじゃがいもの作付けを予定しているとのことでした。また、収穫した野菜は近所のかたや実家のある福島の方で販売や譲渡をするほか、家族で自家消費をしていたとのことでございます。

次に、申請地に関して、賃料が年額30万円となっている一方で、固定資産税額及び都市計画税が平成27年度においては年額302,551円、令和5年度においては354,551円が賦課されて、いわゆる逆ざやの状態が続いており、今後においては地価の上昇に伴い、逆ざやの程度が更に大きくなることが予想される状況が、賃貸借の解約を申し入れることにつき、その他正当の事由がある場合に該当するとのことでございます。

本件申請までの経緯としましては、いずれも申請人によるもので、平成29年の申請人と賃借人との間における賃料増額の申入れを皮切りに、平成30年7月30日付け、さいたま地方裁判所への賃料確認請求の農事調停の申立て、令和4年3月8日付け、当委員会への本件賃貸借の合意解約に関する和解の仲介の申立てを経て、本件申請を令和6年4月1日付けで受付したものでございます。

なお、解約の申入れの許可を求める申請は、賃貸人単独の申請が認められておりますが、本件賃貸借契約の利害関係人である賃借人への配慮の観点から、申請人の了解を得て、賃借

人に申請書の写しを提供し、令和6年5月10日に事務局職員が賃借人宅を訪問し申請内容に関する確認等を行いました。

ここからは、農地法に基づく本件賃貸借契約に対する解約の申入れが許可の要件に該当するかの検討事項についてご説明申し上げます。

まず、申請人が主張する理由のうち第2号の農地等を転用することが相当な場合に該当するかについてですが、同号にかかわる事項としまして、申請地は、周辺で宅地化の進む市街化区域内にあり、申請地の購入を希望する法人が不動産購入申込書を提出している状況であって、宅地への転用が確実である計画が存在すること。また、賃借人は申請地において耕作を行ってきた一方で、生計の維持に必要な程度となる販売目的の農作物の栽培を行っていないこと。本件賃貸借契約を解約し申請地を返還した場合に、賃借人の生活状況に大きな影響は生じないこと。以上が挙げられます。

次に、第6号のその他正当の事由がある場合に該当するかについてですが、市街化区域内にある農地に逆ざや現象が生じている場合には、その解消を求めることが、その他正当の事由に該当し得るものとして、適正な離作料を支払うことを条件とした解約申入れの許可を得ることができるかと裁判上において解されており、

また、離作料の考え方としまして、農地の賃借人にあつては、当該土地の農地以外の利用方法による収益に対する期待を認めるべき理由はなく、離農する際の離作料は耕作による利益に基づくものとされており、

以上の点を踏まえ、第6号にかかわる事項としまして、まず、申請地における固定資産税額及び都市計画税の税相当額が賃料の額を上回る、いわゆる逆ざやの状態が続いており、その金額差が年々大きくなっている状況にあること。次に、申請人において離作料を支払う意思を継続して有していること。離作料の性質は、賃借人が農地を返還することにより被る農業経営上の損害を回復し、生計に対する影響を緩和する目的のものであるところ、本件の個別具体的な状況として、賃借人は申請地を含む耕作地において農業によるまとまった収入を得ていないことから、本件で示される300万円という離作料の金額が低額であつて適正ではないとは言えないこと。以上が挙げられます。

なお、申請人が主張する第2号及び第6号以外の許可要件につきましては、事務局において把握した事実の限りにおいては、次のとおりいずれにも該当しないものと考えます。

第1号の賃借人が信義に反した行為をした場合についてですが、賃借人において、例えば申請地の賃料を滞納する、申請地を耕作することなく放置する等の賃貸人と賃借人の関係が続けることが客観的にみて困難であるとされるような信義誠実の原則に反した行為は見受けられないので、該当しません。

第3号の賃貸人の自作を相当とする場合については、賃貸人は申請地において耕作を行う意思を有しておりませんので、該当しません。

第4号の賃借人が農地法第36条第1項の勧告を受けた場合については、勧告を受けていないので該当しません。

第5号の農地所有適格法人の要件を欠いた場合等については、賃借人が農地所有適格法人等ではないため該当しません。

以上の調査結果に基づき、本件申請が農地法第18条第2項第2号及び第6号に該当し、許可要件を満たしているかどうか、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

- 3) 審議内容は以下のとおりである。
- 議 長 「直ちに条文を理解するのは難しいと思うので、今事務局から説明がございましたけれども、まずは、この参考資料を皆さんもう一度ざっと読み直していただいて、今の説明の中で、分かりにくい点あるいは確認をしたい点がありましたら、まずそれから始めたいと思います。ご意見は後ほど伺います。中田委員どうぞ。」
- 中田委員 「そもそも、この賃貸借契約の契約期間は、どのくらい経過しているのか。また、その期間の間賃借人のかたは毎年きちんと耕作をしていたかどうか、実情は分かっているのでしょうか。」
- 事 務 局 「まず、契約期間についてですが、正確な契約開始日は両当事者とも把握できていませんが遅くとも昭和20年代から始まり続いている契約であることを確認しております。申請人のかたは、最初の当事者が申請人の祖父、申請人の先々代に当たるかたとなります。賃借人のかたは、先代に当たるかたが当初の契約者であると同っております。
- また、これまでの間における、こちらの農地の耕作状況でございますが、期間が長い

折々で確認できているわけではございませんが、少なくともこの問題について農業委員会で相談を受け実態を把握した時期以降においては、写真の資料のとおり土の状態を維持し、一定の耕作がされてきたということは確認している状況でございます。」

中田委員 「もう1点よろしいでしょうか。賃借人のかたが、この場所にこだわっている理由が何かあるのかお伺いしたいです。例えば、他の場所で耕作を続けていく意思があるのか。また、他の場所をこちらで提供すれば、そちらでやりたいというのであれば特にこの場所にこだわらずに農業ができるのかなとも思えますし、どうしてもこの場所でずっとやりたいということになると、この書類を見る限りどうしても退かなければいけないということもないのかな、とも思います。」

会 長 「それについて、事務局は何か聞いておりますか。」
事 務 局 「賃借人のかたに聞き取りをした限りですが、賃借人のかたはここの他にも自己所有の農地を持っている状況であって、それらを含めた耕作ということであるため、我々が聞く限りでは、例えばここでなければ作れない物があるとかここでないと困る、という話までは伺えておりません。」

小櫃委員 「この件について、経緯の補足をしても大丈夫でしょうか。」

会 長 「お願いします。」

小櫃委員 「この案件は、裁判所で色々あった後に上手くいかずに、こちらの農業委員会に仲介の申立てというものがありました。それを前任の山岡さんと早船さんと私で担当させていただいて、仲介の話し合いを行いました。その時は、「返してください」「返しません」という話ではなくて、お互い土地を返すことは問題ないのですが、なぜ不調に終わったかという点、お互いが主張する離作料の差が非常に大きくて、これと共にもう一件借りているかたがいらっしゃいまして、2つの案件が一緒に申し立てられたのですが、もう一方の方は離作料の折り合いがついて調停が上手くいったと。このかたに関しては、返すのが嫌なのではなくて、希望する離作料と提示された離作料の差があまりにも大きくて、折り合いがつかなくての不調ということです。私達が何かを決定したり提案する立場ではないので、あくまで話し合いを聞いた上での印象になりますが、賃借人はこの土地にこだわっているわけではないという点、先代から続く話で。賃貸人のかたは今現在の状況から判断して返していただきたいと。返すのに懸念を示している賃借人のかたはずっと前からの色々なしがらみという点経過があって、どちらかという点心情的にその金額では納得できない、法律的というより心情的な部分が強いのかなと。当時はそういった経緯で折り合いがつかなくて不調に終わったというわけで。今回もその辺は、上手く調停がされるのかはちょっと不安な所があります。」

そこで、事務局に質問がありますが、離作料の相場というか、どの位が正当なものなのか、こういった計算をして離作料というものが払われるのか。資料にありますように、収益としては、ほぼほぼないわけですね。そこから導くと、この金額というのは理屈には合っている感じがしないわけではないと。それから、借りている側にしてみると、何代にもわたって借りていたという部分があって、その辺というのはどのように考慮すべきものなのか、事例がもしあったりすれば。基本的には、土地にこだわりはないと思います。」

事 務 局 「離作料というものは、そもそも当事者のかた同士で決めるものになりますので、幾らならよい、幾らであれば良くない、低いというようなことの決まりはございません。ただ、離作料そのものの考え方といたしましては、先ほどの事務局の説明をもう少し分かりやすく説明しますと、あくまでその土地を農地として使った時に得られる収入、収益を基に算出するというのが基本的な離作料の考え方であると判例で示されております。例えば、今回のような市街化区域にある農地を宅地などで売った場合には、非常に高い金額になると思われそうですが、それによる収益を基に換算するという考え方は、基本的になされていないということが同じく判例で示されております。ですから、考え方として話し合いの基となる金額というのは、あくまで対象地においてどの位の農業による収入が得られているかを基にして算出するのが離作料ということになります。」

議 長 「参考までに、事務局の説明のとおり一般の商業地などとは違うんですね。あくまで農地ですから、先ほどの説明のとおり農業をやっているだけでどれだけの収入があったのか、これが一つの基本的な考え方ではないかと。もう一つ、判例などによりますと、賃借人が借りている農地をきちんと管理していない、活用していないと、農地を農地として使っていない場合には離作料を払う必要はない、という判例も出ているそうです。」

それから、賃貸人が自分で農業をやるので農地を戻してくださいという場合についても、

先ほどの説明のとおり返すかたがどの程度の収入を今まで得てきたのか、その収入の1割程度というのが最近の流れになっているそうです。ただ、これはあくまで一般的な流れであって、法律的にそう決まっているものではないそうです。」

小櫃委員 「よろしいですか。確認なのですが、今回のように賃貸借の解約に当たっては、離作料の他に何か補償しなければいけないという法的なものはないわけですか。」

事務局 「法令などにおいて、そのような義務の規定はないという認識でおります。」

小櫃委員 「あくまで、私の印象としての話なのですが、昔から何となく借りていたものを返す時は、ある程度の補償が、現金であったり現物であったりがいただけるという通例のようなイメージがあって、借りているかたの意見には、返す時にはある程度のものがいただけるというような固定観念が非常に強く感じられました。当事者の息子さんが当時、最後の会議に出てきて、補償金額というか離作料の金額について主張を述べられたのですが、不動産関係の仕事をしているとのことで、請求する金額の基になるものが、不動産としての価値、資料の不動産購入申込書にあるような数字に基づいて、離作料ではなくこうした数字に対して幾ら、というような試算の主張でした。ですから、先ほど確認したのは、あくまでも離作料として払う義務はあるけれども、それ以外は法律적으로는ない。そういう観点からいくと、ちょっと主張は違うのかなと。私はそういう感覚でございました。当時の調停、仲介のお話し合いの中では、双方がそういう主張であったため、相受け入れられなかったということになっておりました。心情的には分からなくもないのですが、法律の規定に合わせるとちょっと無理があるのかなと。なので、何とか金額で折り合いがつけられないものかと、当時も提案したのですが金額の幅が広すぎて合わなかったと。もう一方のかたはその旨を理解されて、お互いに歩み寄って調停が上手くいったと。」

もう一つ質問なのですが、今回の場合は、解約の申入れをして良いかどうかの許可ですよ。この解約の申入れの許可を出すに当たって、許可を出す、出さないの二つがあると思いますが、もし許可した場合と許可をしなかった場合における双方のかたのメリットとデメリットというか。例えば、許可したことにより借りている側にどんな不利益があるのか、許可しなかったがために貸している側にどんなデメリットがあるのかなどを、もし分かれば教えていただきたいのですが。」

議長 「一般的に考えれば、貸主からすると契約を解除して自分に土地が戻ってきた場合は、その土地の利用を自由に考えることができると。今回の場合では、土地を買う人がいるということですから、土地を売ることによって貸主は自分の資産を現金化することができるというメリットがあると。」

小櫃委員 「今のお話は戻してもらった時のメリットですよ。そうではなくて、今回我々が審議をするのは、解約の申入れをしていいかどうかの許可をするか、しないかということじゃないですか。解約の申入れの許可をしたら、それから話し合いが始まるわけですよ。許可したからといって返さなければならぬわけではなくて、許可をした場合としなかった場合とで、お互いにどんなメリット、デメリットがあるのかなと。仮に許可をしなくても後ろ盾がないだけで、解約の申入れは既にしているわけですよ。」

議長 「申入れというか、話し合いですね。」

小櫃委員 「話し合いは継続していて、今回は公的にきっちりとした申入れをすることができるか、できないかということですよ。それをすることによってお互いどんなメリット、デメリットがあるのかなと。」

議長 「事務局に確認ですが、こういうことでよろしいでしょうか。今回の申請が出てきたということは、農業委員会はその申入れを正当なものとして許可相当とするか、しないかということですね。今回は貸主が申請をしてきました。ということは、農業委員会が許可相当としたということは、貸主が主張するところは法的に認められたということ、これから借主に主張することができるということではないでしょうか。貸主に対して農業委員会が契約を解除することを法に基づいて許可相当としましたよ、ということだと思っておりますが、事務局いかがでしょうか。」

事務局 「議長のご意見の補足も含めてお話しできればと思いますが、あくまで解約の申入れをすることに対しての許可、不許可でございます。まず、そもそも農地の賃貸借は今回の許可がなければ、解約や解除ができないということが根底でございます。当事者同士で合意があれば、この許可がなくても解約ができますが、今回は合意ができない状況になっておりますので、一方のかたから解約の手続きを進めることを認めて欲しい、という申請があったとの位置付

けになると思われます。そのため、許可相当となった場合には、貸主にとってのメリットは自分が法律に基づいて解約を適正に申し入れることができるという状況になる点であると考えます。一方で、借主にとっては反対の立場となりますので、法律に基づいて土地の返却をせざるを得ないというデメリットという状況に置かれることとなります。不許可という方向性が出た場合には、借主にとっては正当に農業を続けることが可能となる後ろ盾ができるという点がメリットになろうかと思います。反対に貸主にとっては、不許可となれば合意による場合以外の解約等が難しくなるため、農地を取り戻すことができる可能性が低くなってしまうという点がデメリットと考えます。」

議 長 「非常に難しいところではありますが、参考までに、もう一つ私が調べた資料の中にあったものなのですが、農地法を専門とする大学の先生の本によれば、仮に農業委員会が許可とした場合には、両者の話し合いが一層こじれてしまうか、途絶してしまうか、あるいは裁判になることも予想されます。このうち裁判になった時について、「裁判において、改めて農地法第18条第2項の事由の存在を主張、立証する必要はない。」と書かれています。現在、農業委員会に出てきている資料により、借主の農業は経営が赤字となっていることや、その他農地法のここに関連する事項があります、という説明がありました。これに基づいて、農業委員会は許可という意見を出しますので、貸主は借主に対して農業委員会で許可が出たので返してください、という主張をすれば裁判になっても、許可が出ているという主張だけで良く、立証する責任はない。立証に当たっての証拠、資料が、今回皆さんのところに色々出てきていますね。これで我々が証拠に基づいて審議をした、ということになるわけです。そのため、申請者である貸主は、農業委員会で色々検討した結果許可になった、ということだけを裁判で告げれば良く、借主にもそのことのみを告げればよい、とのこと。これが、昭和48年5月に最高裁判所の判例として出ているそうです。

ですから、貸主が農業委員会から許可を受けたとなれば、裁判において裁判所から許可を受けたのか、受けていないのか、と聞かれたら農業委員会から送付されるはずの許可の書類を提示して、許可を受けた旨を伝えれば、理由などをあれこれ言う必要はなくなり、農業委員会からの書面をもって解決ということだと思います。事務局、それでよろしいですか。」

事 務 局 「1点補足させていただきます。最終的に許可をするのは市長でございます。転用の許可権者が市長であるのと同様に、農業委員会は、意見として許可相当であるか、不許可相当であるかを示し、それを市長に送付します。更には、このあと埼玉県の間関からも同様に許可相当又は不許可相当の意見をいただき、それらを総合的に勘案して許可又は不許可の決定となりますので、市長から申請人へ許可又は不許可の決定通知が送付されることとなります。」

議 長 「手続き的には、確かにそうですね。私としては、農業委員会という法律に基づいて詳しく審議をする場を経て決定がなされるということ、委員の皆さんにお伝えした次第です。他に質問はございますか。」

伊藤委員 「ここは農業委員会の会議であり、我々は農業委員ですから、離作料の数字の出し方というのは、これまで行われてきた方法に従うのがよろしいのではないかと思います。」

議 長 「ご質問をまず受けて、法律の内容を理解していただいた上で委員の皆さんのご意見を承りたいと思っておりますが、ご意見の方に移ってよろしいでしょうか。

それでは、ただ今事務局から申請についての説明がありましたが、それぞれ委員の皆さんから許可とすべきなのか、不許可なのかご意見を伺います。ご発言をお願いいたします。」

伊藤委員 「賃貸人と賃借人は、賃貸借契約を解約して賃借人は申請地を賃貸人に返却すべきと考えます。賃貸人、賃借人そして申請地とその周辺は、いずれも賃貸借を結んだ時と今では大きく状況が変わっていると思います。申請地はその周辺で宅地化が進んでいるということですし、宅地への転用を計画すべく購入を希望する業者もいらっしゃる。申請地の固定資産税と都市計画税が上がっていて、賃借人が賃貸人に支払う賃料の額を上回っています。では、賃借人が申請地を耕作して大きな収益を上げて、生活を大きく支えているかと思えばそうではない状況です。申請人はそのような状況の賃借人に対して、相応の離作料をお支払いしますというところから考えて、本賃貸借の契約を私は解約を認めても良いのではないかと思います。よって、解約の申入れは許可して良いのではと思っています。」

議 長 「伊藤委員の結論は、許可すべきというご意見ですね。他にいかがでしょうか。」

小櫃委員 「私も結論から言うと、許可して良いのかなと思っております。理由は、お互いの主張を聞いていたがために悩んだのですけれども、かたや心情的な意見、かたや現実的というか法に則った意見でお互いに言っていることは分かるものの、心情的なところを重視するというの

は、今後においてもあまり良い事例とはならないのかなと。ましてや、今農地バンク等でこういったトラブルを無くすようなきちんとした形の農地の貸し借りを推奨していることもありますし、この農地は記録にないような時代からの案件なので仕方ないとは思いますが、賃借人の主張にあるような不動産で処分した場合の金額から査定した離作料というのは、現在の法というか考え方からいくとちょっと違うのではないかと。離作料の高い、安いはお互いという話がありましたけれども、そのとおりであるなど。

ここからは、私の印象なのですが、賃借人の側がずっと主張されていたのが、周りの話を聞くと大体半分貰っていたと。不動産として売った価格の半分は自分達のものである、そういう意味合いの主張が多かったのもありまして、それはもう現代ではちょっと違うのかなと。きちんとした耕作はしていたのですが、そこで上がってきた収益に基づいて離作料というのを算定するというのが、これからにとっての事例としても許可すべきなのではないかな、という意見です。」

議 長 「ありがとうございます。小櫃委員は、先ほどの話のようにこの案件の仲介委員として双方の話をお聞きになっていたと。その結論として、賃借人が一般の土地と農地がごちゃごちゃになって権利を主張したため、対象が農地であるのに離作料を相当に貰えるなどの考え方が成り立つのか少々疑問ですけれども、法外な離作料を要求していたために話がまとまらなかったと。もう一方は、まあまあ常識的な額の離作料に落ち着いたので解決したと、こういうことですね。小櫃委員も基本的には、許可ということでよろしいですね。」

中田委員 「私も、この案件は許可で良いと思います。申請人が該当すると主張している項目、2号の場合に該当するか否か、あと6号の場合に該当するか否かの判断に関わる事項をそれぞれ一つずつ読んでみると、これは妥当であろうと思います。あと、先ほどからお話に出ている離作料についても、事務局の説明では収益を基に算出するとなっておりますので、1年分ではありますがこの確定申告の書類を見る限りでは、収益に対して昭和20年代からやっていたということで60年、70年という分を年間で計算したとしても、300万というのは十分すぎる金額ではないかなと思います。よって、それぞれの項目に対して妥当だと思われますので、許可相当ではないかなと思います。」

中山(正)委員 「1点確認でよろしいですか。この離作料について、今回の件を含め2件あったということでは1つはまとまったという話でしたけれども、その時の離作料はどのような算出方法で行い、まとまったのか確認させていただきたいのですが。」

事務局 「もう1件ございました和解の仲介でまとまった案件についてですが、今回の申請人のかたが賃借人の立場で、その時示していた金額と賃借人が主張していた金額のちょうど中間に当たる金額にお互いが歩み寄られて合意にいたったと記憶しております。金額ですが、確か当初申請人が約500万円程度の離作料を示したのに対して、賃借人は800万か900万円位の離作料を主張していたところ、間を取るような、お互いが納得した上で700万円程度の離作料で最終的にまとまったと記憶しております。」

中山(正)委員 「今の金額というのは、今回示されている賃料の10年分に相当するような金額であると解釈してよろしいのでしょうか。」

事務局 「確認して後ほど回答させていただきます。」

議 長 「それでは、基本的に中山委員は、金額によっては許可は認められないというご意見でしょうか。」

中山(正)委員 「事例的には同じような状況なので、今回、賃料の10年分としているのが正当な金額であるのかということを確認したくて、それによってどう判断すべきか、という考えを持っています。」

議 長 「事務局に確認ですが、離作料を幾ら払うかというのはケースバイケースで、農業委員会がこの位が妥当というような線を引きようことは、いかがなものかと思うのですが。」

小櫃委員 「一つよろしいですか。ちょっと補足なのですが、前回のもう片方の調停が上手くいったかたの件は、数字はうろ覚えなのですが先ほどのとおり500、600の提示に対して800、900位の要求があり、折り合いを取って真ん中の辺りだという話で落ち着いたのですが、その数字が出た時も、調停が上手くいったかたと今回の件と最初は共同で裁判もされていたのではなかったかなと。共同で話し合い、交渉をしていたんですね。裁判が上手くいかずに、片方は現代のこうした事情を鑑みとか理解して、この位であろうと言ってきた数字と相手も返して欲しいという弱みがあるので、この位にしましょうかねと。お互いの数字の相違がそんなに大きな開きではなかったなので、間を取ってどうですかといったところで折り合い

がついたと。

こちらは数字の相違がすごくあって、当時は返して欲しいと言っている側も同じような、もう少し上の金額を言っていたんです。でも、借りているかたが言う金額がものすごく大きくて歩み寄れるような場合ではなくて。多分、今回の300っていうのは資料にもあるとおり10年分と算出されていますが、今回はこの位の額でいきたいけれど少し色を付けるので返して欲しい、という話だったと思います。今回は数字の桁が違っていたので、折り合いがつかなかったという事実があります。両方の話し合いという中で算出方法の基となる数字も違うので。補足として、そういう経緯があつての数字ということですね。」

事務局 「案件は、申請人が主張する2号と6号に該当しているかどうか。許可を出す、出さないに對する審議であります。6号につきまして、離作料というお話が出るのは、そもそも農地の賃貸借契約を解除しますよといった時に相当の離作料を払う条件付きという形になるケースがありますが、離作料の考え方は農業収入に対する部分であり、固定資産税評価額の1割という考え方や算出方法という部分について農業委員会の中で金額が賃料の10年分が相当などといった部分については、決める必要性はないと考えております。」

議長 「中山委員、よろしいでしょうか。あくまでも当事者間で決めることであつて、金額が幾らでなければならないとか、一定の基準、算出基準はこうですよっていうのは、農業委員会で審議するとか、それを条件に許可をする、しないという話ではないと思います。」

中山(正)委員 「はい、大丈夫です。」

議長 「沖田委員は、いかがですか。」

沖田委員 「私も、許可で良いかと思います。争っているところが離作料のところで、お互いに主張して決まらないと思うので、農業委員の審議にはそこは関係ないというところの中では、許可でよろしいのかなと。貸しているかたは、土地を返して貰えないというのは心情的には辛いところもありますし、そういう思いをしているかたが他にも皆さんいらっしゃると思うので。」

議長 「それでは、許可ということでよろしいでしょうか。」

沖田委員 「はい、許可ということで。」

議長 「飯塚委員、いかがでしょうか。」

飯塚委員 「私も、許可するのが妥当かなと思います。これからにおいては、農地バンク制度がある中でこのような案件が不許可となると、貸す側が貸せなくなってくるのかなと。そういった想いもありますので、やはりこの案件は許可すべきだと私は思います。」

議長 「山岡委員、いかがでしょうか。」

山岡委員 「先ほどからのお話で、賃借人のかたも特別農業を張り切って続けていきたい、という意味は無いようだったので、解約の申入れという意味では許可でよろしいかと考えます。金額の折り合いに関しましては、当事者同士のこととなりますので常識的な範囲で賃借人が考えていただければ良いのかなと思いますが、そちらは口を出せる問題ではないので、解約の申入れという意味では許可で良いと思っています。」

議長 「前田代理はいかがでしょう。」

前田職務代理 「私も許可でよろしいです。」

議長 「最後に豊田委員お願いいたします。」

豊田委員 「私も許可で良いと思いますので、よろしくお願いします。」

議長 「それでは、全員許可ということでございますので、この件については許可相当ということで決定したいと思います。」

今、色々なご意見が出てきたので、どういう法律があつて結局許可相当となったのか。これについて、最後に整理したいと思います。まず、事務局から農地法第18条第2項第2号について、申請地の農地が宅地化の進む市街化区域にあり、不動産会社から購入の意思表示があるという報告がなされました。証拠書類として不動産購入申込書が提出されているという事実がございました。これは、宅地化の転用が確実と見込まれる計画があると農業委員会として判断ができたということ。そして、第2点目については、賃借人は、対象地で耕作をしているものの生計を維持するための収入を得るほどの規模ではないことから、賃貸借契約が解約され申請地で耕作ができなくなったとしても、賃借人の生活に大きな影響はないように判断されるということ。以上のことから、申請地については第2号の要件である農地を農地以外のものに転用することが相当である場合に該当する、と思われます。

次に第6号についてですが、市街化区域にある申請地については、いわゆる逆ざやの現象

が起きています。そのような場合には、裁判において離作料を払うことを前提に、本件のような解約の申入れの許可を得ることができ得ると判断されている、ということでもあります。申請人のかたは300万円という金額の離作料を支払う意思を持っていらっしゃいます。また、離作料というのは、農地を返還することにより得られなくなる、耕作による収入を基に考えるそうでございます。本件の賃借人は、申請地で耕作はされていますが、生活をするためのまとまった収入は得てないことを、先ほどの事務局から説明された資料で確認しました。耕作による収入の無い賃借人に対し、申請人はまとまった離作料を払うという意思を示しております。こうした状況から、第6号の要件である、その他正当な事由がある場合に該当するということになります。

以上のことから、本件については皆様のご意見のとおり、許可相当と決定をいたします。皆さん、ご異議ございますか。」

各 委 員 「異議なし。」

議 長 「ありがとうございます。それでは、許可相当と決定をいたします。」

4) 議長は第1号議案について諮ったところ、全員異議なく許可相当と決定した。

(3) 第2号議案 租税特別措置法第70条の6第1項の規定による適格者の認定について

1) 議長は第2号議案を上程し、説明を求めた。

2) 地区担当委員は、次のように説明した。

「本件は、植木を栽培し専業農家を営む、安行のかたからの申請です。詳細については、事務局から説明願います。」

3) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「農業を営んでいた被相続人のかたから農地を相続し、農業を引き続いて行う相続人のかたが、納税猶予の特例を受けようとする場合には、農業委員会から被相続人及び相続人が適格者の要件に該当することの証明を受ける必要があるため、本件の申請があったものでございます。

申請人の自宅は、花と緑の振興センターから西に200mほどの所に位置しており、申請地は自宅に程近い所に位置した1筆、自宅から南西に100mほどの所に位置した3筆、自宅から北に100mほどの所に位置した12筆及び自宅から東に400mほどの所に位置した1筆、計17筆、7,722.53㎡でございます。なお、本件には3筆の山林がございますが、現況において土地が耕作されていて農地と認められる場合には、登記地目が山林であっても納税猶予の対象となり得るため、申請地に含まれております。

申請人は、18歳の頃から70年以上農作業に従事しており、ツツジ、ツゲ、キンモクセイ等の植木を栽培しております。

現在の年間従事日数は300日で、子の70日と併せて世帯で、延べ370日でございます。

ご審議の程よろしくお願い申し上げます。」

4) 議長は地区担当委員に補足説明を求めた。

「納税猶予を希望している申請人からの申請に基づき、事務局と現地確認を行って参りました。猶予を受ける土地は、所有している土地の全てではなく、自分たちで管理できる範囲を選択して、申請を行っているようです。申請人には、子があり、今現在は70日の従事日数となっておりますが、今後、仕事を定年退職後は、専業の農業をお母さまと一緒に行うということですので、特にこの申請については問題ないかと思っております。」

5) 議長は第2号議案について諮ったところ、全員異議なく認定と決定した。

(4) 第3号議案 令和5年度農業委員会の最適化活動の点検・評価について

1) 議長は第3号議案を上程し、説明を求めた。

2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「第3号議案、「令和5年度農業委員会の最適化活動の点検・評価について」をご説明いたします。

農業委員の皆様が日々行っている最適化活動につきましては、毎年度目標が設定されており、この目標につきましては国の通知に基づき、毎年度5月末までに実施状況及び達成状況を点検・評価し、公表することとされておりますことから、この度令和5年度の目標について、点検・評価を行うものでございます。

それでは、まず議案の1ページでございますが、令和5年4月1日現在の農業委員会の状

況で目標設定時と変更ありません。

議案の2ページをご覧ください。「Ⅱ 最適化活動の実施状況」でございますが、「1 最適化活動の成果目標」の「(1) 農地の集積」につきましては、「②目標」の「今年度末の集積率」に記載する18.5%を目標として設定したところ、実績値は「③実績」の今年度末の集積率に記載の10.7%であり、目標に対する達成状況は58.0%でございました。

続きまして「(2) 遊休農地の発生防止・解消」につきましては、2ページの最下段に記載する緑区分の遊休農地の解消目標面積0.02haを目標として設定したところ、実績値は3ページの上段「③実績」「ア 既存遊休農地の解消」「a 緑区分の遊休農地の解消」の今年度の緑区分の遊休農地の解消実績面積に記載の0.0haであり、目標に対する達成状況は0%でございました。

続きまして「(3) 新規参入の促進」につきましては、3ページの最下段に記載する新規参入者への貸付等について農地所有者の同意を得た上で公表する農地の面積0.10haを目標として設定したところ、実績値は4ページの最上段に記載する1.25haであり、目標に対する達成状況は1250%でございました。

次に、「2 最適化活動の活動目標」の「(2) 活動強化月間の設定」につきましては、4ページ中段の「①目標」に記載のとおり3回の目標として設定したところ、「②実績」に記載する9月から11月までの3回を活動強化月間として取り組み目標を達成したものでございます。

続きまして5ページをご覧ください。「(3) 新規参入相談会への参加」につきましては、新規参入相談会への参加回数1回を目標として設定したところ、「②実績」に記載のとおり新・農業人フェアに参加し目標を達成したものでございます。

ここで22ページをご覧ください。これまでご説明いたしました結果を22ページの別表に当てはめると、表2の目標項目「(1) 成果目標」の「①農地の集積」は達成率90%未満のため1点、「②緑区分の遊休農地の解消」は達成率90%未満のため1点、「③新規参入の促進」は達成率110%以上のため5点となりました。また「(2) 活動目標」の「①活動強化月間の実施」は3月以上実施したため1点であり、「②新規参入相談会への参加」は「推進委員等が1名以上参加した」ため1点となりました。

以上の点数を合計いたしますと9点となり、表1に記載する5点以上、10点未満の「目標に対して期待どおりの結果が得られた」との評語でございます。

5ページにお戻りください。ただ今の結果を5ページの中段やや下に記載する「目標の達成状況の評語」欄に「目標に対して期待どおりの結果が得られた」として記載をしたものでございます。

以上が農業委員会の目標に対する点検・評価でございます。

続きまして、推進委員等の点検・評価結果でございますが、7ページから21ページが各農業委員・推進委員の達成状況と点検結果でございます。

令和5年度は委員の改選がございましたので、継続いただいた委員と旧委員の担当地区をそのまま引き継いだ委員につきましては、年間を通じての記載としておりますが、安行地区を担当する委員におかれましては人数が変わっているため、旧委員と現委員を按分による別々の評価としております。

各ページの中段やや下に記載する「①成果目標の達成状況」については先ほどご説明いたしました農業委員会の実績値を按分したもので、右側に記載の「②自己の点検・評価」欄につきましては、各委員の活動実績と成果実績を記載し該当する点数が記載されているものでございます。

なお、点数については23ページの表2の達成状況に応じて点数を算出し、合計点を表1の範囲にそれぞれ当てはめ、その結果を7ページから

21ページの表の最下段に記載する「2 農業委員会による点検・評価」の「全体としての評語」として記載をいたしました。

5ページにお戻りください。ただ今の結果をもとに、最下段の「推進委員等の点検・評価結果」として、「目標に対し期待を上回る結果が得られた」が2名、「目標に対して期待どおりの結果が得られた」が4名、「目標に対して期待をやや下回る結果となった」が14名となったものでございます。

最後に6ページをご覧ください。「Ⅲ 事務の実施状況」でございますが、こちらは農業委員会の開催状況や農地法3条に基づく許可事務などについて、令和5年度の実績を記載した

ものでございます。

説明は以上でございます。ご審議の程よろしくお願いいたします。」

- 3) 議長は第3号議案について諮ったところ、全員異議なく、この内容のとおり定めるものと決定した。

(5) 第4号議案 令和7年度農業税制に関する要望について

- 1) 議長は第4号議案を上程し、説明を求めた。

- 2) 事務局は、調査の内容を次のように説明した。

「第4号議案「令和7年度農業税制に関する要望について」をご説明いたします。

前回の会議において、昨年度の意見書を提示させていただき、ご意見をお伺いしましたところ、委員お一人からご意見をいただきました。

内容といたしましては、相続税納税猶予制度の適用に関するご意見でございましたので、議案の最上段に記載のとおり「相続税納税猶予制度の適用を受けるためには、終身農業経営を継続しなければならず、農業者にとって大きな負担となっている。子らが同居していないなど家族構成がますます多様化する中、相続人に直ちに終身農業を求めることは困難である。そのためひとまず農地として相続した部分や期間については相続税の除外等を行うなど、農業を選択しやすくなる制度の構築を要望する」としたものでございます。

他の項目については引き続き要望する内容といたしましたが、これまで固定資産税の軽減に関する要望が3つに分かれておりましたことから、1つにまとめて整理し要望することといたしました。

内容といたしましては、「2 固定資産税の更なる軽減措置」として、「生産緑地の指定を受けていない市街化区域農地に対する固定資産税については、原則として評価額に3分の1を乗じた額が課税標準額となるなど軽減がされるものの依然として税負担は大きいものがある。都市農業の継続を図るため、耕作実績及び営農継続が確実な生産緑地以外の市街化区域農地に対し、更なる固定資産税の軽減措置を要望する」としたものでございます。

説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。」

- 3) 議長は第4号議案について諮ったところ、全員異議なく、調整のうえ、回答することに決定した。

10 連絡事項

- ・農業委員の体調不良に伴う臨時の対応について
- ・農業委員・農地利用最適化推進委員の意見交換会及び懇親会について
- ・令和6年「緑の募金」運動の協力依頼について

1 1 閉会

午前 11 時 30 分、議長は上程した議案がすべて終了した旨を告げ、第 1 2 回川口市農業委員会会議を閉じた。

前記のとおり相違のないことを証するため署名押印する。

令和 6 年 5 月 2 9 日

議 長

⑨

署名委員

⑨

署名委員

⑨