

## 第25回 壬生町農業委員会総会 議事録

令和7年7月22日（火）【午前10時00分開会】

1. 開催日時 令和7年7月22日（火）午前10時00分から午前11時27分
2. 開催場所 壬生町役場 特別会議室1
3. 出席委員 10人  
会長 10番 大橋 好一  
会長職務代理者 8番 琴寄 成人  
委員 1番 早乙女春香 2番 安納 一雄 3番 高橋 宏治 4番 刀川 正己  
5番 鯉沼 玲子 6番 大関 孝男 7番 葭葉 孝男  
9番 木野内佳代子
4. 参集推進委員  
戸崎 裕司推進委員 大橋 肇推進委員
5. 議事日程  
開 会  
議事録署名委員の指名  
会議書記の指名  
議案第1号 農地法第3条の規定による許可申請の件について  
議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請の件について  
議案第3号 農用地利用集積等促進計画の件について  
議題第4号 地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について  
  
報告第1号 非農地証明願の件について  
報告第2号 農地法第3条の3の規定による届出の件について  
報告第3号 農地法第4条の規定による届出の件について  
報告第4号 農地法第5条の規定による届出の件について  
報告第5号 新規就農の申請の件について  
その他  
閉 会
6. 農業委員会事務局職員  
事務局長 岡 洋子 局長補佐兼農地調整係長 今野大地  
主任 田口梨沙 主任 松本ひなた

## 7. 会議の概要

令和7年7月22日（火）【午前10時00分開会】

- 局長 定刻になりましたので、第25回壬生町農業委員会総会を開会いたします。ただ今の出席委員は10名で、欠席委員はおりません。また、戸崎 裕司推進委員、大橋 肇推進委員にも出席をいただいております。

総会開催の定足数に達しておりますので、本総会は成立いたします。

それでは、会長よりあいさつ並びに開会宣言をお願いいたします。

- 会長 改めましてこんにちは。毎日猛暑日が続いておりますが、皆様にはくれぐれも熱中症に気をつけていただきたいと思います。水分補給、塩分補給をしっかりと行ってこの暑い夏を乗り切っていただきたいと思います。また、20日に参議院議員選挙がありまして、失言問題や米問題による影響が大きく結果に表れたことと思います。置かれた立場によっては一言一言が重要になってまいりますので、日頃の言動につきましては、お互いに気をつけながら、言葉を選びながら対応することが必要かと思っております。この総会の最後に卒業旅行の話もあるかと思っておりますが、なるべく多くの方が参加できるような企画を組んでいただければと思いますので、皆さんのご参加をお願いしたいと申し上げて、開会の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

- 局長 ありがとうございます。総会の議事進行につきましては、農業委員会総会規則第5条の規定により、会長をお願いいたします。

- 議長 それでは、壬生町農業委員会総会規則第19条第2項に規定する議事録署名委員ですが、議長から指名させていただくことにご異議ありませんか。

(異議なし)

- 議長 それでは、2番 安納<sup>いちお</sup>一雄委員、3番 高橋宏治委員をお願いいたします。

なお、本日の会議書記は、事務局職員の 今野局長補佐を指名いたします。

- 
- 議長 議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」を議題とい

たします。事務局より議案の朗読と説明をお願いいたします。

●事務局 議案書の朗読と説明（今野農地調整係長）

それでは、議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」、議案に従いまして、ご説明いたします。

第1項

譲渡人 \_\_\_\_\_（上新町） 自作地 67㌥

譲受人 \_\_\_\_\_（上新町） 自作地 6㌥ 借受地 3㌥  
貸付地 90㌥

（土地の表示）

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 田 470㎡

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 畑 22㎡

合計 492㎡

売買による所有権移転 \_\_\_\_\_円 稼働2人

第2項

譲渡人 \_\_\_\_\_（下馬木） 自作地 136㌥ 貸付地 3㌥

譲受人 \_\_\_\_\_（下馬木） 自作地 40㌥

（土地の表示）

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 田 694㎡

売買による所有権移転 \_\_\_\_\_円 稼働1人

第3項

譲渡人 \_\_\_\_\_（下坪） 自作地 123㌥

譲受人 \_\_\_\_\_（北原） 自作地 150㌥ 借受地 620㌥

（土地の表示）

壬生町大字七ツ石 \_\_\_\_\_ 田 192㎡

贈与による所有権移転 稼働2人

第4項

譲渡人 \_\_\_\_\_ (栃木市) 自作地 14㍍ 借受地 24㍍

譲受人 \_\_\_\_\_ (三好町) 自作地 159㍍

(土地の表示)

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 畑 40㎡

贈与による所有権移転 稼働2人

#### 第5項

譲渡人 \_\_\_\_\_ (三好町) 自作地 159㍍

譲受人 \_\_\_\_\_ (栃木市) 自作地 14㍍ 借受地 24㍍

(土地の表示)

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 畑 26㎡

壬生町大字壬生甲 \_\_\_\_\_ 畑 73㎡

合計 99㎡

売買による所有権移転 \_\_\_\_\_円 稼働3人

#### 第6項

譲渡人 \_\_\_\_\_ (上長田) 自作地 542㍍ 借受地 556㍍

貸付地 26㍍

譲受人 \_\_\_\_\_ (上長田) 自作地 542㍍ 借受地 556㍍

貸付地 26㍍

(土地の表示)

壬生町大字安塚 \_\_\_\_\_ 田 1120㎡

壬生町大字安塚 \_\_\_\_\_ 田 2380㎡

壬生町大字安塚 \_\_\_\_\_ 田 1828㎡

合計 5328㎡

10年間の使用貸借権の設定 稼働3人

なお、第1項案件から第6項案件につきまして、農地法第3条第2項第1号の全部効率利用要件、同第4号の農作業常時従事要件について、申請書、添付書類、農地台帳等により確認いたしましたが、いずれも要件を満たしておりました。説明は以上です。

○議長 それでは、第1項案件を議題といたします。

ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

○議長 7番 葭葉 孝男 委員

●7番 葭葉 孝男 委員（1項の現地調査の結果並びに補足説明）

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第1項について説明いたします。

去る7月12日に私と安納一雄農業委員、葭葉 進推進委員と、譲受人の\_\_\_\_\_の立会いのもと、現地調査を行い周辺地域との関係について現地確認を行いましたのでご報告いたします。チェックシートに従い、1番から7番の項目について確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地法第3条第2項第6号の地域との調和要件も満たしておりましたのでご報告いたします。

○議長 ありがとうございます。それでは、第1項案件について質疑に入ります。ただいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

（質問意見なし）

○議長 他にございますか。発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第1号第1項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第1項は、原案のとおり決定いたしました。

○議長 次に第2案件を議題といたします。

ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

○議長 7番 葭葉 孝男 委員

●7番 葭葉 孝男 委員（2項の現地調査の結果並びに補足説明）

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第2項について説明いたします。

去る7月12日に私と安納一雄農業委員、葭葉 進推進委員と、譲渡人の\_\_\_\_  
\_\_\_\_の立会いのもと、現地調査を行い周辺地域との関係について現地確認を行  
いましたのでご報告いたします。チェックシートに従い、1番から7番の項目に  
ついて確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地法第3条第2項  
第6号の地域との調和要件も満たしておりましたのでご報告いたします。

○議長 ありがとうございます。それでは、第2項案件について質疑に入ります。た  
だいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 他にございますか。発言がないようですので、それでは採決いたします。議案  
第1号第2項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第2項は、原案のとおり決定いたしました。

○議長 次に第3案件を議題といたします。  
ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並  
びに補足説明をお願いいたします。

○議長 9番 木野内 佳代子 委員

●9番 木野内 佳代子 委員 (3項の現地調査の結果並びに補足説明)

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第3項につ  
いて説明いたします。

去る7月14日に私と早乙女春香農業委員、早乙女和弘推進委員と、譲渡人の  
\_\_\_\_\_氏の長男の\_\_\_\_氏立会いのもと現地調査を行い、周辺地域との関係につ  
いて現地確認をいたしましたのでご報告いたします。チェックシートに従い、1番  
から7番の項目について確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地  
法第3条第2項第6号の地域との調和要件も満たしておりましたのでご報告いたし  
ます。

○議長 ありがとうございます。それでは、第3項案件について質疑に入ります。

ただいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 私からよろしいですか。  
総会資料の案内図を見ると、この農地の隣の土地は\_\_\_さんの土地なのですか。

○9番 木野内 佳代子 委員  
違います。この土地は水口と排水口がなく、誰も耕作していませんでした。立ち合い人の\_\_\_\_\_さんにお聞きしたら、今出入りしているところが水口なのだそうです。もともとは機械が入らなかったので入り口はなかったのですが、今は入り口をしているということでした。隣の土地は\_\_\_さんの土地ではありません。もう少し離れたところを耕作していますが。

○議長 土地の形が三角形なので、耕作しにくいのではないかと思ったものですか。では、わかりました。

○議長 それでは採決いたします。議案第1号第3項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第3項は、原案のとおり決定いたしました。

○議長 次に第4案件を議題といたします。  
ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

○議長 7番 葭葉 孝男 委員

●7番 葭葉 孝男 委員 (4項の現地調査の結果並びに補足説明)

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第4項について説明いたします。

去る7月11日に、私と刀川正己農業委員、戸崎裕司推進委員と、申請代理人の\_\_\_氏の立会いのもと、現地調査を行い、周辺地域との関係について確認して

まいりましたので報告いたします。チェックシートに従い、1番から7番の項目について現地確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地法第3条第2項第6号の地域との調和要件も満たしておりましたので、ご報告いたします。

- 議長 ありがとうございます。それでは、第4項案件について質疑に入ります。ただいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

- 議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第1号第4項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第4項は、原案のとおり決定いたしました。

- 議長 次に第案第1号第5項を議題といたします。  
ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

- 議長 7番 葭葉 孝男 委員

●7番 葭葉 孝男 委員 (5項の現地調査の結果並びに補足説明)

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第5項について説明いたします。

この土地は先ほどの第4項案件の近くの土地なのですが、去る7月11日に私と刀川正己農業委員、戸崎裕司推進委員と、申請代理人の\_\_\_\_\_氏の立会いのもと、現地調査を行い、周辺地域との関係について確認してまいりましたので報告いたします。チェックシートに従い、1番から7番の項目について現地確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地法第3条第2項第6号の地域との調和要件も満たしておりましたので、ご報告いたします。

- 議長 ありがとうございます。それでは、第5項案件について質疑に入ります。ただいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第1号第5項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第5項は、原案のとおり決定いたしました。

○議長 次に第案第1号第6項を議題といたします。  
ただいまの事務局の説明に関連して、調査委員の方から、現地調査の結果並びに補足説明をお願いいたします。

○議長 3番 高橋 宏治 委員

●3番 高橋 宏治 委員 (6項の現地調査の結果並びに補足説明)

議案第1号「農地法第3条の規定による許可申請の件について」第6項について説明いたします。

去る7月15日に私と鯉沼玲子農業委員、森田 栄推進委員と、貸人の\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
氏の立会いのもと現地調査を行い、周辺地域との関係について現地確認をいたしましたので報告をいたします。チェックシートに従い、1番から7番の項目について確認しましたが、いずれも問題を生じる恐れはなく、農地法第3条第2項第6号の地域との調和要件も満たしておりました。よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。それでは、第6項案件について質疑に入ります。ただいまの説明について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第1号第6項について、原案のとおり決定することに賛成の方は、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1号第6項は、原案のとおり決定いたしました。

○議長 次に、議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請の件について」を、議題といたします。事務局より議案の朗読と説明をお願いします。

●事務局 議案書の朗読と説明（今野農地調整係長）

それでは、議案第2号「農地法第5条の規定による許可申請の件について」、ご説明します。

第1項

賃貸人 \_\_\_\_\_ (鹿沼市)

\_\_\_\_\_ (鹿沼市)

賃借人 \_\_\_\_\_ (宇都宮市)

(土地の表示)

壬生町大字羽生田_____	畑	1 6 2 6 m <sup>2</sup> のうち
		6 2 . 8 8 m <sup>2</sup>
壬生町大字羽生田_____	畑	9 1 5 m <sup>2</sup>
壬生町大字羽生田_____	畑	8 7 2 m <sup>2</sup>
壬生町大字羽生田_____	畑	2 4 2 6 m <sup>2</sup>
	合計	5 8 3 9 m <sup>2</sup> のうち
		4 2 7 5 . 8 8 m <sup>2</sup>

園芸用土採取及び搬入出路 1年間の賃借権の設定

第2項

貸人 \_\_\_\_\_ (上長田)

借人 \_\_\_\_\_ (宇都宮市)

\_\_\_\_\_ (宇都宮市)

(土地の表示)

壬生町大字安塚_____	田	2 7 8 m <sup>2</sup>
壬生町大字安塚_____	田	1 5 6 m <sup>2</sup>
	合計	4 3 4 m <sup>2</sup>

一般住宅敷地 20年間の使用貸借権の設定

第3項

譲渡人 \_\_\_\_\_ (中表町)

譲受人 株式会社 \_\_\_\_\_

代表取締役 \_\_\_\_\_ (大阪府)

(土地の表示)

壬生町大字壬生乙 \_\_\_\_\_ 畑 1 2 2 9 m<sup>2</sup>

太陽光発電設備敷地 売買による所有権移転

○議長 ありがとうございます。ただいまの事務局の説明に関連して、この件については、去る7月15日の調査委員会において調査済みですので、第1項案件について調査委員長の1番 早乙女 春香 委員 から、現地調査の結果報告をお願いいたします。

●1番 早乙女 春香 委員 (1項案件について報告)

議案第2号 農地法第5条の規定による許可申請の件について、現地調査委員会の調査結果を報告いたします。

現地調査については、7月15日火曜日に、私と大橋好一会長、安納一雄農業委員、大橋 肇推進委員、戸崎裕司推進委員、岡 洋子局長、今野大地局長補佐、松本ひなた主任の8名で調査いたしました。

第1項の案件についてご報告します。

申請地は、\_\_\_\_\_から北西へ約200mに位置しており農振農用地に該当します。

事業計画書によりますと、賃借人は園芸用土採取及び販売を生業としております。園芸用土採取のため、隣接地から保安距離を東側、西側、南側1m、北側2mを確保し、防護ネットを施すことになっています。掘削の深さは4mを予定しております。埋戻用土は\_\_\_\_\_内の業者から調達予定です。また、採取した園芸用土は\_\_\_\_\_内の業者に販売予定です。

事業資金\_\_\_\_\_万円は、融資で対応するため、融資先の残高証明書及び融資証明書が添付されております。

以上のことから、農振農用地ではありますが、園芸用土採取のための一時転用であり、立地基準、一般基準による事業の実施可能性に問題はないものと思われ、調査委員会としましては、許可やむなしとなりましたので報告します。

○議長 ありがとうございます。これより質疑に入ります。ただいまの事務局説明、

調査委員長からの報告について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第2号第1項について、原案のとおり決定することに賛成の方は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2号第1項は原案のとおり決定いたしました。本案件については、7月28日開催の栃木県常設審議委員会で意見聴取後、壬生町農業委員会会長名で許可指令書を交付いたします。

○議長 続いて、第2項案件について、調査委員長から、現地調査の結果報告をお願いいたします。

○議長 1番 早乙女 春香 委員

●1番 早乙女 春香 委員 (2項案件について報告)

次に第2項案件について報告します。

申請地は、\_\_\_\_\_から東へ約250mのところに位置しており、第3種農地に該当します。

事業計画書によりますと、賃借人は現在、\_\_\_\_\_内の借家で生活していますが、子供が生まれるにあたり、現在の借家では手狭となるため、自己用住宅の建築を計画いたしました。申請地は、子育てへの不安を減らすため、両親からの支援を受けやすい実家近くであり、家族3人がゆとりをもって生活できる広さがあること、また、農地の<sup>えんべんぶ</sup>縁辺部であることから、農業上の集団化や効率化、利用集積上の支障を及ぼす恐れがないことを考慮し選定いたしました。

事業資金\_\_\_\_\_万円は、融資で対応するため、金融機関の融資証明書が添付されております。

以上のことから、第3種農地であることから、立地基準、一般基準による事業の実施可能性に問題はないものと思われ、調査委員会としましては許可やむなしとなりましたので報告します。

○議長 ありがとうございます。これより質疑に入ります。ただいまの事務局説明、

調査委員長からの報告について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第2号第2項について、原案のとおり決定することに賛成の方は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2号第2項は原案のとおり決定いたしました。本案件については、壬生町農業委員会会長名で許可指令書を交付いたします。

○議長 続いて、第3項案件について、調査委員長から、現地調査の結果報告をお願いいたします。

○議長 1番 早乙女 春香 委員

●1番 早乙女 春香 委員 (3項案件について報告)

次に第3項案件について報告します。

申請地は、\_\_\_\_\_から南西へ約150mに位置しており、第2種農地に該当します。

事業計画書によりますと、譲受人は太陽光発電事業を営んでおり、今回の事業計画は、パネル165枚を設置し、パネルの最大発電出力は90.75kw。また、パワーコンディショナー9台を設置し、最大出力は49.5kwとなっております。想定売電単価は\_\_\_\_\_円となっております。

土地の選定については、代替性の検討を行っており、日照量を確保しやすく、周辺の農地への影響も軽微であることから、申請地を決定しております。

事業資金約\_\_\_\_\_万円は、自己資金で対応するため、金融機関の残高証明書が添付されております。

以上のことから、第2種農地であり、代替性の検討も行っていることから、立地基準、一般基準による事業の実施可能性に問題はないものと思われ、調査委員会としましては許可やむなしとなりましたので報告します。

○議長 ありがとうございます。これより質疑に入ります。ただいまの事務局説明、調査委員長からの報告について、発言のある方は挙手をお願いいたします。

(質問意見なし)

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第2号第3項について、原案のとおり決定することに賛成の方は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2号第3項は原案のとおり決定いたしました。本案件については、壬生町農業委員会会長名で許可指令書を交付いたします。

---

○議長 次に、議案第3号「農用地利用集積等促進計画の件について」を議題といたします。

農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第3項の規定による農用地利用集積等促進計画の件について、事務局より説明をお願いします。

●事務局 記載のとおり説明（今野農地調整係長）

それでは議案第3号「農用地利用集積等促進計画の件について」、ご説明いたします。本案件は、農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第1項に基づき策定した『農用地利用集積等促進計画』を議案のとおりを実施することについて、同法同条第3項の規定に基づき、（農業委員会に）意見を求めるものでございます。

それでは、農用地利用集積等促進計画各筆明細に従いましてご説明いたします。

議案書7ページ、賃貸借権分について、記載のとおり申請が2件、面積合計が14,585㎡となっております。

続きまして議案書8ページ、9ページ、所有権移転分について、申請が4件、面積合計が26,286㎡となっております。

以上、各案件は農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第5項の各要件を満たしていると考えます。

説明は以上です。

○議長 ただいま事務局から説明のありました「農用地利用集積等促進計画の件について」、質疑に入ります。発言のある方は挙手をお願いいたします。

○議長 それでは、私からよろしいでしょうか。

所有権移転の対価の部分で、出し手と買い手で金額が違うのはどういうことなのですか。

●事務局（松本主任）

手数料になります。手数料を含めた額で、今までは、2回に分けて手続きを行っていて、1回目と2回目の契約の間が空いていたので、気が付かれなかったと思いますが、今までも差額が出ていた形になります。

4月から法律が変わりまして、今まで2回に分けた手続きを同じタイミングで両方同時に行い、総会にかかる形となりました。そして手数料も昨年より少し上がりました。

○8番 琴寄 成人 委員

手数料というのは面積に応じてかかるものなのですか。

●事務局（松本主任）

売買価格に応じてその何%という割合でかかるものです。最低価格が決まっていて、最低価格を下回るとその最低価格の手数料、最低価格を上回ると、その価格に応じて手数料がかかるという形となっています。

○議長 その手数料というのは農地バンクの収入になってしまうのですか。

●事務局（松本主任）

登記の手続きも全部農地バンクがやって下さるので、その手数料分ということになります。

○議長 それなので農地バンクを通した方が有利になるというのですね。

●事務局（松本主任）

今までは農地バンクの方が手数料が安かったのですが、今年から手数料が結構上がってしまっているの、今でも安いのかと言われるとどうかと思います。ただ、税金等のメリットがあるのでメリットがないわけではないと思いますが。

○8番 琴寄 成人 委員

買い手には、登記の手数料と、バンクを通しての手数料とがかかるのですよね。

●事務局（松本主任）

農地バンクが登記の手続きを全部して下さるので、その手数料が価格の中に全部含まれています。

○8番 琴寄 成人 委員

登記手続きの手数料について、本来は農地バンクで手続きしていただければ、売り手も買い手も助かるということで動いていたのですが、今後は逆転ということもあり得るということですかね。

●事務局（松本主任）

そうですね。手数料が上がってしまったので、自分で司法書士の方等に頼んで手続きをして手数料を支払った場合より高くなることもあるかと思います。

○3番 高橋 宏治 委員

実は農地バンクも司法書士に手続きを依頼しているのです。公嘱協会というものがありまして、そちらに依頼して、比較的低額でやっているのですが、司法書士報酬は入ってしまっています。農地バンクが手続きを行っているのではなく、司法書士が行っているのです。

●事務局（松本主任）

手続きは農地バンクと契約するだけですが、そこから司法書士にバンクが頼んで、手続きを進めてもらうという形で、手数料の中にそれらの頼む費用も含まれているということです。

○議長 手数料を払って手続きを頼めば、全て農地バンクが行っていただけるということなのですね。

○3番 高橋 宏治 委員

例えば、壬生町で農地バンクを通した所有権移転を行って、農地バンクから司法書士に頼むのですが、司法書士に頼んでいない農地バンクもあるのですが、その違いはわかりませんよね。

●事務局（松本主任）

そうですね。基本的に皆さんに、契約する際には必ず委任状をとっていますので。

○3番 高橋 宏治 委員  
今回、\_\_\_\_\_が加わったのです。

●事務局（松本主任）

農地バンクによるのかもしれませんが、壬生町にはありませんが、下野市やその他の市町は市町毎に農地バンクがあるから、違ってきているということですか。

○3番 高橋 宏治 委員  
農地中間管理機構は県で1つなので。その辺の違いがわからないのですが。

○議長 農地バンクを通した続きは一般の利用者の方に説明する機会もあるかと思いますが、ある程度分かっていた方がよいと思います。

○8番 琴寄 成人 委員  
登記の場合は1筆いくらという手数料ですよ。

○3番 高橋 宏治 委員  
対価\_\_万円で\_\_万円の手数料では、手数料が払いきれていないと思いますので、補助金が入って、農地バンクからの持ち出しがあるのではないかと思います。

●事務局（松本主任）

おそらく\_\_万円よりもう少しかかっていると思います。元々の金額があって、売り手と買い手で手数料が違いますので。ただ、売り手の方が安かったと思います。差額の他にも手数料が見えない形であるかと思いますが。売り手と買い手の手数料の金額に差があったと思いますので。

○8番 琴寄 成人 委員  
農地バンクと売り手と買い手とで契約をする際に、売り手からクレーム等問題は出ていますか。

●事務局（松本主任）

基本的にその辺のところは話を付けた状態で契約に来ていただいているので、手数料についてもわかっていると思います。

○3番 高橋 宏治 委員

売り手は、譲渡所得税で減税があるので得をするのです。

●事務局（松本主任）

まとめて買うと、買い手にも補助があるのですよね。

○3番 高橋 宏治 委員

買い手は登記料くらいでしたよね。あまり買い手はメリットはないかと思いますが。

●事務局（松本主任）

買い手も手続きを全てバンクでしていただけるので。

○議長 手数料は売り手もとられるのですか。

○3番 高橋 宏治 委員

登記を行う場合は、売り手は司法書士報酬や登録免許税は支払いません。その分だけ、農地バンクを使うと、譲渡所得税が減額になるので売り手にもメリットがあります。買い手の方は、司法書士報酬を売り手に少しもってもらうので、少し安くなるかもしれません。

○8番 琴寄 成人 委員

売り手の方に少し持ってもらおうというのはどういうことですか。

○3番 高橋 宏治 委員

通常の3条で売買を行う場合ですと、買い手の方が司法書士報酬を支払うのですが、農地バンクを使うと、売り手、買い手両方から司法書士報酬を手数料を取って、そこから司法書士報酬が出るので、買い手の方は、いくらか安いかもしれません。

●事務局（松本主任）

農地バンクの売買をする前に、窓口に来ていただいた際に、パンフレット等をお渡しして、流れや手数料がそれぞれかかるという説明をしていますので、皆さんそのことについて理解した上で、納得していただいて農地バンクにするか3条にするか選んでいただいている形です。

○8番 琴寄 成人 委員  
手数料の値段の境はどのくらいなのか。

●事務局（松本主任）

売買をする価格に割合でかけて、その金額が一定金額を超えた場合、その金額が手数料となりますが、最低金額が今年の4月から変更になって、55,000円を下回った場合は一律経費の55,000円の手数料となって、それを超えた場合は計算した手数料がかかるというようになります。

○3番 高橋 宏治 委員  
この手数料を両方からいただくということですか。

●事務局（松本主任）

両方からですが、売り手と買い手で手数料の計算が違って、一律経費の額が違うのですが。

○3番 高橋 宏治 委員  
55,000円の倍と考えると、少し高いかもしれませんね。

●事務局（松本主任）

今までは売り手が15,000円、買い手が30,000円だったのですが、4月から手数料が上がってしまいました。

手数料の他に手続きの流れも変わりました。今までは契約に半年ほどかかっていたのですが、少し期間が短くなりました。その分の手数料が上がったということなのかもしれませんが。

○議長 農地バンクの農地地の売買の相談に来た方に、手数料等、内容について説明して、納得の上手続きしてもらえれば。

○議長 それでは採決いたします。議案第3号「農用地利用集積等促進計画の件について」について、原案のとおり「意見なし」と回答することに賛成の方は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3号「農用地利用集積等促進計画の件について」、原案のとおり「意見なし」とする回答として、町に意見を送付いたします。

---

○議長 次に、議案第4号「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」を議題といたします。

農業経営基盤強化促進法第19条第6項の規定による「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」、事務局より説明をお願いします。

●事務局 記載のとおり説明（今野農地調整係長）

議案第4号「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」、ご説明いたします。

本案件は、農業経営基盤強化促進法第19条に基づき策定した『地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）』を議案のとおり変更することについて、同法同条第6項の規定に基づき、関係機関として農業委員会に意見を求めるものでございます。

『地域計画変更内容一覧』に従いましてご説明いたします。

議案書11ページ記載の3筆について、転用のための地域計画からの除外の申し出がなされており、転用目的は、住宅敷地への用途変更、駐車場敷地への用途変更及び太陽光発電設備設置となっております。12ページから14ページに該当農地を示す目標地図を添付しております。

このことについては、7月1日から14日までの期間、町の公式ウェブサイトに公開し地域協議を行いましたが、寄せられた意見はございませんでした。

今回、地域計画からの除外する農地は、地域計画において将来の耕作者が設定されている筆ではなく、除外により当該地域の農用地の効率的な利用を妨げるものではないと考えられます。

説明は以上でございます。

○議長 ただいま事務局から説明のありました議案第4号「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」、質疑に入ります。発言のある方は挙手をお願いいたします。

○8番 琴寄 成人 委員

議案書に上稲葉\_\_\_\_\_の一部とありますが、この農地の名義は誰になっていますか。

●事務局（今野農地調整係長）

今、資料を持っていないのでわかりません。

○8番 琴寄 成人 委員

それでは結構です。

○議長 その他、何かございますか。

（意見質問なし）

○議長 発言がないようですので、それでは採決いたします。議案第4号「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」、原案のとおり「意見なし」と回答することに賛成の方は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4号「地域農業経営基盤強化促進計画（地域計画）変更の件について」、原案のとおり「意見なし」とする回答として、町に意見を送付いたします。

---

○議長 その他に何かございますか。

（意見なし）

---

○議長 よろしいですか。それでは、以上をもちまして、第25回壬生町農業委員会総会を閉会いたします。大変お疲れさまでした。

【午前 11時27分閉会】

会長 大橋 好一

2番 安納 一雄

3番 高橋 宏治