

令和7年7月期 和泊町農業委員会定例総会議事録

1. 開催場所：和泊町役場 議会議場 令和7年7月23日(水) 午前9時00分～

2. 出席者：

農業委員(14名)

野村会長 加納委員 大福委員 大里委員 松田委員 三島委員 今井委員 東委員
山田(定)委員 榮委員 山田(兼)委員 皆吉委員 村山委員 川畑委員

推進委員(2名)

平委員 亘委員

欠席者：

前田委員

3. 議事日程

- (1) 議案第16号 地域計画（地域農業経営基盤強化促進計画）の変更について
- (2) 議案第17号 農地法第3条の規定による許可について
- (3) 議案第18号 農地法第4条の規定による許可について
- (4) 議案第19号 農地中間管理の推進に関する法律第18条及び19条第3項の規定による農用地利用集積等促進計画（案）に対する意見について
- (5) 議案第20号 農地のあつ旋申出の受理及びあつ旋委員の選任について

4. 報告

- (1) 営農計画書の届出書による農地台帳作成に関する報告について
- (2) 合意解約に関する報告について

5. その他

- (1) 畑かんの基本料金について
- (2) 抵当権の入っている畑について
- (3) 港まつりについて
- (4) 令和7年度農地利用最適化推進会議について
- (5) 次期総会について

日 時：8月22日(金) 午前9時～

場 所：和泊町議会議場（役場2階）

議案締切り：8月13日(水)

現地確認：8月14日(木) 午後1時30分～

議案発送：8月19日(火)

6. 農業委員会事務局職員

事務局長 先田 資秀 事務局主査 三島 いずみ

事務局主査 先山 照子 制作者 辻井 理恵

○先田局長

おはようございます。時間になりましたのでこれから始めたいと思います。
本日の出席人数は14名で定足数に達しておりますので、本日の総会は成立します。
それではただいまより、令和7年度7月期、和泊町農業委員会定例会を開催します。
はじめに会長の挨拶をお願いします。

○野村会長

久しぶりに山田(定)委員が出席しています。皆さんに挨拶をしたいということです。

○山田(定)委員

おはようございます。皆さんには、この度いろいろと心配とご迷惑をおかけしてすみませんでした。まだ左足は体重が3分の2ほどしかかけられない状態で、8月上旬ぐらいにはやっと体重がかけられて、それ以降にリハビリで退院になります。来月の総会までには杖なしで来られると思います。仕事をバタバタしてきたので、これからは仕事するときは時間に余裕を持って慌てないようにしたいと思います。ありがとうございます。

○野村会長

はい。気を付けて、来月は健康な体でお願いします。

○先田局長

ありがとうございます。
それでは、和泊町農業委員会総会会議規則第5条により、議長は会長が務めることとなっておりますので、会長にお願いしたいと思います。

○野村会長

それでは進めていきたいと思います。議事録署名人を川畑委員と加納委員と私との3人でいきたいと思います。議事に入ります。

議案第16号、地域計画(地域農業経営基盤強化促進計画)の変更について、事務局の説明をお願いします。

○三島主査

2ページをご覧ください。地域計画変更明細です。

整理番号1番、計画変更地区、国頭、土地の所在が国頭名真〇〇。畑。179㎡。他1筆、合計2筆で468㎡。変更理由としましては、住宅建設となっております。こちらの計画変更により、国頭字の農用地等面積が、0.04ha減となり、総会資料3ページの目標地図、こちら括弧書きで別添赤丸箇所となっておりますが、地図上は白マルですので、(別添 白丸箇所)と修正お願いいたします。こちらが変更箇所となります。以上審議の上、ご意見をお願いいたします。

○野村会長

今の説明に対して何か質問ありますか。

○先田局長

スクリーンをご覧ください。この写真ですが、今現在の状況になります。

(スクリーン参照)

本来でしたら、この地域計画の変更また4条申請の許可の後、着工しなければいけな

いところを、すでに着工してあったということで先週、本人が来て許可が下りるまでは、工事しないよという話をしていたのですが、既に少し始めている状況のようです。昨日の状態の写真です。動画が再生できなかったので写真だけになりますが、よろしくお願いします。国頭小学校の下の方で、くらごうの近くですね。一応こちらの方に農家住宅と、三味線教室を計画しているということで、今回既に手をつけていることで4条申請を出すときに、弁明書をつけて申請をしていただきたいと思います。

○野村会長

他に何かありますか。なければ、一応弁明書をもって許可をするということで、どうですか。そういうことで進めたいと思いますけど、賛成の方の挙手をお願いします。

(多数挙手)

はい、賛成多数ですので、そういう条件で許可をしたいと思います。次にいきます。議案の第17号、農地法第3条の規定による許可について農地法第3条の規定による許可申請書を受理したので、次の通り審議をお願いします。説明をお願いします。

○先田局長

まず初めに資料の訂正をお願いいたします。申請番号の1番ですが、申請事由の方に書いてある金額なのですが。1桁間違っておりまして、10a当たり〇〇円で、全面積で〇〇円です。申し訳ございません。それでは説明いたします。

申請番号1番、有償による所有権の移転。畑の所在が瀬名川内山〇〇。畑。農振地域。面積1,952㎡。渡人が、伊延字の〇〇氏、受人が和字の〇〇氏。個人間の売買です。調査委員が平委員です。

申請番号2番、無償による所有権の移転。畑の所在が喜美留吉辺名〇〇。畑。農振地域。面積855㎡。渡人が、京都府在住の〇〇氏、受人が喜美留字の〇〇氏。甥への贈与です。調査員が大里委員です。

申請番号3番、有償による所有権の移転。畑の所在が皆川朝知野〇〇。畑。農振地域。面積5,342㎡。他4筆。合計5筆で、11,405㎡。渡人が古里字の〇〇氏、受人が古里字の有限会社〇〇。農業委員によるあっせんです。調査員が里村委員と皆吉委員です。

以上3件の申請は農地法第3条第2項各号に該当しないと思われるため、許可要件をすべて満たしていると思われます。審議の方よろしくをお願いいたします。

○野村会長

はい。それでは申請番号1番からいききたいと思います。平委員をお願いします。

○平委員

おはようございます。申請番号1番の売買の説明ですけれども、受人の〇〇氏とは、お互いに長年付き合いがあり、バレイショの種とか肥料の売買とか赤土の売買などの取引もあり、その中で畑の取引売買契約がまとまりました。受人の〇〇氏は農業機械を所有していませんが、農作業する時は奥さんの実家の機械を借りて、農作を今現在されています。これまでも家族3人と、忙しいときには、手伝いの人も雇って、バレイショやサトイモを中心に耕作してきたので、問題はないかと思われます。以上です。

○野村会長

はい。次申請番号3番、皆吉委員をお願いします。

○皆吉委員

渡人の〇〇氏が所有する5筆。10,000㎡あまりなのですが、現在は有限会社〇〇に

20 年ほど貸していただきました。所有者はご高齢になり、農業の跡継ぎもない中で、島外の娘さんから、将来的に農地を売却した方がいいのではという提案があり、6月中旬に古里字の里村推進委員に相談がありました。賃貸借の解約の申し入れをした後、あっせん名簿の皆さんに、字の常会で伝えていたところ、数日後に、借主である有限会社〇〇から5筆全部購入して良いという話があったということです。他にも1筆、5,000㎡あまりの畑、1筆のみでの購入の話もありましたが、所有者の〇〇氏は5筆全部を望んでいたため、その後、受人の有限会社〇〇との売買契約の相談が進んだようです。額面では10アール当たり〇〇円になっていますけども。耕作できる面積的には、1反あたり〇〇円を渡人が喜ぶような価格を設定していただいたようで、〇〇円になっており、かなり高額の売買でした。以上です。

○野村会長

事務局に聞きたいのだけど。謄本を取るときに、本人でなくてもとれますか？収入印紙代は本人に出してもらって事務局で取ってもらえますか？

○三島主査

はい、地番と収入印紙があれば可能です。

○野村会長

収入印紙があれば可能ということですので、よろしくお願いします。それでは次に行きたいと思います。申請番号2番、大里委員お願いします。

○大里委員

申請番号2番の畑はですね、前々からずっと受人〇〇氏の親の代から使っている畑で、今もずっと、キビを植えて使っております。周りに影響もないし、問題ないと思います。よろしくお願いします。

○野村会長

はい。それでは、質問はないですね。

(はいの声)

申請番号1から3まで一緒に採決したいと思います。許可をして賛成の方の挙手をお願いします。

(挙手多数)

はい。賛成多数ですので、許可したいと思います。

(平委員退室)

それでは次に行きます。議案の第18号、農地法第4条の規定による許可について、農地法第4条の規定による許可申請書を受理したので、審議をお願いします。つきましては、議事参与の制限に該当する榮委員の退席をお願いします。

(榮委員退席)

はい説明をお願いします。

○先田局長

先月の総会にも出ていましたが、土地の所在が玉城前田原〇〇。畑。面積が 627 m²。申請人が玉城字の〇〇氏。転用目的が農家住宅。詳細として農家住宅と、農業用の資材置き場、駐車場として利用したいということです。条件として現在、畑かんの給水施設がついていますが、こちらを自費で撤去を行い、土地改良区の方に返すということで、承認を得ております。玉城字の中の方に入ったところですが、役場から西南へ約 2.7km の場所になります。主にバレイショの栽培が行われているところですが、こちらの方に農家住宅を建設しまして農業しながら今現在、兼業農家ですので農業の方頑張っていきたいということです。ご審議の方よろしくをお願いします。

○野村会長

意見書の説明をお願いします。

○先田局長

はい。意見書の判断理由ですが、先ほど言いましたように、役場から西南 2.7km に位置し、主にバレイショの栽培が行われている農地です。南側に 10ha 以上の農地の広がりがあるため、第 1 種農地と判断されます。申請地の北側の隣接地から集落が広がっているから、不許可の例外である集落接続施設に該当します。代替地を検討しましたが、事業目的を達成することが可能な農地がないため申請はやむを得ないものと認められます。農用地区域からは除外済みになっております。よろしくをお願いします。

○野村会長

何か質問ありますか。

(なしの声)

質問なし。許可をしたいと思います。賛成の方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

賛成多数ですので、許可したいと思います。

(榮委員着席)

それでは次にいきます。議案の第 19 号、農地中間管理の推進に関わる法律第 18 条及び 19 条 3 項の規定による農用地利用集積促進計画案に対する意見について。農用地利用集積促進計画(案)についての意見を求めますということで、説明をお願いします。

○三島主査

17 ページの申請番号 19 番から 22 ページの申請番号 31 番までは、内城字の地域集積協力金の契約となりますので、まとめて説明をします。相対から公社への契約が 3 件、9 筆、22,073 m²。新規が 1 件、3 筆、4,316 m²。A to A が 9 件、12 筆、14,553 m²。契約件数合計 13 件で、24 筆、40,942 m²が、協力金の分で契約となりました。協力金以外について、10 ページから新規の分のみ説明をさせていただきます。

申請番号 2 番、西原大平〇〇。畑。355 m²。他 2 筆。合計 3 筆で 4,051 m²。賃貸借契約で、西原大平の 2 筆が喜美留字の〇〇氏。喜美留塩道の 1 筆が東京都大田区在住の〇〇氏の農地で、受人の喜美留字の〇〇氏との契約。契約期間が令和 7 年 10 月 1 日から令和 13 年 9 月 30 日までの 6 年間です。

申請番号 4 番、仁志大畠〇〇。畑。3,280 m²。賃貸借契約で、仁志字の〇〇氏から永

嶺字の〇〇氏への契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号6番，大城長堂〇〇。畑。2,369 m²。他2筆。合計3筆で5,945 m²。賃貸借契約で，鹿児島県鹿児島市在住の〇〇氏から，内城字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。

申請番号7番，後蘭時田〇〇。畑。1,028 m²。他1筆。合計2筆で4,102 m²。賃貸借契約で，渡人瀬名字の〇〇氏所有農地は相続未登記のため，息子さんの〇〇氏から受人の永嶺字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号8番，出花下原〇〇。畑。1,710 m²，他1筆，合計2筆で2,971 m²。賃貸借契約で，神戸市北区在住の〇〇氏から西原字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和12年9月30日までの5年間です。

申請番号11番，国頭安座〇〇。畑。1,022 m²。他1筆。合計2筆で2,579 m²。使用貸借契約で，国頭字の〇〇氏から国頭字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号12番，国頭名簗〇〇。畑。599 m²。他5筆。合計6筆で3,314 m²。賃貸借契約で，国頭字の〇〇氏から国頭字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号13番，国頭黒瀬〇〇。畑。1,350 m²。賃貸借契約で，国頭字の〇〇氏から国頭字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年の10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号14番，国頭黒瀬〇〇。畑。2,611 m²。賃貸借契約で，大阪府岸和田市在住の〇〇氏から国頭字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号16番，根折松野俣原〇〇。畑。2,184 m²。他3筆。合計4筆で16,087 m²。賃貸借契約で，根折字の〇〇氏から根折字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。

申請番号17番，根折真カヤ原〇〇。畑。1,442 m²。他5筆。合計6筆で14,301 m²。賃貸借契約で，根折真カヤ原の渡人〇〇氏所有農地は，相続未登記のため，娘さんの〇〇氏が契約者となります。根折字の〇〇氏から根折字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。

申請番号18番，喜美留長敷〇〇。畑。2,952 m²。他1筆。合計2筆で5,854 m²。賃貸借契約で，喜美留字の〇〇氏から喜美留字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日の10年間です。

申請番号32番，出花名川助〇〇。畑。1,090 m²。他2筆。合計3筆で8,628 m²。賃貸借契約で，渡人〇〇氏の所有農地は，相続未登記のため，娘さんの〇〇氏と西原字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号34番，和前間当〇〇。畑。1,575 m²。他2筆。合計3筆で8,315 m²。和前間当〇〇と和前田袋〇〇が新規の賃貸借契約で，和泊字の〇〇氏から和字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。

申請番号37番，大城長堂〇〇。畑。1,628 m²。他1筆。合計2筆で3,846 m²。賃貸借契約で，大城字の〇〇氏から和泊字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和10年9月30日までの3年間です。

申請番号38番，永嶺小手野原〇〇。畑。2,731 m²。他1筆。合計2筆で4,221 m²。賃貸借契約で，京都市伏見区在住の〇〇氏から和泊字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和12年9月30日までの5年間です。

申請番号39番，永嶺長竿〇〇。畑。3,455 m²。賃貸借契約で，永嶺字の〇〇氏から和泊字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和12年9月30日まで

の5年間です。

申請番号 40 番、玉城松原〇〇。畑。1,772 m²。賃貸借契約で、玉城字の〇〇氏所有農地ですが、相続未登記のため、息子さんの〇〇氏から玉城字の〇〇氏との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。

申請番号 41 番、喜美留波取〇〇。畑。502 m²。賃貸借契約で、沖縄県浦添市在住〇〇氏から手々知名字の株式会社〇〇との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和17年9月30日までの10年間です。

申請番号 42 番、手々知名田仁〇〇。畑。3,547 m²。賃貸借契約で、鹿児島県奄美市在住の〇〇氏から手々知名字の株式会社〇〇との契約。契約期間が令和7年10月1日から令和13年9月30日までの6年間です。以上審議のほどよろしくお願いします。

○野村会長

それでは先の方に戻ってください。申請番号2番、大里委員お願いします。

○大里委員

喜美留塩道〇〇の渡人東京都大田区在住の〇〇氏と他2筆の渡人喜美留字の〇〇氏とは親が兄弟で所有を、東京都大田区在住の〇〇氏が持っていて、一括で受人の〇〇氏に貸したいということです。受人の〇〇氏はサトウキビを植えるということで、別段問題ないと思います。以上です。

○野村会長

申請番号4番、亘委員お願いします。

○亘委員

仁志大畠ですけれども、受人の〇〇氏は以前から借りのあっせんを出しておられて、たくさん借りたいということで、渡人の〇〇氏が畑を貸してもいいということで話が進みました。問題ないと思います。審議の方よろしく願いいたします。

○野村会長

申請番号6番。議事参与の制限に該当する村山委員の退席をお願いします。

(村山委員退席)

はい説明をお願いします。

○三島主査

所有者と受人は親戚関係にあり、当人同士で話が決まっていました。受人は新規就農者として農業を頑張るとの事です。

(村山委員着席)

○野村会長

申請番号7番。これはですね。借りることは本人同士で話がついていたみたいで、あと内容の話し合いをして決定していききました。

申請番号8番、川畑委員お願いします。

○川畑委員

出花下原の畑ですけど、渡人の〇〇氏の方から、以前別の方にあっせんして契約の話をした時に、登記面積と耕作面積が違い、できれば耕作面積での契約でと話をしたとこ

ろ、その時は渡人の〇〇氏がそれはできないということで契約成立しなかったのですが。そのあと数ヶ月して、渡人の〇〇氏が他に貸している畑の方に、使わないかと直接話をしていたようで、その方に以前の経緯を伝えたところ、実際に渡人の〇〇氏に、そんな条件で畑を借りる人はいないと説明をしてくれまして、そのあとで話がまとまりました。受人の〇〇氏は西原字の方ですが、出花の畑を合意解約で何筆か返さなくてはいけなくなっていて、5反ほどあったのが減っていたので、受人の〇〇氏にあっせんをかけました。以上です。なので、あっせん委員に私の名前も入れてください。

○野村会長

はい。わかりました。気になったのですが。圃場整備してないところは耕作面積が小さくなりますよね。それを登記簿の面積で契約をするのか、面積計算である程度の面積を出して、それで少し単価を上げるのか、あくまでも登記簿面積で契約書はそうなるのだけど、お金の計算はどうしていますか。単価を下げるのか。耕作面積〇〇円だから〇〇円で1反だったら〇〇円になりますよね。それで安いとなれば実際の耕作面積は8割ぐらいしかないとなると、本当は〇〇円ぐらいで借りたいのだけど。〇〇円になるとそれを割って、単価の面積が安くなると思うのだけど、耕作面積の単価にするのか。その本人同士の話し合いだと思うのだけど。どういうふうに取り扱っていますか。はい。村山委員。

○村山委員

何度か経験がありまして、登記簿に6反ぐらい以上。ただし面積を面積計算で出すと4反ぐらいで、借りる人にとっては大変不都合な話というか、不条理な話のような気がします。先月もそういうお話がありまして、境界線をはかる調査は法面もみんな入れた畑に登記簿上の便宜を図るための、そういったところが内城の方はたくさんあるのですよ。そういった中ではやっぱり今はスマホでも面積が出せますから、若者の間では簡単にこれを使って実際はこんなに面積はないと出てきますので。できるだけそういう実際の面積は大体このぐらいですよということで、所有者さんと話をつけてそれで借り手話をしたことは何件かあります。実際の耕作面積でしないと借り手にとってはやっぱりどうしても不利っていうのですかね、不利益が生じるような気がします。以上です。

○野村会長

村山委員が言ったこと等、参考にしながら、これからの話し合いの場で参考にしてください。次、申請番号11番、東委員お願いします。

○東委員

申請番号11番、12番、14番の説明をします。申請番号11番は以前借りていた方が、農業の規模を縮小したいということで、牛用のローズを植えていた畑を返すことになりました。受人の〇〇氏が、まだまだ畑を借りたいということでしたので、紹介をしました。申請番号12番の契約ですが、実は申請番号14番の国頭黒瀬の畑を申請番号12番の受人〇〇氏が以前からローズを育てていた畑だったので借りていました。両隣が花卉の栽培で、消毒が余りにもすごいということで、ちょっと牛のローズは育てられないと思っていたら、隣の圃場の申請番号14番の受人〇〇氏がここ借りるから、他の自分の畑と交換して使おうということで、又貸しのような状態になっていました。これを解約して新たに公社を通して契約してもらったという形になっています。以上です。

○野村会長

申請番号16番、17番、山田(定)委員お願いします。

○山田(定)委員

申請番号 16 番は、あっせんの順番で、受人〇〇氏にあっせんをいたしました。受人〇〇氏は、息子さんも頑張っていますので、何も問題ないと思いますので。続いて申請番号 17 番、当人同士で話がまとまっていたようで、書類だけを作成しました。

それですね、あっせん申し込みの書類なのですが、根折は平成 24 年に作成したもので、もうみんな年配になっていまして、借りる人が少ないのですが、また新しくあっせんの書類を作成してもいいですか。常会で新しく新規で若い人も借りたいと募集かけてよろしいですか。もうみんなもう高齢でなかなか、意向調査でも規模拡大ってほとんどいなくて現状維持が多いです。

○野村会長

はい。いいですよ。

○野村会長

申請番号 18 番、大里委員お願いします。

○大里委員

申請番号 18 番の渡人の〇〇氏は大分高齢で、いどこである受人〇〇氏に畑を徐々に任せていきたいということです。他の畑も借りていますので、別に問題はないと思います。

○野村会長

申請番号 32 番はみなしの解消。次、申請番号 34 番、大福委員お願いします。

○大福委員

申請番号 34 番、渡人〇〇氏と受人〇〇氏は、お互いに畑を貸したり借りたりする関係で、今回の 2 筆も当事者間で話が決まっていました。以上です。

○野村会長

申請番号 37 番、山田(兼)委員お願いします。

○山田(兼)委員

渡人〇〇氏と受人〇〇氏は、同級生同士でもう話もまとまっていました。受人〇〇氏は、アルバイト 2 名ぐらいを使って、牛とジャガイモとハウスマンゴーを作っています。認定農業者ですので、特に問題はないと思います。よろしくお願いします。

○野村会長

申請番号 38 番、渡人〇〇氏から電話がありまして。受人〇〇氏に貸しますので、後の内容の詰めをしてくださいという連絡の上での契約です。申請番号 39 番も、当人同士で話し合いをして、前任者の契約が切れた時点で借りる話を言われていたみたいで、内容の調整をしました。以上です。

次、申請番号 40 番、榮委員お願いします。

○榮委員

申請番号 40 番、畑は以前、借りていた人が返すということで、渡人〇〇氏と受人〇〇氏とで話は決まっておりました。受人〇〇氏は親戚でもありますので、問題はないかと思います。以上。

○野村会長

申請番号 41 番、42 番。川畑委員お願いします。

○川畑委員

申請番号 41 番、42 番の畑ですが、以前は借りていた人が農業やめるということで、この二つ分かれていたところを 3 条で合意解約をして、もともと田浦委員が以前の契約の紹介者だったので、また受人の株式会社〇〇に方に貸したいというので、田浦委員が、段取りをしたというふうに聞いています。42 番も一緒です。

○野村会長

以上ですけど、何か質問がありますか。

(なしの声)

○野村会長

なければ、みんな気づいていると思うのですが、今回更新とか、相対から載せ替えとか説明していませんけど、それでもいいということですので、次からはもう新規だけ、今日のようにやっていきたいと思います。何かありますか。

(なしの声)

いいですか。なければ、みんな一緒に採決をしたいと思います。許可をして賛成の方の挙手をお願いします。

(多数挙手)

はい。賛成多数ですので許可をします。次にいきます。

議案の第 20 号の農地のあっせん申し出の受理及びあっ旋委員の選任について、農地移動適正化あっせん事業実施要領第 9 に基づくあっせん申し出があったので、別紙のとおり提出します。併せてあっ旋委員の選任をお願いします。説明をお願いします。

○三島主査

29 ページ目、売りたいのあっせん申し出です。

整理番号 1 番、谷山松袋〇〇。畑。676 m²。他 1 筆。合計 2 筆で 1,328 m²。申し出者が、永嶺字の〇〇氏。希望価格は〇〇円からです。現在公社契約あり。

整理番号 2 番、後蘭鏡袋〇〇。畑。927 m²。他 2 筆。合計 3 筆で 4,519 m²。申し出者が、後蘭字の〇〇氏。希望価格が〇〇円からです。現在相対契約あり。

整理番号 3 番、出花竹山〇〇。畑。1,819 m²。他 1 筆。合計 2 筆で 2,828 m²。申し出者が、神戸市西区の〇〇氏。希望価格が相場です。令和 7 年 11 月 30 日まで公社契約あり。

続いて、33 ページ目、買いたいのあっせん申し出です。

整理番号 1 番、土地の所在が玉城字と和字です。3,000 m²から 5,000 m²の希望。申し出者が根折字の〇〇氏。希望価格が相場です。

続いて 34 ページ目、借りたいのあっせん申し出です。

整理番号 1 番、土地の所在が町内 10,000 m²。申し出者が和泊字の〇〇氏。希望価格が相場です。

整理番号 2 番、土地の所在が国頭字、西原字、喜美留字、10,000 m²。申し出者が国頭字の〇〇氏。希望価格が〇〇円から〇〇円です。

整理番号 3 番、土地の所在が国頭字、西原字、喜美留字、5,000 m²。申し出者が国頭

字の〇〇氏。希望価格が相場です。以上です。

○野村会長

はい。売りのあっせん整理番号1番。あっせん価格。〇〇円でいきたいと思います。
現在、契約はあるのですが話が決まり次第、解約をしてもいいということです。あっせん委員は永嶺と谷山をお願いします。
整理番号2番。村山委員をお願いします。

○村山委員

ここは以前、後蘭のこの辺りの相場として、希望価格の〇〇円あたりからでいいのではないですかね。

○野村会長

あっせん価格〇〇円からで、あっせん委員は、後蘭と内城をお願いします。
整理番号3番。川畑委員をお願いします。

○川畑委員

2ヶ所とも畑かんは入っているのですが、基盤整備は、県道沿いのところ大変いびつで、できてないところ。もう1つの下の方は、その辺りはやっているのでもしかすると畑かん入っている、形もいびつなので作るのには難しいそうかなというところがありまして。〇〇円から〇〇円から始めようかなという感じで考えています。

○野村会長

はい。あっせん価格が〇〇円から〇〇円ですね。あっせん委員は出花と西原をお願いします。

○野村会長

次に、買いあっせん。あっせん価格は、畑がみつからないと決まらない。畑の状況によって違うと思います。あっせん委員を玉城と和と根折として、あっせん価格はどれぐらいからいけばいいんですか。玉城、どうですか？

○榮委員

〇〇円から〇〇円

○野村会長

和、どうですか？

○大福委員

〇〇円から〇〇円

○野村会長

〇〇円から〇〇円であっせんをしてください。あっせん委員は玉城と和と根折をお願いします。

次、借りのあっせん。整理番号1番、これは町内。あっせん委員は全員です。あっせん価格は相場。整理番号2番、あっせん委員は国頭と西原と喜美留。整理番号3番、あっせん委員は国頭と西原と喜美留。よろしいですか。

(はいの声)

はい。それをお願いします。以上です。何か質問ありますか。

(なしの声)

なければ今の説明で進めていってください。お願いします。
営農計画，合意解約も報告です。これで終わりです。

○先山主査

すいません。いいですか。借りのあっせん，整理番号1番の〇〇氏ですけれども，新規就農者で，今頑張っているみたいなので，畑をふやしたいということで，あっせんが出ています。遊休地でもいいので，機械で開けてでもやりたいということでした。もしそういうところがあれば，よろしくお願いします。以上です。

○野村会長

6月末に新規就農の時に，新規就農始めます会の時に発表していた〇〇氏。新規就農者中で9人ぐらい呼ばれたけど，実際，3人ぐらい来ていろいろ。計画とか説明をしていまして，それぞれにみんな良い計画を持っているような印象を持ちました。以上です。休憩します。9時55分から再開したいと思いますので，お願いします。

(休憩中)

○野村会長

はい。始めたいと思います。さっき話にでた面積の出せる面積計算のアプリがあって，そこで大まかなことはできますので，それをセッティングする方法は事務局に相談してください。そうすると，大まかな面積が出ます。お願いします。

はい。それではその他の(1)畑かんの基本料金について，これはですね契約時に，その基本料金を耕作者が払っていると思いますが，確認をして欲しいということですね，畑かんのないところは別にいいのだけど，使用料は使った人が払うのは当然ですけど。契約時に基本料金(賦課金)の確認を取ってください。賦課金は誰が払うかというのを，確認をしてください。いいですか。使用料等賦課金取ると二つあるから。はいどうぞ。
東委員。

○東委員

使用料金の方は，改良区に連絡しなくても，その使用者に請求されますか。

○野村会長

契約が続いている時は耕作者に土地改良区から基本料賦課金がいきます。耕作者が変わったとかあった時は連絡をしないと，継続で請求書が来ます。

○東委員

この総会にかけてもということですよ。

○野村会長

総会議案を土地改良区にも配布していますが，そこで気をつけて耕作者変わったと連絡をすればいいんですけど，一応次借りる人。それは所有者がした方が確率高いですね。

○東委員

いいですか。土地改良区の人に，総会資料を見て変えているから，別に手続きしなくていいですと前に聞きました。

○野村会長

基本的にはそうなのですけど、100%ではないので。

○川畑委員

よく畑を借りたりするので、毎年明細が来た時に見ているのですが、その中で自分が新しく借りたところが入っているかどうかはやっぱり借りた農家がチェックしないと、もれていることもあります。そういう時はもう自分で土地改良区にここを使っていますという感じの話をするので。それぞれの農家さんに紙が届くので確認してくださいって声かけていいですか。

○野村会長

はい。そういうことで気をつけてください。次、(2)抵当権の入っている畑についてということで、今、抵当権が入っている畑も売買あっせんに乗っかってきていると思うのですが、以前は抵当権がある畑は受けてなかったのですよ。抵当権があるやつでも大昔のものもあるし、近いものもあるし、もう支払い終わっているのだけど抹消しかできてないとかいろいろあるのだけど。約10年前は受け付けしなかったと。だけど今はいつからかわからないが、議案に乗っていますよね。それは今後どうするのかっていうことです。はいどうぞ。松田委員。

○松田委員

抵当権は別に入っているけど、農地法の3条とか5条に関係ないと思うのですが、別に売り買いする分には、その抵当権はそのお金借りている人がお金払えなくなってその抵当権が実行されたときに、問題になってくるのですよね。だから別に普通に売り買いする分には何も問題ないかと思います。

○野村会長

問題ないと思うのですがその通り。抵当権自体はその畑にずっとついていますので、買う人がそれを認めるのだったら売買してもいいかなあということになって今の状態になっていると思うのですが。

○松田委員

買う人は登記簿謄本見ればついていてどうかかわるので、わかっていて買ったら買うときはもうお金出せば、自分がその人の借金を肩代わりすれば、抵当権消せるので。売り買いするときは、それとは別に先程の抵当権が実行されたときは、お金が払えなかった場合また別の人が買う場合ですね。そういう時は農業委員会にまず、買受適格証明書という書類を発行してもらわないといけないのですよ。抵当権がある畑は、裁判所でその抵当権が実行されたときその競売にかけられるのですけど。その時に、農業をしている人以外は、畑は買えないので。買う前に、買受適格証明書という書類を農業委員会を出してもらわないといけないのですけど。

○野村会長

それは競売に参加する時に必要な書類。たまに出てきますよね。だけど今は、畑ができる、農業ができる状態であれば誰でも買えるっていうことですから。

○松田委員

そうなのですけど、その証明書をもらった人でないと。その競売にも参加できないのですよ。さらにそれで買った場合にはまた普通に3条、4条、5条の許可を受けないといけないっていう決まりがあるので。

○野村会長

競売に出て、売買の時は必ず参加する人は、そういう申請が上がってくると思います。参加できているから来ている。農業委員会が判断してOKを出さないとその競売に参加できないですね。買う人が抵当権あることの納得の上で買うのであればいいと思うのですよ。

○川畑委員

今のお話の元をたどれば、その抵当権がある畑を私たち農業委員会で許可していいかどうか。きちんとした取り決めとかが法律の中であるとか、そこは事務局わかりますか。そこがはっきりしてれば、話は早いのかな。

○野村会長

農業委員会は扱ってもいいですよと文面が出てくるのだけど。ただ、我々が非農地判断か何かの時に作成したと思いますが、文章として残ってないので和泊町農業委員会として扱いますとか、扱う料金がどうですかという文面が必要かと思いこれを載せました。

○今井委員

ひとついいですか。もしあっせんをできる場合に、あっせん価格はここで決まりますよね。抵当があった場合に、抵当で幾らの借金があるとかどうかというのは私たちの方にはわからないわけなのですが、それでも私たちの立場としては、決めたあっせん価格でこの畑は売買を、抵当権がついた畑が出た場合にも、それであっせんかけるということですね。

○野村会長

ただ、今言われるように、抵当権があると支払いが滞って幾らあるとか、そういうところまで我々が口を出すことでないと思います。

○川畑委員

すみません。よく話が出るのが、支払いをして抵当権を抹消しております。売りますというのを聞くと、ちょっと安心にはなりますけど、その大昔のどうしようもできないものは、ほんと仕方がないのかなというところで線引き難しいですね。

○野村会長

他に何かないですか。

○亘委員

今取り扱っている売買契約で1筆、抵当権が明治〇〇年知名町役場に〇〇円ありました。もう相手も役場も古い役場で、もう返すこともできないと、抹消できないと聞いたのですが、一応買主さんにその旨伝えたらいいよと。ただ登記簿につくだけでしょうということで売買契約成立したのですが、そういう場合の抹消の方法はないのですか。

○野村会長

100%ゼロじゃないのですよね。たどっていくと国のどこかに持っていくと言われた。消えることはない。そこまで行くためにも相当の経費と月日がかかる。

○亘委員

本人が了承ならいいということでもいいですか。

○野村会長

みんなで決めてそれでいいということになればいいと思いますけどね。

○三島委員

今、昔の抵当権で、もちろん払っているのですが、それがついているから、司法書士事務所に頼んでやっているけど、島にもう、司法書士書事務所がないので、沖縄で駄目で今、与論の〇〇司法書士事務所に頼んでいます。だからすごく時間がかかっている、もう1年ぐらいかかっています。

○野村会長

今ほとんど、島外ですよ。たまに〇〇弁護士がきていて、そこでも結構扱っていて島に〇〇司法書士と知名町の〇〇司法書士の2人しかいない。〇〇司法書士と話したら、いろんなことで最優先急ぐのがあり、それを最優先にやっていますって言われたので、遅い時は相当遅くなると話していました。他に何かありますか。

(なしの声)

ないようなので、今後のあっせんに抵当権があっても取り扱うが、何年の分の抵当権などをただし書きで載せたらいいと思います。

○川畑委員

買う人はそれをね、OK だったらってことですよね。

○野村会長

そういうことですな。

○村山委員

これって本来、抵当権はその売主が解除すべきことですよ。

○野村会長

そうですよ。

○村山委員

何だろう、結局納得して自分で買い受けているわけだから。私の場合も売買で〇〇円の抵当権がありましたが、問題はなく。今後も問題がないとは言い切れるわけでありませんが、進めてもいいのではないですか。

○野村会長

文章はいらなくてことですか。

○村山委員

文章で明記はあるほうがいいとおもいます。

○野村会長

その議案に抵当権がいつのものなのかを明記して取り扱いをしますと、そういうことでいいですか。

○先山主査

売りたいということで、所有者の方が謄本を持ってあっせん申し出書を出します。農

業委員会事務局はそれを見て、今までは抵当が入っていたら、抵当が入っているので、外してからもう一度提出してください。というふうに今まで言ってきました。なので、所有者の方に外す努力をしてもらう。それで、どうしてもできない場合は、外す努力した経緯をお話して受ける。その代わり、買い手がなかなか見つからないと思います。今は単価が下がっているので、買主が結構出てきて買っていると思います。抵当権がついていても問題ないという方もいらっしゃると思います。なので、すぐに受け付けするのではなくて、内容を伺って、抵当権外す相談してみてくださいとお返ししてからでどうでしょうか。

○野村会長

そうしましょう。できない部分とか抹消できない内情を解った上で、総会に載っていると思うので、その解除する努力をしてもらわないと困るということですね、受け付けするときに。どうしてもできないと、古すぎてできないなど、いろんなことがあると思いますのでそういうことは受け付ける時に確認をした方がいいと思います。

○先山主査

公社の売買では、抵当権が入っていたら絶対にできませんので申し添えます。

○大里委員

その抵当権のある畑を了承して買ったとして、相続のときにはどうなるのですか。

○野村会長

ついたままです。

○先山主査

農業委員会が責任を持ってあつせんするという立場ですので、農業委員会があつせんした畑だよとずっと言われると思います。

○松田委員

最初から安く売買すればいいだけの話で、抵当権がどうしても外せないのは減額請求できますので。

○野村会長

いや。それは抵当権があつたとしても別に安く買うとか買わないとかは売り手と買い手の話の中で、抵当権があるから安く買えるというのは、お互いの話し合いの場なので、農業委員会が関与することはないのではないかと思います。

○三島委員

売買価格以上の抵当権がある物件を買うのであれば問題ですが、売買価格以上でなければ、登記と同時に実行すればいいのではないかと。

○野村会長

いいと思います。文面にする必要はないですか。今の時点では抵当権があつても別に何もなくて、事務局の方で抹消してくださいという口頭の連絡はしていると思うのですが、この文面には何も載っていないのですよね。抵当権有としか載っていないので、いつのものと最低限の情報提供も必要ではないかと思っただけで、抵当権を外すのは、所有者の借りた人がどうにかするのは当たり前だから。受付するときに、外す努力はしてくださいよということでもいいと思うのですよ。農業委員会では取り扱いをしないと。は

い、村山委員。

○村山委員

少し、専門的な法律が必要なのは、法律相談事務所とか、そういう人たちが来る人に相談してから、農業委員会に持ってきたらどうですかね。

○野村会長

一番単純に言えばもう抵当権のあるやつを取り扱いしませんと。その方が一番いいのだけど。

○村山委員

農地を有効に使うというそういった意味から考えれば、結局農地がありながら漏らすというのは社会的に、損失が大きいかと思います。そういったところはやはり農業委員会としては取り扱っていくべきだとは感じています。

○川畑委員

要は、農業委員会を通さないでもできるのですよね。税金が少しかかるけど。あっせんしないで個人売買で売る方法もありますよね。

○野村会長

基本的に扱いするかしないかだけなのですよ。いつの間にか扱うようになっているので、今後はどうするかということだけの決を採りましょうか。

○大里委員

畑が放棄地とかにならないように、賃貸借でなら別にいいのではないですか。売りたいのだったら個々にしてもらおう。以上です。

○野村会長

結局、我々は取り扱いしないということですよ。他に意見ないですか。事務局長が、他の市町村ではどうなのか調べて、それで来月改めて採決したいと思います。いいですか。

(はいの声)

はい。事務局の方で調べて、来月お願いします。

○三島主査

すみません、昨日、訂正の部分を送りさせていただいたのですが、先月の総会の時に、公社で売買を進めている所有権移転の訂正がありましたので、報告をさせていただきます。大城前田〇〇。畑。面積 1,250 m²が誤って記載をしており、それに伴って全面積も変わりますので、2,384 m²です。あと、売買価格については、公社が1%の手数料を取る関係で、手数料を上乗せしたものを記載していたのですが、土地の売買価格については、〇〇円となりますのでこちらの方も修正をさせていただきます。よろしくお願いします。この売買価格ですが、手数料上乗せ分だと、公社の売買で手数料1%を取ることになり、売る方は売買価格から1%の手数料と消費税分を引きます。買う方は、農地の売買価格に1%プラスで上乗せされるので、記載する金額については、農地の売買価格でないと差が出てくることになるので、修正しました。公社契約にまだ慣れていなくて、わからないなと思うところもあると思いますが、今後進めていく中で、理解できると思いますので、売買があれば、よろしくお願いいたします。

○野村会長

わかりましたか。いいですか。何か質問あります。

○三島委員

すいません。公社は買った畑を，貸すのですか，それとも払い下げるのですか。

○三島主査

公社の売買を行うときは，売る人と買う人が決まった状態で，契約を進めていくので，公社が一旦買い取って，公社名義で登記をしてすぐに買い手の方に登記をする手順で売買を進めていくので，買い手が決まった状態でしか公社は売買できないです。

○野村会長

いいですか。何か質問ありますか。

(なしの声)

○野村会長

質問がなければ，次にいきます。次回は8月22日，9時から行います。議案の締め切りが8月13日，現地確認が14日。発送が19日となります。以上です。

令和7年 月 日

会 長 _____ .

署名委員 _____ .

署名委員 _____ .