

新年度を前に

本別町農業委員会会長

牧田 安史



委員会だよりの発行にあたりご挨拶を申し上げます。日頃農業委員会の業務に對しまして、ご理解とご協力をいたしておりますことに、衷心より厚くお礼申し上げます。

令和2年度を振り返りますと、ご存知のように新型コロナウイルス感染症のまん延に翻弄された一年でした。本町においても飲食関連などで大きな影響があったように思います。農業においては普通に生産活動ができるありがたさを感じていましたが、農畜産物の消費の減退による在庫品の増加は今年、来年の営農に暗い影を落としています。ワクチンの配布により収束というゴールが見えてきた感はあるのですが、以前のような日常に戻るにはまだまだ時間がかかりそうです。

さて、農業委員会では農地を次代に滞りなく繋いでいくために、保全のための農地バートルールや、売買、賃貸の調整、そして農地の

転用に関する調査等の活動を行っています。厳しく管理されているように見えますが、「農地は国家の財産として守られている」ということです。その農地が農業者の高齢化や後継者不足等により戸数の減少が進んでいて、毎年100ヘクタール以上が賃貸、売買に及んでいます。この大きな流れは変わらないのかもしれませんが。昨年度の新規就農者は5名。中には「経営継承」といって、農家さんの土地、施設をそのまま継承して「新規就農者」となる方達も現れています。勇気をもって農業に飛び込んでこられた皆さんを委員会としても、先輩農業者、地域の住民としても応援しサポートをしていきたいと考えているところです。

昨年の改選により6名の新委員が任命されました。新型コロナウイルスの影響で研修会がすべて中止という状況ではありますが、リモート研修会を設け、各部会の中で話し合いを深めてきています。委員の中でも、学び、継承し、発展していく姿勢を持ち続けたいと思っています。今後皆様のご指導、ご鞭撻をよろしくお願いいたします。

日も長くなり、雪解けも進んできました。新年度を前に農業者の皆様、関係機関の皆様、そして町民の皆様にとりまして、幸多い年となりますようご祈念申し上げご挨拶いたします。

本別町賃借料情報

平成21年の農地法改正により、標準小作料は廃止され、農地法第52条の規定に基づき農業委員会が農地の賃借料情報を提供することとなっています。

農地法第3条、農業経営基盤強化促進法及び農地中間管理事業で賃借された本別町の実勢賃借料を集計しましたので、賃借料の判断材料としてご活用ください。

R2年1月～R2年12月に許可・公告した賃借料

	最高金額	最低金額	平均金額	契約件数
第1地帯	12,000円(12,000円)	2,000円(2,000円)	8,870円(8,120円)	26件(17件)
第2地帯	14,000円(11,000円)	2,000円(3,670円)	8,160円(7,690円)	40件(27件)
第3地帯	8,880円(7,100円)	310円(2,060円)	5,010円(4,480円)	11件(6件)
牧草専用地帯	なし(なし)	なし(なし)	なし(なし)	なし(なし)

※金額は算出結果の10円未満を四捨五入しています。

※各地帯の詳細については農業委員会へご確認ください。

※括弧内は農業経営基盤強化促進法及び農地中間管理事業で賃貸された分です。

金額は全て10aあたりです。

農地を貸そう、売ろう！と思った時の

お役立ちフローチャート



農地を貸したい。売りたいなあ
...と思ったら、まずは

農業委員会に相談



売買、貸借の方法を選択

○売りたい人、貸したい人は決まっている
○価格は自分で決めたい など

○誰に売ってもかまわない
○適正な価格でおまかせしたい など

農地法3条での売買、貸借となります。

相対での取引になるので買い手、受け手、売買、
賃貸価格等を双方で自由に設定できます。

○売買に関しては、出し手の譲渡所得税の控除等
はありませんので、売買価格の20%程度の税
金が掛かります。
○受け手の諸税の軽減もありません。
○申請書の作成や所有権移転登記など、全て本人
が行います。

行政書士に依頼することが出来ます。(有料)

総会にかけたい月の前月末までに提出してくださ
い。総会で審議後、許可書が交付されます。

農業委員会での手続きは、ここで終了です。
売買・贈与の場合は法務局で所有権移転登記を
する時に許可書の添付が必要となります。

基盤強化促進法での売買、貸借ができます。

売買価格、貸借価格、および「受け手」の決定を農業委
員会にゆだねます。

○売買に関して出し手の所有権移転登記費用がかからな
い。
○出し手は譲渡所得から800万円の特別控除を受けるこ
とができます。
○受け手も低利な制度資金、スーパーL資金が使える
○登記に係る登録免許税が軽減される
(評価額の15/1000→10/1000)
○不動産取得税が軽減される。(評価額の1/3)
(測量・分筆があった場合の経費は別途)
○貸借に関しては、貸借期間を決めるため、解約、更新が
スムーズ。
○契約書の作成、移転登記等は農業委員会が行います。

農地利用調整委員会を組織

現地調査をして価格設定
利用調整マニュアルに従って売買価格を決定します。
(右ページの土地評価表様式参考)

農地利用調整委員会の開催

申出者全員で集合し、売買の決定をします。

①出し手に価格の提示
②受け手に順位を発表し、上位から順に価格の提示
双方の合意が得られなければ不成立で終了

★ 受け手の優先順位 ★

- ① 地区内の認定農業者
地区内外の基盤強化法賃借者
- ② 地区外の隣接耕作認定農業者
- ③ 地区外の認定農業者

以上を基準に、様々な条件を考慮して決定します。

売買の流れ

出し手が申出書を提出する

対象農地の地域の農業委員(アドバイザー)から
農地情報が発信される

受け手が申出書を提出する

利用調整委員会で売買が決まらなかった場合、その場
の参加者と協議して決定する場合があります。農地取
得の意欲があれば、優先順位は気にせず申し出を！

農地売買成立!!

農地保有合理化事業 を利用する? 右ページ

農地保有合理化事業 を利用する

出し手、受け手の双方が価格面で合意をすれば、
『農地保有合理化事業』の利用の有無を確認します。
これがいわゆる『公社につなぐ』事業です。

☆出し手は農業公社に売る。
受け手は公社から5年間賃借した後、買い受ける。
☆賃借料は売買価格の2%(年間)。
☆出し手は譲渡所得から1,500万円の控除(一度限り)。
☆出し手は売買時価格の約2.2%(消費税込)の手数料を
公社へ支払う。

出し手はまとまった農地を売る際に有利です。
受け手は安い賃借料で経営を安定させた後に計画的な買い
受けをすることができます。

農地売買
成立!!



土地評価表の様式です!

土地評価表												様式 9-1	
売買		調整委員長		委員		アドバイザー		委員		調査日			
出し手		住所		氏名									
土地の表示	番号	所在	地番	登記	現況	面積(m ²)	評価価格	金額(円)					
1													
2													
3													
合計													
調査事項													
項目	細目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
自然条件	(1) 作土の判定	優	10	普通	8	やや劣る	5	劣る	2				
	(2) 表土の厚さ	30cm以上	10	30~25cm	8	25~20cm	5	20cm以下	2				
	(3) 傾き	ほとんどない	10	多少ある	8	かなりある	5	極めて多い	2				
	(4) 日照	良好	10	やや日陰	8	かなり日陰	5	極めて日陰	2				
	(5) 排水・保水	優	10	普通	8	やや劣る	5	劣る	2				
利用条件	(6) 面積	1ha未満	2, 1~1.5ha	3, 1.5~2ha	4, 2~2.5ha	5, 2.5~3ha	6, 3~3.5ha	7, 3.5~4ha	8, 4~4.5ha	9, 4.5ha以上	10		
	(7) 形状	正形	10	やや正形	8	不正形	5	極めて不正形	2				
	(8) 傾斜	ほとんどない	10	やや傾斜	8	傾斜あり	5	急傾斜	2				
	(9) 作業道利便性	良好	10	やや不良	8	不良	5	作業道なし	2				
	(10) 災害等	ほとんどない	10	多少ある	8	かなりある	5	極めて多い	2				
その他	(11)											%	
その他	(12)	モデル価格率(下限50%適用できる。排水性(やや劣る△10%、劣る△20%)、傾斜(劣る△30%、極めて劣る△40%)適用できる。小面積(1ha30%, 0.5ha50%)適用できる。生芝採取(1~5年10%, 6~10年20%)適用できる。農産物(稲)10%、中農△20%、畜産△30%										%	
地帯標準(モデル)価格													
円 × ①~⑩合計 ÷ 100 × ⑪ 円													
総金額 千円													

農業委員会活動報告

リモートによる農業者年金研修会

令和2年は、コロナコロナで日常生活や仕事等が一変したと言えるのではないだろうか。このような状況のなかであります。1月28日に役場3階会議室において、コロナ感染拡大に配慮しつつ、北海道農業会議の幡野氏に講師をお願いし、ネット回線により札幌と結び一時間半程度のリモート研修会を行いました。

研修は、少子高齢化社会が進む中、農業者が安心して老後の生活を過ごすために国民年金に上乗せできる「農業者年金」制度について行いました。

↓北海道農業会議の幡野次長に講師をしていただきました



↓農業者年金の基本をおさらい



農業者年金には6つのポイントがあります。①農業者の方なら広く加入できる②積立方式・確定拠出型で少子高齢時代に強い③保険料の額（月額2万円～6万7千円）は自由に決められる④終身年金であり、80歳前になくなった場合には、死亡一時金がある⑤税制面の優遇措置がある⑥一定の要件を満たす農業者には保険料の国庫補助があるという以上の6つです。これらを中心に、限られた時間の中でありましたが、農業者の老後の生活への備えの重要性について改めて考えさせられました。

現在の本別町の加入状況は、被保険者数149名で受給権者累計342名となっています。加入対象者となる方は121名いらっしゃいます。農業者年金制度にご理解をいただき、豊かな老後のために、新規加入や保険料の見直しについて、ご家族の中でご検討いただければと思っています。また、農業委員会による加入推進を行っています。詳しくは農業委員会か農協にお問い合わせください。

編集後記

昨年はコロナウイルス感染騒動に明け暮れた1年であった。3密、不要不急の外出往來の自粛、加えて様々な行事催しの中止延期を強いられ、先の見えぬ事態に大きく落胆をした。毎年実施しているものとはともかく、甲子園大会、結婚式等その人にとって人生1回きりの晴れ舞台が中止ではあまりにもかわいそうである。

私はそこまでではないが大学の寮を退寮して丁度50年、当時入寮していた仲間230名中、消息の確認できた86名に同期会を呼びかけた。数年前より入念に準備し、殆どの寮生が道外出身者のため1年前に案内状を送付した。その時点ではコロナの発生は無く、誰もが疑う事なく50年振りの再会を心待ちにしていた。

ところが年明けて令和2年コロナが全国にまん延、当然ながら同期会は延期となった。作家の山下惣一さんは新聞のコラムの中で中学卒業後68年目の同窓会の案内を45名に発送、その結果出席者1名、あとは全部欠席であり、人生最後の同窓会を取り止め、幻化したと掲載があった。私の同期会も、あと数年延びれば70～72歳となり、亡くなる方や消息不明者がでかねない。幻とならぬよう、何としてもコロナを撲滅し早く正常化する事を願いたい。

広報委員 川初 光章