

令和7年度第2回丹波篠山市農地の貸し借り等に関する検討会次第

日時：令和7年12月4日（木）10:00～

場所：丹波篠山市立四季の森生涯学習センター東館大会議室

1. 開会

- ・事務局

2. あいさつ

- ・挨拶：会長

3. 会議の公開について

- ・異議なし

4. 議事

(1) 前回の検討会について【資料P. 1 別添資料】

- ・質問なし

(2) 第2回検討会の協議事項【資料P. 2～6】

①検討会報告書のまとめ方

②賃借料に関すること

- ・現状と課題

- ・賃料の水準

- ・賃料の決め方

(3) その他

- ・次回に提供する資料・各種情報について

5. 次回

- ・令和8年1月中旬～下旬（後日日程調整）

6. 閉会

- ・挨拶：副会長

【会議要旨】

(2) 第2回検討会の協議事項

①検討会報告書のまとめ方【資料P. 2～3】

A委員

当検討会で農地の貸し借りについての考え方をまとめ、市へ提示するということだが、その内容は中間管理機構（以下、機構）の貸し借りに反映されるのか。機構の契約をするうえで、当検討会で検討した賃料の数字が基準になるのか。

事務局

賃料の基準を決めることが目的ではなく、賃料を決めるうえでの考え方を整理することが検討会の目的である。賃料の金額については当事者間で話し合い、決定していただく必要があるが、賃料算定の考え方の参考として活用していただくものを作成していく。

会長

賃料のことも含め、機構が当事者の間に介入することはないのか。

事務局

機構は貸し借りの事務手続きの窓口であり、賃料を決めることはない。賃料等の決定は双貸し手と借り手双方の合意に基づくものである。

A委員

機構契約の申出書に水利や賦課金、草刈りについての申し合わせ事項があるが、それらに対しても機構は介入しないのか。

事務局

貸し借りの契約内容については、当事者間で話し合い決定いただくことになる。

B委員

現状、貸し手と借り手の間で契約が円滑に進んでいない事例があり、仲介者（機関）が必要と考える。当事者間で話し合いができているところもあるが、実際にはできていないことのほうが多い中で、仲介者（機関）の必要性を検討することが当検討会の目的だと思っている。賃料だけの話では問題は根本的に解決しない。検討会として一定の方向性を示さないと意味のないものになると感じている。

事務局

貸し借りの契約内容については貸し手と借り手の当事者間で決定いただくのが基本であるが、双方が理解し協力できるよう、地域も間に入って話し合いを行うケースも一例として考えられる。その必要性も当検討会で議論いただきたい。

C委員

認定農業者連絡協議会としては、基準が欲しいと思う。基準を決める要素は、草刈り、水管理、反収、獣害の有無、賦課金、水利費がある。様々な要素がある中で標準的な基準を設けて、どの要素を重視するのか、その濃淡を検討していくことが重要であり課題だと思う。

A委員

前回の検討会で、標準小作料や標準作業賃金が廃止されたと話があった。機構の貸し借りに検討会での数字が反映されないなら当検討会の意義は何なのか。当検討会での結果は、機構の契約にも反映してほしいし、地域計画の中でも検討会の内容について地域ごとに議論してもらいたい。

事務局

農地条件の良し悪しだけでなく、耕作者にも大規模・中小規模・兼業農家など様々な状況を加味して、報告書の中身について意見をいただきたい。賃料の金額について示すことには慎重に考えるべきと考えている。

D委員

C委員からも発言があるように貸し借りにはいろいろと要件がある。各要件の考え方を示した上で契約内容については最終的に当事者間で決めてもらうしかない、前回の検討会で整理をした。様々な地域の事例を出しまとめることが当検討会の役割である。

副会長

資料2ページの「検討報告書の作成」について、1. 検討会の趣旨、2. 農地の貸し借りの現状と課題と、報告書の例が書かれているが、現状と課題の前に、農地の貸し借りの基本となる考え方をしっかりと明記する必要があると思う。

事務局

現状を踏まえて課題を整理しながら、考え方をまとめていくことが重要であると考えている。

副会長

農業委員会が作成している農地権利移動・借賃等調査表の下欄にも、地域性や農地の状況、

栽培予定の作物等を含めて貸し手、借り手双方により十分に協議した上で決定するようにと記載されている。この考え方も含めて検討していくべきだ。

C 委員

市が基準に言及することは難しいため、最終的には検討会としての表明になると考える。草刈りや水管理、反収、獣害についてランク分けをし、借り手がその情報を見て賃料の金額を判断する。借り手が地権者に根拠をもって説得できるようにするべきだ。

A 委員

当検討会のきっかけは「小作契約変更のお願いについて」の文書であった。また、前回外部から提出された意見書も拝見した。意見に対して検討会は姿勢を示す必要があり、数字・成果物を作成しまとめていく必要があると思う。

E 委員

資料 2 ページに当検討会の目的が述べられているが、当事者の利害が相反している事実を整理し、考え方をまとめることが目的である。資料 1 ページの②賃料の決め方についてはその通りだと思う。

標準小作料は当事者にとっては便利だったが国の法律により廃止となった。国で廃止になった標準小作料に代わるものを市や検討会が提示するのは難しいと思う。国の法律を超える条例が定められないことと同じであり、報告書としては地域の事例や参考となるものをまとめ提言するしかないと思う。

F 委員

草刈りや水管理、賃借料について、各地域の標準となる目安を作って周知するのがベストだと思う。

G 委員

市が基準を示すことは無理だ。各委員の発言から基準を定めるべきとあるが、その基準の責任は当検討会や委員のみなさんが持つのか。責任の所在を確定しないと議論は進まない。

事務局

市から出している情報は農業委員会の賃借料情報集計であり、これは当事者間の話し合いの結果を示しているだけでそれ以外は何も提示していない。市からは当事者間での取り決めをお願いしているが、地域や個人間でのトラブルが発生しているのが現状。結果に至るまでの賃料や草刈りの負担についての考え方の情報がなく双方の理解が進まない。その考え方を整理することが検討会の意義だと思う。価格は地域によって実情が全く異なるため決めら

れないが、それぞれの要件についてお互いの分担の考え方を賃料の考え方と合わせて提供することで双方の理解が進むと思う。その考え方を、資料 2 ページの 2 (4) の「課題解決に向けての考え方」の中でまとめていく。そのうえで市民や農業者に向けてどのように周知していくのかまで当検討会でみなさまに検討いただきたいと思っている。

会長

検討会ではいろんな団体や立場からご意見をいただき、まとめたものを市に報告する。報告を受けて市や農業委員会が市民に発信する。検討会として方向性が出る場合もあれば、出ない場合も 1 つの報告になると思う。市や農業委員会に対しどこまで提言できるかを検討し、意見をまとめることが最終の目的になる。

H委員

最終は貸し手と借り手の話し合いしかない。その中で、利害が相反する当事者同士が話し合う材料があればいいが、標準小作料は廃止となった。賃料以外の水利費等の申し合わせをどのように行うかが大変難しい。農業委員会としては賃借料情報集計くらいしかできないが、使用貸借の裏で行われる物納の実態が不明であることが問題である。物納の実態を把握しなければ、貸し借りの現状も不明であり、表の情報も現実に則していないものになる。

会長

前回の資料で物納は 1 袋 11,000 円で試算していたと思う。物納の状況を表の中で示すことは可能か。

事務局

11,000 円というのは、農水省がまとめる県の標準的な単価のため、市の実勢価格は反映したのではない。

会長

試算ができるということは反当りの米の袋数も把握しているだろう。それを表の中で整理することはできるか。

事務局

反当りの袋数は集計可能である。

事務局

今年度から機構の契約に貸し借りが切り替わり、農地法 3 条の貸し借りは少ない。機構の契約の場合、表に出てくるデータとしては、賃貸借の場合のみで物納データは出てこない。

市の窓口としては、物納の場合、無償貸借とし個人間で別に契約を交わしておくようお願いしており、その内容は市や農業委員会は把握できていない状況である。

事務局

令和 6 年度までは相対契約の貸し借りが主だったため、農都政策課が取りまとめた物納情報をシステムに反映し、それを農業委員会が集計して反当りの金額を示していた。令和 7 年度からは、機構の契約となり物納は表面化されない。よって今後、農業委員会として情報提供はできない。

I 委員

検討会では「小作契約変更のお願い」の文書を否定する前提で話し合うのか。一方的に貸し手に対し賃料を 0 円にすると提示され、それを受けて今年度の賃料は 0 円になったのではないか。

副会長

「小作契約変更のお願い」の文書は各団体からの“お願い”であり、これを受け 0 円となったわけではない。ただ、当事者間でトラブルが起きているので考え方を改めて整理するという事。実態として賃料を払うかどうかは当事者双方の話し合いで決まる。

I 委員

法人によって、賃料を払うか否かの対応は違うのか。

B 委員

地域によって水利等の条件が統一されていないため、それぞれの条件に合わせて賃料を決めていた。「小作契約変更のお願い」の文書を出したときは米価も低く、このままでは米作りができないという思いから団体として提示したものである。担い手も賃料を払う意思を持っており、条件の良い農地は支払いをしている。一方、条件の悪い農地は、双方の話し合いで賃料を決めている。地域全体で賃料 0 円と決められているところもあるが、担い手が一方的に賃料基準を決めることはできない。米価が下落すると、払いたくても払えない状況になってしまう。

I 委員

農地 1 反の収量から賃料等をどこまで経費として払えるのか、算出することは可能か

B 委員

賃料を経費としてみるということか。JA 買取り金額が基準になるが、算出は可能。

I 委員

賃料や物納など担い手の儲けを基準に検討すればいいのではないか。例えば、反当り 10 俵ならば 1 俵、不作で儲けがない年は賃料なしにするなど。

A 委員

貸し借りの方向性が決まれば、担い手は農地を引き受けやすくなるのか。

H 委員

米価を基にした担い手の儲けで賃料を決定することは、毎年米価は変動するため担い手にとっては難しいのではないか。3 団体の申し合わせ事項である「小作契約のお願い」という文書がひとり歩きしている現状が問題である。賃料の金額を決めることは難しいが、水利費や賦課金の負担をどちらが持つのか等についての認識を検討し示すのがいいと思う。

副会長

農業法人は利益を追求するが、集落営農組織は利益を目的とせず地域農業を守ることに重点を置いている。小さい組織のため赤字にならず収支が安定していればいいという考え。毎年地域と組織で契約の内容について話し合いを実施している。

D 委員

資料 4 ページによると市内農地の約 30%で貸し借りが行われ、そのうち半分は一般農家が受託している。一般農家が占める割合も多いと感じている。大規模農家や農業法人だけでなく、一般農家も含めて考え方を整理し、円滑に話し合いが進むように示していくことが大切。

J 委員

地域計画によると、多様な担い手が約 76%を占めているうち、認定農業者等の担い手は約 20%である。農業経営は行政が主導するものではない。賃料には定額と割合という考え方があり、物納（米）は割合に当たるだろう。さらに、経営の中にも「収益性」「社会性」「継続性」があり、大規模農家や農業法人が行う経営は「収益性」の一面が強く、集落営農組織は「社会性」の一面が強い。様々な立場で農業をする上で情報がなく困っている人が多いため、地域の農業実情をまとめ提言することが大切だ。

(2) 第 2 回検討会の協議事項

②賃借料に関する事【資料 P. 4～6】

K 委員

「小作契約のお願い」の文書は、決定事項として捉えなくて良いという認識でいいか。農地法 20 条の中で変動可能と決まっており、賃貸借契約を交わしているのに急に賃料なしとするのは契約内容と反することになりおかしくないか。検討会として考え方を整理し市に提言することは賛同するが、その後、行政は貸し借りの実情や担い手の動向を注視できるのか。

D 委員

検討会として何を議論し判断していくのか、項目を示すようにお願いしたい。

会長

次回は判断していく議題を先に提示し、それに沿って議論を進めていくこととする。

C 委員

地区別の反収データを提示してほしい。水稻共済のデータから提示可能かと思われる。

D 委員

議論する内容として、水利費、草刈り、用排水、賦課金、固定資産税の項目がいる。

B 委員

機構が当検討会に参加することはできないのか。機構に対する考え方も整理が必要。

K 委員

機構が契約に係る手数料を取ることはないのか。

事務局

兵庫県では、機構が手数料を徴収することはない。

E 委員

貸し借りに関する様々な経費のデータはあるのか。それを収集すること自体は可能なのか。そもそも収集できないと提示することもできない。また機構の役割といわれていたが、法律が変わり、機構は事務センターとなったため、当事者間の調整はできない。

会長

機構の役割や性質を整理し示してもらいたい。

L 委員

農地面積には白地農地と優良農地が含まれていると思うが、これまで白地農地を念頭に置

いた話はされていないと感じる。検討会としては白地のような条件の悪い農地は念頭にないのか。

事務局

白地農地でも貸し借りは行われている。白地農地も含め一体的に検討会で議論いただき、貸し借りの方向性を示すことが重要だと思っている。