

第2回農地流動化の促進の観点からの転用規制のあり方に関する検討会 議事概要

- 1 日 時 平成27年7月17日（金）14:00～16:10
- 2 場 所 農林水産省共用第6会議室
- 3 出席者
（委員）高橋委員長、安藤委員、池邊委員、中井委員
（事務局）三浦農村振興局長
前島農村計画課長、竹村土地利用調整官、室賀課長補佐
- 4 議 題
（1）規制改革実施計画について
（2）転用利益、転用期待について
（3）関係者ヒアリング・アンケートについて

【議事概要】

（1）規制改革実施計画について

【事務局から資料に基づき説明】

- ・委員からの意見、質問及び事務局からの回答は次のとおり。

（委員） 「規制改革実施計画」における「転用利益の地域の農業への還元」の検討は、去年は「農業委員会等の見直し」に、今年は「農地中間管理機構の機能強化」に位置付けが変更されたが、本検討会では、あくまで、農地流動化の観点から検討するものという理解でよいのか。

⇒ そのとおりであり、基本的に昨年と考え方は変わっていない。

（2）転用利益、転用期待について

【事務局から資料に基づき説明】

- ・委員からの意見、質問及び事務局からの回答は次のとおり。

（委員） 転用利益は、転用目的農地価格と耕作目的農地価格との差額と考えるのが普通と思う。

ドイツにおける開発利益の吸収の場合、開発計画が作られることにより価格がどれだけ上がったかの差を「計画利得」とすべきではないかと議論されており、取得価格は考慮されない。

（委員） 宅地価格がどのように決まるのかは分かるが、耕作目的の農地価格はどのように価格形成されているか。宅地は立地であるが、農地は機械の入りやすさ、区画の大きさなどの生産性によるのか。

（委員） 理論的な価格は、収益還元価格であり、その土地で農業経営をして得られる収益から地価に基づいて形成される。一方、需要と供給の関係で、

どうしても農家が欲しいと思った農地は、収益還元価格より高い価格になることがある。

なお、北海道では、農業委員会が農地を土質、形状、広さや日照等によって点数を付けて評価している市町村が多い。

(委員) 耕作目的の農地価格は、以前は需要と供給で価格が決まっていた。北海道以外では収益還元価格より高かったが、現在は低下して、農業収益ベースの地価水準のところが増えてきている。

(委員) 転用利益を農業にどのように還元するのが難しい。

森林法の判決を農地に適用できるのか。

⇒ 森林法の違憲判決は憲法29条の判断基準を詳しく示しており、参考になると考える。

(委員) 理論地価については、インフレーションにより資産価値が目減りする影響を考慮しなければならない。収益還元法では、その土地から得られる純収益を、還元利子率から物価上昇率を差し引いた値で割り引いて計算することになる。高度経済成長の利子率が高い時期は物価も上昇しており、インフレヘッジということもあって地価に上昇圧力がかかる。現在は金余りで利子率が低下し、物価も上昇していないので、これまでとは状況は全く異なっている。過去の地価統計を見るときは、この点に留意する必要がある。

(委員) 宅地としての収益率と農地としての収益率とには差があるが、この差が何に拠っているのかによって利益の還元等に密接に関わる。地主の努力から生じたのであれば、地主から取り上げるべきではない。公共投資によるものであれば理論的には徴収した方がいいし、道路の取付けがよいので転用できたのであれば、農業ではなく道路等の基盤整備に還元すべきもの。地域の管理で生じたものであれば地域へ還元すべき、というような整理と思う。

イギリスでの考え方は、公共投資の結果として宅地への開発が可能となるものであり、地主の努力によるものではない。この考え方にに基づき全額を徴収していたが、当時は宅地が不足していたため、宅地供給のインセンティブがなくなってしまうことが問題となりやめてしまった。

農地流動化は促進すべきだが、今後の日本では、宅地供給はいらないと割り切れるのか。農地から宅地は一切出さないとのスタンスでないと、理論上、整合性がとれないことになる。

また、自己転用や賃借による転用も議論の対象にすべきである。

(委員) 農地流動化を促進する意味からは、転用利益を生じさせないという方向と思うが、一方で、地域への利益還元に重点を置くと、転用利益が多ければ多いほどよいこととなり、規制緩和に流れることになる。本検討会は、農地流動化を促進する観点で検討することによいか。

⇒ 農地流動化の促進を図ることが目的である。

(3) 関係者ヒアリング・アンケートについて

【事務局から資料に基づき説明】

・委員からの意見、質問及び事務局からの回答は次のとおり。

(委員) 農地転用はどのような農地で行われているのか、線引きか非線引きの都市計画なのか、また、市街化区域かそれ以外なのか。どこが農地転用の主戦場なのか見極める必要がある。

⇒ 平成24年の転用実績では、市街化区域内の割合が3割を占めている。市街化区域内の農地転用の取扱いについては、1つの論点になるものと考えられるが、今回の検討会の対象とすべきかという点については、考慮が必要と考える。

(委員) 農地転用実績について農用地区域の内側か外側の区分ができるのか。

⇒ 区域ごとの農地転用については、統計データを利用することになるのではないか。

(委員) 農地転用について、どのような場所で行われるか訊く必要がある。ゾーニング制度によって農地を貸す、貸さないの意識が異なってくると思われる。

(委員) 農業者との意見交換において、農地は先祖代々の大事な財産であり、自分の代で売りにたくない、集落外の農業者に貸すと集落の農業者に良く思われなため貸したくないが、集落内にも借り受ける者がいないため耕作放棄地になっているといった話を聞くことが多い。

⇒ アンケート調査でも農地の貸借による流動化に対する農業者の意識を引き出すようにしたいので、意見をお願いします。

(委員) 転用事業者へのヒアリングの対象者は、コンビニエンスストア等の中規模事業者や住宅事業者などが考えられるが、都市近郊で農業者が農地転用について相談するのはJAだと思うので、地域のJAにヒアリングしても良いのではないか。

以上