なるほど!!

農地の悩み なんでも相談室

農業委員会では複雑化・深刻化している農地に関係する悩みについて、相談活動を強めています。農地の貸借・転用・税金のこと、農地の悩みなんでも相談を受け付けています。

郵便、電話、ファックス、電子メールをはじめ、地元の公民館に出向いての出前相談会も開いています。

一人で悩まず、まずは近くの農業委員まで相談してみてはいかがですか。今回は農業委員に代表的な質問に答えてもらいます。

近所の相談窓口　農業委員

大字	名前	電話
祖母井	谷島　巌	677-0532
稲毛田	吉永林平	677-1356
上延生	山本　豊	677-3499
下延生	野沢敏章	677-2449
与能	阿久津登紀子	678-0459
与能	小林秀夫	678-1186
下高根沢	黒崎良一	677-2436
下高根沢	渡部　武	677-3599
下高根沢	黒崎　健	677-1395
下高根沢	阿久津克美	677-3502
芳志戸	加藤　勲	677-0806
芳志戸	黒崎宣芳	677-3584
芳志戸	大谷津征子	677-0450
八ッ木	阿久津孝夫	677-3079
上給	大島　隆	677-3285
東水沼	土井茂夫	677-1596
西水沼	稲川　裕	678-1039
東高橋	関本幸男	678-0740
西高橋	鈴木正夫	678-1041
西高橋	大根田光子	678-0545

農地の相談は、こちらでも受付中
〒321-3392　芳賀町役場　農業委員会事務局
【☎028(677)6047】【FAX028(677)6088】
【✉nouti@town.haga.tochigi.jp】

定年後に農業を始めたい

定年退職したら農業を始めようと思います。田んぼを借りようと思っていますが、なにか制約がありますか？

お答えします

渡部武農業委員
（下高根沢）

農地を借りたり、買ったりして耕作するには農業委員会の許可が必要となります。

許可にあたっては、次の4つのことを満たしているかどうかが審査されます。

①新たに借りたり買ったりして取得する農地を含めて、取得者の世帯の耕作面積の合計が50ａ以上となること。

②取得する農地を含めた全耕地を耕作できること。

③あなたか世帯員が常時、農業に従事できること。

④農業経営の状況や通作距離などから取得する農地を耕作できること。

特に経営する耕作面積が50ａ以上となるかどうかがポイントです。

新たに農業を始めるとのことですが、耕作計画が妥当かどうかも判断の材料となります。内容的には作付・販売、設備投資や資金計画などです。宇都宮市清原にある県立農業大学校で農作物の栽培研修も受けたらどうでしょう。

住宅を建て替えたいが、台帳地目が畑

農家住宅を改築しようと登記所で敷地の地目を調べたら、畑と分かりました。台帳地目が畑でも、現況が宅地の場合には、住宅の改築はできますか？

お答えします

稲川裕農業委員
（西水沼）

台帳地目が畑のところに住宅が建っているということですね。現況が宅地でも台帳が畑ということですので、農地転用の許可がおりていないと思われます。転用の許可申請を出してください。転用申請をすれば、改築は可能と思われます。

台帳地目か現況地目のどちらかが田か畑の場合には、農地転用の許可が必要になります。

20年以上、平穏無事に住宅敷地として使われている場合は、転用許可と同じ効果のある非農地証明の申請をすることができます。

税務課の評価証明や都市計画課の航空写真などで建築年から20年以上経過していることが分かる書類が必要となります。

ただし、20年以上が経過する間に、土地改良の本換地や農地法の売買許可などがない場合に限られます。

娘夫婦に分家住宅を建ててやりたい

宇都宮市内のアパートに住む娘夫婦のために、わたしの所有する田んぼに、分家住宅を建ててやりたいのですが？

お答えします

吉永林平農業委員
（稲毛田）

平成17年4月から農村の活性化を図るため、分家住宅などを建てる際の転用条件が緩やかになり、次の3つのうち、どれかに当てはまれば分家住宅が建てられます。

①町内に15年以上(誕生から中学卒業までなど)住む人の住宅…住宅を建てる大字か隣接する大字に通算して15年以上住んでいる人は、一定の建物がまとまっている地域に住宅を建てられます。

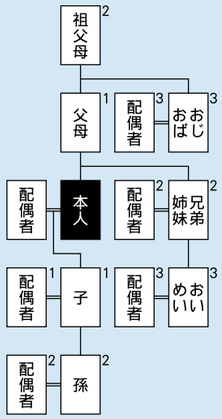
②すでに住宅を所有する世帯の親族住宅…世帯主と住居・生計を一緒にしていた親族は、その世帯主の住宅敷地内か隣接地に住宅を建てられます。世帯主の住んでいる宅地の隣接する水田や畑には、その子や孫が住宅を建てることができます。

③昭和49年以前から親族が所有し現在、申請者の3親等以内の血族が所有している土地に住宅が建てられます。

たとえば、昭和35年6月から祖父が持っていたが、その死後、叔父が相続した土地には、分家住宅が可能です。

いずれの分家住宅も建築開発の許可見込みのものが農地転用も許可となります。

3親等以内の血族例



農地の贈与税は、いくらかかるか

事情があり、大字東高橋の水田50ａを同居する息子の名義にするため、贈与しようと考えているが、贈与税は、どのくらいかかりますか？

お答えします

関本幸男農業委員
（東高橋）

贈与税は、贈与される財産価格(町税務課の固定資産評価額)に税務署が定める評価倍率をかけた額から、基礎控除額(110万円)を差し引いたものが課税価格となり、これに税率をかけて計算した額となります。固定資産評価額と評価倍率は、芳賀町内でも大字・地目で多少違います。

町内水田の㎡評価額は90～174円、倍率は2.3～3.6倍となっています。

それでは大字東高橋の水田50ａの贈与税を実際に計算してみます。

◎大字東高橋の水田50ａ(5、000㎡)の贈与税(例)

①評価額：100円／㎡

②評価倍率：2.4

計算式：(5、000㎡(水田の面積)×100(評価額))×2.4(評価倍率)－110万(基礎控除))×0.1(税率)－税額控除(0)＝10、000円(贈与税額)

計算の結果、1万円の贈与税を納めることになります。

贈与税には65歳以上の親から20歳以上の子に贈与する場合に、相続税と相殺する形の相続時精算課税制度がありますので、贈与税と相続税のどちらが有利か慎重に検討してください。

贈与税の速算表

課税される金額（贈与を受けた金額－110万円）	税率	控除額
200万円以下	10%	なし
200万円超～300万円以下	15%	10万円
300万円超～400万円以下	20%	25万円
400万円超～600万円以下	30%	65万円
600万円超～1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円

(注)贈与税額は課税される金額(贈与額から110万円を引いた額)に対応する税率を掛け控除額を差し引いて算出する

栃木市・茂木町の組織改革を調査

組織改革を進めている農業委員会の定数等検討委員会は8月8日、栃木市と茂木町の事情を調査しました。2市町ともに農業委員会会長、同職務代理、事務局が対応してくれました。

調査の内容は、①農業委員の定数削減の経過と影響②担い手育成など農業振興のための活動状況③農業委員(農政)協力員制度の現状と役割などです。

検討委員会では今後、調査の成果を取り入れて年内には組織改革の中間報告案を取りまとめることにしています。