

## 農地信託制度を活用した高齢化農村の医療・福祉サービス体系整備に関する研究

## その3. 土地利用計画に基づいた信託収益試算

正会員○永田 太基<sup>\*2</sup> 同 友清 貴和<sup>\*1</sup>

## 【研究の目的と方法】

本研究は、後継者が不在で営農継続が不可能な農家の農地に対し、農地信託制度を導入し、耕作放棄による農地荒廃の歯止め効果と、土地流動化促進を期待し、農地信託によって得られる収益、また既存の医療・社会福祉費、農地荒廃を未然に防ぐことにより節約できる農業基盤整備費などを合わせて、農村の高齢者の医療・福祉の施設やサービスを充実させることを目的としている。

既報<sup>1)2)</sup>においては、農村における住民の要求する医療・福祉サービスについて、後継者が不在の高齢者農家世帯の営農及び農地流動化の現状や住まい方の要望について明らかにしてきた。

本報告は、鹿児島県薩摩郡薩摩町を取り上げ、農地信託制度導入の検討のため、農村（薩摩町）における土地利用計画を作成し、そこへ昨年、聞き取り調査を行った後継者が不在の高齢者農家世帯の所有する農地をプロットし、耕作放棄後の貸付け或いは売買による農地の収益試算を行い、農地信託制度における収益モデルを作成するものである。

## 【薩摩町の概要】

薩摩町は鹿児島県の北部に位置し（図-1）、人口5507人、65歳以上の老齢人口1391人（平成2年4月1日現在）であり、老齢人口率25.3%と全国平均11.6%を13.7ポイントも上回る高齢社会である。

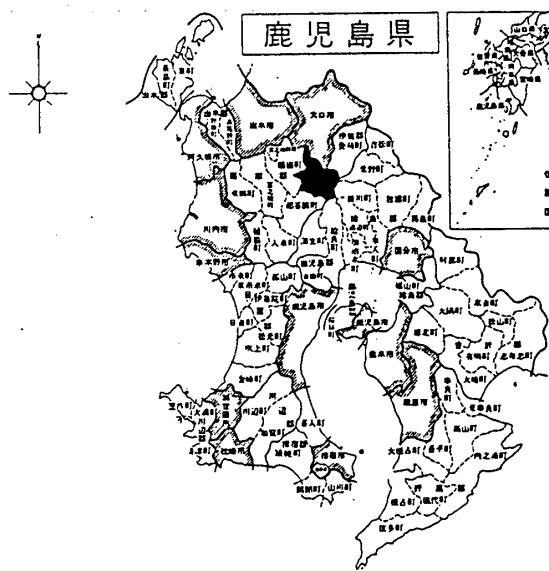
町の主な産業は農業であり、種作を中心とした複合農家が多く、肉用牛の飼育が副業として盛んである。

## 【土地利用の現状】

薩摩町の総面積は81.04km<sup>2</sup>で、その内訳は、山林原野64.2%、農用地14.0%、宅地1.4%、その他20.4%である。

農用地のうち田が747haで71%をしめ、畑203ha、樹園地99haとなっている。畑は3分の1が飼料作物栽培に利用され、次いで葉たばこ、芋類、野菜の順であり、樹園地は桑園、茶園、みかん園等に利用されている。

なお、薩摩町では都市計画における区域指定（線引き）は行われていない。



(図-1) 薩摩町位置図

## 【土地利用計画】

町の土地利用の現況、農振法による農場振興地域整備計画、農場生産基盤整備の現状及び計画等を基に以下のようないくつかの土地利用計画を作成した。

## I. 土地利用計画の作成の方針

農用地については、①農振法による農用地区域、②農振自地のうちの中である程度まとまっており、有効利用が出来そうな地域を農用地とした。

集落区域については、住居がある程度集まっている地域（密居、集居、散居地域の一部）をあてた。

工業用地は、食糧流通近代化センターのある地域を工場誘致地域として工場用地とした。

公共施設用地、道路は町の計画にしたがった。

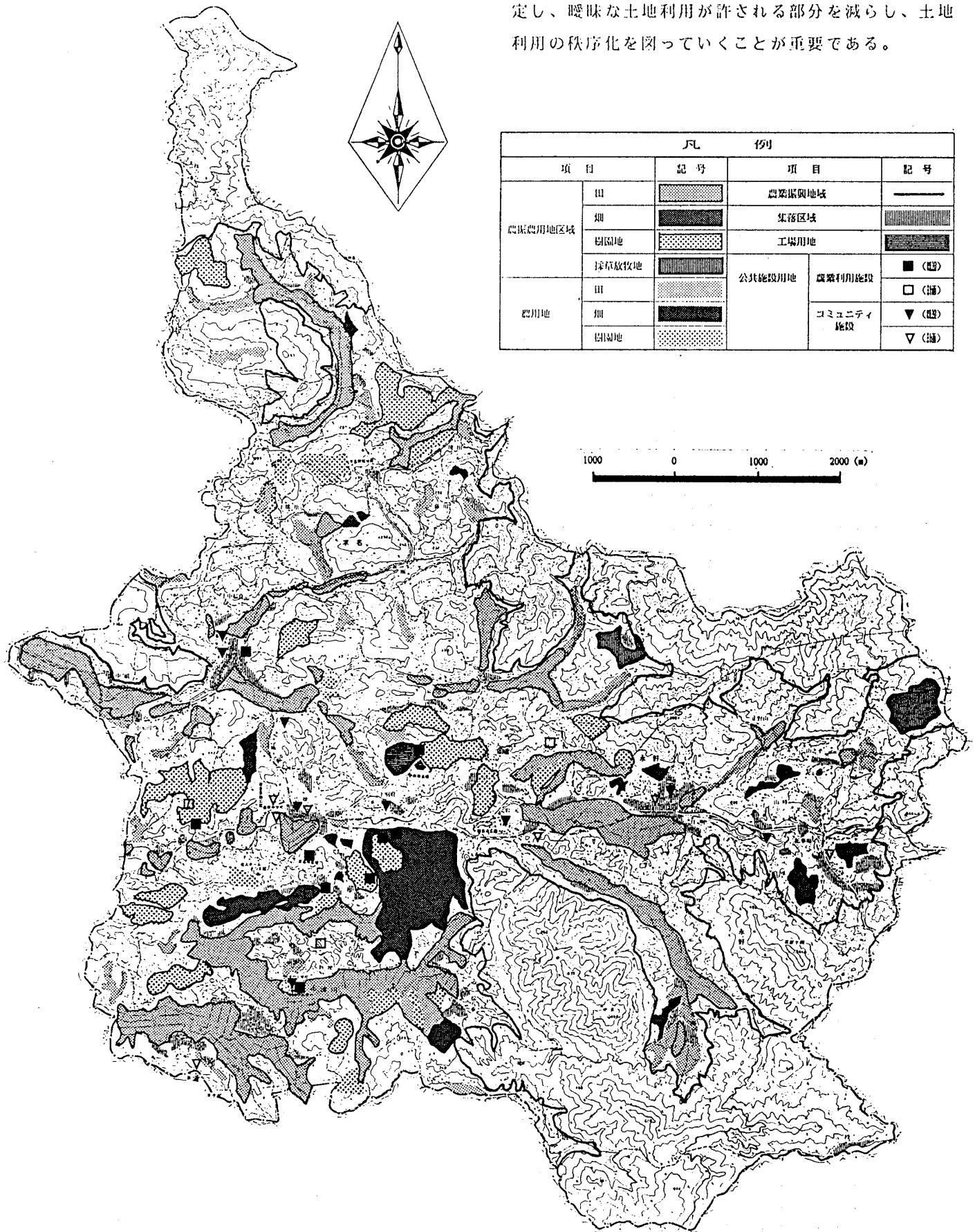
このようにして定めた土地利用計画図を（図-2）に示す。

## II. 農村の土地利用計画の必要性

現在、農村においては都市計画の制度のような将来の土地利用を秩序づけるような規範は見られない。

優良農地については、農振法による農用地区域設定によって保全を期することが出来るものの、集落介在農地や農振自地農地については、その利用について何等方向性を示すことが出来ず、スプロール等を招いている。

よって、非農用地を含めた将来の土地利用計画を策定し、曖昧な土地利用が許される部分を減らし、土地利用の秩序化を図っていくことが重要である。



(図-2) 西尾町土地利用計画図

### 【耕作放棄後の農地の収益試算】

耕作放棄後の農地の収益試算を行うために、全国農業会議所が毎年行っている田畠売買価格等に関する調査、町の標準小作料から農地の収益試算のための価格表（表-1）を設定した。

この表と土地利用計画図を用いて、高齢者農家世帯の耕作放棄後の貸付け或いは売買による農地の収益試算を行った。

#### I. 収益試算の方法

高齢者農家世帯の所有する農地を一筆ごとに土地利用計画図にプロットし、農地は土地利用計画に沿って利用されるものとし、貸付け及び売買の場合に分け、農地の地目、現在の状況等から価格表の価格を選び、農地の面積と価格を掛合わせた合計を収益とした。

#### II. 事例 1

事例 1 の農家は農振農用地区域に整備された田を9019m<sup>2</sup>所有している。このような条件の良いところでは、耕作放棄後もすぐに借り手を見つけることが出来、信託制度導入の可能性の高いところだと言える。

この農家の農地全てを貸付ける場合、年間に、

$$(9019m^2 \times a + 1375m^2 \times e + 112m^2 \times d + 512m^2 \times p) \div 1000$$

$$= 216,190 (\text{円}/\text{年}) \cdots \text{売買益の} 1.67\%$$

の収益となる。また、全て売買の場合は、

$$(9019m^2 \times A + 1375m^2 \times E + 112m^2 \times D + 512m^2 \times P) \div 1000$$

$$= 12,987,400 (\text{円})$$

の収益となる。

#### III. 事例 2

この農家は、永野地区の中心集落である丁町の周辺に14筆8060m<sup>2</sup>の農地を所有している。丁町は県道沿いに発達した商業的性格を持った戸数47戸、農家率15%の集落である。

この農家の貸付けの場合、年間に、

$$(406m^2 \times d + 415m^2 \times e + 3035m^2 \times e + 4204m^2 \times a) \div 1000$$

$$= 120,090 (\text{円}/\text{年}) \cdots \text{売買益の} 1.91\%$$

の収益となる。また、売買の場合は、

$$(406m^2 \times G + 415m^2 \times H + 3035m^2 \times H + 4204m^2 \times A) \div 1000$$

$$= 8,277,000 (\text{円})$$

の収益となる。

所有農地のうち農地番号①②③④⑤の集落介在農地は貸付けずに、老人のため（生きがい）のための自家菜園等の利用も考えられる。

（表-1）収益試算のための価格表

農地売買価格			農地転用売買価格		
地目	等級	価格	地目	転用目的	価格
農振農用地区域	上	1,300,000(A)	田	住宅	3,030,300(I)
	中	860,000(B)		工場用地	1,212,120(J)
	下	520,000(C)		道路	1,212,120(K)
	上	800,000(D)		公共施設用地	1,212,120(L)
	中	500,000(E)		住宅	3,030,300(M)
	下	300,000(F)		工場用地	(948,480(N))
区域外	田	300,000(G)	畠	道路	948,480(O)
	畠	200,000(H)		公共施設用地	948,480(P)

標準小作料			農地転用貸付け価格		
地目	等級	価格	地目	転用目的	価格
田	上	22,000(a)	田	住宅	(53,400(i))
	中	17,000(b)		工場用地	(21,000(j))
	下	8,000(c)		道路	(21,000(k))
畠	上	10,000(d)		公共施設用地	(21,000(l))
	中	6,000(e)		住宅	(53,400(m))
	下			工場用地	(16,400(n))
畠	上			道路	(16,400(o))
	中			公共施設用地	(6,400(p))
	下				

（価格は 10% 当たり 単位 円）

農地の価格は、標準小作料の10%倍率で算出される。これは、農地の価格が、その他の地の価格よりも高いことから、標準小作料の10%倍率で算出される。これは、農地の価格が、その他の地の価格よりも高いことから、標準小作料の10%倍率で算出される。



農地番号	農地区分	延面積
①②③④⑤	田 整備済 農振農用地区域	9019m <sup>2</sup>
⑥	畠 未整備 農振農用地区域	1375m <sup>2</sup>
⑦	畠 整備済 農振農用地区域	112m <sup>2</sup>
⑧	畠 未整備 農業機械集中管理センター建設予定地	512m <sup>2</sup>

（図-3）事例 1 農地位置図

また、これらの農地は宅地への転用も期待出来る。この場合の試算は、貸付けの場合、年間に、

$$(406\text{m}^2 \times i + 415\text{m}^2 \times m + 3035\text{m}^2 \times e + 4204\text{m}^2 \times a) \div 1000 = 154,540 (\text{円}/\text{年}) \cdots \text{売買益の } 1.81\%$$

の収益となる。また、売買の場合は、

$$(406\text{m}^2 \times I + 415\text{m}^2 \times M + 3035\text{m}^2 \times H + 4204\text{m}^2 \times A) \div 1000 = 8,560,060 (\text{円})$$

の収益となる。

#### V. 事例 3

18筆12812m<sup>2</sup>の農地を所有する農家であるが、農地が山中に散在しており条件がかなり悪い。

この農家の貸付けの場合、年間に、

$$(8286\text{m}^2 \times b + 1279\text{m}^2 \times e + 2693\text{m}^2 \times e + 554\text{m}^2 \times b) \div 1000 = 174,110 (\text{円}/\text{年}) \cdots \text{売買益の } 4.63\%$$

の収益となる。また、売買の場合は、

$$(8286\text{m}^2 \times G + 1279\text{m}^2 \times H + 2693\text{m}^2 \times H + 554\text{m}^2 \times B) \div 1000 = 3,756,640 (\text{円})$$

の収益となる。

面積的にはあまり変わらない事例 1 に比べると、信託収益は低いが、売却益に対する比率はかなり高い。

#### V. 考察

耕作放棄後の農地の収益試算を行うと、農家の所有する農地の位置、状況、周辺の状況等により収益が大きく左右されることが判る。

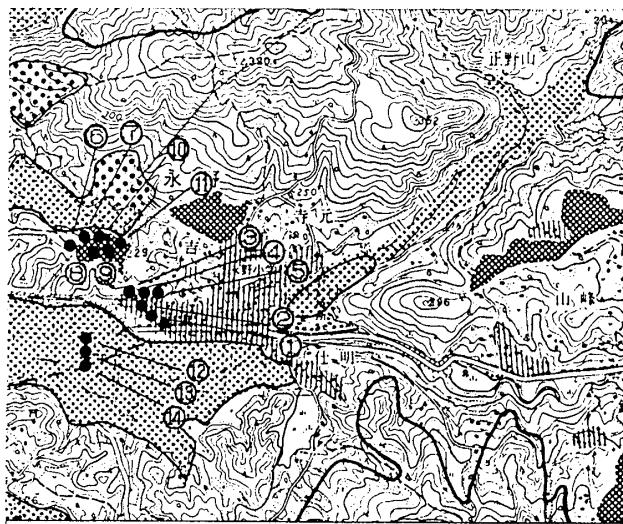
事例 1 の貸付けの場合の信託収益は約21万6千円であるが、これは一ヶ月当たり1万8千円であり、ヘルパー介護の料金を1時間500円とすると、一ヶ月36時間分、週9時間分の収益である。

いずれにしても、信託収益の農地売却収益に比べた比率が非常に低く、1.67%~4.63%にしかならない。この値は預金金利に比べてもかなり低いうえに、優良農地ほどこの比率が低くなることに問題がある。

農地の売却を望まない農家が多い現在、このままでは農地流動化もままならず、荒廃農地の増加が考えられる。信託収益を金利並みに引上げること（小作料の見直し）や、農業基盤整備費等を農地荒廃防止基金として活用し、信託補助を行わないと、農村の崩壊はさらに拡大するであろう。

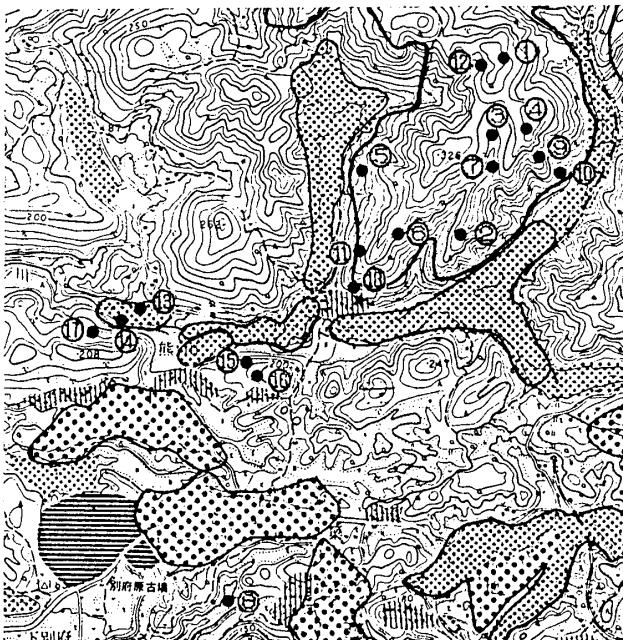
なお、本報告の研究は文部省科学研究費助成金（一般C 課題番号62550437）の助成を受けている。

\*1 鹿児島大学助教授 工博 \*2 同 大学院



農地番号	農地区分	延面積
①	田 未整備 集落区域	406m <sup>2</sup>
②③④⑤	畑 未整備 集落区域	415m <sup>2</sup>
⑥⑦⑧⑨⑩⑪	畑 未整備 農振農用地区域外 (農用地)	3035m <sup>2</sup>
⑫⑬⑭	田 整備済 農振農用地区域	4204m <sup>2</sup>

(図-4) 事例 2 農地位置図



農地番号	農地区分	延面積
①②③④⑤⑥ ⑦⑧⑨⑩⑪	田 未整備 農振地域界外	8286m <sup>2</sup>
⑫⑬	畑 未整備 農振地域界外	1279m <sup>2</sup>
⑭⑮⑯	畑 未整備 農振農用地区域外	2693m <sup>2</sup>
⑰⑱	田 未整備 農振農用地区域	554m <sup>2</sup>

(図-5) 事例 3 農地位置図

- 注 1) 友清 貞和 他 「農地信託制度を活用した高齢者農村の医療」 福祉サービス体験研究報告 第30号 1988年3月  
日本建築学会九州支部研究報告 第30号 1988年3月
- 注 2) 友清 貞和 他 「農地信託制度を活用した高齢者農村の医療」 福祉サービス体験研究報告 第31号 1989年3月  
日本建築学会九州支部研究報告 第31号 1989年3月