

農地売買等事業 利用案内

(農用地等の売買申請について)

農地売買等事業とは、農地中間管理機構において農用地の利用の効率化、高度化を促進するため、農地所有者から農地を買取り、耕作者である担い手等へ売渡す事業です。

滋賀県では、公益財団法人滋賀県農林漁業担い手育成基金が、知事から農地中間管理機構(以下「機構」といいます。)の指定を受けて当該事業を行っています。

農地売買等事業を利用して農用地の売買を希望される方は、この利用案内を必ずお読みいただくようお願いいたします。

冊子には、「所有権移転申請書(一括方式)」(以下「売買申請書」といいます。)等の申請に必要な様式がとじ込まれています。

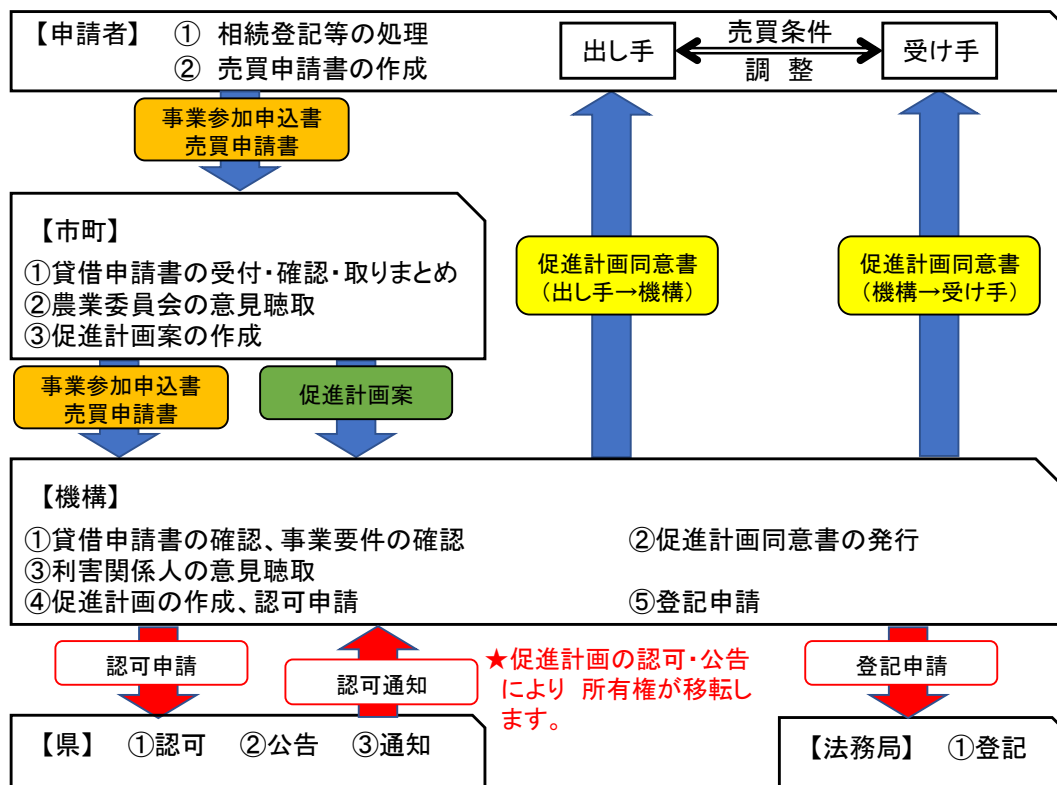
I 売買申請の手続き

農地の売買申請を行うときは、「所有権移転申請書」を作成し、「農地売買等支援事業参加申込書」と併せて受付窓口(農地が所在する市町)までご提出ください。なお、あらかじめ登記等の手続き(未登記の場合等)と添付資料の準備が必要となりますので、ご注意ください。(次頁の(2)(3)に記載しています。)

申請された農地の売買は、機構が農用地利用集積等促進計画(以下「促進計画」といいます。)を作成し、県知事の認可・公告を受けることにより、機構を介して権利(所有権)が移転します。

売買申請から所有権移転(登記手続きを含む)までの手続きの流れは、下図のとおりです。

農用地等の売買申請から権利設定までの流れ



売買申請書の作成にあたっては、出し手(売主)と受け手(買主)が売買価格等の条件を事前に調整してください。

受け手が決まっていない場合や売買条件の調整ができていない場合は、受付できません。

また、売買に供する農地について、抵当権等が設定されている場合、売主以外の者に賃借権等の権原が設定されている場合および未登記(住所変更等軽微なものも含む。)の場合は、受付できませんので、あらかじめ解除手続き等を済ましてください。

なお、機構は原則、市町が策定する地域計画^{※1}の目標地図^{※2}に基づいて、農地売買を進めるものとされていますので、不明な場合には市町に確認してください。

※1 地域での話し合いをもとに目指すべき将来の農業のあり方と農地利用の姿を明確にした計画

※2 農地一筆ごとに今後利用する農業者を示した地図

(1) 提出書類: 売買申請書および農地売買等支援事業参加申込書

※ 「売買申請書」は、記入例を参照のうえご記入ください。出し手、受け手ともに押印をお願いします。

また、「農地売買等支援事業参加申込書」にも、両者の記名押印をお願いします。

(2) 売買する農地に関し、あらかじめ処理しておくべき事項

① 抵当権等が設定されている場合はその解除手続きを済ましてください。

② 今回申請する受け手(買主)以外の者に賃借権等が設定されている場合は、その解除手続きを済ましてください。

③ 農地の一部を売却する場合は、分筆手続きを完了してください。

④ 登記(住所変更等軽微なものも含む。)が出来ていない場合は、登記手続きを完了してください。

(3) 添付資料

① 出し手(売主)の添付資料

ア 登記事項証明(登記簿謄本): 全部事項証明書

イ 固定資産評価証明

市町からの固定資産納税通知書または市町の固定資産評価証明書

ウ 土地が申請者の単独名義人でない場合は、共有名義人全員の同意書

◆「権利の設定に係る同意書(共有名義)」(様式 7-4 号)

※申請者は登記名義人うち1名が代表者として申請することが出来ますが、共有名義人全員の同意が必要です。

エ 所有者の現住所が確認できる書類

住民票等 ※ 共有名義人がいる場合は、全員の現住所が確認できる書類

② 受け手(買主)の添付資料

ア 住民票(法人の場合は、登記事項証明書)

イ 農業経営の状況等に関する資料(様式 7-6 号(個人) or 様式 7-7 号(農地所有適格法人))

農地保有適格法人の場合は、定款の写しおよび組合員名簿(または株主名簿)を添付してください。

なお、農地保有適格法人の場合は、農業委員会に提出した直近の報告書の写しでもよい。

ウ 農地の位置図(現在受け手が耕作している農地と今回購入する農地の両方が分かるような図面)

※ 図面には、関係する農地を囲むとともにその農地の地番と面積が分かるようにしてください。

II .受付窓口

市町の農政担当課(売買申請書に記載する農地の所在市町)

Ⅲ 農地売買等事業の対象となる農地の範囲と対象となる受け手の範囲

次の(1)に該当する農地を(2)に該当する受け手に売却する場合のみが農地売買等事業の対象です。

(1) 事業の対象となる農地の範囲

- ① 農振農用地区域内の農地(いわゆる「青地の農地」)
- ② ①と一体的に取り扱う「白地の農地」 ※市街化区域内の農地は対象となりません。

(2) 事業の対象となる受け手の範囲

- ① いわゆる担い手 : 認定農業者、特定農業法人、市町基本構想の水準到達者、認定就農者
- ② ①以外で地域計画において「農業を担う者」として位置付けられた者

Ⅳ 手数料相当の費用負担(土地の対価を減算(買取り時)または加算(売払い時))

機構が出し手(売主)から農地を買取るための対価は、出し手(売主)と受け手(買主)があらかじめ合意して申請書に記載した「売買希望価格」から一定の手数料(※1)を差し引いた額となります。

また、機構が受け手(買主)に対して農地を売り払うための対価は、「売買希望額」に一定の手数料(※2)を上乗せした額となります。

※1 機構が農地を買取るため必要な手数料相当額(1筆ごとに計算)

5万円(複数の筆がある場合は、筆数で除した額)＋売買希望額の1%(白地の農地は2%)

※2 機構が農地を売り払うために必要な手数料相当額(1筆ごとに計算)

5万円(複数の筆がある場合は、筆数で除した額)

別途登録免許税の実費負担が必要となります。

【計算例】

売買希望額(売主と買主の同意額)が200万円(2筆の合計)の農地を農地売買等事業で売買する場合

① 機構が出し手(売主)から買取る価格(農地の対価)

ア 青地の場合

青地の農地(2筆) : $200\text{万円} - (5\text{万円} + 200\text{万円} \times 1\%) = \underline{193\text{万円}}$

イ やむを得ず白地が含まれる場合(例外)

(ア) 青地の農地(1筆) : $100\text{万円} - (5\text{万円} / 2\text{筆} + 100\text{万円} \times 1\%) = 96.5\text{万円}$

(イ) 白地の農地(1筆) : $100\text{万円} - (5\text{万円} / 2\text{筆} + 100\text{万円} \times 2\%) = 95.5\text{万円}$

計 192万円

② 機構が受け手(買主)に売渡す価格(農地の対価) : 青地の農地に白地が混在しても同額です。

200万円(2筆の合計) + 5万円 = 205万円

※ 別途 登録免許税の実費負担が必要です。(担い手とそれ以外、青地と白地で異なります)

ア 担い手農家(Ⅲの(2)の①) : 青地の農地→課税標準額の 10/1000

白地の農地→課税標準額の 20/1000

イ ア以外の農家(Ⅲの(2)の②) : 青地も白地も同額→課税標準額の 20/1000

Ⅴ 受付期間および処理期間

(1) 受付期間 : 随時 ※受付は2ヶ月ごとに締め切り、手続きを進めます。

(2) 処理期間 : 受付から権利設定までの期間は、3~5ヶ月間かかります。

その後、土地代金を受払し、登記が完了するまでに更に約1か月間かかります。

※個別の申請に係る締切日、権利設定までの期間等は、受付窓口にてご確認ください。

VI 売買申請後の手続き

(1) 促進計画の同意

機構は売買申請書に基づき、出し手から機構への売買と機構から受け手への売買に関する条件等を記載したそれぞれの促進計画同意書(所有権移転関係)を作成し、出し手および受け手に送付します。

内容をご確認いただき、錯誤や異議等がございましたら、送付状に示された期限までに機構あてご連絡ください。

なお、促進計画同意書には、共通事項(売買契約にかかる付帯事項)が定められています。定められる共通事項については、本冊子の参考資料をご参照ください。

- ① 期限までに連絡がなければ、同意いただいたものとして、権利設定の手続きを進めます。
- ② 連絡があり必要な場合には、修正を行います。ただし、その内容に関し出し手と受け手の合意が得られない場合には、売買の申請を差し戻しさせていただきますので、双方の合意が整った後に再申請してください。

(2) 促進計画同意確認時に併せて提出頂くべき書類

前記の促進計画同意書と同時に次の書類を送付しますので、記入のうえ返送願います。

- ① 口座振込依頼書:機構を初めて利用する出し手(売主)
- ② 登記に必要となる出し手(売主)の承諾書(実印を押印)および印鑑証明書
登記名義人が複数の場合は、全員分必要です。

※ 受け手(買主)の方については、提出して頂く書類はありません。

(3) 促進計画が認可・公告(権利が設定)された場合の公表

促進計画が認可・公告(権利が設定)されたときは、機構ホームページでその旨を公表します。

※ 特に通知は致しませんので、ホームページを御確認下さい。

(4) 各種証明書類等の発行

登記手続きが完了後、税の優遇措置に必要な証明書(市町の証明は、その様式)を発行します。

- ① 出し手(売主):税の軽減措置の対象となる農地のみ
譲渡税の軽減措置に必要な証明書类等
- ② 受け手(買主):認定農業者等の税の軽減措置の対象となる者および農地のみ
不動産取得税の軽減措置に必要な証明書类等

問い合わせ先

☆市町農政担当課(貸借申請書に記載する農地の所在市町)

☆公益財団法人滋賀県農林漁業担い手育成基金(農地中間管理機構)

本部 〒520-0807 大津市松本一丁目 2-20(滋賀県農業教育情報センター2F)

TEL 077-523-4123 FAX 077-524-0245

地域窓口	場所	TEL	地域窓口	場所	TEL
大津・南部	滋賀県農業教育情報センター2F	077-536-6525	湖東	滋賀県湖東合同庁舎2F	0749-30-9117
甲賀	滋賀県甲賀合同庁舎4F	0748-62-8015	湖北	滋賀県湖北合同庁舎4F	0749-62-8998
東近江	滋賀県東近江合同庁舎4F	0748-22-1129	高島	JAレーク滋賀新旭支店2F	0740-25-0717