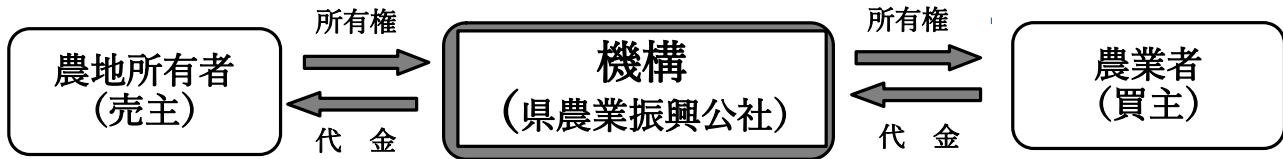


# 農地中間管理機構特例事業（農地売買等事業）について



## 1 取扱い要件

対象地域	市街化区域を除く区域 ※ 農振農用地区域（「青地」）でなくても可 （ただし、税の優遇措置の対象は「青地」のみ） ※ 地域計画の地域外でも可	
農地の要件	・ 相続登記未了は不可 ・ 抵当権等は、原則として抹消が必要	
買主の要件	地域計画区域内	地域計画（目標地図）において、売買対象農地の「農業を担う者」として位置付けられている方（それ以外の方の場合は、後日、地域計画（目標地図）の変更が見込まれる方）
	地域計画区域外	権利取得後の経営面積が、機構の定める基準面積を超える方（※ 会津若松市の基準面積＝3.18 ha）

## 2 メリット

税の優遇 ※ 農業振興地域の農用地区域（青地）のみ	売主	○ 譲渡所得税の軽減 譲渡所得金額から800万円の特別控除が認められる。
	買主	① 登録免許税の軽減 税率が2% → 1%に軽減される。 ② 不動産所得税の軽減 課税標準（税額を計算する際の土地の評価額）の3分の1が控除される。
登記の特例	所有権移転の登記は、機構が申請する。 （ただし、登記申請に係る登録免許税（印紙代）は買主負担）	

## 3 留意点

公社への手数料 ※ 100円未満切捨	売主	売買価格 × 1%（最低5,000円、上限150,000円）	
	買主	① 売買価格300万円以下	売買価格 × 2% + 5,000円
		② 売買価格300万円超700万円以下	売買価格 × 1.5% + 20,000円
		③ 売買価格700万円超	売買価格1% + 55,000円（上限200,000円）
手続き完了までの期間	買主への所有権移転登記の完了、売主への代金支払い → 申出書の提出締切月の4か月後の月末		
売買価格	過去の売買事例及び近傍類似価格を参考とした価格 ※ 10a当たり価格とし、10,000円単位とすること ※ 贈与（無償）、交換は取り扱わない		

（次項に続きます）

## 4 手続きの流れ

時期(予定)	農業委員会	農地所有者 (売主)	農業者 (買主)
申出書締切 (毎月5日) 閉庁日の場合 翌開庁日	とりまとめて機構 (県農業振興公社)に 提出  ↓ ・農業委員会総会にて、 機構への売買手続の要請 を決定 ・機構が事業区分を決定	農業委員会に以下の書類を提出  ┌──────────────────────────┐ ・「農地中間管理機構特例事業譲渡申出書(農地所有者用)」1部 ・「農地中間管理機構特例事業譲受申出書(農地買受者用)」1部 ・「所有権の移転を受ける者の農業経営の状況等」1部 ・登記事項証明書 1部 └──────────────────────────┘	
翌月	↓ 農業委員会から売主、 買主に、手続期間を 通知 ↓ 機構へ要請	農業委員会に来庁し、促進計画書(契約書に代わる書類)や、 登記関係書類に実印を押印併せて、以下の必要書類を持参  ┌──────────────────────────┐ ・固定資産評価証明書 ・預貯金通帳 (代金振込先確認用) ・現所有者の住所変更登記が 必要な場合は、住民票等 └──────────────────────────┘	┌──────────────────────────┐ ・印鑑登録証明書 ・住民票 └──────────────────────────┘
2か月後	以降は、県及び機構にて 手続き  促進計画の公告 (県)	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; display: inline-block;"> <h3>売買成立</h3> </div>	
3か月後	↓	農業委員会に提出  ┌──────────────────────────┐ ・印鑑登録証明書 └──────────────────────────┘ ※住所更正登記が必要な 場合、機構から登録免許税 (印紙代)の納付書が届く → 25日までに納入	公社から売買代金請求書及 び登録免許税(印紙代)の納 付書が届く → 25日まで納入 (手数料上乘せ)
4か月後	所有権移転登記 (公社)	公社から売買代金が振込 送金(月末) (手数料差引き)	農業委員会にて、登記完了 証、登記識別情報を交付

※ 売主が譲渡所得の特別控除を受けるための証明書は、確定申告の時期に公社から送付されます。  
 ※ 機構において2月及び3月県公告分は取り扱わないことから、農業委員会での受付は毎年2月6日～  
 12月5日までといたします。

お問合せ: 会津若松市農業委員会事務局 電話:(0242)39-1351(直通)