

農地中間管理機構を介した農地売買について

農業経営基盤強化促進法の改正に伴い、農業委員会が嘱託登記を行っていた農地売買に替わり、農地中間管理機構(新潟県農林公社)を介した農地売買が始まりました。

1 農地中間管理事業による売買ができる土地の要件

- (1) 農業振興地域の農用地区域(青地)
- (2) 抵当権、仮登記、賃借権、使用貸借権の設定がないこと
- (3) 所有権の登記が完了していること(相続登記が終わっていること)

2 農地中間管理事業の買い手の要件

- (1) 認定農業者【認定見込みは不可、農地所有適格法人の構成員特例はありません】
- (2) 経営面積が水田換算で260a以上
- (3) 購入農用地を含め、耕作面積が概ね1ha以上の団地形成(半径500m以内) ↷

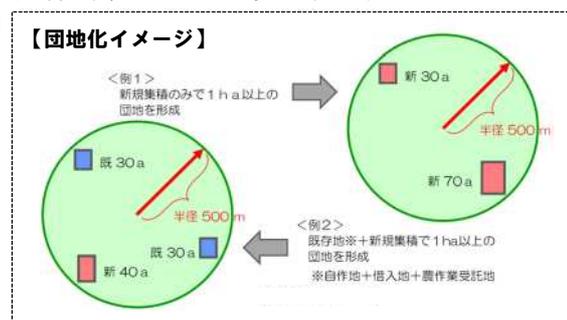
3 メリット

- (1) 譲渡所得から800万円の控除
- (2) 登録免許税の軽減(2.0% → 1.0%)
- (3) 不動産取得税の課税標準額の1/3が減額

売り手

買い手

買い手



4 新潟県農林公社に対する手数料

- 売り手：売買価格の2.0%・手数料に対する消費税を新潟県農林公社に支払う。
- 買い手：売買価格の0.8%を新潟県農林公社に支払う。
 + 登録免許税(土地評価額の1.0%)を合わせて新潟県農林公社に支払う。

売買価格	売り手	買い手
1,000,000円	22,000円	8,000円+登録免許税相当額
2,000,000円	44,000円	16,000円+登録免許税相当額
3,000,000円	66,000円	24,000円+登録免許税相当額
4,000,000円	88,000円	32,000円+登録免許税相当額
5,000,000円	110,000円	40,000円+登録免許税相当額
6,000,000円	132,000円	48,000円+登録免許税相当額
7,000,000円	154,000円	56,000円+登録免許税相当額
8,000,000円	176,000円	64,000円+登録免許税相当額

5 提出書類

(1) 申出時に要件確認のために必要な書類

- ① 農地中間管理事業による所有権移転の申出書
- ② 売買対価振込(振替)関係書類 + 口座情報がわかる書類(通帳等)
- ③ 土地の全部事項証明書(登記簿謄本)

申出内容の確認を行い、中管理事業の売買が可能な場合に、農業委員会で作成する書類への押印 + 必要書類の取得・提出について連絡します。

(2) 農業委員会 各区事務所に提出する書類

ア 申出後に農業委員会で作成する書類 → イの書類提出時に内容を確認のうえ押印

	提出書類等	売り手	買い手	備考
1	農用地利用集積等促進計画	公社 買入	公社売渡	
2	売買対価振込(振替)書類	振込依頼書	振替依頼書+申込書 ※農協口座のみ可	※通帳等持参必須
3	承諾書	○ ※実印持参必要	-	
4	証明願	譲渡所得控除用 【県・市】	登録免許税用 【市】 ※証明取得後 農委へ提出必要	※手数料 県：無料 市：1通600円
		※市で発行する証明は、総会翌月に区産業振興課で証明書を作成 → 作成完了後、区産業振興課が双方に連絡しますので、手数料を持参のうえ取得願います。		

イ 持参いただく書類 → 農委書類提出締切と同月に取得(取得が早すぎると無効)

	提出書類等	売り手	買い手	備考
1	住民票 ※法人：現在事項証明書	-	○	
2	印鑑登録証明書	○	-	
3	固定資産評価証明書	○	-	

6 スケジュール(予定)

農委 申出締切	農委 書類提出 締切	農委 定例総会	県公告	買い手 代金振替	売り手 → 県公社 登記	県公社 → 買い手 登記	売り手 代金振込
9月25日	10月24日	11月28日	1月30日	2月2日	2月上旬申請、未完了	3月上旬申請、未完了	3月末
10月24日	11月25日	12月25日	2月27日	3月2日	3月上旬申請、未完了	4月上旬申請、未完了	4月末
11月25日	12月25日	1月30日	3月31日	3月31日	4月上旬申請、未完了	5月上旬申請、未完了	5月末