

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) ↷

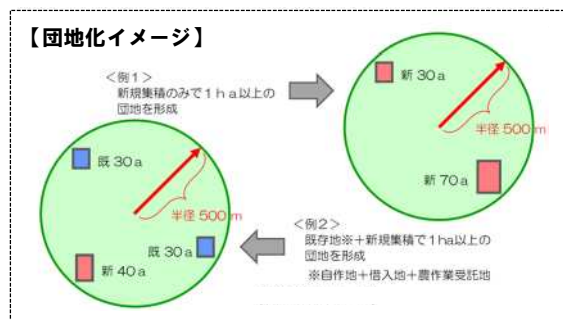
3 メリット

- (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 → 売り手は登記完了後に、買い手は総会翌月末までに手数料を持参のうえそれぞれで取得願います。		

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	固定資産の評価がわかる書類	○	—	最新の納税通知書 もしくは名寄帳