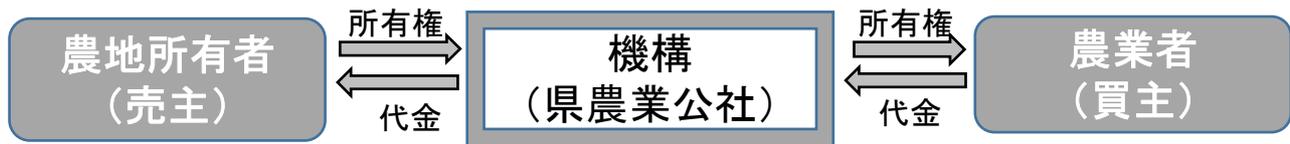


農地中間管理機構特例事業(農地売買等事業)について



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） ※地域計画の区域外でも可	
農地の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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 （※郡山市の基準面積＝2.53ha）

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不動産取得税の軽減 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 ※贈与（無償）、交換は取り扱わない		

4 手続きの流れ

時期	農業委員会	農地所有者（売主）	農業者（買主）
申出書締切 （毎月15日） 閉庁日の場合 翌開庁日	とりまとめて機構 （県農業公社）に 提出	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）」 「所有権の移転を受け る者の農業経営の状況等」 各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	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
	農業委員会総会にて、 機構への売買手続の要 請を決定 機構へ要請		
2か月後 売買成立	以降は、県及び機構に て手続き 促進計画の公告 （県）		
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日までに納入 （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、確定申告時期に公社から送付されます。

お問合せ：郡山市農業委員会事務局（電話024-924-2481）