

農家のための

安心貸し借り 安心売買

農地を有効利用し、魅力ある農業経営を

利用権設定等促進事業とは？

農地の貸し借り、また、売買や交換をするには、農業委員会の許可が必要になります。この許可を得るには2つの方法があります。

1 農地法による申請です。

経営面積が50a以上あれば申請できます。

2 『農業経営基盤強化促進法』 利用権設定等促進事業による申請です。

こちらは一定の条件を満たせば、税金の控除や登記手続きの代行など様々なメリットを受けることができます。

目次

◆対象となる要件とメリット	1
◇申請の流れ	2
◇Q&A	3
◆活用できるかな？(フローチャート)	4

問い合わせ先

郡山市農業委員会

郡山市朝日1-23-7 郡山市役所西庁舎5階

電話:024-924-2481

要件

受け手（買う人、借りる人）

次の1または2に該当する必要があります。

- 1 市が認定した認定農業者であり、譲受（借）地が受け手に面的に集積されかつ効率的に耕作できること。（保全管理地にはできません。）
- 2 次の条件をすべて満たすとき。
 - (1) 経営面積が120a以上(不耕作地除く)あり、農用地のすべてを効率的に耕作していること。(借入地含む。貸付地、未相続地は除く。)
 - (2) 農業に常時従事していること。(年間 150日(1日8時間) 以上)
 - (3) 譲受（借）地は、受け手に面的に集積されかつ効率的に耕作できること。(保全管理地にはできません。)
 - (4) 地域の担い手であること。(概ね65才未満)
 ※65才を超える場合は、農業委員の担い手である証明書が必要です。

出し手（売る人、貸す人）

次の条件を満たす必要があります。

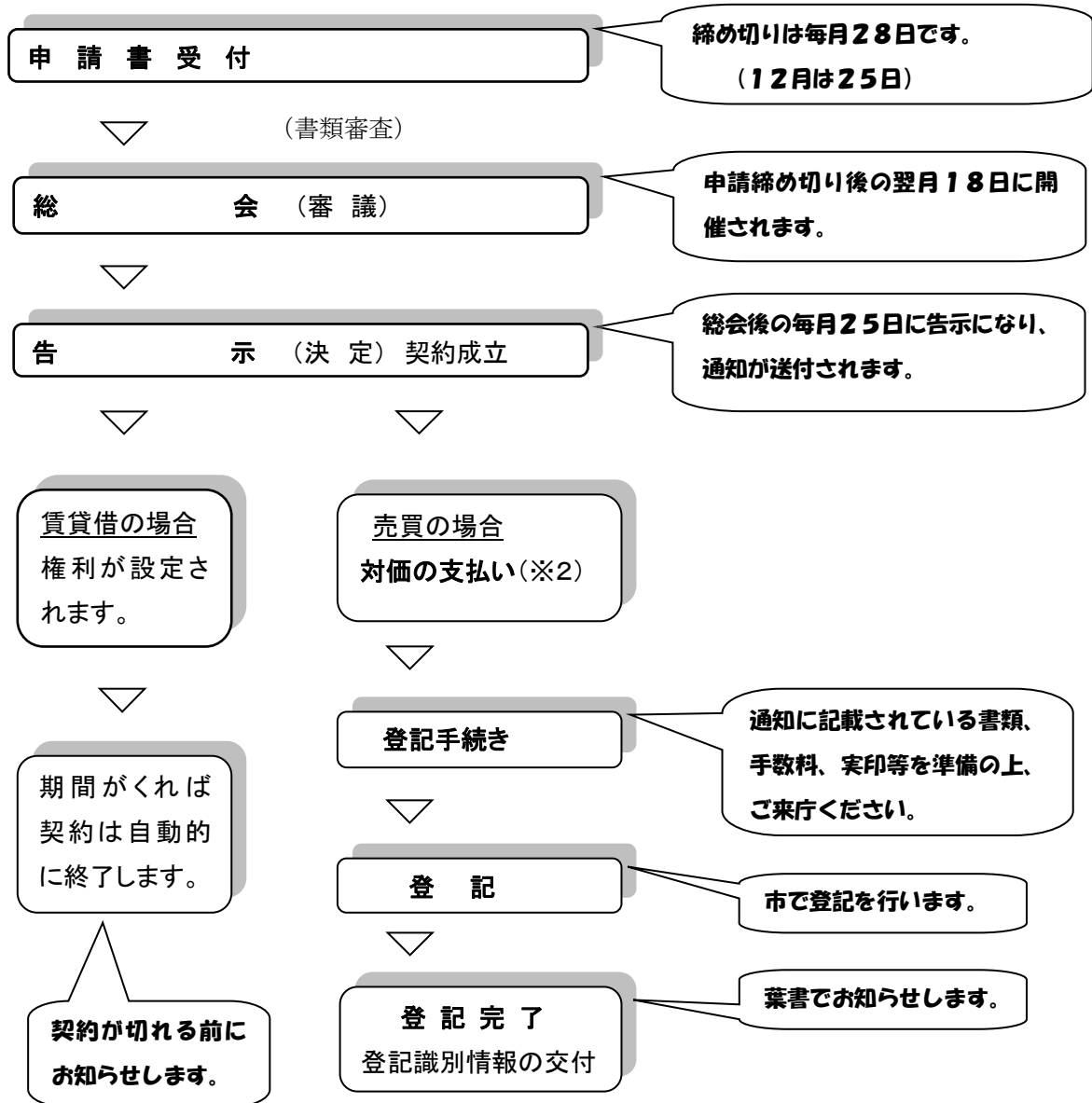
- 1 農業振興地域内の農地（売買・交換は農用地区域内）であること。
- 2 農地が出し手名義（未相続地不可）であり、賃借権等の使用収益権が設定されていないこと。
- 3 売買・交換の場合は、抵当権等、名義人以外の権利がないこと。
- 4 これから契約 を行うもの。(売買・交換は、すでに農地が引渡されているもの、代金の支払いが済んでいるものは扱えません。)
- 5 不動産業者等が仲介していないこと。

メリット

	出し手	受け手
売 買	<ul style="list-style-type: none"> ●譲渡所得からの特別控除 農用地区域の農地を売った場合、譲渡所得から800万円が控除されます。 ●所有権移転の登記（名義変更の登記）を農業委員会が行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ●登録免許税の軽減 所有権移転の登記時の税率が10/1000に軽減されます。(変更になる場合あり) ●不動産取得税の軽減 土地の評価額の1/3に相当する額が控除されます。 ●所有権移転の登記（名義変更の登記）を農業委員会が行います。
貸 貸 借	<ul style="list-style-type: none"> ●貸した農地は、契約期間が満了すれば賃貸関係が終了し自動的に戻ります。 離作料は不要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ●契約期間中は、安心して耕作ができます。

申請の流れ

≪申請書提出前に、地区の農業委員・農地利用最適化推進委員に申請農地の現地確認を受けてください≫



《売買の場合の注意事項》

(※1)登記完了までは、申請受付から2ヶ月半から3ヶ月程度かかります。

(※2)対価の支払いは告示後に行ってください。

(所有権の移転は、「対価の支払い期限日」以降になります。)

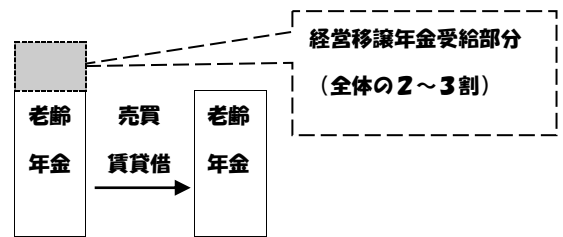
農地利用集積計画書の対価の支払期間外に支払われた場合、契約は失効します。

注意! 農業経営基盤強化促進法により取得した農地は、転用・転売はできません。

Q & A

Q1：農業者年金を受給しているのですが、農地を売った場合年金はどうなるのでしょうか？

A： 経営移譲年金を受給されている方が
農地を売ったり、貸したりすると
経営移譲年金分が支給停止となる場合がある
ので、農業委員会事務局(TEL924-2481)へ
ご相談ください。



Q2：抵当権が設定されている農地は売買できるのでしょうか？

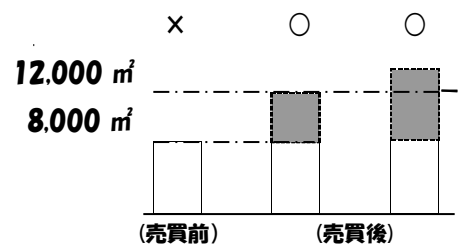
A： 申請までに抹消することが必要です。
また、賃借権や永小作権、買戻特約が設定されている場合も同様です。

Q3：65歳を超えている人でも農地を買うことができるのでしょうか？

A： 農地を買うことはできます。その場合申請書提出時に、担い手である証明書が必要になります。
(農業委員が証明)

Q4：現在、経営面積が8,000㎡あります。集積で農地を買うことができるのでしょうか？

A： 買う人の経営面積は、12,000㎡なければ該当
しません。現在8,000㎡ですから今回取得する
農地が、4,000㎡以上あれば申請できます。



Q5：譲渡所得税の800万円の控除は何回でもうけられるのですか？

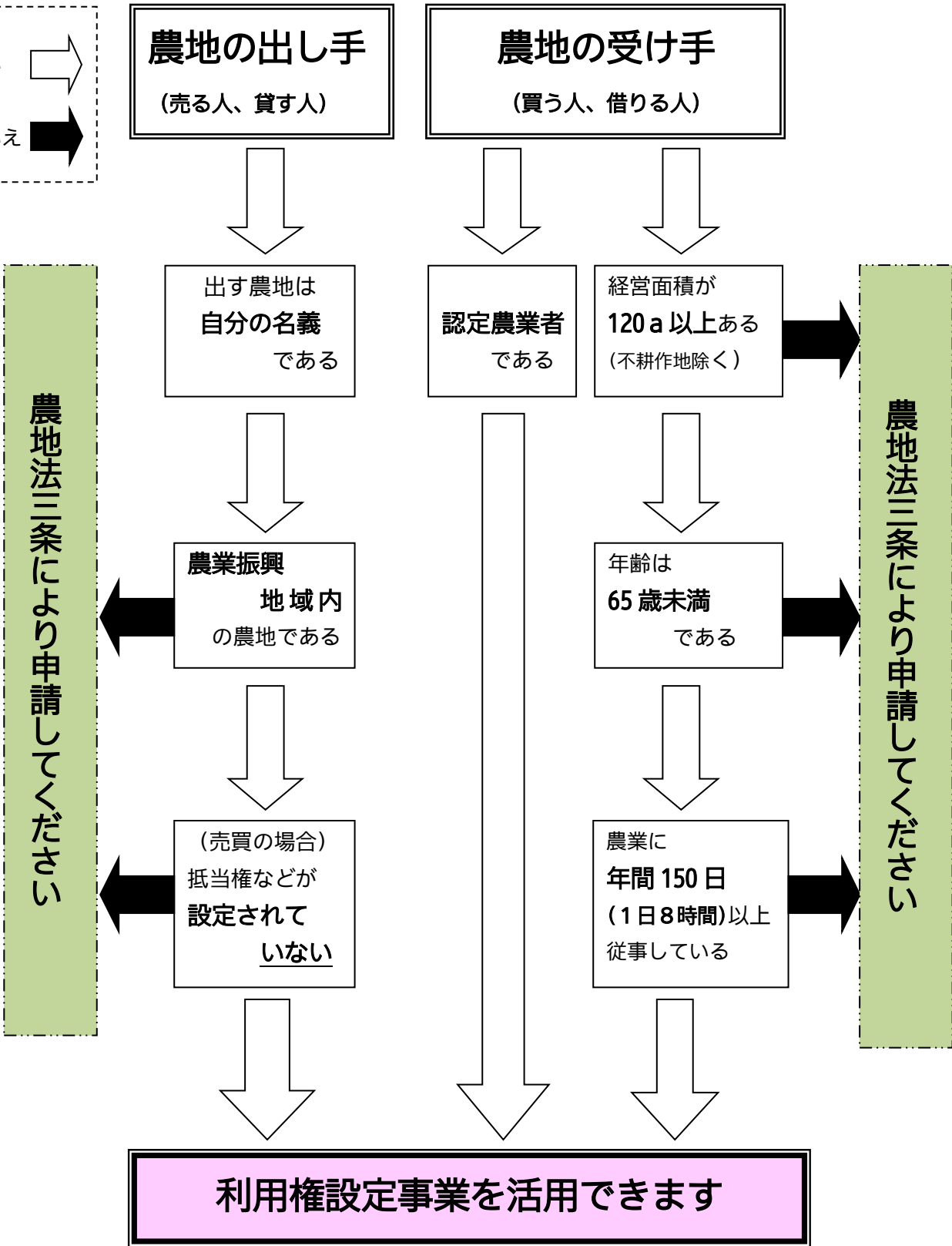
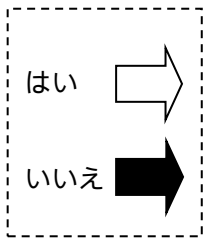
A： 1月から12月までの1年間で800万円まで譲渡所得税の控除を受けることができます。800万円を超えた分については、控除を受けることはできません。(1年間に800万円×2回売買しても、控除額は800万円です。)

Q6：交換で申請をしたいのですが、交換の条件について教えてください。

A： 交換で譲渡する農地の評価額と取得する農地の評価額の差が±2割以内でなければなりません。しかし、同じ字、地目であれば面積の差の±2割以内で考えることができます。また、申請に際してどちらか一方が受け手の条件を満たしていれば申請することができます。

利用権設定等促進事業を活用できるかな？（フローチャート）

自分は…



～申請する際の目安にしてください。詳しくは農業委員会へご相談ください。