

農地売買事業事務処理要領

第1 総 則

1 趣 旨

この要領は、公益社団法人兵庫みどり公社（以下「公社」という。）が、農地売買事業（以下「売買事業」という。）を実施するにあたり農地中間管理機構の事業の特例に関する規程（以下「規程」という。）及び農地売買等支援事業実施要綱（平成12年4月1日付け12構改B第320号農林水産事務次官通達。以下「要綱」という。）並びに農地売買等支援事業実施要領（平成12年4月1日付け12構改B第321号農林水産構造改善局長通達。以下「要領」という。）に基づき、必要な手続等について定めるものとする。

2 事業の実施

売買事業は、農業経営の規模拡大や農地の集団化等による効率的かつ安定的な農業経営の育成を図ることを目的とし、事業要請者（市町）からの要請に基づき、原則として買取手の目途のついている農用地等を対象に実施する。

3 事業要件

（1）事業実施地域

売買事業を実施する地域は、兵庫県における農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項の規定により指定された地域をいう。以下同じ。）の区域とし、買入を行う農用地は同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域とする。

（2）買入農用地等の要件

買入農用地は、次のいずれかの要件を満たすこととする。なお、農業用施設の用に供される土地等について実施する売買事業は、農用地につき実施する売買事業と併せて行う場合に限るものとする。

ア 土地改良事業等の対象となった農用地又は近い将来対象となることが見込まれる農用地であること。

イ 効率的な農作業が展開し得る程度にまとまった農用地であること。

（3）売渡対象者の要件

ア 売渡対象者は、次のいずれかに該当する者とする。

（ア）認定農業者

（イ）認定新規就農者

（ウ）基本構想水準到達農業者

（エ）中心経営体（人・農地プランに位置づけられた今後の地域の中心となる経営体をいう。）

イ 売渡対象者は、次の要件を満たすこと。

（ア）その農業経営における当該農用地の権利の取得後の経営面積が基準面積（規程第17条(1)で定める面積（別紙））を超えるものであること。

（イ）認定農業者、認定新規就農者及び基本構想水準到達農業者にあつては、その農業経営において、新たに買い入れる農用地と現に耕作を行っている農用地

(農作業を受託している農用地を含む。)がおおむね1ha以上の団地を形成すること。なお、新規就農希望者や集約栽培を行う場合など、おおむね1ha以上の団地を形成することができない場合は、地域における営農類型ごとの農業経営の状況などを勘案し、市町等の意見を聴いた上で、農用地等の売渡しを行うものとする。

4 事業要請

- (1) 事業要請者(市町)は、公社に売買事業の実施を要請する場合、関係農業委員及び関係農家等と協議の上、事業要請書〔様式1〕を作成し、所管県農林(水産)振興事務所を経由して公社に提出するものとする。
- (2) 前項の事業要請書には次の書類を添付するものとする。
 - ア 位置図(縮尺1/25,000程度で要請地を図示したもの)
 - イ 法務局備付け公図等の写し(里道、水路等を明示したもの)
 - ウ 要請地登記簿謄本(写しでも可)
 - エ 面積要件確認図(所有地、借入地、農作業受託地を色別に明示したもの)
 - オ 関連事業計画概要書(ほ場整備事業等関連事業がある場合のみ添付する。)
 - カ その他関連資料
 - (ア) 公社買入予定価格の設定にあたっての根拠資料
 - (イ) 認定農業者にあつては、農業経営改善計画認定申請資料
 - (ウ) 認定新規就農者にあつては、青年等就農計画申請資料 等
- (3) 事業要請者(市町)は、次の内容に留意し、事業要請書の作成を行うものとする。
 - ア 公社買入予定価格については、近傍類似の通常取引価格や生産力等を考慮し農業委員会の意見を踏まえたうえで設定する。
 - イ 登記簿謄本は、土地所有者の名義であり、抵当権等の優先債権が付されていないかを確認し、優先債権が付されている場合は、土地所有者による抹消登記後に要請書の提出を行うこと。

5 事業決定

- (1) 公社は、事業要請書の提出があつた場合、農地売買事業審査会を開催し、事業要件や買入価格、売渡予定者の購入計画等を確認した上で、売買事業の実施を決定する。
- (2) 審査会の開催にあつては、事前に事業要請者(市町)、土地所有者、売渡予定者の立ち会いの下、実地調査を行うものとする。

第2 売渡予定者との売買予約契約

1 売買予約契約の締結

公社は、売買事業を実施するにあたり、売買予約契約書〔様式2〕を3部作成(契約印紙200円:公社・売渡予定者貼付)し、事業要請者(市町)を立会人として、売渡予定者との売買予約契約を締結する。

2 保証金の納入

公社は、売買予約契約書に基づき、保証金の請求書〔様式3〕を事業要請者(市町)を通じて売渡予定者に請求する。なお、保証金は、公社買入価格の20%に相当する額について千円未満を切り捨てた金額とする。

事業要請者(市町)は、保証金の請求書を売渡予定者に送付し、振込期限までに納入されるよう指導する。

第3 公社による農用地等の買入

1 買入に係る関係書類の作成

公社は農用地等の買入にあたり、次の書類を作成し、事業要請者（市町）に提出する。

- ア 利用権の設定等に関する申出書（利用集積計画各筆明細書）
[様式4（土地所有者・公社押印各実印）] (2部)
- イ 承諾書（所有権移転登記嘱託）
[様式5（土地所有者押印実印）] (1部)
- ウ 請求書（買入） [様式6（土地所有者押印）] (1部)
- エ 農用地買入れ事務費の支払承諾書
[様式7（土地所有者押印）] (1部)
- オ 譲渡所得（所得又は連結所得）の特別控除に係る土地等についての
証明願 [様式14（市町押印）] (1部)
- カ 登記原因証明情報
[様式10（土地所有者・公社押印各実印）] (1部)

2 農用地利用集積計画の策定及び公告

事業要請者（市町）は、公社から提出のあった前項の書類に土地所有者等の押印を徴するとともに、農用地利用集積計画を定め、農業委員会の決定を経て、公告を行うこととする。

3 公社への関係書類の提出

事業要請者（市町）は、公告後、速やかに農用地利用集積計画抄本（市町原本証明）を作成し、1の関係書類に土地所有者の印鑑証明書・住民票抄本（各3ヶ月以内）及び市町発行の固定資産税評価通知書を添えて公社へ提出する。

4 所有権移転登記

- (1) 公社は、売渡予定者からの保証金受領及び事業要請者（市町）からの3の関係書類の受領後、所有権の移転登記を行うため、次の書類を整え、事業要請者（市町）に所有権移転登記の嘱託を請求する。

ア 公社が整える書類

- (ア) 登記嘱託請求書 [様式9（公社押印済実印）] (1部)
- (イ) 登記嘱託書 [様式11（正本及び写し：市町印）] (各1部)
＜登録免許税印紙公社が貼付＞
- (ウ) 登録免許税の税率の軽減措置に係る土地の取得についての
証明願 [様式12（兵庫県押印済）] (1部)
- (エ) 公社代表者事項証明書 (1部)
- (オ) 登記原因証明情報 [様式10（旧所有者・公社押印済）] (1部)

イ 市町から提出された書類

- (ア) 義務者（旧所有者）承諾書 [様式5（旧所有者押印済）] (1部)
＜旧所有者印鑑証明書（3ヶ月以内）添付＞
- (イ) 義務者（旧所有者）住所証明書（市町発行済） (1部)
- (ウ) 事業要請地の固定資産税評価通知書（市町発行済） (1部)
- (エ) 農用地利用集積計画及び農業経営基盤強化促進法第19条
の規定による公告があったことを証する書面
（市町原本証明済） (1部)

- (2) 事業要請者（市町）は、前項の書類を受領後、登記嘱託書〔様式 1 1〕に市町印を押印（登記嘱託書正本と登録免許税印紙貼付台紙に割印要）し、所管法務局へ提出する。
- (3) 事業要請者（市町）は、公社への所有権移転登記完了後、登記識別情報通知、登記完了証及び公社への所有権移転登記完了後の登記簿謄本を公社へ送付するものとする。

5 土地売買代金の支払い

公社は、原則として、公社への所有権移転登記完了後、旧所有者の請求〔様式 6〕により土地売買代金を支払うものとする。ただし、旧所有者の委任〔様式 8〕により旧所有者以外の者に土地売買代金を支払うことができるものとする。

なお、公社は土地売買代金の支払いにあたり、売渡事務費（売買契約金額の 1%）を土地売買代金から差引いた金額を旧所有者に支払うものとする。

6 公社保有中の農用地等の管理

公社が保有中の農用地等については、売買予約契約書〔様式 2〕に基づき、売渡予定者が売買事業の目的に従い適切に管理するものとする。なお、この場合の使用料は無償とする。

7 その他

(1) 譲渡所得税の特別控除に係る証明関係

譲渡所得税の特別控除に必要な次の証明書は、それぞれの機関が発行のうえ、土地売買契約の翌年の確定申告までに、公社から旧土地所有者に送付するものとする。

	(発行者)	
ア 農地売買事業のために土地を買入れた旨の証明書	公社	〔様式 1 3〕
イ 譲渡所得（所得又は連結所得）の特別控除に係る土地等についての証明願	市町	〔様式 1 4〕
ウ 農地中間管理機構に該当する旨の証明願	兵庫県	〔様式 1 5〕

(2) 不動産取得申告及び不動産取得税免除申告関係

公社は、管轄県税事務所からの通知により取得した不動産に係る不動産取得申告書（県税条例第 53 条第 1 項）及び不動産取得税免除申告書（県税条例第 59 条の 6 第 2 項）を管轄県税事務所に申告するものとする。

(3) 不動産取引のアンケート調査関係

公社は、取得した不動産に係る国土交通省土地鑑定委員会からの調査依頼に協力するものとする。

第 4 公社による農用地等の売渡し

1 売渡要請等

- (1) 事業要請者（市町）は、公社への所有権移転登記完了後、速やかに売渡予定者と調整し売渡要請書〔様式 1 6〕を公社に提出するものとする。
- (2) 公社は前項の要請に基づき、売渡価格を算定のうえ、事業要請者（市町）に通知するものとする。

公社からの売渡価格の計算は、原則として次の経費の合計額について千円未満を切り捨てた金額とする。

ア 公社買入価格

イ 管理事務費（ア×0.5%×保有年数）

ウ 売渡事務費（ア×1%）

エ 売買義務費（所有権移転登記登録免許税、固定資産税等）

なお、管理事務費の計算における保有年数は、公社買入日から起算して翌年の同日付け前日までを1年とする。

(3) 公社は、上記(2)の売渡価格から第2の2の保証金を差引いた金額を事業要請者（市町）を通じて売渡者に請求〔様式17〕するものとする。

(4) 事業要請者（市町）は、売渡代金の請求書を売渡者に送付し、振込期限までに納入されるよう指導する。

2 売渡しに係る関係書類の作成

公社は農用地等の売渡しにあたり、次の書類を作成し、事業要請者（市町）に提出する。

ア 利用権の設定等に関する申出書（利用集積計画各筆明細書）

〔様式18（売渡者・公社押印各実印）〕 (2部)

イ 登記嘱託請求書〔様式19（売渡者実印）〕 (1部)

ウ 登録免許税の税率の軽減措置に係る土地の取得についての証明願〔様式20（市町押印）〕 (1部)

3 農用地利用集積計画の策定及び公告

事業要請者（市町）は、公社から提出のあった前項の書類に売渡者等の押印を徴するとともに、農用地利用集積計画を定め、農業委員会の決定を経て公告を行うものとする。

4 公社への関係書類の提出

事業要請者（市町）は、公告後、速やかに農用地利用集積計画抄本（市町原本証明）を作成し、2の関係書類に売渡者の住民票抄本及び市町発行の固定資産税評価通知書を添えて公社へ提出する。

5 所有権移転登記

(1) 公社は、売渡者から売渡代金の受領及び4の関係書類の受領後、所有権の移転登記を行うため、次の書類を整え、事業要請者（市町）に売渡者の請求に基づき所有権移転登記の嘱託を依頼する。

ア 公社が整える書類

(ア) 登記嘱託書〔様式23（原本及び写し：市町押印）〕 (各1部)

＜登録免許税印紙公社が貼付＞

(イ) 義務者（公社）承諾書〔様式21（公社押印済実印）〕 (1部)

＜公社印鑑証明書（3ヶ月以内）添付＞

(ウ) 登記原因証明情報〔様式22（公社押印済実印）〕 (1部)

(エ) 受領書〔様式24〕 (1部)

イ 市町から提出された書類

(ア) 登記嘱託請求書〔様式19（売渡者押印済実印）〕 (1部)

(イ) 権利者（売渡者）住所証明書（3ヶ月以内）（市町発行済） (1部)

(ウ) 事業要請地の固定資産評価額通知書（市町発行済） (1部)

- (エ) 農用地利用集積計画及び農業経営基盤強化促進法第 19 条の規定による公告があったことを証する書面
(市町原本証明済) (1 部)
- (オ) 登録免許税の税率の軽減措置に係る土地の取得についての証明願 [様式 20 (市町押印済)] (1 部)

- (2) 事業要請者(市町)は、前項の書類を受領後、登記嘱託書 [様式 23] に市町印を押印(登記嘱託書正本と登録免許税印紙貼付台紙に割印要)し、所管法務局へ提出する。
- (3) 事業要請者(市町)は、売渡者への所有権移転登記完了後、登記識別情報通知、登記完了証及び売渡者への所有権移転登記完了後の登記簿謄本を売渡者に交付するとともに、(1)ア(エ)の受領書を徴し、交付した関係書類の写しを添えて、公社へ提出するものとする。

6 その他(不動産取得税軽減に係る関係書類)

公社は、不動産取得税軽減に係る次の書類を作成し、県税事務所から申告書を送付(登記完了後、約3ヶ月後)されるまでに、売渡者に送付するものとする。

- (1) 不動産取得申告書(記載例)
- (2) 農用地利用集積計画の写し(市町作成)
- (3) 農地中間管理機構に該当する旨の証明願の写し [様式 15 兵庫県]
- (4) 地方税法の該当条文

第5 細 則

1 農地売買事業の買入資金

公社が行う売買事業の実施に要する資金は、公益社団法人全国農地保有合理化協会(以下「全協」という。)が行う担い手支援事業(農用地等売渡事業)の融資業務を活用して行うものとする。

なお、融資を受ける担保保全として、毎年度、必要額の損失補償契約を全協と兵庫県で締結するものとする。

2 農地売買等支援事業実施計画

公社は、売買事業の実施にあたり、毎年度、要綱及び要領に基づき、実施計画を作成し、兵庫県知事の承認を受けるものとする。

附 則

- 1 この要領は平成30年3月14日から施行する。