

農地売買事業事務処理要領

第1 総則

1 趣旨

この要領は、公益社団法人ひょうご農林機構（以下「機構」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、買取手がいる農用地等を対象に実施する。

3 事業要件

(1) 事業実施区域

売買事業を実施する区域は、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、次アイ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。

ウ 農業用施設（農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第29条第1号で定める農業用施設（以下「農業用施設」という。））の用に供される土地等にあつては、地域計画（農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号（以下「法」という。））第19条の規定に基づき、市町が、農業者等の協議の結果を踏まえ、農業の将来の在り方や農用地の効率的かつ総合的な利用に関する目標として農業を担う者ごとに利用する農用地等を表示した地図（目標地図）等を明確化し公表したもの。以下同じ。）に、法第19条第2項第4号の措置として認定農業者が設置しようとする当該農業用施設が記載されていること。

(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（法第12条第1項の規定により認定を受けた者をいう。以下同じ。）

(イ) 認定新規就農者（法第14条の4第1項の規定を受けた者をいう。以下同じ。）

(ウ) 基本構想水準到達農業者（法第6条第1項の規定に基づき市町村が定める農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想に示す効率的かつ安定的な農業経営の指標を達成して

いると認められた者をいう。以下同じ。)

イ 売渡対象者は、次の要件をすべて満たすこと。

(ア) 地域計画の区域において、機構が売り渡そうとする農用地等に農業を担う者が位置付けられている場合には、売渡しの相手方はその者に限るものとする。特に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の場合は、地域計画の区域において機構が売り渡そうとする農用地等に位置付けられている認定農業者に限るものとする。

また、目標地図に位置付けられた農業を担う者以外の者が、農作物の作付期間等の都合で買入れを迅速に行う必要があり、地域計画の変更が間に合わない場合や、目標地図に位置付けられた者に売り渡すことが困難となったときに備えてあらかじめ地域計画により定めた代替者に売り渡す場合で、後日、地域計画の変更が行われると見込まれる場合にあっては、売渡しの相手方はその者に限るものとする。

(イ) 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(2)アで定める面積(別紙))を超えるものであること。

(ウ) 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、機構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)振興事務所を經由して機構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 土地所有者及び売渡者の同意書[様式2及び様式3]

イ 位置図(縮尺1/25,000程度で要請地を図示したもの)

ウ 法務局備付け公図等の写し(里道、水路等を明示したもの)

エ 要請地登記簿謄本(写しでも可)

オ 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)

カ 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。)

キ 売渡者の関係書類

(ア) 農業経営の状況等[個人:様式4、農地所有適格法人:様式5]

(イ) 住所を確認できる書類(個人の場合)

(ウ) 定款または寄付行為の写し、履歴事項全部証明書(農地所有適格法人の場合)

ク 地域計画に農業を担う者に位置付けられたことが確認できる書類(要請地が地域計画区域内の場合)

ケ その他関連資料

(ア) 当該要請地の市町発行の固定資産税評価通知書

(イ) 機構買入予定価格の設定にあたっての根拠資料

(ウ) 認定農業者にあっては、農業経営改善計画及び認定書

- (エ) 認定新規就農者にあつては、青年等就農計画及び認定書 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 機構買入予定価格については、近傍類似の通常の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) 機構は、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、売渡者の立ち会いの下、実地調査を行うものとする。

第2 売渡者への売渡価格

1 売渡価格の算定

機構からの売渡価格は、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額とする。

ア 機構買入価格

イ 事務費（ア）及び（イ）の合計額が1.2万円未満の場合は、一律1.2万円とする）

（ア）管理事務費（ $\text{ア} \times 0.5\% \times \text{保有年数}$ ）

保有年数は、機構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。

※促進計画一括方式による認可を受ける場合は、管理事務費は生じないものとする

（イ）売渡事務費（ $\text{ア} \times 1\%$ ）

ウ 売買事務費（所有権移転登記に要する費用、固定資産税等）

- 2 事業要請者（市町）は、当該要請地の市町発行の固定資産税評価通知書を機構に提出する。
- 3 機構は、上記1の金額を事業要請者（市町）を通じて売渡者に請求〔様式6〕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。

第3 機構による農用地等の買入れ及び売渡しの一括手続

1 農用地利用集積等促進計画（以下「促進計画」という。）（所有権移転）の作成

(1) 農用地等の買入れ

機構は農用地等の買入れにあたり、促進計画（土地所有者→機構）〔様式7〕を作成する。

(2) 農用地等の売渡し

機構は農用地等の売渡しにあたり、促進計画（機構→売渡者）〔様式8〕を作成する。

2 促進計画に対する関係機関等の意見聴取

機構は、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号（以下「機構法」という。）」第 18 条第 3 項の規定に基づき、関係機関から 1 に対する意見聴取を行う [様式 9]。

- (1) 地域計画の区域では、農業委員会 [様式 10] 及び市町 [様式 11]
- (2) (1) 以外の場合は、農業委員会 [様式 10] 及び利害関係人
- (3) (2) の利害関係人に対する意見聴取は、機構が、土地の所在する市町名、地区名、面積を（様式 12）により機構ホームページに 1 週間掲示し、利害関係人の意見を募集する。

3 促進計画の認可申請

2 の意見聴取により関係機関等から異議がない場合は、売渡者からの入金を確認後、機構は機構法第 18 条の規定に基づき、次の書類を整え、県（知事の権限に属する事務に係る事務処理の特例に関する条例（平成 11 年兵庫県条例第 53 号）の規定により、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく事務を処理することとされた市町にあっては、当該市町（以下「事務処理市町」という。）」に農用地利用集積等促進計画の認可申請を行うものとする。

なお、買入れ及び売渡しに係る促進計画の認可申請は、原則同時に行うものとする。

事業要請者（市町）は、土地所有者及び売渡者から書類の徴収に協力するものとする。

- (1) 買入れ・売渡し共通
 - ア 認可申請書 [様式 13]
 - イ 2 の意見聴取の結果
 - (ア) 地域計画の区域では、農業委員会 [様式 10] 及び市町 [様式 11] の意見書
 - (イ) (ア) 以外の場合は、農業委員会 [様式 10] 及び利害関係人 [様式 14] の意見書
- (2) 買入れ
 - ア 促進計画 [様式 7（土地所有者・機構押印各実印）] __ 2 部※うち 1 部は機構が保管
 - イ 県又は事務処理市町が指定した書類
- (3) 売渡し
 - ア 促進計画 [様式 8（売渡者・機構押印各実印）] __ 2 部 ※うち 1 部は機構が保管
 - イ 売渡者の農業経営の状況等の写し __ 1 部 [個人：様式 4、農地所有適格法人：様式 5]
 - ウ 定款または寄付行為の写し（売渡者が農地所有適格法人の場合） __ 1 部
 - エ その他書類

4 促進計画の認可及び公告

県又は事務処理市町は、3 の認可申請があった場合は認可及び公告を行うものとする。

第 4 所有権移転登記

1 関係書類の作成及び提出

市町は、土地所有者及び売渡者からの書類徴収に協力するものとする。

- (1) 買入れ
 - ア 県又は事務処理市町は、第 3 の 4 の公告後、速やかに促進計画及び機構法第 18 条第 7 項の規定による公告があったことを証する書面（県又は事務処理市町による原本証明済）を機構に

提出する。

イ 機構が整える書類

(ア) 登記申請書 [様式 15] __ 1 部

(イ) 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 16(兵庫県押印済)] __ 1 部

(ウ) 登記義務者(土地所有者)の承諾書 [様式 17(旧所有者押印済)] __ 1 部<旧所有者印鑑証明書(3か月以内)添付>

(エ) 登記原因証明情報 [様式 18(土地所有者・機構押印済)] __ 1 部

(2) 売渡し

ア 県又は事務処理市町は、第3の4の公告後、速やかに促進計画及び機構法第18条第7項の規定による公告があったことを証する書面(県又は事務処理市町による原本証明済)を機構に提出する。

イ 機構が整える書類

(ア) 登記申請書 [様式 19] __ 1 部

(イ) 売渡者の住所を証する情報(個人:住民票の写し(3ヶ月以内)、法人:会社法人等番号)

(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

(エ) 登記原因証明情報 [様式 21(機構押印済_実印)] __ 1 部

2 登記にかかる業務委任

機構は、買入れ及び売渡しに係る所有権移転に係る登記申請を一般社団法人兵庫県公共嘱託登記司法書士協会に委任することができる [様式 22-1、22-2]。

なお、委任する場合、事業要請者(市町)から事業要請書 [様式 1] が機構に提出された後に委任状(案)を一般社団法人兵庫県公共嘱託登記司法書士協会に提出・調整(売買事務費の算出等)し、促進計画の認可・公告後に委任する。

(1) 委任状(案)提出時に機構が整える書類

ア 委任状(案) [様式 22-1、22-2]

イ 登記義務者の承諾を証する情報(案) [様式 17]

ウ 登記原因証明情報(案) [様式 18]

エ 登記原因証明情報(案) [様式 21]

オ 登記権者(売渡者)の住所を証する情報(個人にあつては住民票の写し、法人にあつては履歴事項全部証明書)

カ 当該要請地の市町発行の固定資産税評価通知書

(2) 委任時に機構が整える書類

ア 委任状 [様式 22-1、22-2] __ 1 部

イ 第4の1の(1)のイの書類 ([様式 15] 表紙は除く)

ウ 第4の1の(2)のイの書類 ([様式 19] 表紙は除く)

3 登記簿謄本の交付

機構は、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、事業要請者（市町）を通じて売渡者に交付する。

第5 所有者への機構買入価格の支払い

機構は、原則として、機構への所有権移転登記完了後、旧所有者の請求〔様式23〕により機構買入価格を支払うものとする。ただし、旧所有者の委任〔様式24〕により旧所有者以外の者に機構買入価格を支払うことができるものとする。

なお、機構は機構買入価格の支払いにあたり、売渡事務費（機構買入価格の1%）又は1.2万円のうち高額な金額を機構買入価格から差引いた金額を旧所有者に支払うものとする。

第6 本事業の税制特例等

1 譲渡所得等の課税の特例の適用に関する事前協議

ア 租税特別措置法の特例制度は事業施行者等が発行数一定の証明書を基礎として適用される制度となっている。その証明書の交付を受けた旧土地所有者が思わぬトラブルに巻き込まれないよう、促進計画の認可申請までに買入農用地等を所管する税務署と協議する。

なお、旧土地所有者の受取価格が200万円未満の場合は、事前協議を省略できる。

イ 機構が整える書類

- (ア) 租税特別措置法施行規則第18条第2項第5号に規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書〔様式25〕
- (イ) 審査表写し
- (ウ) 事業要請書写し
- (エ) 位置図写し
- (オ) 法務局備付け公図等の写し

2 事業協議に係る事業の完了について

事前協議を行った事業について、全ての買入農用地等の買取りが完了したら、同税務署に報告する〔様式26〕。

3 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、機構から旧土地所有者に送付するものとする。

- (1) 農地売買事業のために土地を買入れた旨の証明書（機構発行）〔様式27〕
- (2) 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
 - ア 当該農用地等が農用地区域内にある証明（市町発行）〔様式28〕
 - イ 譲渡証明書（県又は事務処理市町発行）〔様式29〕
- (3) 農地中間管理機構に該当する旨の証明願（県発行）〔様式30〕

4 不動産取得申告及び不動産取得税免除申告関係

機構は、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。

5 不動産取引のアンケート調査関係

機構は、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。

6 不動産取得税軽減に係る関係書類

機構は、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 か月後) 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) 農用地利用集積等促進計画の写し(県又は事務処理市町による原本証明)
- (3) 農地中間管理機構に該当する旨の証明願の写し[様式 29 兵庫県]
- (4) 地方税法の該当条文

第 7 細 則

1 農地売買事業の買入資金

機構が売買事業の実施に要する資金は、必要に応じて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)の融資業務を活用できる。

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

機構は、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。
- 2 この要領は令和 2 年 4 月 1 日から施行する。
- 3 この要領は令和 3 年 4 月 1 日から施行する。
- 4 この要領は令和 7 年 4 月 1 日から施行する。