

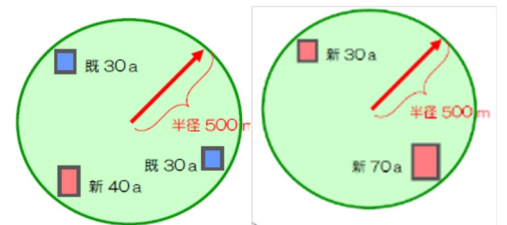
農地中間管理事業による所有権移転について

農業経営基盤強化促進法（通称：基盤法）が改正され、農業委員会が囑託登記を行う売買制度から、新潟県農林公社を介した売買制度（農用地利用集積等促進計画による所有権移転）に移行されました。

1 所有権移転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) 合計面積が10a以上
- (3) 抵当権、仮登記、賃借権、使用貸借権の設定がないこと
- (4) 相続登記が終わっていること
- (5) すでに売買契約が成立したものでないこと
- (6) 売買代金がおおむね地域の実勢価格であること

【団地化イメージ】



2 所有権移転ができる購入者の要件

- (1) 認定農業者
- (2) 経営面積が1ha以上
- (3) 購入農用地を含め、耕作面積が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800万円控除がある。（売り手：土地所有者）
- (2) 登録免許税が軽減される。（2.0%→1.0%）
- (3) 不動産取得税の課税標準額の1/3が減額される。

4 手数料

○売り手：売買価格の2.0%+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。

登録免許税分（土地評価額の1.0%）を合わせて支払う。

公社に支払う手数料			
売買価格	売り手	買い手	合計
1,000,000	22,000	8,000	30,000
2,000,000	44,000	16,000	60,000
3,000,000	66,000	24,000	90,000
4,000,000	88,000	32,000	120,000
5,000,000	110,000	40,000	150,000
6,000,000	132,000	48,000	180,000
7,000,000	154,000	56,000	210,000
8,000,000	176,000	64,000	240,000

5 提出書類

(1) 申請時に必要な書類

- ① 農地中間管理事業による所有権の移転申請書
- ② 土地の全部事項証明書（登記簿謄本）
- ③ 農地の位置図

(2) 新潟県農林公社に提出が必要な書類等

※申込締切月の翌月末までに農業委員会事務局または地域事務所に提出する書類

	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 経営状況添付必要	・農業委員会で作成した書類を送付するので、・内容の確認・実印を押印し提出
2	売買対価振込（振替）書類	振込依頼書	振替申込書 （農協用、公社用）	
3	承諾書	必要	不要	
4	証明願	譲渡所得控除用（県、市）	登録免許税用（市） 不動産取得税用（県、市）	
5	証明手数料	300円（市分） 県分は無料	600円（市分：2枚） 県分は無料	農林整備課発行 県発行
6	住民票	必要	必要	・公社に書類提出する日の1か月前以降に取得
7	印鑑登録証明書	必要	不要	
8	固定資産評価証明書	必要	不要	

6 スケジュール（予定）

	農委申込締切	農委総会	農委→公社 促進計画等送付	県公告	買い手 代金振替	売り手→公社 登記	公社→買い手 登記	売り手 代金振込
1	2月末	3月総会	4月10日	5月30日	5月30日	6月上旬申請、未完了	7月上旬申請、未完了	7月末
2	3月末	4月総会	5月9日	6月27日	6月30日	7月上旬申請、未完了	8月上旬申請、未完了	8月末
3	4月末	5月総会	6月10日	7月29日	7月31日	8月上旬申請、未完了	9月上旬申請、未完了	9月末
4	5月末	6月総会	7月10日	8月29日	8月29日	9月上旬申請、未完了	10月上旬申請、未完了	10月末
5	6月末	7月総会	8月8日	9月30日	9月30日	10月上旬申請、未完了	11月上旬申請、未完了	11月末
6	7月末	8月総会	9月10日	10月31日	10月31日	11月上旬申請、未完了	12月上旬申請、未完了	12月末
7	8月末	9月総会	12月10日	1月30日	1月30日	2月上旬申請、未完了	3月上旬申請、未完了	3月末
8	11月末	12月総会	1月9日	2月27日	2月27日	3月上旬申請、未完了	4月上旬申請、未完了	4月末
9	12月末	1月総会	2月5日	3月31日	3月31日	4月上旬申請、未完了	5月上旬申請、未完了	5月末