

公益財団法人愛知県農業振興基金農地売買等事業事務取扱要領

第1 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤法」という。）第7条第1号に規定する農地売買等事業（以下「売買事業」という。）は、基盤法、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。）、農業経営基盤強化促進法の基本要綱（平成24年5月31日付け24経営第564号農林水産省経営局長通知）、農地中間管理事業の推進に関する法律の基本要綱（令和5年3月28日付け4経営第3228号農林水産省経営局長通知。以下「機構法基本要綱」という。）、特例事業実施要領（平成12年9月1日12構改B第846号農林水産事務次官通知。以下、「特例事業要領」という。）、公益財団法人愛知県農業振興基金特例事業規程（平成26年6月25日制定。以下「規程」という。）、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知。以下「支援事業要綱」という。）及び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号農林水産省構造改善局長通知。以下「支援事業要領」という。）の定めのほか、この取扱要領によるものとする。

（事業の実施）

第2 売買事業は、効率的かつ安定的な農業経営の育成に資することを目的とし、市町村から公益財団法人愛知県農業振興基金（以下「基金」という。）への要請に基づき実施する。

なお、実施にあたっては、農用地等を所有し、基金を通じて、担い手等への売渡しを希望する者（以下「売渡申出者」という。）と基金を通じて、農用地等の買受けを希望する者（以下「買入申出者」という。）との間の合意が図られており、かつ事業実施要件を満たすものを対象とする。

（事業実施要件）

第3 売買事業は、原則として、規程及び下記の要件を全て満たすものを対象とする。

- （1）実施する地域は、基盤法第19条第1項に規定する地域計画（以下「地域計画」という。）が策定されている区域であって、愛知県における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し、支援事業要領第5の1(1)ア及びイを満たすものとする。ただし、第三者のための担保物権等が設定されている場合、所有権が未登記の場合、隣地との境界が明示できない場合及び法令の規定に基づく処分により売渡

申出者が当該農用地等について負担する金銭債務について滞納がある場合は取り扱わない。

- (2) 買入申出者は、支援事業要領第 5 の 1(1)ウの要件（(イ) 及び (オ) を除く。）を満たす者とする。なお、基金が定める基準面積は、当該地域の営農類型ごとの農家の平均経営面積以上で基金が市町村及び農業委員会と協議のうえ、定めるものとする。
 - (3) 買入申出者は、地域計画において当該農用地の農業を担う者として位置付けられている者とする。ただし、買入申出者が農業を担う者として位置付けられていない場合は、売買事業実施前に市町村が地域計画を変更する必要があるが、市町村が、農作物の作付期間等の都合で買入を迅速に行う必要があり、買入申出者に売り渡すことで、地域計画の達成に資すると認め、かつ後日、地域計画の変更が確実に行われる見込があるとした場合は、変更前であっても対象とする。
 - (4) 売渡申出者及び買入申出者が希望する農用地等の取引価格が、土地の種類及び農業上の利用目的ごとに、それぞれ近傍類似の農用地等の価格からみて、市町村及び農業委員会が適当であると認めた価格であるものとする。なお適当と認められない場合には、実施しない。
- 2 第 3 の 1 に定める要件を満たさない場合は、売買事業を実施しないが、規程の要件を満たし、かつ基金が必要であると判断した場合は、その限りではない。

（事業実施申出）

- 第 4 売渡申出者及び買入申出者は、事前に市町村又は農業委員会に相談を行い、事業の実施要件及び売買条件等を確認し、その内容を承諾した上で、売渡申出者は様式第 1-1 号農地売買等事業売渡申出書を、買入申出者は様式第 1-2 号農地売買等事業買入申出書及び支援事業要領第 6 の 1(1)アに定める事業参加申込書（様式第 1-2-1(個人)又は様式 1-2-2(法人)）を作成し、必要書類を添付して市町村に提出するものとする。

（事業実施要請）

- 第 5 市町村は農業委員会と連携して、提出された書類の審査を行うとともに、当該農地の状況確認を行い、当該事業の要件に該当し、売買事業により所有権移転を行う必要があると判断した場合に、様式第 2 号農地売買等事業実施要請書により基金に要請を行うものとする。
- 2 市町村は事業実施の要請にあたって、機構法第 19 条第 2 項に基づき、様式第 3 号農用地利用集積等促進計画（以下「促進計画」という。）案を作成し、農業委員会への意見聴取を行い、売渡申出者及び買入申出者からの同意を得た上で、基金に提出するものとする。なお、当該農用地等が機構法第 18 条第 5 項第 6 号の土地に該当する場合、市町村は基金に提出する前に、地方自治法（昭

和 22 年法律第 67 号)) 第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定により同号に規定する許可に関する事務を処理することとなる市町村の長、機構法第 18 条第 6 項各号に定める者又は知事に対し許可の見込みを確認するものとする。

- 3 買入申出者が地域計画において農業を担う者として位置付けられていない場合は、市町村は地域計画を変更するか検討の上、変更（事後を含む）を行う場合に、要請を行うものとする。

（事業実施の決定）

第 6 基金は、第 5 の 1 の要請があった場合、提出された書類により事業要件や売買価格等を審査し、売買事業の実施を決定する。審査に当たっては、必要に応じて実地調査等を行うものとする。

- 2 基金は、第 5 の 1 の要請を行った市町村を通じて、審査結果を様式第 4 号農地売買等事業実施決定通知書により、売渡申出者及び買入申出者に通知するものとする。

（契約の締結）

第 7 基金は、第 5 の 2 により市町村から提出された促進計画の案に基づき、促進計画を作成し、機構法第 18 条第 1 項に基づき、知事（愛知県事務処理特例条例（平成 11 年条例第 55 号）により同項の権限を移譲した市町村の区域内にあっては、当該市町村の長。以下「知事等」という。）に認可申請を行う。

- 2 当該促進計画は、促進計画の各筆明細に記載された土地の所有権が、売渡申出者から基金に移転した上で、基金から買入申出者に移転することをその内容とした三者による契約書とみなす。
- 3 契約日は、基金が当該計画を定めた日とし、契約の効力発生日は、促進計画の認可公告があった日（第 9 の預り金にあっては、契約日）とする。
- 4 基金は、認可公告後速やかに、様式第 5 号農用地利用集積等促進計画認可公告通知書により、促進計画の写しを売渡申出者及び買入申出者に送付する。
- 5 土地の所有権は、第 10 の基金から売渡申出者に対する支払金額の支払を完了したときに売渡申出者から基金に移転した上で、基金から買入申出者に移転し、その移転をもって引渡しがあったものとみなす。

（手数料等）

第 8 基金は売買事業の実施に要する経費として、手数料を徴収する。

- 2 手数料の額は別表により算定した額とする。
- 3 手数料の徴収の時期及び方法は、次のとおりとする。
 - （1）基金の売渡申出者からの農用地等の買入れの場合、買入対価の支払時に算定した手数料の金額を控除して支払うことにより徴収する。
 - （2）基金の買入申出者への農用地等の売渡しの場合、売渡対価の預り金徴収時

に算定した手数料の金額を加算して徴収する。

- 4 売渡申出者又は買入申出者の責めに帰すべき事由により、契約が解除された場合、基金は手数料を徴収することができる。
- 5 基金は、災害その他やむを得ない事由の場合、手数料の一部又は全部を免除することができる。

（売渡対価等の徴収）

- 第9 基金は第6の2に定める事業実施決定通知書を送付する際に、買入申出者に売渡対価、手数料及び登録免許税（以下、「売渡対価等」という。）の額を様式第6号売渡対価通知書（兼請求書）により通知し、促進計画の認可申請日の2営業日前までに売渡対価等を預り金として徴収する。基金は、支払を確認後速やかに買入申出者に様式第7号預り証を発行する。
- 2 基金は、契約が解除された場合、速やかに買入申出者に返金を行うものとする。預り金に利息は付さない。
- 3 基金は、預り金を売渡対価等に充当後、様式第8-1号の領収証を発行するものとする。

（買入対価等の支払）

- 第10 基金は、機構法第18条第7項に定める知事等による促進計画の認可公告日以降で登記に必要な書類を受領後、登記申請を行うまでの期間で促進計画に定めた支払期限までに売渡申出者に手数料を差し引いた買入対価を支払うものとし、売渡申出者から指定された口座に振り込むものとする。基金は振込手続完了後、様式第8-2号の領収証及び様式第9号買入対価振込通知書を発行する。
- 2 前項の支払期限は、原則、促進計画の認可公告日の翌々月末とするが、譲渡所得の特別控除に係る税務署への事前協議日程等を踏まえ、支障が生じる場合は、買入申出者及び売渡申出者と協議の上、別に定めるものとする。

（所有権移転登記）

- 第11 所有権移転の登記は、農地中間管理事業の推進に関する法律による不動産登記の特例に関する政令（令和4年政令第395号）第4条に基づき、基金が申請を行う。
登記の申請に必要な登録免許税は、登記権利者が負担することとし、買入申出者の負担分は売渡対価に合わせて徴収する。
- 2 所有権移転の登記申請に必要な書類は、売渡申出者及び買入申出者が準備するものとし、機構法基本要綱に基づき、基金は市町村に協力要請を行い、市町村は買入申出者及び売渡申出者に必要となる書類及びその取得方法について事前に説明を行うものとする。

- 3 売渡申出者及び買入申出者は、機構法第 18 条第 7 項に規定する知事等の認可公告があった日以降、基金が定める日までに、必要な書類を基金に提出するものとする。
- 4 機構法第 18 条第 7 項に規定する知事等の認可公告があったことを証する情報については、知事等が基金に通知を行う際に、合わせて証明したものを送付する。
- 5 買入申出者が租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）第 42 条の 4 第 1 項に規定する効率的かつ安定的な農業経営を行う者として農林水産大臣が定める基準を満たす者であり、かつ、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「特措法」という。）第 77 条の規定による所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けようとする場合、当該者は、市町村に証明書の発行を依頼し、基金に提出するものとする。
- 6 基金は、知事に対し、特措法第 77 条の 2 の規定による所有権移転の登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けるための証明を機構法第 18 条第 1 項に基づく認可申請時に合わせて依頼する。
- 7 基金は所有権移転登記完了後、速やかに、登記識別情報通知及び登記完了証を買入申出者に様式第 10 号登記完了通知書により送付し、様式第 10-2 号受領証を徴収する。

（譲渡所得の特別控除に係る証明関係）

- 第 12 売渡申出者が特措法第 34 条の 3 第 1 項に規定する譲渡所得の特別控除の適用を受けようとする場合は、売渡申出者が県及び市町村に証明の依頼を行うものとする。

（その他）

- 第 13 この要領に定めのない事項については、基金理事長が別に定めるものとする。

附則

- 1 この要領は、2025 年 6 月 30 日から施行する。

(別表) 手数料

区分	手数料
売渡申出者からの買入業務	1 件の契約に係る買入価格に 2.5% (消費税別) を乗じた額とする。 ただし、この額に 1 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。 また算出した額が 25,000 円未満の時は、25,000 円 (消費税別) とする。
買入申出者への売渡業務	1 件の契約に係る売渡価格に 0.5% (消費税別) を乗じた額とする。 ただし、この額に 1 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。 また算出した額が 5,000 円未満の時は、5,000 円 (消費税別) とする。
売渡申出者又は買入申出者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合	売渡申出者は 25,000 円 (消費税別)、買入申出者は 5,000 円 (消費税別) とする。