

農地移動適正化あっせん事業

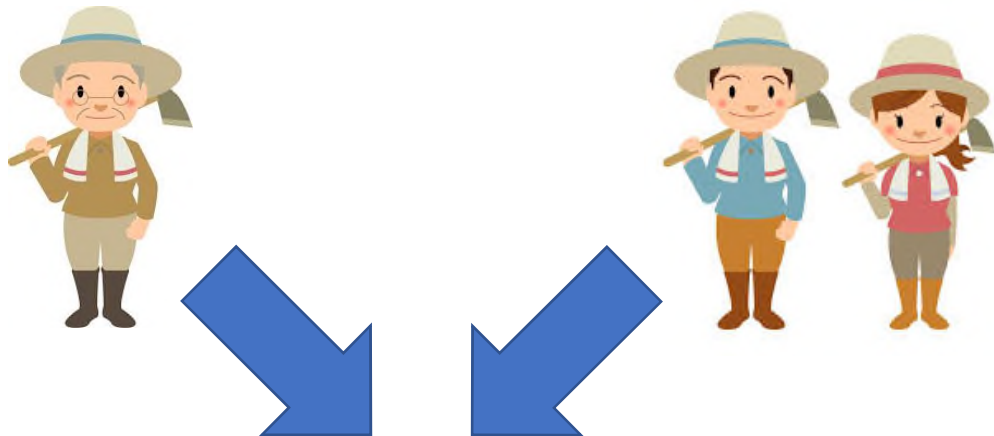
利府町農業委員会では、農地の経営規模の拡大、農地の集団化、その他農地保有の合理化、遊休農地の発生防止や解消を図ることから、農地の「あっせん事業」を行っています。

農地の出し手

- 高齢で農作業ができない
- 後継者がいない
- 相続した農地を売りたい

農地の受け手

- 経営規模を拡大したい
- 新規就農・参入したい
- 分散している農地を集約したい



あっせん委員（農業委員・推進委員）

による個別マッチング



農地を売りたい・貸したい・買いたい・借りたいと考えている方へ

- 農用地区域内の農地を売りたい・貸したいと考えている方、買いたい・借りたいと考えている方につきましては、農業委員会が仲介となる「農地あっせん事業」をご検討ください。
- 買い手・借り手については、認定農業者、新規認定就農者、目標地図に位置付けられた担い手等に限定されますが、売り手・貸し手については農用地区域内に農地を所有されている方であれば該当になります。
- あっせん事業による農地の売買や賃貸借を希望される場合は、「あっせん申し出」が必要になります。
ただし、農地のあっせんは耕作目的の場合に限ります。あっせんにより取得した農地をすぐに賃貸するなど、自らが耕作しない場合は、あっせんを行いません。
- 農用地区域内に農地をお持ちの方で、農地の売渡しをご希望の方は、希望農地をご登録いただければ氏名を伏せて、町ホームページ等で公表させていただき、広く周知していきたいと考えておりますので、ご希望の方は農業委員会事務局までお申し出ください。

農地の売買・賃借制度が変わりました。

- 農業経営基盤強化促進法の改正により、同法に基づく「農用地利用集積等計画」（利用権設定）が新たに定められなくなっております。
- 賃借期間継続中の計画（利用権設定）については、期間が満了するまでは有効となります。
- 今後は令和6年度に策定した「地域計画」を達成するために、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく「農用地利用集積等促進計画」により、中間管理機構である「公益社団法人みやぎ農業振興公社」を経由した売買・賃借が中心となります。
- 公社を経由した農地の売買や賃借は、所有者と公社、公社と耕作者の「促進計画」を作成することとなり、権利移動や売買代金（口座振り込みによる賃借料）の支払い
は公社を通じて行うこととなります。
- 農地のあっせんには公社や農業委員会による要件がありますので、実際に売買等を行う意向がある場合はお早めに農業委員会事務局へご相談ください。

農地のあっせん（利用調整）を希望する方は申し出が必要です。

- あっせんは、次のどちらかの方法で行います。
 - ・利府町農地移動適正化あっせん事業
 - ・農業委員による利用調整（公社が行う下記事業）

【農地売買等事業】

農業経営基盤強化促進法に基づき、農用地区域内にある農地を売りたい農家から公社が買い入れをし、規模拡大したい農家に売り渡しを行う事業です。

※譲渡所得税の特別控除800万円が受けられる制度があります。

あっせん対象地の調整において認定農業者等が直ちに買い入れることが困難な場合(あっせん不調)、周辺地域の農用地利用の現状と将来の見通し等から、公社の買い入れが特に必要であると認める場合は「買入協議」による公社が農地を買い上げる場合があります。

買入協議は、所有者又は買受予定者が事業適用を直接判断することはできません。公社及び農業委員会による判断が必要になる事業です。

※譲渡所得税の特別控除1,500万円が受けられる制度があります。

【農地中間管理事業】

公社が、地域の話し合い(協議の場)にて作成された地域計画(目標地図)に基づき、農地を貸したい人から農地を借り受け、目標地図に位置付けられた担い手に貸し付ける事業です。

農地をあっせんしない場合があります。

- ・農地の所有者が、農地を売り渡す相手を指定する、又は貸し付ける相手を指定したあっせん申し出の場合
- ・あっせん申し出の時点で、すでに当事者が契約等している場合
- ・不動産業者が介入している場合
- ・その他不適正な事実が確認された場合
- ・上記のほか、農地中間管理事業の推進に関する法律に沿わない場合

※あっせんが成立した場合は、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく手続きが必要になります。

あっせんで「買入協議」を要請する場合があります。

所有権移転に係る公社を含めた調整において、利用権の設定が困難な場合(あっせん不調)であって、町長による買入協議要請の通知に基づき、公社が所有者に対し、あっせん農地の買い入れを協議することを「買入協議」といいます。

買入協議は、農業経営基盤強化促進法第16条第1項に基づき、農業委員会が行う農用地の利用関係の調整に限られます。

- ・買入協議の通知は、法令に基づき、あっせん申し出の日から3週間以内に行います。
- ・買入協議により当該農用地を公社に譲渡した方は、その譲渡所得から1,500万円が控除される税の特別控除が適用されます。
- ・法令による一定の条件や制限が伴うため、すべてのあっせん、利用調整において適用されるわけではありません。

冬期間の農地売買等事業による売買について

農地売買等事業による売買にあたっては、現地調査が必要になります。12月から3月の冬期間(積雪時期)は現地調査ができない可能性が高くなることから、農地を売却する予定がある方は、降雪前にお早めに農業委員会事務局へご相談ください。

農地の売買・賃貸借に伴う手数料について

あっせん事業を活用した農地の売買・賃貸借を行う場合は、下記のとおり出し手・受け手それぞれに手数料が掛かりますのでご承知おきください。

農地の売買		農地の賃貸借	
出し手	受け手	出し手	受け手
<u>農地売買価格の1.5%</u> を手数料として加算し公社へ支払う。	<u>農地売買価格の1%</u> を手数料として差し引き公社から支払われる。	<u>賃借料の1%相当</u> が、出し手と受け手双方に契約1件ごとに発生。ただし、使用貸借(無償の貸し借り)の場合は不要。	<u>賃借料の1%相当</u> が、出し手と受け手双方に契約1件ごとに発生。ただし、使用貸借(無償の貸し借り)の場合は不要。

あっせん事業により農地を買いたい方

農地の買受申出ができる方の要件

- 農業を営む者(農地所有適格法人、認定農業者、農業後継者及び認定新規就農者)であること。
- 農地取得後の経営面積が0.8haを超えること。
- その農業経営の基本装備が農用地等の効率的利用の観点からみて適当な水準であるか、又は近く適当な水準になる見込みがあると認められること。
- 取得する農用地等を農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に従って利用することが確実であると認められること。

◆認定農業者、地域内の農業を担う者(目標地図に位置付ける者)を優先してあっせんします。

手 続 き

- あっせん申出書に必要事項を記載し、登記簿謄本・公図の写しを添付の上、農業委員会事務局へ提出してください。
- 毎月20日(20日が閉庁日の場合は、その前の開庁日)までに提出されたものを当月受付とし、毎月月末に開催するあっせん委員会にてあっせんの可否を検討します。
- あっせんが可能な場合、「売渡希望者」「買受希望者」「農業委員等・事務局職員」が同席のもと、あっせん会を開催します。あっせん委員会ではお互いの意向を確認しながら売買価格・条件等について決めていきます。

注意事項

- あっせん委員会の前に出し手・受け手間で価格等の交渉を行った場合は、あっせんをいたしません。また、あっせん成立後に事前交渉が発覚した場合もあっせんが無効になります。
- あっせん委員会によりあっせんが成立した後に、農地法第3条の許可申請手続きが必要になります。
- 農地移動適正化あっせん事業による農地の売買契約が成立した場合、譲受人は、取得した農地に係る登録免許税が10/1000に軽減、また、不動産取得税の1/3相当額が控除されます。

あっせん事業により農地を売りたい方

農地を売り渡すことができる方の要件

- 農地の買い手(相手方)を指定していないこと。
- あっせんの申し出以前に既に実質的に契約を締結していないこと。
- 不動産業者が介入していないこと。
- あっせんの対象となる農地が抵当(担保)に入っていないこと。
- 売渡希望農地の境界がはっきりしていて隣接地とのトラブルがないこと。
- 所有者本人名義の土地であること。
- 小作地の場合は小作人の同意が取れていること。(同意書添付)

対象農地

対象となる農地は、「農振法の農用地区域内の農地」となります。

手 続 き

○あっせん申出書に必要事項を記載し、登記簿謄本・公図の写しを添付の上、農業委員会事務局へ提出してください。

○毎月20日(20日が閉庁日の場合は、その前の開庁日)までに申出書が提出されたものについて、月末に開催するあっせん運営委員会を経て「売渡あっせん希望農地一覧」へ掲載し、町ホームページにて公表します。

ただし、所有者の氏名は公表いたしません。

注意事項

○あっせん委員会の前に出し手・受け手間で価格等の交渉を行った場合は、あっせんをいたしません。また、あっせん成立後に事前交渉が発覚した場合もあっせんが無効になります。

○あっせん委員会によりあっせんが成立した後に、農地法第3条の許可申請手続きが必要になります。

○農地移動適正化あっせん事業による農地の売買契約が成立した場合、譲渡人は、売買代金に係る所得税において譲渡所得から最大800万円の控除を受けることができます。