農地中間管理機構の事業の特例について

公益社団法人埼玉県農林公社

１　事業の概要

農地中間管理機構が離農農家や規模縮小農家から農地を買い入れ、規模拡大を図る農業者に対して農地の売渡しを行う事業です。（農業経営基盤強化促進法第７条）

２　事業対象要件

（１）売買予定農地が「農業振興地域農用地区域」又は「市街化区域外」にある。

原則、農業振興地域農用地区域の農地のみの取り扱い。

（２）買う方の経営地と今回の売買対象地の面積の合計が、坂戸市では概ね９０ａを超える。

（３）買う方に農地法の違反がない。買う方の貸付地が正しく利用されている。

３　農地を売る方・買う方のメリット

県、市町村等の出資により設立された公益法人である当公社の専門の職員が事務手続きを行うので安心です。また、官公庁への手続きや書類作成を当公社が行いますので、売る方・買う方の手間が省けます。

（１）売る方

譲渡所得税の特別控除（800万円まで）が受けられます。（農業振興地域内農用地区域のみ）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 例　売主が手にする金額（契約金額100万円の場合） | | | |
| 相対での  取引 | お手元に残る額  81万円 | 譲渡所得税  19万円 | |
| 公社を通しての  取引 | お手元に残る額  95万円 | | 買入事務経費  5万円 |

（２）売る方・買う方への注意点

当公社が一度農地を買い入れてから売り渡すため、農地を売る方と買う方が相対で取引を行う  
場合と比べ、事務処理期間が長くなります。

なお、農地の買い入れ及び売り渡しには、それぞれ３ヶ月程度の期間を要します。

４　経費等

（１）農地を売る方に掛かる経費

①買う方が認定農業者の場合：２５０万円未満の取引　５万円

２５０万円以上の取引　売買契約金額の２％

②買う方が認定農業者以外の場合：３００万円未満の取引　９万円

３００万円以上の取引　売買契約金額の３％

（２）公社からの売り渡し価格

公社買入価格に売渡事務経費を加算した額が売り渡し価格となります。（別途登記費用）