

令和7年度
特例事業の事務処理手引き

 公益社団法人秋田県農業公社
(秋田県農地中間管理機構)

令和7年度
特例事業の事務処理手引き

内容

第1章 特例事業について.....	1
1. 制度の主旨	1
2. 概 要.....	1
3. 事業の実施	2
4. 市町村（農業委員会）への業務委託	4
第2章 特例事業の事務について.....	5
1. 特例事業による事務の流れ.....	5
2. 申し込み.....	6
3. 契約書作成	6
4. 意見聴取～公告～所有権移転登記.....	7
5. 促進計画の事務について	9
6. スケジュール.....	11
7. 契約の解除	11
8. 留意点.....	12
9. 手続きフロー.....	12
10. 農地中間管理事業（特例事業：農地売買等事業）メニュー	12
参考資料.....	
1 特例事業規程.....	18
2 土地売買等対価及び手数料徴収規程.....	37
3 土地売買等対価及び手数料徴収事務要領.....	40

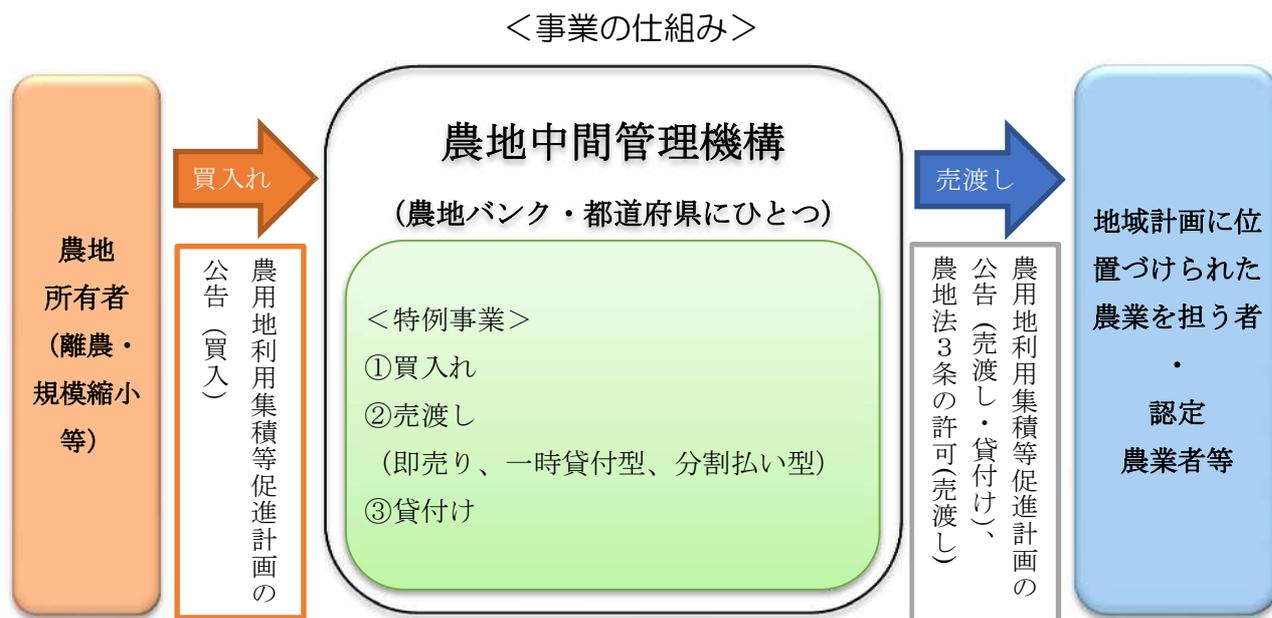
第1章 特例事業について

1. 制度の主旨

農地中間管理機構（農地中間管理事業の推進に関する法律。（以下「機構法」という。）第2条第4項に規定する農地中間管理機構をいう。（以下「機構」という。））が行う事業の特例として、規模縮小農家等から農用地等を買入れて、地域計画（農業経営基盤強化促進法（以下「基盤強化法」という。）第19条第1項に規定する計画（以下「地域計画」という。））の区域において農業を担う者として位置づけられている者、又は認定農業者等へ売り渡し又は貸し付けることにより効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地等の利用集積を一層推進することを目的とする事業です。

2. 概要

本事業は、農業経営の規模拡大、耕作に供される農用地の集団化、新たに農業経営を営もうとする者の参入の促進等による農用地等の利用の効率化及び高度化の促進を図り、もって、農業の生産性向上に資するため、県知事から認可を受けた秋田県農地中間管理機構（秋田県農業公社）が農用地等の買入れ、売渡しを行う事業です。



農用地等売渡事業は大きく分けて3つです。

- ①「即売り型」：買入れた農用地等を認定農業者等へ速やかに売渡す事業
- ②「一時貸付け型」：買入れた農用地等を認定農業者等へ一時貸付し、最長4耕作後に売渡す事業
- ③「分割払い型」：買入れた農用地等を認定農業者等へ6～10年の代金分割払いで売渡す事業

このほか「一般タイプ型」：今後の認定農業者を目指そうとするものを育成するため、公社プロパー資金による売買を行う事業

3. 事業の実施

(1) 実施区域

特例事業の事業実施地域は、市街化区域以外となります。なお、地域計画が策定されていない区域は、一般タイプ型のみでの取扱いとなります。

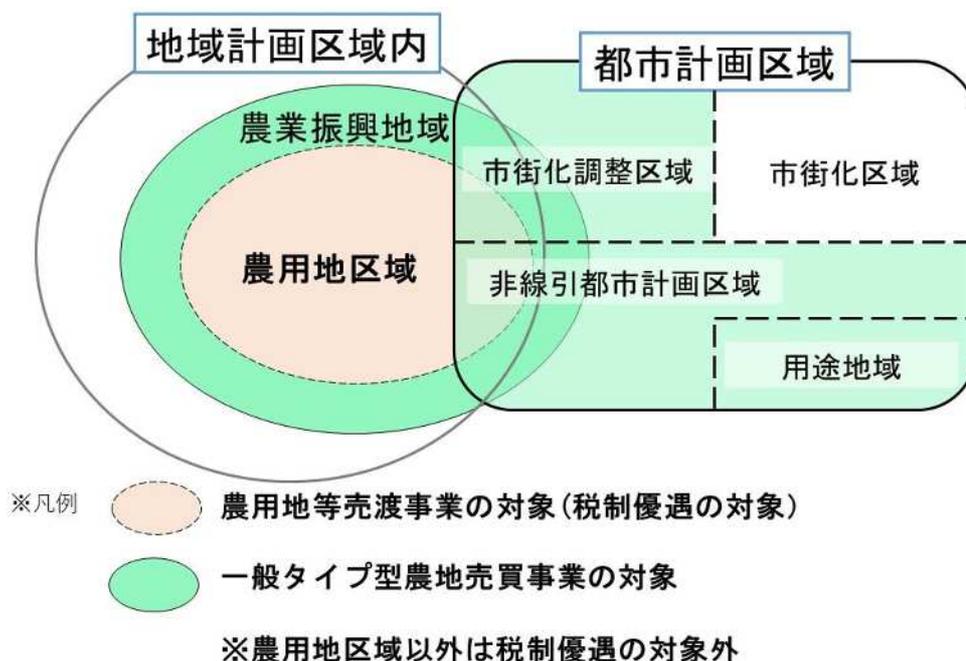


図1 特例事業の事業実施地域

※国の補助事業の助成対象(即売り型、一時貸付型、分割払い型)となる区域は、原則として地域計画区域内であって、農用地区域内です(令和7年度以降)。

(2) 機構が買入れする際の要件

- ① 売渡しの相手方が現にいるか、又は近い将来確保できることが確実と見込まれること。
- ② 次のいずれかの要件を満たす農用地等であること。
 - ア. 土地改良事業の対象となったか、又は近い将来対象となることが見込まれること。
 - イ. 効率的な農作業が展開しうる程度にまとまっていること。

その他、以下のような権利設定等がされている農用地等については、特例事業の実施にあたり、留意が必要です。

- ① 解消しなければ、買受けできない農地
土地改良区賦課金滞納、抵当権、差押、所有権移転請求権仮登記

(3) 譲渡人・譲受人の申出

農地の売渡しを希望する者（以下、「譲渡人」という）は、公社買入時に所有権移転の申し出をします。

(4) 売渡し、貸付けを行った後の売渡し等の相手方要件

- ① 認定農業者（基盤強化法第 12 条第 1 項の規定により認定を受けた者をいう。）
- ② 特定農業法人（基盤強化法第 23 条第 4 項に規定する特定農業法人をいう。）
- ③ 基本構想水準到達農業者（基盤強化法第 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。）
- ④ 認定就農者（基盤強化法第 14 条の 4 第 1 項の認定を受けた者をいう。）

※一般タイプ型は①～④に該当しなくても売買を活用できます。

また、農用地等の売渡し等を行うときにおいて、以下の要件を満たしている者とする。

- ① 売渡し、貸付けを行った後の売渡し等の相手方が新たに買い入れる農用地等と現に耕作（注 1）を行っている農用地等が「おおむね 1 h a」以上の団地を形成すること。
- ② 当該農用地等取得後の経営面積が基準面積（注 2）を超えること。
（注 1）農作業を受託している農用地等を含みます。
（注 2）機構が、当該地域における営農類型ごとに農家の平均経営面積以上で市町村及び農業委員会の意見を聴いて特例事業規程に定める面積

※地域計画と売渡要件について

基盤強化法第 19 条第 1 項の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。

(5) 買入価格等について

- ① 農用地等の買入価格は、対象となる農用地等の周辺の地域で自然的経済的社会的諸条件からみてその農業事情がその農用地等に係る農業事情と類似すると認められる一定の区域内における農用地等（以下「周辺類似農用地等」という。）についての耕作又は養畜の事業に供するための取引の事例が収集できるときは、当該事例における取引価格にその取引が行なわれた事情や時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とする。
- ② 農用地等の買入価格が、その農用地等の収益性からみて著しく高額であると認められる場合には、その農用地等の買入れは行わないものとする。
- ③ 農用地等の買入対価は、買入れに係る農用地等の所有権移転登記完了後、速やかに支払うものとする。

(6) 売渡価格等について

- ① 農用地等の売渡価格は、原則としてその取得価格に当該農用地等に係る本事業の経費を加えた額（当該農用地等につき土地改良事業が行われた場合には、当該事業に要した経費のうち公社が負担した額を加えた額）を基準とし、買入価格等を勘案したうえで、必要に応じ農業委員会の意見を聴いて定めるものとする。
- ② 農用地等の売渡対価は、原則として売渡しに係る農用地等の所有権移転登記完了の日までに徴収するものとするが、止むを得ない事情があると認められる場合には、その期日を延期することができるものとする。

(7) 手数料の徴収

機構は、手数料又は諸経費として、1 契約あたり 15,000 円 + 取得原価の 1 %を徴収しています。

- ① 譲渡人：買入対価から手数料分を差し引いて振り込みます。
- ② 譲受人：売渡対価として諸経費を振り込みいただきます。

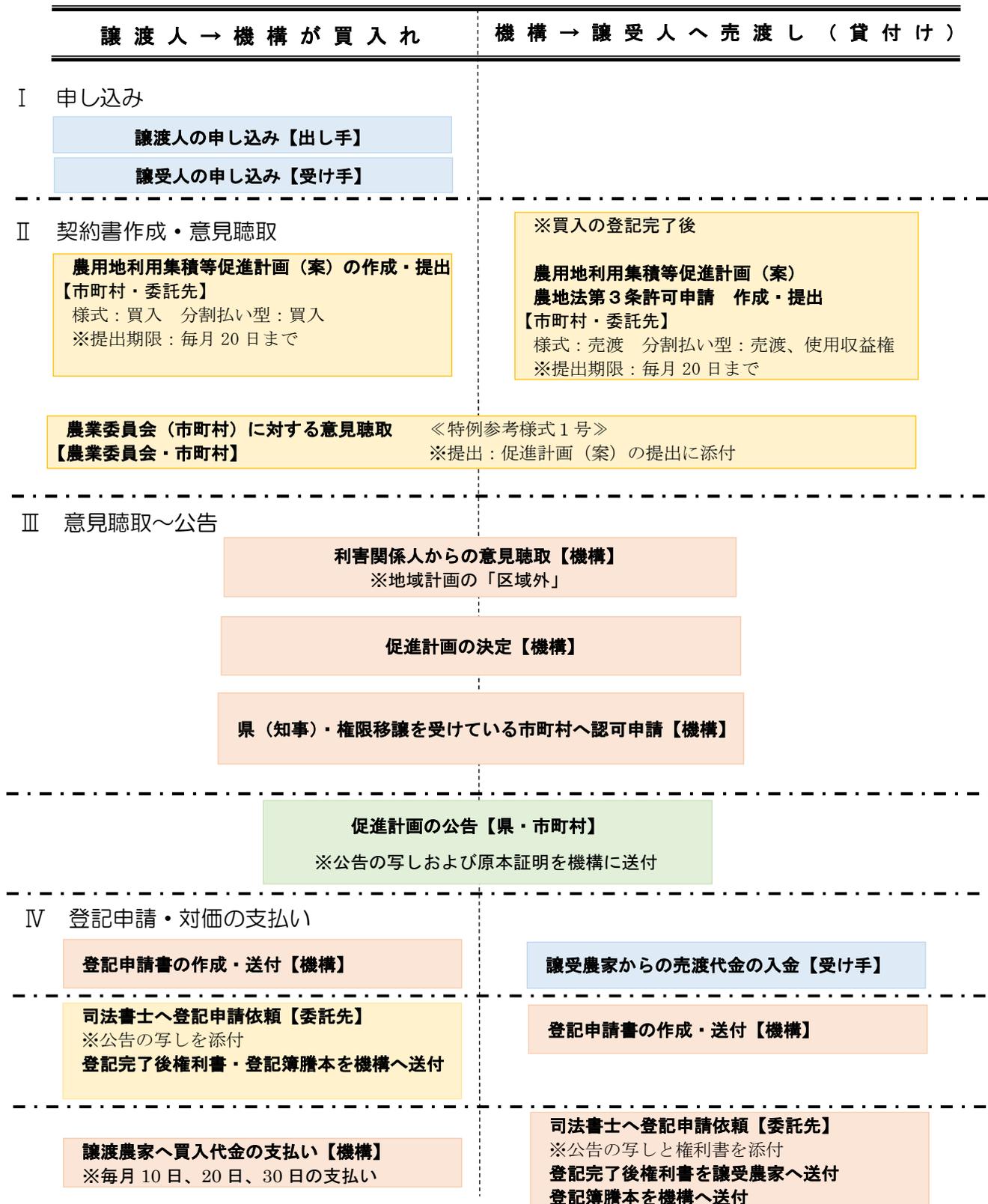
4. 市町村（農業委員会）への業務委託

機構は事業を実施するにあたり、業務の一部を委託することができる（機構法第 22 条）ことから、農業委員会に対し、主に以下の業務を委託しています。

- ① 土地等の位置及び権利関係の確認業務
- ② 登記等手続に必要な書類の収集、確認業務
- ③ 貸付又は売渡後における農用地等の利用に関する状況の把握並びに目標経営面積の達成及び農用地等の適正利用に関する指導業務

第2章 特例事業の事務について

1. 特例事業による事務の流れ



2. 申し込み

(1) 農地売渡しの申し出

- ① 売渡し希望者（譲渡人）は、農用地等の所有権移転を行いたい旨を市町村または委託先の窓口申し出します。
- ② 市町村または委託先の窓口では、農用地等について機構が買受け可能な農地かどうか、農用地等売渡事業または一般タイプ型農地売買事業のうち、どちらに該当するか判断し、契約書を作成します。

<確認のポイント> 地域計画、登記簿謄本（全部事項証明書）等で確認

- ・土地関係：地域計画が策定されている区域かどうか、市街化区域以外、利用権設定、土地改良区の未納賦課金、納税猶予等
- ・登記関係：抵当権、地上権、相続未登記、差押、所有権移転仮登記、住所確認等

(2) 農地買入れ申し出

買入れ希望者（譲受人）は、農用地等の所有権移転を行いたい旨を市町村または委託先の窓口申し出します。委託先の窓口では、その内容を基に、農用地等売渡事業または一般タイプ型農地売買事業のうち、どちらに該当するか判断します。また、農用地等売渡事業のうち、どのタイプを活用するかをとりまとめ契約書を作成します。

3. 契約書作成

(1) 農用地利用集積等促進計画の作成（譲渡人→機構）

- ① 促進計画（様式：買入）に必要となる書類^{*}を収集します。
※ 謄本（全部事項証明書）、通帳の写し、印鑑証明、評価額通知書など
- ② 促進計画（各筆明細、共通事項）、その他関係書類を作成し、必要箇所に署名・押印をもらいます。

(2) 農用地利用集積等促進計画の作成（機構→譲受人）

- ① 促進計画（様式：売渡、使用貸借、一時貸付）の作成に必要となる書類^{*}を収集します。
※定款（法人のみ）、印鑑証明書、住民票、農業者種別（認定農業者等）を確認できる資料
- ② 促進計画（各筆明細、共通事項）、その他関係書類を作成するとともに、必要箇所に署名・押印をもらいます。

(3) 農地法第3条許可申請の作成（機構→譲受人）

- ① 「分割払い型」を行う際に必要となる不動産割賦売買契約と農地法第3条の許可申請の作成（様式：分割払い型：売渡、使用収益）に必要となる書類^{*}を収集します。
※ 農業経営改善計画書、確定申告書、通帳の写しなど

(4) 契約書類等の提出

毎月 20 日までに促進計画（案）の提出、促進計画（出し手→機構、機構→受け手）、添付資料を紙ベースで提出いただくとともに、作成したデータファイルを機構に提出してください。（毎月のスケジュールは 6（1）、表 4 を参照）

なお、提出書類の詳細については、4. 表 1 と各様式に記載のとおりです。

4. 意見聴取～公告～所有権移転登記

(1) 農用地利用集積等促進計画に対する利害関係人からの意見聴取

※地域計画の「区域外」の場合

機構がHPに次の情報を1週間掲示し、利害関係人から意見聴取します。

[①売買農地の所在（大字、地番等農地の特定できる情報）]

(2) 農用地利用集積等促進計画の県知事等への認可申請

機構は促進計画を決定したのち、市町村から案が提出された場合は農業委員会からの意見、および農業委員会から要請された場合は市町村の意見、又は利害関係人の意見を添えて、県（市町村）に認可申請します。

(3) 農用地利用集積等促進計画の公告

認可先が公告した後、県（市町村）は機構に促進計画の認可通知を出します。機構は出し手・受け手の促進計画（市町村（農委）用）、納入通知書等を送付します。業務委託先では促進計画、納入通知書の出し手・受け手への送付をお願いします。

また、公告後は公告の原本証明を機構に提出してください。

(5) 「分割払い型」による農地法第3条の許可

- ① 促進計画（出し手→機構）が公告された後に、農業委員会の総会で農地法第3条許可を諮ります。
- ② 許可証は機構に提出してください。

(6) 所有権移転登記申請の流れ

譲渡人→機構 ① 機構は業務委託先へ所有権移転申請書一式を送付します。業務委託先は司法書士へ登記申請依頼をしてください。

② 所有権移転完了後に譲渡人へ代金を支払います。

機構→譲受人 ① 機構は譲受人から代金納入を確認した後に、業務委託先へ所有権移転申請書一式を送付します。業務委託先は司法書士に登記申請依頼をしてください。

表1 促進計画等と農地法第3条の提出書類

	促進計画等	添付資料
<p>促進計画 買入 （即売り・一時貸付・分割払い） 様式：買入、分割払い型：買入 （出し手→機構）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆促進計画（案） （公社用・認可先用・本人用） ◆調査書（その1・2） ◆残高確認書 ◆申出書 ◆登記委任状 ◆承諾書 ◆譲渡控除証明願 	<ul style="list-style-type: none"> ◆農業委員会（市町村）の意見 ◆謄本（全部事項証明書） ◆通帳の写し ◆印鑑証明書 ◆評価額通知書 ◆1 ha 団地化要件の適合確認書 ◆図面（1 ha 団地化要件）
<p>促進計画 1 耕作後 （使用貸借）様式：使用貸借 1 耕作 （機構→受け手）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆促進計画（案） （公社用・認可先用・本人用） 	<ul style="list-style-type: none"> ◆印鑑証明書
<p>促進計画 4 耕作後 （一時貸付） 様式：一時貸付 4 耕作 （機構→受け手）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆促進計画（案） （公社用・認可先用・本人用） ◆事業参加申出 ◆事業協開催結果 ◆事業参加申込書 ◆賃貸契約同意書 ◆経営計画書 ◆農業関係法令の遵守状況等 ◆振替依頼書、振替届出書 	<ul style="list-style-type: none"> ◆登記簿謄本（公社買入時に添付してあれば不要） ◆印鑑証明書 ◆通帳の写し ◆認定農業者証・経営改善計画（写し）
<p>促進計画 （即売り・一時貸付の売渡し） 様式：売渡 （機構→受け手）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆促進計画（案） （公社用・認可先用・本人用） ◆農業関係法令の遵守状況等 ◆登記委任状 ◆登録免許税軽減願 ◆不動産取得税免除願 	<ul style="list-style-type: none"> ◆印鑑証明書 ◆評価額通知書 ◆住民票（登記申請用）
<p>不動産割賦売買 農地法第3条 （分割払い） 様式：分割払い型：売渡.使用収益 （機構→受け手）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆事業参加申出 ◆事業協議開催結果 ◆事業参加申込書 ◆経営計画書 ◆不動産割賦売買契約書 ◆農地法第3条許可申請書（別紙、別添等含む） ◆農業関係法令の遵守状況等 ◆振替依頼書、振替届出書 ◆納入確約書 ◆土地買い受け同意書 	<ul style="list-style-type: none"> ◆印鑑証明書 ◆通帳の写し ◆認定農業者証・経営改善計画（写し）

5. 促進計画の事務について

(1) 促進計画の公告による事務の流れ

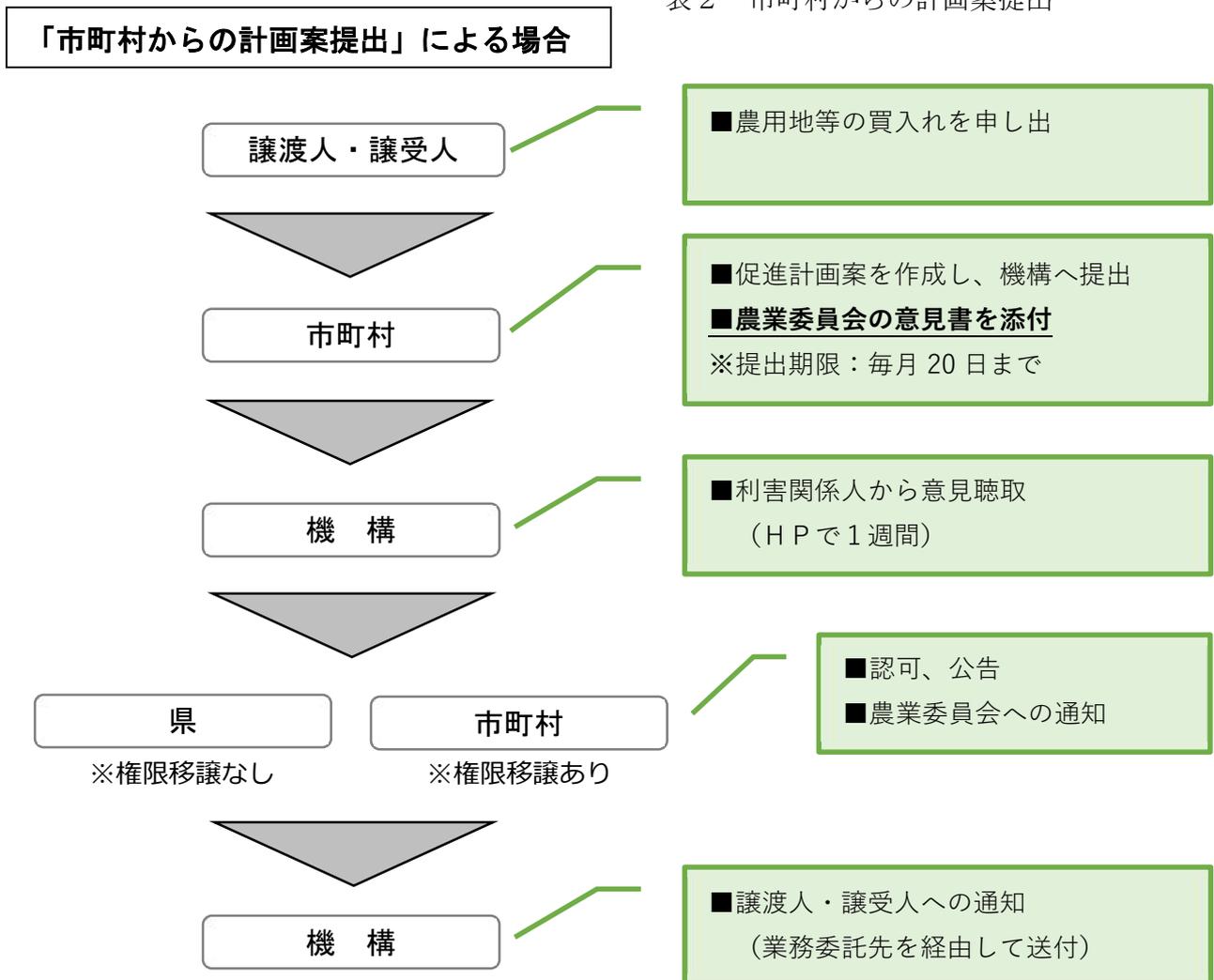
促進計画により売買を行う場合、「市町村からの計画案提出」（機構法 19 条 2 項）と「農業委員会からの要請」（機構法 18 条 11 項）の 2 通りがあります。どちらの方法とするかは市町村または業務受託機関へ委ねますので、どちらかにより機構へ促進計画（案）を提出してください。

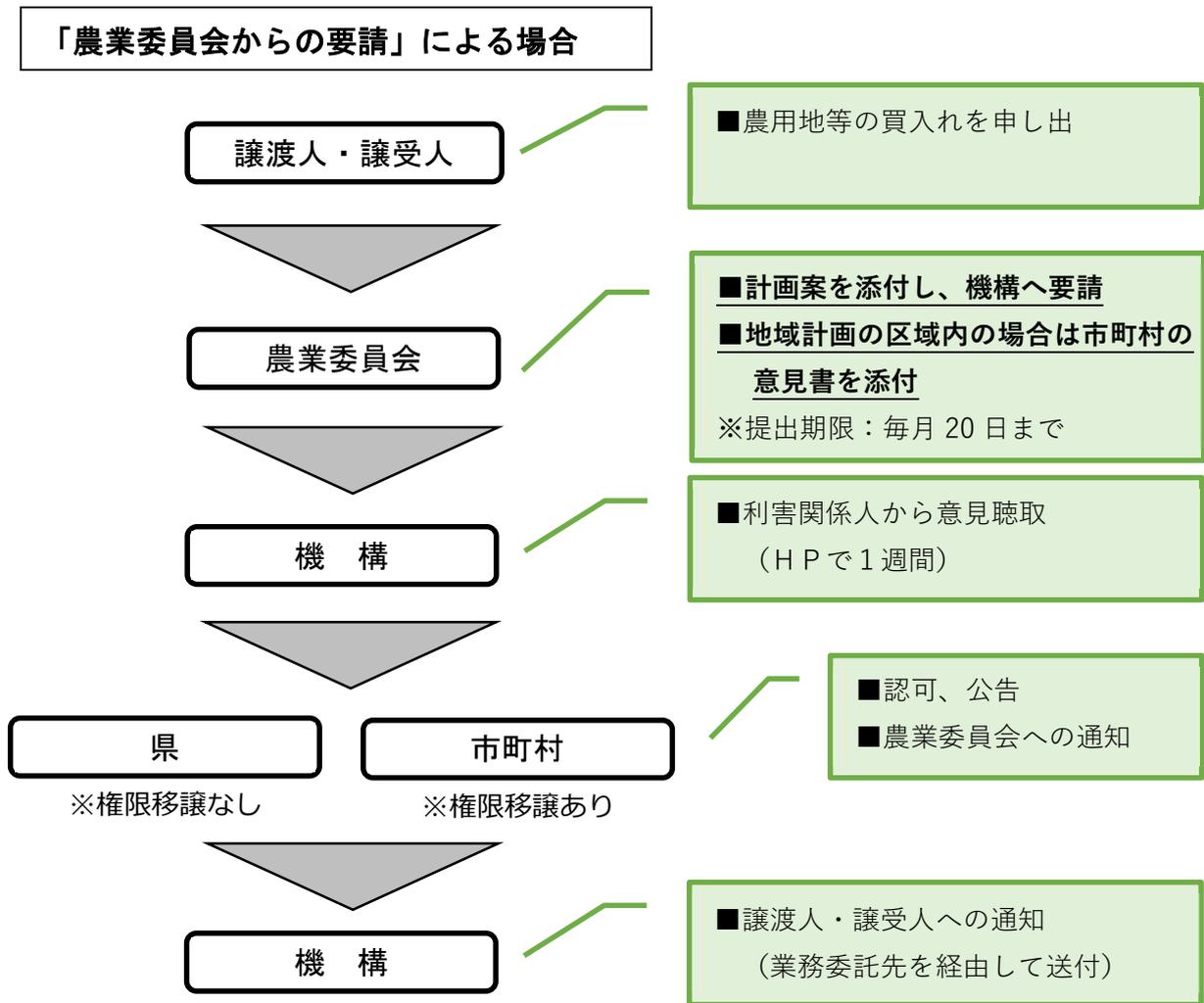
※それぞれの事務フローは以下を参照。

「市町村からの計画案提出」により手続きを行う場合は、「農業委員会の意見書」（特例参考様式 1 号）の写しを添付してください（市町村から農業委員会への意見聴取についても特例参考様式 1 号を参照）。

なお、以下の事務フローは「集積する農地が地域計画の区域外の場合」に限ったものとなります。地域計画が策定され、その区域内の農用地を集積する場合は、利害関係人からの意見聴取が不要となります。

表 2 市町村からの計画案提出





また、促進計画の認可・公告は県が行いますが、地方自治法第 252 条の 17 の 2 の規定により、その事務を市町村へ移譲することが可能とされています。令和 7 年 4 月 1 日現在、県内では 19 市町村へ権限移譲されており、権限移譲された場合、機構は市町村に対して促進計画の認可申請を行います。

6. スケジュール

令和7年度のスケジュールは、以下のとおりです。

(1) 促進計画公告のスケジュール（表4）

特例事業の促進計画に係る県公告は毎月1回、月末前後の火曜日または金曜日に行われます。

表4 令和7年度促進計画公告のスケジュール

促進計画（県公告）			
公告 実施月	計画の受付締切 （市町村→機構）	認可申請日 （機構→県・権限移譲を受けた市町村）	県公告日
4月	令和7年3月21日	令和7年4月16日	令和7年4月25日
5月	令和7年4月21日	令和7年5月19日	令和7年5月30日
6月	令和7年5月20日	令和7年6月18日	令和7年6月27日
7月	令和7年6月20日	令和7年7月17日	令和7年7月29日
8月	令和7年7月22日	令和7年8月20日	令和7年8月29日
9月	令和7年8月20日	令和7年9月18日	令和7年9月30日
10月	令和7年9月22日	令和7年10月22日	令和7年10月31日
11月	令和7年10月20日	令和7年11月19日	令和7年11月28日
12月	令和7年11月20日	令和7年12月17日	令和7年12月26日
1月	令和7年12月22日	令和8年1月21日	令和8年1月30日
2月	令和8年1月20日	令和8年2月18日	令和8年2月27日
3月	令和8年2月20日	令和8年3月19日	令和8年3月31日

※事務処理期間の短縮のための特別措置（権限移譲を受けた市町村のみ）

地域計画が策定されている農用地（「区域内」）に限り、県から権限移譲を受けている市町村において、機構は売買等事業に係る促進計画を随時受付し、上記スケジュールに関わらず個別に認可申請をします。市町村には公告日を設定していただき、公告日の3週間前までに機構へ書類の提出をお願いします。

7. 契約の解除

(1) 契約の解除

機構は、または相手方はこの農用地利用集積等促進計画に基づく義務を履行しないときは、この農用地利用集積等促進計画によって成立した法律関係を解除することができる。

8. 留意点

(1) マイナンバー（個人番号）の徴収

所得税法の規定に基づき、機構は、農地中間管理事業の出し手に対する賃借料の支払に関して、支払調書を作成し、税務署に提出する義務があります。当該調書にマイナンバー（個人番号）の記載が必要となるため、対象となる対価が100万円以上の出し手に対して、毎年12月にマイナンバー徴収のための書類を送付します。

9. 手続きフロー

13～16 ページに記載。

10. 農地中間管理事業（特例事業：農地売買等事業）メニュー

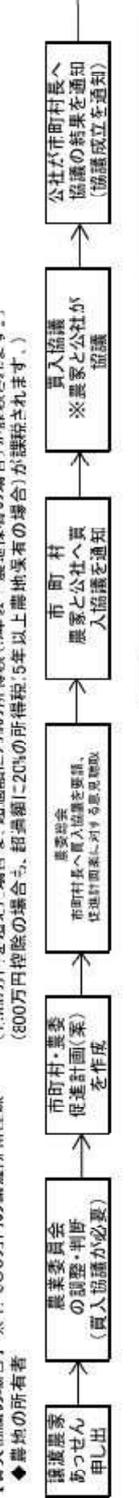
17 ページに記載。

農地売買契約の手続きフロー

(公社)秋田県農業公社
令和7年6月

○公社買入

【買入協議の場合】※1,500万円未満の買入所得控除 (1,500万円を超えた場合は、超過額に2%の所得税(5年以上・農地保有の場合)が課税されます。)
(800万円控除の場合、超過額に2%の所得税(5年以上・農地保有の場合)が課税されます。)



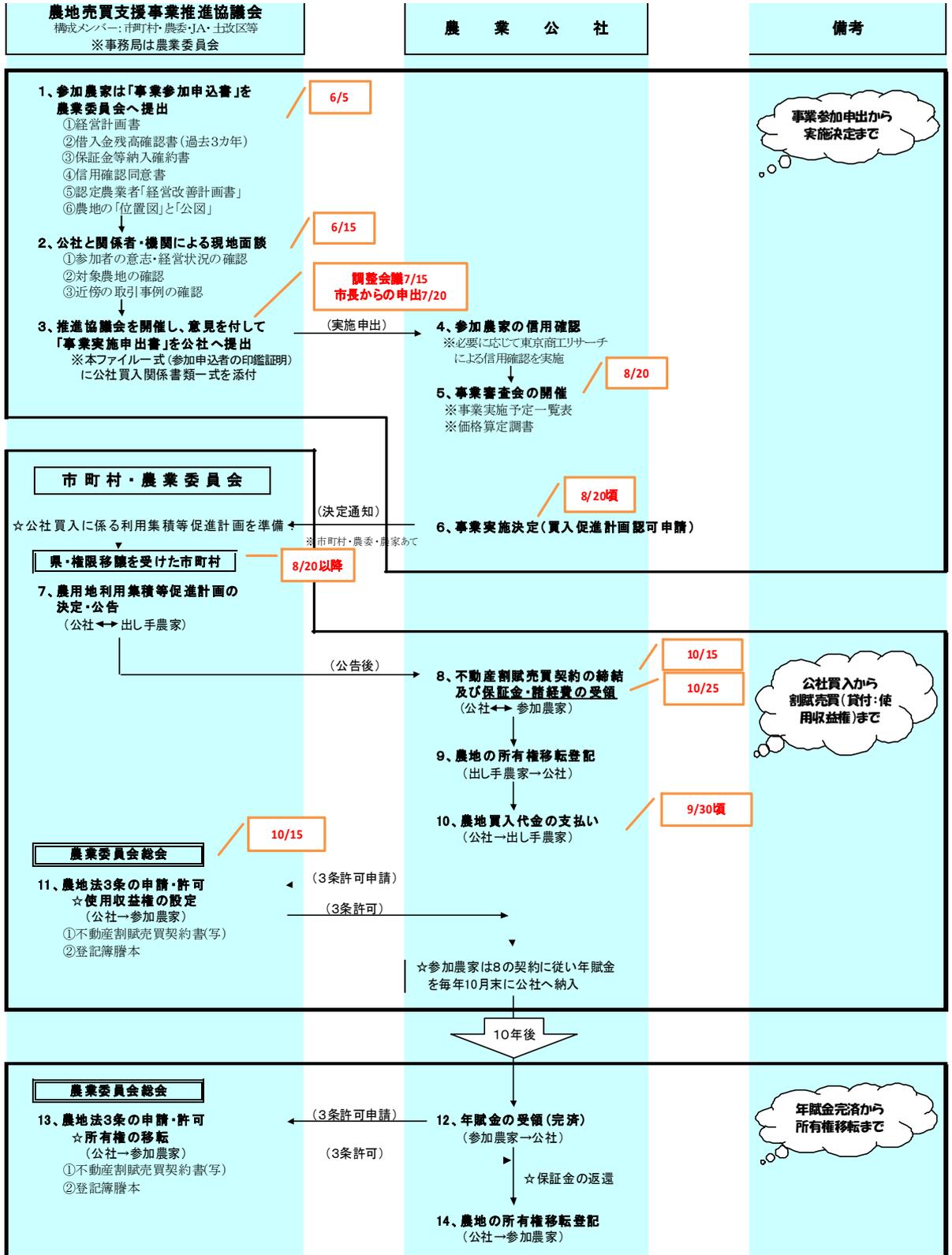
【通常の場合】※800万円控除



【共通】※800万円・1,500万円控除



「分割払い型売買事業」の手続きフロー



農地中間管理事業(特例事業:農地売買等事業)メニュー

特例事業	
農地	事業
担い手	支援タイプ
区分	<p>《売買(即売り&1作後の売り)》</p> <p>○即売りの手法により認定農業者等の自作地拡大を支援</p> <p>《売買(一時貸付)》</p> <p>○4耕作までの一時貸付により、認定農業者等の計画的な規模拡大を支援</p> <p>《売買(分割払い型)》</p> <p>○6~10年間の代金分割払いで売買による規模拡大を支援</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">不動産割賦売買契約を締結</p>
1. 実施地域	地域計画区域内、農振、農用地区域
2. 特徴点	<p>① 会社が買入れた農地を、2~3ヶ月後、または、希望により1耕作後(収穫後)に売渡する(使用貸借契約を結ぶ)</p> <p>② 売買事業のうち、7割程度がこのタイプ</p>
3. 要件等	<p>① 会社が買入れた農地を、2~3ヶ月後、または、希望により1耕作後(収穫後)に売渡する(使用貸借契約を結ぶ)</p> <p>② 売買事業のうち、7割程度がこのタイプ</p> <p>③ 受け手は認定農業者等 (高齢担い手が資金を借り入れる場合、後継者が連帯債務者になれること)</p> <p>④ 拡大後は、市町村の「基準面積」を越えること</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>【受け手】</p> <p>買入 ↑</p> <p>農業公社</p> <p>出し ↓</p> </div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> <p>認定農業者等</p> <p>↑</p> <p>「不動産割賦売買契約」</p> <p>使用収益権の設定(賃借権なし)</p> <p>代金を分割納入</p> <p>(6~10年間)</p> <p>↑</p> <p>代金回収後、所有権移転</p> </div> </div>
4. 補助等	<p>① 会社は農地売買事業に要する資金を、次により調達する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金の10/10を全国農地保有合理化協会より借入(無利子資金) ・業務費 国6/10・県4/10で補助
5. 手数料等	<p>① 買入: 1件15,000円 + 取得原価 × 1% (公社買入手数料)</p> <p>② 売渡: 1件15,000円 + 取得原価 × 1% (公社売渡諸経費)</p> <p>③ 一時貸付手数料はなし</p> <p>※ 一時貸付後の売渡原価は、買入原価から「買借料納入総額 × 1/2」を差引いた価格です</p>