

農地中間管理機構特例事業(農地売買等事業)  
事務手続きマニュアル

# 【手続き編】

## 【手続き編 目次】

I	マニュアル制定の趣旨	1
II	農地中間管理機構特例事業（農地売買等事業）における取扱要件	
1	対象地域	1
2	売渡の相手方（買受者）の要件	1
3	買入価格の算出	1
4	売渡価格の算出	1
5	事業区分	1
6	農地転用・開発行為を伴う農地売買について	2
III	農用地利用集積等促進計画（一括方式）による農地売買の手続き 農地バンク法第18条第11項（農業委員会の要請）による場合	
1	農地中間管理機構特例事業申出書の提出	3
2	農用地利用集積等促進計画（案）等の調印	4
3	利害関係人の意見聴取（地域計画区域外の場合に限る）	6
4	農用地利用集積等促進計画の作成・決定	7
5	農用地利用集積等促進計画の認可公告後の処理	7
6	税等証明関係	7
7	売買代金の精算及び所有権移転手続き	7
	フロー図	9
IV	農用地利用集積等促進計画（一括方式）による農地売買の手続き 農地バンク法第19条第2項（市町村の協力）による場合	
1	農地中間管理機構特例事業申出書の提出	10
2	農用地利用集積等促進計画（案）等の調印	11
3	利害関係人の意見聴取（地域計画区域外の場合に限る）	13
4	農用地利用集積等促進計画の作成・決定	14
5	農用地利用集積等促進計画の認可公告後の処理	14
6	税等証明関係	14
7	売買代金の精算及び所有権移転手続き	14
	フロー図	16

## I マニュアル制定の趣旨

令和5年度農業経営基盤強化促進法等の一部改正に伴い、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき農用地利用集積等促進計画により農地売買等事業が実施されることとなったことから、本事務手続きを定める。

## II 農地中間管理機構特例事業（農地売買等事業）における取扱要件

### 1 対象地域

市街化区域を除く区域の農用地等

（※市街化区域以外の区域に存する農用地と一体として農業上の利用が行われている市街化区域内の農用地は対象）

### 2 売渡の相手方（買受者）の要件

【地域計画区域内の場合】

- （1）当該農用地に位置づけられている農業を担う者
- （2）後日、地域計画の変更が見込まれる場合には、目標地図に位置づけられた農業を担う者以外の者に売り渡すことも可能。

【地域計画区域外の場合】

- （1）認定農業者を優先する。
  - （2）権利取得後の経営面積が、機構の定める基準面積を超える者。
- ※2者以上いる場合は、機構が定める目標面積との格差が小さいこと等、事業実施規程第18条第3号に規定する要件を総合的に勘案する。

### 3 買入価格の算出

買入価格は、過去の売買事例及び近傍類似価格を参考にした価格とする。取引事例の収集ができない場合は、地代等の収益から推定される価格や、固定資産評価額などを基礎に算出する。

### 4 売渡価格の算出

売渡価格は、買入価格に諸経費を加算した価格とする。

### 5 事業区分

（1）担い手支援タイプ

農業振興地域内の農用地区域内であること。

認定農業者等であること。

買い入れる農用地等と現に耕作を行っている農用地が概ね1ha以上の団地を形成すること。（基点から半径300mの範囲内）

(2) 新一般タイプ

担い手支援タイプの要件を満たさないもの。

## **6 農地転用・開発行為を伴う農地売買について**

農地転用及び開発行為を伴う農地売買については、原則取り扱わないこととする。やむを得ず機構特例事業による売買を行う必要がある場合は、個別に協議する。

### Ⅲ 農用地利用集積等促進計画（一括方式）による農地売買の手続き 農地バンク法第18条第11項（農業委員会の要請）による場合

別紙フロー図（p.9）参照

#### 1 農地中間管理機構特例事業申出書の提出

- (1) 農用地等を売りたい所有者（以下、「農地所有者」という。）は、該当する農用地等が所在する市町村農業委員会に、必要事項を記載した農地中間管理機構特例事業譲渡申出書（農地所有者用）（促進買入1号・様式編 p.1）（以下、「申出書」という。）及び登記事項証明書をそれぞれ1部提出する。なお、相続登記が未了の場合は、事前に相続登記を行うこと。また、差押え・抵当権等が設定されている場合は、事前に抹消すること。

**【必要書類】**

- ・ 申出書（促進買入1号）
- ・ 登記事項証明書

- (2) 農用地等を買いたい農業者（以下、「買受希望者」という。）は、該当する農用地等が所在する市町村農業委員会に、必要事項を記載した農地中間管理機構特例事業譲受申出書（農地買受者用）（促進売渡1号・様式編 p.9）（以下、「買受者用申出書」という。）1部を提出する。

**【必要書類】**

- ・ 買受者用申出書（促進売渡1号）

- (3) 農業委員会は、申し出のあった農用地等に関し、農地所有者本人からの申出であることを確認する。また、市町村と連携して地域計画、農地台帳、登記事項証明書、図面等と照合する。内容に不備がない場合は、申出書及び買受者用申出書を受理し、農用地利用集積等促進計画（案）一覧表（促進買入2号・様式編 p.3 及び促進売渡2号・様式編 p.11）（以下、「一覧表」という。）を作成する。

そして、各申出書、一覧表、その他必要書類とともに公文（売買様式1号・様式編 p.19）に添付し機構に送付する。

**【必要書類】**

- ・ 申出書（促進買入 1 号）
- ・ 買受者用申出書（促進売渡 1 号）
- ・ 促進計画（案）一覧表（促進買入 2 号）
- ・ 促進計画（案）一覧表（促進売渡 2 号）
- ・ 登記事項証明書
- ・ 買入土地担保等設定明細書（促進買入 4 号）
- ・ 申出対象地図面
- ・ 集積状況調書（促進売渡 4 号）
- ・ 集積状況図
- ・ 農業経営改善計画または青年等就農計画の写し
- ・ 認定証の写し

(4) 機構は、関係書類を確認し、事業区分（担い手支援タイプまたは新一般タイプ）の決定を行う。機構は、事業区分決定の通知（売買様式 2 号・様式集 p. 20）を農業委員会に送付する。

## 2 農用地利用集積等促進計画（案）等の調印

(1) 農業委員会は、農地売買システム（仮称）等を用いて必要書類を作成する。<sup>※1</sup>

**【作成書類】**

《農地所有者用》

- ・ 農用地利用集積等促進計画（各筆明細）（促進買入 3 号） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（共通事項（買入）） 2 部、控え
- ・ 譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願 2 部
- ・ 承諾書（※登記用）
- ・ 請求書（促進買入 5 号）

《買受希望者用》

- ・ 農用地利用集積等促進計画（各筆明細）（促進売渡 3 号） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（共通事項（売渡）） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（農業経営状況） 2 部、控え
- ・ 登録免許税の軽減の措置に係る土地等の取得についての証明願 2 部

※1 システム提供までの間は、機構で書類を作成し農業委員会に送付する。

(2) 《農地売買会議を開催する場合》

農業委員会は、農地売買会議の日程調整等を行い、機構に報告する。農地売買会議当日は農地所有者、買受希望者、市町村及び農業委員等の出席により、買入及び売渡価格が適正であるかを協議し、買入価格確認様式（売買様式3号・様式編 p.21）にとりまとめる。

また、農業委員会は、農地所有者及び買受希望者に対し、農用地利用集積等促進計画（以下、「促進計画」という。）（案）（各筆明細）等、（1）で作成した書類への正確な記入及び実印による押印を指示するとともに、促進計画（控）を交付する。

加えて、農業委員会は、買受希望者の売買代金納入期限及び農地所有者への支払日について説明する。

【必要書類等】

《農地所有者》

- ・ 固定資産評価証明書<sup>※2</sup>
- ・ 預貯金通帳（代金振込先確認用）
- ・ 実印
- ・ 住民票<sup>※4</sup>

《買受希望者》

- ・ 印鑑登録証明書
- ・ 住民票
- ・ 実印

※2 所有権移転登記が翌年度になる場合は、翌年度に固定資産評価証明書を提出する。

※3 農地所有者の印鑑登録証明書は、公告後に提出する。

※4 住民票は、登記事項証明書の農地所有者住所と現住所が異なる場合に住所変更（更正）登記のため必要となる。また、住民票で住所の履歴が確認できない場合は、戸籍の附票が必要となる。住所変更（更正）登記については、農地所有者が登録免許税を負担する。

※5 諸事情により農地所有者が農地売買会議に出席できない場合、農地所有者は委任状（任意様式）を農業委員会へ提出することができる。農業委員会は、農地所有者の売買意思を再確認し、会議当日は運転免許証等で受任者の本人確認を行うものとする。

(3) 《農地売買会議を開催しない場合》

農業委員会は、農地所有者及び買受希望者に対し、促進計画（案）（各筆明細）等、（1）で作成した書類について、対面または郵送等により記入及び実印による押印を指示し、促進計画（控）を交付する。その際、あわせて

(2) の必要書類等を収集する。加えて、買受希望者の売買代金納入期限及び農地所有者への支払日について示す。

また、農業委員会は、買入及び売渡価格が適正であるかを確認し、買入価格確認様式（売買様式3号・様式編 p.21）にとりまとめる。

(4) 農業委員会は、促進計画（案）を農業委員会総会に諮り、価格の妥当性、農用地域内であるか、全部耕作要件及び常時従事要件などについて意見を求め、機構へ促進計画を定めるべき旨の要請を行うことを決定する。

また、農業委員会は、市町村に対し、促進計画（案）の内容に対する意見を求める。（市町村意見参考様式1号・様式編 p.29）

(5) 市町村は、促進計画（案）の内容が地域計画の達成に資するものであること等を確認するとともに機構宛の意見書（売買様式4号・様式編 p.23）を作成し、農業委員会へ送付する。

(6) 農業委員会は、調印及び収集した関係書類を公文（売買様式5号・様式編 p.24）に添付し機構に送付する。

**【送付書類】**

- ・ 市町村の意見書（売買様式4号）
- ・ 促進計画（各筆明細）（買入、売渡）各2部
- ・ 促進計画（共通事項）（買入、売渡）各2部
- ・ 促進計画（農業経営状況）2部
- ・ 買入価格確認様式（売買様式3号）  
（※当様式に代えて、近傍類似価格の記載があるあつせん調書でも可）
- ・ 譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願 2部
- ・ 承諾書（※登記用）
- ・ 請求書（促進買入5号）
- ・ 登録免許税の軽減の措置に係る土地等の取得についての証明願 2部
- ・ 固定資産評価証明書
- ・ 印鑑登録証明書
- ・ 住民票

**3 利害関係人の意見聴取（地域計画区域外の場合に限る）**

当該農用地が地域計画区域外の場合、機構は、促進計画（案）について、（売買様式7号・様式編 p.26）により機構のホームページ上で1週間掲載し、利害関係人の意見を求める。

掲載終了後、機構は、（売買様式8号・様式編 p.27）により意見概要及び意

見に対する措置を取りまとめる。

#### **4 農用地利用集積等促進計画の作成・決定**

機構は、送付された促進計画（案）を決定し、決定した促進計画、農業委員会の要請書、市町村の意見書及び農用地等が地域計画区域外の場合は利害関係人からの意見概要等を添付して県に認可申請を行う。（売買様式9号・様式編 p.28）

なお、地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、機構は市町村に認可申請を行う。

#### **5 農用地利用集積等促進計画の認可公告後の処理**

(1) 農業委員会及び市町村は、県から認可通知書及び促進計画の写しを受領する。

また、機構は、県から認可通知書（1部）及び促進計画の抄本（買入3部、売渡2部）を受領する。

(2) 地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、市町村は農業委員会へ認可通知書及び促進計画の写しを送付するとともに、機構へ認可通知書（1部）及び促進計画の抄本（買入3部、売渡2部）を送付する。

#### **6 税等証明関係**

(1) 機構は、「登録免許税の軽減に係る土地の取得についての証明願」（買入分）及び「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」を県に依頼する。

また、機構は、「登録免許税の軽減に係る土地の取得についての証明願」（売渡分）、「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」を農業委員会を経由して市町村に依頼する。

(2) 地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」の証明を市町村が行う。

(3) 市町村は、農業委員会を経由して各種証明を機構に送付する。

#### **7 売買代金の精算及び所有権移転手続き**

(1) 機構は、認可公告を確認後、買受者（旧買受希望者）に売買代金の請求書及び登録免許税の納付書を送付する。

また、機構は、農業委員会を經由して農地所有者から印鑑登録証明書を取得する。

(2) 機構は、売買代金の受領後、領収書を買受者へ送付する。

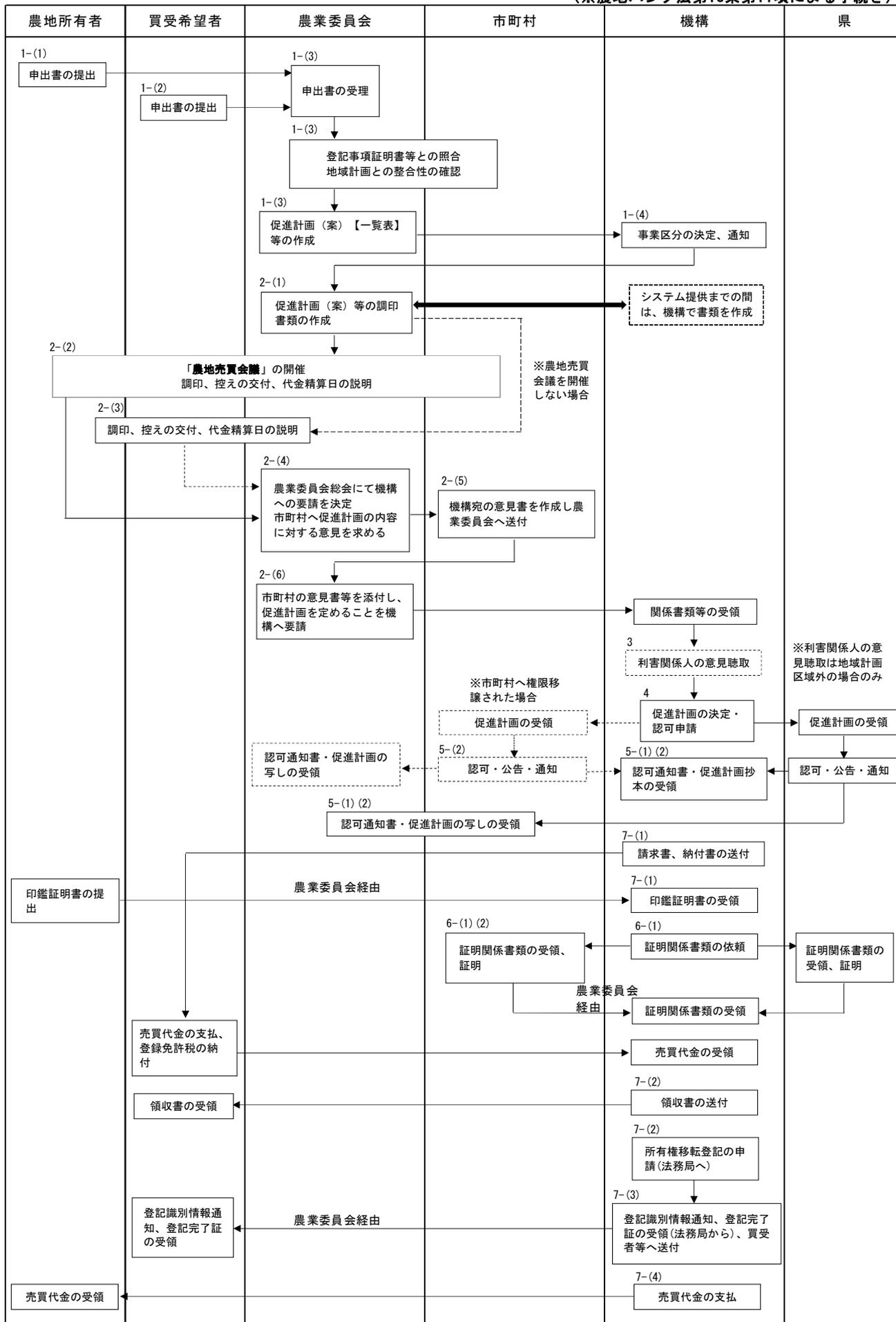
また、機構は、管轄する法務局へ買入の所有権移転登記（機構への移転登記）、売渡の所有権移転登記（買受者への移転登記）を同時に申請する。

(3) 機構は、法務局から登記識別情報通知及び登記完了証を受領し、所有権移転を確認する。

また、機構は、買受者に対し、農業委員会を經由して登記識別情報通知及び登記完了証を送付する。

(4) 機構は、旧農地所有者に売買代金を振込送金する。

**農用地利用集積等促進計画による買入・売渡（一括方式）の事務手続き**  
 （※農地バンク法第18条第11項による手続き）



#### IV 農用地利用集積等促進計画（一括方式）による農地売買の手続き 農地バンク法第19条第2項（市町村の協力）による場合

別紙フロー図（p.16）参照

##### 1 農地中間管理機構特例事業申出書の提出

（1）農用地等売りたい所有者（以下、「農地所有者」という。）は、該当する農用地等が所在する市町村に、必要事項を記載した農地中間管理機構特例事業譲渡申出書（農地所有者用）（促進買入1号・様式編 p.1）（以下、「申出書」という。）及び登記事項証明書をそれぞれ1部提出する。なお、相続登記が未了の場合は、事前に相続登記を行うこと。また、差押え・抵当権等が設定されている場合は、事前に抹消すること。

**【必要書類】**

- ・ 申出書（促進買入1号）
- ・ 登記事項証明書

（2）農用地等を買いたい農業者（以下、「買受希望者」という。）は、該当する農用地等が所在する市町村に、必要事項を記載した農地中間管理機構特例事業譲受申出書（農地買受者用）（促進売渡1号・様式編 p.9）（以下、「買受者用申出書」という。）1部を提出する。

**【必要書類】**

- ・ 買受者用申出書（促進売渡1号）

（3）市町村は、申し出のあった農用地等に関し、農地所有者本人からの申出であることを確認する。また、市町村農業委員会と連携して地域計画、農地台帳、登記事項証明書、図面等と照合する。内容に不備がない場合は、申出書及び買受者用申出書を受理し、農用地利用集積等促進計画（案）一覧表（促進買入2号・様式編 p.3 及び促進売渡2号・様式編 p.11）（以下、「一覧表」という。）を作成する。

そして、各申出書、一覧表、その他必要書類とともに公文（売買様式1号・様式編 p.19）に添付し機構に送付する。

**【必要書類】**

- ・ 申出書（促進買入 1 号）
- ・ 買受者用申出書（促進売渡 1 号）
- ・ 促進計画（案）一覧表（促進買入 2 号）
- ・ 促進計画（案）一覧表（促進売渡 2 号）
- ・ 登記事項証明書
- ・ 買入土地担保等設定明細書（促進買入 4 号）
- ・ 申出対象地図面
- ・ 集積状況調書（促進売渡 4 号）
- ・ 集積状況図
- ・ 農業経営改善計画または青年等就農計画の写し
- ・ 認定証の写し

- (4) 機構は、関係書類を確認し、事業区分（担い手支援タイプまたは新一般タイプ）の決定を行う。機構は、事業区分決定の通知（売買様式 2 号・様式集 p. 20）を市町村に送付する。

## 2 農用地利用集積等促進計画（案）等の調印

- (1) 市町村は、農地売買システム（仮称）等を用いて必要書類を作成する。

※1

**【作成書類】**

《農地所有者用》

- ・ 農用地利用集積等促進計画（各筆明細）（促進買入 3 号） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（共通事項（買入）） 2 部、控え
- ・ 譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願 2 部
- ・ 承諾書（※登記用）
- ・ 請求書（促進買入 5 号）

《買受希望者用》

- ・ 農用地利用集積等促進計画（各筆明細）（促進売渡 3 号） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（共通事項（売渡）） 2 部、控え
- ・ 農用地利用集積等促進計画（農業経営状況） 2 部、控え
- ・ 登録免許税の軽減の措置に係る土地等の取得についての証明願 2 部

※1 システム提供までの間は、機構で書類を作成し市町村に送付する。

(2) 《農地売買会議を開催する場合》

市町村は、農地売買会議の日程調整等を行い、機構に報告する。農地売買会議当日は農地所有者、買受希望者、農業委員会及び農業委員等の出席により、買入及び売渡価格が適正であるかを協議し、買入価格確認様式（売買様式3号・様式編 p.21）にとりまとめる。

また、市町村は、農地所有者及び買受希望者に対し、農用地利用集積等促進計画（以下、「促進計画」という。）（案）（各筆明細）等、（1）で作成した書類への正確な記入及び実印による押印を指示するとともに、促進計画（控）を交付する。

加えて、市町村は、買受希望者の売買代金納入期限及び農地所有者への支払日について説明する。

【必要書類等】

《農地所有者》

- ・固定資産評価証明書<sup>※2</sup>
- ・預貯金通帳（代金振込先確認用）
- ・実印
- ・住民票<sup>※4</sup>

《買受希望者》

- ・印鑑登録証明書
- ・住民票
- ・実印

※2 所有権移転登記が翌年度になる場合は、翌年度に固定資産評価証明書を提出する。

※3 農地所有者の印鑑登録証明書は、公告後に提出する。

※4 住民票は、登記事項証明書の農地所有者住所と現住所が異なる場合に住所変更（更正）登記のため必要となる。また、住民票で住所の履歴が確認できない場合は、戸籍の附票が必要となる。住所変更（更正）登記については、農地所有者が登録免許税を負担する。

※5 諸事情により農地所有者が農地売買会議に出席できない場合、農地所有者は委任状（任意様式）を市町村へ提出することができる。市町村は、農地所有者の売買意思を再確認し、会議当日は運転免許証等で受任者の本人確認を行うものとする。

(3) 《農地売買会議を開催しない場合》

市町村は、農地所有者及び買受希望者に対し、促進計画（案）（各筆明細）等、（1）で作成した書類について、対面または郵送等により記入及び実印による押印を指示し、促進計画（控）を交付する。その際、あわせて（2）

の必要書類等を収集する。加えて、買受希望者の売買代金納入期限及び農地所有者への支払日について示す。

また、市町村は、買入及び売渡価格が適正であるかを確認し、買入価格確認様式（売買様式3号・様式編 p.21）にとりまとめる。

(4) 市町村は、農業委員会に対して促進計画（案）に関し、価格の妥当性、農用区域内であるか、全部耕作要件及び常時従事要件などについて意見を求める。（農委意見参考様式1号・様式編 p.31）

(5) 農業委員会は、促進計画（案）を農業委員会総会に諮り、その内容について意見書（農委意見参考様式2号・様式編 p.32）を作成し、市町村へ送付する。

(6) 市町村は、調印及び収集した関係書類及び農業委員会の意見書の写しを公文（売買様式6号・様式編 p.25）に添付し機構に送付する。

**【送付書類】**

- ・ 農業委員会の意見書の写し
- ・ 促進計画（各筆明細）（買入、売渡）各2部
- ・ 促進計画（共通事項）（買入、売渡）各2部
- ・ 促進計画（農業経営状況）2部
- ・ 買入価格確認様式（売買様式3号）  
（※当様式に代えて、近傍類似価格の記載があるあつせん調書でも可）
- ・ 譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願 2部
- ・ 承諾書（※登記用）
- ・ 請求書（促進買入5号）
- ・ 登録免許税の軽減の措置に係る土地等の取得についての証明願 2部
- ・ 固定資産評価証明書
- ・ 印鑑登録証明書
- ・ 住民票

**3 利害関係人の意見聴取（地域計画区域外の場合に限る）**

当該農用地が地域計画区域外の場合、機構は、促進計画（案）について、（売買様式7号・様式編 p.26）により機構のホームページ上で1週間掲載し、利害関係人の意見を求める。

掲載終了後、機構は、（売買様式8号・様式編 p.27）により意見概要及び意見に対する措置を取りまとめる。

#### 4 農用地利用集積等促進計画の作成・決定

機構は、送付された促進計画（案）を決定し、決定した促進計画、農業委員会の意見書の写し及び農用地等が地域計画区域外の場合は利害関係人からの意見概要等を添付して県に認可申請を行う。（売買様式9号・様式編 p.28）

なお、地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、機構は市町村に認可申請を行う。

#### 5 農用地利用集積等促進計画の認可公告後の処理

(1) 農業委員会及び市町村は、県から認可通知書及び促進計画の写しを受領する。

また、機構は、県から認可通知書（1部）及び促進計画の抄本（買入3部、売渡2部）、を受領する。

(2) 地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、市町村は農業委員会へ認可通知書及び促進計画の写しを送付するとともに、機構へ認可通知書（1部）及び促進計画の抄本（買入3部、売渡2部）を送付する。

#### 6 税等証明関係

(1) 機構は、「登録免許税の軽減に係る土地の取得についての証明願」（買入分）及び「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」を県に依頼する。

また、機構は、「登録免許税の軽減に係る土地の取得についての証明願」（売渡分）、「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」を市町村に依頼する。

(2) 地方自治法に基づき促進計画の認可及び公告に係る権限について、県から市町村へ移譲されている場合は、「譲渡所得（所得）の特別控除に係る土地等についての証明願」の証明を市町村が行う。

(3) 市町村は、各種証明を機構に送付する。

#### 7 売買代金の精算及び所有権移転手続き

(1) 機構は、認可公告を確認後、買受者（旧買受希望者）に売買代金の請求書及び登録免許税の納付書を送付する。

また、機構は、市町村を經由して農地所有者から印鑑登録証明書を取得する。

- (2) 機構は、売買代金の受領後、領収書を買受者へ送付する。  
また、機構は、管轄する法務局へ買入の所有権移転登記（機構への移転登記）、売渡の所有権移転登記（買受者への移転登記）を同時に申請する。
- (3) 機構は、法務局から登記識別情報通知及び登記完了証を受領し、所有権移転を確認する。  
また、機構は、買受者に対し、市町村を経由して登記識別情報通知及び登記完了証を送付する。
- (4) 機構は、旧農地所有者に売買代金を振込送金する。

