農地の売買、贈与、貸借等の許可（農地法第３条）

農地を買いたい（売りたい）方、農地を借りたい（貸したい）方、農業をやってみたい方
まずは、農業委員会にご相談ください。

農地の売買、贈与、貸借などには農地法第３条に基づく農業委員会の許可が必要です。
この許可を受けないでした行為は、無効となりますのでご注意ください。

なお、**農地の売買、貸借については農業経営基盤強化促進法に基づく方法もあります。**

〇農地法第３条の主な許可基準

農地法第３条に基づく許可を受けるためには、次のすべてを満たす必要があります。

・今回の申請農地を含め、所有している農地または借りている農地のすべてを効率的に耕作すること（すべて効率利用要件）

近傍の自然的条件及び利用上の条件が類似している農地等の　生産性と比較し判断します。また、効率的に耕作するために必要な次の要素等を満たしている必要があります。（経営規模や作付作物等を考慮）

①必要な機械（農機具）を所有（確保）している。
②農作業等に従事する労働力を有している。
③農作業等に従事する技術を有している。

・法人の場合は、農地所有適格法人の要件を満たすこと（農地所有適格法人要件）

農業を事業の中心とすること、農業者が中心となって組織されることなどの農地法第２条第３項の要件を満たす法人をいいます。

※農地所有適格法人の要件を満たさない場合でも、解除要件付きでの貸借であれば許可を受けられる場合があります。

・申請者又は世帯員等が農作業に常時従事すること（農作業常時従事要件）

その地域における農業経営の実態からみて通常農業経営を行う者が自ら従事すると認められるものをいい、原則としてその日数が年間 150 日以上であることが必要となります。

・今回の申請農地の周辺の農地利用に影響を与えないこと（地域との調和要件）

水利調整に参加せず、他の農業者の農業水利が阻害されたり、無農薬栽培の取組が行われている地域で農薬を使用し、無農薬栽培等が事実上困難となるなど、農地利用に影響を与えないことをいいます。

利用権設定等促進事業

（農業経営基盤強化促進法）

利用権設定等促進事業とは、農地を貸したい（売りたい）という農家と、農業経営規模の拡大を図りたいという耕作者との間で安心して農地の貸し借り（売買）ができるものです。

農地の売買でのメリット

・買い手からの請求により、市が所有権移転の登記を行います。
・税制上の優遇措置が受けられます。

買手	登録免許税の軽減措置	税率が 1000 分の 20 から 1000 分の 10 に軽減
	不動産取得税の軽減措置	課税標準の算定において当該土地の価格の 3 分の 1 を価格から控除
売手	譲渡所得に係る所得税の軽減措置	譲渡所得の金額から 800 万円を控除。（800 万円に満たない場合には譲渡に係る部分の金額まで控除）

農地売買（所有権移転）できる人の要件

・申請地が、太田市農業振興地域内農用地区域内農地（青地）であること
・買い手の経営面積が 135a 以上の農業経営者であること
・買い手の過去 3 年間の自己責任による農業経営規模の縮小がないこと
・買い手の年齢が 65 歳未満であること

農地の貸し借りでのメリット

・期間満了と同時に手続きを経ることなく、農地が貸し手に返還されます
・合意解約書の提出により、途中で解約することができます
・話し合いにより、期間満了後も継続して賃借することができます
・借り手が農地を適正に利用することにより、耕作放棄地になることを防げます。
・貸し手、借り手には条件を満たせば奨励金等が交付されます。

契約の始期は 5 月 20 日と 10 月 20 日の年 2 回です。

2 月末までに申請書等を提出されると 5 月 20 日、
7 月末までに申請書等を提出されると 10 月 20 日が契約の始期となります。

第３条許可事務の流れ

申請者の方の流れ

申請についての相談

※　農業委員会事務局までお越しいただくか、お電話をお願いいたします。

申請書の記入
必要書類の入手

※　申請内容に応じて申請書をご記入いただきます。なお、記入にあたっては記入例をご参照ください。

※　右の「第３条許可申請必要書類」をご覧ください。なお、申請内容に応じて必要書類が異なります。

申請書提出前の再確認

※　記入漏れや必要書類の不足があると、追加記入や追加書類の提出まで審査が保留となる場合や、それらにより不許可となる場合もあります。
申請前にもう一度、記入例や必要書類チェックリストでご確認ください。

申請書の提出／受付

※　ご足労ですが農業委員会事務局までお越しください。

・申請の受付は毎月１日～１０日です。
（１日・１０日が閉庁日のときは、直後の開庁日）
・申請書提出時には添付書類を完備してください。

農業委員会等の流れ

※　申請書の記載内容に漏れがないか、農地法第３条の許可基準に適合するか等を審査し、必要に応じて申請者の方に確認いたします。
また、現地調査を行います。

※　農業委員会定例総会で許可・不許可についての農業委員会の意思決定を行います。

申請内容の審査

農業委員会定例総会

許可書の交付

※　ご足労ですが農業委員会事務局までお越しください。

・　太田市農業委員会では、申請書の受付から許可書の交付までの事務の標準処理期間を３０日と定め、迅速な許可事務に努めております。

第３条許可申請必要書類

◆ 申請書
- 申請書（様式 1―1）・・・２部
- 続　紙（様式 1―2・様式 1―2―1）・・・１部

◆添付書類・・・各１部

※ 農地所有適格法人が譲受人の場合、様式１－２－２（別紙）を提出してください。

※ 競公売農地の買受適格証明願が必要な場合は、上記の書類の他に買受適格証明願の申請書２部が必要です。

※ 証明書等は申請日前３ヶ月以内に発行されたものを添付してください。

1	土地全部事項証明書（法務局発行・原本）	・申請人（譲渡人）が所有名義人と異なる場合は、所有者であることを証する書面（戸籍謄本・住民票抄本等） ・甲区欄に譲受人以外の所有権移転請求権仮登記がされている農地については、仮登記の抹消または承諾書（印鑑証明書添付）を添付
2	案内図	・譲受人が市内の場合は申請地の位置等がわかり、目印となる施設等がわかるもの。（住宅地図等） （譲受人が市外の場合は、市内の場合に加え、住居から申請地までの通作距離及び時間・経路を記入したもの）
3	住民票抄本等	・譲受人が市外居住者の場合（本籍又は国籍記載のあるもの） ・譲受人が中長期在留者及び特別永住者である場合には、在留カード、特別永住者証明書の提示及び写しを添付 ・譲渡人の住所が、全部事項証明書の住所と異なる場合
4	委任状	申請時、窓口に来られない全員の委任状
5	耕作証明書	譲受人が市外の場合、所在を有する市町村農業委員会が発行するもの
6	土地名寄帳の写し	経営移譲等の場合（資産税課発行）
7	営農計画書	新規就農の場合
8	土地所有者の同意書	貸借権等に基づき耕作等を行う者が、その農地の賃借権・使用貸借権を移転する場合
9	その他	農業委員会が提出を求めた書類
【譲受人が法人】の場合は上記の他に下記の書類が必要です。		
イ	履歴事項全部証明書	
ロ	定款・寄付行為又は規約	裏書･･･代表者又は行政書士が原本と相違ない旨証明
ハ	組合員名簿等	※国籍等の確認に３の書面が必要となる場合があります。
ニ	法人の設立準拠国が記載された書面 ※外国法人の場合	本国の管轄官庁又は日本における領事その他権限がある官憲の認証を受けた、次の書面等 ①　本店の存在を認めるに足りる書面 ②　外国法人の定款その他外国法人の性質を識別するに足りる書面

太田市農業委員会〔新田庁舎１階〕
住　所：太田市新田金井町２９番地
電　話　０２７６－２０－９７１５
ＦＡＸ　０２７６－５７－４５７３