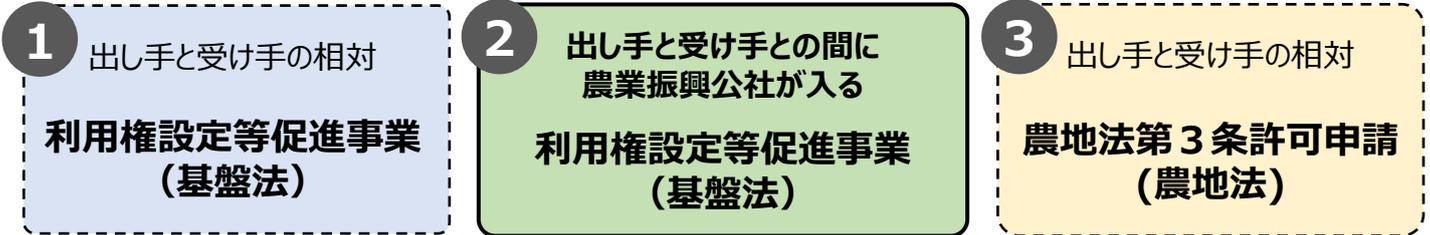
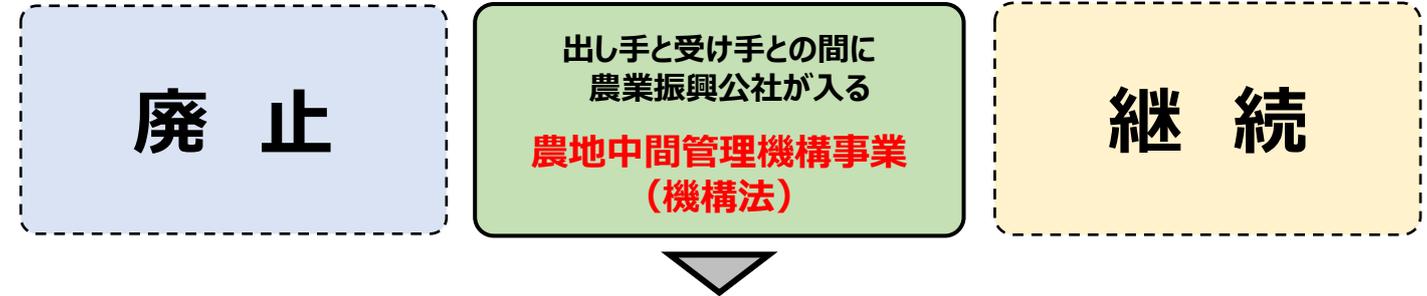


これまで農地の売買等については3つの方法がありましたが、法改正に伴い②、③のみとなります。今後、公社で取り扱う②の取扱量が増加することが見込まれていることから、事務に必要な手数料の見直しを行いました。ご理解のほどよろしくお願いします。

## R 7年3月まで公告分

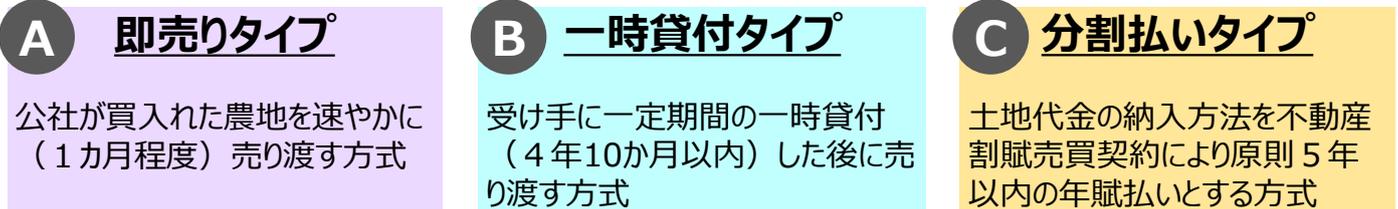


## R 7年4月以降公告分



## 農地中間管理機構事業における売買タイプと手数料

※いずれのタイプも、公社は農地の売り手、農地の買い手双方から手数料をいただきます。



### 手数料

#### ① 団地化要件、認定農業者など、補助事業の要件に該当する場合

#### 現在



#### 変更後 (令和7年4月以降公告分)

**A、B、Cタイプ 2.0% (下限2万円)**

#### ② ①に該当しない場合

現在はいずれのタイプも取り扱っていませんが、令和7年4月からは**A : 即売りタイプ**のみ取り扱いを開始し、**手数料は、2.5% (下限は2万5千円)**となります。

# 令和7年度以降の農地売買について

## 1 所有権移転制度の違い

区分	農地法第3条	機構法 即売タイプ (農地中間管理機構事業)	
対象者	耕作目的の方	支援事業 ※事業区分はP3を確認	一般事業 ※事業区分はP3を確認
契約相手 支払先も同様	売り手⇔買い手	売り手⇔公社 買い手⇔公社	
法務局への 所有権移転登記	売り手及び買い手 (司法書士)	宮崎県農業振興公社	
譲渡所得の 特別控除※1	なし	あり ※農振農用地(青地)のみ	
登録免許税の 軽減措置※2			
不動産取得税の 特別措置※3			
最終調整打合せ			
事務手数料		あり ※売り手：農地価格の2% 買い手：農地価格の2% (下限2万円)	あり ※売り手：農地価格の2.5% 買い手：農地価格の2.5% (下限2.5万円)
登記手数料	あり	なし ※収入印紙は必要	
交換	可	否	
住所変更登記	否	可 ※1筆あたり1,000円の収入印紙が必要 ※氏名変更は不可	
農地に付随する 非農地の所有権移転	可 ※許可の必要なし	可 ※同時に申請・登記可能	

※1 売り手への所得税及び住民税が控除されるもの。(所得税=売価の約20% 最大800万円まで控除)

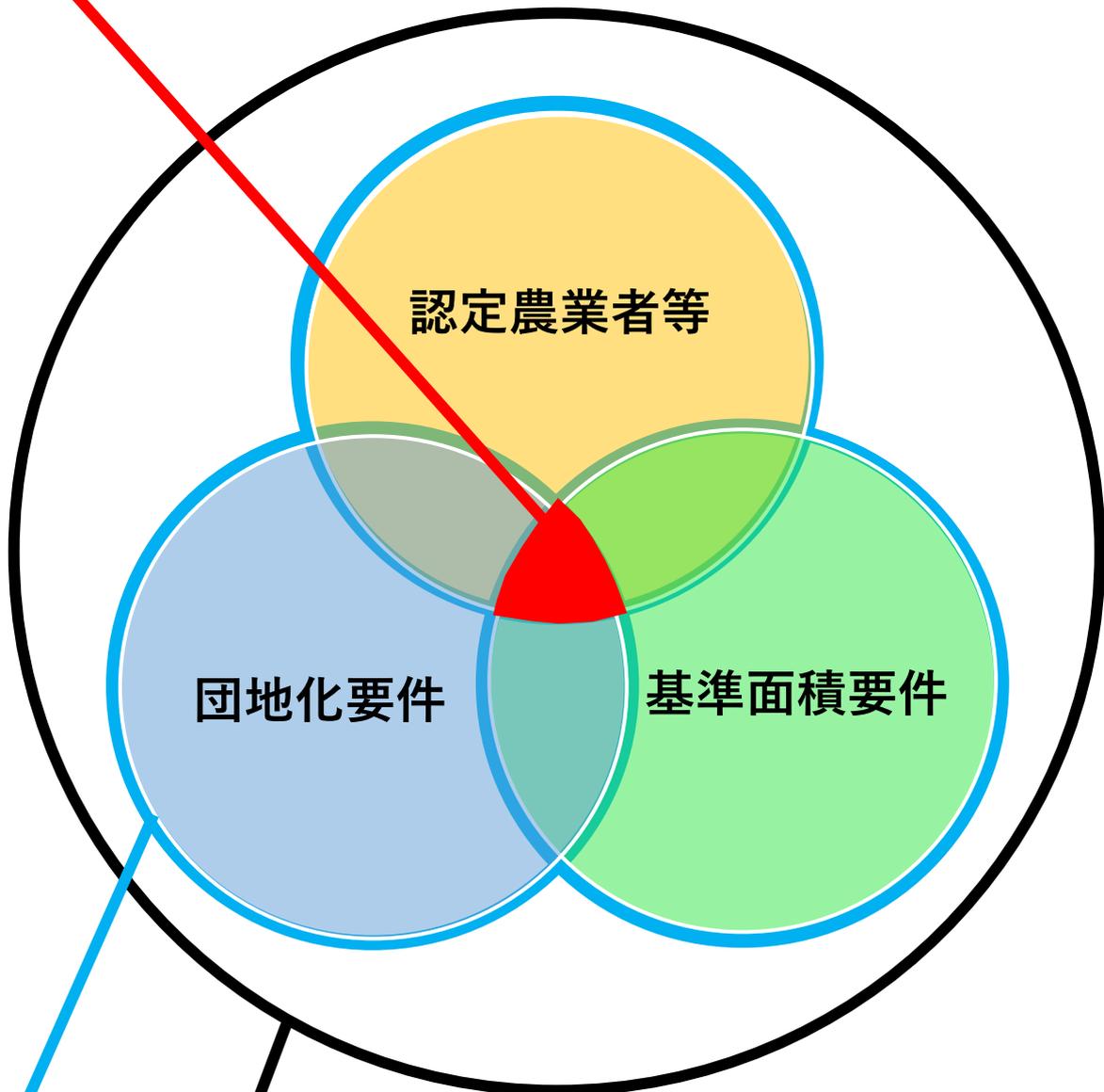
※2 買い手への登録免許税の税率が軽減されるもの。(課税標準×2%→1%)

※3 買い手への不動産取得税が軽減されるもの。(課税標準の3分の1を軽減)

農業経営基盤促進法と違いのある箇所

## 2 農地売買制度の関係図

### 支援事業対象者



### 農地法第3条申請可能

※以下の要件をすべて満たすことが必須要件

- ①すべて効率利用要件②農作業常時従事要件③地域との調和要件

### 一般事業対象者

※以下①～③のいずれかに合致することが必須条件

- ①地域計画内で同計画に位置づけられた担い手
- ②地域計画内で同計画に位置づけられていないが、位置づけられる見込みの担い手
- ③地域計画外だが基準面積要件に該当

### 3 機構法の支援事業と一般事業の区分

区分	地域計画内で同計画に位置づけられた担い手	地域計画内で同計画に位置づけられていないが、位置づけられる見込みの担い手	地域計画外だが基準面積要件に該当
全てに該当する場合 ①認定農業者等 ②団地化要件 ③基準面積要件	<b>支援事業</b> 事務手数料2.0% 下限2万円		
1つでも該当しない場合 ①認定農業者等 ②団地化要件 ③基準面積要件	<b>一般事業</b> 事務手数料2.5% 下限2.5万円		

#### 3-(2) 機構法の支援事業の農地要件 (△は公社の原則的な取扱い)

- 農地は、農振農用地区域内（青地）にあること（付随する非農地は白地でも可）
- △ 農地には、抵当権等が設定されていないこと（抹消できる場合は可）
- △ 隣接する土地との境界が明確であること
- △ 農地は、原則として道路からの進入口があること
- △ 農地は、土地改良賦課金の未納がないこと

#### 3-(3) 機構法の支援事業の担い手要件①、②、③全てに該当すること

##### ① 認定農業者等 いずれかに該当

- 認定農業者
- 認定就農者
- 特定農業法人
- 基本構想水準到達農業者（農業経営の指標を達成していると認められる者）

##### ② 団地化要件 合致すること

- 半径500mの範囲内におおむね1ha（中山間地域は0.5ha）以上の農地があること（購入分を含む）

ただし、団地の形成が困難で以下のa～dに該当する場合は、市町村及び市町村農業委員会の意見を聴くことで、団地化要件を除外することができる。

- a 新規就農希望者（農業後継者を含む）や新たな分野の農業を始めようとする農業者の農業経営を行うためのもの
- b 花き栽培等（施設野菜含む）の集約栽培を行うためのもの
- c 中間農業地域又は山間農業地域における農業経営のためのもの
- d 土地改良事業等の事業計画に沿ったもの

##### ③ 基準面積 超えること

- 農業経営における農用地等の権利の取得後の経営面積（経営面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあっては、飼養規模。）が、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定める面積（その面積に係る土地が畜産経営に供される場合にあっては飼養規模。）を超えるものであること。