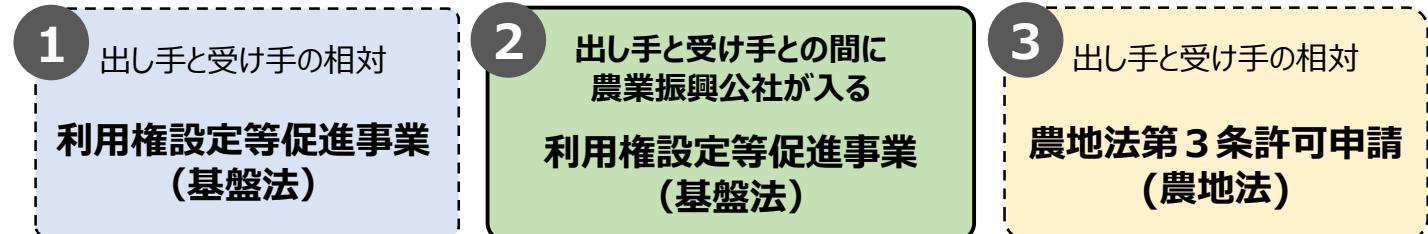


1 農地の売買制度の改正と公社の事業

令和6年度まで、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。

R7年3月まで公告分



R7年4月以降公告分

廃止

出し手と受け手との間に農業振興公社が入る
農地中間管理機構事業
(機構法)

継続

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。

A 即売りタイプ

公社が買入れた農地を速やかに（1ヶ月程度）売り渡す方式

B 一時貸付タイプ

受け手に一定期間の一時貸付（4年10ヶ月以内）した後に売り渡す方式

C 分割払いタイプ

土地代金の納入方法を不動産割賦売買契約により原則5年以内の年賦払いとする方式

手数料

① 支援事業：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

R7年3月まで公告分

A

1.0%

（下限1万円）

B

1.0%

下限1万円、上限15万円

C

買入1.0%売渡1.2%

下限1万円、上限15万円

変更後（令和7年4月以降公告分）

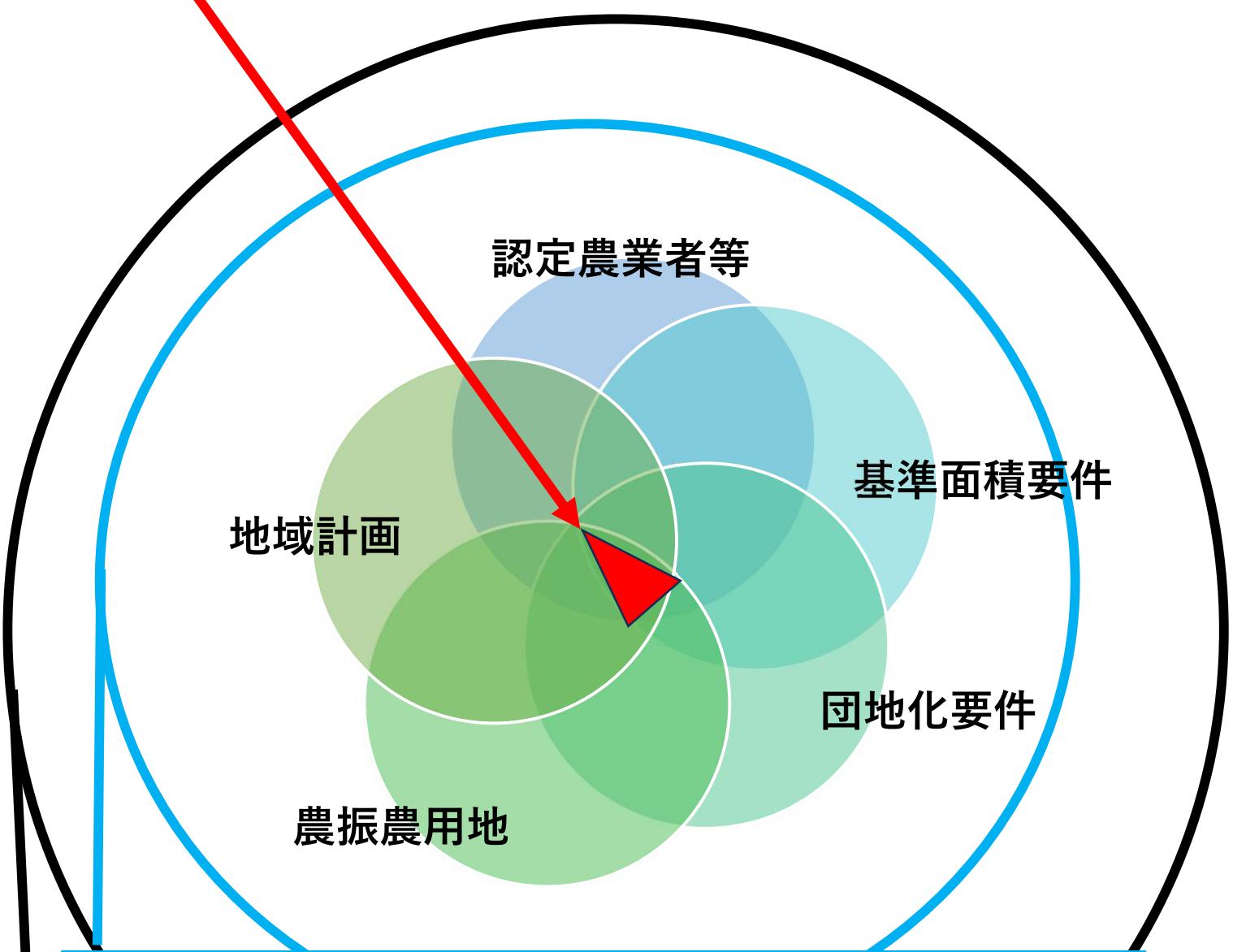
A、B、Cタイプ 2.0%（下限2万円、上限16万円）

② 一般事業（非補助事業）：①の補助事業の要件に該当しない場合

令和7年4月から、一般事業として、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、上限20万円）となります。

2 農地売買制度の関係図

公社：支援事業（補助事業）対象者（赤い色の部分）



公社：一般事業（非補助事業）対象者（青円のうち赤以外の部分）

※以下①～③のいずれかに合致することが必須条件

- ① 対象農用地等が地域計画の目標地図内にあり、かつ、担い手がその農用地等に位置づけられていること
- ② 対象農用地等が地域計画の目標地図内にあり、かつ、担い手がその農用地等に位置づける見込みであること
- ③ 対象農用地等が地域計画区域外にあるが、担い手が基準面積要件等の要件に該当すること

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地域との調和要件等

3 農地法第3条許可と公社売買事業の比較

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P5を確認	一般事業 ※事業区分はP5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			
登録免許税の 軽減措置※2		あり ※農振農用地(青地)のみ	
不動産取得税の 特別措置※3	なし (行政書士に依頼する 場合は手数料が発生)		
最終調整打合せ		あり ※売買農地の最終調整、書類作成、押印、必要書類提出	
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、上限16万円)	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、上限20万円)
登記手数料	あり	なし ※買い手の収入印紙は必要	
交換、贈与	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）

4 農地売買制度の比較（売り手の収入額や買い手の負担額等）

	制度別分類→ 経費負担・要件↓	農地法第3条	農地移動適正化あっせん事業（農地法第3条）	特例事業 (機構法)
概要・ 要件	農地要件	農地全域	農振農用地区域内	支援事業：農振農用地区域内 一般事業：農地全域
	買い手の要件	① 農業者 ② 地域計画の達成に支障が生じないこと	① 基準面積（事前に県の認定を受けた基準）以上	① 目標地図に位置づけられた者・見込みの者(支援・一般) ② ①以外の場合にあっては、基準面積以上(一般のみ)
	登記手続き	売主・買主双方で実施	売主・買主双方で実施	公社
	税制	-	譲渡所得800万円の特別控除あり (農振農用地のみ)	譲渡所得800万円の特別控除あり (農振農用地のみ)
		登記	登記に対価が生じる (司法書士に依頼した場合)	登記に対価が生じる (司法書士に依頼した場合)
	特徴	・書類の作成を行政書士に依頼した場合は手数料が必要（買い手）	・特例事業の活用を促したが申出者の同意が得られない場合で、かつ、事前に買い手が決まっていない場合や売り手と買い手との間に実質的契約がない場合が本事業の対象	・公社への書類提出から登記完了まで最短3ヶ月半程度 ・公社に支払う手数料が必要（売り手・買い手）※1

シミュレーション（支援事業による売買） (83 万円の物件の場合※2) (固定資産評価額※2 29 万円の場合)

売り手	土地代金 A	830,000 円	830,000 円	830,000 円
	特別控除 B	0 円	8,000,000 円	8,000,000 円
	譲渡所得税 ((A×0.95)-B)×20.315%	※3 160,184 円	0 円	0 円
	手数料等	0 円	0 円	※1 2.0% 20,000 円
	諸経費 印鑑証明書 固定資産評価証明書 計画書(契約書)作成	300 円 300 円 本人（買い手と共同）	300 円 300 円 本人（買い手と共同）	300 円 300 円 市町村・公社
	差引手取り	669,216 円	829,400 円	809,400 円
	支援事業との差額（売り手の収入）	△ 140,184 円	+20,000 円	0 円
買い手	土地代金	830,000 円	830,000 円	830,000 円
	登記事項証明書(600円)・公図取得(400円)	本人 1,050 円	本人 1,050 円	市町村 (公社が公費取得行為を委託)
	計画書(契約書)作成	本人	本人	市町村・公社
	登記手続き	本人	本人	公社
	手数料等	登記費用 等※4 約 50,000 円 行政書士費用 約 20,000 円	登記費用 等※4 約 50,000 円 行政書士費用 約 20,000 円	※3 2.0% 20,000 円
	登録免許税 ※5	評価額×1.5% 4,350 円	評価額×1.5% 4,350 円	評価額×1.0% 2,900 円
	住民税	300 円	300 円	300 円
	不動産取得税 ※6	評価額×3% 8,700 円	評価額×3% 8,700 円	評価額×2/3×3% 5,800 円
	支払合計	914,400 円	914,400 円	859,000 円
	支援事業との差額（買い手の負担）	+55,400 円	+55,400 円	0 円

※1：手数料は、支援事業（補助事業）：農地価格の2%（下限2万円/上限16万円）、一般事業（非補助事業）：農地価格の2.5%（下限2万5千円/上限20万円）

※2：平均的な売買：1件83万円2,900m²（令和6年度基盤法実績）。固定資産評価額は、290,000円と想定

※3：5年を超える長期譲渡所得の場合、譲渡所得（=土地代金×0.95）×20.315%（所得税15%+復興特別所得0.315%+住民税5%）
830,000円×95%×20.315% = 160,184円

※4：登記手続きを司法書士に依頼した場合

※5：租税特別措置法第77条により、促進計画による所有権の移転登記の際の登録免許税の税率が1.5%→1%に軽減

※6：不動産取得税は、農地を取得した際に課税標準額の3%を受け手が県税として支払うが、促進計画によるものはその3分の1の控除が受けられる。

5 公社の支援事業と一般事業の区分

(1) 地域計画との関係

区分	①対象農用地等が地域計画の目標地図内にあり、かつ、担い手がその農用地等に位置づけられている	②対象農用地等が地域計画の目標地図内にあり、かつ、担い手がその農用地等に位置づけられる見込みである	③対象農用地等が地域計画区域外にあるが、担い手が基準面積要件等の要件に該当する
支援事業 (補助事業)	対象	対象	対象外
一般事業 (非補助事業)	対象	対象	対象

(2) 支援事業の要件 (※一般事業は、これらの要件を満たす必要はない。)

ア 農用地等要件 (△は公社の原則的な取扱い)

- 農用地等は、地域計画内の農振農用地区域内（青地）にあること（青地の農地と一体的に売買する農業用施設用地等は白地でも可）
- 農用地等には、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
- 農用地等は、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

イ 担い手要件 (①、②、③全てに該当)

① 認定農業者等 いずれかに該当

- 認定農業者
- 認定新規就農者
- 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、取得する農地が以下の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（新規就農者等については例外措置あり）

- 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、
營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。

農業地域類型一覧表(農林水産省 令和5年改定)

都道府県	市区町村	旧市区町村	市区町村区分	市区町村名	旧市区町村名	第1次分類	第2次分類	
45	201	00	1	0	宮崎市	1	2	
45	201	01	0	1	宮崎市	宮崎市	1	1
45	201	02	0	1	宮崎市	瓜生野村	2	2
45	201	03	0	1	宮崎市	倉岡村	2	1
45	201	04	0	1	宮崎市	住吉村	1	2
45	201	05	0	1	宮崎市	木花村	3	1
45	201	06	0	1	宮崎市	青島村	4	2
45	201	07	0	1	宮崎市	生目村	1	1
45	201	08	0	1	宮崎市	田野町	3	2
45	201	09	0	1	宮崎市	佐土原町2-1	2	2
45	201	10	0	1	宮崎市	広瀬村2-1	1	2
45	201	11	0	1	宮崎市	那珂村	2	1
45	201	12	0	1	宮崎市	高岡町	3	2
45	201	13	0	1	宮崎市	紙屋村2-2	4	1
45	201	14	0	1	宮崎市	穆佐村	3	1
45	201	15	0	1	宮崎市	富田村2-2	3	2
45	201	16	0	1	宮崎市	新田村3-2	2	2
45	201	17	0	1	宮崎市	清武町	1	2
45	202	00	1	0	都城市		1	2
45	202	01	0	1	都城市	都城市	1	2
45	202	02	0	1	都城市	志和池村	2	2
45	202	03	0	1	都城市	庄内町	2	2
45	202	04	0	1	都城市	西岳村	3	2
45	202	05	0	1	都城市	中郷村	3	2
45	202	06	0	1	都城市	山之口町	3	2
45	202	07	0	1	都城市	高城町	3	2
45	202	08	0	1	都城市	山田町	3	2
45	202	09	0	1	都城市	高崎町	2	2
45	203	00	1	0	延岡市		1	2
45	203	01	0	1	延岡市	延岡市	1	1
45	203	02	0	1	延岡市	南方村	3	1
45	203	03	0	1	延岡市	南浦村	4	2
45	203	04	0	1	延岡市	北方町	4	2
45	203	05	0	1	延岡市	北浦町	4	2
45	203	06	0	1	延岡市	北川町	4	2
45	204	00	1	0	日南市		3	2
45	204	01	0	1	日南市	日南市	3	1
45	204	02	0	1	日南市	鶴戸村	4	3
45	204	03	0	1	日南市	細田町	3	2
45	204	04	0	1	日南市	榎原村2-1	3	3
45	204	05	0	1	日南市	酒谷村	4	2
45	204	06	0	1	日南市	北郷町	4	1
45	204	07	0	1	日南市	南郷町	3	2
45	204	08	0	1	日南市	榎原村2-2	3	3
45	205	00	1	0	小林市		3	2
45	205	01	0	1	小林市	小林市	3	2
45	205	02	0	1	小林市	須木村	4	2
45	205	03	0	1	小林市	野尻村	3	3
45	205	04	0	1	小林市	紙屋村2-1	3	2
45	206	00	1	0	日向市		1	2
45	206	01	0	1	日向市	富島町	1	2
45	206	02	0	1	日向市	美々津町	3	1
45	206	03	0	1	日向市	岩脇村	3	2
45	206	04	0	1	日向市	東郷町	4	2
45	207	00	1	0	串間市		3	2
45	207	01	0	1	串間市	福島町	3	2
45	207	02	0	1	串間市	北方村	2	2
45	207	03	0	1	串間市	大東村	3	3
45	207	04	0	1	串間市	本城村	4	1
45	207	05	0	1	串間市	都井村	4	1
45	207	06	0	1	串間市	市木村	4	1

都道府県	市区町村	旧市区町村	市区町村区分	市区町村名	旧市区町村名	第1次分類	第2次分類	
45	208	00	1	0	西都市		3	2
45	208	01	0	1	西都市	妻町2-1	1	1
45	208	02	0	1	西都市	上穂北村	3	2
45	208	03	0	1	西都市	三納村	4	1
45	208	04	0	1	西都市	都於郡村	2	2
45	208	05	0	1	西都市	三財村	3	2
45	208	06	0	1	西都市	東米良村2-1	4	2
45	208	07	0	1	西都市	新田村3-3	2	1
45	209	00	1	0	えびの市		3	2
45	209	01	0	1	えびの市	飯野町	3	2
45	209	02	0	1	えびの市	加久藤町	3	2
45	209	03	0	1	えびの市	真幸町	3	1
45	341	00	1	1	三股町		3	2
45	361	00	1	1	高原町		2	2
45	382	00	1	0	国富町		3	2
45	382	01	0	1	国富町	本庄町	2	1
45	382	02	0	1	国富町	八代村	3	2
45	382	03	0	1	国富町	木脇村	2	2
45	383	00	1	1	綾町		3	2
45	401	00	1	1	高鍋町		2	2
45	402	00	1	0	新富町		2	2
45	402	01	0	1	新富町	富田村2-1	2	2
45	402	02	0	1	新富町	新田村3-1	2	2
45	402	03	0	1	新富町	佐土原町2-2	3	1
45	402	04	0	1	新富町	広瀬村2-2	2	3
45	402	05	0	1	新富町	妻町2-2	2	1
45	403	00	1	1	西米良村		4	2
45	404	00	1	0	木城町		4	2
45	404	01	0	1	木城町	木城村	3	2
45	404	02	0	1	木城町	東米良村2-2	4	2
45	405	00	1	1	川南町		2	2
45	406	00	1	1	都農町		3	2
45	421	00	1	1	門川町		4	1
45	429	00	1	1	諸塙村		4	2
45	430	00	1	1	椎葉村		4	2
45	431	00	1	0	美郷町		4	2
45	431	01	0	1	美郷町	南郷村	4	1
45	431	02	0	1	美郷町	西郷村	4	2
45	431	03	0	1	美郷町	北郷村	4	1
45	441	00	1	0	高千穂町		4	2
45	441	01	0	1	高千穂町	高千穂町	4	2
45	441	02	0	1	高千穂町	岩戸村2-1	4	2
45	441	03	0	1	高千穂町	田原村	4	2
45	441	04	0	1	高千穂町	上野村	3	2
45	442	00	1	0	日之影町		4	2
45	442	01	0	1	日之影町	七折村	4	2
45	442	02	0	1	日之影町	岩井川村	4	2
45	442	03	0	1	日之影町	岩戸村2-2	4	2
45	443	00	1	0	五ヶ瀬町		4	2
45	443	01	0	1	五ヶ瀬町	三ヶ所村	4	2
45	443	02	0	1	五ヶ瀬町	鞍岡村	4	1

※団地化要件上、「中間農業地域」と「山間農業地域」は、黄色に着色した「旧市町村単位」又は「市町村単位」の地域とする。例えば、西都市には、「都市的地域」である旧市町村の「妻町2-1」が含まれているが、現西都市全体は類型上「中間農業地域」と分類されているため、団地化要件では、西都市全体を「中間農業地域」として取り扱う。

第1次分類

「都市的地域」	=	1
「平地農業地域」	=	2
「中間農業地域」	=	3
「山間農業地域」	=	4