

農地売買等事業の事業紹介

【即売りタイプ】



令和 8 年 9 月 3 日
宮崎県農業振興公社 農地売買支援課

目次

1. 農地売買制度の変更点と全体像	01
2. 農地売買等事業の対象者と利用条件	02
3. 売買にかかる費用と税制優遇	03
4. 農地売買等事業の金銭面でのメリット	04
5. 利用に必要な要件の概要	05

1 農地売買制度が変わりました

令和7年4月制度改正

制度の変更点

継続

出し手と受け手との間に
農業振興公社が入る
農地売買等事業
(基盤法) → (機構法)

出し手と受け手の相対
農地法第3条許可申請
(農地法)

廃止

出し手と受け手の相対
利用権設定等促進事業
(基盤法)

農地売買等事業の流れ(イメージ)

売りたい方
(出し手)



農地を
売りたい方

宮崎県農業振興公社
(農地中間管理機構)



公社が農地を買入れ、
受け手へ売渡します

買いたい方
(受け手・担い手)



農地を
買いたい方

3つの事業タイプ

1 即売リタイプ



公社が買入れた農地を速やかに
売り渡す方式(約5か月程度)

引き続き受付します

2 一時貸付タイプ



受け手に一定期間の一時貸付
(4年10か月以内)した後に
売り渡す方式

3 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

② 一時貸付タイプ・③ 分割払いタイプの受付期間

令和9年3月公告分まで受付

※公社への書類提出は令和9年1月1日まで



令和9年4月公告分以降は受付終了となります

※期間を過ぎた申込みはお受けできませんので、ご注意ください。

農地売買等事業における売買タイプと公社に支払う手数料

⑦ 支援事業
(補助事業)

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

A 即売リタイプ

B 一時貸付タイプ

C 分割払いタイプ

2.0%

(下限2万円 上限16万円)

① 一般事業
(非補助事業)

⑦の補助事業の要件に
該当しない場合

A 即売リタイプ

B 一時貸付タイプ

C 分割払いタイプ

2.5%

(下限2.5万円 上限20万円)

—

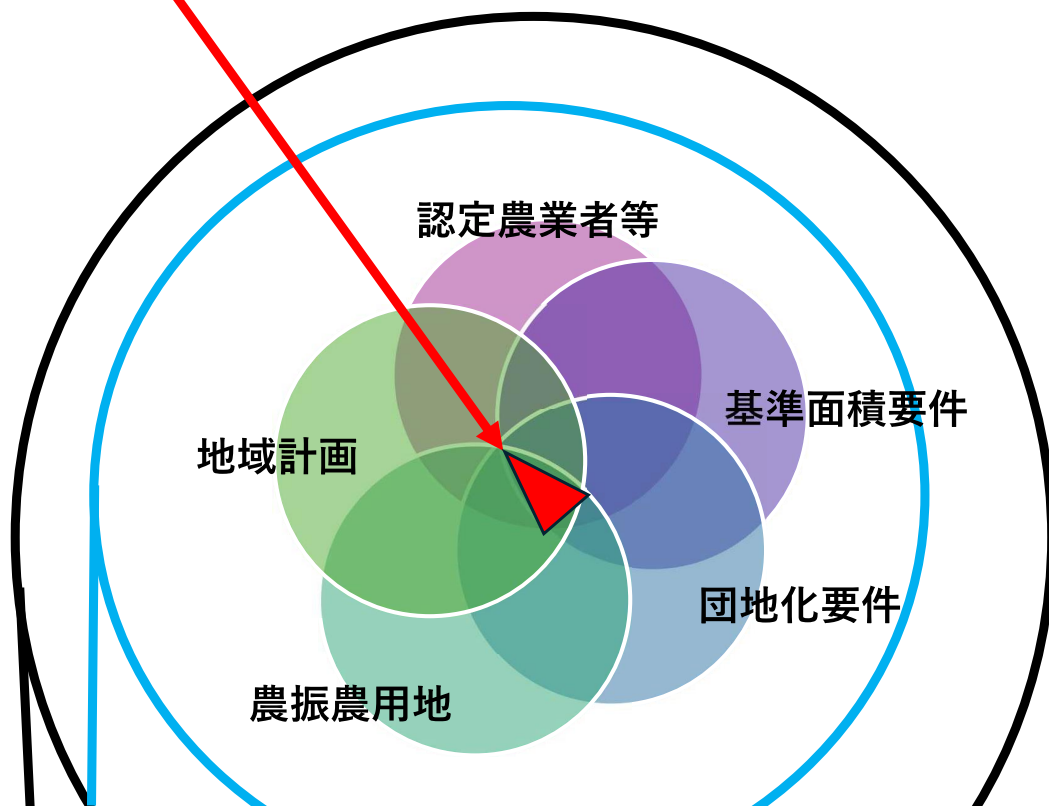
—

Point!

令和7年4月から、幅広いニーズに対応するため「A:即売タイプ」で
一般事業の取り扱いを開始しました。

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、担い手は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、担い手は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条許可と農地売買等事業の比較



税制優遇が
受けられる
(対象要件あり)



公社が契約・
登記をサポート



売り手・買い手
双方の手続きを
円滑に進められる



最終調整や必要書類の
作成を公社が支援



安心して
売買できる



こんな方におすすめ

- ✓ 税制優遇を活用したい方
- ✓ 煩雑な契約や手続きを
できるだけ任せたい方
- ✓ 安心して農地を売買したい方

農地売買等事業(即売タイプ)が
おすすめです！

◎ 非常に有利・実施
 ○ 対応可能・条件あり
 × 対応なし

区分	農地法第3条 (許可による売買)	農地売買等事業 (即売タイプ)	
		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	
譲渡所得の 特別控除※1	×	◎	◎
登録免許税の 軽減措置※2	×	◎	◎
不動産取得税の 特別措置※3	×	◎	◎
登記手続き	△司法書士等	◎公社が実施	
事務手数料	司法書士、行政書士に依頼する場合は各書士会が定める手数料が必要	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)	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)
登録免許税		○ 売り手の登録免許税は公社が負担します	
住所変更登記		○ 所有権移転登記と同時に公社が行います	
農地に付随する 非農地の所有権移転	※許可の必要なし	○ ※同時に申請・登記可能	
交換、贈与	○	×	

※1：売り手への所得税及び住民税が控除されるもの。（最大800万円まで控除）
 ※2：買い手への登録免許税の特例が適用されるもの。（課税標準×1.5%→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)



ポイント

農地売買等事業を活用すると、税制優遇や公社による登記手続きのサポートにより、
売り手は 約14万円 お得、買い手は 約5.5万円 負担が軽減されます！

制度別分類 → 経費負担・要件 ↓	農地法第3条	農地法第3条 (あっせん制度)	農地売買等事業
登記手続き	売主・買主双方で実施 登記に費用が生じる (司法書士に依頼した場合)	売主・買主双方で実施 登記に費用が生じる (司法書士に依頼した場合)	登記手続きは公社が行うため、 手続きの負担を軽減できます。
税制優遇	—	譲渡所得800万円特別控除 (農振農用地のみ)	・譲渡所得800万円特別控除 (農振農用地のみ) ・登録免許税の軽減 ・不動産取得税も軽減
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 を受けた面積）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）
その他	—	・農地売買等事業の活用を促したが、 申出者の同意が得られない 場合かつ事前に売り手と買い手 との間に契約関係がない場合のみ 本事業の対象	・公社への書類提出から登記完了 まで約5か月程度 ・公社に支払う手数料が必要 (売り手・買い手) ※1

売り手・買い手のシミュレーション

物件条件 83万円 (2,900㎡) の物件の場合
 固定資産税評価額 29万円
 ※2

売り手の収入額シミュレーション

項目	農地法第3条	農地法第3条 (あっせん制度)	農地売買等事業
土地代金	830,000円	830,000円	830,000円
特別控除 ※3	0円	8,000,000円	8,000,000円
譲渡所得税等 ※3	160,184円	0円	0円
手数料等 ※1	—	—	20,000円 (2.0%)
諸経費	600円	600円	600円
差引手取り額	669,216円	829,400円	809,400円


 農地売買等事業は農地法第3条と比べて
約 14 万円お得！

買い手の負担額シミュレーション

項目	農地法第3条	農地法第3条 (あっせん制度)	農地売買等事業
土地代金	830,000円	830,000円	830,000円
登記費用等 ※4 (司法書士報酬含む)	71,050円	71,050円	—
登録免許税 ※5	4,350円	4,350円	2,900円
手数料等 ※1	—	—	20,000円 (2.0%)
諸経費	300円	300円	300円
不動産取得税 ※6	8,700円	8,700円	5,800円
支払合計額	914,400円	914,400円	859,000円


 農地売買等事業は農地法第3条と比べて
約5.5万円負担軽減！

※1：手数料は、支援事業：農地価格の2%（下限2万円/上限16万円）、一般事業：農地価格の2.5%（下限2万5千/上限20万円）
 ※2：シミュレーションの条件 1件83万円 2,900㎡（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：譲渡所得（土地代金×95%）×20.315% 5年を超える長期譲渡所得の税率：約20.315%（所得税・復興特別所得税・住民税）
 $830,000円 \times 95\% \times 20.315\% = 160,184円$
 ※4：登記手続きは、司法書士に委託した場合
 ※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%を受け手が納税として支払うが、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。

4

5 農地売買等事業の支援事業と一般事業の違い

 **ポイント** 支援事業では、農振農用地区域内・担い手要件・団地化要件などの要件が必要です。一般事業は、これらの要件が不要で、より柔軟にご利用いただけます。

地域計画との関係



支援事業（補助事業）

- ①農地が地域計画の目標地図内にあり、担い手がその農地に位置付けられている
- ②農地が地域計画の目標地図内にあり、担い手がその農地に位置付ける見込みである



一般事業

- ①農地が地域計画の目標地図内にあり、担い手がその農地に位置付けられている
- ②農地が地域計画の目標地図内にあり、担い手がその農地に位置付ける見込みである
- ③農地が地域計画区域外にあるが、担い手が基準面積要件等に該当する

区 分	支援事業（補助事業）	一般事業
農地要件 （※1）	◎ 必要	× 不要
担い手要件 （※2）	◎ 必要	× 不要
団地化要件 （※3）	◎ 必要 （例外あり）	× 不要
基準面積 （※4）	◎ 必要 （新規就農等は例外あり）	△ 原則不要 （地域計画区域外の場合は必要）

各要件の概要



（※1）農地要件

農地は、地域計画内の農振農用地区域内（青地）にある必要があります。（付随する非農地は白地でも可）
その他以下の要件あり（支援・一般両方）
・ 抵当権等が設定されていないこと
・ 隣接する土地との境界が明確であること
・ 道路からの進入口があること
・ 土地改良賦課金の未納がないこと



（※2）担い手要件

・ 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）
のいずれかに該当する担い手であることが必要です。



（※3）団地化要件

半径500mの範囲内に概ね1ha以上の農地があることが必要です。
（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ます。

- 新規就農希望者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
- 花き栽培等（施設野菜含む）の集約栽培を行うためのもの
- 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
- 土地改良事業等の事業計画に沿ったもの



（※4）基準面積

一定規模以上の面積が必要です。
（新規就農者等は例外として、要件が緩和される場合があります）

 **各事業の詳細や要件の確認は、公社までお問い合わせください。**