

# 農地機構だより

～人と農地をつなぐ～ 第48号

(公財)しまね農業振興公社  
(農地バンク)

2022年10月 発刊  
松江市黒田町432番地1  
0852-20-2871

## 農地の売買事業についてのご紹介です!!

皆様方から多数ご要望いただきましたので、今号は農地の売買（所有権移転）に関する事業についてご紹介をさせていただきます。  
それではみていきましょう!!



当公社では、農地の「貸借」に関する事業だけでなく、農地の「売買」に関する事業も行っています。

### ○売買事業の仕組み

売買事業の仕組みは、農地中間管理事業（貸借）と同じく、出し手と受け手の間に県公社が入る形で所有権の移転を行います。（形は貸し借りと同じです。）**④県公社が買い入れる時点で受け手が見込まれている必要があります**

図解しますと…



### ○売買事業の種類

売買事業は以下の2種類あります。

- ①農地売買等支援事業【国庫補助事業】
- ②農業者支援農地売買事業【県補助事業】 ※②は①の補完事業として位置づけています。

### ○売買事業の主な要件

以下農地売買等支援事業の要件です。

農地売買等支援事業【国庫補助事業】

#### ①土地の要件

- ・農用地区域内の農用地等
- ・ほ場整備済みか、または実施の予定があるか（もしくは、効率的な農作業が展開している程度にまとまっているか）

#### ②対象者要件（受け手要件）

- ・認定農業者、認定新規就農者、基本構想水準到達農業者、人・農地プランの中心経営体など

### ③面積要件（受け手要件）

- ・県公社からの買受け後の経営面積が、公社が定める基準面積を超えること
- ・県公社から買い受ける面積と、その周辺で耕作している面積とで、概ね1haの団地を形成すること

※農業者支援農地売買事業の要件は、農用地区域内の農用地等で、基準面積を超えることです。



売買事業説明時の一場面

### ○農地の売買価格について

農地の売買価格は、近傍類似価格（時価）で設定します。売買対象地の近隣での売買事例、農業委員の方のご意見等を参考に最終的に出し手、及び受け手の合意のもとに決定します。

なお、売買事業の実施に当たり、出し手、受け手の双方から事務的経費をご負担いただきます。（出し手：売買価格の1.5%、受け手：売買価格の※1.0%（公社買入から6ヶ月以内に売り渡した場合※国庫補助事業については、県公社が保有している期間に応じて上昇します。県補助事業については、2.0%です。）

### ○売買事業のメリット

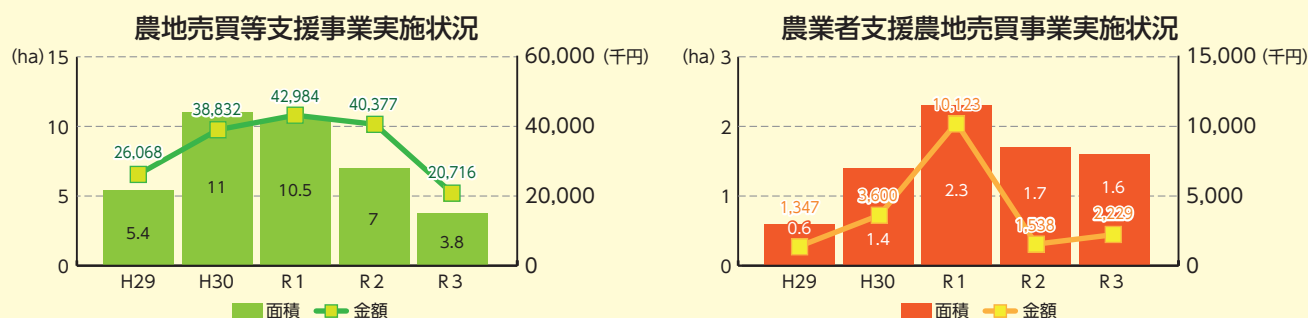
#### 【事業的メリット】

- ・県公社が介入することで、出し手への支払をできるだけ早く確実に行うことができます。
- ・県公社と手続きをしますので、この人には売りたい、買いたくないという心理的抵抗感を軽減することができます。
- ・登記手続きは、市町村長の嘱託登記手続きにより行います。

#### 【税制メリット】

- ・出し手は、譲渡所得税の800万円特別控除の対象となります。
- ・受け手は、登録免許税の軽減措置、不動産取得税の一部控除の対象となります。

### ○近年の実績



### 編集後記



農地中間管理事業による貸借が増加する中、農地の売買相談も近年増えてきているところです。

全てのご相談にお応えできるわけではありませんが、出し手、受け手双方にメリットのある事業ですので、お気軽にご相談いただければ幸いです。

(YD)

