

農地機構だより

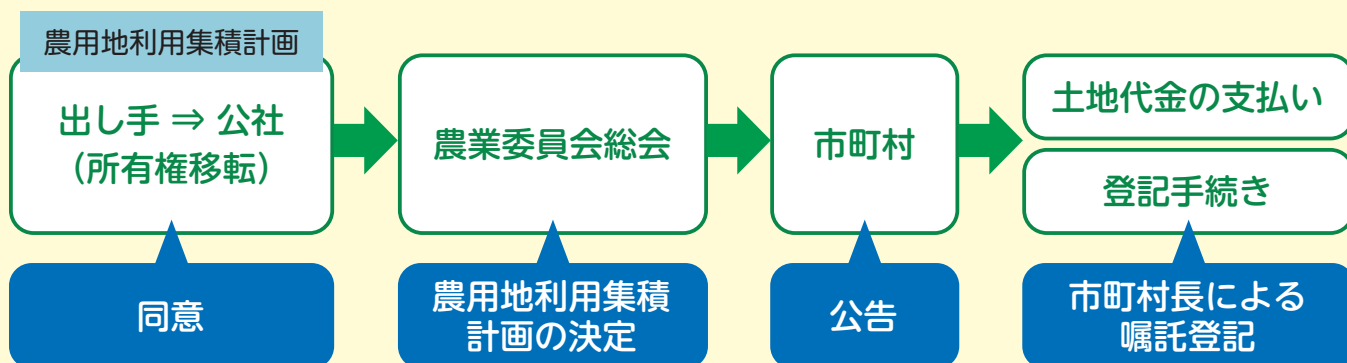
～人と農地をつなぐ～ 第36号

(公財)しまね農業振興公社
(農地バンク)

2021年10月 発行
松江市黒田町432番地1
0852-20-2871

農地の売買についても 県公社事業の活用をお願いします!!

今回は、当公社が実施している貸借事業ともう一つの事業であります、農地の売買事業についてご紹介させていただきます。現在は農業経営基盤強化促進法に農地中間管理機構の事業の特例として位置づけられている事業です。



※公社が売り渡す場合も農業委員会総会で決定を経て、市町村長の公告により権利が移動します。

※事業実施には、公社が買い受ける際に、すでに受け手がいるかまたは近い将来に見込まれている場合に限りです。

○事業のメリット

出し手（公社へ売渡しをされる方）のメリット！

- 譲渡所得税の特別控除の対象となります。（詳細は裏面に記載しております。）
- 早期の支払いを希望されている場合、契約してから早い時期に公社から支払いを行うことができます。

受け手（公社から買われる方）のメリット

- 融資を受けて取得される場合など、買い受け時期について可能な限りご要望にお応えすることができます。
- 登録免許税、不動産取得税の優遇措置の対象となります。（詳細は裏面に記載しております。）

出し手、受け手双方のメリット

- 公的機関である公社が介入することで、出し手、受け手双方の心理的抵抗感の解消につながります。



○事業の種類

当公社が行っている農地の売買事業は、2種類です。それぞれの事業の概要は以下のとおりです。

内 容	1. 農地売買等支援事業(国補助事業)	2. 農業者支援農地売買事業(県補助事業)
実 施 地 域	原則、農用地区域内の農用地等 ※農用地区域外でも対象となる場合がありますので、ご相談ください。 ●対象地が原則は場整備済み農地であることが必要です	農用地区域内の農用地等
売 渡 要 件 等	【対象者要件】 ●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、公社から農地中間管理事業により農地を借り入れている者等	●左記に掲げる者で団地化要件を満たさない者、規模拡大農業者等
	【面積要件】 ●売買対象地を取得後の経営面積が、公社が定める基準面積を超えること ●原則、売買対象地と、対象地周辺で耕作をしている面積を合わせて、概ね1haの団地を形成すること（団地化要件）	●売買対象地を取得の経営面積が、公社が定める基準面積を超えること（団地化要件は課されない）
事業実施時期	年度内中、公社の買入が可能です。	公社買受期間：その年の4月～12月 ※本事業は売買完了を1会計年度内で行う必要があるため
そ の 他	●相続未登記農地については、相続登記を完了されなければ実施できません。 ●抵当権等約定担保物権の設定がなされている農地については、原則抹消手続きをお願いします。 ●出し手、受け手双方に、事業に係る事務的経費をご負担いただきます。	

○税金の優遇措置について

【譲渡所得税の800万円特別控除】（出し手）

- 農用地等を売却した場合、その売渡代金は譲渡所得として所得税が課税されますが、公社へ売り渡すと控除額が800万円まで引き上げられます。

【登録免許税の軽減】（受け手）

- 農用地等を買入れた者が所有権移転登記をする場合には、登録免除税が必要です。公社から取得されると、20 / 1,000の税率が10 / 1,000へ軽減されます。

【不動産取得税の軽減】（受け手）

- 土地を買入れた者には、その土地を購入したときの価格（固定資産評価額）に対して不動産取得税が課税されます。一般取引の場合は、固定資産評価額に対して4 / 100の税率を掛けた額が課税されますが、公社から取得されると、1 / 3相当額が控除されます。

編集
後記

初めて農地の売買に関する事業について掲載しました。普段、農家の方と関わられる皆様におかれては、農地の売買に関する相談もあるのではないのでしょうか。紙面の都合上、概要の説明となってしまいましたが、ご質問等あれば、お気軽にご相談ください。
(担当：平塚)

