

農地機構だより

～人と農地をつなぐ～ 第52号

(公財)しまね農業振興公社

(農地バンク)

2024年 6月 発行

松江市黒田町432番地1

0852-20-2871

農地売買事業についてのお知らせです！！

令和5年4月1日の制度改正により、農地の貸借だけでなく、農地の売買についても取り扱いが変わりました。今回は、公社を利用した売買事業の変更後の概要等について、お知らせいたします。



○売買事業の概要

効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地等の利用集積を一層推進することを目的として、当公社が離農農家や規模縮小農家等から農地の買入れを行い、中間保有した後、担い手農家等へ売渡し又は一時貸付け後売渡しをしています。

⑩県公社が買入れる時点で受け手が見込まれている必要があります。



これまでの農用地利用集積計画（以下、「集積計画」という。）による買入れ及び売渡しは、農業委員会総会での決定、市町村長の公告により所有権移転を行っていました。しかし、今後地域計画が策定されると農用地利用集積等促進計画（以下、「促進計画」という。）での買入れ及び売渡しとなり、県知事または市町村長の認可・公告により所有権移転がなされます。

⑩R7年3月31日まで（この間に地域計画の広告がなされた場合は、その日の前日まで）の経過措置期間中は、集積計画での売買が可能です。

○売買事業の種類と主な要件

売買事業は①、②の2種類あります。

① 農地売買等支援事業【国庫補助事業】

i) 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うる程度にまとまっているか)

- ii) 対象者要件（受け手要件）※出し手には要件はありません。
・認定農業者、認定新規就農者、基本構想水準到達農業者など
- iii) 面積要件（受け手要件）※出し手には要件はありません。
・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1 ha の団地を形成すること



- 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。
・要件は、農用地区域内の農用地等で、受け手の経営面積が基準面積を超えること
・年度内に公社の買入れから売渡し（土地代金の支払い）までが完了すること

○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、類似地域での売買事例、農業委員会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2.5%、受け手：1.0%～（事業及び条件によって異なります。詳しくはお問い合わせください。）】

○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くない、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、県公社で行います。（集積計画は、市町村長の嘱託登記です。）

【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。

○利害関係人の意見聴取について

制度改正により、貸借と同様、機構は促進計画を定める場合に、次に掲げる者からの意見聴取が必要となりました。

- ① 促進計画の対象地が地域計画の区域内の土地である場合には、農業委員会及び市町村
- ② 促進計画の対象地が地域計画の区域外の土地である場合には、農業委員会及び利害関係人

◆利害関係人とは◆

促進計画により賃借権の設定等を行う農用地等のある地区において、借受け等を希望する者及び当該地区の実情を熟知する者

つまり・・・

- ・借受希望者
- ・熟知者 ⇒ 農業委員、農用地利用最適化推進委員など

編集後記

今回は売買事業についてのお知らせでした。

近年では、R5年度：6.6ha、R4年度：9.6ha、R3年度：5.4haの事業活用実績があります。

出し手、受け手双方にメリットのある事業ですので、お気軽にご相談ください。

今年度も不定期ですが、機構だよりを発行してまいります。

(S.M)

