

農地を売買・貸借される皆様へ

農地の売買・貸借の仕組みが変わります！

関係法令の改正に伴い、令和6年4月以降、地域計画※を策定した市町村における農地の売買・貸借は、原則として北海道農業公社(農地バンク)経由になります

※ 地域計画とは、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する計画

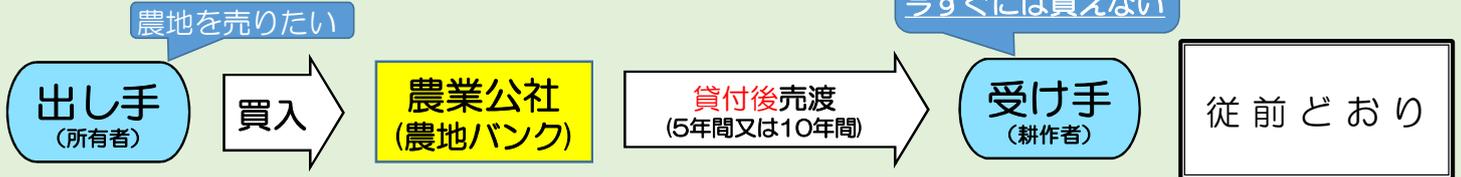
令和6年4月以降の農地の権利設定手法



(注) 農業委員会のある等に基づく農地法第3条の売買・貸借も従前どおり行うことができます

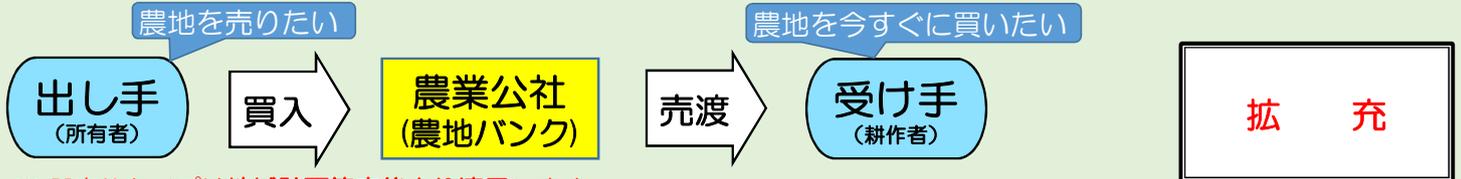
売買(農地売買等事業)

貸付タイプ



上記タイプのほか、地域のニーズを踏まえ、令和6年4月より農業公社の売買メニューを拡充しました！

即売タイプ



※ 即売タイプは地域計画策定後より適用します

貸借(農地中間管理事業)



農業公社（農地バンク）では、事業運営経費に充てるため、事業を活用する方に手数料をご負担いただいておりますが、令和6年4月に手数料の一部を見直しました。なお、今後補助金や事業量の増減、運営状況などによっては再度見直しを検討します。

売買（農地売買等事業）

【従 前】			(税別)
区 分		手数料・貸付料	
出し手		買入価格の2%	
受け手	貸付	5年	買入価格の2%
		10年	買入価格の2.75%

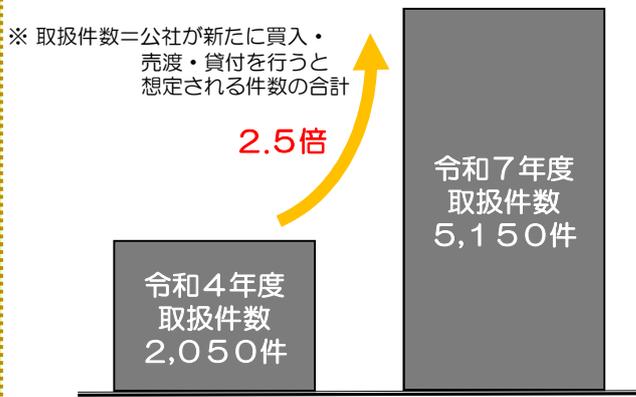
※ 5年＝公社より5年間貸し付けた後に売渡し（10年も同様）
 ※ 貸付期間中は貸付料等を毎年1回ご負担いただきます
 ※ 買入価格＝公社買入価格

【令和6年4月以降】			(税別)
区 分		手数料・貸付料	
出し手		買入価格の2%	
受け手	貸付	5年	買入価格の1%
		10年	買入価格の1%
		即売り	売渡価格の1%

※ 令和6年4月以降、公社が新たに買入れする案件より適用します
 ※ 貸付期間中は貸付料等を毎年1回ご負担いただきます
 ※ 「即売り」は地域計画策定後より適用します
 ※ 売渡価格＝公社売渡価格＝公社買入価格

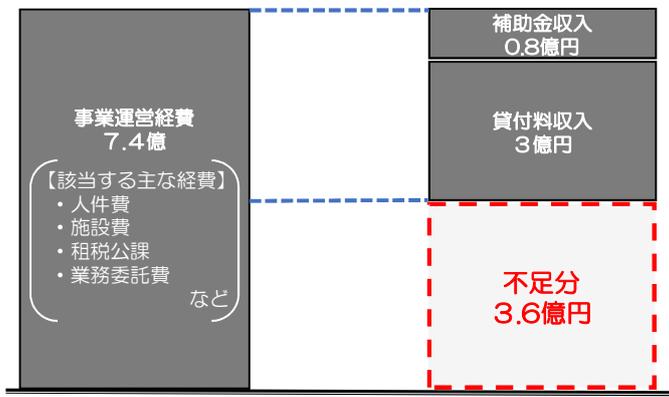
【ポイント①㊦】

令和7年度に取扱件数※は従前の2.5倍に増える見込みです



【ポイント②㊦】

事業運営経費は事務の簡素化・迅速化により可能な限り抑えますが、なお収入不足が発生します



【ポイント③㊦】

事業を継続的・安定的に実施するために、不足分（3.6億円）を補う財源として手数料のご負担をお願いします
 なお、手数料は買入れ・売渡しに伴う業務の割合に応じて手数料率を設定しました

【手数料率の算定における考え方】

【買入業務】	【売渡業務】
処理件数：1,700件 処理時間：22,500時間 1件あたり13.2時間/件	処理件数：1,900件 処理時間：11,500時間 1件あたり6.1時間/件

手数料率は買入・売渡の業務割合に応じて設定しています
 【業務割合】買入2（13.2時間）：売渡1（6.1時間）

【手数料率】出し手（買入）2%：受け手（売渡）1%

※ 各業務の処理件数及び処理時間は、令和7年度において想定される業務量に基づき試算しています

【令和7年度事業取扱高（想定）】
 買入145億・売渡（即売り）72.5億

区 分	手 数 料 (税別)
出し手（買入） （買入価格の2%）	145億円×2% ＝2.9億円
受け手（即売り） （売渡価格の1%）	72.5億円×1% ＝0.7億円
計	3.6億円

補助金収入
0.8億円

貸付料収入
3億円

手数料収入
3.6億円

充当

貸借（農地中間管理事業）

【従 前】		(税別)
区 分	手 数 料	
出し手	賃料の1%	
受け手	賃料の1%	

※ 賃貸借期間中は毎年1回ご負担いただきます

【令和6年4月以降】		(税別)
区 分	手 数 料	
出し手	負担なし	
受け手	負担なし	

※ 令和6年4月以降、公社が新たに借入れする案件より適用します

売買（農地売買等事業）

農地売買等事業の特長

- ◎ 土地売買代金は、農用地利用集積等促進計画が公告された後、速やかに（原則公告日より1か月以内）お支払いします。
- ◎ 農業公社から売渡しを受ける際の**所有権移転登記申請手続きは公社が行います。**
登記申請における**登記手数料の負担はありません。**※ 実費（登録免許税）は別途ご負担いただきます。

農地売買等事業のメリット措置

※ メリット措置については各種要件を満たす必要がある場合があります

《 出し手 》

【譲渡所得税に係る特別控除制度】 ※農地を売った場合の課税の特例（譲渡収入金額からの特別控除）

- ◎ 農用地区域内の土地等を農業公社に譲渡（促進計画）した場合
⇒ **800万円の特別控除**（租税特別措置法第34条の3第2項第2号）
【**農業委員会のおっせん等により農用地区域内の土地等を譲渡（農地法第3条の売買も含む）した場合の800万円の特別控除**（租税特別措置法第34条の3第2項第1号）も従前どおり活用できます。
- ◎ 農用地区域内の農用地を買入れ協議に基づき農業公社に譲渡（促進計画）した場合
⇒ **1,500万円の特別控除**（租税特別措置法第34条の2第2項第25号）
（注）「貸付タイプ」のみ適用
- ◎ 地域計画の特例区域内※にある農用地を農業公社に譲渡（促進計画）した場合
⇒ **2,000万円の特別控除**（租税特別措置法第34条第2項第7号）
※ 区域内にある農用地等について、譲渡の相手方を農業公社に限定した区域（基盤強化法第22条の3及び4）

《 受け手 》

【不動産取得税の特例措置】

- ◎ **課税標準額の1/3を控除**（本則4%からの軽減措置）・・・ 地方税法附則第11条第1項（農用地区域内の農用地等に限る）

【登録免許税の特例措置】

- ◎ **課税標準額×1%**（本則2%からの軽減措置）・・・ 租税特別措置法第77条（農用地区域内の農用地等に限る）

貸借（農地中間管理事業）

農地中間管理事業の特長

- ◎ 複数の所有者の農地を借り入れても、**借受者の賃料支払先は農業公社1か所**で済みます。
- ◎ **所有者への賃料は、農業公社が確実にお支払いします。**
- ◎ 相続未登記等による所有者不明農地についても、農業公社が借り入れし、貸し付けることができます。

農地中間管理事業のメリット措置

※ メリット措置については各種要件を満たす必要がある場合があります

【固定資産税の特例措置】

- ◎ 所有する全農地（残農地10a未満は可）を、新たに農業公社に10年以上の期間で貸し付けた場合、**固定資産税を以下の期間中1/2に軽減**（所有者が機構から借り入れた自己所有地は除く）
⇒ 貸付期間15年以上：**5年間** 貸付期間10年以上15年未満：**3年間**・・・ 地方税法附則第15条第31項

【機構集積協力金】

- ① 地域集積協力金 農業公社を活用して、担い手への農地集積・集約化に取り組む地域に対して**協力金を交付**
- ② 集約化奨励金 農業公社からの転貸により、農地の集約化に取り組む地域に対して**奨励金を交付**

【機構関連事業】

- ◎ 農業公社が借り入れた農地について、農業者からの申請によらず、また、**農業者の費用負担や同意を求めず**に実施する大区画化等の**基盤整備を推進する事業**

【遊休農地解消緊急対策事業】

- ◎ 遊休農地を農業公社が10年以上の期間で借り入れて（使用貸借）再生整備等を行う場合は、当該事業により**整備に要する費用として10a当たり4.3万円まで農業公社が負担**



公益財団法人 北海道農業公社

本 所 〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1番地23
農用地部
農地中間管理課(農地中間管理事業)
TEL 011-252-7025(直通)
農地売買課(農地保有合理化事業(特例事業))
TEL 011-241-5751(直通)
ホームページ <https://www.adhokkaido.or.jp>



- **岩見沢支所** 〒068-0025 岩見沢市5条西5丁目2番地1 空知農業会館
TEL0126-23-2178
- **苫小牧支所** 〒053-0021 苫小牧市若草町5丁目5番3号 日胆農業会館
TEL0144-32-8171
- **帯広支所** 〒080-0022 帯広市西12条南6丁目3番地1 農協連ビル1階
TEL0155-65-0607
- **釧路支所** 〒085-0018 釧路市黒金町12丁目10番地 釧路農業会館
TEL0154-22-1538
- **中標津支所** 〒086-1007 標津郡中標津町東7条南1丁目1-2 根室農業会館
TEL0153-72-3296
- **北見支所** 〒090-8650 北見市とん田東町617番地 オホーツク JA Bldg.2階
TEL0157-25-2826
- **旭川支所** 〒070-0030 旭川市宮下通4丁目2番5号 JA上川ビル
TEL0166-25-2613
- **稚内支所** 〒097-0001 稚内市末広4丁目2番31号 宗谷農業会館
TEL0162-33-3321
- **十勝育成牧場** 〒089-2261 広尾郡大樹町字尾田708番地
TEL01558-7-5121