

農地中間管理機構が行う農地売買等事業の経費

| 項目 | ① 即売タイプ | ②-1 一時貸付タイプ | ②-2 事業関連タイプ | ③ 分割払いタイプ | 備考 |
|----------------|---|---|---|--|--------------------------------|
| 根拠法令 (契約方法) | 買入:農業経営基盤強化促進法 売渡:農業経営基盤強化促進法 ※R7年4月からは、機構法に基づく促進計画に完全に移行します。 | 買入:農業経営基盤強化促進法 貸付:農業経営基盤強化促進法 売渡:農業経営基盤強化促進法 ※R7年4月からは、機構法に基づく促進計画に完全に移行します。 | 買入:農業経営基盤強化促進法 貸付:農業経営基盤強化促進法 売渡:農業経営基盤強化促進法 ※R7年4月からは、機構法に基づく促進計画に完全に移行します。 | 買入:農業経営基盤強化促進法 ※R7年4月からは、機構法に基づく促進計画に完全に移行します。 使用:不動産割賦売買契約 (農地法第3条使用収益権設定) 売渡:不動産割賦売買契約 (完済後農地法第3条所有権移転) | |
| 出し手 | 買入諸経費 (R6年9月まで)※1 | 0% | 農地価格の1.0% (下限1万円, 上限15万円) | 0% | 農地価格の1% (下限1万円, 上限15万円) |
| | 買入諸経費 (R6年10月から)※1 (R7年4月から)※1 | 農地価格の 1.0%(下限1万円) 2.0%(下限2万円) | 同上 2.0%(下限2万円) | 同上 1.0%(下限1万円) | 同上 2.0%(下限2万円) |
| | 登記印紙代 | 不要 | 不要 | 不要 | 不要 |
| | 登記費用 | 不要 | 不要 | 不要 | 不要 |
| 農地の受け手 | 貸付期間 (R6年9月まで)※1 | — | 4年10ヶ月以内 | 4年10ヶ月以内 | 10年以内 |
| | 貸付期間 (R6年10月から)※1 | — | 同上 | 同上 | 原則5年以内※2 |
| | 売渡諸経費 (R6年9月まで)※1 | 0% | 農地買入価格の1.0% (下限1万円, 上限15万円) | 農地買入価格の3.0% (下限1万円, 上限15万円) | 農地買入価格の1.2% (下限1万円, 上限15万円) |
| | 買入諸経費 (R6年10月から)※1 (R7年4月から)※1 | 農地価格の 1.0%(下限1万円) 2.0%(下限2万円) | 同上 2.0%(下限2万円) | 同上 3.0%(下限3万円) | 同上 2.0%(下限2万円) |
| | 賃借料 | — | 農地買入価格の1.0%/年 | 不要 | 不要 |
| | 保証金 (R6年4月から)※1 | 不要 | 農地買入価格の20%以上 (農地代入金後返還) | 農地買入価格の20%以上 (農地代入金後返還) | 不要 |
| | 手付金 | 不要 | 不要 | 不要 | 農地価格+諸経費の10% (売渡価格に含まれる) |
| | 内入金 | 不要 | 不要 | 不要 | 農地価格+諸経費の10% (売渡価格に含まれる) |
| | 農地代金の 支払方法 | 2、3ヶ月以内に一括払い | 貸付最終年度に一括払 | 貸付最終年度に一括払 | 分割払(手付・内入金を除いた額)支払は年1回 |
| | 登記印紙代 | 不要 | 不要 | 不要 | 必要 |
| | 登記費用 | 不要 | 必要 | 必要 | 必要 |
| | 固定資産税 | 農地の受け手負担 | 一時貸付中は機構負担 | 一時貸付中は機構負担 | 使用収益期間内は機構が負担 |
| | 連帯保証人 | 不要 | 必要な場合あり | 必要な場合あり (市町村からの申出書が必要) | 2名必要 |

※1 基準日は、「集積計画」又は「促進計画」が公告された日です。
 ※2 分割払いタイプで割賦年数が5年を超える場合は、知事の承認が必要です。

500万円で農地を買い入れた場合の試算(農地の受け手:R6年10月~R7年3月)

| 項目 | ① 即売タイプ | | ②-1 一時貸付タイプ | | ②-2 事業関連タイプ | | ③ 分割払いタイプ | | 備考 |
|-----------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|------------|---------|
| | 算式 | 金額 | 算式 | 金額 | 算式 | 金額 | 算式 | 金額 | |
| ① 農地価格 | | 5,000,000円 | | 5,000,000円 | | 5,000,000円 | | 5,000,000円 | |
| ② 諸経費 | ①×1.0% | 50,000円 | ①×1.0% | 50,000円 | ①×3.0% | 150,000円 | ①×1.2% | 60,000円 | |
| ③ 保証金 | - | - | ①×20.0% | 1,000,000円 | ①×20.0% | 1,000,000円 | - | - | |
| ④ 手付金 | - | - | - | - | - | - | (①+②)×10% | 506,000円 | |
| ⑤ 内入金 | - | - | - | - | - | - | (①+②)×10% | 506,000円 | |
| ⑥ 賃借料(年) | - | - | ①×1.0% | 50,000円 | - | - | - | - | 中間期の年払額 |
| ⑦ 分割払額(年) | - | - | - | - | - | - | (①+②-④-⑤)÷5年 | 809,600円 | |
| ⑦ 初年度費用負担 | ①+② | 5,050,000円 | ③+⑥ | 1,050,000円 | ③ | 1,000,000円 | ④+⑤+⑦ | 1,821,600円 | |
| ④ 中間支払額 | - | - | ⑥×3年 | 150,000円 | - | - | ⑦×3年 | 2,428,800円 | |
| ⑤ 最終年度 | - | - | ①+②+⑥ | 5,100,000円 | ①+② | 5,150,000円 | ⑦ | 809,600円 | |
| ③ 保証金等払戻 | - | - | △③ | -1,000,000円 | △③ | -1,000,000円 | - | - | |
| 支払合計 | ⑦ | 5,050,000円 | ⑦+④+⑤-③ | 5,300,000円 | ⑦+⑤-③ | 5,150,000円 | ⑦+④+⑤ | 5,060,000円 | |
| ※その他 | | | ※登記費用が必要です。 | | ※登記費用が必要です。 | | ※登記印紙代と登記費用が必要です。 | | |

作成日 R6.4.17

農地の売買に
機構を活用してみませんか?

★機構を活用するとメリットがいっぱい★



農地を買いりたい方は、自分に合った3つのタイプの売買事業が活用できます。(次のページで診断してみましょう!)

「①即売タイプ ②一時貸付タイプ ③分割払いタイプ」

農地を売りたい方が、機構に農地を売ると色々なメリットがあります。



公益社団法人宮崎県農業振興公社
 (農地中間管理機構)
 〒880-0913 宮崎市恒久1丁目7番地14
 TEL(代表) 0985-51-2011
 FAX 0985-51-8006
 農地課直通 0985-78-0210

農地をみたい方
タイプ別診断♪

スタート!!

担い手農家

経営規模を
拡大したい!
新規に就農したい!



農地を
今すぐ買いたい

農地取得の
資金準備を計画的に
行いたい

農地を
分割払いで買いたい



① 即売タイプ

機構が買入れた農地を
速やかに(2~3ヶ月以内)
売り渡す方式
※促進計画に基づく場合、買入
れから売渡しまで1ヶ月程度

メリット

- 所有権移転登記は機構が行います。
- 不動産取得税が価格の1/3に相当する額を価格から控除されます。
- 登記印紙代は機構が負担します。(※令和7年4月から印紙代の負担が必要となります。)
- 諸経費もかからないため、費用は土地代のみ!
(※令和6年10月から諸経費は1%になります。更に令和7年4月から2%になります。)
- 買入代金に金利負担はありません。(※令和6年10月から機構の農地の買入代金を先に支払ってもらいます。)

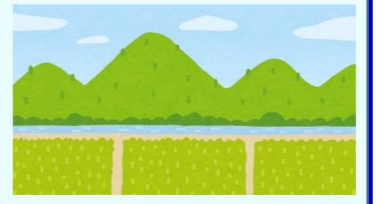


② 一時貸付タイプ

売渡予定者に一時貸付
(4年10ヶ月以内)した後に
売り渡す方式

メリット

- 一時貸付期間中に農地取得資金の準備が計画的にできます。
- 不動産取得税が価格の1/3に相当する額を価格から控除されます。
- 登記印紙代は機構が負担します。(※令和7年4月から印紙代の負担が必要となりますが、登記は機構が行います。)
- 一時貸付期間中の固定資産税は機構が負担します。(施設用地を除く。)
- 初期費用が少なく、面倒な書類作成等は市町村農業委員会と機構で行います。(※令和6年4月から保証金が20%以上となります。)
- 買入代金に金利負担はありません。



③ 分割払いタイプ

不動産割賦売買契約
により10年以内の
年賦払いとする方式
※令和6年10月から
原則5年以内となります。

メリット

- 農地代金の支払いが年賦払いなので無理なく農地が取得できます。
- 使用収益権設定期間中の固定資産税は機構が負担します。(施設用地を除く。)
- 買入代金に金利負担はありません。



農地を売りたい方のメリット

- 公的機関が介在するので安心! 代金も確実に支払われます。
- 適正な価格で契約できます。(近傍取引事例等を参考に価格を相談します)
- 譲渡所得が年間800万円まで特別控除が受けられます。
(買入協議制度による場合は1,500万円まで)
- 登記印紙代・登記費用は機構が負担します。
- 面倒な書類作成等は市町村農業委員会と機構とで行います。
- 農業年金受給者は、受給資格は失いません。



農地の要件

| |
|---|
| 農地を機構に売する場合の要件は? |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農地は、農振農用地区域内(青地)にあること |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農地には、抵当権等が設定されていないこと(抹消できる場合は可) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 隣接する土地との境界が明確であること |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農地は、原則として道路からの進入口があること |
| <input checked="" type="checkbox"/> 農地は、土地改良賦課金の未納がないこと |

担い手の要件(補助事業の要件)

| |
|---|
| 農地を機構から買う場合の要件は? |
| <input checked="" type="checkbox"/> (1) 次のいずれかに該当する個人又は農地所有適格法人であること。 ① 認定農業者 ② 認定就農者 ③ 特定農業法人 ④ 基本構想水準到達農業者(市町村が定める農業経営の指標を達成していると認められる者) ⑤ 中心経営体(人・農地プランで位置づけ) ←地域計画の公告のあった地区では該当しなくなります。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> (2) 団地化要件 (現に耕作等(自作地、借入地、受託地)を行っている農用地等と併せた面積) 半径500mの範囲内におおむね1ha以上の農地があること(中山間地域はおおむね0.5ha以上)。 ※中心経営体(人・農地プランで位置づけ)は団地化要件なし ←地域計画の公告のあった地区では該当しなくなります。 ただし、団地の形成が困難で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聞くことで、団地化要件を除外することができる。 a 新規就農希望者(農業後継者を含む)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 b 花き栽培等(施設野菜含む)の集約栽培を行うためのもの c 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 d 土地改良事業等の事業計画に沿ったもの |

(注意) このリーフレットに掲げている要件は、主なものです。また、機構による審査が必要です。