農地中間管理機構が行う農地売買等事業の経費

項　目		一般事業	支援事業			備考
		①-1　即売りタイプ	①-2　即売りタイプ	②　一時貸付タイプ	③　分割払いタイプ	
根拠法令（契約方法）		買入:機構法に基づく促進計画 売渡:機構法に基づく促進計画	買入:機構法に基づく促進計画 売渡:機構法に基づく促進計画	買入:機構法に基づく促進計画 貸付:機構法に基づく促進計画 売渡:機構法に基づく促進計画	買入：機構法に基づく促進計画 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	農地価格の2.5% （上限20万円） （下限2万5千円）	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）	
出し手	登記印紙代	不要	不要	不要	不要	
出し手	登記費用	不要	不要	不要	不要	
農地の受け手	貸付期間	―	―	4年10ヶ月以内	原則5年以内※1	
農地の受け手	売渡諸経費	農地価格の2.5% （上限20万円） （下限2万5千円）	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）※2	農地価格の2.0% （上限16万円） （下限2万円）	
農地の受け手	賃借料	―	―	農地買入価格の1.0%／年	不要	
農地の受け手	保証金	不要	不要	農地買入価格の20%以上 （農地代入金後返還）	不要	
農地の受け手	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）	
農地の受け手	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）	
農地の受け手	農地代金の支払方法	一括払い	一括払い	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	
農地の受け手	登記印紙代	必要	必要	必要	必要	
農地の受け手	登記費用	不要	不要	不要	必要	
農地の受け手	固定資産税	1月1日の登記名義人負担	1月1日の登記名義人負担	一時貸付中は機構負担	使用収益期間内は機構が負担	
農地の受け手	連帯保証人	不要	不要	必要な場合あり	2名必要	

※1　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。
※2　公社がR7.3.31までに買い入れた農地についての、売渡時の手数料は、4月1日付け変更前の1%（下限1万円、上限15万円）を適用します。

受け手の支払試算(公社買入価格200万円の農地の場合)（R7年4月～）

項　目	一般事業		支援事業						備考
	①-1　即売りタイプ ―		①-2　即売りタイプ ―		②　一時貸付タイプ 貸付期間　4年10ヶ月		③　分割払いタイプ 貸付期間　原則5年		
	算　式	金　額	算　式	金　額	算　式	金　額	算　式	金　額	
① 農地価格		2,000,000円		2,000,000円		2,000,000円		2,000,000円	
② 諸経費	①× 2.5%	50,000円	①× 2.0%	40,000円	①× 2.0%	40,000円	①×2.0%	40,000円	
③ 保証金	－	－	－	－	①×20.0%	400,000円	－	－	
④ 手付金	－	－	－	－	－	－	(①+②)×10%	204,000円	
⑤ 内入金	－	－	－	－	－	－	(①+②)×10%	204,000円	
⑥ 賃借料（年）	－	－	－	－	①× 1.0%	20,000円	－	－	中間期の年払額
⑦ 分割払額（年）	－	－	－	－	－	－	(①+②-④-⑤)÷5年	326,400円	中間期の年払額
㋐ 初年度費用負担	①+②	2,050,000円	①+②	2,040,000円	③+⑥	420,000円	④+⑤+⑦	734,400円	
㋑ 中間支払額	－	－	－	－	⑥×3年	60,000円	⑦×3年	979,200円	
㋒ 最終年度	－	－	－	－	①+②+⑥	2,060,000円	⑦	326,400円	
㋓ 保証金等払戻	－	－	－	－	△③	-400,000円	－	－	
支払合計	㋐	2,050,000円	㋐	2,040,000円	㋐+㋑+㋒-㋓	2,140,000円	㋐+㋑+㋒	2,040,000円	
※その他	※登記印紙代が必要です。		※登記印紙代が必要です。		※登記印紙代が必要です。		※登記印紙代と登記費用が必要です。		

作成日　R7.5.1

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即売りタイプ　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
農地二課直通　0985-78-0211
ＦＡＸ　0985-51-8006

農地を買いたい方
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

① 即売りタイプ
（一般事業・支援事業）

機構が買入れた農地を速やかに売り渡す方式（申込みから登記まで4ヶ月程度）

担い手のメリット

- 所有権移転登記は、機構が行います。
- 不動産取得税額の1/3に相当する額が税額から控除されます。
- 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。

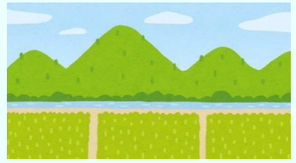
農地取得の資金準備を計画的に行いたい

② 一時貸付タイプ
（支援事業のみ）

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

担い手のメリット

- 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。
- 所有権移転登記は、機構が行います。
- 不動産取得税額の1/3に相当する額が税額から控除されます。
- 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。）
- 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。
- 買入代金に金利負担はありません。



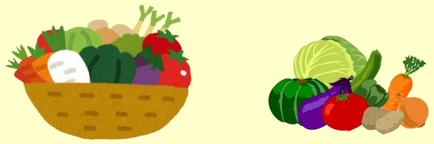
農地を分割払いで買いたい

③ 分割払いタイプ
（支援事業のみ）

不動産割賦売買契約により原則５年以内の年賦払いとする方式

担い手のメリット

- 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。）
- 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。
- 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。（近傍取引事例や農業委員会の意見等を参考に価格を相談します。）
- 譲渡所得について年間800万円まで特別控除が受けられます。（青地のみ）
- 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。

農地の原則	農地を機構に売る場合の原則は？
	☑ 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）
	☑ 隣接する土地との境界が明確であること
	☑ 農地は、道路からの進入口があること
	☑ 農地は、土地改良賦課金の未納がないこと

１　一般事業の要件
☑ 担い手が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)　対象農用地等を含む地域計画に位置づけられた担い手であること。
(2)　対象農用地等を含む地域計画に位置づけられていないが、位置づけられる見込みの者であること。
(3)　対象農用地等が地域計画区域外にあるが、担い手の耕作地（取得する面積と現に耕作等を行っている農用地等
とを合わせた面積）が基準面積を超えること。
ただし、次に掲げる場合は、市町村及び農業委員会の意見により、基準面積の要件を除外できる。
ア 新規就農希望者(農業後継者を含む)又は新たな分野の農業を始めようとする農業者である場合。
イ 少数の大規模農家のため当該地域の平均面積を基礎として基準面積を定めることが適当でない場合。
２　支援事業の要件
☑ 上記１の(1)又は(2)に該当し、かつ、次の(1)から(4)までの要件を全て満たしていること。
☑ (1)　担い手が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 認定新規就農者　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）
☑ (2)　担い手の耕作地(取得農地と現に耕作等を行っている農用地等とを合わせた面積)が団地化要件を満たすこと。
団地化要件：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）。
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により、
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
☑ (3)　担い手の耕作地が基準面積を超えること。
ただし、一般事業の要件同様、市町村及び農業委員会の意見により、基準面積の要件を除外できる。
☑ (4)　対象農用地等が地域計画区域内にあり、かつ、農振農用地区域内（青地）にあること。

（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、機構による審査等が必要です。