

農地の売買・貸借の仕組みが変わります！

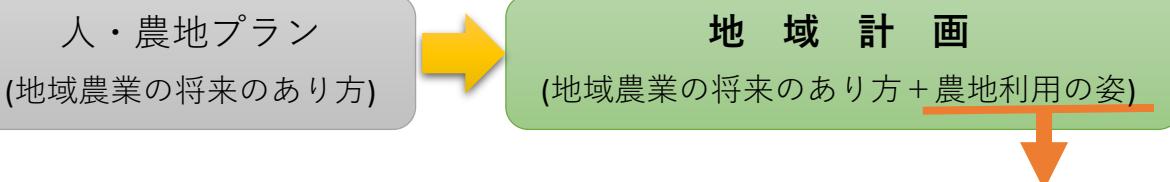
～ 地域計画の策定と農地の売買・貸借方法の変更について ～

「地域計画」に対する問合せは、幕別町農業振興公社まで(電話 0155-57-2111)

1 地域計画とは

農業経営基盤強化促進法の一部を改正する法律が施行され、市町村は、令和7年3月末までに地域の農地利用の将来像を見える化した「地域計画」を策定することとなりました。

「地域計画」は、これまでの「人・農地プラン」を基本に、地域との話し合いにより、誰がどのように農地を使って農業を進めていくかを、一筆の農地ごとに具体的に把握し、10年後に目指すべき農地利用の姿を作成するものです。



2 令和7年4月以降の農地売買・貸借

(1) 売買・貸借方法

原則として北海道農業公社経由になります。

(2) 農地を買える人、借りられる人

「地域計画に位置付ける者」であることが必要です。

売買の場合の受け手の優先順位は、次のようになります。

- ① 地域計画に位置付ける者である現状の耕作者
- ② (①の者が引き受けない場合) 農地の所在する地域の地域計画に位置付ける者

つまり

売買の場合、これまででは、売渡申出地を農業経営基盤強化促進法により賃借している者のみを優先としていましたが、令和7年4月以降は、農地法3条で賃借している者も優先となります。

3 農地の賃貸借(町公社賃貸借)の変更

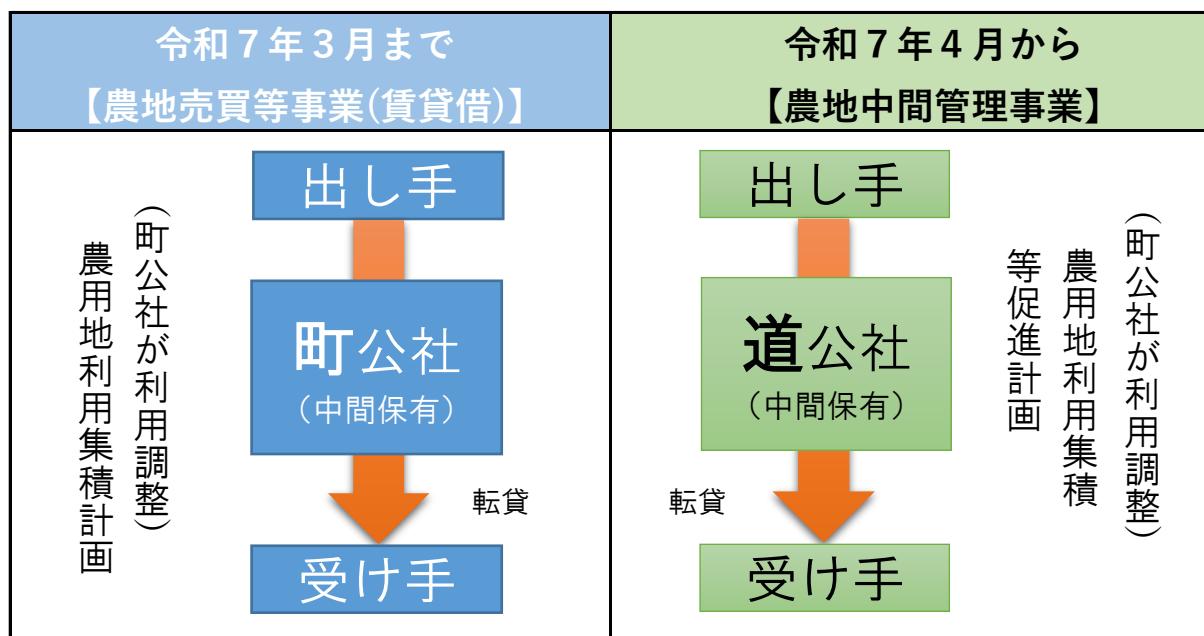
(1) 仕組み

これまで、農業経営基盤強化促進法による農地売買等事業(賃貸借)により、幕別町農業振興公社(以下、「町公社」)が中間保有する形で、農地の賃貸借を行ってきました。

令和7年4月以降は、北海道農業公社(以下、「道公社」)による農地中間管理事業に移行します。

※ 農地の利用調整(受け手・賃貸借価格の決定)は、町公社が実施(変更なし)

※ 地域計画策定前に作成した農用地利用集積計画は、賃貸期間満了まで有効



(2) 賃貸借料の精算・手数料・管理料

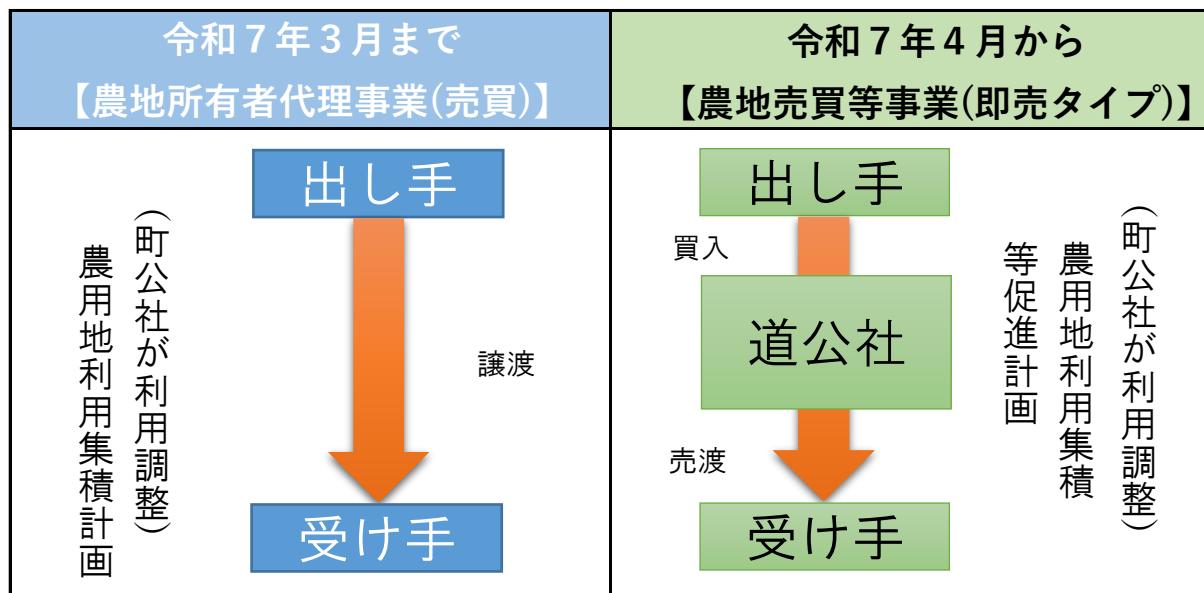
		令和7年3月まで 【農地売買等事業(賃貸借)】	令和7年4月から 【農地中間管理事業】
賃貸借 料の 精算	受け 手	(原則) 11月15日に町公社に支払	(原則) 11月30日に道公社に支払
	出し 手	(原則) 11月30日に町公社から受取	(原則) 12月20日に道公社から受取
事務 手数料 ・ 管理料	受け 手	0 円	当面の間、 0 円
	出し 手	0 円	当面の間、 0 円

4 農地の売買(町公社売買)の変更

(1) 仕組み

これまで、農地所有者代理事業(売買)(いわゆる、町公社売買)により、町公社が利用調整し、農地の売買を行ってきましたが、令和7年4月以降は、道公社を経由する農地売買等事業(即売タイプ)に移行します。

※ 農地の利用調整(受け手・売買価格の決定)は、町公社が実施(変更なし)



(2) 売買代金の精算・所有権移転登記・手数料・譲渡所得特別控除

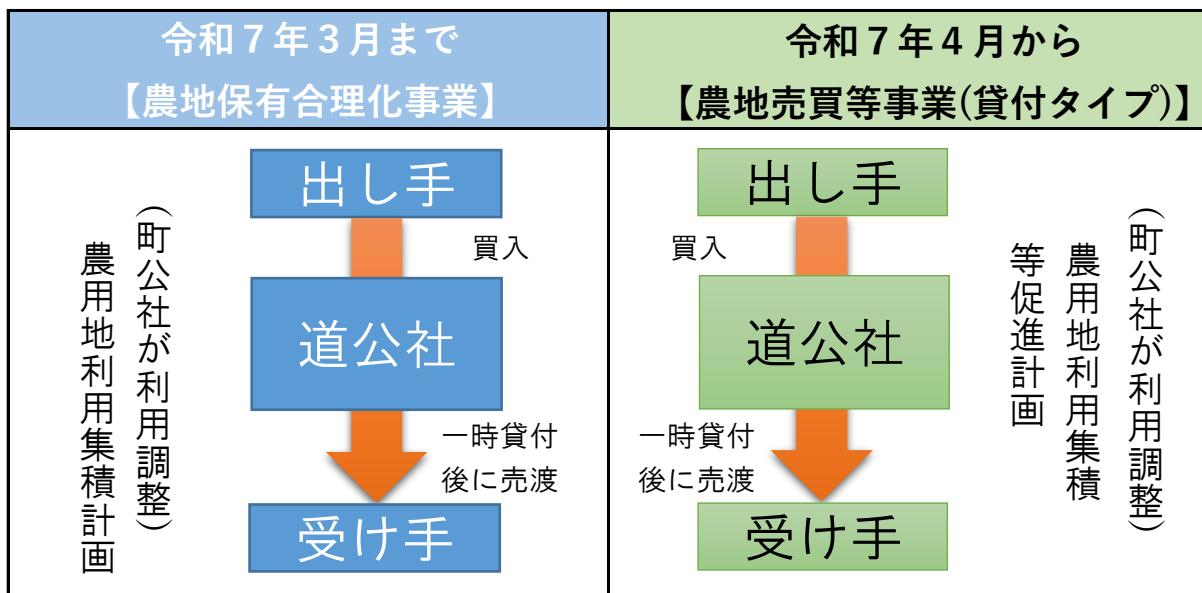
		令和7年3月まで 【農地所有者代理事業(売買)】	令和7年4月から 【農地売買等事業(即売タイプ)】
売買代金 の精算		受け手が出し手に支払	①道公社が、受け手の資金実行日確認 ②道公社が、受け手の資金実行日に応じ、出し手への代金支払日を決定 ③道公社が、出し手に代金支払 ④受け手が、道公社に代金支払
所有権 移転登記		受け手の請求により、町が嘱託登記	道公社が登記
事務 手数料 等	受け手	①嘱託登記手数料 8,200円 ②登録免許税 土地の固定資産税評価額 × 1% ③不動産取得税特別控除証明発行手数料 300円	①事務手数料(登記手数料含む) 買入額 × 1% + 消費税 ②登録免許税 土地の固定資産税評価額 × 1% ③不動産取得税特別控除証明発行手数料 300円
	出し手	0 円	○事務手数料 売渡額 × 2% + 消費税
譲渡所得 特別控除	出し手		800万円

5 農地の売買(道公社売買)の変更

(1) 仕組み

道公社による農地保有合理化事業（いわゆる、道公社売買）は、農地売買等事業（貸付タイプ）となります。買入・一時貸付・売渡の流れは今までどおりですが、嘱託登記・事務手数料・管理料は変更されます。

※ 農地の利用調整(受け手・賃貸借(売買)価格の決定)は、町公社が実施(変更なし)



(2) 売買代金の精算・所有権移転登記・手数料・譲渡所得特別控除

		令和7年3月まで 【農地保有合理化事業】	令和7年4月から 【農地売買等事業(貸付タイプ)】
売買代金の精算	受け手	(原則) 売買契約の5年後に道公社に支払(5年間は道公社に賃貸料を支払)	
	出し手	(原則) 売買契約後1か月以内に道公社が出し手に支払	
所有権移転登記		受け手の請求により、町が嘱託登記	道公社が登記
事務手数料等	受け手	①管理料(期間中) 每年 買入額 × 2 % + 消費税 (うち 1 % が売渡後に助成金として受け手に道公社から交付) ②嘱託登記手数料 8,200円 ③登録免許税 土地の固定資産税評価額 × 1 % ④不動産取得税特別控除証明発行手数料 300円	①貸付料(期間中) 每年 買入額 × 1 % ※令和6年4月買入分から適用 ②登録免許税 土地の固定資産税評価額 × 1 % ③不動産取得税特別控除証明発行手数料 300円
	出し手	売渡額 × 2 % + 消費税	
譲渡所得特別控除	出し手	原則、800万円 (買入協議を行った場合は、1,500万円)	