

# 農地の売買・貸借の仕組みが変わります！

～ 地域計画の策定とそれに伴う農地の売買・貸借方法の変更について ～

## 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令和5年4月1日に施行され、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が見える化した「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」を土台に、地域農業の将来の在り方と農業を担う者ごとに利用する農地を地図に示す“目標地図”を作成することが柱となります。

人・農地プラン  
(地域農業の将来の在り方)



地域計画  
(地域農業の将来のあり方+目標地図)



幕別町では、

**現状の農地の耕作者(※)を農業を担う者として目標地図に位置付ける者**とします。

※ 現状の農地の耕作者とは…

- ① 所有地を耕作する者（自作者）
- ② 農地法3条、農業経営基盤強化促進法、農地中間管理法により農地を賃借・使用貸借し耕作している者

## 2 地域計画策定後の農地売買・貸借（令和7年4月以降）

### (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

**「目標地図に位置付ける者」** 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 現に対象農地を法律(※)に基づき借用している耕作者

※ 農地法、農地中間管理事業推進法、農業経営基盤強化促進法

- ② (もともと貸与されていない 若しくは ①の者が譲受しない) ⇒公募

つまり

売買の場合、これまでの、売渡申出地を農業経営基盤強化促進法・農地中間管理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・使用貸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

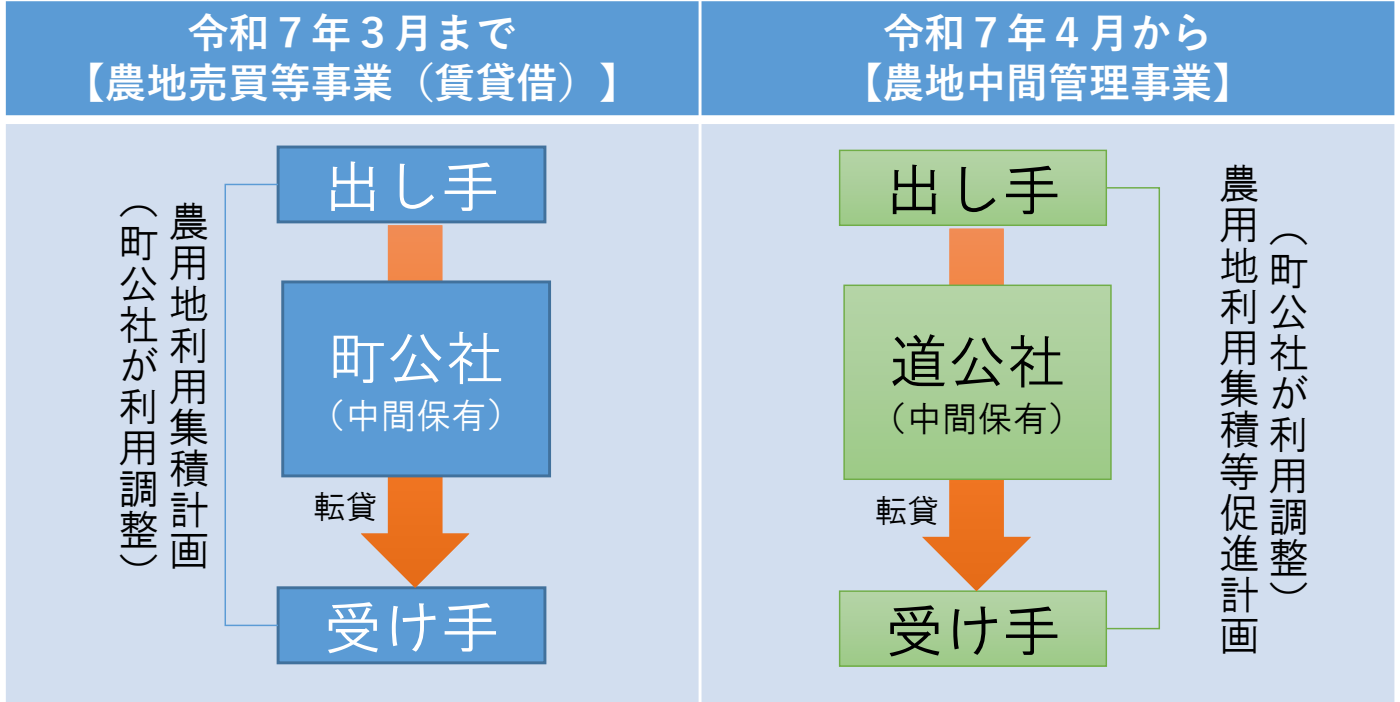
#### (1) 仕組み

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、これまでどおり町公社が行います。

※ 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、今までどおりです。



#### (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	11月15日に町公社に支払 (原則)	11月30日に <u>道公社</u> に支払 (原則)
	出し手	11月30日に町公社から受取 (原則)	12月20日に <u>道公社</u> から受取 (原則)
事務手数料・管理料	出し手	0円	当面の間、0円※
	受け手	0円	当面の間、0円※

※ 令和6年4月以降の新規案件から適用

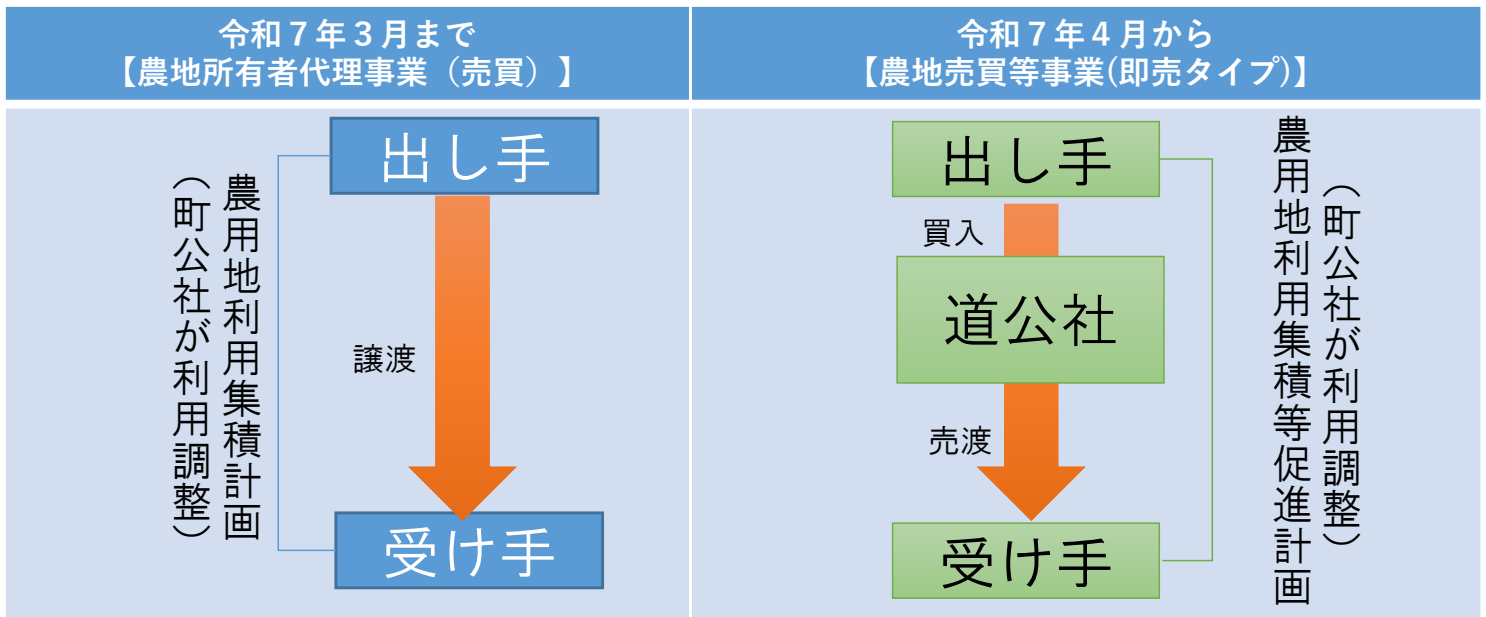
## 4 農地の売買(町公社売買)の変更

### (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、幕別町農業振興公社が利用調整する形で、農地の売買を行ってきましたが、北海道農業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、これまでどおり町公社が行います。

※道公社での売買手続きは、毎年6月以降開始の予定です(売買までは、売買を前提とした道公社賃貸を設定)。



### (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

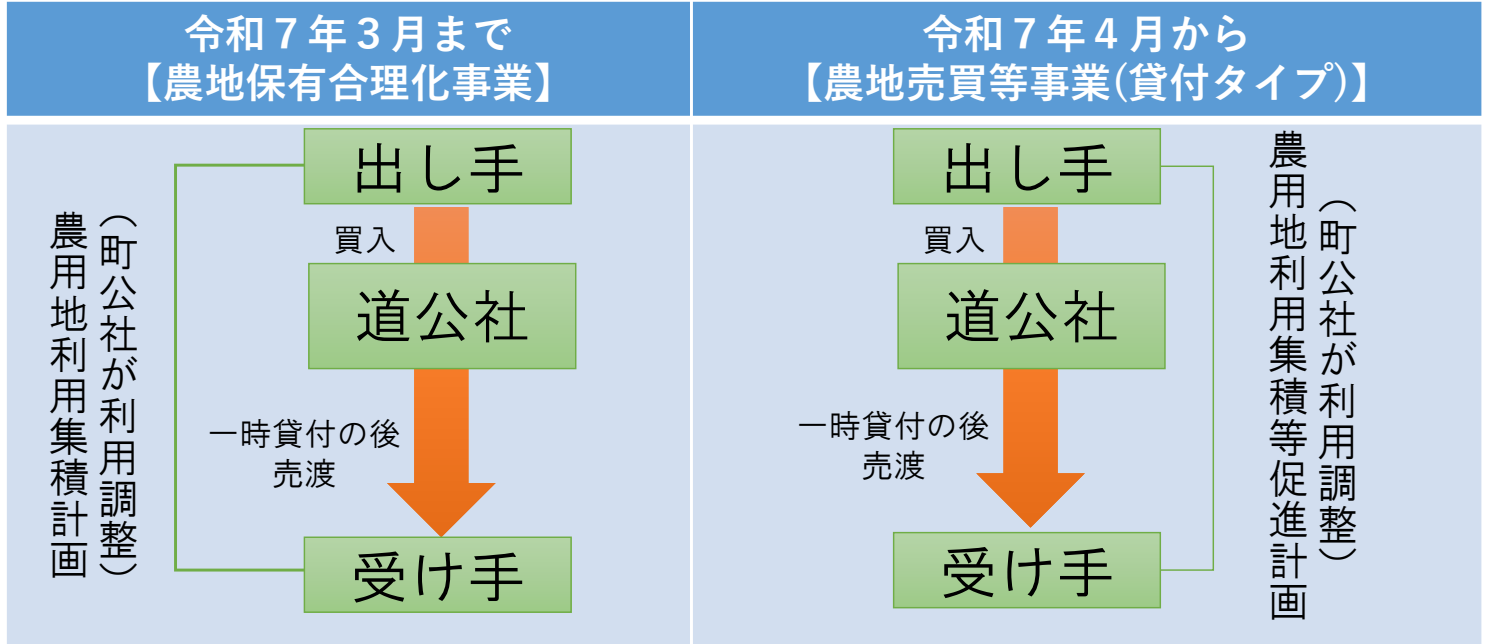
	令和7年3月まで 【農地所有者代理事業(売買)】	令和7年4月から 【農地売買等事業(即売タイプ)】
売買代金の精算	受け手が出し手に支払	① 受け手が道公社に代金支払 ※購入した年度内(3月まで)に代金の支払いを完了しなくてはなりません。 ② 道公社が出し手に代金支払
所有権移転登記	受け手の請求により、町が嘱託登記	道公社が登記
事務手数料等	受け手	① 事務手数料(登記手数料含む) ・買入額の1%+消費税 ② 登録免許税 ・土地の固定資産税評価額の1% ③ 不動産取得税特別控除証明発行手数料 ・300円
	出し手	○ 事務手数料 ・売渡額×2%+消費税
譲渡所得特別控除	出し手	800万円

## 5 農地の売買(道公社売買)の変更

### (1) 仕組み

北海道農業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・管理料は変更となります。

※農地の利用調整(受け手、賃貸借価格、売買価格の決定)も、これまでどおり町公社が行います。  
 ※道公社での売買手続きは、毎年6月以降開始の予定です(売買までは、売買を前提とした道公社賃貸を設定)。



### (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	売買契約の5年後に道公社に支払(5年間は道公社に賃借料を支払)(原則)	
	出し手	売買契約後1か月以内に道公社が出し手に支払(原則)	
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 ・貸付期間中 毎年 買入額の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の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※ ・貸付期間中 毎年 買入額の <u>1%</u> ※ 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の1% ③ 不動産取得税特別控除証明発行手数料 ・300円
	出し手	売渡額の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	