

# 農地の所有者、農業者の皆様へ

## 農地の貸し借り(売買)は、令和7年4月から、 原則として農地バンク経由になります!

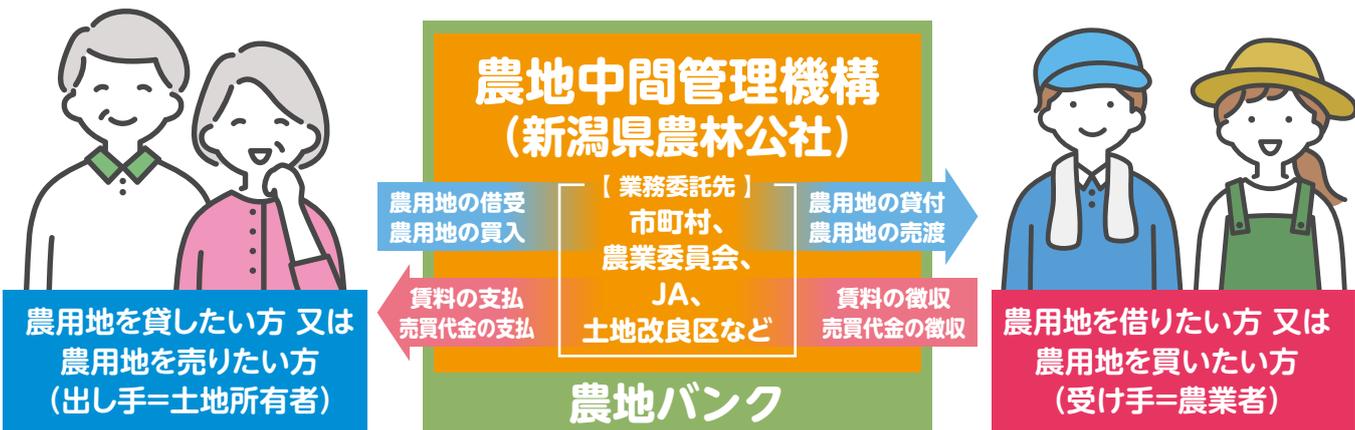


- ※1 市町村が作成する農用地利用集積計画  
(同計画による貸借は令和7年3月までをもって終了)
- ※2 目標地図：市町村の作成する地域計画の中で、農地一筆ごとに、誰が耕作するのかを示した地図。随時更新が可能。

### 農地中間管理事業(特例事業)とは?

新潟県知事が指定した公的機関である「農地中間管理機構」が、地域計画(目標地図)に位置付けた出し手(土地所有者)と受け手(耕作者)に対して、農用地の権利(利用権・所有権)を移動する事業です。

なお、新潟県では(公社)新潟県農林公社がその指定を受けた上で、一定の業務を市町村等へ業務委託しています。



※ご利用(利用権、所有権どちらの場合も)には所定の手数料がかかります。



## 農地中間管理事業の活用メリット



### 1. 出し手(土地所有者)

- ① 契約で定めた期日どおりに、機構から契約金が支払われます。
- ② 利用権を設定した場合、機構に一度農用地を貸し出したら返ってこないということはなく、契約で定めた貸付期間の終了後には必ず返ってきます。
- ③ 農用地の権利を機構に移動した場合、一定の要件を満たせば次の優遇措置を受けられます。

#### 【利用権設定(貸借)における優遇】

- 固定資産税の軽減
- 農業者年金の加算付年金の受給
- 贈与税・相続税の納税猶予の継続

#### 【所有権移転(売買)における優遇】

- 所得税の軽減
- 住民税の軽減

### 2. 受け手(農業者)

- ① 地域計画に基づき、まとまった一団の農用地の権利移動を行うことができ、農作業の効率化・コスト低減につながります。
- ② 複数の出し手から農用地の権利移動を行う場合であっても契約相手は機構のみのため、契約手続きや支払いの手間が省けます。
- ③ 農用地の権利を機構から移動した場合、一定の要件を満たせば次の優遇措置を受けられます。

#### 【所有権移転(売買)における優遇】

- 不動産取得税の軽減
- 登録免許税の軽減



### 3. 地域



- ① まとまって農用地を機構に貸し付けた地域や、農地中間管理機構からの転貸により集約化を進める地域に協力が交付されます(要件あり)。詳細は、市町村の担当窓口へお問い合わせください。
- ② 農家負担ゼロで基盤整備事業を実施できます(要件あり)。詳細は、土地改良区等へお問い合わせください。

## 地域計画とは？

令和5年4月に施行された農業経営基盤強化促進法等の改正によって、これまで取り組まれてきた「人・農地プラン」は「地域計画」として法定化されました。

同計画は、人と農地の問題を解決することを目的に地域農業の将来の在り方を明らかにする設計図で、地域の話し合いを基に概ね10年後の目指すべき姿(目標地図)を添付し、市町村が作成します。

なお、法律で農地中間管理機構の農地中間管理権の設定にあたっては、地域計画の達成に資することとなるようにしなければならないとされています。

人・農地プラン

令和5年4月法定化

地域計画

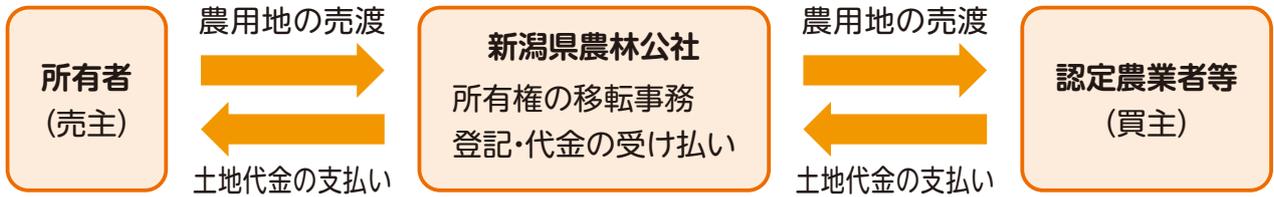
令和7年3月までに策定



# 農地売買等事業

## ① 事業の概要

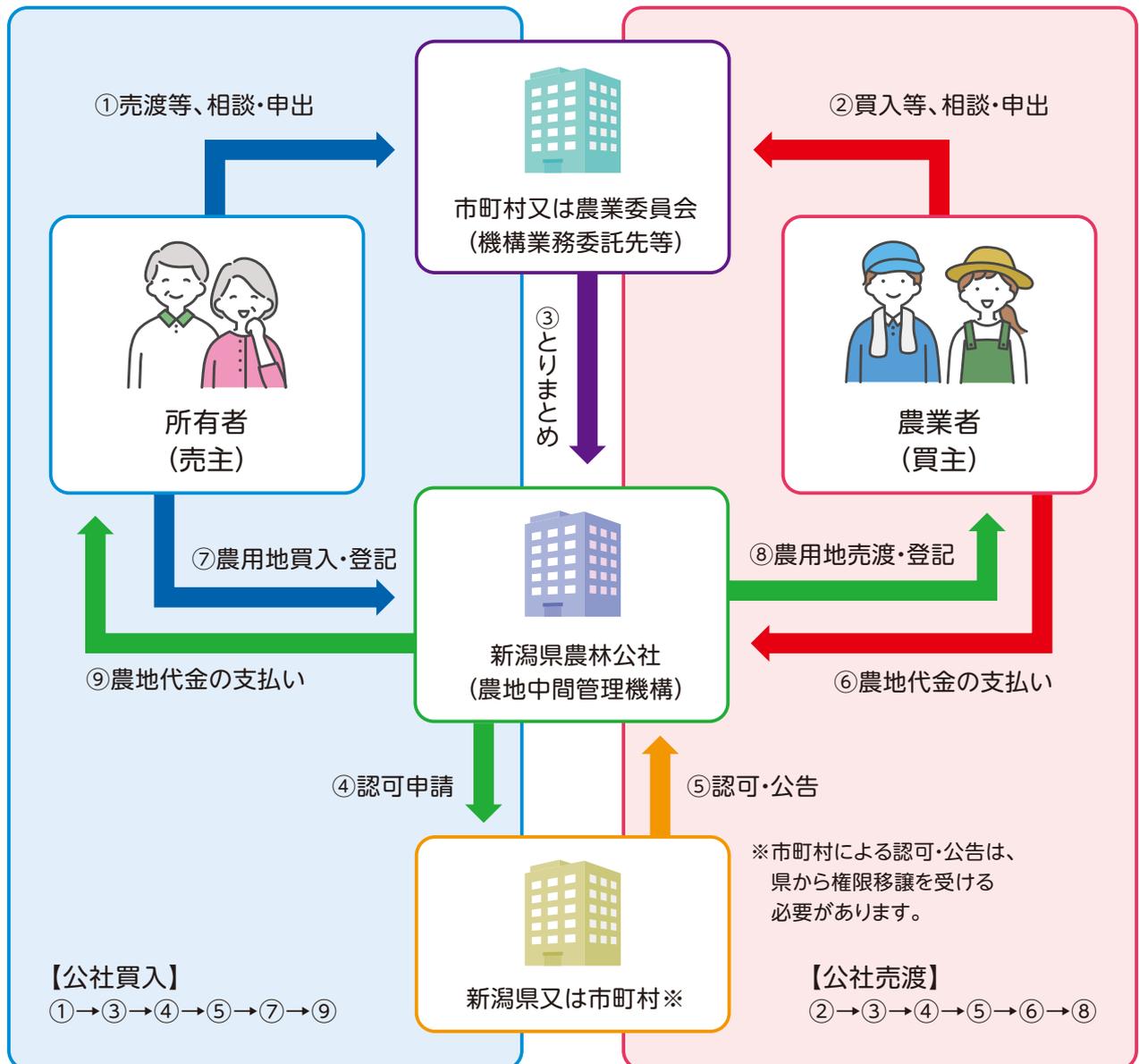
ほ場の分散保有を解消しつつ農業経営の規模を拡大し、農作業の効率化を目指す農地の所有権移転(売買)事業です。地域計画に基づいて、効率的で安定的な農業経営の育成に資するため、農地中間管理機構(農地バンク)が売主から農用地を買い入れ、当該農用地を認定農業者等へ売り渡す事業です。



## ② 事業の実施について

農地バンクから市町村に対し、業務の委託又は協力の要請を行うことで事業を実施します。国の補助事業(農地売買等支援事業)を活用しながら、「農用地利用集積等促進計画」により即売型の売買で事業を進めていきます。なお、農用地の交換及び譲渡には対応できません。

## ③ 手続のフロー



制度上、新潟県農林公社へ一度所有権を移す必要があるため、手続には、4ヶ月以上掛かる場合があります。

#### ④ 対象となる農用地

地域計画区域内の農用地  
現所有者の名義で所有権登記が完了している農用地  
使用収益権の設定がない農用地  
抵当権の権利設定がない農用地 等

#### ⑤ 所有権の移動を受けることができる資格者

地域計画上で農業を担う者として位置付けられた者で次のいずれかに該当する個人又は、農地所有適格法人(この他に経営面積要件、団地形成要件があります)

- ・認定農業者
- ・特定農業法人
- ・認定新規就農者
- ・基本構想水準到達者

#### ⑥ 手数料

所有者(売主)→農林公社	通常	買入価格の2.0%+消費税
	買入協議	買入価格の2.5%+消費税
農林公社→農業者(買主)	買入価格800万円まで	0.8%
	800万円を超える部分	0.5%

※農業者(買主)には、手数料の他に登記費用が掛かります。

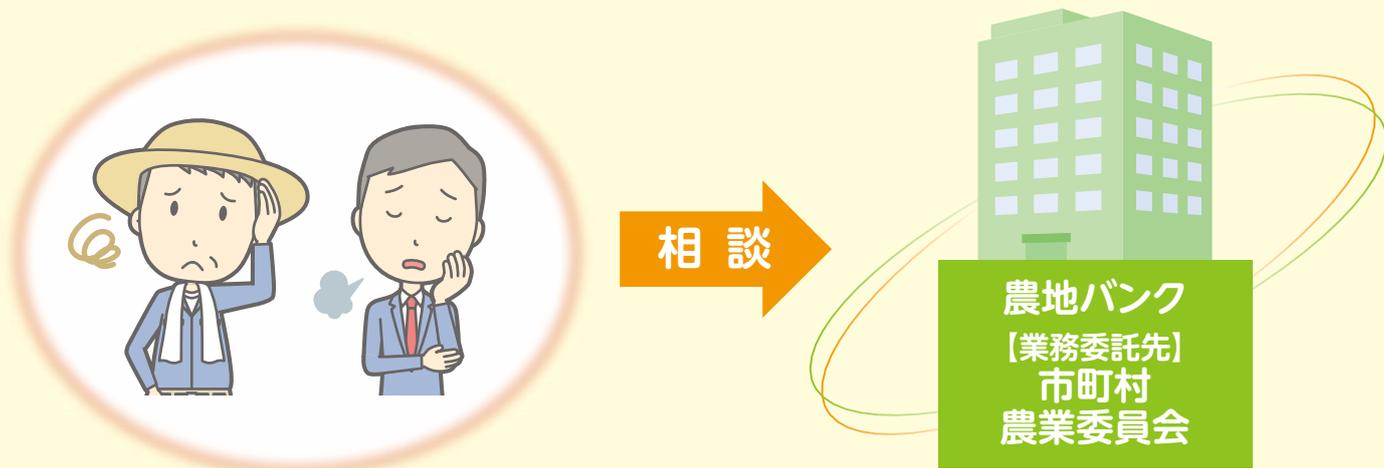


#### ⑦ 税制上の優遇措置 (農業振興地域の内農用地区域にある農用地の場合)

所有者へは、譲渡所得税の特別控除が措置されています。  
耕作者に対しては、登録免許税、不動産取得税の軽減措置がされています。

**注意点** 以下の場合、売買の契約が撤回されます。

- ・農地の対価の支払いが確認できない場合
- ・法務局からの事実確認に売主が対応しない場合



**ご相談はお近くの農地バンク・市町村・農業委員会まで！**

#### お問い合わせ先

公益社団法人 **新潟県農林公社**  
農政部 農地中間管理事業課

新潟県新潟市中央区新光町15番地2(公社総合ビル6F)

電話 025-285-8442

ホームページ <http://www.nochibank-niigata.com/>



各市町村  
問い合わせ先