

令和7年4月以降の農地所有権移転・貸借手続きについて

旭川市農業委員会事務局

旭川市7条通10丁目 旭川市第二庁舎5階 0166-25-6729

※市町村により異なる場合があるため、農地の手続きは農地がある市町村にお問い合わせください。

農業経営基盤強化促進法の改正により、これまで多くの貸借とあっせん事業に伴う所有権移転で活用していた、市町村が定めて公告する「農用地利用集積計画」は令和7年4月以降、新たに定めることができなくなります。

※なお、貸借中の農地については貸借期間が満了するまで有効です。

令和7年4月以降は農地バンク事業（農用地利用集積等促進計画）又は農地法第3条の許可を受ける方法のどちらかで農地の所有権移転及び貸借を行うことになります。

農地バンク事業はこれまでの「農用地利用集積計画」よりも手続きに時間が必要なため、手続きの締切日が毎月10日から毎月1日（休日の場合は直前の平日）に変更になります。

農地バンク事業とは？

- 都道府県が指定する農地中間管理機構（農地バンク）が農地を貸したい（売りたい）人から農地を借入（買入）し、地域計画に位置付けた耕作者等に貸付（売渡）する事業です。
- 北海道の農地バンクである、公益財団法人北海道農業公社が「農用地利用集積等促進計画」を定め、北海道が認可・公告することで所有権移転・貸借が有効となります。

※北海道農業公社からの委託等により、「農用地利用集積等促進計画」の案は旭川市農業委員会が作成する予定です。

北海道からの権限移譲等により、「農用地利用集積等促進計画」の認可・公告は旭川市農業委員会が行う予定です。

- 促進計画は所有者と北海道農業公社、北海道農業公社と耕作者のそれぞれを作成します。
- 毎月1日までに同意が得られた促進計画案を毎月25日の農業委員会総会で審議し、翌月15日までに認可・公告を行う予定です。所有権移転日は公告日になります。貸借は公告日以降開始になります。

手続きはこれまで以上に時間がかかりますので、早めに農業委員会に相談をお願いします。

北海道の農地バンク（農地中間管理機構）

公益財団法人 北海道農業公社

本所 札幌市中央区北5条西6丁目1-23

支所 旭川市宮下通4丁目2番5号 J A 上川ビル

0166-25-2613

農地バンク（北海道農業公社）の手数料について

農地バンク（北海道農業公社）を経由して農地を売買する場合は手数料がかかります。

手数料・賃借料	所有者	耕作者
①売買 (即売りタイプ)	売買価格の 2 % (別途消費税)	売買価格の 1 % (別途消費税)
②売買 (貸付タイプ)	売買価格の 2 % (別途消費税)	手数料なし 賃借料 (毎年) 売買価格の 1 %
貸借	手数料なし	手数料なし

- 売買した後、農地バンクで所有権移転登記を行いますが、耕作者は手数料のほかに登録免許税（印紙代）がかかります。

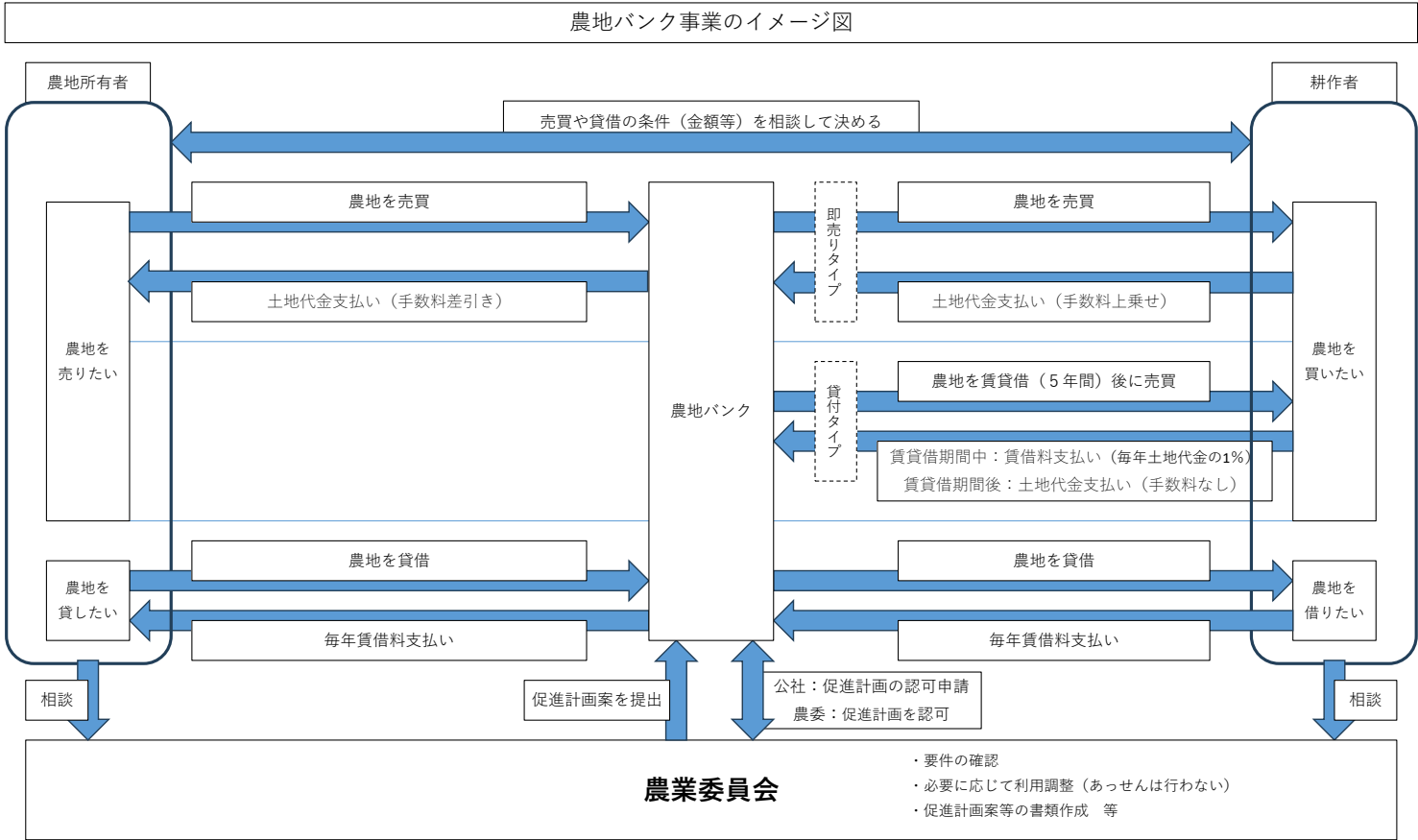
手数料の例（売買価格が 1, 0 0 0 万円の場合）		
所有者（2 %）	2 0 万円 + （消費税） 2 万円 =	2 2 万円
耕作者（1 %）	1 0 万円 + （消費税） 1 万円 =	1 1 万円

農地の貸借について

- 貸借期間及び賃借料については農地所有者及び耕作者で決めていただきます。
- ※使用貸借（無償での貸借）も可能です。
- 農業委員会で貸借期間及び賃借料を含む必要事項を印字した促進計画案を作成します。
- 所有者、耕作者はそれぞれの促進計画の内容を確認し、同意の印鑑を押していただきます。
- ※基本的に促進計画案は所有者、耕作者にそれぞれ郵送しますので押印して返送していただきます。
- 共有名義の農地の場合は1／2を超える共有持分を有する方の同意が必要です。
- 毎月 1 日（休日の場合は直前の平日）までに同意が得られた促進計画について、2 5 日の農業委員会総会で審議し、公社が促進計画を決定した後、翌月 1 5 日までに認可・公告を行います。公告日以降に貸借開始となります。
- 北海道農業公社の手数料について
「貸借は国及び道の補助金が公社に交付されるため、当面は徴収しない」とされています。

農地の所有権移転について

- 農地バンク事業による所有権移転は売買（有償）のみが対象となるほか、売買の対象となる農地が農振農用地区域内の農用地等であることや、売買の対象地を含めた耕作地が概ね1ha以上の団地を形成していること、取得後の経営面積が北海道農業公社が定めた基準面積を超えることなどの条件を北海道農業公社が定めているため、農地バンク事業を活用できるかは北海道農業公社に確認する必要があります。農地バンク事業を活用できない場合は農地法第3条に基づく農業委員会の許可が必要になります。
- 農地バンク事業による所有権移転には北海道農業公社が取得した日と同日付けで耕作者に売り渡しする即売りタイプと北海道農業公社が取得後に基本5年間の賃貸借をした後に耕作者に売り渡しする貸付タイプ（旧合理化事業）があります。
※貸付タイプの賃貸借期間は10年間にできる場合があります。貸借期間は当初の期間から短縮することができます。
- 農地バンク事業による所有権移転は北海道農業公社が所有権移転登記を行います。が、所有者の住所変更登記や地目変更登記等は事前に所有者等が行う必要があります。
- 農地バンク事業を活用する場合は、農業委員会のあつせんをしないことと定められましたので、基本的には相対で価格を含めた売買の条件を決めていただきます。（売買価格の参考額の提示を希望する場合は御相談ください。）
- 800万円を上限とした譲渡所得の特別控除については、農地バンク事業を活用した全ての売買が対象になります。
※貸付タイプで北海道農業公社と買入協議を行った場合は1,500万円まで控除を受けることができます。
- 農業委員会で所有権移転日及び売買価格を含む必要事項を印字した促進計画案を作成します。
- 所有者、耕作者はそれぞれの促進計画の内容を確認し、同意の印鑑を押していただきます。
※基本的に促進計画案は所有者、耕作者にそれぞれ郵送しますので押印して返送していただきます。
- 共有名義の農地の場合は所有権を有する方全員の同意が必要です。
- 北海道農業公社の手数料について
即売りタイプの場合、所有者は売買価格の2%、耕作者は売買価格の1%を北海道農業公社に支払うこととなります。
貸付タイプの場合、所有者は売買価格の2%を北海道農業公社に支払うこととなります。耕作者は手数料はかかりませんが、貸付期間中は毎年、売買価格の1%を貸付料として北海道農業公社に支払うこととなります。
※売買代金納入後に行っていた経営安定助成金（貸付料が2%でその半額を助成金として交付）の交付は実施しないこととなります。（手数料には別途消費税がかかります。）
- 農地バンク事業を活用できない場合は農地法第3条に基づく農業委員会の許可が必要になりますが、農業委員会があつせんを行った場合は農地法第3条許可により売買した場合でも800万円を上限とした譲渡所得の特別控除を受けることができます。



※貸付タイプの貸借期間は10年間にできる場合があります。
当初5年（10年）間とした貸借期間を短縮することができます。

※賃借料の支払方法を口座振込以外にした場合は公社を通さず、
耕作者が直接、所有者に支払うことになります。

農地の売買事業について				
手続き方法	農地法第3条		(公社) 農地売買事業	
	農業委員会による あっせんなし	農業委員会による あっせんあり	即売タイプ	貸付タイプ
対象要件①	1 農地の全てを効率的に利用すること 2 必要な農作業に常時従事（原則年間150日以上）すること 3 周辺の農地利用に支障がないこと 4 法人が取得する場合は農地所有適格法人であること			
対象要件②		1 売買（有償）での所有権移転であること 2 対象地が農業振興地域の農用地区域内の農用地等であること 3 地域計画において当該農用地等の農業を担う者として位置付けられている者であること		
対象要件③		1 経営面積が農業委員会が定めたあっせん基準面積を超えること 2 対象地と現に耕作を行っている農用地等が概ね1ha以上の団地を形成していること 3 取得後の経営面積が公社が定めた基準面積を超えること 3 認定農業者又は認定新規就農者等であること		
所有権移転登記	許可申請者が行う		農業公社が行う	
譲渡所得の特別控除	なし	800万円まで控除		800万円まで控除 (買入協議を行った場合は 1500万円まで控除)
手数料	なし		あり	

※個別の農地の状況等によってはあっせん、農地売買事業を活用できない場合があります。

市街化区域はあっせん、農地売買事業の対象となりません。

あっせんの場合、要件を満たす方からあっせん順位に基づき売買の相手方を農業委員会が選定します。