

農地の売買をお考えの皆様



～農地売買等事業を活用しませんか～

農地バンク（鹿児島県地域振興公社）では、**農業委員会の斡旋**に基づき、農地売買等事業（特例事業）を行っています。



【農地バンクが行う農地売買等事業のポイント】

1 下記の農地要件、担い手要件を全て満たし、**農業委員会からの斡旋**によるものが対象となります。上記イメージ図の③所有者から買入～⑤担い手へ売渡までの期間は、**原則 6 か月以内**です。

●農地要件

- (1) 農用地区域内の農用地等であること。
- (2) 農地代金が対象農地の近傍類似地価格に準ずること。
- (3) 所有権登記が完了しており、抵当権等の権利設定がされていないこと。

●担い手要件（農地バンクから農地を買い受ける方の要件）

- (1) 認定農業者や認定新規就農者等の担い手であること。
- (2) 農地取得後の経営面積が概ね 1ha 以上の団地を形成すること。
- (3) 資金計画が明確であり、購入資金の準備が整っていること。

2 所有権移転にかかる事務は農地バンクと農業委員会で行います。

まずは

農地の所在する農業委員会までお問い合わせください。

公益財団法人 鹿児島県地域振興公社（鹿児島県農地バンク）
鹿児島市名山町 4 番 3 号 ☎099-223-0223

税制上の特例措置等

所有者

- 1 譲渡所得税の軽減が受けられます。
800万円（買入協議制度による場合は1,500万円、特例農用地利用規程に基づく場合は2,000万円）までの特別控除

売買の方法	売却価格	税額等（※1）	手取り額
売買等事業活用	1,000万円	約 28万円	約 961万円
当事者間売買	1,000万円	約 193万円	約 807万円

※1【5年以上前に相続した農地を1,000万円で売った場合で試算】

計算式

(売却価格 - みなし取得価格(売却価格の5%) - 譲渡費用 - 控除額)
×(所得税15% + 復興特別所得税0.315% + 住民税5%)

・ 売買等事業活用

(1,000万円 - 50万円 - 11万円^{※2} - 800万円) × 20.315% = 約 28万円

※2 手数料(売却価格の1%) + 手数料に対する消費税

・ 当事者間の売買

(1,000万円 - 50万円 - 0 - 0) × 20.315% = 約 193万円

【注】概算で比較した場合の金額です。また、当事者間の売買の場合の市町村独自の控除については考慮していません。

- 2 国民健康保険税の軽減が受けられる場合があります。
国民健康保険税は前年の所得をもとに算出されますが、農地の譲渡所得に対して、800万円（買入協議制度による場合は1,500万円、特例農用地利用規定に基づく場合は2,000万円）までを控除して算出されます。

※ 一年以内に売却価格が100万円を超える農地の売買を行った場合、農地バンクから税務署へ支払調書の提出義務があります。その際に農地バンクからマイナンバーの提出を依頼します。



担い手

- 1 登録免許税、不動産取得税の軽減が受けられます。

※【固定資産評価額を300万円とした場合で試算】

売買の方法	登録免許税	不動産取得税
売買等事業活用	3万円 = 300万円 × 10/1,000	6万円 = (300万円 - (300万円 × 1/3)) × 3%
当事者間売買	4.5万円 = 300万円 × 15/1,000	9万円 = 300万円 × 3%

必要経費等

所有者

手数料1% + 消費税

【例】農地代金が1,000万円の場合

手数料 = 農地代金の1% 1,000万円 × 1% = 10万円

消費税 = 手数料の10% 10万円 × 10% = 1万円

合計 11万円



担い手

農地バンクが農地を買い入れ、売り渡すまでの期間（保有期間）に応じて、農地代金が次のとおり加算されます。

保有期間	6か月未満	1年未満
加算率	買入額の1%	買入額の2%

例) 農地バンクが1,000万円で買入れた農地を6か月未満で売渡す場合の農地代金
1,000万円 + (1,000万円 × 1%) = 1,010万円