

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、効率的かつ安定的な農業経営の育成を図ることを目的として、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たものが対象となります。

●農地要件

- (1) 地域計画に含まれる農用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。
(地域における営農類型ごとの農業経営の状況等により例外措置あり)
- (3) 基準面積(農地取得後の経営面積が当該地域における営農類型ごとの農家の平均経営面積)を超えていること。
- (4) 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。

3 手続きに要する期間は、申出から登記まで約 5 か月です。

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26万円（※2）	約952万円
当事者間売買	1,000万円	約193万円（※4）	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%)

※2 売買等事業活用

(1,000万円 - 50万円 - 22万円 (※3) - 800万円) × 20.315% = 約26万円

※3 手数料 (売却価格の2%) + 手数料に対する消費税

※4 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（農地代金の2%）+ 手数料に対する消費税

【例】農地代金が100万円の場合

手数料（注） = 農地代金の2% 100万円 × 2% = 2万円

消費税 = 手数料の10% 2万円 × 10% = 2,000円

合計 2万2,000円

（注）農地代金が600万円以上の場合、手数料は一律12万円になります。

農地代金が75万円以下の場合、手数料は一律1万5,000円になります。



担い手

農地代金に必要経費（農地代金の2%）が加算されます。

【例】農地代金が100万円の場合

必要経費（注） = 農地代金の2% 100万円 × 2% = 2万円

農地代金の合計 102万円

（注）農地代金が600万円以上の場合、必要経費は一律12万円になります。

農地代金が75万円以下の場合、必要経費は一律1万5,000円になります。