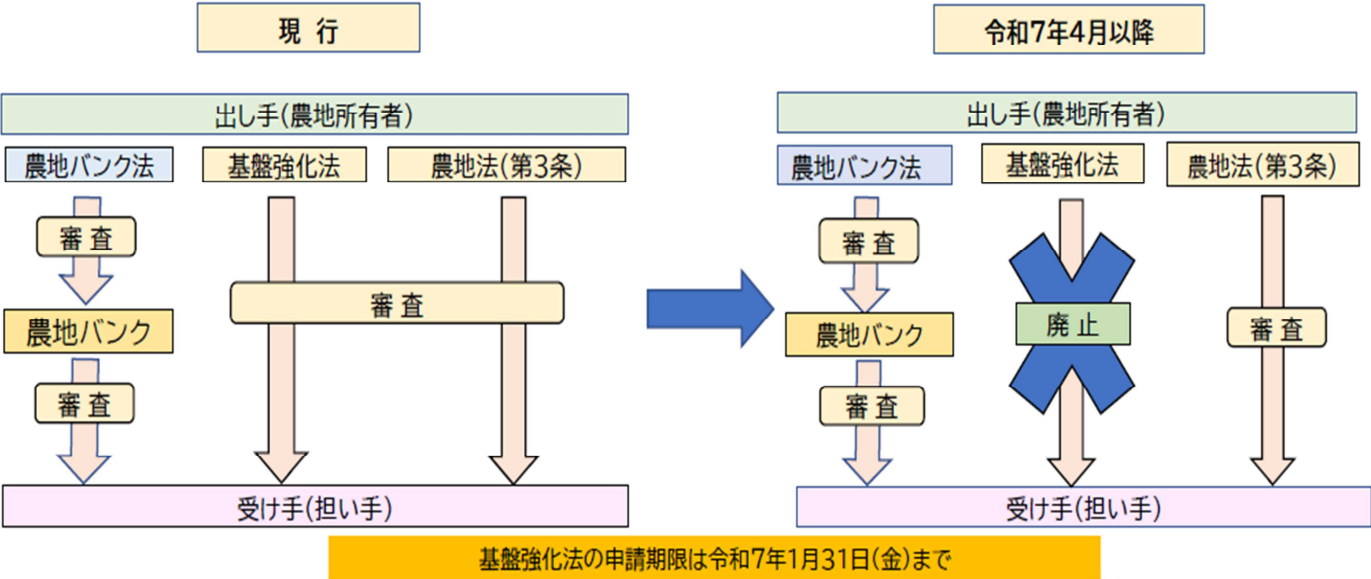


農地の貸し借り(売買)が令和7年4月より原則一本化されます。

農業経営基盤強化促進法の一部改正に伴い、農地の貸借(売買)方法が令和7年4月から変更されます。

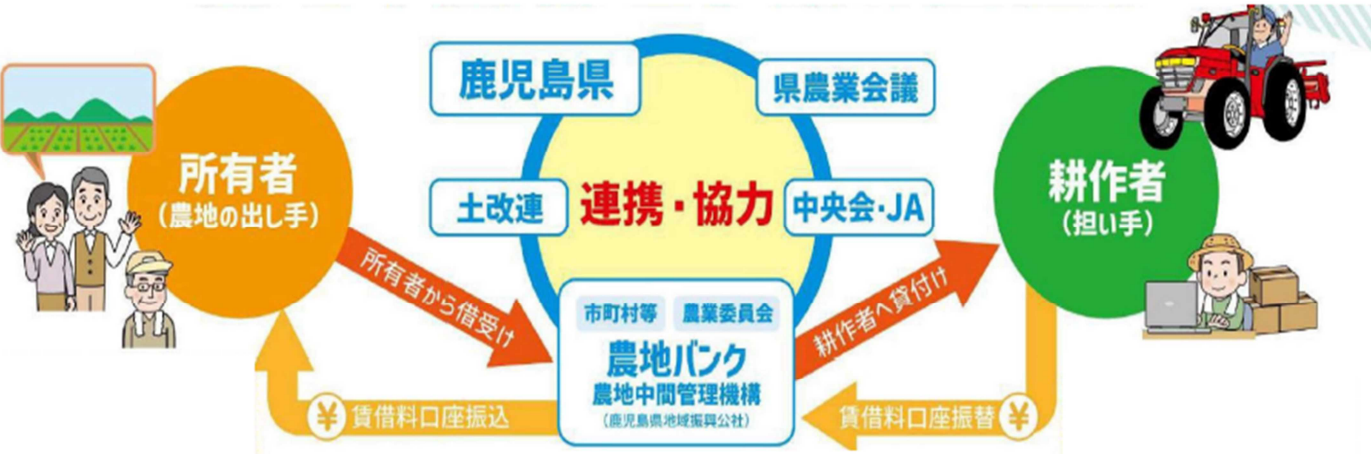
農地の貸借(売買)方法



農地バンクとは・・・市町村と連携し、農地を貸したい人(出し手)と借りたい人(受け手)との中間的受皿になる組織です。

農地バンク法とは・・・地域計画に基づいて「出し手と機構」「機構と受け手」の契約を行います。

農地バンク事業の仕組み



農地バンクによる所有権移転の要件等は、表の通りとなっています。

	基準	備考
対象地	農振農用地区域内の農用地	登記名義人自身が出し手となること
対象者	認定農家等の担い手	取得後に経営面積が概ね 1ha 以上となること
価格	周辺農地と比べて適正な金額	農地の事情による考慮あり
必要書類	(出し手) 印鑑登録証明書、振込指定金融機関の通帳(写) 等 (受け手) 通帳(写)、印鑑登録証明書、住民票等	
期間	約 6 ヶ月以上	

○農地バンク法による所有権移転の場合、登記を農地バンクが行い、農地の出し手は譲渡所得税の控除(800 万控除)を受けることができます。(無償譲渡や贈与は農地バンクでは取り扱いません。)

農地の賃借を農地バンク法で行うメリット

(農地の出し手)

① 公的機関だから安心

→農地バンクとの契約になるため、賃料は農地バンクより決まった時期に確実に振り込まれます。

(無償(使用貸借)の貸借も可能)

② 契約期間満了後は農地は返却されます。

→農地バンクに貸した農地は貸付期間終了後に必ず返却されます。引き続き他の方に耕作してもらいたい場合には再契約が可能です。

③ 農地は適切に管理されます。

→貸し付けた農地は、地域の話合いをもとに、意欲ある受け手等に転貸され、適切に管理されます。また、受け手が不在になった場合も地域の話合いに基づいて新たな受け手に転貸するとともに、転貸までの間は農地バンクが適切に管理します。(最長1年間)

④ 税制の優遇措置が適用されます。

→農地バンクに農地を貸し付けた場合、次の税金の優遇措置が受けられます。

- (1) 所有する全農地を、新たに、まとめて農地バンクに貸し付けた場合、農地バンクに貸し付けた農地の固定資産税が1/2に軽減(10年以上の貸付は3年間、15年以上の貸付は5年間軽減)
- (2) 相続税・贈与税の納税猶予を受けている場合に、納税猶予の適用農地を賃借しても、農地バンクを通じた賃借であれば納税猶予が継続します。

⑤ 農業者年金の特例措置を受けられます。

→後継者に貸し付けて経営移譲した農地を農地バンクに貸し直す場合でも、経営移譲年金や特例付加年金を引き続き受給できます。

(農地の受け手)

① 農地の集約化をサポートします。

→農地を集積・集約することで、農作業の効率化や生産性の向上が図られます。

② 賃料の支払や契約事務が楽になります。

→農地バンクとの契約に一本化されるため、複数の地権者から農地を借りる場合であっても、受け手は賃料をまとめて農地バンクに支払えばよく、手間がかかりません。



③ 所有者の相続等にも対応しています。

→農地所有者に相続が発生しても、農地バンクに農地を貸しているので、権利関係が次の世代に引き継がれます。また、所有者が誰かわからない農地や、一部の共有者のみ判明している農地も、農地バンクに貸し出せる仕組みがあります。