

## 特例事業（農地売買等事業）の事務手続きについて

日時：令和8年4月23日（木）

### 【次第】

#### 1 促進計画での売買手続きについて

- ・ 事業タイプと要件
- ・ 基準面積
- ・ 手続きの流れとチェックリスト
- ・ エクセルファイルへの入力例

#### 2 質疑・応答

特例事業要件一覧

R7.1.30

特例事業（農地売買等事業）			
事業名	農地売買等支援事業 （担い手支援タイプ） 買入協議あり	農地売買等支援事業 （担い手支援タイプ） 買入協議なし	農地売買等支援事業 （担い手支援タイプ） 買入協議なし
事業区分	一般農地売買事業	一般農地売買事業	一般農地売買事業
地域計画	区域内	区域内	区域外
実施区域	農用地区域内の農用地	市街化区域を除く区域	農用地区域内の農用地 市街化区域を除く区域
受け手要件	①農作業の常時従事日数が原則年間150日以上であること ②保有・借受農地を適正に利用していること		
面積要件	③認定農業者、特定農業法人、基本構想水準到達者、認定新規就農者 ④農業委員会からのあっせんを受ける者 ⑥取得面積と耕作面積合計が概ね1ha以上の団地を形成すること【注2】 ⑦取得面積と耕作面積合計が市町村毎の基準面積を超えること【注3】	③以外の農業を担う者 ⑤農業経営の資本装備が農用地等の効率利用の観点からみて適当な水準又は、近く適当な水準になる見込みがあると認められること ⑥取得面積と耕作面積合計が概ね1ha以上の団地を形成すること【注2】 ⑦取得面積と耕作面積合計が市町村毎の基準面積を超えること【注3】	③認定農業者、特定農業法人、基本構想水準到達者、認定新規就農者 ⑤農業経営の資本装備が農用地等の効率利用の観点からみて適当な水準又は、近く適当な水準になる見込みがあると認められること ⑥取得面積と耕作面積合計が概ね1ha以上の団地を形成すること【注2】 ⑦取得面積と耕作面積合計が市町村毎の基準面積を超えること【注3】
譲渡所得税の控除額【注1】	1,500万円	800万円	800万円
手数料率	出し手：1.5%、受け手1.5%	出し手：2%、受け手2%	出し手：1.5%、受け手1.5% 出し手：2%、受け手2%
会社に対する必要経費	手数料のみ	手数料及び登録免許税	手数料のみ 手数料及び登録免許税

【注1】 農業振興地域内の農用地以外は税の控除・軽減措置は受けられない。

【注2】 団地形成とは、取得農地と耕作農地等が次の(1)～(3)のいずれかに該当する場合

(1)同じ「大字」若しくは隣接する「大字」に所在し、その合計面積がおおむね1ha（80a以上）以上であること。

(2)同じ「農業集落」内に所在し、その合計面積がおおむね1ha（80a以上）以上であること。

(3)取得農地と、耕作農地等が個々の状況及び地域の農業生産条件を勘案した上で、一連の農作業を支援なく行うことができると認められる範囲内に所在し、その合計面積がおおむね1ha（80a以上）以上であること。

【注3】 基準面積とは、当該地域における営農類型ごとの平均経営面積以上で、公社が市町村及び農業委員会の意見を聴いて定めたもの。

# 参考資料

## 沖縄県農業振興公社が実施する農地売買等事業における基準面積

令和6年度版

単位:アール

市町村名	営農類型等	基準面積	参考 平均経営面積 (2020年センサス)
国頭村	果樹(マンゴー)	40	
	新規就農者	40	
	その他	111	108
大宜味村	花卉(輪菊+小菊)	40+30	
	新規就農者	40	
	その他	73	92
東村	果樹(マンゴー)	70	
	果樹(タンカン)	150	
	新規就農者	50	
	その他	185	155
今帰仁村	施設野菜(スイカ)	50	
	花卉(輪菊+小菊)	32+34	
	新規就農者	50	
	その他	78	87
本部町	野菜(スイカ)	50	
	新規就農者	40	
	その他	59	56
名護市名護	花卉(洋ラン)	30	
	新規就農者	50	
	その他	62	69
名護市羽地	花卉(洋ラン)	30	
	新規就農者	50	
	その他	60	63
名護市久志	花卉(洋ラン)	30	
	新規就農者	50	
	その他	77	75
名護市屋我地	花卉(輪菊+小菊)	40+40	
	花卉(アレカヤシ+ドラセナ)	50+50	
	花卉(洋ラン)	30	
	野菜(キュウリ+インゲン)	40+40	
	新規就農者	50	
	その他	100	89
名護市屋部	花卉(洋ラン)	30	
	新規就農者	50	
	その他	67	68
恩納村	新規就農者	50	
	その他	67	53
宜野座村	果樹(マンゴー)	70	
	新規就農者	50	
	その他	97	101
金武町	新規就農者	40	
	その他	58	53
伊江村	花卉(菊)	70	
	花卉(洋ラン)	40	
	野菜(インゲン+ニガウリ)	50+20	
	果樹(マンゴー)	60	
	肉用牛(15頭)+野菜(インゲン)	成雌牛15頭(58)+25	
	肉用牛(15頭)+野菜(とうがん)	成雌牛15頭(58)+60	
	新規就農者	50	
その他	178	186	

市町村名	営農類型等	基準面積	参考 平均経営面積 (2020年センサス)
伊平屋村	花卉(輪菊+小菊+アレカヤシ+ウイキョウ)	20+20+20+10	
	花卉(アレカヤシ+ウイキョウ)	100+50	
	新規就農者	50	
	その他	<b>249</b>	313
伊是名村	さとうきび+野菜	90+50	
	花卉(小菊+輪菊+アレカヤシ)	25+25+10	
	新規就農者	10	
	その他	<b>194</b>	220
うるま市石川	新規就農者	30	
	その他	<b>46</b>	46
うるま市与那城	野菜(メロン)	60	
	花卉(輪菊)	51	
	新規就農者	30	
	その他	<b>67</b>	99
うるま市勝連	新規就農者	<b>30</b>	
	その他	<b>46</b>	44
うるま市具志川	花卉(洋ラン+小菊)	15+10	
	野菜(インゲン+ニガウリ)	30	
	新規就農者	30	
	その他	<b>31</b>	49
沖縄市	新規就農者	20	
	その他	<b>35</b>	30
読谷村	果樹(パパイヤ)	55	
	新規就農者	<b>30</b>	
	その他	<b>43</b>	29
北中城村	花卉(洋ラン)	25	
	新規就農者	<b>20</b>	
	その他	<b>24</b>	24
中城村	花卉(洋らん+小菊)	15+10	
	新規就農者	<b>20</b>	
	その他	<b>29</b>	25
西原町	花卉(洋らん+小菊)	15+10	
	新規就農者	30	
	その他	<b>27</b>	26
豊見城市	野菜(インゲン、ニガウリ)	24	
	花卉(ラン+スマイラックス)	21	
	花卉(バラ+クルクマ)	17+18	
	新規就農者	<b>30</b>	
	その他	<b>38</b>	31
糸満市糸満	野菜(インゲン、キュウリ、ニガウリ)	62	
	花卉(洋ラン)	26	
	新規就農者	40	
	その他	<b>103</b>	82
糸満市兼城	花卉(洋ラン)	26	
	新規就農者	40	
	その他	<b>40</b>	42
糸満市高嶺	花卉(洋ラン)	26	
	新規就農者	40	
	その他	<b>54</b>	53
糸満市三和	野菜(インゲン、キュウリ、ニガウリ)	62	
	花卉(洋ラン)	26	
	新規就農者	40	
	その他	<b>68</b>	69

市町村名	営農類型等	基準面積	参考 平均経営面積 (2020年センサス)
八重瀬町東風平	洋らん	25	46
	野菜(インゲン)	40	
	新規就農者	40	
	その他	45	
八重瀬町具志頭	施設ピーマン	40	52
	花卉(小菊)	60	
	花卉(洋ラン)	60	
	新規就農者	40	
	その他	56	
南城市玉城	野菜(インゲン、にがうり)	36	48
	花卉(洋ラン)	28	
	新規就農者	30	
	その他	45	
南城市知念	新規就農者	30	32
	その他	33	
南城市佐敷	新規就農者	20	39
	その他	30	
南城市大里	花卉(洋ラン)	20	41
	新規就農者	30	
	その他	41	
与那原町	新規就農者	20	38
	その他	31	
南風原町	花卉(洋ラン)	26	32
	果樹(マンゴー)	40	
	果樹(パパイヤ)	40	
	新規就農者	30	
	その他	34	
久米島町仲里	野菜(インゲン、にがうり)	40	183
	花卉(菊)	45	
	新規就農者	50	
	その他	136	
久米島町具志川	野菜(インゲン+にがうり)	40	166
	花卉(菊)	50	
	新規就農者	50	
	その他	139	
渡嘉敷村	新規就農者	20	19
	その他	66	
座間味村	新規就農者	50	23
	その他	21	
渡名喜村	新規就農者	30	23
	その他	20	
栗国村	新規就農者	20	83
	その他	70	
南大東村	新規就農者	50	800
	その他	704	
北大東村	新規就農者	50	522
	その他	516	
宮古島市平良	新規就農者	50	142
	その他	151	
宮古島市城辺	さとうきび+野菜	130	200
	さとうきび+果樹(マンゴー)	100+30	
	新規就農者	50	
	その他	186	

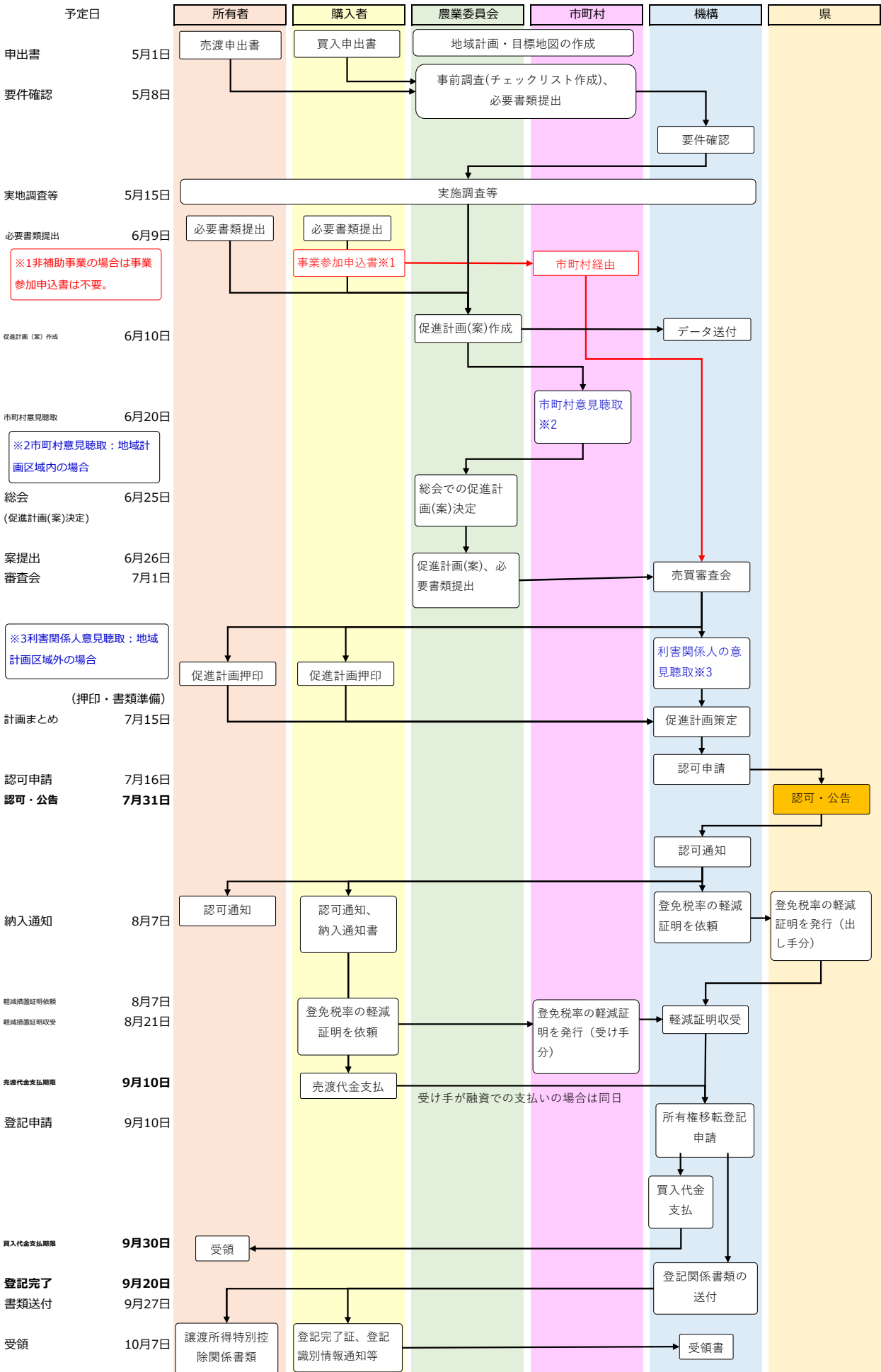
市町村名	営農類型等	基準面積	参考 平均経営面積 (2020年センサス)
宮古島市 下地	野菜(インゲン+トウガン+ピーマン+スイカ)+肉用牛	20+20+20+20+10頭(100)	
	果樹(マンゴー)+野菜(スイカ+メロン)	20+20+20	
	新規就農者	50	
	その他	186	191
宮古島市 上野	さとうきび+野菜	100+30	
	新規就農者	50	
	その他	170	162
宮古島市 伊良部	新規就農者	50	
	その他	161	170
多良間村	新規就農者	50	
	その他	318	372
石垣市	果樹(マンゴー)	70	
	花卉(洋ラン+レッドジンジャー)	26+40	
	新規就農者	50	
	その他	284	323
竹富町 竹富	新規就農者	50	
	その他	322	(400)
竹富町 西表	新規就農者	50	
	その他	134	(146)
竹富町 波照間	新規就農者	50	
	その他	311	(326)
竹富町 大富	新規就農者	50	
	その他	459	(545)
竹富町 大原	新規就農者	50	
	その他	461	(666)
竹富町 小浜	新規就農者	50	
	その他	241	(185)
竹富町 古見	新規就農者	50	
	その他	286	(322)
竹富町 黒島	新規就農者	50	
	その他	630	(747)
竹富町 上原	新規就農者	50	
	その他	179	(273)
竹富町 豊原	新規就農者	50	
	その他	435	(534)
与那国町	新規就農者	50	
	その他	286	286

※参考の平均経営面積(センサス数値より算出)のうち、( )内数値についてはデータ未公表のため2005年数値記載。

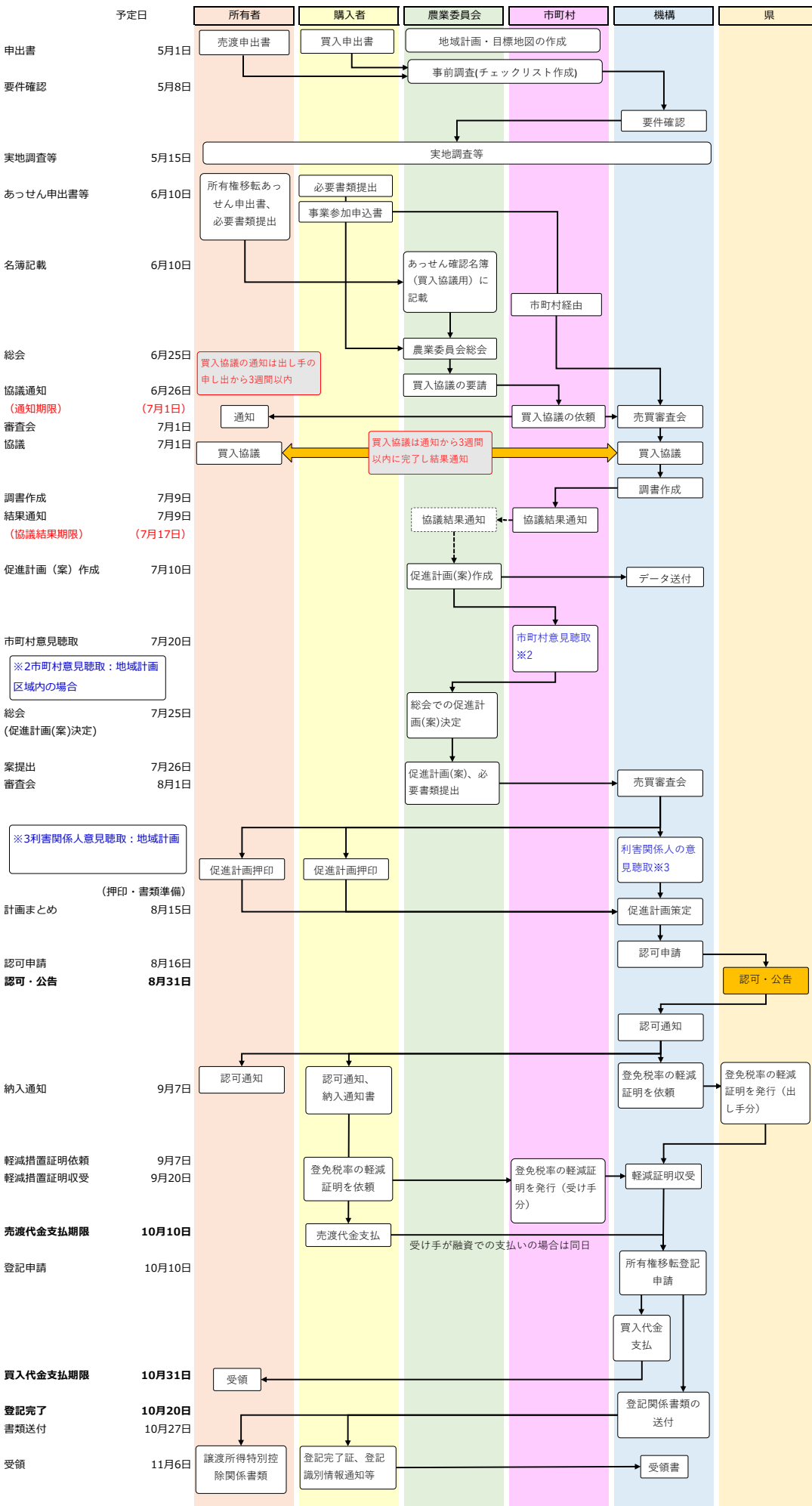
※「その他」の太字の部分は、2010年センサス公表に基づき修正(平成24年度)。

※「新規就農者」の太字の部分は、市町村下限面積に準じ修正(平成24年度)。

農地売買の手続きの流れ（担い手支援タイプで買入協議なし 又は 一般農地売買事業の場合）



農地売買の手続きの流れ（担い手支援タイプで買入協議ありの場合）



## 機構による買入協議制度

### (1) 買入協議制度の概要

地域計画区域内の農地の所有者から農業委員会にあっせんを受けたい旨の申出があり、当該農地について担い手に集積を図るために特に機構による買入れが必要と認めるときに、農業委員会からの要請に基づいて市町村長から機構及び農地の所有者に出される協議通知により互いに協議を行う制度です（基盤法 22）。

### (2) 買入協議制度の対象農地

以下の①及び②を満たす農地を対象とします（基盤法基本要綱別紙 10 第 1 の 2）。

① 地域計画の区域のうち、当該農地を含む周辺の地域における農地の保有及び利用の現況及び将来の見通し等からみて効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対し利用の集積を図ることが望ましい農地。

② 土地改良事業が実施された農地や集団的に存している優良農地又は認定農業者等が現に耕作している農地に隣接する農地  
など。

※ 対象とすべきか否かは、農業委員会が個々具体的に判断するものとされています。

【参考】「農業経営基盤強化促進法第 13 条の 2 に基づく農地保有合理化法人による買入協議制度の運用について」

（平成 7 年 6 月 23 日 7-16 農林水産省農政課長通知）

申出があった農用地が買入協議の対象となるかどうかは、当該農用地の集積を受ける認定農業者が当該農用地を取得した場合、機械装備や労働力を効率的に利用し、結果として低コスト、高所得の実現を図ることができるかどうかにより判断する。

○対象となる農用地（例）

① 土地改良事業の実施により区画整理がなされている農用地

② 土地改良事業は実施されていないが、集団的にまとまっている農用地

③ ①又②には該当しないが、認定農業者の経営農用地に隣接するなど一団の農用地として利用することが可能な農用地 など

○対象としてなじまないもの（例）

① 農道が未整備である等により認定農業者の保有する高能率の機械が入らないため、効率的な作業ができない農用地

② 山間谷地田のように孤立しているために効率的な利用を図ることが困難な農用地 など

### (3) 農業委員会による要請

農業委員会は、農地所有者からのあっせん申出を受け、農地の所有者と購入希望者に機構を含めた調整を行うが当該調整が整わず(※)、地域計画に即した利用権の設定等ができないと判断される場合に、（農地部会又は総会の議決を経て）市町村長に買入協議の実施を要請します（基盤法基本要綱別紙 10 第 1 の 1）。

#### 【「調整が整わず」とは】

売渡しの申出に係る農地の価格や売買の対象とする農地の範囲について農地の所有者と農地中間管理機構の意向が一致せず、このままでは調整が不調に終わり、農地中間管理機構が当該農地に係る権利を取得できず、地域計画の達成に資するように利用権の設定等ができなくなるおそれがある場合など

#### (4) 市町村の長による通知

市町村の長は、地域計画の達成に資する見地からみて、特に機構による買入れが必要と認めるときは、機構が買入れの協議を行う旨を機構及び農地所有者に通知（様式 57）を行います（基盤法 22②）。通知は、農地所有者からの申出があった日から起算して 3 週間以内に行うものとされています（基盤法 22③）。

なお、市町村の長が通知を行うに当たっては、事前に機構と連絡調整を図るものとされていますが、市町村長から農地所有者に通知をした際には、機構に対しても同様の通知（様式 58）がされるよう市町村と協議しておくことが必要と考えます。

#### (5) 農地所有者への周知事項

市町村長から通知を受けると、農地所有者に次の制限が課されるため、このことを農地所有者に十分に周知しておくことが必要です（基盤法基本要綱別紙 10 第 2 の 3）。

- ① 正当な理由（例えば、天災、重病等のやむを得ない事情等）がなければ協議を拒んではならないこと（基盤法 22④）。
- ② 通知があった日から起算して 3 週間を経過するまでの間（その期間内に協議が成立しないことが明らかになったときは、その時までの間）は、譲渡制限が課せられること（基盤法 22⑤）。
- ③ ②の譲渡制限に反した場合は 10 万円以下の過料に処せられることがあること（基盤法 35②）。

#### (6) 買入協議による買入

機構は、買入協議が整った場合又は買入協議が成立しないことが明らかとなった場合には、その旨を市町村に連絡（様式 59）します。

なお、買入協議による農地の買入は、特例事業として行われるものであり、かつ、当該農地の価格が、その土地の近傍類似の取引や生産力等からみて適切であると判断されるものとされています（基盤法基本要綱別紙 10 第 3）。

#### (7) 売渡に当たっての買戻特約

農地の売渡に当たっては、買入協議の目的を担保するために、当該農地を引き渡した日から 5 年を経過する日までの間は買戻の特約を付すものとされています（基盤法基本要綱別紙 10 第 4）。