

# 田畑売買価格等に関する調査結果

—— 平成 2 8 年度 ——

平成 2 9 年 3 月

一般社団法人秋田県農業会議



# は し が き

農業所得の低迷や農業従事者の減少・高齢化、遊休農地の増加など、農業を取り巻く厳しい情勢が続く中で、国は「農林水産業・地域の活力創造プラン」を改訂し、生産資材価格形成の仕組みの見直しや、流通・加工業界構造の改革、収入保険制度の導入等を盛り込んだ「農業競争力強化プログラム」を展開することとしています。

同プランの中で、我々農業委員会組織は農地利用の最適化を推進し、農地中間管理事業による担い手への農地集積・集約化や担い手の育成確保に向け様々な面から支援していくことが求められております。

こうした中において、従来から実施しております「田畑売買価格調査」、「農作業労賃調査」といった基礎調査は、これらを推進する上で欠くことのできない基礎資料となっております。

本冊子は、県内25市町村農業委員会の協力を得て各地域の農地価格を調査し、その結果を公表することで、土地利用型農業が効率化・高度化され、担い手の農業経営改善に資するよう取りまとめたものでありますので、本趣旨をご理解いただき有効に活用していただければ幸いです。

最後に、調査実施にあたりご協力をいただきました市町村農業委員会に厚くお礼を申し上げます。

平成 29 年 3 月

一般社団法人秋田県農業会議



# 目 次

I . 調査結果の概要	1
1 . 概観	1
2 . 耕作目的自作地売買価格の動向	1
3 . 農用地区域における自作地売買価格の動向	8
4 . 転用目的自作地売買価格の動向	12
II . 平成28年度田畑売買価格等に関する調査要領	14



# I. 調査結果の概要

## 1. 概 観

農用地区域内における中田価格はやや下落傾向にあり、そのうち純農業地域では、平成 27 年の 545 千円（対前年比 96.3%）に対し、平成 28 年は 531 千円（対前年比 97.4%）となった。同じく都市農業地域では、平成 27 年の 678 千円（対前年比 93.9%）に対し、平成 28 年は 644 千円（対前年比 95.0%）となった。

農用地区域内における中畑価格の県平均について、純農業地域は、227 千円（対前年比 97.4%）、都市農業地域は 405 千円（対前年比 91.8%）となった。

本調査結果について、県内の純農業地域の農用地区域内における中田価格は、昭和 62 年（1,477 千円・中田価格）をピークに 30 年連続して下落している。10 年前（平成 18 年）と比較すると 257 千円（32.6%）の下落である。

価格変動の要因として、中田・中畑の横ばいや下落については、「米価等の農産物価格が低い」、「農地の買い手が少ない・買い控え」と言った回答が多く寄せられた。

※純農業地域：都市計画法の線引きが完了している秋田市及び潟上市を除く 23 市町村

※都市農業地域：都市計画法の線引きが完了している秋田市および潟上市

## 2. 耕作目的自作地売買価格の動向

### (1) 純農業地域の自作地売買価格（表－1、参考－1）

純農業地域の中田における農地価格は、北秋田地域の農用地区域内および由利地域、平鹿地域の農用地区域以外の区域において横ばいとなった。また、中畑については北秋田、由利地域の農用地区域以内および北秋田、由利、平鹿地域の農用地区域以外の区域が横ばいとなった。これ以外は全ての地域の中田・中畑においやや下落傾向にあり、農用地区域内の中田価格の県平均は 531 千円で対前年比 97.4%、中畑価格の県平均は 227 千円で前年比 97.4%となった。

表－1 純農業地域の地域別自作地売買価格

(単位：千円/10a)

地域	中 田						中 畑					
	農用地区域内			農用地区域以外の区域			農用地区域内			農用地区域以外の区域		
	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比
鹿 角	466	443	95.1%	731	671	91.8%	218	208	95.4%	349	318	91.1%
北秋田	553	553	100.0%	590	587	99.5%	175	175	100.0%	213	213	100.0%
山 本	424	417	98.3%	322	314	97.5%	129	126	97.7%	98	92	93.9%
秋 田	551	539	97.8%	507	498	98.2%	251	245	97.6%	382	373	97.6%
由 利	697	685	98.3%	810	810	100.0%	313	313	100.0%	433	433	100.0%
仙 北	428	393	91.8%	530	496	93.6%	194	181	93.3%	328	320	97.6%
平 鹿	637	618	97.0%	867	867	100.0%	344	328	95.3%	448	448	100.0%
雄 勝	605	598	98.8%	510	501	98.2%	242	239	98.8%	255	251	98.4%
平 均	545	531	97.4%	608	593	97.5%	233	227	97.4%	313	306	97.8%

参考－1 農業地域類型別自作地売買価格

(単位：千円/10a)

農業地域 類型	中 田						中 畑					
	農用地区域内			農用地区域以外の区域			農用地区域内			農用地区域以外の区域		
	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比	27年	28年	対前年比
都市的地域	764	752	98.4%	1,133	1,124	99.2%	385	380	98.7%	636	632	99.4%
平地農業地域	578	560	96.9%	661	647	97.9%	272	262	96.3%	360	353	98.1%
中間農業地域	546	530	97.1%	550	531	96.5%	233	228	97.9%	246	238	96.7%
山間農業地域	444	438	98.6%	426	406	95.3%	171	169	98.8%	171	167	97.7%
計(平均)	545	531	97.4%	608	593	97.5%	233	227	97.4%	313	306	97.8%

## (2) 都市農業地域の自作地売買価格(表－2)

都市農業地域の農地価格は市街化調整区域の農用地区域以外の区域がやや上昇したほか全て下落した。

表－2 都市農業地域の自作地売買価格

(単位：千円/10a)

農業地域類型	中 田			中 畑		
	市街化調整区域		市街化 区 域	市街化調整区域		市街化 区 域
	農用地区域内	農用地区域以外の区域		農用地区域内	農用地区域以外の区域	
都市的地域	958	1,840	3,998	925	1,567	4,251
平地農業地域	463	486	320	229	506	320
中間農業地域	675	600	3,643	300	450	
山間農業地域	400			175		
計(平均)	644	986	2,294	405	742	2,067
平成27年	678	979	2,473	441	769	2,225
対前年比	95.0%	100.7%	92.8%	91.8%	96.5%	92.9%

(3) 農用地区域内中田売買価格の年次別推移 (表-1、表-3、図-1)

平成28年の平均中田売買価格は531千円で、対前年比97.4%に下落(△14千円)、10年前(平成18年)の価格の67.4%に下落(△257千円)している。

地域別に10年前の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域(5年連続)で49.7%、最も下落幅の小さい北秋田地域(4年連続)で80.1%となっている。

表-3 農用地区域内中田売買価格の年次別推移

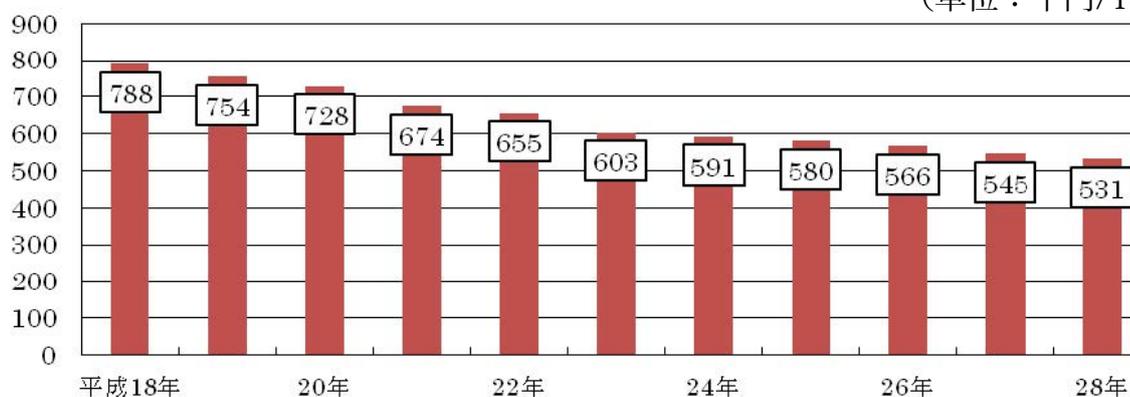
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	18年	687	690	603	818	998	790	857	792	788
	19年	682	690	572	794	971	713	838	758	754
	20年	682	666	540	732	951	685	822	729	728
	21年	682	620	505	721	749	649	795	698	674
	22年	646	620	499	716	746	623	718	698	655
	23年	550	581	464	608	729	550	707	635	603
	24年	550	581	461	605	710	514	674	629	591
	25年	519	581	457	605	710	475	671	623	580
	26年	491	581	442	584	710	441	668	612	566
	27年	466	553	424	551	697	428	637	605	545
	28年	443	553	417	539	685	393	618	598	531
平成18年との比較	18年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	19年	99.3%	100.0%	94.9%	97.1%	97.3%	90.3%	97.8%	95.7%	95.7%
	20年	99.3%	96.5%	89.6%	89.5%	95.3%	86.7%	95.9%	92.0%	92.4%
	21年	99.3%	89.9%	83.7%	88.1%	75.1%	82.2%	92.8%	88.1%	85.5%
	22年	94.0%	89.9%	82.8%	87.5%	74.7%	78.9%	83.8%	88.1%	83.1%
	23年	80.1%	84.2%	76.9%	74.3%	73.0%	69.6%	82.5%	80.2%	76.5%
	24年	80.1%	84.2%	76.5%	74.0%	71.1%	65.1%	78.6%	79.4%	75.0%
	25年	75.5%	84.2%	75.8%	74.0%	71.1%	60.1%	78.3%	78.7%	73.6%
	26年	71.5%	84.2%	73.3%	71.4%	71.1%	55.8%	77.9%	77.3%	71.8%
	27年	67.8%	80.1%	70.3%	67.4%	69.8%	54.2%	74.3%	76.4%	69.2%
	28年	64.5%	80.1%	69.2%	65.9%	68.6%	49.7%	72.1%	75.5%	67.4%

注) 都市計画法区域市町村を除く

図-1 中田売買価格の年次別推移

(単位：千円/10a)



(4) 農用地区域内中畑売買価格の年次別推移 (表-1、表-4、図-2)

平成28年の平均中畑売買価格は227千円で、対前年比97.4%に下落(△6千円)、10年前(平成18年)の価格の64.3%に下落(△126千円)している。

地域別に10年前の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域(6年連続)で44.8%、最も下落幅の小さい鹿角地域(2年連続)で74.8%となっている。

表-4 農用地区域内中畑売買価格の年次別推移

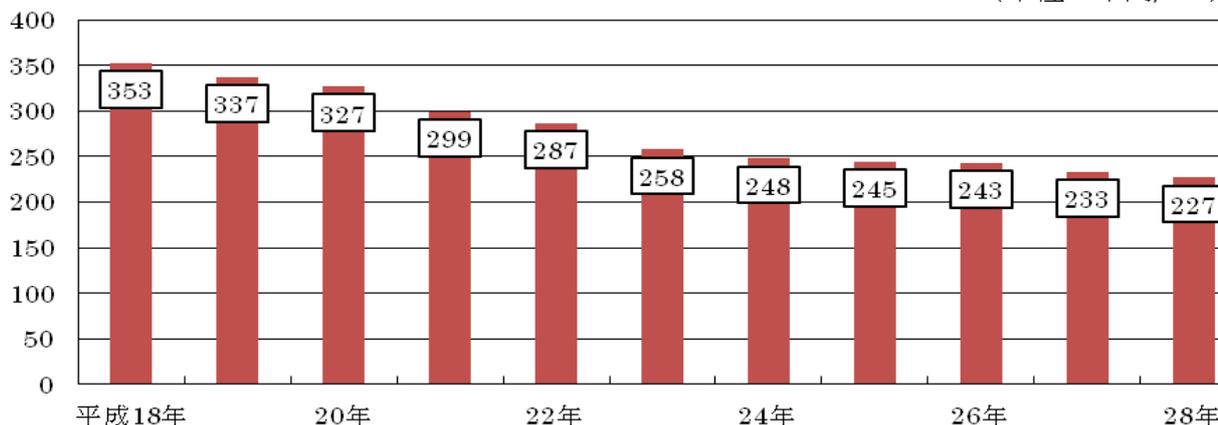
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
価格	18年	278	240	199	341	451	404	481	357	353
	19年	278	240	180	325	453	364	469	329	337
	20年	278	227	176	319	422	351	464	325	327
	21年	278	222	172	308	310	319	455	300	299
	22年	278	222	170	303	308	298	411	298	287
	23年	254	184	153	301	305	230	381	256	258
	24年	254	184	148	270	304	209	364	250	248
	25年	240	184	144	270	313	196	364	247	245
	26年	229	184	138	264	313	203	364	245	243
	27年	218	175	129	251	313	194	344	242	233
28年	208	175	126	245	313	181	328	239	227	
平成17年との比較	18年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	19年	100.0%	100.0%	90.5%	95.3%	100.4%	90.1%	97.5%	92.2%	95.5%
	20年	100.0%	94.6%	88.4%	93.5%	93.6%	86.9%	96.5%	91.0%	92.6%
	21年	100.0%	92.5%	86.4%	90.3%	68.7%	79.0%	94.6%	84.0%	84.7%
	22年	100.0%	92.5%	85.4%	88.9%	68.3%	73.8%	85.4%	83.5%	81.3%
	23年	91.4%	76.7%	76.9%	88.3%	67.6%	56.9%	79.2%	71.7%	73.1%
	24年	91.4%	76.7%	74.4%	79.2%	67.4%	51.7%	75.7%	70.0%	70.3%
	25年	86.3%	76.7%	72.4%	79.2%	69.4%	48.5%	75.7%	69.2%	69.4%
	26年	82.4%	76.7%	69.3%	77.4%	69.4%	50.2%	75.7%	68.6%	68.7%
	27年	78.4%	72.9%	64.8%	73.6%	69.4%	48.0%	71.5%	67.8%	66.1%
28年	74.8%	72.9%	63.3%	71.8%	69.4%	44.8%	68.2%	66.9%	64.3%	

注) 都市計画法区域市町村を除く

図-2 中畑売買価格の年次別推移

(単位：千円/10a)



(5) 農用地区域内田畑売買価格の水準

地区別に多少のばらつきがあるものの、田畑ともに一定の価格帯を形成している。中畑の売買価格水準を調査対象地点数（昭和25年時点の239市町村から都市計画法の線引きが完了している秋田市・潟上市を除いた213地点）で見ると、20～100万円の価格帯で95%以上を占めている。10年前（平成18年）は60～80万円の価格帯が最も多かった（図-3（2））が、平成28年現在は40～60万円の価格帯が最も多く全体の51.7%を占めている（表-5、図-3）。

中畑の売買価格水準を地点数で見ると、10～50万円の価格帯で全体の95%以上を占めている。10年前（平成18年）は20～30万円、30～40万円の価格帯が大半を占めていた（図-4（2））が、平成28年現在は10～20万円、20～30万円の価格帯が大半（67.0%）を占めている。（表-6、図-4）

表-5 地域別中畑売買価格の水準

(単位：地点数)

区 分	鹿 角	北秋田	山 本	秋 田	由 利	仙 北	平 鹿	雄 勝	計	
									実 数	割 合
20万円 未満	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0.9%
20万円 ～ 40万円	1	3	4	5	0	11	1	0	25	11.8%
40万円 ～ 60万円	9	13	20	13	7	29	13	8	112	53.1%
60万円 ～ 80万円	1	14	1	0	12	1	5	15	49	23.2%
80万円 ～ 100万円	0	2	0	0	8	0	7	0	17	8.1%
100万円 ～ 120万円	0	0	0	1	1	0	2	0	4	1.9%
120万円 ～ 140万円	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0.5%
140万円 ～ 160万円	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0.5%
160万円 ～ 180万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
180万円 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
計	11	32	25	19	29	42	29	24	211	100.0%

注 都市計画法区域市町村を除く

表-6 地域別中畑売買価格の水準

(単位：地点数)

区 分	鹿 角	北秋田	山 本	秋 田	由 利	仙 北	平 鹿	雄 勝	計	
									実 数	割 合
10万円 未満	0	0	9	0	0	0	1	0	10	4.8%
10万円 ～ 20万円	5	17	8	4	4	19	0	1	58	27.8%
20万円 ～ 30万円	5	6	8	11	8	17	10	17	82	39.2%
30万円 ～ 40万円	1	5	0	1	9	3	11	5	35	16.7%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	6	2	2	0	15	7.2%
50万円 ～ 60万円	0	0	0	0	0	1	3	0	4	1.9%
60万円 ～ 70万円	0	0	0	0	0	0	2	1	3	1.4%
70万円 ～ 80万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
80万円 ～ 90万円	0	0	0	0	2	0	0	0	2	1.0%
90万円 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
計	11	31	25	18	29	42	29	24	209	100.0%

注 都市計画法区域市町村を除く

図-3 中田の売買価格別地点数

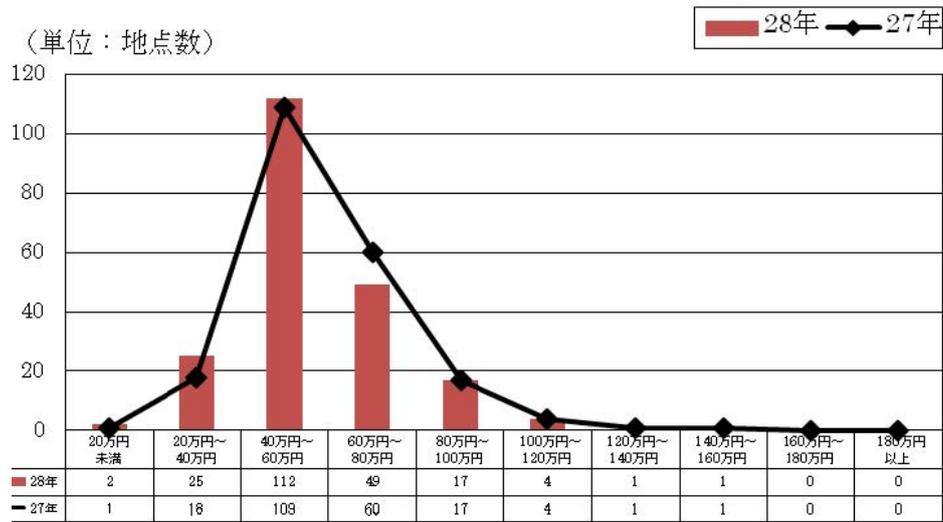
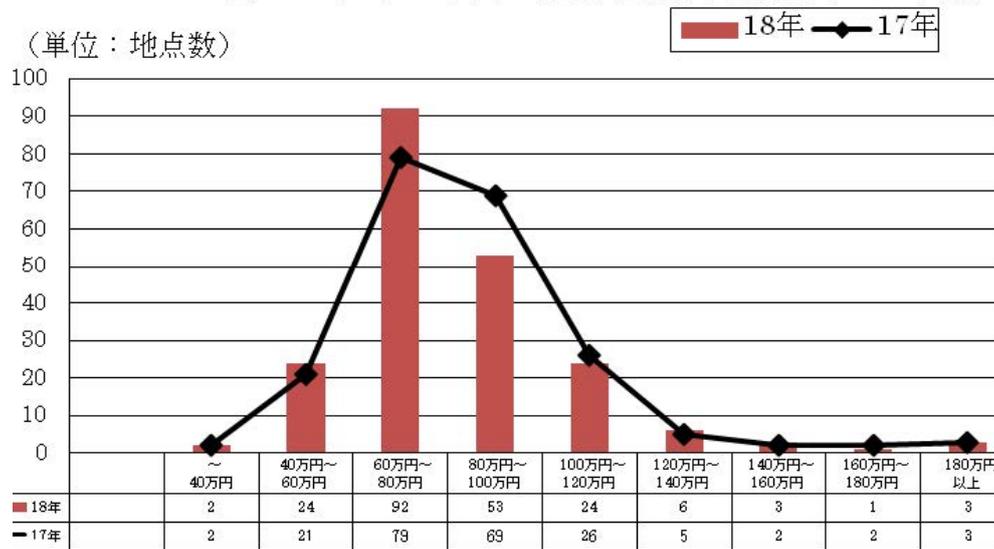
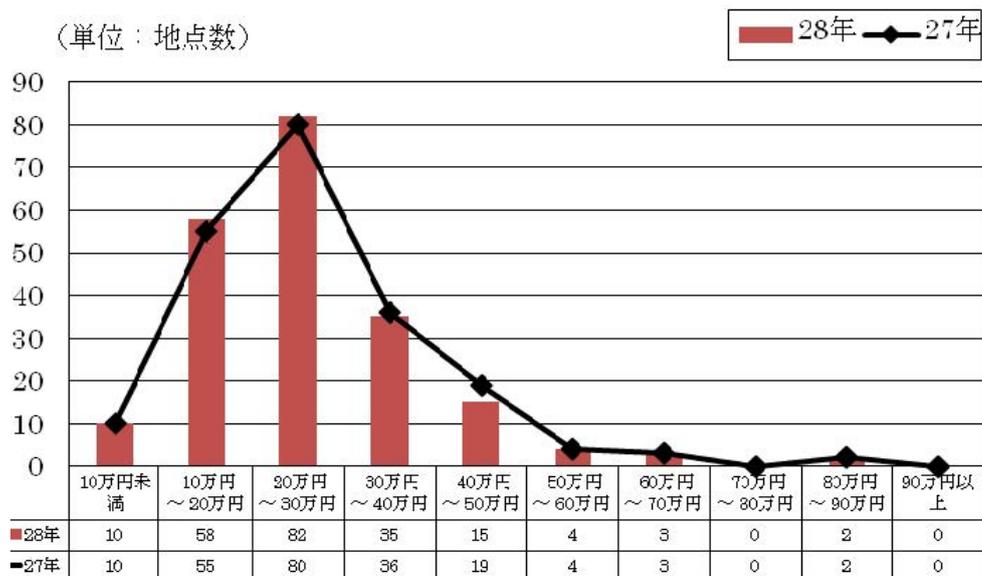


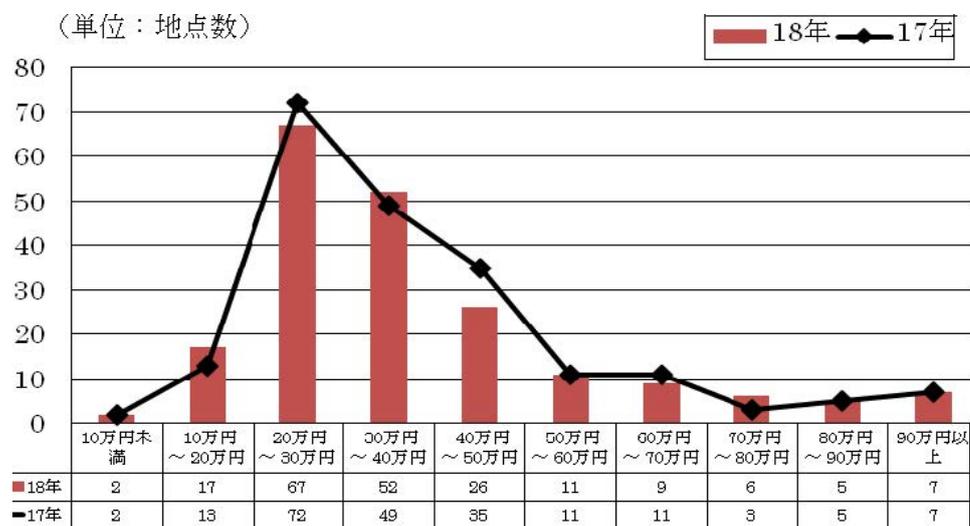
図-3 (2) 中田の売買価格別地点数 (10年前)



図－4 中畑の売買価格別地点数



図－4（2） 中畑の売買価格別地点数（10年前）



### 3. 農用地区域内における自作地売買価格の動向

(1) 中田・中畑の売買価格の動向（表－7、図－5、図－6）

田畑売買価格の動向については、中田、中畑とも、「横ばい」となった地点が最も多い。中田で66.4%、中畑で83.6%となっている。

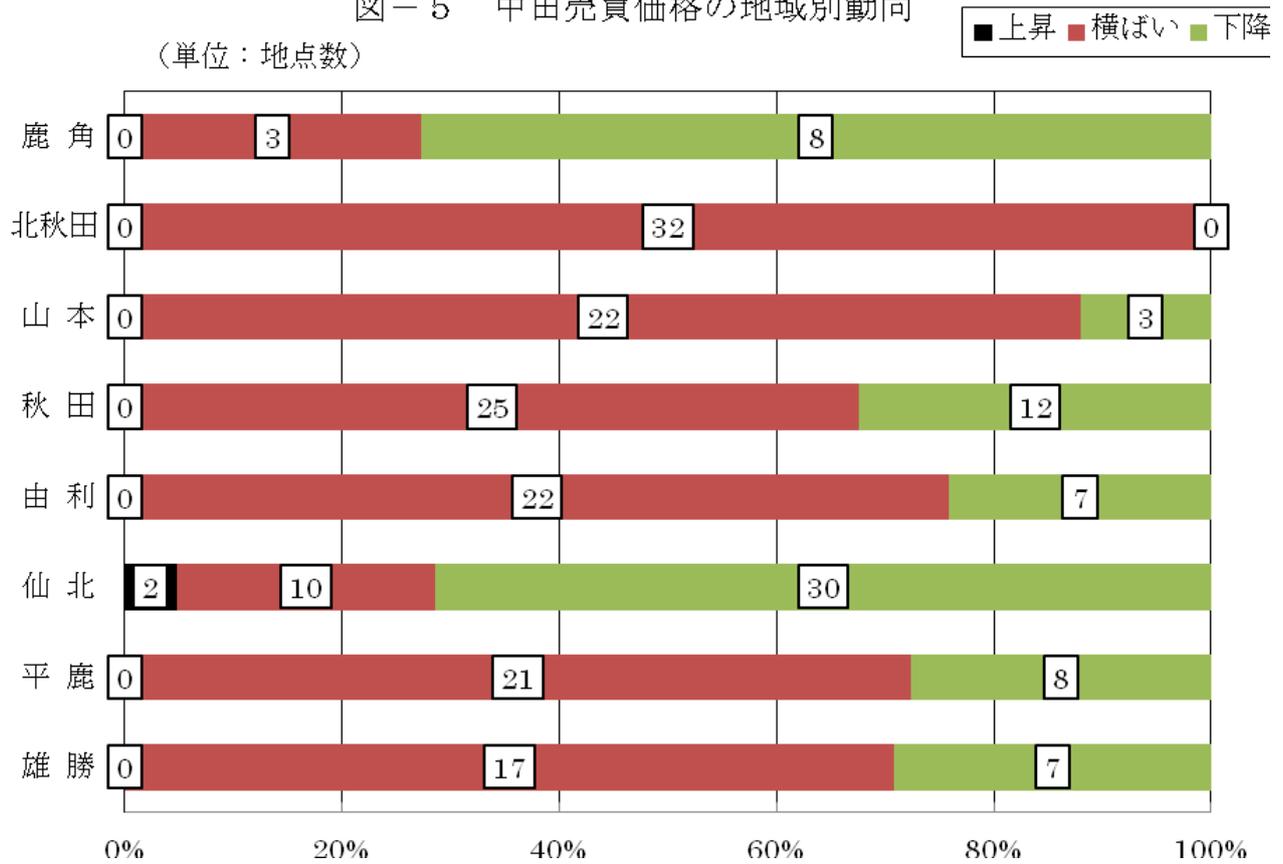
表－7 地域別売買価格の動向

(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年
鹿 角	0	0	3	3	8	8	11	11
北秋田	0	0	17	32	15	0	32	32
山 本	0	0	14	22	11	3	25	25
秋 田	0	0	20	25	17	12	37	37
由 利	0	0	23	22	6	7	29	29
仙 北	1	2	22	10	19	30	42	42
平 鹿	0	0	21	21	8	8	29	29
雄 勝	0	0	23	17	1	7	24	24
計	1	2	143	152	85	75	229	229
(比率%)	(0.4)	(0.9)	(62.4)	(66.4)	(37.1)	(32.8)	(100.0)	(100.0)
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年
鹿 角	0	0	3	3	8	8	11	11
北秋田	0	0	16	31	15	0	31	31
山 本	0	0	14	22	11	3	25	25
秋 田	0	0	30	28	4	6	34	34
由 利	0	0	29	29	0	0	29	29
仙 北	0	0	28	31	14	11	42	42
平 鹿	0	0	22	25	7	4	29	29
雄 勝	0	0	24	19	0	5	24	24
計	0	0	166	188	59	37	225	225
(比率%)	(0.0)	(0.0)	(73.8)	(83.6)	(26.2)	(16.4)	(100.0)	(100.0)

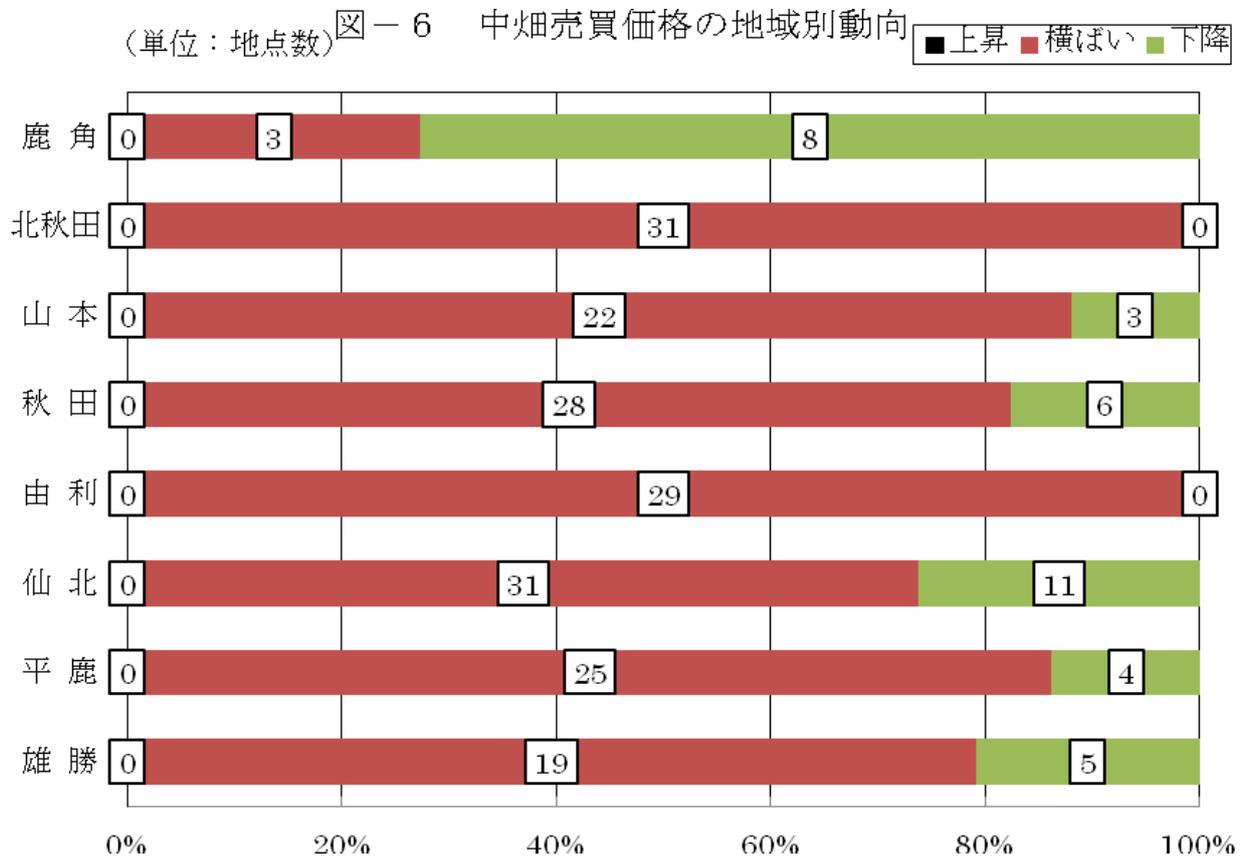
図－5 中田売買価格の地域別動向

(単位：地点数)



図－6 中畑売買価格の地域別動向

(単位：地点数)



(2) 田畑売買価格「横ばい」の理由(表-8、表-9)

中田価格の横ばいの理由は、「米価など農産物価格が低い」が最も多く 65.1%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 30.3%となっている。

中畑価格の横ばいの理由は、「農地の買い手が少ない・買い控え」が 56.4%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 26.1%となっている。

表-8 中田の地域別横ばい理由

横ばいの理由	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
									実数	比率
全体として農業の生産意欲が減退							3	1	4	2.6%
米価などの農産物価格が低い	3	31		12	21	3	13	16	99	65.1%
需給調整(生産目標数量)のため									—	0.0%
兼業化の進行等による労働力不足		1							1	0.7%
過疎化の進行									—	0.0%
農業後継者不足			2						2	1.3%
農地の価格が農業収益等で買える限界									—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え			20	13	1	7	5		46	30.3%
あっせん事業等農業委員会の活動									—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い									—	0.0%
土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまった									—	0.0%
その他									—	0.0%
計	3	32	22	25	22	10	21	17	152	100.0%

表-9 中畑の地域別横ばい理由

横ばいの理由	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
									実数	比率
全体として農業の生産意欲が減退		11			10	0	0	1	22	11.7%
米価などの農産物価格が低い	1	16			7	8	17		49	26.1%
需給調整(生産目標数量)のため									—	0.0%
兼業化の進行等による労働力不足	2	4			4	1			11	5.9%
過疎化の進行									—	0.0%
農業後継者不足									—	0.0%
農地の価格が農業収益等で買える限界									—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え			22	28	8	22	8	18	106	56.4%
あっせん事業等農業委員会の活動									—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い									—	0.0%
土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまった									—	0.0%
その他									—	0.0%
計	3	31	22	28	29	31	25	19	188	100.0%

(3) 田畑売買価格「下降」の理由（表－10、表－11）

中田価格の下降の理由は、「米価などの農産物価格が低い」が最も多く 58.7%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 25.3%となっている。

中畑価格の下落の理由は、「農地の買い手が少ない・買い控え」が最も多く 48.6%を占めており、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 24.3%となっている。

表－10 中田の地域別下降理由

下降の理由	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
									実数	比率
全体として農業の生産意欲が減退									—	0.0%
米価などの農産物価格が低い			3	1	7	21	5	7	44	58.7%
需給調整（生産目標数量）のため	8								8	10.7%
兼業化の進行等による労働力不足									—	0.0%
過疎化の進行									—	0.0%
農業後継者不足				1		1			2	2.7%
農地の価格が農業収益等で買える限界									—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え				10		6	3		19	25.3%
あっせん事業等農業委員会の活動									—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い						2			2	2.7%
土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまった									—	0.0%
その他									—	0.0%
計	8	0	3	12	7	30	8	7	75	100.0%

表－11 中畑の地域別下降理由

下降の理由	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
									実数	比率
全体として農業の生産意欲が減退				1					1	2.7%
米価などの農産物価格が低い						8	1		9	24.3%
需給調整（生産目標数量）のため	8								8	21.6%
兼業化の進行等による労働力不足									—	0.0%
過疎化の進行									—	0.0%
農業後継者不足				1					1	2.7%
農地の価格が農業収益等で買える限界									—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え			3	4		3	3	5	18	48.6%
あっせん事業等農業委員会の活動									—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い									—	0.0%
土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまった									—	0.0%
その他									—	0.0%
計	8	0	3	6	0	11	4	5	37	100.0%

#### 4. 転用目的自作地売買価格の動向

都市農業地域では、平成26年以降の連続で全ての転用目的売買価格の対前年比が横ばいとなった（表－12）。

純農業地域においては、中田・中畑ともに「学校・教育施設等」、中畑の「国・県道、高速道、鉄道用地」が横ばいとなったが、その他は価格が変動している。中でも変動が大きかったのは、中畑の「住宅用（民間）」で対前年比65.6%に下落している。（表－13、参考－2）

表－12 都市農業地域の転用目的売買価格

（単位：円/3.3㎡）

区 分	市 街 化 区 域							
	中 田				中 畑			
	住宅用地 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等	住宅用 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等
平成27年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
平成28年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
対前年比	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
区 分	市 街 化 調 整 区 域							
	中 田				中 畑			
	住宅用地 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等	住宅用 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等
平成27年	10,950	8,500			15,000	8,500		
平成28年	10,950	8,500			15,000	8,500		
対前年比	100.0%	100.0%	—	—	100.0%	100.0%	—	—

表－13 純農業地域の転用目的売買価格

（単位：円/3.3㎡）

地 域	中 田				中 畑			
	住宅用地 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等	住宅用 （民間）	商業・ 工業用地 （民間）	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等
鹿 角								
北 秋 田	26,077				26,538			
山 本	12,706	14,529	7,920		13,824	17,942		
秋 田	21,875	26,000			14,625	25,000		
由 利	26,000							
仙 北	23,184	19,415			17,118	13,285		
平 鹿	32,875	42,286	10,000	20,000	27,000	17,800	10,000	20,000
雄 勝	22,750	19,125			13,375	11,250		
県 平 均	23,638	24,271	8,960	20,000	18,780	17,055	10,000	20,000
平成27年	23,205	27,091	10,000	20,000	28,642	18,228	10,000	20,000
対前年比	101.9%	89.6%	89.6%	100.0%	65.6%	93.6%	100.0%	100.0%

参考－2 農業地域類型別転用目的売買価格

(単位：円/3.3㎡)

農業地域類型	中 田				中 畑			
	住宅用地 (民間)	商業・ 工業用地 (民間)	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等	住宅用 (民間)	商業・ 工業用地 (民間)	国・県道、 高速道、 鉄道用地	学校・公 共施設等
都市的地域	45,162	50,380			46,323	43,100		
平地農業地域	25,432	23,104	8,960	20,000	18,216	15,665	10,000	20,000
中間農業地域	14,890	11,300			14,344	10,300		
山間農業地域	14,000	10,125			12,769	8,875		
県 平 均	23,638	24,271	8,960	20,000	18,780	17,055	10,000	20,000
平 成 27 年	23,205	27,091	10,000	20,000	28,642	18,228	10,000	20,000

注) 都市計画法区域市町村を除く

## 平成28年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成28年4月  
(一社) 都道府県農業会議  
(一社) 全国農業会議所

### 1. 調査の目的

本調査は、全国の田畑売買価格などの動向を把握し、農業政策の立案推進の基礎資料とすることを目的とする。

### 2. 調査の方法

全国農業会議所が調査票を作成し、都道府県農業会議の指導のもと、市町村農業委員会が調査を実施する。

### 3. 調査対象市区町村と調査地区

調査対象は全市区町村とし、調査地区は昭和25年1月1日当時の全旧市町村を調査対象地区とする。また、合併していない市町村については、そのまま調査対象地区とする。

### 4. 調査対象市町村と旧市町村の分類

- ①都市計画法による線引きが行われているかどうかにより、調査対象旧市町村を分類する。
- ②都市計画法による線引きが行われていない旧市町村はA票、行われている市町村はB票を用いて調査を実施する。
- ③旧市町村ごとに、農振法による農用地区域の設定状況、都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き状況を把握する。

### 5. 調査対象農地

調査対象農地は、調査地旧市町村内の「中田」と「中畑」とする。なお、樹園地もあわせて調査対象とする。

## 6. 調査項目

調査地区旧市町村ごとに次の項目を調査する。

- (1) 農振法、都市計画法による区分
- (2) 耕作目的の田畑売買価格（農振法・都市計画法による区分ごとの中田、中畑）
- (3) 農用地区域内の中田、中畑価格の上昇・横ばい・下降傾向とその理由
- (4) 使用目的変更の田畑売買価格（転用価格）
- (5) 樹園地の売買価格

## 7. 売買価格のとり方

調査地区の田畑売買価格の把握は、次のように行うこととする。

田畑売買価格は、実際に取引された売買価格そのものを記入するのではなく、調査時点で旧市町村の「調査地区」において、売り手・買い手双方が妥当とみて実際に取引されるであろう中田、中畑の価格とする。

売買価格の把握にあたっては、調査時点にできるだけ近い時点の売買実例価格や地域での呼び値、農業委員など農地に精通した方の意見を参考にし、できるだけ主観を避けて算出する。実際に取引されるであろう価格を調査することから、旧市町村もしくは調査地区で売買実例がない場合でも、上記の方法に従い記入する。なお、売買実例価格を参考にすることは、実際に取引された価格が農地法3条許可申請等に記載されている価格と異なる場合もある点に留意する。その際、代替地取得による売買なども参考にしていよいが、売買価格の水準が著しく高い、または低いような実例については、その理由を見極めて、算出の参考から除外すること。

## 8. 「調査地区」について

旧市町村内の田畑売買価格は、田畑別、農振法の線引き区分別、都市計画法の線引き区分別に、その旧市町村の状況（一般には農地事情）を最も的確に表している地区を指定し、その地域における田畑売買価格を把握するため、調査地区の変更は極力しないこと。

## 9. 調査時点

平成28年5月1日を調査時点とし、この時点で実際に取引されるであろう価格を調査・記入する。なお、使用目的変更（転用）田畑売買価格は、平成28年5月1日を含む過去1年間の売買について記入する。

## 10. 報告の期日

平成28年7月19日までとする。