

田畑売買価格等に関する調査結果

—— 平成26年度 ——

平成27年3月

秋 田 県 農 業 会 議

目 次

はしがき

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. 農用地域における自作地売買価格の動向	7
4. 転用目的自作地売買価格の動向	11
II. 平成26年度田畑売買価格等に関する調査要領	13

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、国では農地中間管理事業の創設、経営所得安定対策の見直し、水田フル活用と米政策の見直し、日本型直接支払制度の創設の4つの改革を柱とした施策を展開しておりますが、特に、農地中間管理事業は、担い手への農地利用集積や、遊休農地対策を推進する上で有効な手段として期待されております。

また、県ではこれを受けた農政改革対応プランとして、構造改革の加速化（強い担い手づくり、複合型生産構造への転換）、中山間地域対策、構造改革を支える水田対策（攻めの秋田米生産・流通・販売、水田作の収益力向上）の3つの柱をもとに重点的な取り組みを展開しております。

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、土地利用型農業の効率化・高度化により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、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お礼申し上げます。

平成 27 年 3 月

秋 田 県 農 業 会 議

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 25 年の 580 千円（対前年比 98.1%）に対し、平成 26 年は 563 千円（対前年比 97.1%）となった。同じく都市農業地域では、昨年まで大幅な下落傾向が続いていたが、平成 25 年の 739 千円（対前年比 87.6%）に対し、平成 26 年は 722 千円（対前年比 97.7%）となり、価格の下げ止まりの傾向が見られる。

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、242 千円（対前年比 98.8%）と、やや下落傾向にあるが、都市地域は一部の地域で上昇し、459 千円（対前年比 116.2%）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 28 年連続して下落している。しかしながら、平成 25 年と平成 15 年前との比較では 282 千円（32.7%の下落）だったが、平成 26 年と平成 16 年と比較すると 272 千円（32.6%の下落）となり、下落幅は徐々にではあるが小さくなっている。

価格変動の要因として、中田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」と言った回答が寄せられており、中畑の上昇の理由としては、「農業収入が増加・安定しているため」との回答が寄せられている。

※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

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）

純農業地域の農地価格は、農用地区域内について、仙北の中畑が上昇した以外は、中田、中畑ともに、横ばいから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 563 千円で対前年比 97.1%、中畑価格の県平均は 242 千円で前年比 98.8%となっている。

農用地区域以外の区域の中田価格について、横ばいからやや下落傾向にあり、県平均が 629 千円で前年比 97.2%となった。同じく中畑価格については、由利、仙北地域で上昇し、県平均は 323 千円で前年比 103.3%に上昇した。

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					
	農用区域内			農用区域以外の区域			農用区域内			農用区域以外の区域		
	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比
鹿角	519	491	94.6%	872	798	91.5%	240	229	95.4%	421	383	91.0%
北秋田	581	581	100.0%	629	629	100.0%	184	184	100.0%	226	226	100.0%
山本	457	418	91.5%	367	332	90.5%	144	132	91.7%	107	100	93.5%
秋田	605	584	96.5%	532	532	100.0%	270	264	97.8%	398	398	100.0%
由利	710	710	100.0%	810	810	100.0%	313	313	100.0%	353	433	122.7%
仙北	475	441	92.8%	567	544	95.9%	196	203	103.6%	286	337	117.8%
平鹿	671	668	99.6%	867	867	100.0%	364	364	100.0%	448	448	100.0%
雄勝	623	612	98.2%	532	519	97.6%	247	245	99.2%	262	259	98.9%
平均	580	563	97.1%	647	629	97.2%	245	242	98.8%	313	323	103.3%

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					
	農用区域内			農用区域以外の区域			農用区域内			農用区域以外の区域		
	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比	25年	26年	対前年比
都市的地域	799	787	98.5%	1,161	1,156	99.6%	401	396	98.8%	638	647	101.4%
平地農業地域	625	608	97.3%	701	685	97.7%	292	289	99.0%	381	373	97.9%
中間農業地域	590	569	96.4%	606	581	95.9%	242	240	99.2%	259	254	98.1%
山間農業地域	474	460	97.0%	471	447	94.9%	180	178	98.9%	184	177	96.2%
計(平均)	580	563	97.1%	647	629	97.2%	245	242	98.8%	313	323	103.2%

(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について、農用区域内の中畑を除いた他の区域区分は全て下落した。

特に、平地農業地域の市街化区域では、市街化調整区域と同様の価格となり、中田価格が325千円(36.7%の下落)、中畑価格333千円(35.6%の下落)となった。

※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及び潟上市

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	1,092	2,040	4,700	1,138	1,900	4,996
平地農業地域	481	543	325	231	336	333
中間農業地域	850	600	4,281	300	650	
山間農業地域	450			175		
計(平均)	722	1,086	2,908	459	779	2,997
平成25年度	739	1,186	4,591	395	821	4,655
対前年比	97.7%	91.6%	63.3%	116.2%	94.9%	64.4%

(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26年の平均中田売買価格は563千円で、対前年比97.1%に下落(△17千円)、10年前(平成16年)の価格の67.4%に下落(△272千円)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で51.5%、最も下落幅の小さい北秋田地域で82.6%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

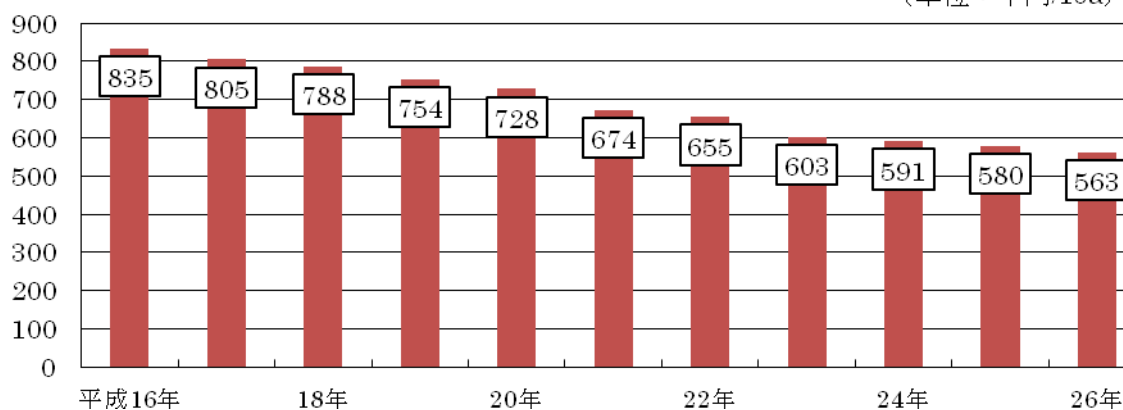
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	16年	698	703	616	834	1,039	856	948	877	835
	17年	691	696	613	826	1,011	801	847	877	805
	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	418	584	710	441	668	612	563
平成15年との比較	16年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	17年	99.0%	99.0%	99.5%	99.0%	97.3%	93.6%	89.3%	100.0%	96.4%
	18年	98.4%	98.2%	97.9%	98.1%	96.1%	92.3%	90.4%	90.3%	94.4%
	19年	97.7%	98.2%	92.9%	95.2%	93.5%	83.3%	88.4%	86.4%	90.3%
	20年	97.7%	94.7%	87.7%	87.8%	91.5%	80.0%	86.7%	83.1%	87.2%
	21年	97.7%	88.2%	82.0%	86.5%	72.1%	75.8%	83.9%	79.6%	80.7%
	22年	92.6%	88.2%	81.0%	85.9%	71.8%	72.8%	75.7%	79.6%	78.4%
	23年	78.8%	82.6%	75.3%	72.9%	70.2%	64.3%	74.6%	72.4%	72.2%
	24年	78.8%	82.6%	74.8%	72.5%	68.3%	60.0%	71.1%	71.7%	70.8%
	25年	74.4%	82.6%	74.2%	72.5%	68.3%	55.5%	70.8%	71.0%	69.5%
	26年	70.3%	82.6%	67.9%	70.0%	68.3%	51.5%	70.5%	69.8%	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26年の平均中畑売買価格は242千円で、対前年比98.8%に下落(△3千円)、10年前(平成16年)の価格の64.0%に下落(△136千円)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で43.7%、最も下落幅の小さい鹿角地域で80.1%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

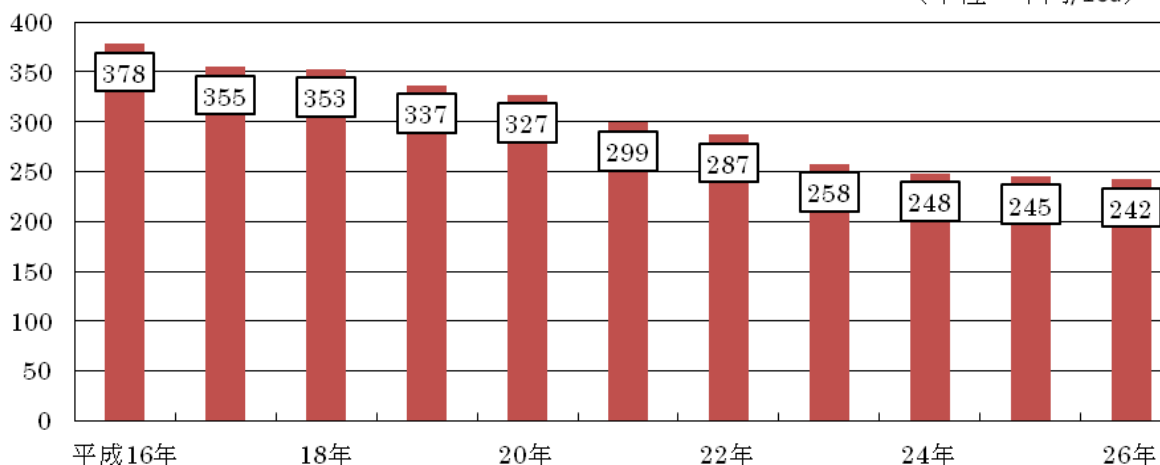
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
価格	16年	286	246	200	348	468	465	513	389	378
	17年	278	243	199	342	451	413	439	389	355
	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
25年	229	184	132	264	313	203	364	245	242	
平成15年との比較	16年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	17年	97.2%	98.8%	99.5%	98.3%	96.4%	88.8%	85.6%	100.0%	93.9%
	18年	97.2%	97.6%	99.5%	98.0%	96.4%	86.9%	93.8%	91.8%	93.4%
	19年	97.2%	97.6%	90.0%	93.4%	96.8%	78.3%	91.4%	84.6%	89.2%
	20年	97.2%	92.3%	88.0%	91.7%	90.2%	75.5%	90.4%	83.5%	86.5%
	21年	97.2%	90.2%	86.0%	88.5%	66.2%	68.6%	88.7%	77.1%	79.1%
	22年	97.2%	90.2%	85.0%	87.1%	65.8%	64.1%	80.1%	76.6%	75.9%
	23年	88.8%	74.8%	76.5%	86.5%	65.2%	49.5%	74.3%	65.8%	68.3%
	24年	88.8%	74.8%	74.0%	77.6%	65.0%	44.9%	71.0%	64.3%	65.6%
	25年	83.9%	74.8%	72.0%	77.6%	66.9%	42.2%	71.0%	63.5%	64.8%
26年	80.1%	74.8%	66.0%	75.9%	66.9%	43.7%	71.0%	63.0%	64.0%	

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%以上を占めているが、この中で40～60万円の価格帯が最も多く46.4%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90%以上を占めているが、この中で20～30万円の価格帯で41.1%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	0	1	0	1	0.5%
20万円 ～ 40万円	1	2	4	4	0	4	0	0	15	7.1%
40万円 ～ 60万円	7	10	20	11	7	32	7	4	98	46.4%
60万円 ～ 80万円	3	18	1	3	12	6	12	19	74	35.1%
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

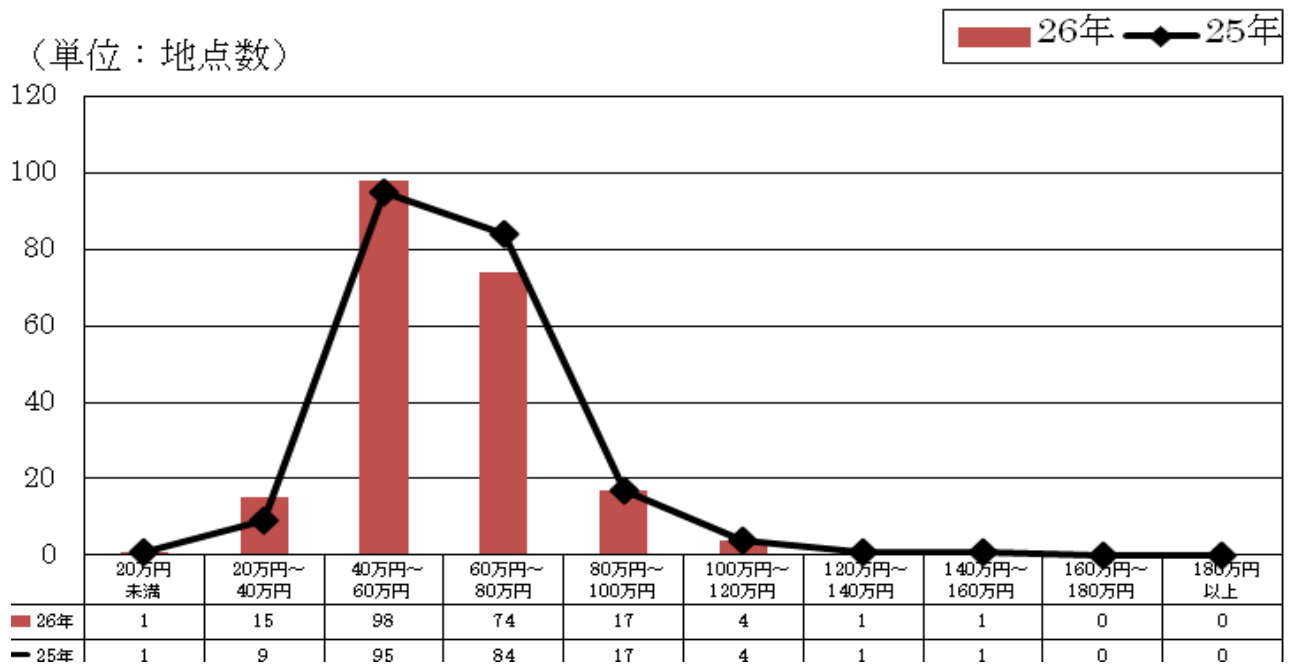
表－6 地域別中畑売買価格の水準

(単位：地点数)

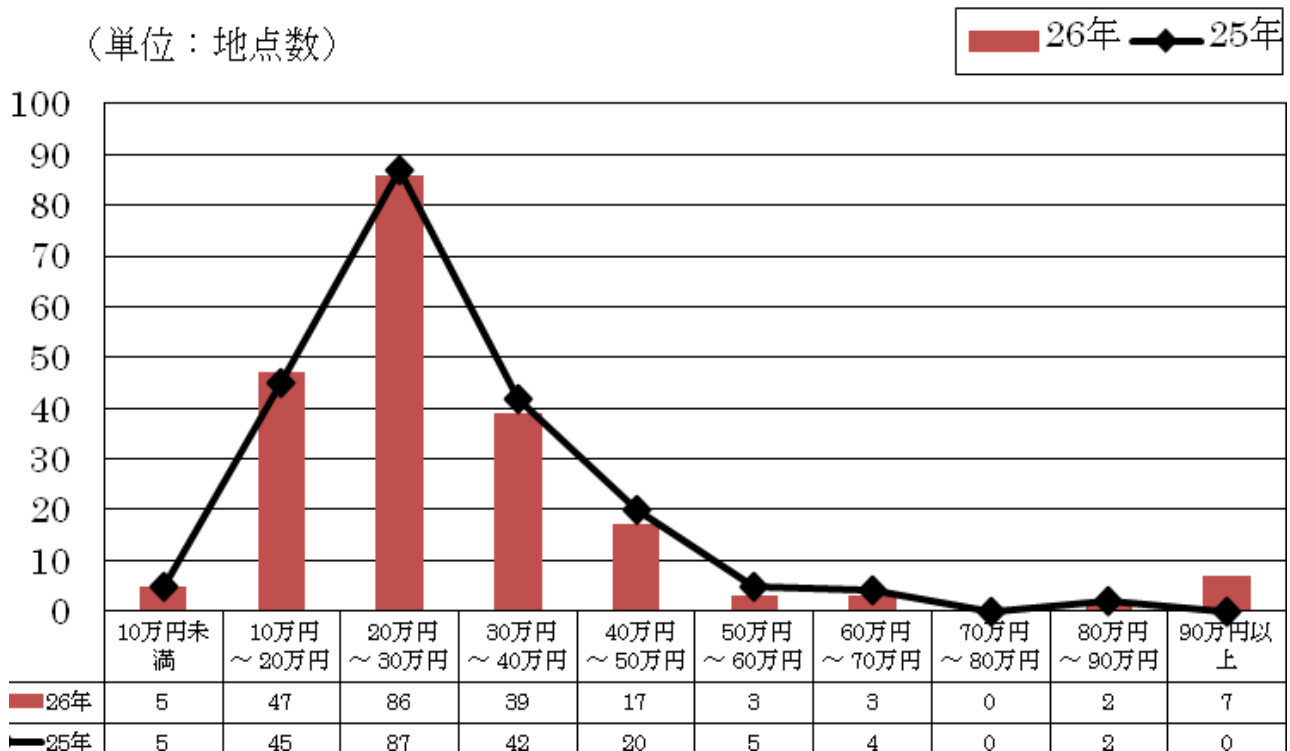
区 分	鹿 角	北秋田	山 本	秋 田	由 利	仙 北	平 鹿	雄 勝	計	
									実 数	割 合
10万円 未満	0	0	4	0	0	0	1	0	5	2.4%
10万円 ～ 20万円	2	13	9	3	4	15	0	1	47	22.5%
20万円 ～ 30万円	8	10	12	11	8	15	5	17	86	41.1%
30万円 ～ 40万円	1	5	0	2	9	4	13	5	39	18.7%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	6	1	5	0	17	8.1%
50万円 ～ 60万円	0	0	0	0	0	0	3	0	3	1.4%
60万円 ～ 70万円	0	0	0	0	0	0	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	7	0	0	7	3.3%
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－4 中畑の売買価格別地点数



3. 農用地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）

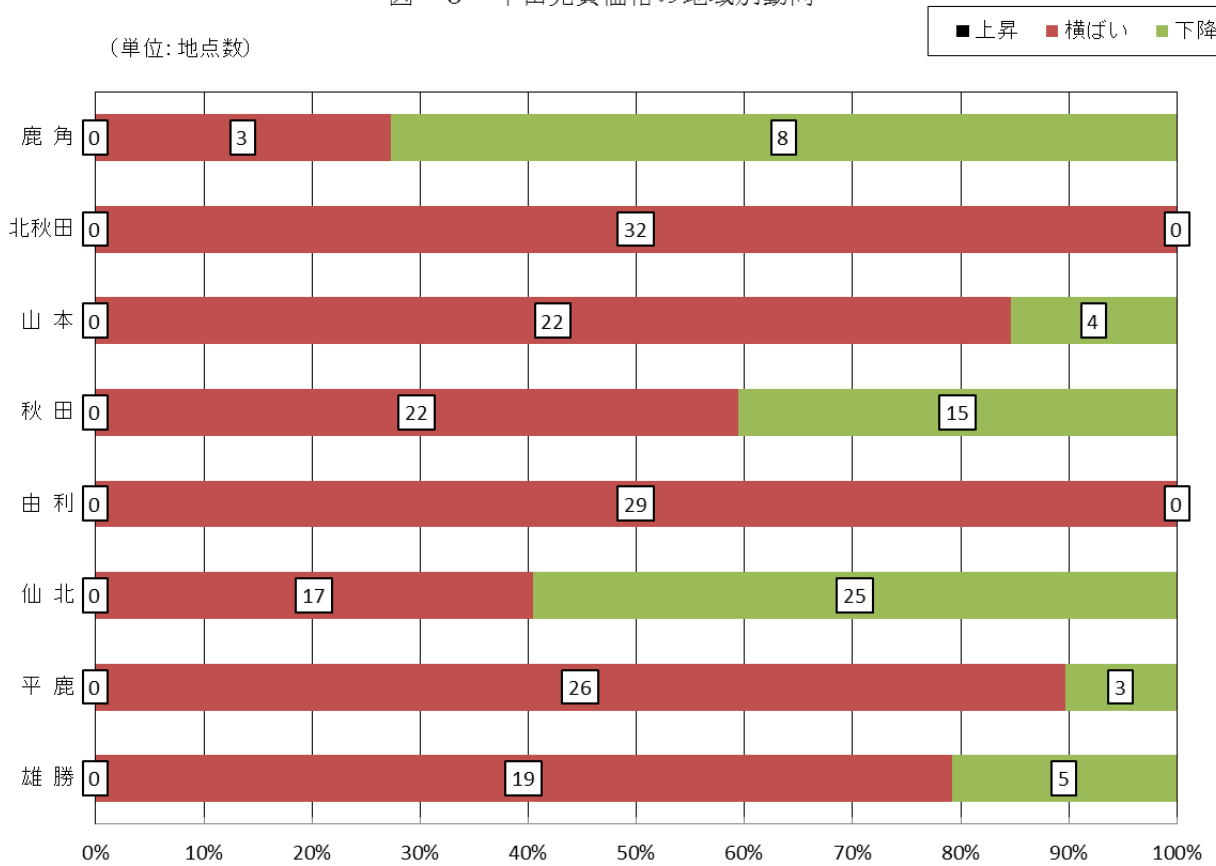
田畑売買価格の動向については、中田、中畑とも、「横ばい」となった地点が最も多い。中田で73.9%、中畑で85.4%となっている。

表－7 地域別売買価格の動向

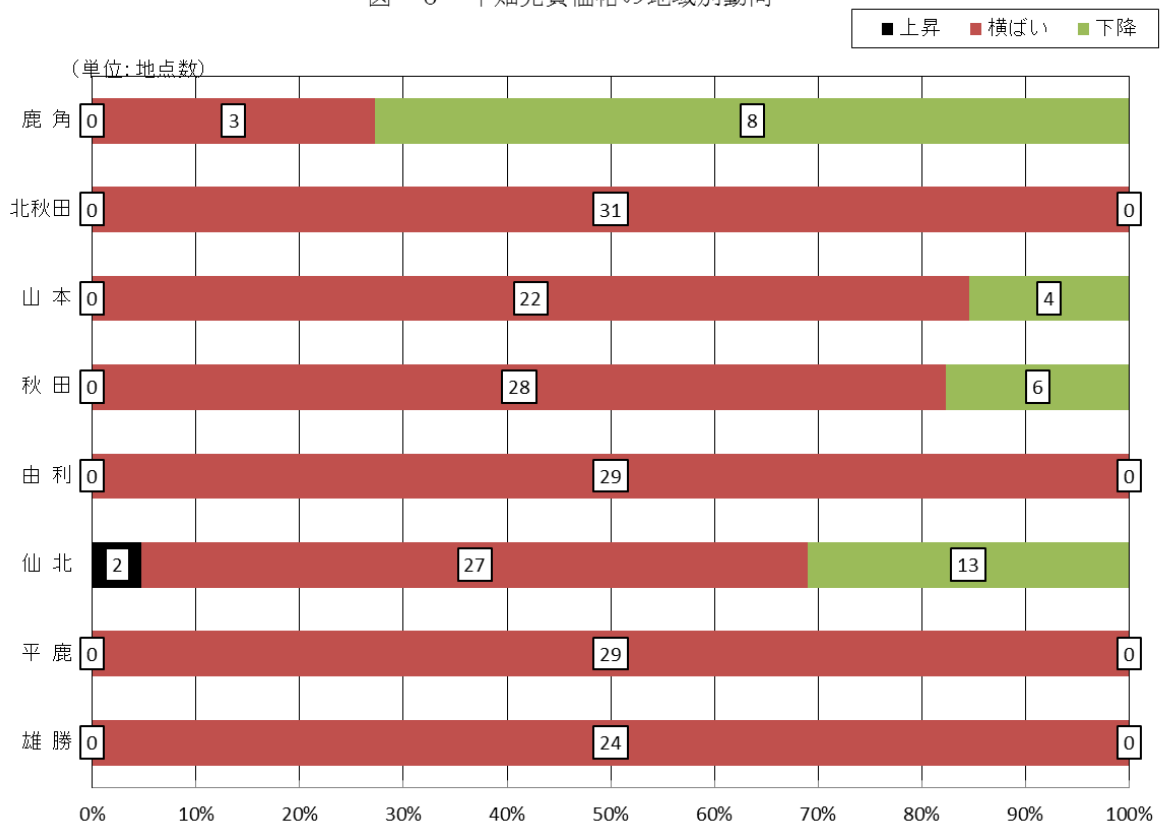
(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	25年	26年	25年	26年	25年	26年	25年	26年
鹿 角	0	0	3	3	8	8	11	11
北秋田	0	0	32	32	0	0	32	32
山 本	0	0	23	22	3	4	26	26
秋 田	0	0	32	22	12	15	44	37
由 利	0	0	29	29	0	0	29	29
仙 北	0	0	26	17	16	25	42	42
平 鹿	0	0	28	26	1	3	29	29
雄 勝	0	0	24	19	0	5	24	24
計	0	0	197	170	40	60	237	230
(比率%)	(0.0)	(0.0)	(83.1)	(73.9)	(16.9)	(26.1)	(100.0)	(100.0)
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	25年	26年	25年	26年	25年	26年	25年	26年
鹿 角	0	0	3	3	8	8	11	11
北秋田	0	0	32	31	0	0	32	31
山 本	0	0	22	22	4	4	26	26
秋 田	0	0	37	28	6	6	43	34
由 利	0	0	29	29	0	0	29	29
仙 北	0	2	31	27	11	13	42	42
平 鹿	0	0	29	29	0	0	29	29
雄 勝	0	0	23	24	1	0	24	24
計	0	2	206	193	30	31	236	226
(比率%)	(0.0)	(0.9)	(87.3)	(85.4)	(12.7)	(13.7)	(100.0)	(100.0)

図－5 中田売買価格の地域別動向



図－6 中畑売買価格の地域別動向



(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 60.6%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 31.8%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 46.8%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 29.2%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	0	0	0	0	0	0	3	1	4	2.4%
米価などの農産物価格が低い	3	31	0	7	28	3	13	18	103	60.6%
緊急生産調整推進対策	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
兼業化の進行等による労働力不足	0	1	0	0	0	3	0	0	4	2.4%
過疎化の進行	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農業後継者不足	0	0	2	0	0	0	0	0	2	1.2%
農地の価格が農業収益等で買える限界	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.6%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	20	14	1	9	10	0	54	31.8%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	2	0	0	2	1.2%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	0	0	0	—	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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
計	3	32	22	22	29	17	26	19	170	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	0	11	0	0	15	0	0	0	26	15.2%
米価などの農産物価格が低い	1	16	0	0	7	6	13	7	50	29.2%
緊急生産調整推進対策	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
兼業化の進行等による労働力不足	2	4	0	0	6	0	0	1	13	7.6%
過疎化の進行	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農業後継者不足	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農地価格が農業収益等で買える限界	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	22	6	1	19	16	16	80	46.8%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	2	0	0	2	1.2%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	0	0	0	—	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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
計	3	31	22	6	29	27	29	24	171	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 46.0%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 33.3%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 35.5%を占めており、次いで「米価などの農産物価格が低い」並びに「緊急生産調整推進対策」が 25.8%となっている。

表-10 中田の地域別下降理由

(単位：地点数)

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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
米価などの農産物価格が低い	3	0	0	0	0	18	3	5	29	46.0%
緊急生産調整推進対策	8	0	0	0	0	0	0	0	8	12.7%
兼業化の進行等による労働力不足	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
過疎化の進行	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農業後継者不足	0	0	2	0	0	3	0	0	5	7.9%
農地の価格が農業収益等で買える限界	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	2	15	0	4	0	0	21	33.3%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	0	0	0	—	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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
計	11	0	4	15	0	25	3	5	63	100.0%

表-11 中畑の地域別下降理由

(単位：地点数)

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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
米価などの農産物価格が低い	0	0	0	0	0	8	0	0	8	25.8%
緊急生産調整推進対策	8	0	0	0	0	0	0	0	8	25.8%
兼業化の進行等による労働力不足	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
過疎化の進行	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農業後継者不足	0	0	2	0	0	2	0	0	4	12.9%
農地価格が農業収益等で買える限界	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	2	6	0	3	0	0	11	35.5%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	0	0	0	—	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	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	—	0.0%
計	8	0	4	6	0	13	0	0	31	100.0%

4. 転用目的自作地売買価格の動向

都市農業地域の市街化区域においては、中田の「住宅用地（民間）」で対前年比 90.6% に下降し、その他の転用目的では横ばいとなった。（表－12）

純農業地域においては、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、中田の「学校・公共施設等」では対前年比 2,735.4% に上昇し、中田の「国・県道、高速道、鉄道用地」では対前年比 66.7% に下落した。（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 25 年	24,850	20,000		17,000	36,500	20,000		
平成 26 年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
対前年比	90.6%	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 25 年	11,625	8,500			15,000	8,500		
平成 26 年	10,950	8,500			15,000	8,500		
対前年比	94.2%	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	27,500				26,538			
山本	12,706	14,529			13,824	17,942		
秋田	21,143	26,000			14,571	25,000		
由利	36,500				5,000			
仙北	27,929	20,000		2,120,000	18,731	14,731		
平鹿	31,625	42,286	10,000	20,000	23,625	15,400	10,000	20,000
雄勝	22,117	15,936		14,340	16,691	11,250		
県平均	25,646	23,750	10,000	718,113	16,997	16,865	10,000	20,000
平成 25 年	24,077	24,295	15,000	26,253	20,611	18,539	10,000	14,455
対前年比	106.5%	97.8%	66.7%	2,735.4%	82.5%	91.0%	100.0%	138.4%

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	46,450	52,400		2,120,000	50,333	44,875		
平地農業地域	25,723	23,215	10,000	20,000	18,764	16,318	10,000	20,000
中間農業地域	15,552	10,738			15,167	10,400		
山間農業地域	13,200	12,360			11,971	11,889		
県 平 均	23,660	21,947	10,000	542,170	20,383	16,580	10,000	20,000
平 成 25 年	24,077	24,295	15,000	26,253	20,611	18,539	10,000	14,455

注) 都市計画法区域市町村を除く

平成 26 年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成 26 年 6 月
全国農業会議所
秋田県農業会議

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場合は、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26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。

10. 報告の期日

平成26年7月18日までとする。

