

田畑売買価格等に関する調査結果

—— 平成 2 5 年度 ——

平成 2 6 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25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、新たな施策を展開しようとしており、とりわけ、地域では農地中間管理事業による、担い手への農地利用集積や、遊休農地の解消などに取り組むことが必要となっています。

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農業経営の改善に役立てていただくとともに、県内農業の発展にも資することができるよう取りまとめたものです。この調査が農地の有効利用や、農業経営の改善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 26 年 3 月

秋 田 県 農 業 会 議

I. 調査結果の概要

1. 概 観

平成 25 年の農地価格は、中田の県平均が 580 千円（対前年比 98.1%）、中畑の県平均が 245 千円（対前年比 98.8%）となっており、全体的にはやや下落傾向にある。

これについて、都市農業地域の農用地区域の中田価格が対前年比 87.6%と大きく下落しているのに対し、純農業地域では、農用地区域の中田価格が対前年比 98.1%となっている。また、中畑価格についても、都市農業地域が前年対比 88.0%に下落しているのに対し、純農業地域では対前年比 98.8%であり、純農業地域の農地価格が下げ止まり傾向にある中で、都市農業地域は、依然として下落傾向が続いている。

本調査結果は、昭和 62 年の（1,477 千円・中田価格）をピークに 27 年連続して下落しており、10 年前と比較すると 282 千円（32.7%）下落しているが、近年の下落幅は小さくなっている。

こうした価格変動の要因としては、「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いるが、経営所得安定対策などにより、農業所得確保の見通しを背景に農地集積が進められ、純農業地域においては価格の下げ止まりにつながったと分析する。

※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、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が 580 千円で対前年比 98.1%、中畑価格の県平均は 245 千円で前年比 98.8%となっている。

地域別にみると、「農用地区域以外の区域」の中田が、北秋田、山本で上昇となったほかは、いずれについても横ばい、または下落する結果となった。

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		
	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比
鹿 角	550	519	94.4%	956	872	91.2%	254	240	94.5%	469	421	89.8%
北秋田	581	581	100.0%	608	629	103.5%	184	184	100.0%	226	226	100.0%
山 本	461	457	99.1%	341	367	107.6%	148	144	97.3%	113	107	94.7%
秋 田	605	605	100.0%	532	532	100.0%	270	270	100.0%	398	398	100.0%
由 利	710	710	100.0%	810	810	100.0%	304	313	103.0%	393	353	89.8%
仙 北	514	475	92.4%	603	567	94.0%	209	196	93.8%	346	286	82.7%
平 鹿	675	671	99.4%	867	867	100.0%	365	364	99.7%	448	448	100.0%
雄 勝	629	623	99.0%	537	532	99.1%	250	247	98.8%	266	262	98.5%
平 均	591	580	98.1%	657	647	98.5%	248	245	98.8%	332	313	94.3%

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		
	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比	24年	25年	対前年比
都市的地域	805	799	99.3%	1,167	1,161	99.5%	404	401	99.3%	656	638	97.3%
平地農業地域	628	625	99.5%	703	701	99.7%	295	292	99.0%	394	381	96.7%
中間農業地域	606	590	97.4%	638	606	95.0%	240	242	100.8%	261	259	99.2%
山間農業地域	488	474	97.1%	492	471	95.7%	183	180	98.4%	191	184	96.3%
計(平均)	591	580	98.1%	657	647	98.5%	248	245	98.8%	332	313	94.3%

(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、中田、中畑ともに、全ての区域区分において下落する結果となった。

特に農用地区域内農地の中田価格は105千円(12.4%)の大幅な下落となっている。

※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)

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	1,250	2,300	5,056	1,225	2,067	5,396
平地農業地域	493	557	4,000	215	336	3,667
中間農業地域	792	600	4,624	210	650	
山間農業地域	433			200		
計(平均)	739	1,186	4,591	395	821	4,655
平成24年度	844	1,258	4,854	449	885	4,926
対前年比	87.6%	94.3%	94.6%	88.0%	92.8%	94.5%

(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25年の平均中田売買価格は580千円で、対前年比1.3%の下落(△11千円)、10年前(平成15年)よりも67.3%に下落(△282千円)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53.1%、最も下落幅の小さい北秋田地域で81.8%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

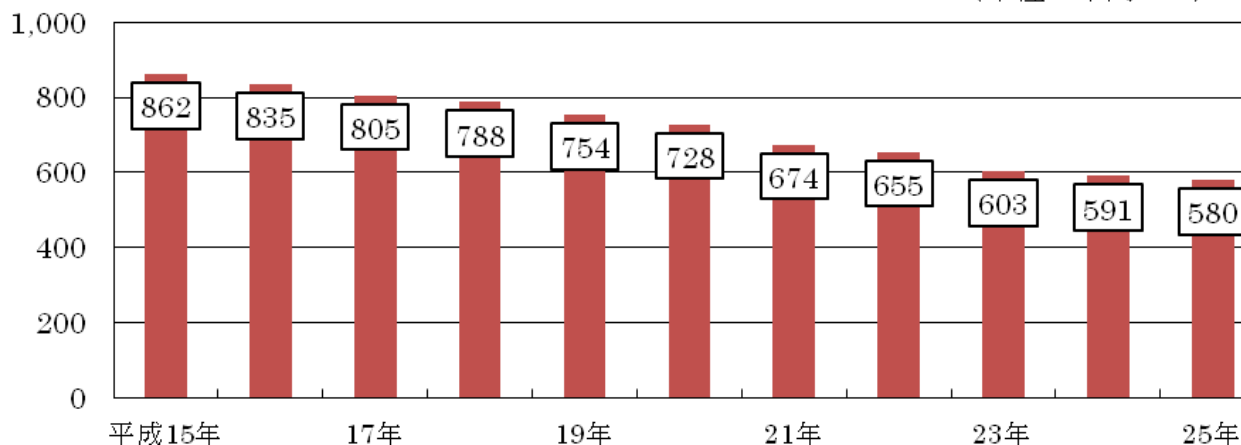
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	15年	701	710	639	838	1,049	894	969	970	862
	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
平成15年との比較	15年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	16年	99.6%	99.0%	96.4%	99.5%	99.0%	95.7%	97.8%	90.4%	96.9%
	17年	98.6%	98.0%	95.9%	98.6%	96.4%	89.6%	87.4%	90.4%	93.4%
	18年	98.0%	97.2%	94.4%	97.6%	95.1%	88.4%	88.4%	81.6%	91.4%
	19年	97.3%	97.2%	89.5%	94.7%	92.6%	79.8%	86.5%	78.1%	87.5%
	20年	97.3%	93.8%	84.5%	87.4%	90.7%	76.6%	84.8%	75.2%	84.5%
	21年	97.3%	87.3%	79.0%	86.0%	71.4%	72.6%	82.0%	72.0%	78.2%
	22年	92.2%	87.3%	78.1%	85.4%	71.1%	69.7%	74.1%	72.0%	76.0%
	23年	78.5%	81.8%	72.6%	72.6%	69.5%	61.5%	73.0%	65.5%	70.0%
	24年	78.5%	81.8%	72.1%	72.2%	67.7%	57.5%	69.6%	64.8%	68.6%
	25年	74.0%	81.8%	71.5%	72.2%	67.7%	53.1%	69.2%	64.2%	67.3%

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25年の平均中畑売買価格は245千円で、対前年比0.5%の下落(△3千円)、10年前(平成15年)よりも63.1%に下落(△143千円)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41.4%、最も下落幅の小さい鹿角地域で83.9%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

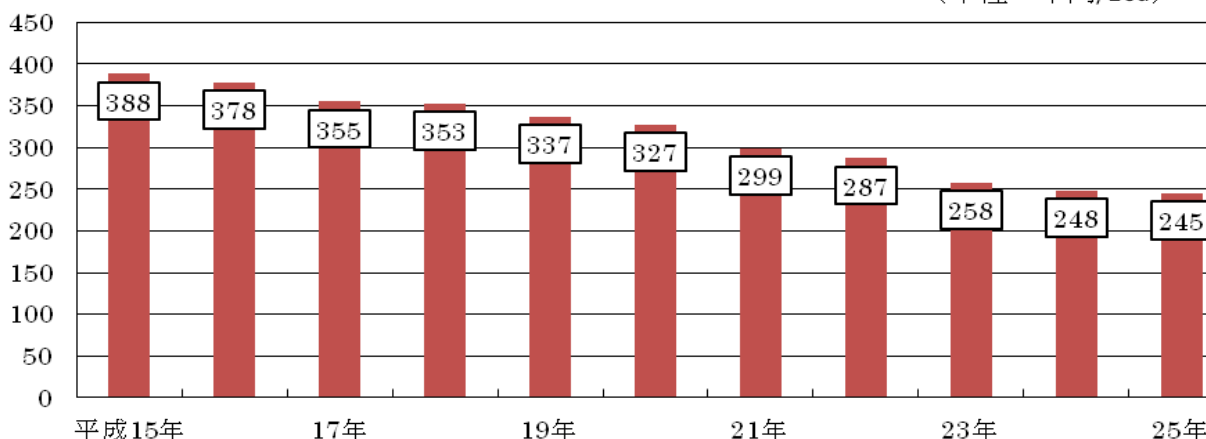
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
価格	15年	286	250	212	350	469	474	521	425	388
	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	
平成15年との比較	15年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	16年	100.0%	98.4%	94.3%	99.4%	99.8%	98.1%	98.5%	91.5%	97.4%
	17年	97.2%	97.2%	93.9%	97.7%	96.2%	87.1%	84.3%	91.5%	91.5%
	18年	97.2%	96.0%	93.9%	97.4%	96.2%	85.2%	92.3%	84.0%	91.0%
	19年	97.2%	96.0%	84.9%	92.9%	96.6%	76.8%	90.0%	77.4%	86.9%
	20年	97.2%	90.8%	83.0%	91.1%	90.0%	74.1%	89.1%	76.5%	84.3%
	21年	97.2%	88.8%	81.1%	88.0%	66.1%	67.3%	87.3%	70.6%	77.1%
	22年	97.2%	88.8%	80.2%	86.6%	65.7%	62.9%	78.9%	70.1%	74.0%
	23年	88.8%	73.6%	72.2%	86.0%	65.0%	48.5%	73.1%	60.2%	66.5%
	24年	88.8%	73.6%	69.8%	77.1%	64.8%	44.1%	69.9%	58.8%	63.9%
25年	83.9%	73.6%	67.9%	77.1%	66.7%	41.4%	69.9%	58.1%	63.1%	

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、40～60万円の価格帯で44.8%を占め、40～100万円の価格帯では全体の90%以上を占めている。（表－5、図－3）

中畑の売買価格水準を地点数で見ると、20～30万円の価格帯で41.4%を占め、10～40万円の価格帯では全体の80%以上を占めている。（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	0	2	3	3	0	1	0	0	9	4.2%
40万円 ～ 60万円	4	10	22	7	7	35	6	4	95	44.8%
60万円 ～ 80万円	7	18	1	8	12	6	13	19	84	39.6%
80万円 ～ 100万円	0	2	0	0	8	0	7	0	17	8.0%
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	26	19	29	42	29	24	212	100.0%

注 都市計画法区域市町村を除く

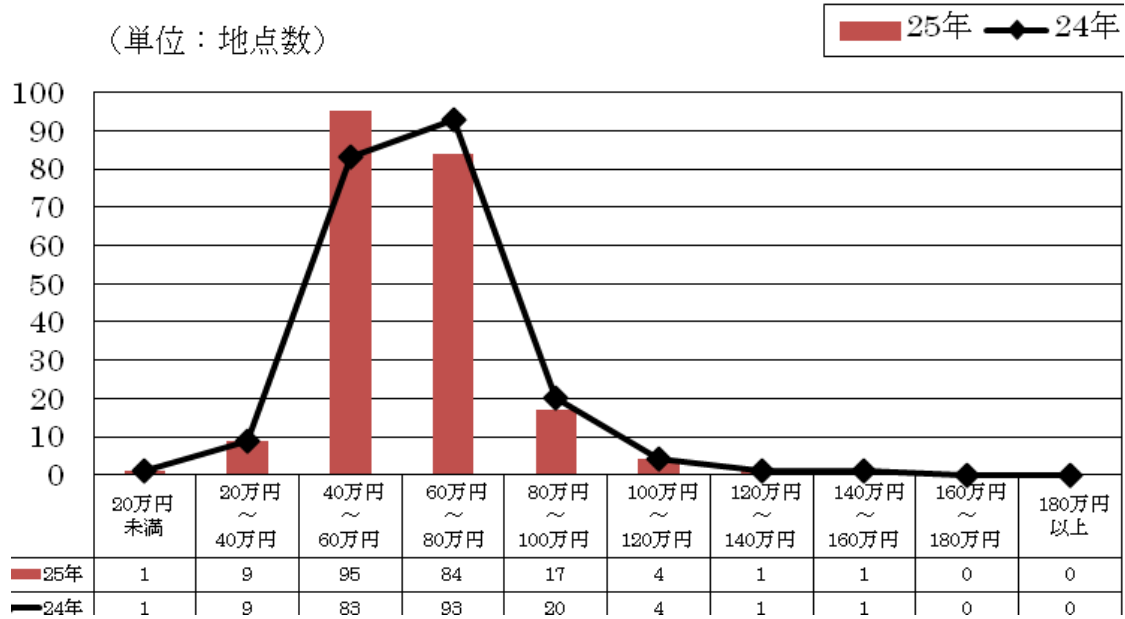
表－6 地域別中畑売買価格の水準

（単位：地点数）

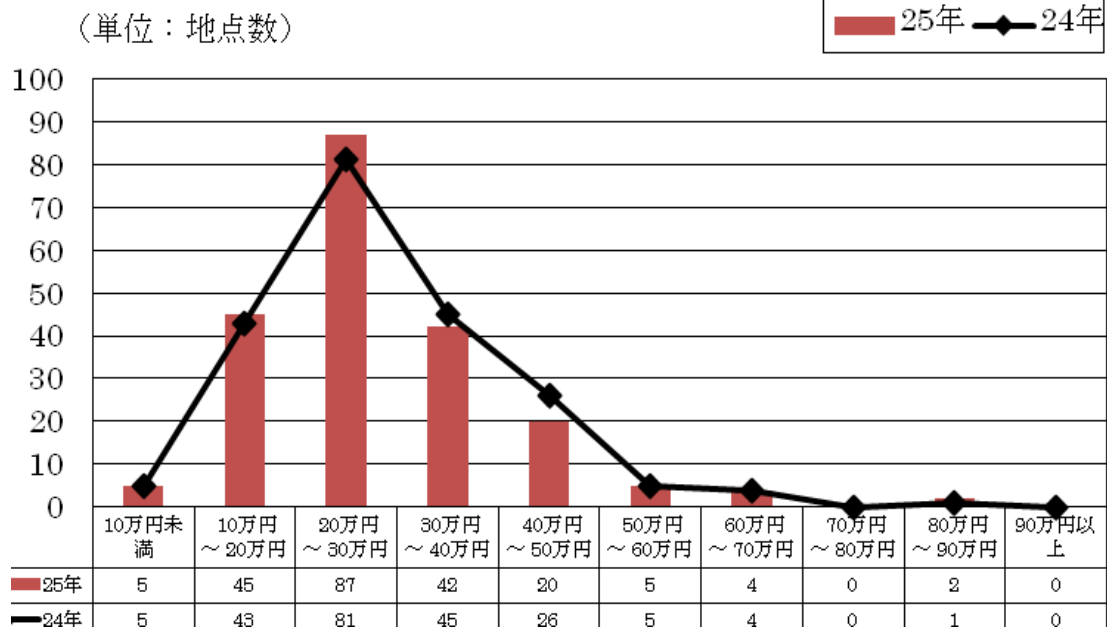
区 分	鹿 角	北秋田	山 本	秋 田	由 利	仙 北	平 鹿	雄 勝	計	
									実 数	割 合
10万円 未満	0	0	4	0	0	0	1	0	5	2.4%
10万円 ～ 20万円	0	13	10	2	4	15	0	1	45	21.4%
20万円 ～ 30万円	8	10	12	11	8	16	5	17	87	41.4%
30万円 ～ 40万円	3	5	0	3	9	4	13	5	42	20.0%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	6	4	5	0	20	9.5%
50万円 ～ 60万円	0	0	0	0	0	2	3	0	5	2.4%
60万円 ～ 70万円	0	0	0	0	0	1	2	1	4	1.9%
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	26	18	29	42	29	24	210	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）

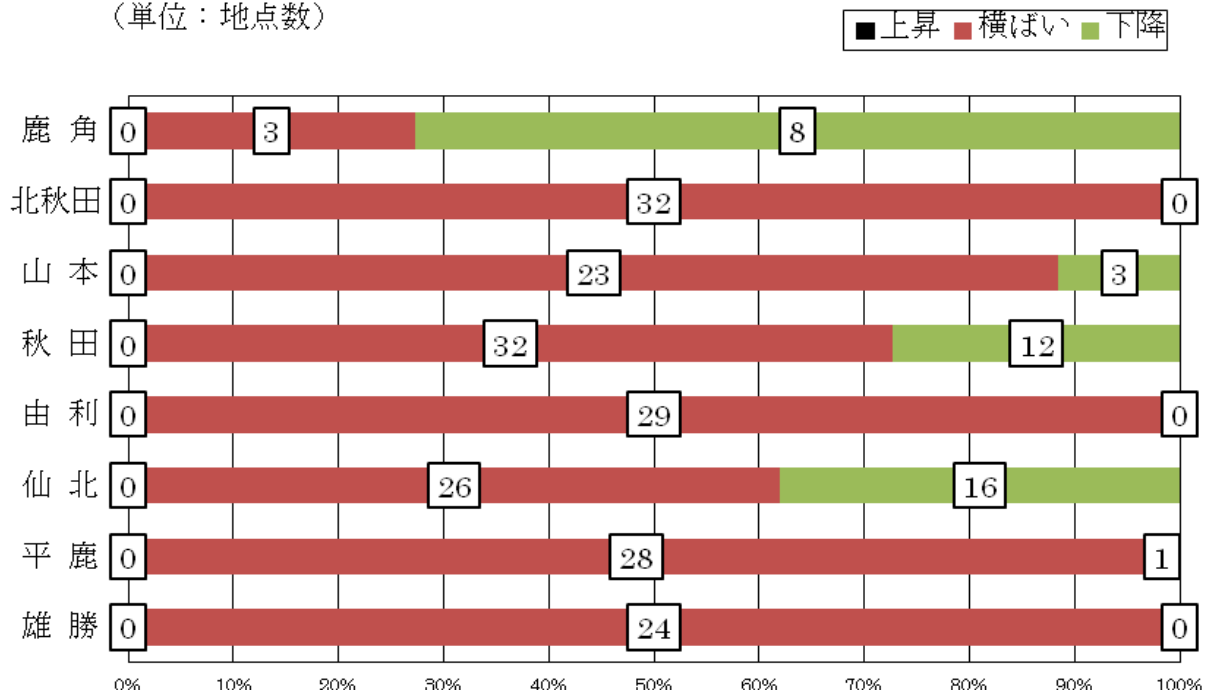
田畑売買価格の動向については、中田、中畑とも、「横ばい」となった地点が増加しており、最も多い。中田で83.1%、中畑で87.3%となっている。

表－7 地域別売買価格の動向

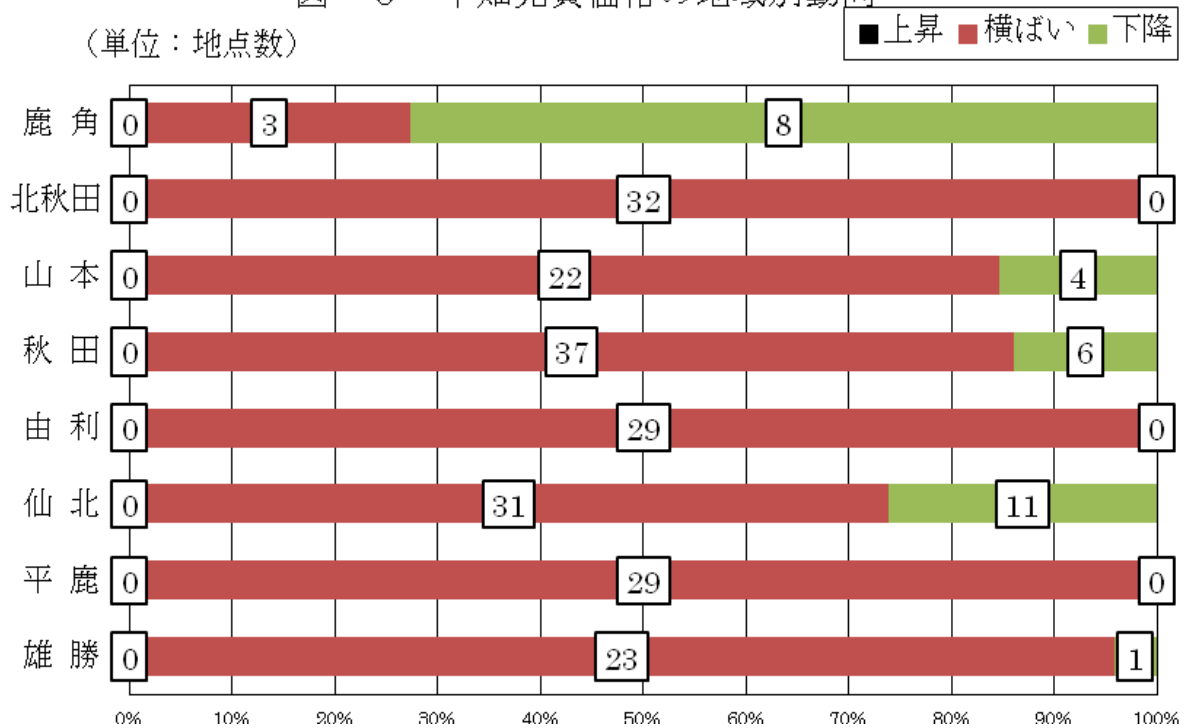
(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	24年	25年	24年	25年	24年	25年	24年	25年
鹿 角	0	0	11	3	0	8	11	11
北秋田	0	0	32	32	0	0	32	32
山 本	1	0	22	23	3	3	26	26
秋 田	1	0	30	32	13	12	44	44
由 利	0	0	26	29	3	0	29	29
仙 北	0	0	14	26	28	16	42	42
平 鹿	0	0	24	28	5	1	29	29
雄 勝	0	0	24	24	0	0	24	24
計	2	0	183	197	52	40	237	237
(比率%)	(0.8)	(0.0)	(77.2)	(83.1)	(21.9)	(16.9)	(100.0)	(100.0)
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	24年	25年	24年	25年	24年	25年	24年	25年
鹿 角	0	0	11	3	0	8	11	11
北秋田	0	0	31	32	0	0	31	32
山 本	0	0	22	22	4	4	26	26
秋 田	0	0	29	37	11	6	40	43
由 利	0	0	29	29	0	0	29	29
仙 北	0	0	20	31	22	11	42	42
平 鹿	1	0	24	29	4	0	29	29
雄 勝	0	0	20	23	4	1	24	24
計	1	0	186	206	45	30	232	236
(比率%)	(0.4)	(0.0)	(80.2)	(87.3)	(19.4)	(12.7)	(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 57.1%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 33.7%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 49.3%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 26.3%となっている。

表－8 中田の地域別横ばい理由

(単位：地点数)

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	1	0	0	0	0	0	3	1	5	2.6%
米価などの農産物価格が低い	2	30	0	6	28	7	16	23	112	57.1%
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	2.0%
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	3	0	0	0	0	0	3	1.5%
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	0.5%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	20	22	1	14	9	0	66	33.7%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.5%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.5%
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	2	0	0	0	0	2	1.0%
その他	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.5%
計	3	31	23	32	29	26	28	24	196	100.0%

表－9 中畑の地域別横ばい理由

(単位：地点数)

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	1	11	0	0	15	0	0	0	27	13.2%
米価などの農産物価格が低い	0	16	0	0	7	12	13	6	54	26.3%
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	3	0	1	16	7.8%
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	1	0	1	0.5%
農地価格が農業収益等で買える限界	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.5%
農地の買い手が少ない・買い控え	0	0	22	33	1	14	15	16	101	49.3%
あっせん事業等農業委員会の活動	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.5%
負債整理のための農地売却が多い	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.5%
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	2	0	0	0	0	2	1.0%
その他	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.5%
計	3	31	22	37	29	31	29	23	205	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、「農地の買い手が少ない・買い控え」が最も多く 35.0%を占めており、次いで「米価等の農産物価格が低い」が 32.5%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 43.3%を占めており、次いで「緊急生産調整推進対策」が 26.7%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	0	0	0	0	0	13	0	0	13	32.5%
緊急生産調整推進対策	8	0	0	0	0	0	0	0	8	20.0%
兼業化の進行等による労働力不足	0	0	0	0	0	3	0	0	3	7.5%
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	1	0	0	0	1	0	2	5.0%
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	12	0	0	0	0	14	35.0%
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	3	12	0	16	1	0	40	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	3	0	1	4	13.3%
緊急生産調整推進対策	8	0	0	0	0	0	0	0	8	26.7%
兼業化の進行等による労働力不足	0	0	0	0	0	3	0	0	3	10.0%
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	0	0	0	2	6.7%
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	5	0	0	13	43.3%
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	8	0	4	6	0	11	0	1	30	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 110.3%の上昇し、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、中田の「学校・公共施設等」で対前年比 175.6%、中田の「住宅用地（民間）」で対前年比 103.0%、中畑の「住宅用地（民間）」で対前年比 110.6%の上昇となった一方で、中田、中畑ともに「商業・工業用地」で対前年比 98.8%となった。（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 24 年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
平成 25 年	24,850	20,000		17,000	36,500	20,000		
対前年比	110.3%	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 24 年	10,950	8,500			15,000	8,500		
平成 25 年	11,625	8,500			15,000	8,500		
対前年比	106.2%	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	26,900	25,233	20,000		26,700	24,508	10,000	8,910
仙北	25,300	21,786			18,731	14,731		
平鹿	32,875	42,286	10,000	20,000	27,219	17,800	10,000	20,000
雄勝	22,117	15,936		32,505	16,691	11,250		
県平均	24,077	24,295	15,000	26,253	20,611	18,539	10,000	14,455
平成 24 年	23,375	24,594	15,000	14,950	18,632	18,764	10,000	14,455
対前年比	103.0%	98.8%	100.0%	175.6%	110.6%	98.8%	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	43,970	52,000		53,130	50,333	45,900		
平地農業地域	25,576	23,503	10,000	20,000	19,320	17,635	10,000	20,000
中間農業地域	17,933	15,499		11,880	17,519	15,270		8,910
山間農業地域	16,933	13,236	20,000		15,711	12,900	10,000	
県 平 均	24,077	24,295	15,000	26,253	20,611	18,539	10,000	14,455
平成 24 年	23,375	24,594	15,000	14,950	18,632	18,764	10,000	14,455

注) 都市計画法区域市町村を除く

Ⅱ. 平成25年度「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成25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。

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無い場合でも、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条許可申請書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25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25年7月19日（金）までとする。

