

# 田畑売買価格等に関する調査結果

— 平成30年度 —

平成31年3月

一般社団法人秋田県農業会議

# は し が き

本調査結果は、秋田県内の市町村農業委員会のご協力により、平成30年5月1日時点の田畑売買価格を調査し、平成30年度の結果をとりまとめたものです。

農業委員会組織は、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、農業を取り巻く環境が変化する中、全国の田畑売買価格などの動向を把握し、農業の振興と農地政策の推進に資する目的で本調査を毎年実施しています。

農業会議では、県内各地域の農地価格を定点調査し、その結果を公表することで、農地業務に携る関係者の皆さんが、担い手の育成・確保や農地利用の最適化に関する活動に資するよう取りまとめたものです。本趣旨をご理解の上、有効に活用していただければ幸いです。

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

平成31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30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、引き続き下落傾向にあり、そのうち純農業地域<sup>※1</sup>では、平成 29 年の 505 千円（対前年比 95.1%）に対し、平成 30 年は 484 千円（対前年比 95.8%）となった。

一方、都市農業地域<sup>※2</sup>では、平成 29 年の 551 千円（対前年比 85.6%）に対し、平成 30 年は 527 千円（対前年比 95.6%）となった。

また、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、208 千円（対前年比 95.9%）、都市農業地域は 391 千円（対前年比 99.8%）となった。

結果、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 32 年連続して下落している。10 年前（平成 20 年）と比較すると 244 千円（33.6%）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」という回答が多く寄せられた。

※1 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 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

⑨：由利地区の平成 29 年データ修正に伴い、関連する数値の修正を行っている。

## 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、北秋田地域と秋田地域の農用地区域内及び農用地区域以外の区域で横ばいとなった。

また、中畑については北秋田地域、秋田地域、仙北地域の農用地区域内及び北秋田地域、秋田地域の農用地区域以外の区域で横ばいとなったほか、山本地域の農用地区域以外の区域で上昇している。

これ以外の地域では、全ての地域の中田・中畑において下落傾向にあり、農用地区域内の中田価格の県平均は 484 千円で対前年比 95.8%、中畑価格の県平均は 208 千円で前年比 95.9%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		
	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比
鹿 角	373	350	93.8%	617	555	90.0%	167	170	101.8%	290	261	90.0%
北秋田	553	553	100.0%	590	590	100.0%	175	175	100.0%	213	213	100.0%
山 本	379	359	94.7%	316	312	98.7%	119	114	95.8%	97	100	103.1%
秋 田	534	534	100.0%	498	498	100.0%	241	241	100.0%	373	373	100.0%
由 利	651	607	93.2%	730	570	78.1%	293	272	92.8%	343	248	72.3%
仙 北	377	366	97.1%	467	454	97.2%	178	178	100.0%	302	297	98.3%
平 鹿	614	588	95.8%	863	833	96.5%	325	297	91.4%	443	380	85.8%
雄 勝	558	513	91.9%	443	398	89.8%	232	210	90.5%	240	207	86.3%
平 均	505	<b>484</b>	<b>95.8%</b>	566	<b>526</b>	<b>93.1%</b>	217	<b>208</b>	<b>95.9%</b>	288	<b>260</b>	<b>90.4%</b>

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		
	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比	29年	30年	対前年比
都市的地域	682	677	99.3%	1,021	1,012	99.1%	342	340	99.4%	566	557	98.4%
平地農業地域	536	512	95.5%	613	584	95.3%	257	242	94.2%	340	310	91.2%
中間農業地域	504	473	93.8%	504	483	95.8%	218	205	94.0%	224	213	95.1%
山間農業地域	417	401	96.2%	397	385	97.0%	161	158	98.1%	164	162	98.8%
平 均	535	516	96.4%	634	616	97.2%	245	236	96.6%	324	311	96.0%

## (2) 都市農業地域の自作地売買価格【表－2】

都市農業地域の中田。中畑における農地価格は、市街化区域では中田、中畑ともに横ばいとなり、それ以外の区域では全て下落した。

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	883	1,125	3,998	838	825	4,251
平地農業地域	375	486	320	225	506	320
中間農業地域	500	450	3,643	350	400	
山間農業地域	350			150		
平 均	<b>527</b>	<b>667</b>	<b>2,654</b>	<b>391</b>	<b>577</b>	<b>2,286</b>
平成29年	551	696	2,654	392	602	2,286
対前年比	<b>95.6%</b>	<b>95.8%</b>	<b>100.0%</b>	<b>99.8%</b>	<b>95.8%</b>	<b>100.0%</b>

(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30年の平均中田売買価格は、過去10年の間で最も低くなっており、10年前(平成20年)の価格の66.4%に下落(△244千円)している。

地域別に10年前平成20年の価格と比較すると、最も下落幅の大きい鹿角地域で51.3%、最も下落幅の小さい北秋田地域で83.0%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

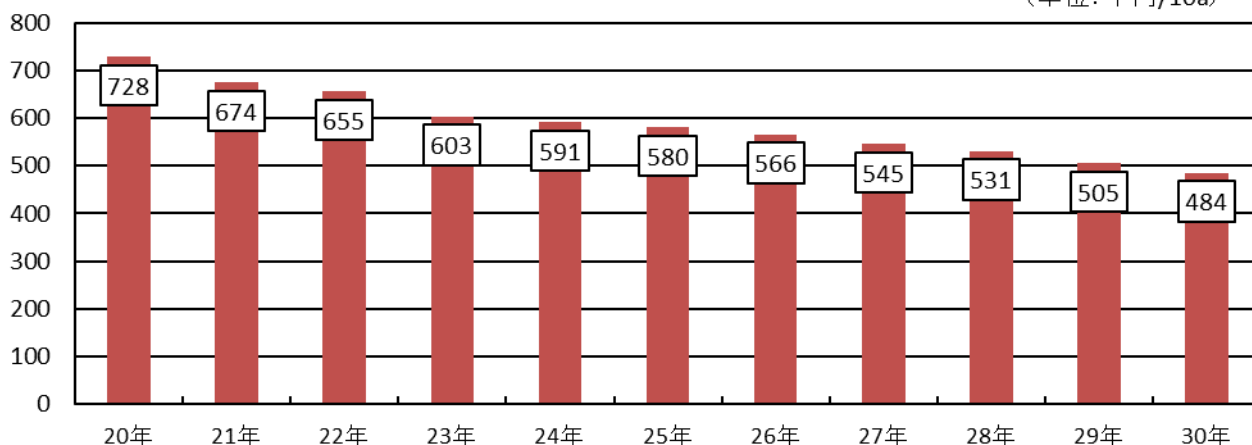
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	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
	29年	373	553	377	534	651	377	614	558	505
	30年	350	553	359	534	607	366	588	513	484
平成20年と比較	20年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	21年	100.0%	93.1%	93.5%	98.5%	78.8%	94.7%	96.7%	95.7%	92.6%
	22年	94.7%	93.1%	92.4%	97.8%	78.4%	90.9%	87.3%	95.7%	90.0%
	23年	80.6%	87.2%	85.9%	83.1%	76.7%	80.3%	86.0%	87.1%	82.8%
	24年	80.6%	87.2%	85.4%	82.7%	74.7%	75.0%	82.0%	86.3%	81.2%
	25年	76.1%	87.2%	84.6%	82.7%	74.7%	69.3%	81.6%	85.5%	79.7%
	26年	72.0%	87.2%	81.9%	79.8%	74.7%	64.4%	81.3%	84.0%	77.7%
	27年	68.3%	83.0%	78.5%	75.3%	73.3%	62.5%	77.5%	83.0%	74.9%
	28年	65.0%	83.0%	77.2%	73.6%	72.0%	57.4%	75.2%	82.0%	72.9%
	29年	54.7%	83.0%	69.8%	73.0%	68.5%	55.0%	74.7%	76.5%	69.3%
	30年	51.3%	83.0%	66.5%	73.0%	63.8%	53.4%	71.5%	70.4%	66.4%

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30年の平均中畑売買価格は過去10年の間で最も低くなっており、10年前の平成20年の価格の63.6%に下落(△119千円)している。

地域別に10年前(平成20年)の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域で50.7%、最も下落幅の小さい北秋田地域で77.1%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

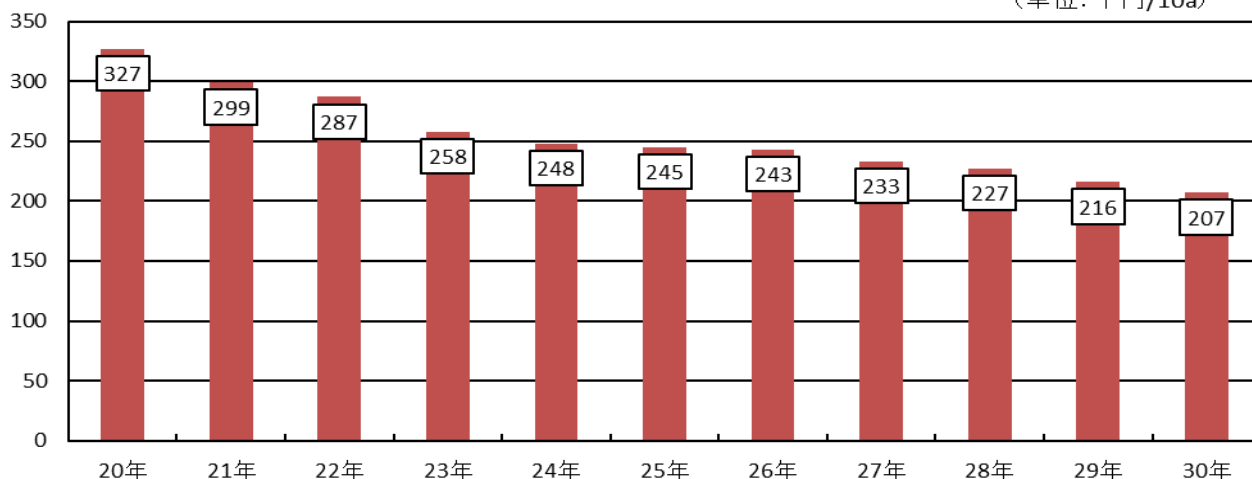
(単位:千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	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
	29年	167	175	119	241	293	178	325	232	217
	30年	170	175	114	241	272	178	297	210	208
平成20年と比較	20年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	21年	100.0%	97.8%	97.7%	96.6%	73.5%	90.9%	98.1%	92.3%	91.4%
	22年	100.0%	97.8%	96.6%	95.0%	73.0%	84.9%	88.6%	91.7%	87.8%
	23年	91.4%	81.1%	86.9%	94.4%	72.3%	65.5%	82.1%	78.8%	78.9%
	24年	91.4%	81.1%	84.1%	84.6%	72.0%	59.5%	78.4%	76.9%	75.8%
	25年	86.3%	81.1%	81.8%	84.6%	74.2%	55.8%	78.4%	76.0%	74.9%
	26年	82.4%	81.1%	78.4%	82.8%	74.2%	57.8%	78.4%	75.4%	74.2%
	27年	78.4%	77.1%	73.3%	78.7%	74.2%	55.3%	74.1%	74.5%	71.3%
	28年	74.8%	77.1%	71.6%	76.8%	74.2%	51.6%	70.7%	73.5%	69.4%
	29年	60.1%	77.1%	67.6%	75.5%	69.4%	50.7%	70.0%	71.4%	66.4%
	30年	61.2%	77.1%	64.8%	75.5%	64.5%	50.7%	64.0%	64.6%	63.6%

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

地域別に多少のばらつきがあるものの、中田、中畑ともに一定の価格帯を形成している。中田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、10年前（平成20年）は、60～80万円未満の価格帯が最も多かったが、現在は40～60万円未満の価格帯が最も多く全体の40.8%を占めており、20～100万円未満の価格帯で98.1%を占めている。【表－5、図－3、図－3（2）】

中畑の売買価格水準を地点数で見ると、10年前（平成20年）は、20～30万円未満の価格帯が最も多く、現在も20～30万円未満の価格帯で40.2%を占めており、10～50万円未満の価格帯で全体の93.3%を占めている。【表－6、図－4、図－4（2）】

表－5 地域別中田売買価格の水準

(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	構 成 比
20万円 未満	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0.9%
20万円 ～ 40万円	8	3	15	9	0	28	1	2	66	31.3%
40万円 ～ 60万円	2	13	10	9	8	12	16	16	86	40.8%
60万円 ～ 80万円	1	14	0	0	21	1	2	5	44	20.9%
80万円 ～ 100万円	0	2	0	0	0	0	9	0	11	5.2%
100万円 ～ 120万円	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.5%
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	0	0	0	0	0	0.0%
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	構 成 比
10万円 未満	0	0	9	0	0	0	1	0	10	4.8%
10万円 ～ 20万円	9	17	10	6	4	19	0	8	73	34.9%
20万円 ～ 30万円	2	6	6	9	16	18	17	10	84	40.2%
30万円 ～ 40万円	0	5	0	1	8	3	4	5	26	12.4%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	1	2	4	0	12	5.7%
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	0	1	1	0.5%
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	0	0	0	0	0	0.0%
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

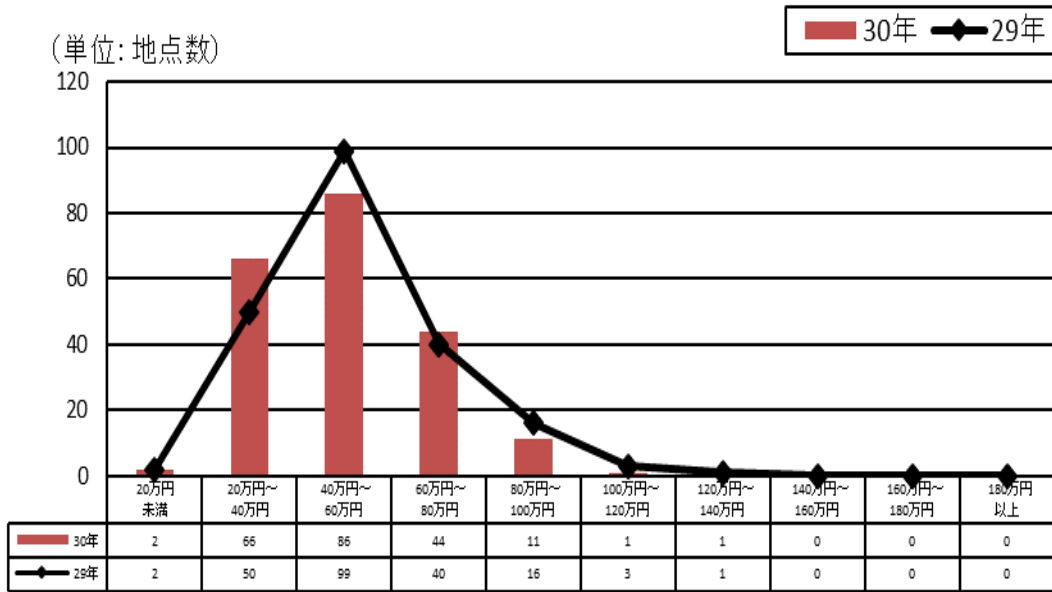


図-3(2) 中田の売買価格別地点数(10年前)

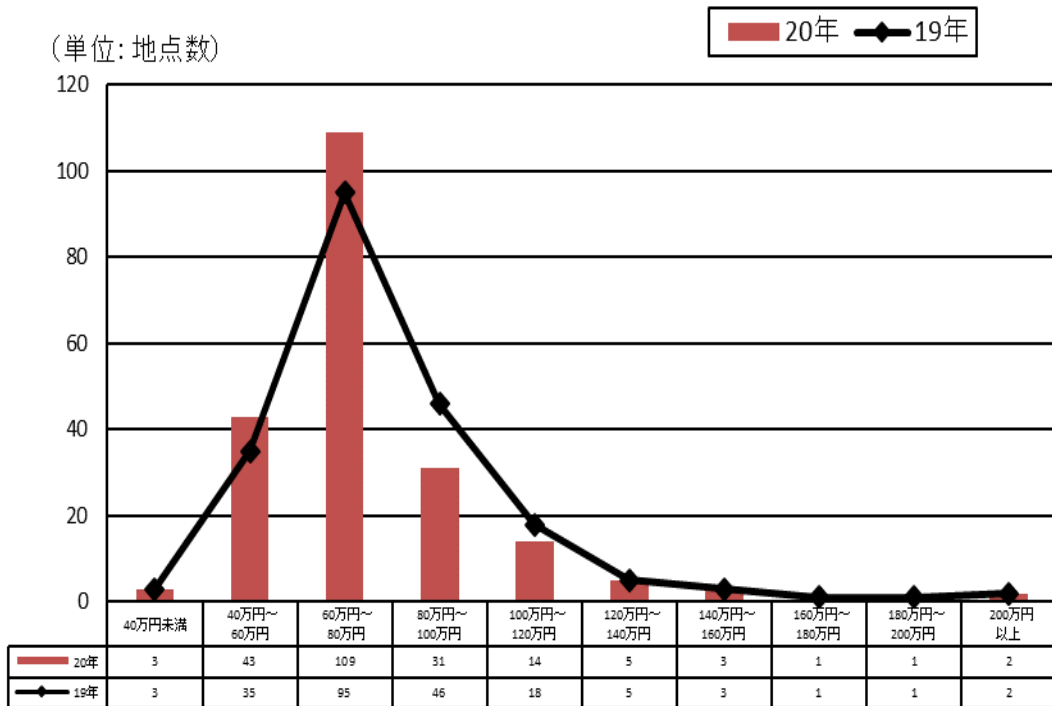


図-4 中畑の売買価格別地点数

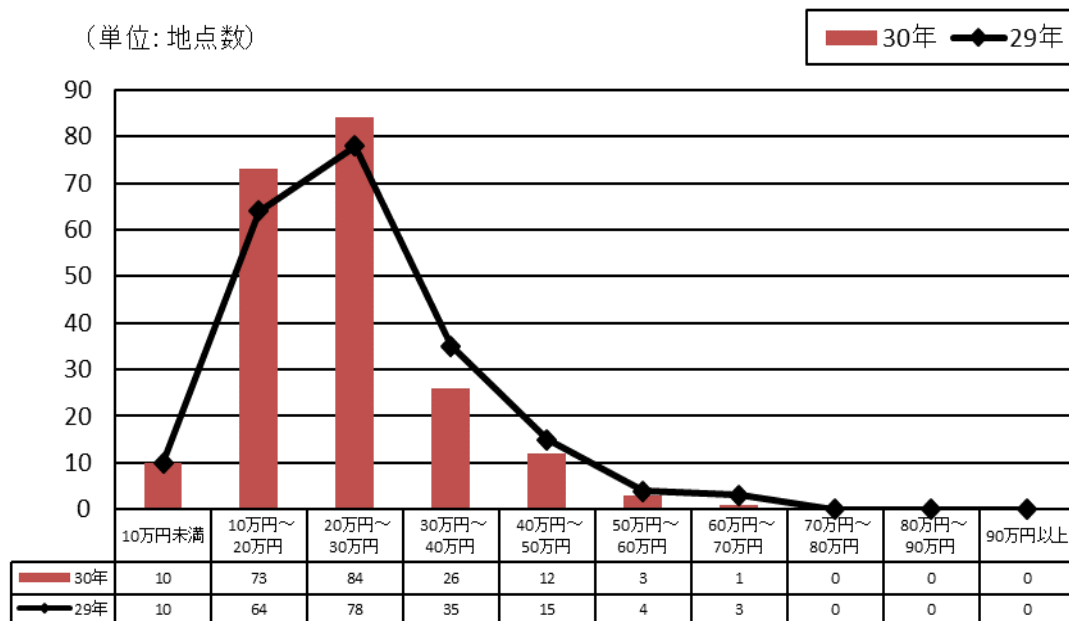
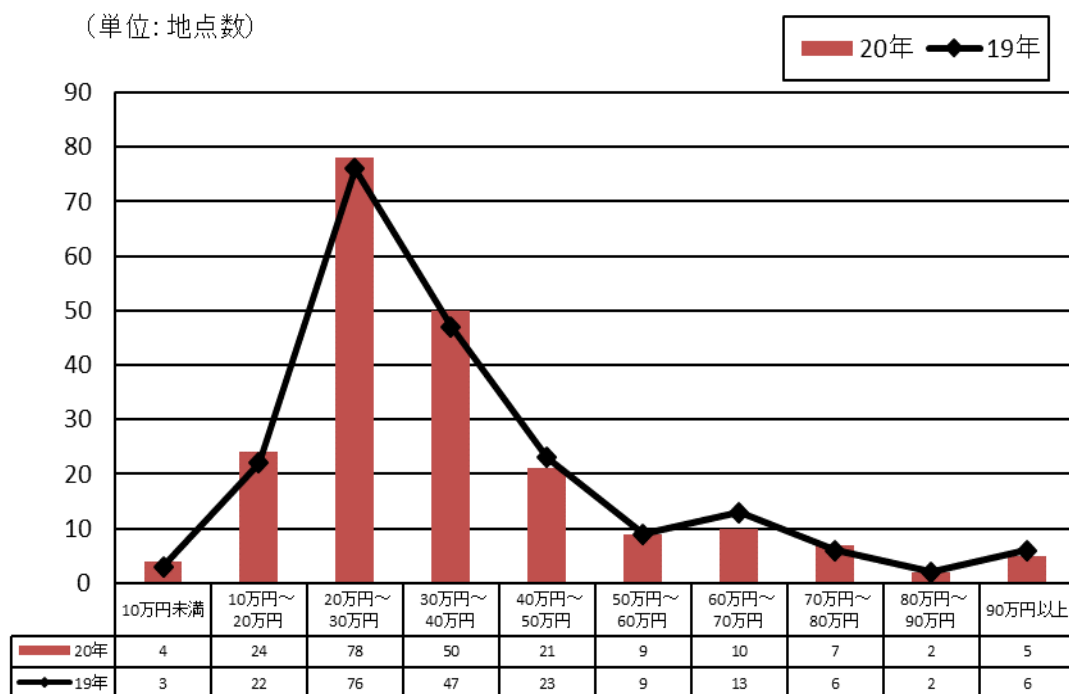


図-4 (2) 中畑の売買価格別地点数 (10年前)



### 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】

売買価格の動向については、中田、中畑ともに「横ばい」となった地点が最も多く、中田で70.3%、中畑で82.2%となっている。

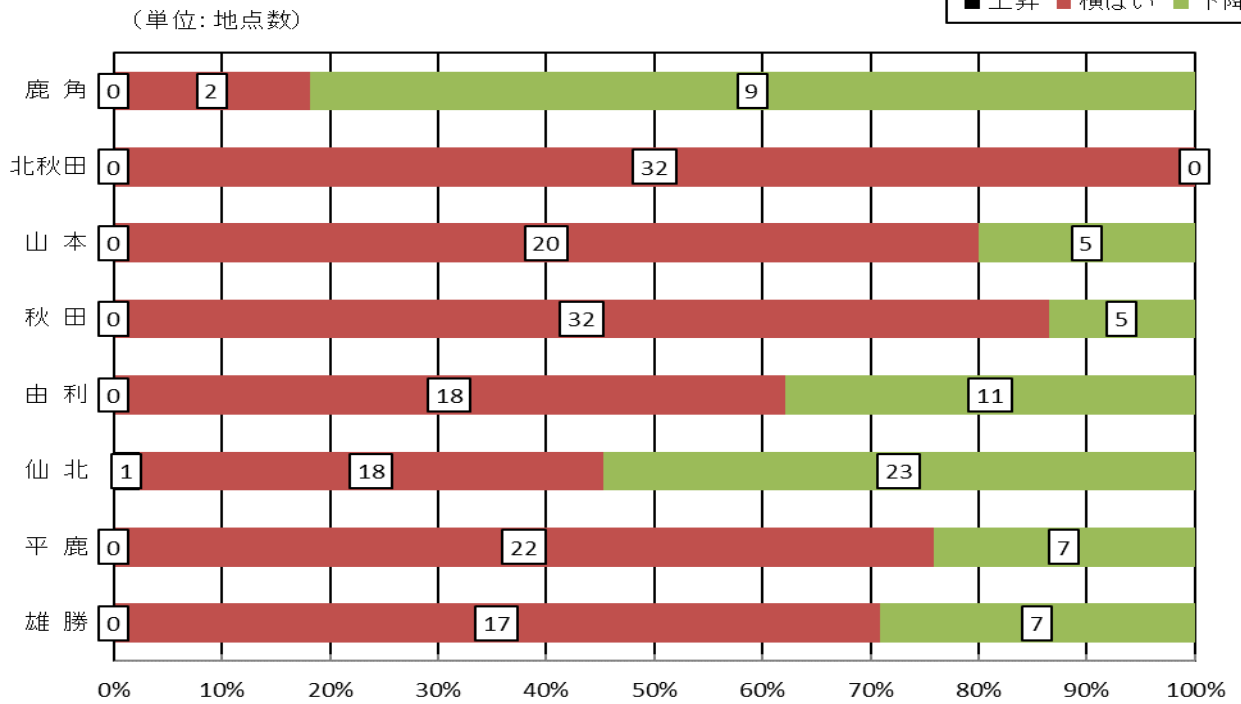
また、中田、中畑とも「下降」となった地点の割合が前年を下回っている。

表－7 地域別売買価格の動向

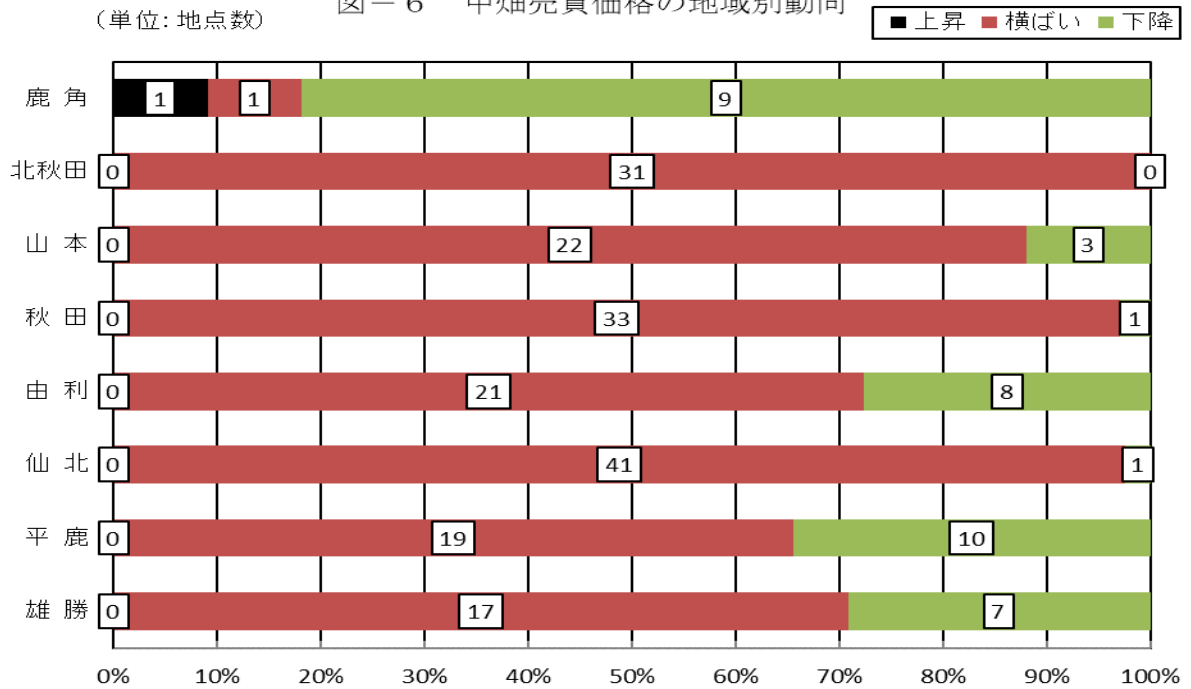
(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	29年	30年	29年	30年	29年	30年	29年	30年
鹿 角	0	0	1	2	10	9	11	11
北秋田	0	0	32	32	0	0	32	32
山 本	0	0	9	20	16	5	25	25
秋 田	0	0	28	32	9	5	37	37
由 利	0	0	26	18	3	11	29	29
仙 北	1	1	18	18	23	23	42	42
平 鹿	0	0	27	22	2	7	29	29
雄 勝	0	0	7	17	17	7	24	24
計	1	1	148	161	80	67	229	229
構成比 (%)	(0.4)	(0.4)	(64.6)	(70.3)	(34.9)	(29.3)	(100.0)	(100.0)
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	29年	30年	29年	30年	29年	30年	29年	30年
鹿 角	0	1	1	1	10	9	11	11
北秋田	0	0	31	31	0	0	31	31
山 本	0	0	14	22	11	3	25	25
秋 田	1	0	29	33	4	1	34	34
由 利	0	0	27	21	2	8	29	29
仙 北	2	0	33	41	7	1	42	42
平 鹿	0	0	27	19	2	10	29	29
雄 勝	0	0	17	17	7	7	24	24
計	3	1	179	185	43	39	225	225
構成比 (%)	(1.3)	(0.4)	(79.6)	(82.2)	(19.1)	(17.3)	(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 55.3%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 40.4%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 69.2%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 29.7%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	構成比
全体として農業の生産意欲が減退	1		2				3	1	7	4.3%
米価などの農産物価格が低い		32		14	7	5	15	16	89	55.3%
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									—	0.0%
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	1		18	18	11	13	4		65	40.4%
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	2	32	20	32	18	18	22	17	161	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	構成比
全体として農業の生産意欲が減退	1							1	2	1.1%
米価などの農産物価格が低い		31				9	15		55	29.7%
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									—	0.0%
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	33	21	32	4	16	128	69.2%
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	1	31	22	33	21	41	19	17	185	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 49.3%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 25.4%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 64.1%を占めており、次いで「需給調整（生産目標数量）のため」が 23.1%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	構成比
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			22	3	5	33	49.3%
需給調整（生産目標数量）のため	9								9	13.4%
兼業化の進行等による労働力不足				5					5	7.5%
過疎化の進行						1		2	3	4.5%
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			2		11		4		17	25.4%
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	9	0	5	5	11	23	7	7	67	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%
米価などの農産物価格が低い						1	3		4	10.3%
需給調整（生産目標数量）のため	9								9	23.1%
兼業化の進行等による労働力不足				1					1	2.6%
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			3		8		7	7	25	64.1%
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	9	0	3	1	8	1	10	7	39	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、中田の「商業・工業用地（民間）」、「学校・公共施設等」及び中畑の「国・県道、高速道、鉄道用地」が上昇しているが、中田、中畑ともに「住宅用地（民間）」が下落している。【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
平成 29 年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
平成 30 年	<b>22,520</b>	<b>20,000</b>		<b>17,000</b>	<b>36,500</b>	<b>20,000</b>		
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
平成 29 年	10,950	8,500			15,000	8,500		
平成 30 年	<b>10,950</b>	<b>8,500</b>			<b>15,000</b>	<b>8,500</b>		
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
鹿 角								
北 秋 田	26,077				26,538			
山 本	11,482	14,038			12,074	17,407		
秋 田	20,833	34,800			16,714	3,250		
由 利	30,000							
仙 北	21,894	19,769		6,928	16,211	13,615		
平 鹿	28,400	32,667			27,200	17,800		
雄 勝	19,750	16,350	7,920		12,625	10,750	4,620	
県 平 均	<b>22,634</b>	<b>23,525</b>	<b>7,920</b>	<b>6,928</b>	<b>18,560</b>	<b>12,564</b>	<b>4,620</b>	
平成 29 年	24,513	20,171	7,920	6,464	24,741	16,728	2,640	
対前年比	92.3%	116.6%	100.0%	107.2%	75.0%	75.1%	175.0%	0.0%

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
都市的地域	44,863	51,900			51,286	44,125		
平地農業地域	22,181	18,448	7,920		18,068	13,952	4,620	
中間農業地域	14,662	11,188		6,928	12,948	9,428		
山間農業地域	13,162	8,783			12,085	7,750		
県 平 均	23,717	22,580	7,920	6,928	23,597	18,814	4,620	
平 成 29 年	25,157	22,815	7,920		23,196	19,470	2,640	

注) 都市計画法区域市町村を除く



# 平成30年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成30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30年5月1日を調査時点とし、この時点で実際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30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30年6月29日までとする。