

# 田畑売買価格等に関する調査結果

— 令和元年度 —

令和2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、農業を取り巻く環境が日々変化する中、農業委員会組織では、農地の売買価格の全国的な動向を把握し、農地政策・構造政策の基礎資料とすることを目的に、田畑売買価格等に関する調査を昭和31年から毎年実施しています。

本調査結果は、県内の市町村農業委員会のご協力により、令和元年5月1日時点の田畑売買価格を調査し、令和元年度の結果としてとりまとめたものです。

農地業務に携わる関係者の皆様に、担い手の育成・確保や農地等の利用の最適化の推進活動の場で有効活用していただければ幸いです。

調査の実施にあたり、多大なるご協力を頂いた市町村農業委員会の皆様に対し、深く感謝しますとともに、今後とも一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和2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. 令和元年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30年の484千円（対前年比95.8%）に対し、令和元年は453千円（対前年比93.5%）となった。

一方、都市農業地域<sup>※2</sup>では、平成30年の490千円（対前年比88.9%）に対し、令和元年は465千円（対前年比94.9%）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、198千円（対前年比95.2%）、都市農業地域は356千円（対前年比95.2%）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33年連続して下落している。10年前（平成21年）と比較すると221千円（32.8%）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：農業地域類型区分の見直しに伴い、前年値の再集計を行っている。

## 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、ほとんどの地域で下落したが、由利地域の農用地区域以外の区域で横ばいとなった。

また、中畑についても、ほとんどの地域で下落したが、山本地域、秋田地域の農用地区域内及び秋田地域、由利地域の農用地区域以外の区域で横ばいとなったほか、雄勝地域の農用地区域以外の区域で上昇している。

農用地区域内の中田価格の県平均は453千円で対前年比93.5%、中畑価格の県平均は198千円で前年比95.2%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		
	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比
鹿 角	350	330	94.3%	555	499	89.9%	170	162	95.3%	261	235	90.0%
北秋田	553	538	97.3%	590	567	96.1%	175	172	98.3%	213	209	98.1%
山 本	359	354	98.6%	312	295	94.6%	114	114	100.0%	100	85	85.0%
秋 田	534	524	98.1%	498	482	96.8%	241	241	100.0%	373	373	100.0%
由 利	607	600	98.8%	570	570	100.0%	272	271	99.6%	248	248	100.0%
仙 北	366	350	95.6%	431	416	96.5%	178	169	94.9%	240	231	96.3%
平 鹿	588	527	89.6%	833	646	77.6%	297	263	88.6%	380	333	87.6%
雄 勝	513	397	77.4%	398	341	85.7%	210	188	89.5%	207	214	103.4%
平 均	484	<b>453</b>	<b>93.5%</b>	523	<b>477</b>	<b>91.1%</b>	208	<b>198</b>	<b>95.2%</b>	253	<b>241</b>	<b>95.4%</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		
	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比	30年	元年	対前年比
都市的地域	665	643	96.7%	993	911	91.7%	325	306	94.2%	558	502	90.0%
平地農業地域	508	477	93.9%	573	531	92.7%	240	233	97.1%	310	307	99.0%
中間農業地域	481	457	95.0%	493	456	92.5%	212	205	96.7%	216	207	95.8%
山間農業地域	406	375	92.4%	405	374	92.3%	157	150	95.5%	159	155	97.5%
平 均	515	488	94.8%	616	568	92.2%	234	224	95.7%	311	293	94.2%

## (2) 都市農業地域の自作地売買価格【表－2】

都市農業地域の中田・中畑における農地価格は、農用地区域内の中田・中畑及び市街化区域の中畑が下落となり、それ以外の区域では上昇した。

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	833	1,660	4,830	813	1,417	3,908
平地農業地域	375	486	320	231	494	320
中間農業地域	450	450	3,349	231	500	
山間農業地域	200			150		
平 均	<b>465</b>	<b>865</b>	<b>2,833</b>	<b>356</b>	<b>804</b>	<b>2,114</b>
平成30年	490	659	2,654	374	577	2,286
対前年比	<b>94.9%</b>	<b>131.3%</b>	<b>106.7%</b>	<b>95.2%</b>	<b>139.3%</b>	<b>92.5%</b>



(3) 農用地区域内中田売買価格の年次別推移【表－3、図－1】

令和元年の平均中田売買価格は、過去10年間で最も低くなっており、10年前（平成21年）の価格の67.2%に下落（△221千円）している。

地域別に10年前（平成21年）の価格と比較すると、最も下落幅の大きい鹿角地域で48.4%、最も下落幅の小さい北秋田地域で86.8%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

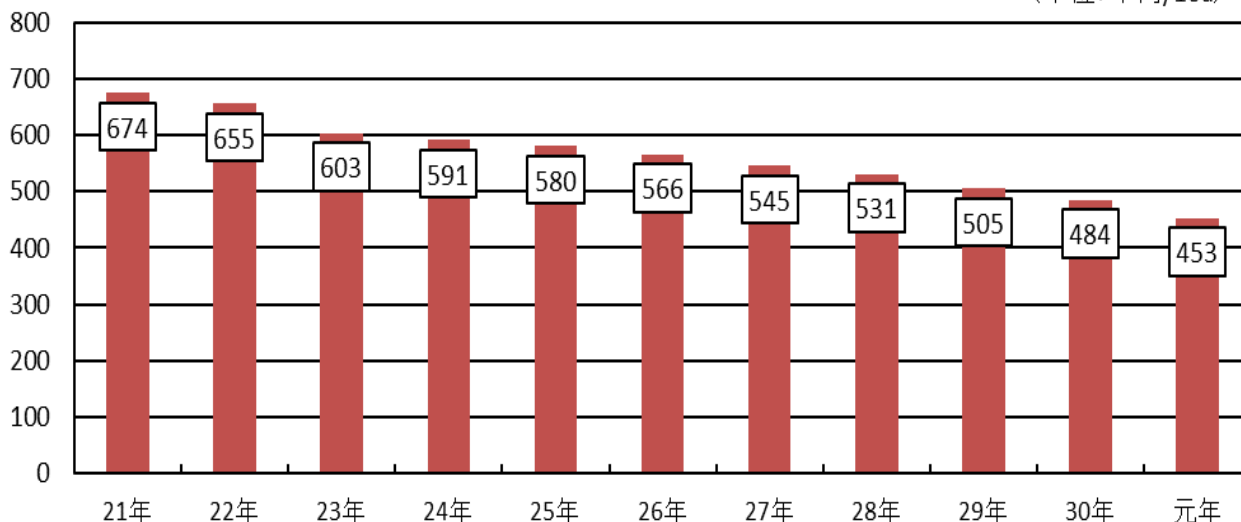
(単位：千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	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
	元年	330	538	354	524	600	350	527	397	453
平成21年と比較	21年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	22年	94.7%	100.0%	98.8%	99.3%	99.6%	96.0%	90.3%	100.0%	97.2%
	23年	80.6%	93.7%	91.9%	84.3%	97.3%	84.7%	88.9%	91.0%	89.5%
	24年	80.6%	93.7%	91.3%	83.9%	94.8%	79.2%	84.8%	90.1%	87.7%
	25年	76.1%	93.7%	90.5%	83.9%	94.8%	73.2%	84.4%	89.3%	86.1%
	26年	72.0%	93.7%	87.5%	81.0%	94.8%	68.0%	84.0%	87.7%	84.0%
	27年	68.3%	89.2%	84.0%	76.4%	93.1%	65.9%	80.1%	86.7%	80.9%
	28年	65.0%	89.2%	82.6%	74.8%	91.5%	60.6%	77.7%	85.7%	78.7%
	29年	54.7%	89.2%	74.7%	74.1%	86.9%	58.1%	77.2%	79.9%	74.9%
	30年	51.3%	89.2%	71.1%	74.1%	81.0%	56.4%	74.0%	73.5%	71.8%
	元年	48.4%	86.8%	70.1%	72.7%	80.1%	53.9%	66.3%	56.9%	67.2%

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-4、図-2)

令和元年の平均中畑売買価格は、中田同様、過去10年の間で最も低くなっており、10年前(平成21年)の価格の66.2%に下落(△101千円)している。

地域別に10年前(平成21年)の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域で53.0%、最も下落幅の小さい由利地域で87.4%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

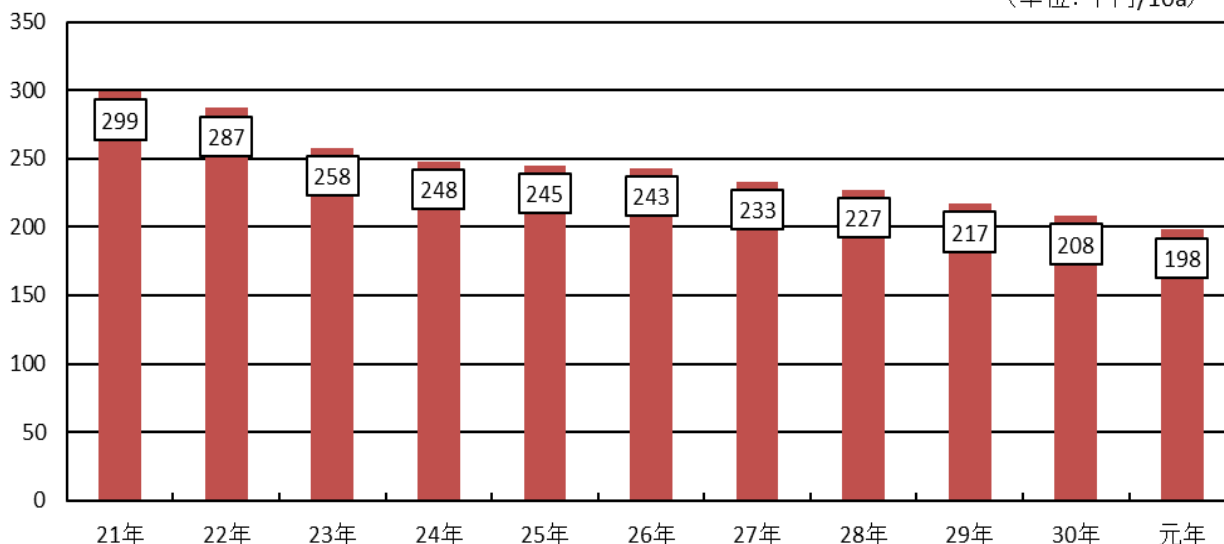
(単位:千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	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
	元年	162	172	114	241	271	169	263	188	198
平成21年と比較	21年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	22年	100.0%	100.0%	98.8%	98.4%	99.4%	93.4%	90.3%	99.3%	96.0%
	23年	91.4%	82.9%	89.0%	97.7%	98.4%	72.1%	83.7%	85.3%	86.3%
	24年	91.4%	82.9%	86.0%	87.7%	98.1%	65.5%	80.0%	83.3%	82.9%
	25年	86.3%	82.9%	83.7%	87.7%	101.0%	61.4%	80.0%	82.3%	81.9%
	26年	82.4%	82.9%	80.2%	85.7%	101.0%	63.6%	80.0%	81.7%	81.3%
	27年	78.4%	78.8%	75.0%	81.5%	101.0%	60.8%	75.6%	80.7%	77.9%
	28年	74.8%	78.8%	73.3%	79.5%	101.0%	56.7%	72.1%	79.7%	75.9%
	29年	60.1%	78.8%	69.2%	78.2%	94.5%	55.8%	71.4%	77.3%	72.6%
	30年	61.2%	78.8%	66.3%	78.2%	87.7%	55.8%	65.3%	70.0%	69.6%
	元年	58.3%	77.5%	66.3%	78.2%	87.4%	53.0%	57.8%	62.7%	66.2%

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211地点）で見ると、10年前（平成21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40.3%を占めており、20～100万円未満の価格帯で97.7%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21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38.8%を占めており、10～50万円未満の価格帯で全体の94.7%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	2	1	0	3	1.4%
20万円 ～ 40万円	9	3	16	10	0	28	1	11	78	37.0%
40万円 ～ 60万円	2	18	9	8	8	11	17	12	85	40.3%
60万円 ～ 80万円	0	9	0	0	21	1	7	0	38	18.0%
80万円 ～ 100万円	0	2	0	0	0	0	3	0	5	2.4%
100万円 ～ 120万円	0	0	0	1	0	0	0	1	2	0.9%
120万円 ～ 140万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
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	9	74	35.4%
20万円 ～ 30万円	2	6	6	9	16	19	17	6	81	38.8%
30万円 ～ 40万円	0	5	0	1	8	3	8	6	31	14.8%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	1	1	2	3	12	5.7%
50万円 ～ 60万円	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0.5%
60万円 ～ 70万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
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

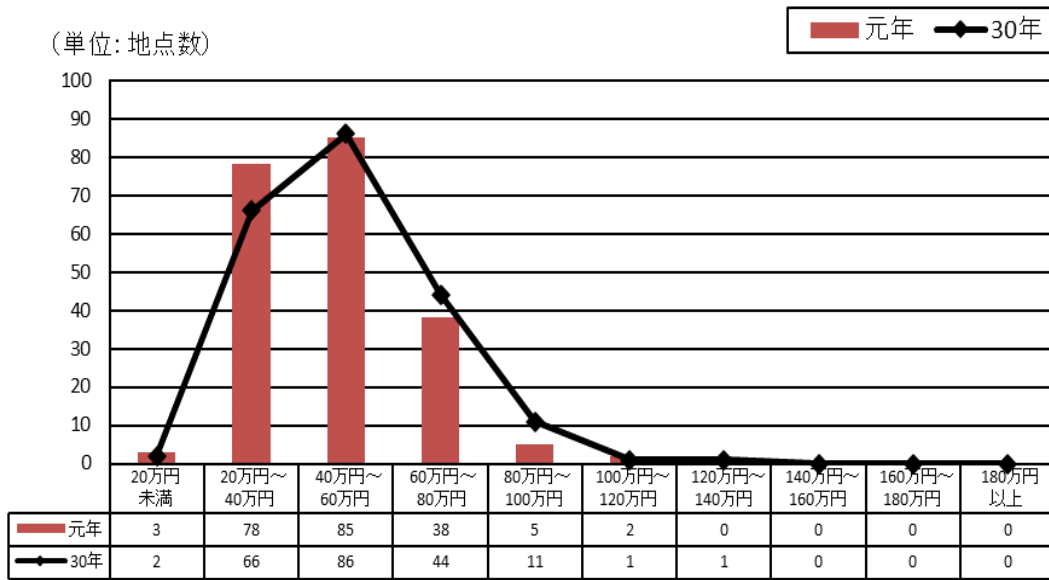
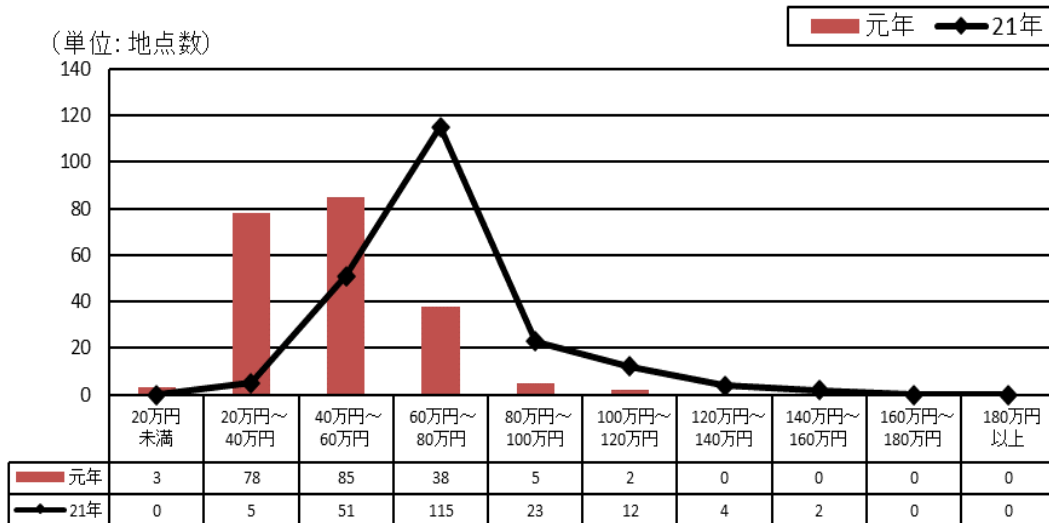
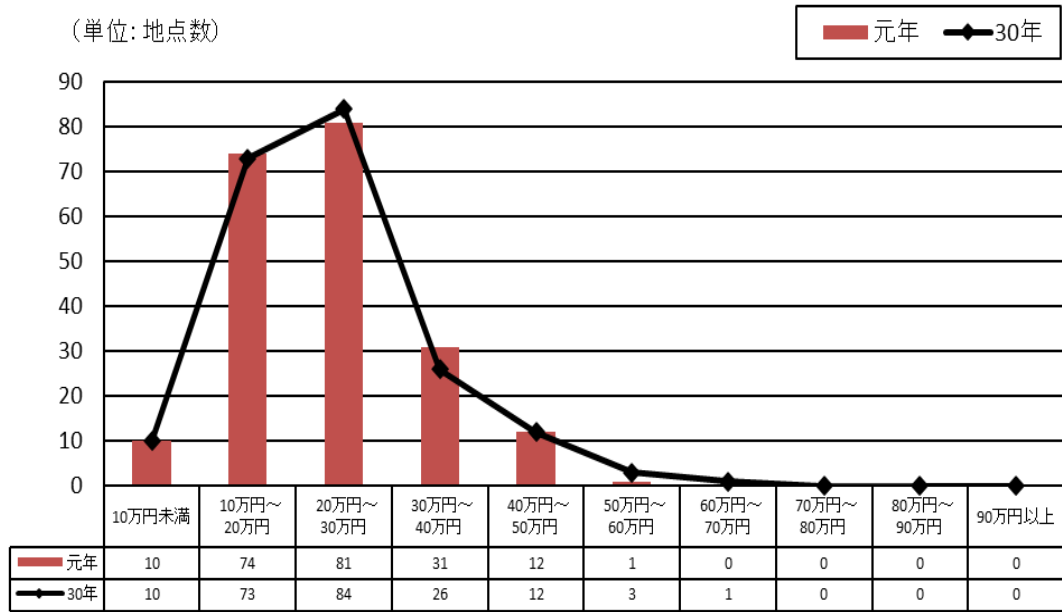


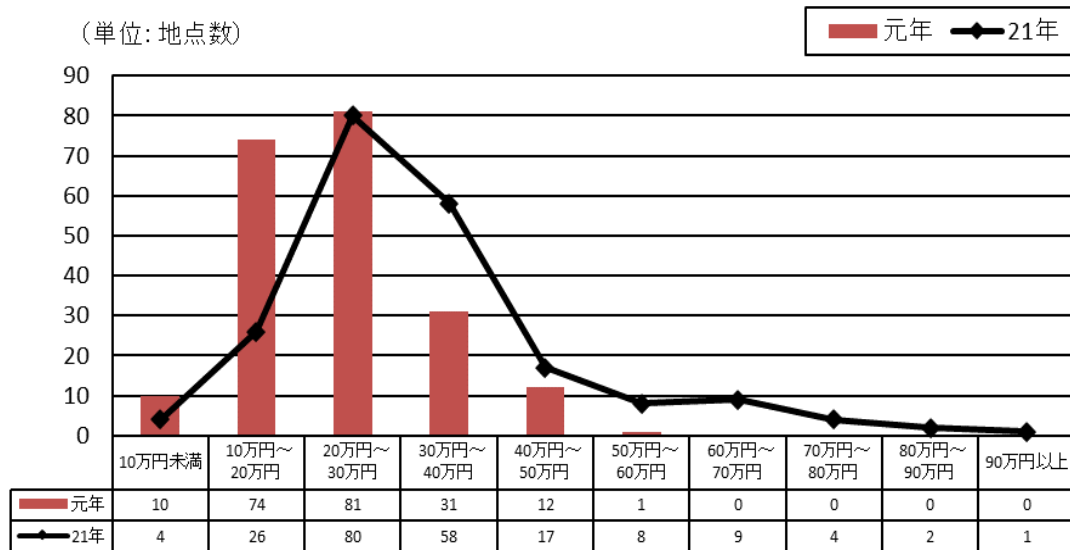
図-3 (2) 中田の売買価格別地点数(10年前)



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63.9%、中畑で71.2%となっている。

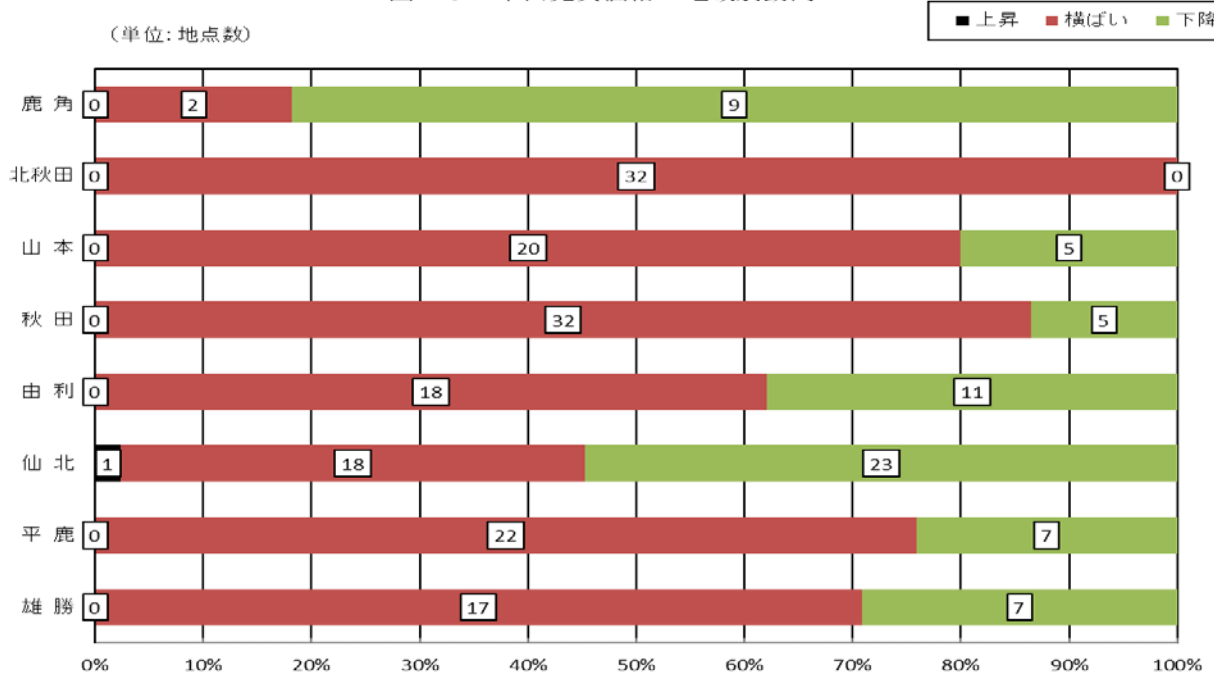
また、中田・中畑とも「下降」となった地点の割合が前年を上回っている。

表－7 地域別売買価格の動向

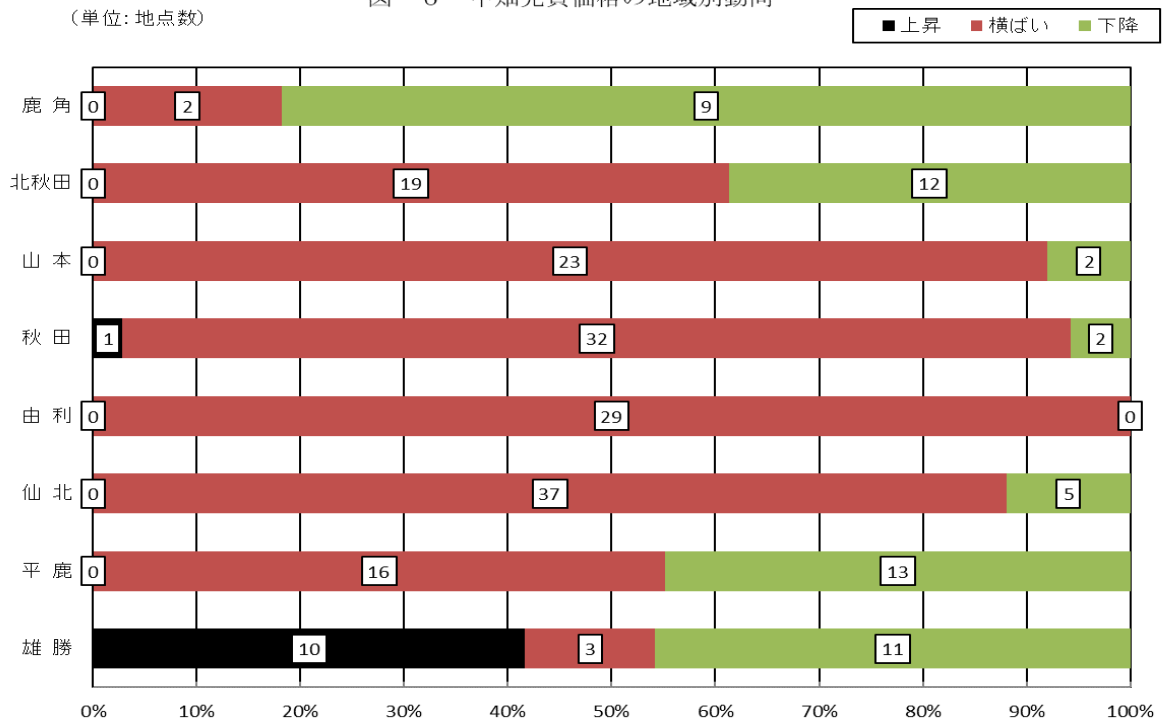
(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	30年	元年	30年	元年	30年	元年	30年	元年
鹿 角	0	0	2	2	9	9	11	11
北秋田	0	0	32	17	0	15	32	32
山 本	0	0	20	19	5	6	25	25
秋 田	0	0	32	35	5	3	37	38
由 利	0	0	18	29	11	0	29	29
仙 北	1	1	18	29	23	12	42	42
平 鹿	0	0	22	15	7	14	29	29
雄 勝	0	0	17	1	7	23	24	24
計	1	1	161	147	67	82	229	230
構成比	0.4%	0.4%	70.3%	63.9%	29.3%	35.7%	100.0%	100.0%
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	30年	元年	30年	元年	30年	元年	30年	元年
鹿 角	1	0	1	2	9	9	11	11
北秋田	0	0	31	19	0	12	31	31
山 本	0	0	22	23	3	2	25	25
秋 田	0	1	33	32	1	2	34	35
由 利	0	0	21	29	8	0	29	29
仙 北	0	0	41	37	1	5	42	42
平 鹿	0	0	19	16	10	13	29	29
雄 勝	0	10	17	3	7	11	24	24
計	1	11	185	161	39	54	225	226
構成比	0.4%	4.9%	82.2%	71.2%	17.3%	23.9%	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、「農地の買い手が少ない・買い控え」が最も多く 57.1%を占めており、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 38.1%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 77.0%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 20.5%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	2						2		4	2.7%
米価などの農産物価格が低い		17		13	7	9	9	1	56	38.1%
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									—	0.0%
過疎化の進行									—	0.0%
農業後継者不足			2						2	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			17	22	22	19	4		84	57.1%
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						1			1	0.0%
計	2	17	19	35	29	29	15	1	147	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	2								2	1.2%
米価などの農産物価格が低い		19				5	9		33	20.5%
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			23	32	29	30	7	3	124	77.0%
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						2			2	0.0%
計	2	19	23	32	29	37	16	3	161	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 63.4%を占めており、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 20.7%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 72.2%を占めており、次いで「需給調整（生産目標数量）のため」が 16.7%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	構成比
全体として農業の生産意欲が減退							1	1	2	0.0%
米価などの農産物価格が低い						10	2	5	17	20.7%
需給調整（生産目標数量）のため	9								9	11.0%
兼業化の進行等による労働力不足									—	0.0%
過疎化の進行								2	2	2.4%
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		15	6	3		2	11	15	52	63.4%
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	15	6	3	0	12	14	23	82	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	0.0%
米価などの農産物価格が低い						3	2		5	9.3%
需給調整（生産目標数量）のため	9								9	16.7%
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									—	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		12	2	2		2	11	10	39	72.2%
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	9	12	2	2	0	5	13	11	54	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、中畑の「国・県道、高速道、鉄道用地」が横ばいとなったほか、全て下落している。【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 30 年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
令和 元年	<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 30 年	10,950	8,500			15,000	8,500		
令和 元年	<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	11,546	13,554			12,897	17,038		
秋 田	20,833	6,685			12,833	1,140		
由 利	30,000	20,000						
仙 北	20,786	18,226			17,769	13,536		
平 鹿	21,231	19,200			19,846	17,800		
雄 勝	19,367	13,011	6,755		10,195	10,001	4,620	
県 平 均	<b>21,406</b>	<b>15,113</b>	<b>6,755</b>		<b>16,680</b>	<b>11,903</b>	<b>4,620</b>	
平成 30 年	22,634	23,525	7,920	6,928	18,560	12,564	4,620	
対前年比	94.6%	64.2%	85.3%	0.0%	89.9%	94.7%	100.0%	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	37,000	34,225			42,867	36,601		
平地農業地域	20,561	14,389	7,900		16,191	12,352	4,620	
中間農業地域	14,184	11,419	5,610		12,608	9,226	4,620	
山間農業地域	15,045	9,060			13,081	8,200		
県 平 均	21,698	17,273	6,755		21,187	16,595	4,620	
平 成 30 年	23,717	22,580	7,920	6,928	23,597	18,814	4,620	

注) 都市計画法区域市町村を除く

# 令和元年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成 3 1 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。

※指標等（農振法・都計法・農業地域類型・県独自などによる区分）については令和元年度調査より、農業地域類型の4区分について、農林水産省統計部の「農業地域類型一覧表」（平成29年改定）に基づいた指標コードを使用している。

## 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

令和元年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、令和元年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

令和元年6月28日までとする。