

田畑売買価格等に関する調査結果

— 平成29年度 —

平成30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29年5月1日時点の田畑売買価格を調査し、平成29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、調査の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30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29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では、平成 28 年の 531 千円（対前年比 97.4%）に対し、平成 29 年は 509 千円（対前年比 95.9%）となった。一方、都市農業地域では、平成 28 年の 644 千円（対前年比 95.0%）に対し、平成 29 年は 551 千円（対前年比 85.6%）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、219 千円（対前年比 96.5%）、都市農業地域は 392 千円（対前年比 96.8%）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 31 年連続して下落している。10 年前（平成 19 年）と比較すると 245 千円（32.5%）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。

※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、北秋田地域と由利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、北秋田地域、山本地域の農用地区域以外の区域では上昇している。

また、中畑については北秋田地域、由利地域の農用地区域内及び北秋田地域、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、山本地区の農用地区域以外の区域で上昇している。

これ以外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 509 千円で対前年比 95.9%、中畑価格の県平均は 219 千円で前年比 96.5%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		
	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比
鹿角	443	373	84.2%	671	617	92.0%	208	167	80.3%	318	290	91.2%
北秋田	553	553	100.0%	587	590	100.5%	175	175	100.0%	213	213	100.0%
山本	417	379	90.9%	314	316	100.6%	126	119	94.4%	92	97	105.4%
秋田	539	534	99.1%	498	498	100.0%	245	241	98.4%	373	373	100.0%
由利	685	685	100.0%	810	810	100.0%	313	313	100.0%	433	433	100.0%
仙北	393	377	95.9%	496	467	94.2%	181	178	98.3%	320	302	94.4%
平鹿	618	614	99.4%	867	863	99.5%	328	325	99.1%	448	443	98.9%
雄勝	598	558	93.3%	501	443	88.4%	239	232	97.1%	251	240	95.6%
平均	531	509	95.9%	593	576	97.0%	227	219	96.5%	306	299	97.7%

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		
	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比	28年	29年	対前年比
都市的地域	752	743	98.8%	1,124	1,094	97.3%	380	373	98.2%	632	602	95.3%
平地農業地域	560	540	96.4%	647	613	94.7%	262	257	98.1%	353	340	96.3%
中間農業地域	530	508	95.8%	531	504	94.9%	228	225	98.7%	238	233	97.9%
山間農業地域	438	417	95.2%	406	397	97.8%	169	161	95.3%	167	164	98.2%
平均	570	552	96.8%	677	652	96.3%	260	254	97.8%	348	335	96.3%

(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、市街化区域の農地が中田、中畑ともに上昇したが、それ以外の区域は全て下落した。

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	892	1,150	3,998	838	900	4,251
平地農業地域	412	438	320	229	506	320
中間農業地域	550	500	3,643	350	400	
山間農業地域	350			150		
平均	551	696	2,654	392	602	2,286
平成28年	644	986	2,294	405	742	2,067
対前年比	85.6%	70.6%	115.7%	96.8%	81.1%	110.6%

(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29年の平均中田売買価格は509千円で、対前年比95.9%に下落(△22千円)、10年前(平成19年)の価格の67.5%に下落(△245千円)している。

地域別に10年前(平成19年)の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域で52.9%、最も下落幅の小さい北秋田地域で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

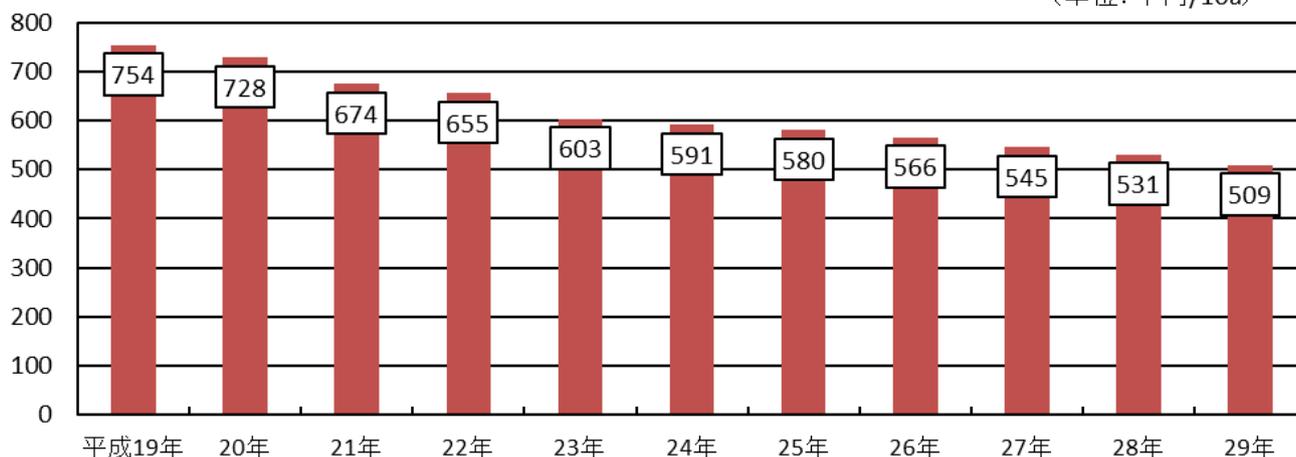
(単位:千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	平均	
価格	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
	29年	373	553	379	534	685	377	614	558	509
平成19年との比較	19年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	20年	100.0%	96.5%	94.4%	92.2%	97.9%	96.1%	98.1%	96.2%	96.6%
	21年	100.0%	89.9%	88.3%	90.8%	77.1%	91.0%	94.9%	92.1%	89.4%
	22年	94.7%	89.9%	87.2%	90.2%	76.8%	87.4%	85.7%	92.1%	86.9%
	23年	80.6%	84.2%	81.1%	76.6%	75.1%	77.1%	84.4%	83.8%	80.0%
	24年	80.6%	84.2%	80.6%	76.2%	73.1%	72.1%	80.4%	83.0%	78.4%
	25年	76.1%	84.2%	79.9%	76.2%	73.1%	66.6%	80.1%	82.2%	76.9%
	26年	72.0%	84.2%	77.3%	73.6%	73.1%	61.9%	79.7%	80.7%	75.1%
	27年	68.3%	80.1%	74.1%	69.4%	71.8%	60.0%	76.0%	79.8%	72.3%
	28年	65.0%	80.1%	72.9%	67.9%	70.5%	55.1%	73.7%	78.9%	70.4%
	29年	54.7%	80.1%	66.3%	67.3%	70.5%	52.9%	73.3%	73.6%	67.5%

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29年の平均中畑売買価格は219千円で、対前年比96.5%に下落(△8千円)、10年前(平成19年)の価格の65%に下落(△118千円)している。

地域別に10年前(平成19年)の価格と比較すると、最も下落幅の大きい仙北地域で44.1%、最も下落幅の小さい北秋田地域で72.9%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

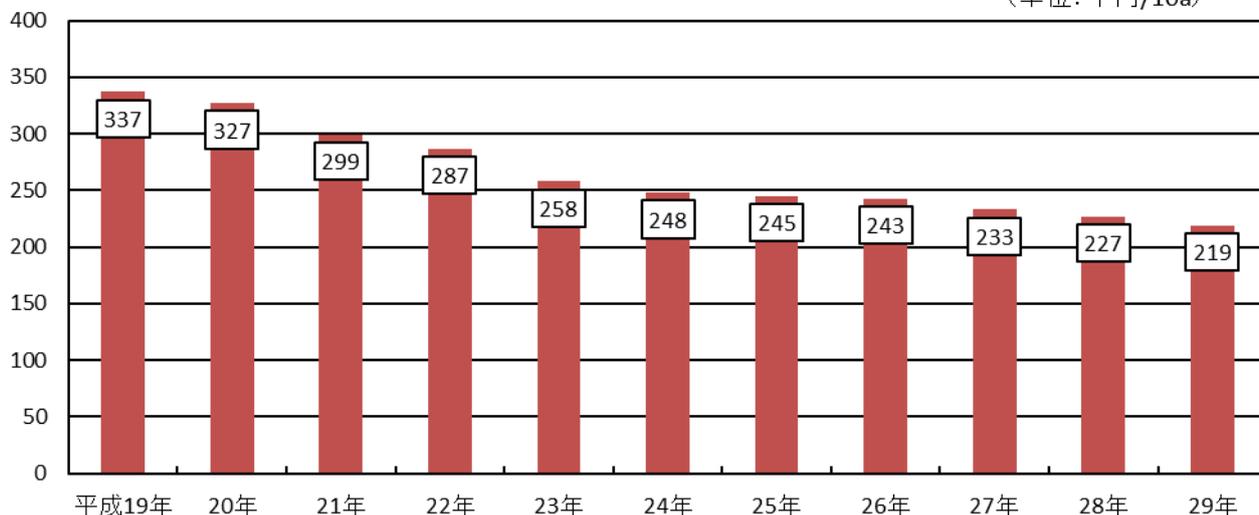
(単位:千円/10a)

区分	鹿角	北秋田	山本	秋田	由利	仙北	平鹿	雄勝	計	
価格	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
	29年	167	175	119	241	313	178	325	232	219
平成19年との比較	19年	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	20年	100.0%	94.6%	97.8%	98.2%	93.2%	96.4%	98.9%	98.8%	97.0%
	21年	100.0%	92.5%	95.6%	94.8%	68.4%	87.6%	97.0%	91.2%	88.7%
	22年	100.0%	92.5%	94.4%	93.2%	68.0%	81.9%	87.6%	90.6%	85.2%
	23年	91.4%	76.7%	85.0%	92.6%	67.3%	63.2%	81.2%	77.8%	76.6%
	24年	91.4%	76.7%	82.2%	83.1%	67.1%	57.4%	77.6%	76.0%	73.6%
	25年	86.3%	76.7%	80.0%	83.1%	69.1%	53.8%	77.6%	75.1%	72.7%
	26年	82.4%	76.7%	76.7%	81.2%	69.1%	55.8%	77.6%	74.5%	72.0%
	27年	78.4%	72.9%	71.7%	77.2%	69.1%	53.3%	73.3%	73.6%	69.2%
	28年	74.8%	72.9%	70.0%	75.4%	69.1%	49.7%	69.9%	72.6%	67.3%
	29年	60.1%	72.9%	66.1%	74.2%	69.1%	48.9%	69.3%	70.5%	65.0%

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、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19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46.9%を占めており、20～100万円未満の価格帯で96.2%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19年）は、20～40万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37.3%を占めており、10～50万円未満の価格帯で全体の90.9%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	4	3	15	9	0	16	1	2	50	23.7%
40万円 ～ 60万円	6	13	10	9	7	24	14	16	99	46.9%
60万円 ～ 80万円	1	14	0	0	12	1	4	5	37	17.5%
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

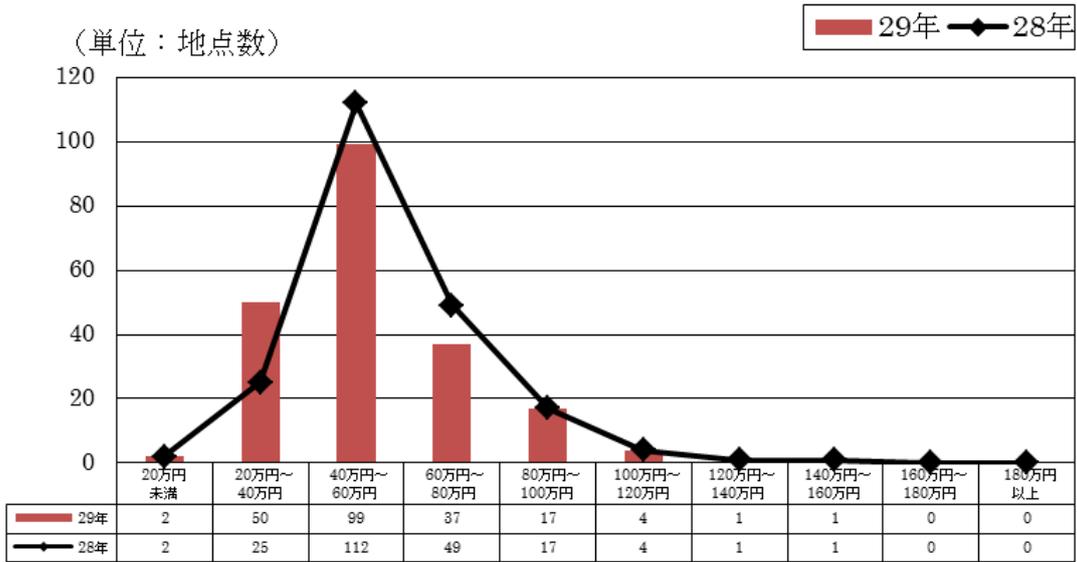
表－6 地域別中畑売買価格の水準

（単位：地点数）

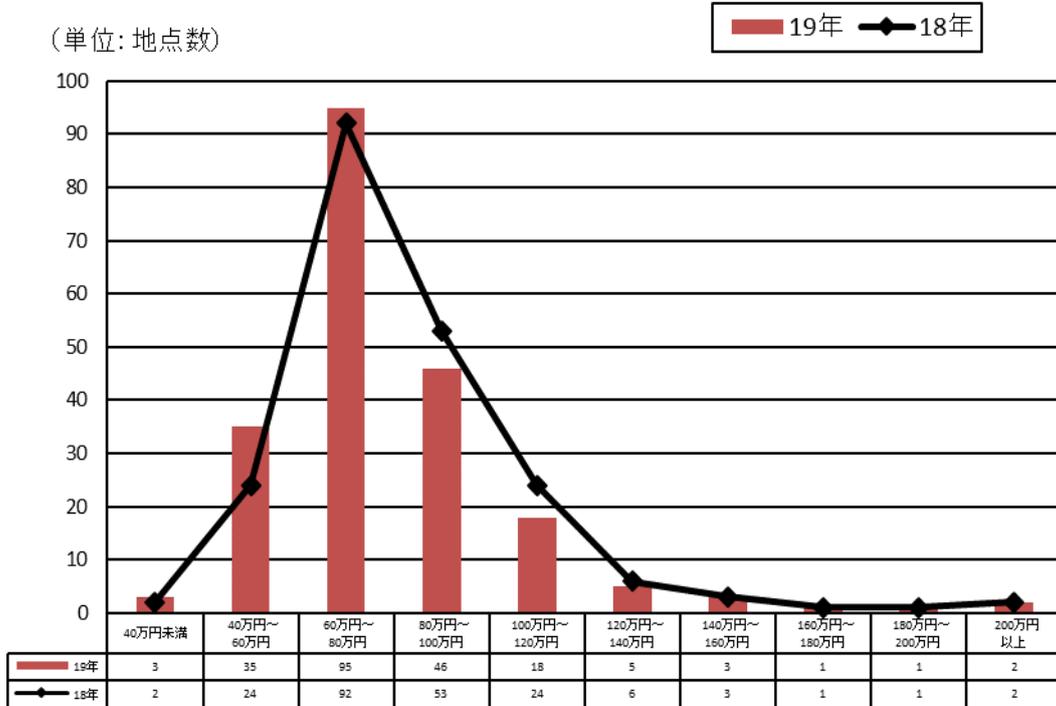
区 分	鹿 角	北秋田	山 本	秋 田	由 利	仙 北	平 鹿	雄 勝	計	
									実 数	構 成 比
10万円 未満	0	0	9	0	0	0	1	0	10	4.8%
10万円 ～ 20万円	8	17	9	6	4	19	0	1	64	30.6%
20万円 ～ 30万円	2	6	7	9	8	18	11	17	78	37.3%
30万円 ～ 40万円	1	5	0	1	9	3	10	5	34	16.3%
40万円 ～ 50万円	0	3	0	2	6	1	2	0	14	6.7%
50万円 ～ 60万円	0	0	0	0	0	1	3	0	4	1.9%
60万円 ～ 70万円	0	0	0	0	0	0	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

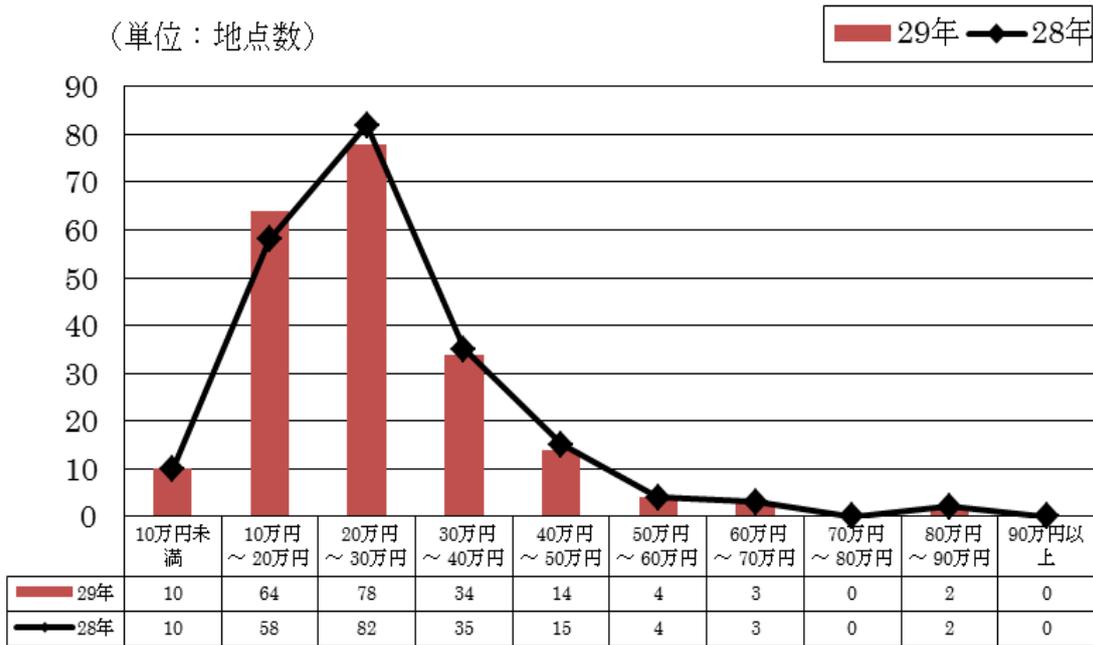
図－3 中田の売買価格別地点数



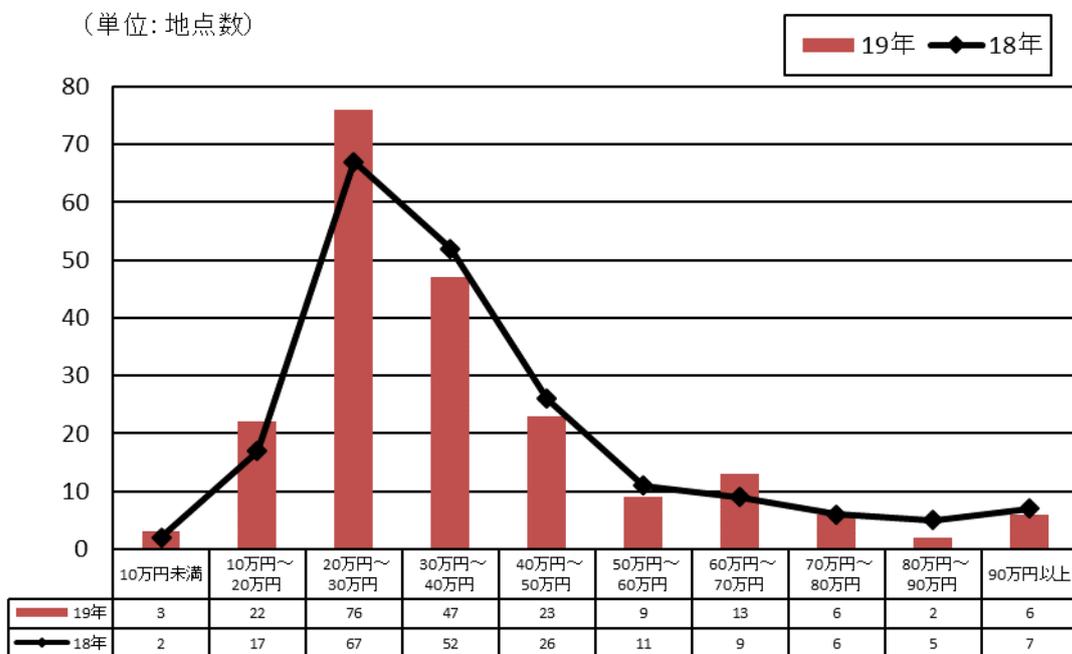
図－3(2) 中田の売買価格別地点数(10年前)



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65.9%、中畑で80.4%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。

地域別では、中田、中畑とも鹿角、山本、雄勝地域で「下降」となった地点の割合が前年を上回っている。

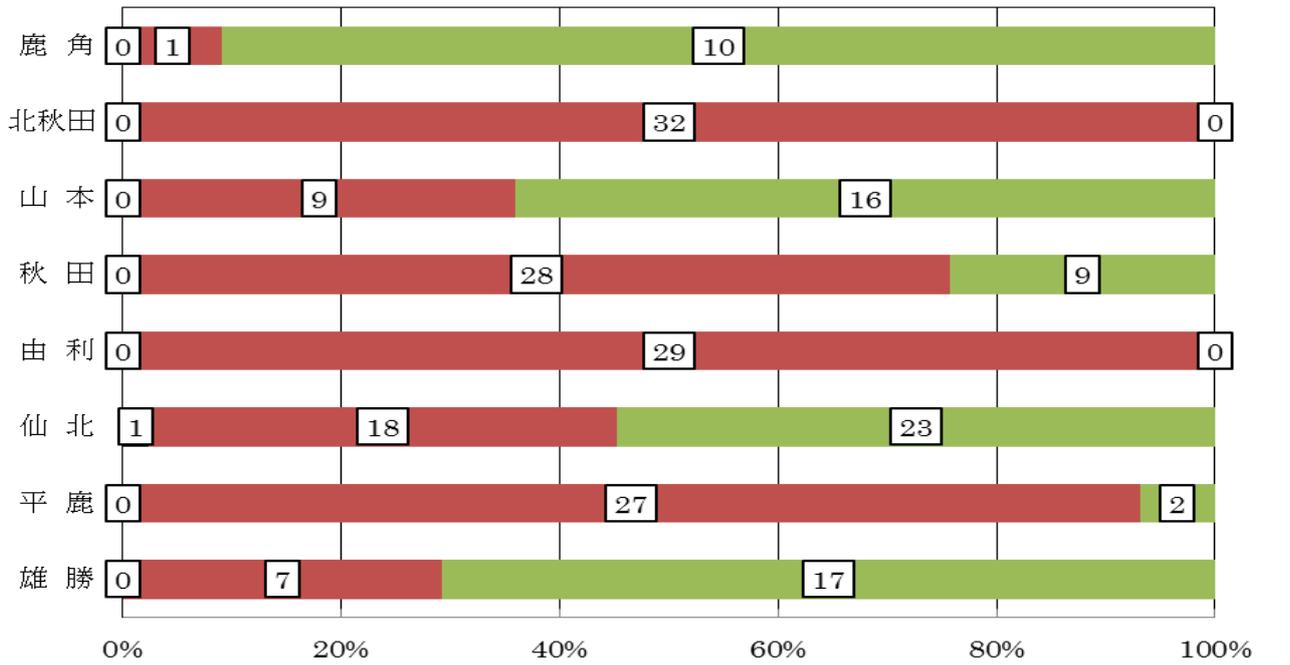
表－7 地域別売買価格の動向

(単位：地点数)

地 域	中 田							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年
鹿 角	0	0	3	1	8	10	11	11
北秋田	0	0	32	32	0	0	32	32
山 本	0	0	22	9	3	16	25	25
秋 田	0	0	25	28	12	9	37	37
由 利	0	0	22	29	7	0	29	29
仙 北	2	1	10	18	30	23	42	42
平 鹿	0	0	21	27	8	2	29	29
雄 勝	0	0	17	7	7	17	24	24
計	2	1	152	151	75	77	229	229
構成比 (%)	(0.9)	(0.4)	(66.4)	(65.9)	(32.8)	(33.6)	(100.0)	(100.0)
地 域	中 畑							
	上 昇		横 ば い		下 降		計	
	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年
鹿 角	0	0	3	1	8	10	11	11
北秋田	0	0	31	31	0	0	31	31
山 本	0	0	22	14	3	11	25	25
秋 田	0	1	28	29	6	4	34	34
由 利	0	0	29	29	0	0	29	29
仙 北	0	2	31	33	11	7	42	42
平 鹿	0	0	25	27	4	2	29	29
雄 勝	0	0	19	17	5	7	24	24
計	0	3	188	181	37	41	225	225
構成比 (%)	(0.0)	(1.3)	(83.6)	(80.4)	(16.4)	(18.2)	(100.0)	(100.0)

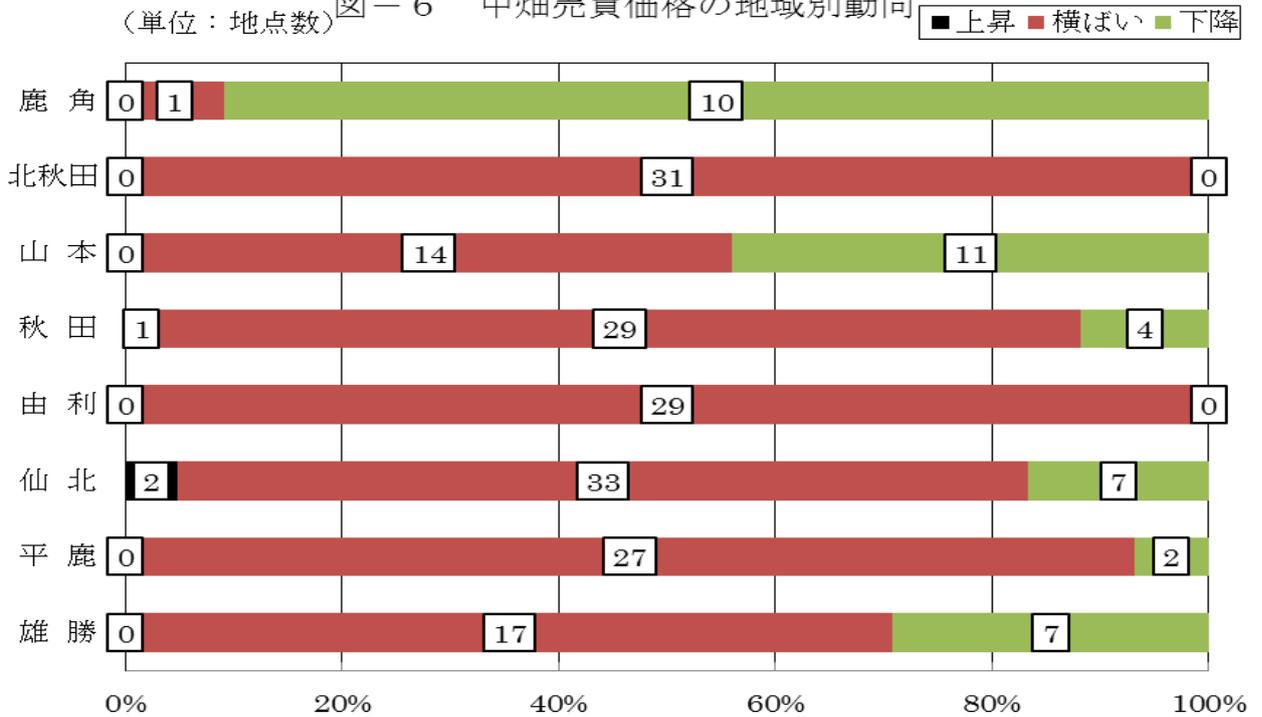
図－5 中田売買価格の地域別動向

(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 68.9%を占めており、次いで「農地の買い手が少ない・買い控え」が 29.8%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 56.4%、次いで「米価などの農産物価格が低い」が 34.8%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	(単位：地点数)	
									実数	構成比
全体として農業の生産意欲が減退							1	1	2	1.3%
米価などの農産物価格が低い	1	32		14	28	5	18	6	104	68.9%
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			9	14	1	13	8		45	29.8%
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	32	9	28	29	18	27	7	151	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	(単位：地点数)	
									実数	構成比
全体として農業の生産意欲が減退					10			1	11	6.1%
米価などの農産物価格が低い	1	31			7	6	18		63	34.8%
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					4	1			5	2.8%
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			14	29	8	26	9	16	102	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	1	31	14	29	29	33	27	17	181	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、「需給調整(生産目標数量)のため」が最も多く37.7%を占めており、次いで「米価などの農産物価格が低い」が24.7%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65.9%を占めており、次いで「需給調整(生産目標数量)のため」が19.5%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	1		2				2		5	6.5%
米価などの農産物価格が低い	1		3					15	19	24.7%
需給調整(生産目標数量)のため	8					21			29	37.7%
兼業化の進行等による労働力不足				3					3	3.9%
過疎化の進行			1					2	3	3.9%
農業後継者不足						2			2	2.6%
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					16	20.8%
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	10	0	16	9	0	23	2	17	77	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	2								2	4.9%
米価などの農産物価格が低い									—	0.0%
需給調整(生産目標数量)のため	8								8	19.5%
兼業化の進行等による労働力不足				3					3	7.3%
過疎化の進行			1						1	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			10	1		7	2	7	27	65.9%
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	10	0	11	4	0	7	2	7	41	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「住宅用地（民間）」が上昇しているが、その他は下落している。（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 28 年	22,520	20,000		17,000	36,500	20,000		
平成 29 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 28 年	10,950	8,500			15,000	8,500		
平成 29 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	12,424	14,466	7,920		13,541	16,350		
秋田	19,752	26,000			14,625	25,000		
由利	43,250	10,500		6,000	61,000			
仙北	22,223	19,769		6,928	17,654	13,615		
平鹿	26,864	32,667			27,200	17,800		
雄勝	21,000	17,625	7,920		12,625	10,875	2,640	
県平均	24,513	20,171	7,920	6,464	24,741	16,728	2,640	
平成 28 年	23,638	24,271	8,960	20,000	18,780	17,055	10,000	20,000
対前年比	103.7%	83.1%	88.4%	32.3%	131.7%	98.1%	26.4%	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 (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	46,385	51,900			48,236	44,125		
平地農業地域	22,932	19,152	7,920		17,986	14,957		
中間農業地域	18,210	10,395			13,863	10,050		
山間農業地域	13,102	9,813			12,700	8,750	2,640	
県 平 均	25,157	22,815	7,920		23,196	19,470	2,640	
平成 28 年	23,638	24,271	8,960	20,000	18,780	17,055	10,000	20,000

注) 都市計画法区域市町村を除く

平成29年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成 2 9 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29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29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29年6月30日までとする。