

平成 2 5 年 度

田畑売買価格等に関する調査結果

平成 2 6 年 7 月

宮 城 県 農 業 会 議



は し が き

平成25年度の「田畑売買価格等に関する調査」の結果がまとまりました。

この調査は、全国農業会議所の企画により、全国統一の手法によって、市町村農業委員会の協力により、平成25年5月1日を調査時点として、実際に取り引されたと思われる農地価格等を調査するもので、農地中心の調査としては、この調査が最も貴重なものと思います。

この調査が、農地価格の動向を知る資料として、関係機関にご活用いただければ幸いです。

なお、この調査にご協力をいただいた県下市町村農業委員会の関係者各位に深く感謝いたします。

平成26年7月

宮 城 県 農 業 会 議

目 次

調査区分	1
表 1 - 1	10 a 当たり固定資産税評価額（田）	8
	10 a 当たり固定資産税評価額（畑）	9
表 1 - 2	農振法の区域区分別10 a 当たり固定資産税評価額	10
表 1 - 3	都市計画法の区域区分別10 a 当たり固定資産税評価額	11
表 2	農用地区域内の耕作目的自作地売買価格の傾向	12
表 2 - 1	耕作目的自作地売買価格の上昇の理由（中田）	13
	耕作目的自作地売買価格の上昇の理由（中畑）	14
表 2 - 2	耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由（中田）	15
	耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由（中畑）	16
表 2 - 3	耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由（中田）	17
	耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由（中畑）	18
表 3 - 1	10 a 当たり自作地売買価格（田）	19
	10 a 当たり自作地売買価格（畑）	20
表 3 - 2	農振法の区域区分別10 a 当たり自作地売買価格	21
表 3 - 3	都市計画法の区域区分別10 a 当たり自作地売買価格	22
表 3 - 4	10 a 当たり固定資産税評価額と自作地売買価格の対比	23
表 4 - 1	10 a 当たり自作地売買価格の推移（昭和31年～平成4年）	24
表 4 - 2	10 a 当たり自作地売買価格の推移（平成5年～）	26
表 5 - 1	農地の使用目的変更（転用）売買価格	27
表 5 - 2	使用目的変更（転用）売買価格の推移	28
平成25年	「田畑売買価格等に関する調査」実施要領	30
平成25年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（A）記入の手引	32
平成25年	「田畑売買価格等に関する調査票」（A）	37
平成25年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（B）記入の手引	39
平成25年	「田畑売買価格等に関する調査票」（B）	45

【石巻管内】

市町村名	旧市町村名	コード	調査分類				農振法地域指定									都市計画法索引											農業地域類型				地区区分1 (耕地等地區区分)							地区区分2 (農業地域区分)			
			都市計画法の 未完了完了		農城 の指定を受けていない		農用地の農用地指定が		農用地の割合が80%以上		農用地の割合が50%以上		農用地の割合が20%以上		農用地の割合が20%未満		農用地の割合が未定		旧市区市街地		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整		旧市区市街地調整				
			A	B	1	2	3	4	5	6	7	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
			都市計画 未完了	完了	農城 の指定を受けていない	農用地の農用地指定が	農用地の割合が80%以上	農用地の割合が50%以上	農用地の割合が20%以上	農用地の割合が20%未満	農用地の割合が未定	旧市区市街地	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整	旧市区市街地調整		
石巻市	石巻市	420201	○	○																																					
東松島市	松田村	420202	○	○																																					
	森田村	420203	○	○																																					
	沼津町	420204	○	○																																					
	瑞井町	420205	○	○																																					
	直野川町	420206	○	○																																					
	二原村	420207	○	○																																					
	小谷原村	420208	○	○																																					
	鉄動町	420209	○	○																																					
	瓜濱村	420210	○	○																																					
	須江村	420211	○	○																																					
	北村	420212	○	○																																					
	涌谷町	420213	○	○																																					
	涌谷町	420214	○	○																																					
	涌谷町	420215	○	○																																					
	涌谷町	420216	○	○																																					
涌谷町	420217	○	○																																						
涌谷町	420218	○	○																																						
涌谷町	420219	○	○																																						
涌谷町	420220	○	○																																						
涌谷町	420221	○	○																																						
涌谷町	421401	○	○																																						
涌谷町	421402	○	○																																						
涌谷町	421403	○	○																																						
涌谷町	421404	○	○																																						
涌谷町	421405	○	○																																						
涌谷町	421406	○	○																																						
東松島市	東松島市	458100	○	○																																					

調 査 結 果

表1-1 10a 当たり固定資産税評価額 (田)

単位：千円

地域地帯別	都市計画法の線引のある市町村											同法の線引のない市町村		全市町村の調査の平均価格			
	区域区分別	農用区域内			農用区域以外の区域			市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	その他区域	平均	農用区域		農用区域以外		
		市街化調整区域	その他区域	平均	市街化調整区域	その他区域	平均										
平均		100	101	101	304	93	225	22,903	104	97	103						
農業地域類型																	
都市的地域		108	—	108	543	—	543	28,254	100	99	105						
平地農業地域		97	107	102	93	102	98	9,990	101	91	101						
中間農業地域		91	95	93	82	97	90	13,263	122	119	113						
山間農業地域		98	94	95	89	68	77	5,900	78	73	82						
都市地帯		100	83	98	458	69	413	26,817	92	95	96						
平坦部地帯		—	—	—	—	—	—	—	127	127	127						
準平坦部地帯		95	104	100	98	103	101	6,738	105	94	104						
準山間部地帯		103	106	104	97	95	96	4,978	93	85	96						
山間部地帯		—	97	97	78	90	88	—	187	171	167						
南部		—	—	—	—	—	—	—	131	125	131						
中部		103	94	101	97	81	94	24,120	114	94	103						
北部		—	—	—	—	—	—	—	96	89	96						
東部		93	105	100	926	98	405	7,685	82	84	94						

表1-1 10a 当たり固定資産税評価額 (畑)

単位：千円

地域地帯別	区域区分別	都市計画法の線引のある市町村										同法の線引のない市町村		全市町村の調査地区全体の平均価格
		農用地区域内					農用地区域以外の区域					市街化区域	農用地区域以外の区域	
		市街化調整区域	その他の区域	平均	市街化調整区域	その他の区域	平均	市街化調整区域	その他の区域	平均				
平均		55	42	51	251	41	175	24,211	49	48	49	49	49	
都市的地域		63	—	63	488	—	488	30,980	50	53	59	59	59	
平地農業地域		51	44	47	50	43	46	9,705	47	44	47	47	47	
中間農業地域		47	40	44	47	41	45	13,952	58	59	54	54	54	
山間農業地域		51	39	45	48	37	41	6,433	38	39	39	39	39	
都市地帯		58	35	56	404	27	373	28,405	44	46	51	51	51	
平坦部地帯		—	—	—	—	—	—	—	54	54	54	54	54	
準平坦部地帯		72	40	53	72	38	52	9,021	49	45	50	50	50	
準山間部地帯		44	46	45	46	46	46	5,128	44	44	44	44	44	
山間部地帯		—	41	41	43	42	42	3,100	78	84	72	72	72	
南部		—	—	—	—	—	—	—	62	62	62	62	62	
中部		54	42	51	53	43	51	25,571	50	57	51	51	51	
北部		—	—	—	—	—	—	—	44	42	44	44	44	
東部		61	42	50	913	40	354	17,142	46	47	48	48	48	

表1-2 農振法の区域区分別10a 当たり固定資産税評価額

単位：千円

田 畑 別	項 目	区 域 別	都市計画法の線引のある市町村				同法の線引のない市町村		全市町村の 農用地 区域の平均	
			市 区	街 化 域	市街化調整区域		その他の区域			農用地区域 以外の区域
					農用地区域	農用地区域 以外の区域	農用地区域	農用地区域 以外の区域		
田	農振法の指定なし 全農地の80%以上 全農地の50%以上80%未満 全農地の20%以上50%未満 全農地の20%未満 農用地区域なし	旧市町村における 農用地区域割合	6,303	—	53	—	89	—	—	
			12,800	92	91	105	105	87	96	
			20,163	100	99	97	88	115	111	
			31,600	108	106	94	72	77	101	
			7,973	112	4,258	—	—	111	114	
			33,696	—	74	—	43	95	—	
平均	22,903	100	304	101	93	104	97	103		
畑	農振法の指定なし 全農地の80%以上 全農地の50%以上80%未満 全農地の20%以上50%未満 全農地の20%未満 農用地区域なし	旧市町村における 農用地区域割合	5,210	—	40	—	43	—	—	
			11,700	59	59	43	42	43	46	
			20,525	54	54	40	40	57	54	
			30,540	56	58	46	46	43	51	
			33,613	54	3,898	—	—	52	49	
			37,091	—	37	—	21	52	—	
平均	24,211	55	251	42	41	49	48	49		

表1-3 都市計画法の区域区分別10a 当たり固定資産税評価額

単位：千円

項 目 区 別	都市計画法の線引のある市町村										同法の線引のない市町村		全市町村の 農用地 区域の平均
	市 街 化 区 域	市街化調整区域		その他の区域		農用地区域 以外の区域	農用地区域 以外の区域	農用地区域	農用地区域 以外の区域	農用地区域	農用地区域 以外の区域		
		農用地区域	農用地区域 以外の区域	農用地区域	農用地区域 以外の区域								
田	全域が市街化区域	43,450	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	全域が市街化区域と市街化調整区域	21,406	100	384	—	—	—	—	—	—	—	—	100
	全域が市街化調整区域	—	85	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85
	一部が市街化区域と市街化調整区域	9,467	103	93	98	84	—	—	—	—	—	—	101
	一部が市街化調整区域	—	118	99	103	85	—	—	—	—	—	—	—
	区域区分なし	—	—	—	102	98	—	—	—	—	—	—	102
	区域区分の指定がない	—	—	—	—	—	—	—	—	—	104	97	104
	平均	22,903	100	304	101	93	—	—	—	—	104	97	103
畑	全域が市街化区域	45,650	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	全域が市街化区域と市街化調整区域	23,293	60	333	—	—	—	—	—	—	—	—	60
	全域が市街化調整区域	—	36	42	—	—	—	—	—	—	—	—	36
	一部が市街化区域と市街化調整区域	8,050	43	43	43	40	—	—	—	—	—	—	43
	一部が市街化調整区域	—	47	46	47	47	—	—	—	—	—	—	—
	区域区分なし	—	—	—	41	41	—	—	—	—	—	—	41
	区域区分の指定がない	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49	48	49
	平均	24,211	55	251	42	41	—	—	—	—	49	48	49

表2 農用地区域内の耕作目的自作地売買価格の傾向

地帯地域別 傾向別	中 田					中 畑				
	上昇	横ばい	下降	その他	計	上昇	横ばい	下降	その他	計
合 計	4	162	21	35	222	6	158	19	39	222
割 合	1.8%	73.0%	9.5%	15.8%	100.0%	2.7%	71.2%	8.6%	17.6%	100.0%
農業地域類型										
都市的地域	1	22	4		27	2	21	3		26
平地農業地域	3	85	8		96	2	85	6		93
中間農業地域		42	6		48	1	39	7		47
山間農業地域		13	3		16		13	3		16
耕地率地帯										
都市地帯	2	32	1		35	4	29	1		34
平坦部地帯		1			1		1			1
準平坦部地帯	2	39	5		46	1	39	2		42
準山間部地帯		75	14		89		76	13		89
山間部地帯		15	1		16		13	3		16
農業地域										
南部		27	9		36		28	8		36
中部	2	31	6		39	4	26	6		36
北部	2	80	6		88	1	81	5		87
東部		24			24		23			23

表2-1 耕作目的自作地売買価格の上昇の理由（中田）

理由別 地帯地域別	農業収益が 増加、安定 しているた め	農業経営の 規模拡大意 欲が強いた め	圃場整備・ 土地改良事 業等が行わ れたため	農用地区域 の周辺で宅 地化が進行 した影響	他の地区か らの代替地 取得が多 かったため	工業用地等 のための民 間企業によ る買収の影 響	道路・鉄道 等公共買収 の影響	農外資本に よる土地投 機が行われ たため	農地は売ら ない意識が 強くなり、 出されな いため	農地価格は 上昇するも のが強く、 前年より高 い価格で売 られたため	その他	計
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
合計	100.0%	200.0%		100.0%								4
割合	25%	50%	25%									100%
農業地域類型												
都市的地域			1									1
平地農業地域	1		1	1								3
中間農業地域												
山間農業地域												
都市地帯			1	1								2
平坦部地帯												
準平坦部地帯	1		1									2
準山間部地帯												
山間部地帯												
南部												
中部			1	1								2
北部			1									2
東部												

表2-1 耕作目的自作地売買価格の上昇の理由（中畑）

地帯地域別	理由別		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	計
	農業収益が 増加、安定 しているた め	農業経営の 規模拡大意 欲が強いた め												
合計		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	5
割合		20%	20%	60%										100%
農業地域類型	都市的地域				1	1								2
	平地農業地域					2								2
	中間農業地域		1											1
	山間農業地域													
耕地率地帯	都市地帯		1		1	2								4
	平坦部地帯													
	準平坦部地帯					1								1
	準山間部地帯													
	山間部地帯													
農業地域	南部													
	中部		1		1	2								4
	北部					1								1
	東部													

表2-2 耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由 (中田)

地帯地域別	理由別											計		
	全体としての農業の生産意欲が減退しているため	米価など農産物価格が低い(不安定な)ため	緊急生産調整対策のため	兼業化の進行等による労働力不足のため	過疎化が進行しているため	農業後継者がいないため	農地価格が農業収益を越え、買手が買いたたため	農地の買手がい少ないため	幹事等、農会の活動による	負債整理のため農地売却が多いため	土地投機や開発、宅地化、代替地取得がおさまらなため		その他	
合計	10	90	3	39	5	3	6	7	8	9	10	11	12	162
割合	6%	56%		24%	2%	2%	2%	2%	6%			1%	2%	100%
農業地域類型	都市的地域	2	15	2					2			1		22
	平地農業地域	3	49	24				2	5				2	85
	中間農業地域	4	20	10		1	3	1	3					42
	山間農業地域	1	6	3		2							1	13
耕地率地帯	都市地帯	1	26				1	1				1	2	32
	平坦地帯								1					1
	準平坦地帯	3	22	11				1	1				1	39
	準山間地帯	6	33	24		2	1	1	8					75
	山間地帯		9	4		1	1							15
農業地域	南部	4	18			3	1	1						27
	中部	4	21	3					3					31
	北部		48	27					4				1	80
	東部	2	3	9			2	2	3			1	2	24

表2-2 耕作目的自作地売買価格の横ばいの理由 (中畑)

地帯地域別	理由別		米価など 農産物価 格が低い (不安定 な)ため	緊急生産 調整推進 対策のた め	兼業化の 進行等に よる労働 力不足の ため	過疎化が 進行して いるため	農業後継 者がいな いため	農地価格 が農業者 で買 える限界 まで達し たため	農地の買 い手が少 ない又は 買い控え のため	幹旋事業 等、農会 の委員会 活動によ る	負債整理 のため農 地売却が 多いため	土地投機 や開発、 宅地化、 代替地取 得がおさ まったた め	その他	計			
	全体とし て農業の 生産意欲 が減退し ているた め	1															
合計	12	71	45%		30%	47	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	158
割合	8%					2%	4%	1%	7%			1%		3%	100%		
農業地域類型	都市的地域	2	12		4				2			1					21
	平地農業地域	3	43		27		1	1	6							4	85
	中間農業地域	6	11		13	1	5		3								39
	山間農業地域	1	5		3	2	1									1	13
耕地率地帯	都市地帯	1	23		1		1					1				2	29
	平坦部地帯															1	1
	準平坦部地帯	2	23		11			1								2	39
	準山間部地帯	9	20		29	2	5		11								76
	山間部地帯		5		6	1	1										13
農業地域	南部	7	4		7	3	5		2								28
	中部	3	15		4				4								26
	北部		49		27				2							3	81
	東部	2	3		9		2	1	3			1				2	23

表2-3 耕作目的自作地売買価格の下降の理由（中田）

地帯地域別	理由別	全体としての農産意欲が減退しているため	米価など農産物価格が低い(不安定な)	緊急生産調整対策のため	兼業化の進行等による労働力不足のため	過疎化が進行しているため	農業後継者がいないため	農地価格が農業者で買えなくなるため	農地の買手が少ないため	幹線事業等、農会の活動による	負債整理のため売却が多いため	土地投機や開発、宅地化、代替地取得がおさまったため	その他	計	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	21	
合計	計	7	11	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	21
割合	合	33%	52%	10%			5%								100%
農業地域類型	都市的地域	2	2												4
	平地農業地域	3	3	2											8
	中間農業地域	1	5												6
	山間農業地域	1	1				1								3
	都市地帯		1												1
	平坦地帯														
	準平坦地帯	1	2	2											5
	準山間地帯	6	7				1								14
	山間地帯		1												1
	南部	1	7				1								9
	中部	5	1												6
	北部	1	3	2											6
	東部														

表2-3 耕作目的自作地売買価格の下降の理由(中畑)

地帯地域別	理由別										計				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11			
合計	9	5		4									1	19	
割合	47%	26%		21%									5%	100%	
農業地域類型	都市的地域	平地農業地域	中間農業地域	山間農業地域	都市地帯	平坦部地帯	準平坦部地帯	準山間部地帯	山間部地帯	南部	中部	北部	東部		
耕地率地帯															
農業地域															
	全体として生産意欲が減退しているため	米価など農産物価格が低い(不安定な)ため	緊急生産調整対策のため	兼業化の進行等による労働力不足のため	過疎化が進行しているため	農業後継者がいないため	農地価格が農業者で買収する限界を越えたため	農地の買手が少ない又は買いたないため	幹事、農会等の活動による	負債のため農地売却が多いため	土地投機や開発、宅地化、代替地取得のため	その他			

表3-1 10a 当たり自作地売買価格 (田)

単位：千円

地帯地域別	都市計画法の線引きのある市町村										調査地区全体の平均価格	
	農用地区域		農用地区域以外の区域				市街化区域	市街化調整区域	その他の区域	同法の線引きのない市町村		
	市街化調整区域	その他区域	平均	市街化調整区域	その他区域	平均				農用地区域内		農用地区域以外の区域
平均	1,745	697	1,362	2,087	713	1,546	5,435	1,909	705	614	694	839
都市的地域	2,772	—	2,772	3,286	—	3,286	9,120	3,036	—	753	1,482	2,099
平地農業地域	666	734	700	634	709	676	1,750	652	721	615	665	632
中間農業地域	930	646	788	875	670	758	—	908	657	593	582	655
山間農業地域	2,100	717	1,270	1,273	790	971	—	1,604	763	578	573	760
都市地帯	2,570	592	2,323	3,007	913	2,756	17,240	2,793	753	912	1,503	1,803
平坦部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	430	430	430
準平坦部地帯	561	696	629	502	686	609	1,250	537	691	566	530	582
準山間部地帯	992	727	878	855	682	773	2,000	930	704	604	609	663
山間部地帯	—	713	713	—	686	686	—	—	698	530	508	567
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	535	551	535
中部	2,076	660	1,778	2,145	620	1,840	1,500	2,110	641	606	413	1,554
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	594	706	594
東部	751	717	731	1,904	751	1,150	9,370	1,297	735	949	1,035	809

表3-1 10a 当たり自作地売買価格 (畑)

単位：千円

地帯地域別	都市計画法の線引きのある市町村											同法の線引きのない市町村		調査地区全体の平均価格
	農用地区域		農用地区域以外の区域			市街区	市街区調整区域	その他の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域		
	市街区調整区域	その他区域	平均	市街区調整区域	その他区域								平均	
平均	1,626	573	1,245	1,980	602	1,466	13,014	1,803	588	372	451	620		
都市的地域	2,556	—	2,556	3,152	—	3,152	21,725	2,862	—	524	983	1,931		
平地農業地域	564	525	543	676	500	584	1,400	623	513	381	432	412		
中間農業地域	720	557	638	708	571	635	—	715	564	338	369	425		
山間農業地域	1,650	900	1,275	1,175	938	1,017	—	1,413	925	325	340	536		
都市地帯	2,466	588	2,295	2,996	1,135	2,834	28,667	2,738	861	563	1,058	1,621		
平坦部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	260	260	260		
準平坦部地帯	416	530	483	396	504	459	1,033	406	517	345	322	378		
準山間部地帯	729	456	620	759	431	621	2,000	743	444	367	398	419		
山間部地帯	—	875	875	—	800	800	—	—	833	302	283	417		
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	354	398	354		
中部	1,945	539	1,664	1,992	528	1,741	1,300	1,969	534	519	508	1,451		
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	327	424	327		
東部	631	590	606	1,935	630	1,065	21,800	1,245	611	620	699	611		

表3-2 農振法の区域区分別10a 当たり自作地売買価格

単位：千円

田畑別	項目	区分別		都市計画法の線引のある市町村								同法の線引のない市町村		全市町村の農用地区域の平均		
		区域別	市街区域	市街化調整区域		その他の区域		農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域			
				農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域									
田	農振法の指定なし		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	全農地の80%以上		1,500	731	636	711	707	636	599	615	599	636	636	636	636	636
	全農地の50%以上80%未満		2,000	1,894	1,898	678	666	666	708	593	708	708	927	927	927	927
	全農地の20%以上50%未満		—	2,528	2,756	700	600	600	783	730	783	783	1,678	1,678	1,678	1,678
	全農地の20%未満		17,240	700	6,915	—	—	—	—	790	880	880	760	760	760	760
	農用地区域なし		1,000	—	1,220	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平均		5,435	1,745	2,087	697	713	713	694	614	694	694	839	839	839	839	
畑	農振法の指定なし		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	全農地の80%以上		1,200	466	454	469	457	457	365	365	365	384	384	384	384	
	全農地の50%以上80%未満		9,333	1,867	1,883	734	760	760	480	370	480	757	757	757		
	全農地の20%以上50%未満		17,200	2,267	2,539	500	450	450	547	502	547	1,495	1,495	1,495		
	全農地の20%未満		43,800	550	6,775	—	—	—	—	395	440	447	447	447		
	農用地区域なし		900	—	1,550	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平均		13,014	1,626	1,980	573	602	602	451	372	451	620	620	620			

表3-3 都市計画法の区域区分別10a 当たり自作地売買価格

単位：千円

田畑別	項目	区域区分別	都市計画法の線引のある市町村						同法の線引のない市町村		全市町村の農用地区域の平均	
			市区	市街化調整区域		その他の区域		農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域		農用地区域以外の区域
				農用地区域	農用地区域以外の区域	農用地区域	農用地区域以外の区域					
田	全域が市街化区域		—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	全域が市街化区域と市街化調整区域		9,120	2,063	2,550	—	—	—	—	—	2,063	
	全域が市街化調整区域		—	300	—	—	—	—	—	—	300	
	一部が市街化区域と市街化調整区域		1,750	997	862	704	631	—	—	—	859	
	一部が市街化調整区域		—	700	600	700	600	—	—	—	700	
	区域区分なし		—	—	—	693	764	—	—	—	693	
	区域区分の指定がない		—	—	—	—	—	—	614	694	614	
	平均		5,435	1,745	2,087	697	713	614	614	694	839	
畑	全域が市街化区域		—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	全域が市街化区域と市街化調整区域		17,580	2,018	2,424	—	—	—	—	—	2,018	
	全域が市街化調整区域		—	200	1,880	—	—	—	—	—	200	
	一部が市街化区域と市街化調整区域		1,600	776	685	597	543	—	—	—	698	
	一部が市街化調整区域		—	500	450	500	450	—	—	—	500	
	区域区分なし		—	—	—	566	643	—	—	—	566	
	区域区分の指定がない		—	—	—	—	—	614	614	694	614	
	平均		13,014	1,626	1,980	573	602	372	372	451	620	

表3-4 10a 当たり固定資産税評価額と自作地売買価格の対比

単位：千円，%

地域区分	都市計画法の線引きのある市町村										同法の線引きのない市町村						県下全区		
	市街化区域			市街化調整区域			その他の区域			農用区域			農用区域以外の区域			農村地域の平均			
	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	固定資産税評価額 A	自作地売買価格 B	B/A	
平均	22,903	5,435	0.2	201	1,909	9.5	97	705	7.3	104	614	5.9	97	694	7.1	103	839	8.1	
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	131	535	4.1	125	551	4.4	131	535	4.1	
中部	24,120	1,500	0.1	100	2,110	21.2	88	641	7.3	114	606	5.3	94	413	4.4	103	1,554	15.0	
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96	594	6.2	89	706	8.0	96	594	6.2	
東部	7,685	9,370	1.2	510	1,297	2.5	101	735	7.3	82	949	11.6	84	1,035	12.3	94	809	8.7	
平均	24,211	13,014	0.5	156	1,803	11.6	41	588	14.2	49	372	7.6	48	451	9.3	49	620	12.5	
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62	354	5.7	62	398	6.4	62	354	5.7	
中部	25,571	1,300	0.1	53	1,969	37.1	43	534	12.5	50	519	10.4	57	508	8.9	51	879	17.2	
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44	327	7.4	42	424	10.1	44	799	18.1	
東部	17,142	21,800	1.3	487	1,245	2.6	41	611	15.0	46	620	13.6	47	699	14.8	48	383	8.0	

表4-1 10a 当たり自作地売買価格の推移 (昭和31年~平成4年)

単位 { 上 段: 平均価格, 円
下 段: 昭和31年対比, %

年 度	田			畑		
	上	中	下	上	中	下
昭 和 31年	143,497 100.0	118,323 100.0	93,131 100.0	107,631 100.0	87,789 100.0	54,517 100.0
" 32年	150,036 110.8	132,454 111.0	118,622 127.3	129,481 120.3	92,101 104.9	69,839 128.1
" 33年	179,887 125.3	147,066 124.2	107,349 115.2	131,495 122.1	104,189 118.1	75,458 138.6
" 34年	176,200 122.7	141,315 119.4	98,066 105.2	119,413 110.9	91,789 104.5	63,520 116.5
" 35年	177,777 123.8	145,040 122.6	106,214 114.0	124,106 115.3	89,773 103.3	55,900 102.5
" 36年	193,757 135.0	158,351 133.8	113,503 122.8	130,503 121.1	95,840 109.2	64,520 118.3
" 37年	202,333 141.0	168,146 137.8	116,173 124.7	139,106 129.2	99,973 113.8	67,036 122.9
" 38年	207,446 114.6	166,838 140.0	118,986 127.8	142,570 132.5	104,405 118.9	71,082 130.4
" 39年	280,270 195.3	233,437 197.3	157,273 168.9	169,392 182.9	154,678 176.2	108,865 201.5
" 40年	283,698 197.7	228,250 192.9	178,687 191.9	195,222 181.4	149,140 169.9	108,223 198.5
" 41年	330,849 230.6	263,353 222.6	220,833 215.6	243,178 217.6	176,918 201.5	122,558 224.8
" 42年	401,220 279.6	322,169 272.3	249,699 268.1	313,891 291.6	235,773 268.6	166,436 305.3
" 43年	522,057 363.8	421,968 356.6	322,908 346.7	390,270 362.7	304,033 346.3	218,289 400.4
" 44年	645,715 450.0	518,019 437.8	384,504 412.9	480,101 446.1	369,821 421.3	255,507 468.7
" 45年	683,038 475.9	533,425 452.5	395,835 420.0	509,673 473.5	386,468 440.2	268,777 493.0
" 46年	703,967 490.5	550,548 465.2	440,776 430.3	535,569 497.5	404,721 461.1	279,667 512.9
" 47年	761,561 530.7	599,071 506.3	440,882 473.4	576,909 536.0	444,867 495.3	304,971 559.4
" 48年	968,881 675.2	752,791 636.3	565,791 607.5	701,524 651.8	546,483 622.5	390,451 716.2
" 49年	1,547,753 1,078.5	1,214,591 1,026.5	907,068 973.9	1,196,412 1,116.6	927,724 1,056.7	697,988 1,208.3
" 50年	1,316,959 917.7	1,098,560 928.4	765,839 822.3	936,110 969.7	793,261 903.6	525,466 963.8
" 51年	1,303,920 908.7	1,064,497 899.6	840,657 902.7	982,276 912.6	795,647 906.3	607,475 1,114.3
" 52年	1,380,642 962.1	1,133,349 957.8	867,743 931.7	920,583 855.3	786,033 895.3	559,227 1,025.7
" 53年	1,527,203 1,064.3	1,256,269 1,061.7	995,929 1,069.4	1,079,316 1,002.8	877,505 999.5	689,690 1,265.1
" 54年	1,666,105 1,261.1	1,380,981 1,167.1	1,106,735 1,188.4	1,169,141 1,086.2	951,559 1,083.9	756,114 1,386.9
" 55年	1,498,000 10,439.0	1,247,000 1,053.8	1,007,000 1,081.2	893,000 829.7	729,000 830.4	568,000 1,041.9
" 56年	1,634,000 1,138.7	1,374,000 1,161.2	1,113,000 1,195.1	951,000 883.6	772,000 879.4	605,000 1,109.7
" 57年	1,757,000 1,224.4	1,475,000 1,246.5	1,200,000 1,288.5	1,011,000 939.3	823,000 937.4	646,000 1,184.9

年 度	田・畑別	田			畑		
		上	中	下	上	中	下
昭 和 58年		1,815,000	1,527,000	1,236,000	1,042,000	869,000	681,000
		1,264.8	1,290.5	1,356.1	968.1	989.9	1,249.1
" 59年		1,870,000	1,583,000	1,310,000	1,052,000	838,000	693,000
		1,303	1,337	1,406	977	1,011	1,271
" 60年		1,896,000	1,614,000	1,335,000	1,064,000	878,000	695,000
		1,321	1,364	1,433	989	1,000	1,275
" 61年		1,919,000	1,631,000	1,339,000	1,082,000	891,000	705,000
		1,337	1,378	1,438	1,005	1,015	1,293
" 62年		1,838,000	1,603,000	1,270,000	1,041,000	889,000	654,000
		1,281	1,355	1,364	967	1,013	1,200
" 63年		1,753,000	1,563,000	1,212,000	981,000	905,000	614,000
		1,221	1,321	1,301	911	1,031	1,126
平 成 元 年		1,722,000	1,502,000	1,173,000	1,002,000	848,000	639,000
		1,200	1,269	1,259	931	966	1,172
" 2年		1,705,000	1,475,000	1,179,000	962,000	823,000	611,000
		1,188	1,247	1,266	894	937	1,121
" 3年		1,733,000	1,477,000	1,183,000	968,000	810,000	612,000
		1,208	1,248	1,296	899	923	1,123
" 4年		1,716,000	1,448,000	1,150,000	931,000	787,000	599,000
		1,196	1,224	1,259	865	896	1,099

表4-2 10a 当たり自作地売買価格の推移 (平成5年～)

単位 { 価格：円
比率：昭和31年対比，%

年度	中 田		中 畑	
	平均 価格	比 率	平均 価格	比 率
平成 5年	1,436,000	1,214	800,000	911
" 6年	1,393,000	1,177	783,000	892
" 7年	1,377,000	1,164	768,000	875
" 8年	1,351,000	1,141	760,000	866
" 9年	1,312,000	1,109	735,000	837
" 10年	1,271,000	1,074	716,000	815
" 11年	1,211,000	1,023	685,000	780
" 12年	1,155,962	977	675,713	770
" 13年	1,116,185	943	654,924	746
" 14年	1,028,318	869	597,219	680
" 15年	974,930	824	576,277	656
" 16年	929,682	786	560,084	638
" 17年	885,068	748	539,762	615
" 18年	855,669	723	521,703	594
" 19年	793,361	671	475,326	541
" 20年	711,463	601	437,721	499
" 21年	678,562	573	418,370	477
" 22年	657,755	556	397,274	453
" 23年	631,064	533	378,050	431
" 24年	619,674	524	366,176	417
" 25年	614,007	519	372,041	424

表5-1 農地の使用目的変更(転用)売買価格(3.3㎡当たり)

単位:円

田 如 別	種別 地帯区分	都市計画法の線引きのある市町村(又は区域)															
		市街化区域				市街化調整区域				その他の区域(白地区域)				同法の線引きのない市町村 (又は区域)			
		住宅用地	工場用地	国・県道 鉄道用地	校 学 公 園 等 公共用地	住宅用地	工場用地	国・県道 鉄道用地	校 学 公 園 等 公共用地	住宅用地	工場用地	国・県道 鉄道用地	校 学 公 園 等 公共用地	住宅用地	工場用地	国・県道 鉄道用地	校 学 公 園 等 公共用地
平	均	137,435	83,500	98,000	—	42,100	30,583	55,000	—	18,233	14,839	—	—	46,562	33,809	17,000	—
農業地帯	都市的地域	170,942	112,000	98,000	—	64,333	38,250	55,000	—	—	—	—	—	81,133	80,000	—	—
農業地帯	平地農業地域	31,000	45,000	—	—	24,950	24,333	—	—	24,933	18,870	—	—	51,424	27,431	—	—
農業地帯	中間農業地域	88,400	75,000	—	—	44,000	34,000	—	—	12,417	9,860	—	—	29,568	34,000	17,000	—
農業地帯	山間農業地域	27,800	—	—	—	—	—	—	—	9,767	9,700	—	—	34,800	23,000	—	—
田	都市地帯	144,695	102,750	98,000	—	59,250	36,833	55,000	—	21,900	21,800	—	—	72,271	—	—	—
田	平地地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
田	準平坦部地帯	30,000	60,000	—	—	26,500	30,000	—	—	30,857	24,429	—	—	46,717	17,320	—	—
田	準山間部地帯	120,000	30,000	—	—	23,400	13,000	—	—	12,067	9,417	—	—	47,576	39,294	17,000	—
田	山間部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	4,475	4,450	—	—	14,786	23,000	—	—
田	南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42,379	43,416	17,000	—
田	中部	142,729	65,000	—	—	33,933	14,750	—	—	19,500	11,850	—	—	16,667	10,000	—	—
田	北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,611	17,320	—	—
田	東部	115,200	92,750	98,000	—	47,000	38,500	55,000	—	18,075	15,213	—	—	57,725	46,667	—	—
田	平均	152,788	86,667	—	—	56,533	34,636	—	—	17,947	15,922	—	—	49,831	33,115	15,000	—
畑	都市的地域	182,345	126,000	—	—	82,167	58,500	—	—	—	—	—	—	103,571	65,667	—	—
畑	平地農業地域	30,000	31,000	—	—	23,100	20,200	—	—	24,933	19,778	—	—	55,217	28,774	—	—
畑	中間農業地域	94,600	80,000	—	—	46,500	23,000	—	—	9,700	13,050	—	—	30,748	28,286	15,000	—
畑	山間農業地域	38,200	—	—	—	—	—	—	—	10,793	10,100	—	—	37,600	17,000	—	—
畑	都市地帯	160,109	114,500	—	—	64,050	38,500	—	—	24,800	23,000	—	—	93,867	34,000	—	—
畑	平地地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
畑	準平坦部地帯	30,000	32,000	—	—	26,500	30,000	—	—	30,857	24,429	—	—	62,500	18,000	—	—
畑	準山間部地帯	130,000	30,000	—	—	56,500	13,000	—	—	9,280	12,467	—	—	46,976	36,678	15,000	—
畑	山間部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	4,475	4,450	—	—	21,571	17,000	—	—
畑	南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,107	41,293	15,000	—
畑	中部	160,110	30,000	—	—	55,900	14,800	—	—	13,000	21,000	—	—	14,333	10,000	—	—
畑	北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64,231	22,000	—	—
畑	東部	122,040	98,000	—	—	57,167	51,167	—	—	18,256	15,288	—	—	57,514	38,333	—	—

表5-2 使用目的変更(転用)売買価格の推移(3.3㎡当たり)

単位 { 上 段: 平均価格, 円
下 段: 昭和31年対比, %

年度	田			畑		
	公共用	その他	平均	公共用	その他	平均
昭和31年	631	1,051	871	585	1,208	975
	100	100	100	100	100	100
" 32年	678	1,144	939	682	1,227	966
	107	109	108	117	102	99
" 33年	823	1,155	989	854	1,155	3
	130	110	114	145	96	103
" 34年	979	138	1,321	889	1,387	1,257
	155	131	152	152	115	129
" 35年	1,067	1,363	1,216	1,092	1,478	1,285
	169	130	140	187	122	132
" 36年	1,165	1,542	1,353	1,056	1,672	1,362
	185	147	155	181	138	140
" 37年	1,237	1,777	1,503	1,236	1,983	1,613
	196	169	173	211	164	165
" 38年	1,302	1,786	1,546	1,374	2,132	1,750
	206	170	177	235	176	179
" 39年	1,878	2,730	2,307	1,820	2,745	2,292
	298	260	265	311	227	235
" 40年	1,992	3,318	2,816	2,227	3,228	2,694
	316	316	323	381	267	276
" 41年		資	料	不	備	
" 42年	2,571	3,301	4,710	2,499	4,353	3,793
	407	314	541	427	360	389
" 43年	2,788	5,103	4,480	2,488	5,390	4,620
	442	486	514	425	446	474
" 44年	3,389	6,634	5,763	3,302	6,692	5,774
	537	631	622	547	554	592
" 45年	5,015	8,110	7,294	4,956	7,057	6,464
	795	772	837	847	584	663
" 46年	5,101	9,047	7,976	4,560	9,420	8,128
	808	861	916	779	780	834
" 47年	6,796	10,202	9,175	6,259	10,525	9,281
	1,077	971	1,053	1,070	71	922
" 48年	7,190	13,209	11,537	6,728	13,312	11,478
	1,139	1,257	1,325	1,150	1,102	1,177
" 49年	20,123	24,060	2,367	16,984	32,299	29,612
	3,189	2,289	2,740	2,903	2,674	3,037
" 50年	16,718	21,839	20,824	13,958	29,655	25,895
	2,649	2,078	2,391	2,386	2,455	2,656
" 51年	16,118	26,362	23,570	15,808	27,867	24,618
	2,554	2,508	2,706	2,702	2,307	2,525
" 52年	16,294	27,962	24,883	13,331	28,735	24,947
	2,582	2,661	2,851	2,279	2,379	2,559
" 53年	18,191	29,400	26,250	16,589	28,904	25,512
	2,883	2,797	3,014	2,836	2,393	2,617
" 54年	20,715	33,232	29,581	20,417	34,235	30,459
	3,283	3,162	3,396	3,490	2,834	3,124
" 55年	26,758	38,015	34,629	23,772	39,708	35,106
	4,241	3,617	3,976	4,064	3,287	3,601
" 56年	22,342	39,086	34,552	20,314	40,023	35,576
	3,541	3,719	3,967	3,472	3,363	3,649
" 57年	24,399	40,637	35,660	21,870	41,251	35,862
	3,867	3,867	4,094	3,738	3,415	3,678
" 58年	21,977	43,622	37,878	20,807	45,033	38,908
	3,483	4,151	4,349	3,557	3,728	3,991

年度	田			畑		
	公共用	その他	平均	公共用	その他	平均
昭和 59年	20,556	42,843	37,302	18,768	44,200	38,410
	3,258	4,076	4,283	3,208	3,659	3,939
" 60年	2,057	44,992	39,172	16,278	46,180	40,106
	3,252	4,281	4,497	2,783	3,823	4,113
" 61年	24,093	44,213	39,475	19,039	45,427	40,000
	3,818	4,207	4,532	3,255	3,761	4,103
" 62年	20,151	45,462	39,038	16,635	46,993	39,972
	3,194	4,326	4,482	2,844	3,890	4,100
" 63年	24,634	47,579	41,224	20,196	49,730	42,857
	3,904	4,527	4,733	3,452	4,117	4,396
平成 元年	23,804	48,751	42,351	23,514	51,844	45,741
	3,772	4,638	4,862	4,010	4,219	4,691
" 2年	27,284	51,094	45,176	24,840	55,086	48,462
	4,324	486	5,187	4,246	4,560	4,970
" 3年	26,987	52,381	45,694	27,656	54,127	48,780
	4,276	4,888	5,246	4,727	4,480	5,003
" 4年	24,479	53,992	46,736	23,928	6,623	49,449
	3,879	5,137	5,365	4,090	4,090	5,071
" 5年	24,889	52,903	46,594	27,797	55,861	50,890
	3,944	5,034	5,349	4,752	4,624	5,219
" 6年	36,363	58,715	48,284	39,109	63,716	52,692
	5,762	5,586	5,543	6,685	5,274	5,404
" 7年	34,055	63,115	49,554	30,371	65,742	49,236
	5,396	6,005	5,689	5,192	5,442	5,050
" 8年	22,116	76,210	55,405	22,772	75,609	55,287
	3,505	7,251	6,361	3,893	6,259	5,670
" 9年	56,077	74,135	65,106	46,480	81,734	64,107
	8,884	7,053	7,474	7,945	6,766	6,575
" 10年	39,847	77,214	62,842	32,637	78,530	58,861
	6,314	7,346	7,214	5,578	6,500	6,037
" 11年	43,503	76,131	60,205	28,365	77,413	58,551
	6,894	7,243	6,912	4,849	6,408	6,005
" 12年	25,222	57,766	56,221	17,642	60,419	59,220
	3,997	5,496	6,455	3,016	5,002	6,074
" 13年	27,930	52,902	51,964	24,548	56,058	54,905
	4,426	5,033	5,966	4,196	4,641	5,631
" 14年	26,880	47,610	47,106	28,855	50,515	49,961
	4,260	4,530	5,408	4,932	4,182	5,124
" 15年	23,294	43,621	43,131	25,108	46,047	45,684
	3,692	4,150	4,952	4,292	3,812	4,686
" 16年	14,831	47,512	46,507	10,065	49,746	49,119
	2,350	4,521	5,339	1,721	4,118	5,038
" 17年	11,300	48,563	47,503	9,900	48,123	47,488
	1,791	4,621	5,454	1,692	3,984	4,871
" 18年	20,950	50,010	49,766	6,930	52,050	51,860
	3,320	4,758	5,714	1,185	4,309	5,319
" 19年	42,460	48,141	48,071	35,960	50,871	50,682
	6,729	4,581	5,519	6,147	4,211	5,198
" 20年	9,933	49,310	48,812	3,064	49,732	49,533
	1,574	4,692	5,604	524	4,117	5,080
" 21年	6,764	51,819	50,766	3,630	49,990	49,343
	1,072	4,930	5,828	621	4,138	5,061
" 22年	—	54,762	54,762	—	55,405	55,405
	—	5,210	6,287	—	4,587	5,683
" 23年	—	60,018	60,018	—	61,542	61,542
	—	5,711	6,891	—	5,095	6,312
" 24年	16,666	54,526	54,308	—	58,815	58,815
	2,641	5,188	6,235	—	4,869	6,032
" 25年	—	53,123	53,123	—	57,177	57,177
	—	5,055	6,099	—	4,733	5,864

平成25年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

平成25年6月
宮城県農業会議
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、農業施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、宮城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、調査地区旧市町村内の「中田」と「中畑」とする。なお、樹園地も併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、都市計画法の線引き区分別に、その旧市町村の状況（一般的には農地事情）をもっとも的確に表している地区を選定し、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31日（水）までとする。

◎この「記入の手引」は、調査時点で都市計画法による「市街化区域と市街化調整区域」の線引き指定が行われていない市町村用です。

平成 25 年

「田畑売買価格等に関する調査」

調査票（A）記入の手引

平成 25 年 4 月
都道府県農業会議
全国農業会議所

本調査の記入要領は下記のとおりです。調査票の記入に際しては、この「手引」をよく読んで、記入例にしたがい、間違いのないようお願いします。

I. 調査方法等

1. 調査時点は平成25年5月1日

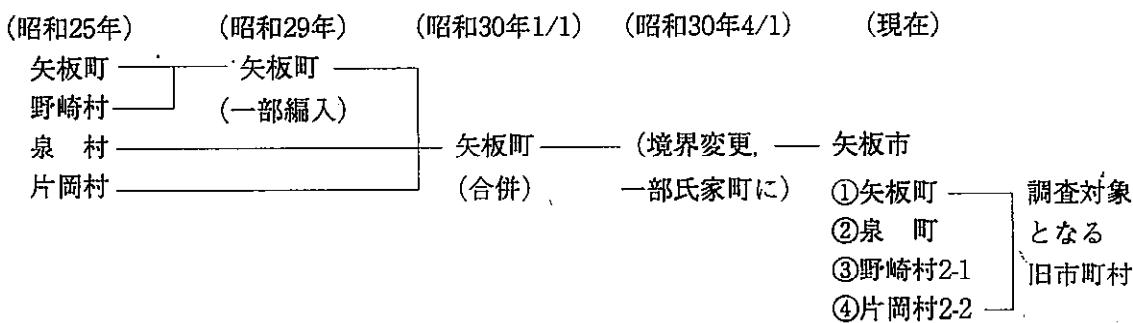
調査時点は平成25年5月1日とします。

2. 調査対象地区は昭和25年当時の全旧市町村

調査対象地区は、貴農業委員会管内の全旧市町村（昭和25年時を基準）です。したがって、市町村合併または編入に伴う分割や境界変更が生じた場合には、新市町村に対応した旧市町村すべてを対象とします。

例)

この場合、調査対象旧市町村は4町村



注) 合併していない市町村では、その全域がひとつの調査対象地区となりますが、統計利用上の必要から市町村または旧市町村の範囲をさらに細分化した区域に分けて調査対象地区とすることがあります。

3. 調査対象農地

調査対象地区のすべての普通田畑を調査対象農地とします。但し、(参考)では樹園地を対象とします。

4. 田畑売買価格のとり方

耕作目的の売買価格は、実際に取引された売買価格を記入するのではなく、旧市町村内の当該区域内でその地域の状況を最もよく反映した地区の、実際に取引されるであろう価格をとらえ、記入してください。詳しくは、II. 具体的な記入についての3. 耕作目的中田・中畑売買価格について、6. 使用目的変更（転用）価格についてを参考にして記入してください。

なお、転用目的の売買価格は、実売買価格を参考にして、記入してください。

II. 具体的な記入について

調査票は、枠からはみ出さないよう、はっきりした数字で記入してください。

1. 調査地区名について

斜線部分は全国農業会議所で記入

コード					8	*	*
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード		
調査地区					①農振法指定地区	②農業地域類型区分	③県の独自区分

2. 指標と調査票の1. 耕作目的田畑売買価格との関係（価格の記入表欄）について

指標における農振法の線引き区分1～7と、記入すべきI. 耕作目的田畑売買価格の表欄a、bとの関係は下記のとおりです。間違った欄には記入しないように注意してください。

指標 ①				記入すべきIの表欄	
1	2	7		b	
3	4	5	6	a	b

3. 耕作目的中田・中畑売買価格について

(1) 耕作目的中田・中畑売買価格について

「調査地区の旧市町村の耕作目的売買価格」の欄には、調査地区の旧市町村内の調査対象地の耕作目的田畑売買価格を、農振法による区分、および中田・中畑の別に、価格（単位：千円/10a）を記入してください。

中田・中畑とは、調査地区の旧市町村において収量水準や生産条件が標準的な田（畑）を指します。

(2) 固定資産税評価額について

「固定資産税評価額」の欄には、調査地旧市町村内の調査地域の耕作目的田畑売買価格を、農振法による区分、および中田・中畑の別に評価額（単位：千円/10a）を記入してください。

(3) 耕作目的売買価格のとり方について

次のような方法で、農地価格を算出するようにしてください。

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) - 「記入の手引」II. の3を参照。

農振法による区分	表欄	中田 (10a当たり)				中畑 (10a当たり)			
		固定資産税評価額		価格 自作地を自作地として売る場合		固定資産税評価額		価格 自作地を自作地として売る場合	
農用地区域	a 12	千円	万円	千円	万円	千円	万円	千円	万円
		1000000		2000000		800000		1500000	
農用地区域外	b 31	千円	万円	千円	万円	千円	万円	千円	万円
		000		000		000		000	

数字は続き文字にならないようはっきりと記入する。

《手順》

(ア) 調査対象地の特定

調査対象の旧市町村内で、田・畑別、農用地区域・農用地区域以外の区域の別に、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場所（以下、調査対象地という）をあらかじめ特定してください。

農振法の指定を受けている旧市町村では、次の区分について調査対象地を特定してください。

- ①農用地区域の中田
- ②農用地区域外の中田
- ③農用地区域の中畑
- ④農用地区域外の中畑

なお、該当する区分の農地がない、またはあっても面積割合が極めて小さい区分については、記入の必要はありません。

また、農地事情等を反映して旧市町村全体として中田・中畑価格に大差がないような場合には、調査対象地をあえて特定する必要はありませんが、できる限り調査対象地は特定するようにしてください。

調査対象地の決定にあたっては、収量や生産条件が標準的で国県市道沿いなど転用期待の影響が大きい農地を極力除いて設定してください。ひとりの担当者で決定せず、事務局、農業委員などその地域に精通した方の意見を踏まえて特定してください。また、特定した調査対象地については『〇〇集落の中田』など、事務局で必ず控えとして記録に残し、次年度以降の調査においても同一の調査対象地での価格を報告できるようにしてください。やむをえず調査対象地を変更せざるを得ない場合は、十分に検討し、ほぼ同水準の価格の地域を選定して下さい。

(イ) 価格のとり方

耕作目的売買価格は、実際に取引された売買価格を記入するのではなく、調査時点（5月1日現在）で旧市町村内の調査対象地で、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう中田・中畑の価格を記入してください。この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（売り手や買い手の希望価格）」、農業委員など調査対象地の事情に精通した方の意見を参考にして、できるだけ客観的に算出してください。この際、売買実例の金額そのものではなく、過去からのすう勢を参考しつつ、現在の取引見込み額を記入して下さい。

なお、売買実例価格を参考にする場合は、代替地取得による場合などによって、いちじるしく水準が高い、あるいは著しく低いような実例（おおむね上下20%を超えるもの）については、明確な理由があるもの以外は除外するようにしてください。

また、算出した価格については、農業委員会総会、農地部会等で検討いただくようお願いいたします。

4. 前年（平成24年）報告した農用地区域の中田・中畑の価格について

前年（平成24年）報告した農用地区域の中田・中畑の価格については、全国農業会議所であらかじめ前年の数値を打ち込んでいます（前年に報告がなかった場合は、空欄になります）。

5. 農用地区域の中田・中畑自作地価格の上昇・横ばい・下降について

(1) 上昇・横ばい・下降について

この欄には、農振農用地区域の中田・中畑の価格が前年の価格にくらべてどのように変化したかについて記入してください。

- ・前年に比べて値上がり（3%超）の場合は、「上昇」に○印をつけてください。
- ・前年に比べて横ばい（±3%以内）の場合は、「横ばい」に○印をつけてください。
- ・前年に比べて値下がり（3%超）の場合は、「下降」に○印をつけてください。

(2) 上昇・横ばい・下降の理由について

「上昇」、「横ばい」、「下降」の理由は、4頁の整理番号のなかから該当するものを1つだけ選んで記入し、特記する事項があれば、別途お書きください。

◎平成25年の農用地区域の中田・中畑価格（上記表欄のa）は前年（24年、上記表欄）に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかの番号に○印をつけ、その理由を裏面の整理番号から1つだけ選んで記入してください。

（なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください）

田	1	②	3	の 手 引 の 理 由 の 番 号	4	理 具 体 的 な 理 由 な	コード	整理欄	斜線部分は 全国農業会 議所 で 記 入 の た め 何 も 書 き 入 れ な い。
	上昇	横ばい	下降				51		
畑	1	②	3	の 手 引 の 理 由 の 番 号	5	理 具 体 的 な 理 由 な	コード	整理欄	55
	上昇	横ばい	下降						

理由番号は、必ず1つだけ記入する

上昇・横ばい・下降の理由と整理番号

上昇の場合	横ばい・下降の場合
<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業収益が増加・安定しているため 2. 農業経営の規模拡大意欲が強いため 3. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため 4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響 5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため 6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響 7. 道路・鉄道等公共買収の影響 8. 農外資本による土地投機が行われたため 9. 農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため 10. 農地価格は上昇するものという意識が強く前年より高い価格で売買されたため 11. その他（具体的な文章で） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため 2. 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため 3. 米の需給調整（生産目標数量）のため 4. 兼業化の進行等による労働力不足のため 5. 離農による過疎化が進行しているため 6. 農業後継者がいないため 7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため 8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため 9. あっせん事業等により価格水準が保たれているため 10. 負債整理のため農地売却が多いため 11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため 12. その他（具体的な文章で）

6. 使用目的変更（転用）価格について

使用目的変更（転用）価格は、農地（田・畑）を転用目的で売買する価格のうち、民間の開発による「住宅用」、同じく「商業・工場用」と、「国県道・高速道・鉄道用」（市町村道は含まない）、「学校・公園・運動場・公立病院・公民館など公共施設用」の4つの用途別に田・畑それぞれ3.3㎡（1坪）当たりの金額を記入して下さい。

「住宅用」、「商業・工場用」については、売買実例価格を参考にして、調査地区として妥当と思われる価格を記入してください。但し、「国県道・高速道・鉄道用」、「学校・公園・運動場・公立病院・公民館など公共施設用」は、売買実例のない場合は記入する必要はありません。

II. 調査地旧市町村の使用目的変更（転用）田畑売買価格（円／3.3㎡）-「記入の手引」II. の6を参照。

		(3.3㎡当たり)					
		コード	住宅用 (民間)	商業・工場用 (民間)	国県道・高速道・ 鉄道用	学校・公園・公立病院・ 公民館等公共施設用	
田	63	30000	25000				
畑	67	25000	20000				

7. (参考) 樹園地価格について

樹園地価格は、立木を含んだ価格を調査します。

調査する樹園地の作目（柑橘類・リンゴ等）および品種は、その調査地区の旧市町村で最も一般的な作目および品種とします。成園・未成園の区別は、調査地区の旧市町村での通常の区分とします。なお、柑橘類については、() 内に温州ミカン、甘夏等具体的に記入してください。また、「その他」には、柑橘類、リンゴ以外の果樹名を具体的に記入してください。

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円／10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘系 (温州ミカン)	71	60000	50000
リンゴ ()	72	70000	30000
その他 (モモ)	73	120000	60000

(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含まれません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

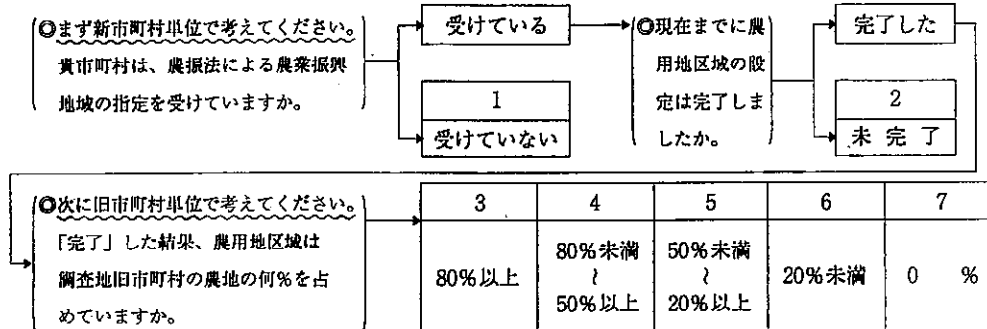
具体的に作物名を記入してください。

以下の手引は指標の区分に見直し等があった場合は、参考にして記入してください。

8. (指標) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法（農振法）による区分について

原則として昨年の指標を打ち込んでいます。区分の見直し等があった場合は、正しい指標を訂正欄に記入してください。その場合、以下の手順にしたがって記入してください。

(指標) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法（農振法）による地域指定の概況について



《指標が変更になった場合の手順》

(ア) 「農振法による農業振興地域の指定を受けていますか」の欄について

調査時点において、貴市町村が新市町村の単位で、農振法による農業振興整備計画地域の指定を受けているかどうかについて、該当する項目に○印をつけてください。

(イ) 「農用地区域の設定は完了しましたか」の欄について

この欄は、農業振興地域の指定を受け、農業振興計画を樹立した市町村で現在までに農用地区域の設定が完了したかどうかを、新市町村単位で答えてください。

なお、農振法の指定を受けても、実質的には農用地の設定が完了していない場合には、「未完了」に○印をつけてください。なお、一部の見直しについては、「完了」扱いとしてください。

(ウ) 旧市町村における農用地区域の設定の状況について

農用地区域の設定が「完了した」と答えた場合、調査地区の旧市町村単位で、その農用地区域の農地が調査旧市町村内の農地が調査旧市町村内の農地の何%位を占めているかについて、3～7番の中から1つを選んで○印をつけてください。

《農用地区域の農地面積割合の算出式》

$$\text{旧市町村の農用地区域の農地面積割合} = \frac{\text{旧市町村の農振農用地区域の農地面積}}{\text{旧市町村の農地面積}}$$



◎この調査票は、都市計画法で「市街化区域および市街化調整区域」の線引き指定が行われていない（都市計画区域外）市町村用です。

平成25年 田畑売買価格等に関する調査票

-平成25年5月1日-

都道府県農業会議
全国農業会議所

「記入の手引」をよく読んでから記入してください

調査者 氏名	
-----------	--

コード				8	*	*	
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード		
調査地区					①農振法地域指定区分	②農業地域類型区分	③県の独自区分

指標コードの①農振法地域指定区分に変更あるいは未記入がある場合は、記入の手引にしたがって裏面に正しい指標を記入してください。

注) 指標における農振法の線引き区分1~7と、記入すべきI. 耕作目的田畑売買価格の表欄 a、b との関係は下記のとおりです。間違った欄に記入しないように注意してください。

指標 ①			記入すべき I の表欄	
1	2	7	b	
3	4	5 6	a	b

指標①の番号が表示している地域指定の概況は、裏面の区分チャートのとおりです。

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) - 「記入の手引」II. の3を参照。

農振法による区分	表欄	中田 (10aあたり)				中畑 (10aあたり)			
		コード	固定資産税評価額	価 格 自作地を自作地として売る場合		コード	固定資産税評価額	価 格 自作地を自作地として売る場合	
農用地区域	a	12	千円	千円	16	千円	千円	千円	
農用地区域外	b	31	千円	千円	35	千円	千円	千円	

◎前年(平成24年)報告した農用地区域の中田・中畑価格(自作地を自作地として売る場合)

農振法による区分	コード	中田(10aあたり)	コード	中畑(10aあたり)
農用地区域	92	千円	96	千円

◎平成25年の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(24年、上記表欄)に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかの番号に○印をつけ、その理由を裏面の整理番号から1つだけ選んで2ケタで(01、02など)記入してください。
(なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください)

田	コード	1	2	3	の手引の理由番号	具体的な理由
	51	上昇	横ばい	下降		
畑	コード	1	2	3	の手引の理由番号	具体的な理由
	55	上昇	横ばい	下降		

(注) 横ばいは±3%以内。 ↑2ケタで記入

使用目的変更(転用)価格の記入項目は裏面にあります。

伝票、No.

II. 調査地旧市町村の使用目的変更(転用)田畑売買価格(円/3.3㎡) - 「記入の手引」II. の6を参照。

	(3.3㎡当たり)				
	コード	住宅用 (民間)	商業・工場用 (民間)	国県道・高速道・ 鉄道用	学校・公園・公立病院・ 公民館等公共施設用
田	63	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円
畑	67				

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円/10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘系 ()	71	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円
リンゴ ()	72	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円
その他 ()	73	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円

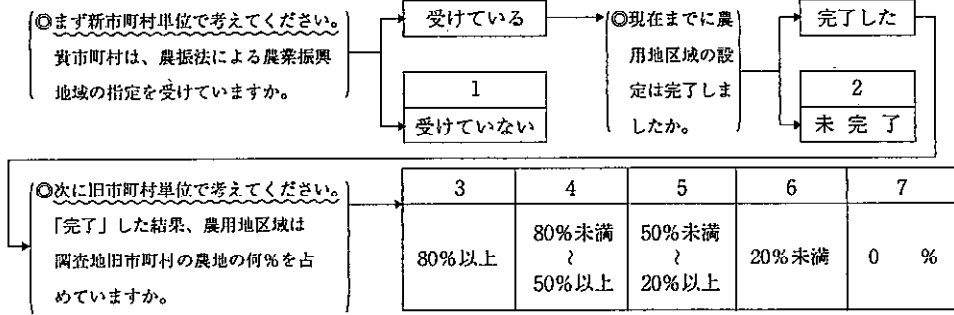
(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含めません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

(備考)

(注) 備考欄には、区分ごとに調査地区の対象に選んだ地域(集落など)を控える等してください。

◎農振指標に変更あるいは未記入があった場合は、手引にしたがい下記の項目番号に○をつけてください。
- 「記入の手引」II. の8を参照。

(指標) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による地域指定の概況について



上昇・横ばい・下降の理由と整理番号

上昇の場合	横ばい・下降の場合
1. 農業収益が増加・安定しているため 2. 農業経営の規模拡大意欲が強いため 3. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため 4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響 5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため 6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響 7. 道路・鉄道等公共買収の影響 8. 農外資本による土地投機が行われたため 9. 農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため 10. 農地価格は上昇するものという意識が強く前年より高い価格で売買されたため 11. その他(具体的な文章で)	1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため 2. 米価など農産物価格が低い(不安定な)ため 3. 米の需給調整(生産目標数量)のため 4. 兼業化の進行等による労働力不足のため 5. 離農による過疎化が進行しているため 6. 農業後継者がいないため 7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため 8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため 9. あっせん事業等により価格水準が保たれているため 10. 負債整理のため農地売却が多いため 11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため 12. その他(具体的な文章で)

◎この「記入の手引」は、調査時点で都市計画法による「市街化区域と市街化調整区域」の線引き指定が行われている市町村用です。

平成 25 年

「田畑売買価格等に関する調査」

調査票（B）記入の手引

平成 25 年 4 月
都道府県農業会議
全国農業会議所

本調査の記入要領は下記のとおりです。調査票の記入に際しては、この「手引」をよく読んで、記入例にしたがい、間違いのないようお願いします。

I. 調査方法等

1. 調査時点は平成25年5月1日

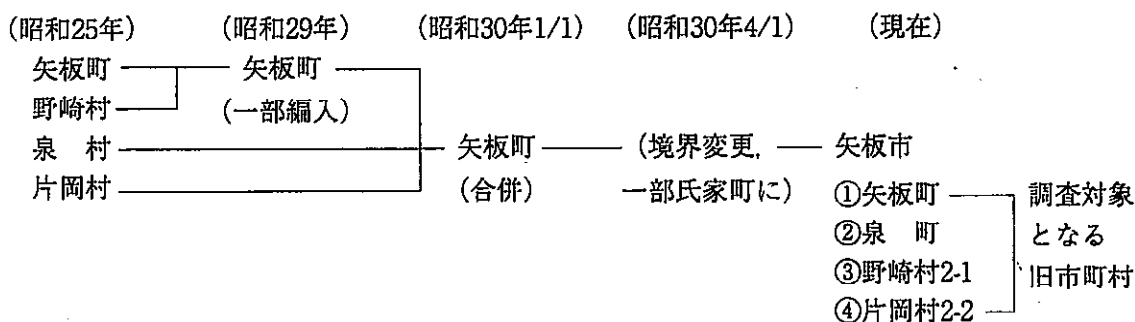
調査時点は平成25年5月1日とします。この時点で実際に取引されるであろう価格を記入してください。

2. 調査対象地区は昭和25年当時の全旧市町村

調査対象地区は、貴農業委員会管内の全旧市町村（昭和25年時を基準）です。したがって、市町村合併または編入に伴う分割や境界変更が生じた場合には、新市町村に対応した旧市町村すべてを対象とします。

例)

この場合、調査対象旧市町村は4町村



注) 合併していない市町村では、その全域がひとつの調査対象地区となりますが、統計利用上の必要から市町村または旧市町村の範囲をさらに細分化した区域に分けて調査対象地区とすることがあります。

3. 調査対象農地

調査対象地区のすべての普通田畑を調査対象農地とします。但し、(参考)では樹園地を対象とします。

4. 田畑売買価格のとり方

耕作目的の売買価格は、実際に取引された売買価格を記入するのではなく、旧市町村内の当該区域内でその地域の状況を最もよく反映した地区の、実際に取引されるであろう価格をとらえ、記入してください。詳しくは、II. 具体的な記入についての3. 耕作目的中田・中畑売買価格について、6. 使用目的変更(転用)価格についてを参考にして記入してください。

II. 具体的な記入について

調査票は、枠からはみ出さないよう、はっきりした数字で記入してください。

1. 調査地区名について

斜線部分は全国農業会議所で記入

コード									*	*
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード					
調査地区					①農振法 農地地区 区分	②都市計 法線引き 区分	③農業地 域 類型区分	④県の独自 区分	⑤県の独自 区分	

2. 指標と調査票のⅠ. 耕作目的売買価格Ⅱ. 使用目的変更(転用)価格との関係について

指標①②における農振法の線引き区分と、記入すべきⅠ. 耕作目的売買価格の表欄a~e、Ⅱ. 使用目的変更(転用)価格の表欄a~eとの関係は下記のとおりです。間違った欄には記入しないように注意してください。

指標①	指標②	Ⅰ・Ⅱで記入する表欄	指標①	指標②	Ⅰ・Ⅱで記入する表欄
1	1	d	3	1	b, d
	2	e		2	なし
	3	c, e		3	a, c, e
2	4	c	4	4	a, c
	5	c, d, e		5	a, b, c, d, e
7	6	c, d	6	6	a, b, c, d
	7	d		7	b, d

3. 耕作目的中田・中畑売買価格について

(1) 耕作目的中田・中畑売買価格について

「調査地区の旧市町村の耕作目的売買価格」の欄には、調査地区の旧市町村内の調査対象地の耕作目的田畑売買価格を、農振法による区分、および中田・中畑の別に、価格(単位:千円/10a)を記入してください。

中田・中畑とは、調査地区の旧市町村において収量水準や生産条件が標準的な田(畑)を指します。

(2) 固定資産税評価額について

「固定資産税評価額」の欄には、調査地旧市町村内の調査地域の耕作目的田畑売買価格を、農振法による区分、および中田・中畑の別に評価額(単位:千円/10a)を記入してください。

(3) 耕作目的売買価格のとり方について

次のような方法で、農地価格を算出するようにしてください。

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) - 「記入の手引」II. の3を参照。

農振法による区分	都市計画法による区分	表欄	中田 (10aあたり)				中畑 (10aあたり)			
			コード	固定資産税評価額	価格	自作地を自作地として売る場合	コード	固定資産税評価額	価格	自作地を自作地として売る場合
農用地 区域	市街化調整区域	a	01	20000000	30000000	05	15000000	20000000		
	その他の区域	b	12			16				
農用地 区域外	市街化調整区域	c	21	30000000	40000000	25	25000000	30000000		
	その他の区域	d	31			35				
	市街化区域	e	41	40000000	50000000	45	35000000	40000000		

数字は続き文字にならないようはつきりと記入する。

《手順》

(ア) 調査対象地の特定

農振法および都市計画法の指定を受けている旧市町村では、中田・中畑のそれぞれにつき次の5区分について調査対象地を特定してください。

- ①農用地区域で市街化調整区域の区域
- ②農用地区域で市街化調整区域以外の区域
- ③農用地区域外で市街化調整区域の区域
- ④農用地区域外で市街化調整区域以外の区域
- ⑤市街化区域

なお、農振法および都市計画法の指定を受けている旧市町村では、調査対象農地は以上のような区分で細分されます。該当する区分の農地がない、またはあっても面積割合がきわめて小さい場合などは、記入の必要はありませんが、農用地区域内の市街地調整区域の農地価格は本調査で特に重視している調査対象地ですから、極力把握してください。

なお、調査対象地の決定にあたっては、収量や生産条件が標準的で国県市道沿いなど転用期待の影響の大きい農地を極力除いて設定してください。ひとりの担当者で決定せず、事務局、農業委員などその地域に精通した方の意見を踏まえて特定してください。また、特定した調査対象地については『〇〇集落の中田』など、事務局で必ず控えとして記録に残し、次年度以降の調査においても同一の調査対象地での価格を報告できるようにしてください。やむをえず調査対象地を変更せざるを得ない場合は、十分に検討し、ほぼ同水準の価格の地域を選定して下さい。

(イ) 価格のとり方

耕作目的売買価格は、実際に取引された売買価格を記入するのではなく、調査時点(5月1日現在)で旧市町村内の調査対象地において、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう中田・中畑の価格を記入してください。この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(売り手や買い手の希望価格)」、農業委員など調査対象地の事情に精通した方の意見を参考にして、できるだけ客観的に算出してください。この際売買実例の金額そのものではなく、過去からのすう勢を参考にしつつ、現在の見込みを記入して下さい。

なお、売買実例価格を参考にする場合は、代替地取得による場合などによって、いちじるしく水準が高い、あるいは著しく低いような実例(おおむね上下20%を超えるもの)については、明確な理由があるもの以外は除外するようにしてください。

また、算出した価格については、農業委員会総会、農地部会等で検討いただくようお願いいたします。

4. 前年(平成24年)報告した農用地区域の中田・中畑の価格について

前年(平成24年)報告した農用地区域の中田・中畑の価格については、全国農業会議所であらかじめ前年の数値を打ち込んでいます(前年に報告がなかった場合は、空欄になります)。

5. 農用地区域の中田・中畑自作地価格の上昇・横ばい・下降について

(1) 上昇・横ばい・下降について

この欄には、農振農用地区域の中田・中畑の価格が前年の価格にくらべてどのように変化したかについて記入してください。

- ・前年に比べて値上がり（3%超）の場合は、「上昇」に○印をつけてください。
- ・前年に比べて横ばい（±3%以内の変動）の場合は、「横ばい」に○印をつけてください。
- ・前年に比べて値下がり（3%超）の場合は、「下降」に○印をつけてください。

◎平成25年の市街化調整区域の農用地区域の中田・中畑価格（上記表欄のa）は前年（24年、上記表欄）に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかに○印をつけ、その理由を記入の手引の整理番号から1つだけ選んで記入してください。
 （なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください）

田	1	②	3	の 手引 の 理由 番号	4	理 具 体 的 な 理 由 な	ア	イ	ウ	エ	オ	51	斜線部分は 全国農業会 議所で記入 のため何も 書き入れな い。
	上 昇	横 ば い	下 降				フ	ク	ケ	コ	カ		
畑	1	②	3	の 手引 の 理由 番号	5	理 具 体 的 な 理 由 な	ア	イ	ウ	エ	オ	55	斜線部分は 全国農業会 議所で記入 のため何も 書き入れな い。
	上 昇	横 ば い	下 降				フ	ク	ケ	コ	カ		

理由番号は、必ず1つだけ記入する

(2) 上昇・横ばい・下降の理由について

「上昇」、「横ばい」、「下降」の理由は、下記の整理番号のなかから該当するものを1つだけ選んで記入し、特記する事項があれば、別途お書きください。

上昇・横ばい・下降の理由と整理番号

上 昇 の 場 合	横 ば い ・ 下 降 の 場 合
1. 農業収益が増加・安定しているため	1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため
2. 農業経営の規模拡大意欲が強い	2. 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため
3. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため	3. 米の需給調整（生産目標数量）のため
4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響	4. 兼業化の進行等による労働力不足のため
5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため	5. 離農による過疎化が進行しているため
6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響	6. 農業後継者がいないため
7. 道路・鉄道等公共買収の影響	7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため
8. 農外資本による土地投機が行われたため	8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため
9. 農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため	9. あっせん事業等による価格水準が保たれているため
10. 農地価格は上昇するものという意識が強く前年より高い価格で売買されたため	10. 負債整理のため農地売却が多いため
11. その他（具体的な文章で）	11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため
	12. その他（具体的な文章で）

6. 使用目的変更（転用）価格について

使用目的変更（転用）価格は、農地（田・畑）を転用目的で売買する価格のうち、民間の開発による「住宅用」、同じく「商業・工場用」と、「国県道・高速道・鉄道用」（市町村道は含まない）、「学校・公園・運動場・公立病院・公民館など公共施設用」の4つの用途別および、都市計画法による区分別に、田・畑それぞれ3.3㎡（1坪）当たりの金額を記入して下さい。

「住宅用」、「商業・工場用」については、売買実例価格を参考にして、調査地区として妥当と思われる価格を記入してください。ただし、「国県道・高速道・鉄道用」、「学校・公園・運動場・公立病院・公民館など公共施設用」は、売買実例のない場合は記入する必要はありません。

II. 調査地旧市町村の使用目的変更(転用)田畑売買価格(円/3.3㎡) - 「記入の手引」II. の6を参照。

都市計画法による区分	表欄	コード	田 (3.3㎡当たり)				
			住宅用 (民間)	商業・工場用 (民間)	国県道・高速道・鉄道用	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	
市街化区域	e	61	30000	25000			
市街化調整区域	a・c	62	25000	20000			
その他の区域	b・d	63					
			畑 (3.3㎡当たり)				
市街化区域	e	65	25000	20000			
市街化調整区域	a・c	66	20000	15000			
その他の区域	b・d	67					

7. (参考) 樹園地価格について

樹園地価格は、立木を含んだ価格を調査します。

調査する樹園地の作目(柑橘類・リンゴ等)および品種は、その調査地区の旧市町村で最も一般的な作目および品種とします。成園・未成園の区別は、調査地区の旧市町村での通常の区分とします。

なお、柑橘類については、()内に温州ミカン、甘夏等具体的に記入してください。また、「その他」には、柑橘類、リンゴ以外の果樹名を具体的に記入してください。

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円/10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘類 (温州ミカン)	71	60000	50000
リンゴ ()	72	70000	30000
その他 (モモ)	73	12000	6000

(注)柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含めません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

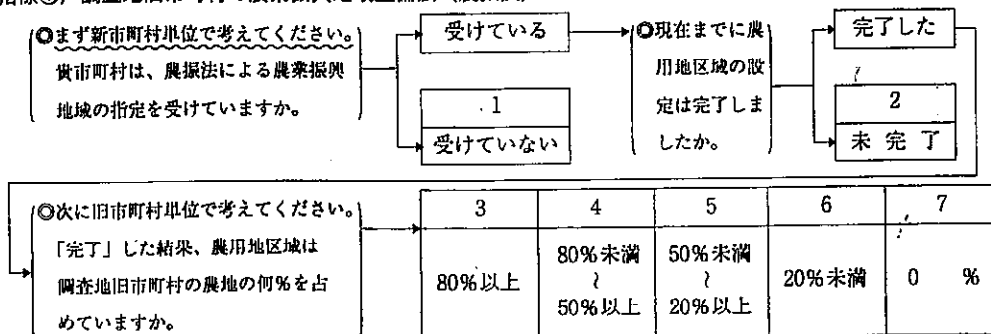
具体的に作物名を記入してください。

以下の手引は指標の区分に見直し等があった場合は、参考にして記入してください

8. (指標) ①の調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による区分について

原則として昨年の指標を打ち込んでいます。区分の見直し等があった場合や指標①の欄が未記入の場合は、正しい指標を訂正欄(裏面下欄)に記入してください。その場合は、以下の手順にしたがって記入してください。

(指標①) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による地域指定の概況について



《指標が変更になった場合の手順》

(ア) 「農振法による農業振興地域の指定を受けていますか」の欄について

調査時点において、貴市町村が新市町村の単位で、農振法による農業振興整備計画地域の指定を受けているかどうかについて、該当する項目に○印をつけてください。

(イ) 「農用地区域の設定は完了しましたか」の欄について

この欄は、農業振興地域の指定を受け、農業振興計画を樹立した市町村で現在までに農用地区域の設定が完了したかどうかを、新市町村単位で答えてください。

なお、農振法の指定を受けても、実質的には農用地の設定が完了していない場合には、「未完了」に○印をつけてください。なお、一部の見直しについては、「完了」扱いとしてください。

(ウ) 旧市町村における農用地区域の設定の状況について

農用地区域の設定が「完了した」と答えた場合、調査地区の旧市町村単位で、その農用地区域内の農地が調査旧市町村内の農地の何%位を占めているかについて、3～7番の中から1つを選んで○印をつけてください。

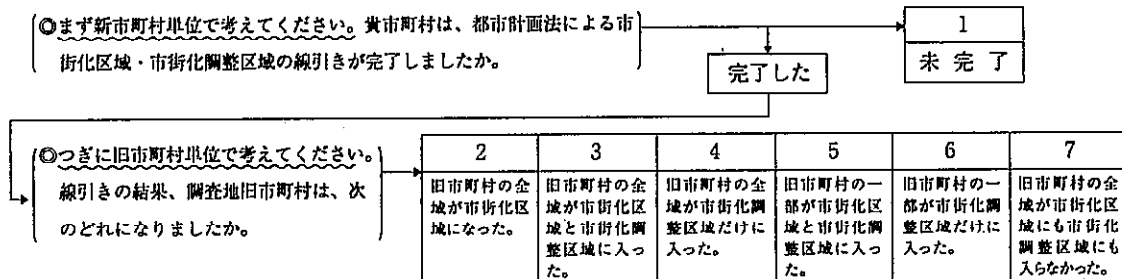
《農用地区域の農地面積割合の算出式》

$$\text{旧市町村の農用地区域の農地面積割合} = \text{旧市町村の農振農用地区域の農地面積} / \text{旧市町村の農地面積}$$

9. 指標②の都市計画法の区分について

原則として昨年の指標を打ち込んでいます。区分の見直しがあった場合や指標②の欄が未記入の場合等は、正しい指標を訂正欄（裏面下欄）に記入してください。その場合、以下の手順にしたがって記入してください。

(指標②) 調査地旧市町村の都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き実施状況について



《指標に変更があった場合の手順》

(ア) 「線引きが完了しましたか」の欄について

まず新市町村単位で調査時点現在、貴市町村で都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引きが「完了した」か、「未完了」かを答えてください。

(イ) 調査地旧市町村における市街化区域・市街化調整区域の線引き概要について

都市計画法における市街化区域・市街化調整区域の線引きが完了している場合、調査地区の旧市町村単位では、その線引きがどのようなになったか、2～7番の中の1つに○印をつけてください。



◎この調査票は、都市計画法で「市街化区域および市街化調整区域」の線引き指定が行われている市町村用です。

平成25年 田畑売買価格等に関する調査票

- 平成 25 年 5 月 1 日 -

都道府県農業会議
全国農業会議所

「記入の手引」をよく読んでから記入してください

調査者 氏名	
-----------	--

コード						*	*		
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード				
調査地区					①農振法地域指定区分	②都市計画法線引き区分	③農振地域類型区分	④県の独自区分	⑤県の独自区分

指標コード①農振法地域指定区分、あるいは②都市計画法線引き区分に変更あるいは未記入がある場合は、記入の手引にしたがって裏面に正しい指標を記入してください。

注) 指標①②における農振法の線引き区分と、記入すべきⅠ・耕作目的売買価格の表欄a~e、Ⅱ. 使用目的変更(転用)価格の表欄a~eとの関係は下記のとおりです。間違った欄に記入しないように注意してください。

指標 ①	指標 ②	I・IIで記入する表欄	指標 ①	指標 ②	I・IIで記入する表欄
1	1	d	3	1	b, d
	2	e		2	なし
	3	c, e		3	a, c, e
2	4	c	4	4	a, c
	5	c, d, e		5	a, b, c, d, e
7	6	c, d	6	6	a, b, c, d
	7	d		7	b, d

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) - 「記入の手引」II. の3を参照。

費市町村が、都市計画法による線引き「未完了」の場合は「その他の区域」の該当欄に記入してください。

農振法による区分	都市計画法による区分	表欄コード	中田 (10a 当たり)		中畑 (10a 当たり)	
			固定資産税評価額	価格 自作地を自作地として売る場合	固定資産税評価額	価格 自作地を自作地として売る場合
農用地区域	市街化調整区域	a 01	千円	千円	05	千円
	その他の区域	b 12	千円	千円	16	千円
農用地区域外	市街化調整区域	c 21	千円	千円	25	千円
	その他の区域	d 31	千円	千円	35	千円
	市街化区域	e 41	千円	千円	45	千円

◎前年(平成24年)報告した農用地区域の中田・中畑価格(自作地を自作地として売る場合)

農振法区分	都市計法区分	表欄コード	中田(10a 当たり)	中畑(10a 当たり)
農用地区域内	市街化調整区域	81	千円	85 千円

◎平成25年の市街化調整区域の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(24年、上記表欄)に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかに○印をつけ、その理由を記入の手引の整理番号から1つだけ選んで2ケタで(01, 02など)記入してください。(なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください)

田	↑	1	2	3	の 手引の 理由 番号		理 具 体 的 な 理 由
	↑	1	2	3			
畑	↑	1	2	3	の 手引の 理由 番号		理 具 体 的 な 理 由
	↑	1	2	3			

(注) 横ばいは ±3%以内。 ↑2ケタで記入

使用目的変更(転用)価格の記入項目は裏面にあります。

指標①・②の番号が表している地域指定の概況は、裏面の区分チャートのとおりです。

伝票 No. _____

II. 調査地旧市町村の使用目的変更(転用)田畑売買価格(円/3.3㎡) - 「記入の手引」II. の6を参照。

都市計画法による区分	表欄	コード	田 (3.3㎡当たり)				
			住宅用(民間)	商業・工場用(民間)	国県道・高速道・鉄道用	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	
市街化区域	e	61	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円
市街化調整区域	a・c	62					
その他の区域	b・d	63					
畑 (3.3㎡当たり)							
市街化区域	e	65	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円	上 万 千 百 十 円
市街化調整区域	a・c	66					
その他の区域	b・d	67					

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円/10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘類 ()	71	上 万 千 円	上 万 千 円
リンゴ ()	72	000	000
その他 ()	73	000	000

(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スタチ、カボス等は柑橘類の中には含めません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

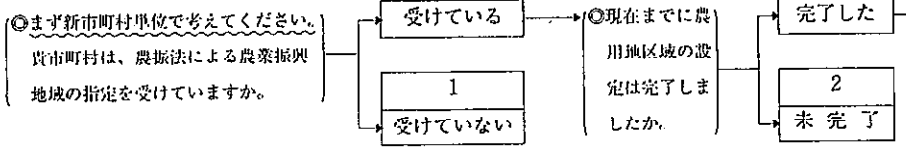
(備考)

(注) 備考欄には、区分ごとに調査地区の対象に選んだ地域(集落など)を控える等してください。

◎農振指標、都計指標に変更あるいは未記入があった場合は、手引にしたがい下記の項目番号に○をつけてください。

- 「記入の手引」II. の8・9を参照。

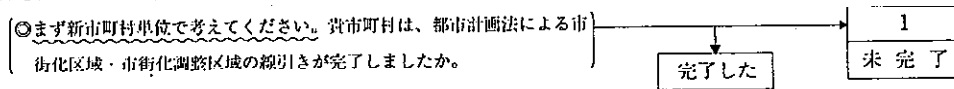
(指標①) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による地域指定の概況について



◎次に旧市町村単位で考えてください。「完了」した結果、農用地区域は調査地旧市町村の農地の何%を占めていますか。

3	4	5	6	7
80%以上	80%未満 ? 50%以上	50%未満 ? 20%以上	20%未満	0%

(指標②) 調査地旧市町村の都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き実施状況について



◎つぎに旧市町村単位で考えてください。線引きの結果、調査地旧市町村は、次のどれになりましたか。

2	3	4	5	6	7
旧市町村の全域が市街化区域になった。	旧市町村の全域が市街化区域と市街化調整区域に入った。	旧市町村の全域が市街化調整区域だけに入った。	旧市町村の一部が市街化区域と市街化調整区域に入った。	旧市町村の一部が市街化調整区域だけに入った。	旧市町村の全域が市街化区域にも市街化調整区域にも入らなかった。