

令和 5 年 度

田畑売買価格等に関する調査結果

令和 6 年 3 月

一般社団法人宮城県農業会議

は し が き

令和5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、令和5年5月1日を調査時点として、実際取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。

令和6年3月

一般社団法人 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
令和 5 年	「田畑売買価格等に関する調査」実施要領	31
令和 5 年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（A）記入の手引	37
令和 5 年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（A）	42
令和 5 年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（B）記入の手引	44
令和 5 年	「田畑売買価格等に関する調査」調査票（B）	50

調 查 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 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 調整区域	市街化 調整区域		市街化 調整区域	市街化 調整区域	市街化 調整区域	市街化 調整区域	市街化 調整区域
	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	農用地区 域内								
平均	104	102	103	88	94	90	31,879	95	81	98								
農業地域類型																		
都市的地域	105	105	105	90	83	89	43,883	104	95	104								
平地農業地域	104	115	110	100	106	103	6,415	108	94	108								
中間農業地域	98	105	101	81	100	89	8,733	92	81	95								
山間農業地域	103	89	92	93	76	80	800	78	64	82								
都市地帯	101	85	99	84	74	83	37,916	96	97	98								
平坦部地帯	—	—	—	—	—	—	—	148	148	148								
準平坦部地帯	103	116	109	97	111	105	4,544	114	93	113								
準山間部地帯	107	111	109	99	94	97	8,286	96	86	99								
山間部地帯	—	95	95	—	87	87	—	99	67	98								
南部	—	—	—	—	—	—	—	98	85	98								
中部	103	94	101	88	78	86	39,357	112	95	103								
北部	—	—	—	—	—	—	—	103	90	103								
東部	103	114	109	94	102	99	8,268	81	78	99								

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	区分別		都市計画法の線引のある市町村										全市町村の調査地区全体の平均価格						
	区域区分別	平均	農用地区域内の					農用地区域以外の区域						同法の線引のない市町村					
			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	市街化調整区域		その他の区域	平均	農用地区域内	農用地区域以外の区域		
平均			51	45	49	45	44	45	45	32,675	43	40	45						
農業地域類型	都市的地域		56	45	55	50	41	50	41,278	50	52	54							
	平地農業地域		45	48	46	43	46	45	5,796	48	44	48							
	中間農業地域		50	45	48	39	48	42	17,298	43	42	44							
	山間農業地域		49	40	41	49	39	40	4,700	40	35	40							
	都市地帯		56	34	54	47	35	46	40,300	43	46	50							
	平坦部地帯		—	—	—	—	—	—	—	—	57	57							
	準平坦部地帯		46	48	47	45	47	46	5,456	51	43	50							
	準山間部地帯		48	47	48	43	46	45	8,342	44	45	45							
	山間部地帯		—	41	41	—	43	43	—	—	35	42							
	南部		—	—	—	—	—	—	—	—	46	46							
	中部		54	42	52	48	44	48	39,350	52	56	52							
	北部		—	—	—	—	—	—	—	—	45	41							
	東部		47	47	47	40	44	42	15,872	46	46	47							

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

区分別 区域別	項目	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 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		7,639	—	35	—	89	—	—	—	
	旧市町村における 農用地区域割合	全農地の80%以上	13,470	102	95	112	106	89	101	89	102
		全農地の50%以上80%未満	31,698	102	88	103	89	86	99	86	100
		全農地の20%以上50%未満	44,450	104	102	94	72	76	97	76	100
		全農地の20%未満	16,893	109	87	—	—	—	124	—	113
		農用地区域なし	53,720	—	74	—	79	96	—	—	—
平均	31,879	104	88	102	94	81	95	81	98		
畑	農振法の指定なし		7,078	—	28	—	48	—	—	—	
	旧市町村における 農用地区域割合	全農地の80%以上	15,977	43	40	47	45	46	46	42	46
		全農地の50%以上80%未満	30,915	53	47	42	45	47	46	45	47
		全農地の20%以上50%未満	48,350	59	58	46	46	40	47	40	53
		全農地の20%未満	17,174	54	46	—	—	—	43	—	49
		農用地区域なし	57,620	—	37	—	21	51	—	—	—
平均	32,675	51	45	45	44	40	43	40	45		

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	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 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 以外の区域	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 以外の区域	農用地区域 以外の区域	農用地区域 以外の区域							
田	旧市町村における 都市計画法の区域区分	全域が市街化区域	62,625	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		全域が市街化区域と市街化調整区域	33,584	101	88	—	—	—	—	—	—	101	
		全域が市街化調整区域	—	80	—	—	—	—	—	—	—	80	
		一部が市街化区域と市街化調整区域	11,533	110	96	103	83	—	—	—	—	106	
		一部が市街化調整区域	—	118	99	103	85	—	—	—	—	—	
		区域区分なし	—	—	—	109	101	—	—	—	—	109	
		区域区分の指定がない	—	—	—	—	—	—	—	—	100	88	100
		平均	31,879	104	88	102	94	—	—	—	95	81	98
畑	旧市町村における 都市計画法の区域区分	全域が市街化区域	66,525	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		全域が市街化区域と市街化調整区域	32,803	54	48	—	—	—	—	—	—	54	
		全域が市街化調整区域	—	80	37	—	—	—	—	—	—	80	
		一部が市街化区域と市街化調整区域	11,698	44	41	42	43	—	—	—	—	43	
		一部が市街化調整区域	—	47	46	47	47	—	—	—	—	—	
		区域区分なし	—	—	—	47	44	—	—	—	—	47	
		区域区分の指定がない	—	—	—	—	—	—	—	—	46	43	46
		平均	32,675	51	45	45	44	—	—	—	43	40	45

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	2	127	52	29	210	2	143	39	38	222
割 合	1.0%	60.5%	24.8%	13.8%	100.0%	0.9%	64.4%	17.6%	17.1%	100.0%
農業地域類型										
都市的地域		24	6		30		22	6		28
平地農業地域	1	61	29		91	1	71	17		89
中間農業地域	1	32	12		45	1	38	5		44
山間農業地域		10	3		13		11	2		13
耕地率地帯										
都市地帯		29	1		30		28	2		30
平坦部地帯		1			1		1			1
準平坦部地帯		33	14		47		36	7		43
準山間部地帯	2	52	32		86	2	63	20		85
山間部地帯		12	3		15		14	1		15
農業地域										
南部	1	26	9		36	1	29	6		36
中部	1	30	8		39	1	27	7		35
北部		55	33		88		73	15		88
東部		16			16		13	2		15

表2-1 耕作目的自作地売買価格の上昇の理由（中田）

地帯地域別	理由別	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	農地価格は 上昇するも のとう意識 が強くなり 、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		1	100.0%						100%			11	2
割合			50%						50%				100%
農業地域類型	都市的地域												
	平地農業地域								1				1
	中間農業地域		1										1
	山間農業地域												
耕地率地帯	都市地帯												
	平坦部地帯												
	準平坦部地帯												
	準山間部地帯		1						1				2
	山間部地帯												
農業地域	南部		1										1
	中部								1				1
	北部												
	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	その他	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	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	農地価格は 上昇するも のとう意識 が強くなり 、前年より 高価格で売 られたため	11	計		
合計	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	11	2
割合	50%									50%				100%
農業地域類型	都市的地域													
	平地農業地域						1							1
	中間農業地域	1												1
	山間農業地域													
耕地率地帯	都市地帯													
	平坦部地帯													
	準平坦部地帯													
	準山間部地帯	1								1				2
	山間部地帯													
	南部	1												1
	中部									1				1
	北部													
	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落ちたため	農地の買手が少ない又は買い控えのため	斡旋事業等、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	22	73		8	4	5	6	7	8	10	9	10	11	12	127
割合	17%	57%		6%	3%	2%	6%	8%							100%
農業地域類型	都市的地域	1	21						1	1					24
	平地農業地域	9	38		1	2	1	1	1	9					61
	中間農業地域	8	12		5	1		5	1						32
	山間農業地域	4	2		2	1		1							10
耕地率地帯	都市地帯		29												29
	平坦部地帯									1					1
	準平坦部地帯	8	20							5					33
	準山間部地帯	9	21		5	3	2	8	4						52
	山間部地帯	5	3		3	1									12
農業地域	南部	7	7			1	1	8	2						26
	中部		27			3									30
	北部	12	29		5		1		8						55
	東部	3	10		3										16

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 で買えな いまま のため	農地の買 い手が少 ない又は 買い控え のため	斡旋事業 等、農業 委員会の 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 得がおた たため	その他	計
	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	数	数	割合	数
合計	20	60	42%		26	4	6	14	7	14	9	10	12	142
割合	14%				18%		10%		10%				1%	100%
農業地域類型														
都市的地域		19			1		1						1	22
平地農業地域	10	28			13	2	5		12				1	71
中間農業地域	7	11			9	3	6		2					38
山間農業地域	3	2			3	1	2							11
都市地帯		28												28
平坦部地帯									1					1
準平坦部地帯	8	13			7				8					36
準山間部地帯	7	16			15	5	14		4				2	63
山間部地帯	5	3			4	1			1					14
南部	5	5			1	2	12		3				1	29
中部		22				4	1							27
北部	12	26			22		1		11				1	73
東部	3	7			3									13

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											計	
	全体として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落ちたため	農地の買手が少ない又は買い控えのため	斡旋事業等、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	6	4	6	24	1	2	7	8	9	10	11	12	50
割合	12%	8%	12%	48%	2%	4%		12%				2%	100%
農業地域類型	都市的地域	1	1	2	2								6
	平地農業地域	5	2	1	17			2				1	29
	中間農業地域		1	2	4	1		3					12
	山間農業地域			1	1			1					3
耕地率地帯	都市地帯			1									1
	平坦部地帯												
	準平坦部地帯	6			8								14
	準山間部地帯		4	5	15	1		4				1	32
	山間部地帯				1			2					3
農業地域	南部		4			1		2				1	9
	中部	1		6				1					8
	北部	5			24	1		3					33
	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
	全体として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落ちたため	農地の買手が少ない又は買い控えのため	斡旋事業等、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	
合計	11	5	3	4	5	6	7	8	9	10	11	30
割合	37%	17%		27%		3%		17%				100%
農業地域類型	都市的地域	2	2	2								6
	平地農業地域	6	3	6				2				17
	中間農業地域	2				1		2				5
	山間農業地域	1						1				2
耕地率地帯	都市地帯		1		1							2
	平坦部地帯											
	準平坦部地帯	5	1	1								7
	準山間部地帯	6	3		6	1		4				20
	山間部地帯								1			1
農業地域	南部	1	3			1			1			6
	中部	5			1				1			7
	北部	5			7				3			15
	東部											2

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 農用地区域 の平均価格		
	区域分別	農用地区域			農用地区域以外の区域			市街化 調整区域	市街化 区域	市街化 調整区域	その他 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
平均		1,322	339	974	1,314	286	939	49,130	1,318	313	446	485	605	
農業地域類型	都市的地域	1,954	842	1,905	2,006	762	1,949	66,208	1,979	802	629	1,160	1,519	
	平地農業地域	504	325	410	475	284	368	9,622	491	306	428	476	425	
	中間農業地域	779	321	579	711	293	532	9,299	747	308	456	462	491	
	山間農業地域	500	364	391	621	251	343	1,100	580	296	518	545	484	
耕地率地帯	都市地帯	1,997	586	1,821	1,913	604	1,808	56,734	1,953	593	871	1,371	1,471	
	平坦部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	430	380	430	
	準平坦部地帯	461	292	382	396	247	315	9,622	436	271	404	386	398	
	準山間部地帯	783	387	613	640	337	497	900	718	362	412	436	455	
	山間部地帯	—	171	171	—	172	172	—	—	172	453	429	409	
	南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	410	452	410	
	中部	1,678	526	1,435	1,767	473	1,500	58,235	1,720	501	298	247	1,218	
	北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	420	512	420	
	東部	427	256	331	425	218	306	13,911	426	237	930	988	546	

表3-1 10a 当たり自作地売買価格（畑）

単位：千円

地帯地域別 区域区分別	都市計画法の線引きのある市町村											調査地区全体の 農用地区域 の平均価格	
	農用地区域			農用地区域以外の区域			市街化 調整区域	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 他の 区域	平均	市街化 調整区域	その 他の 区域	平均					農用地区 域内		農用地 区域以外 の区域
平均	1,295	238	920	1,126	228	798	50,467	1,211	233	266	329	457	
農業地域類型													
都市的地域	1,955	890	1,909	1,753	762	1,708	66,818	1,857	826	385	785	1,480	
平地農業地域	407	217	296	355	204	275	8,700	380	211	262	319	268	
中間農業地域	604	220	436	559	190	411	16,798	582	206	263	316	311	
山間農業地域	300	156	184	250	213	218	6,700	275	192	318	339	283	
都市地帯	1,968	581	1,853	1,672	508	1,533	59,580	1,820	537	552	966	1,374	
平坦部地帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	260	240	260	
準平坦部地帯	350	193	259	321	185	247	8,700	336	189	250	241	252	
準山間部地帯	546	251	419	546	221	407	1,400	546	236	236	285	276	
山間部地帯	—	114	114	—	122	122	—	—	119	283	270	249	
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	245	340	245	
中部	1,712	380	1,446	1,509	392	1,279	63,506	1,612	386	235	190	1,221	
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	238	322	238	
東部	332	171	239	351	156	239	21,800	342	163	614	669	370	

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 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	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			
田	旧市町村における農用地区域割合	農振法の指定なし	—	—	—	—	—	200	—	—	—
		全農地の80%以上	20,973	—	644	564	254	225	439	432	437
		全農地の50%以上80%未満	43,700	—	1,302	1,267	445	370	494	608	683
		全農地の20%以上50%未満	63,500	—	2,159	2,634	500	400	446	462	1,353
		全農地の20%未満	25,215	—	967	430	—	—	430	—	833
		農用地区域なし	76,740	—	—	1,207	—	—	—	—	2,327
平	均	49,130	—	1,322	1,314	339	286	446	485	605	
畑	旧市町村における農用地区域割合	農振法の指定なし	—	—	—	—	160	—	—	—	—
		全農地の80%以上	23,173	—	421	412	183	169	259	261	265
		全農地の50%以上80%未満	43,048	—	1,412	1,207	290	312	303	446	568
		全農地の20%以上50%未満	69,050	—	2,161	2,177	300	250	306	298	1,287
		全農地の20%未満	42,580	—	775	637	—	—	150	—	567
		農用地区域なし	82,300	—	—	698	—	81	—	—	1,398
平	均	50,467	—	1,295	1,126	238	228	266	329	457	

表3-3 都市計画法の区域区分10a 当たり自作地売買価格

単位：千円

田畑別	項目	区分別 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	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	旧市町村における 都市計画法の区域区分	全域が市街化区域	89,450	—	—	—	—	—	—	—	—	
			47,447	1,560	1,636	—	—	—	—	—	1,560	
			—	300	—	—	—	—	—	—	—	300
			19,041	825	682	502	448	—	—	—	—	673
			—	500	450	500	450	—	—	—	—	500
			—	—	—	252	215	—	—	—	—	252
			—	—	—	—	—	—	—	—	458	458
平均	49,130	1,322	1,314	339	286	446	485	605				
畑	旧市町村における 都市計画法の区域区分	全域が市街化区域	95,025	—	—	—	—	—	—	—	—	
			50,280	1,632	1,444	—	—	—	—	—	1,632	
			—	200	194	—	—	—	—	—	—	200
			19,025	602	485	345	379	—	—	—	—	490
			—	300	250	300	250	—	—	—	—	300
			—	—	—	180	155	—	—	—	—	180
			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平均	50,467	1,295	1,126	238	228	266	329	457				

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，%

区域区分 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						県下全市町村調査 地区全体の平均					
	市街化区域			市街化調整区域			その他の区域			農用地区域			農用地区域以外の区域			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	31,879	49,130	1.5	96	1,318	13.8	98	313	3.2	95	446	4.7	81	485	6.0	98	605	6.2
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98	410	4.2	85	452	5.3	98	410	4.2
中部	39,357	58,235	1.5	96	1,720	18.0	87	501	5.8	112	298	2.6	95	247	2.6	103	1,218	11.8
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103	420	4.1	90	512	5.7	103	420	4.1
東部	8,268	13,911	1.7	98	426	4.3	107	237	2.2	81	930	11.4	78	988	12.7	99	546	5.5
平均	32,675	50,467	1.5	48	1,211	25.4	45	233	5.2	43	266	6.1	40	329	8.1	45	457	10.2
南部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46	245	5.4	46	340	7.4	46	245	5.4
中部	39,350	63,506	1.6	51	1,612	31.5	43	386	9.0	52	235	4.5	56	190	3.4	52	739	14.3
北部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45	238	5.2	41	322	7.9	45	581	12.8
東部	15,872	21,800	1.4	44	342	7.8	45	163	3.6	46	614	13.2	46	669	14.6	47	239	5.1

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 1,043.9	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		
	上	中	下	上	中	下
昭 和 58年	1,815,000 1,264.8	1,527,000 1,290.5	1,236,000 1,356.1	1,042,000 968.1	869,000 989.9	681,000 1,249.1
" 59年	1,870,000 1,303	1,583,000 1,337	1,310,000 1,406	1,052,000 977	838,000 1,011	693,000 1,271
" 60年	1,896,000 1,321	1,614,000 1,364	1,335,000 1,433	1,064,000 989	878,000 1,000	695,000 1,275
" 61年	1,919,000 1,337	1,631,000 1,378	1,339,000 1,438	1,082,000 1,005	891,000 1,015	705,000 1,293
" 62年	1,838,000 1,281	1,603,000 1,355	1,270,000 1,364	1,041,000 967	889,000 1,013	654,000 1,200
" 63年	1,753,000 1,221	1,563,000 1,321	1,212,000 1,301	981,000 911	905,000 1,031	614,000 1,126
平 成 元 年	1,722,000 1,200	1,502,000 1,269	1,173,000 1,259	1,002,000 931	848,000 966	639,000 1,172
" 2 年	1,705,000 1,188	1,475,000 1,247	1,179,000 1,266	962,000 894	823,000 937	611,000 1,121
" 3 年	1,733,000 1,208	1,477,000 1,248	1,183,000 1,296	968,000 899	810,000 923	612,000 1,123
" 4 年	1,716,000 1,196	1,448,000 1,224	1,150,000 1,259	931,000 865	787,000 896	599,000 1,099

表4-2 10a 当たり自作地売買価格の推移（昭和58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
〃 26年	599,190	506	360,685	411
〃 27年	594,163	502	358,041	408
〃 28年	579,306	490	354,822	404
〃 29年	567,361	480	344,986	393
〃 30年	562,760	476	335,497	382
令和 元年	518,537	438	311,315	355
〃 2年	494,952	418	293,137	334
〃 3年	477,823	404	287,377	327
〃 4年	452,146	382	272,219	310
〃 5年	446,119	377	266,225	303

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

田畑別	地区区分	種別	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						
田	平	均	163,061	32,163	—	—	8,672	12,357	—	—	4,949	—	—	26,431	4,949	—	—	26,791	13,749	17,000	—	54,209		
		都市的地域	193,690	48,245	—	—	—	6,632	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,889	44,723	—	—	54,209	
	畑	均	—	—	—	—	8,672	20,505	—	—	—	—	—	79,294	11,170	—	—	—	20,961	9,450	—	—	—	
		都市的地域	66,500	—	—	—	—	26,663	—	—	—	—	—	—	—	2,642	—	—	20,972	20,650	17,000	—	—	
	田	平	均	3,800	—	—	—	—	3,613	—	—	4,710	—	—	—	—	—	—	13,314	11,011	—	—	—	
			都市的地域	183,411	12,046	—	—	—	23,572	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16,656	17,682	—	—	54,209
		畑	均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,500	2,800	—	—	—
			都市的地域	—	—	—	—	8,672	10,950	—	—	79,294	10,216	—	—	—	—	—	—	17,961	6,196	—	—	—
		畑	均	132,806	84,444	—	—	—	2,988	—	—	6,708	—	—	—	—	—	—	—	52,212	21,188	17,000	—	—
			都市的地域	—	—	—	—	—	—	—	—	4,307	—	—	—	—	—	—	—	10,166	1,442	—	—	—
田		平	均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,455	40,256	17,000	—	—	
			都市的地域	178,591	48,245	—	—	—	9,860	—	—	—	3,046	—	—	—	—	—	—	—	2,559	—	—	—
		畑	均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29,695	7,415	—	—	—
			都市的地域	—	—	—	—	8,672	30,957	—	—	79,294	8,882	—	—	—	—	—	—	22,521	50,009	—	—	54,209
	畑	均	190,300	67,389	—	—	100,000	8,905	—	—	4,582	7,736	—	—	—	—	—	—	24,828	14,753	15,000	—	—	
		都市的地域	234,742	134,777	—	—	100,000	11,402	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64,965	47,880	—	—	—	
	田	平	均	—	—	—	—	—	22,019	—	—	17,097	—	—	20,000	17,097	—	—	19,361	10,668	—	—	—	
			都市的地域	84,900	—	—	—	—	4,398	—	—	3,746	2,862	—	—	—	—	—	—	22,401	17,733	15,000	—	—
		畑	均	22,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,114	1,442	—	—	—
			都市的地域	218,845	—	—	—	—	11,604	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,574	14,712	—	—	—
畑		均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,500	2,800	—	—	—	
		都市的地域	—	—	—	—	100,000	6,274	—	—	3,746	19,825	—	—	—	—	—	—	33,558	25,518	15,000	—	—	
畑		均	204,573	47,220	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,703	1,442	—	—	—	
		都市的地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,291	43,295	15,000	—	—	
畑		均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,800	5,666	—	—	—	
		都市的地域	217,486	134,777	—	—	100,000	10,079	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,167	8,065	—	—	—	
畑	均	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,390	27,948	—	—	—		
	都市的地域	—	—	—	—	—	17,027	—	—	9,164	13,539	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

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
" 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

年 度	田・畑別	田			畑		
		公 共 用	そ の 他	平 均	公 共 用	そ の 他	平 均
平 成 元 年		23,804 3,772	48,751 4,638	42,351 4,862	23,514 4,010	51,844 4,219	45,741 4,691
” 2 年		27,284 4,324	51,094 486	45,176 5,187	24,840 4,246	55,086 4,560	48,462 4,970
” 3 年		26,987 4,276	52,381 4,888	45,694 5,246	27,656 4,727	54,127 4,480	48,780 5,003
” 4 年		24,479 3,879	53,992 5,137	46,736 5,365	23,928 4,090	6,623 4,090	49,449 5,071
” 5 年		24,889 3,944	52,903 5,034	46,594 5,349	27,797 4,752	55,861 4,624	50,890 5,219
” 6 年		36,363 5,762	58,715 5,586	48,284 5,543	39,109 6,685	63,716 5,274	52,692 5,404
” 7 年		34,055 5,396	63,115 6,005	49,554 5,689	30,371 5,192	65,742 5,442	49,236 5,050
” 8 年		22,116 3,505	76,210 7,251	55,405 6,361	22,772 3,893	75,609 6,259	55,287 5,670
” 9 年		56,077 8,884	74,135 7,053	65,106 7,474	46,480 7,945	81,734 6,766	64,107 6,575
” 10 年		39,847 6,314	77,214 7,346	62,842 7,214	32,637 5,578	78,530 6,500	58,861 6,037
” 11 年		43,503 6,894	76,131 7,243	60,205 6,912	28,365 4,849	77,413 6,408	58,551 6,005
” 12 年		25,222 3,997	57,766 5,496	56,221 6,455	17,642 3,016	60,419 5,002	59,220 6,074
” 13 年		27,930 4,426	52,902 5,033	51,964 5,966	24,548 4,196	56,058 4,641	54,905 5,631
” 14 年		26,880 4,260	47,610 4,530	47,106 5,408	28,855 4,932	50,515 4,182	49,961 5,124
” 15 年		23,294 3,692	43,621 4,150	43,131 4,952	25,108 4,292	46,047 3,812	45,684 4,686
” 16 年		14,831 2,350	47,512 4,521	46,507 5,339	10,065 1,721	49,746 4,118	49,119 5,038
” 17 年		11,300 1,791	48,563 4,621	47,503 5,454	9,900 1,692	48,123 3,984	47,488 4,871
” 18 年		20,950 3,320	50,010 4,758	49,766 5,714	6,930 1,185	52,050 4,309	51,860 5,319
” 19 年		42,460 6,729	48,141 4,581	48,071 5,519	35,960 6,147	50,871 4,211	50,682 5,198
” 20 年		9,933 1,574	49,310 4,692	48,812 5,604	3,064 524	49,732 4,117	49,533 5,080
” 21 年		6,764 1,072	51,819 4,930	50,766 5,828	3,630 621	49,990 4,138	49,343 5,061
” 22 年		— —	54,762 5,210	54,762 6,287	— —	55,405 4,587	55,405 5,683
” 23 年		— —	60,018 5,711	60,018 6,891	— —	61,542 5,095	61,542 6,312
” 24 年		16,666 2,641	54,526 5,188	54,308 6,235	— —	58,815 4,869	58,815 6,032
” 25 年		— —	53,123 5,055	53,123 6,099	— —	57,177 4,733	57,177 5,864
” 26 年		5,062 802	52,025 4,950	51,503 5,913	— —	55,747 4,615	55,747 5,718
” 27 年		— —	51,763 4,925	51,763 5,943	— —	56,529 4,680	56,529 5,798
” 28 年		— —	49,683 4,727	49,683 5,704	— —	51,662 4,277	51,662 5,299
” 29 年		— —	36,430 3,466	36,430 4,182	— —	41,172 3,408	41,172 4,223
” 30 年		— —	40,449 3,849	40,449 4,644	— —	44,297 3,667	44,137 4,527

年 度	田・畑別	田			畑		
		公 共 用	そ の 他	平 均	公 共 用	そ の 他	平 均
令和 元年		—	40,088	39,939	—	43,882	43,882
		—	3,773	4,535	—	3,666	4,542
令和 2年		—	39,080	38,754	—	41,629	41,629
		—	3,718	4,449	—	3,446	4,270
令和 3年		—	40,154	39,957	—	43,089	43,089
		—	3,821	4,587	—	3,567	4,419
令和 4年		—	39,359	39,359	—	45,883	45,883
		—	3,745	4,519	—	3,798	4,706
令和 5年		—	35,765	35,852	—	41,161	41,161
		—	3,403	4,116	—	3,407	4,222

令和5年「田畑売買価格等に関する調査」実施要領

令和5年5月
(一社)宮城県農業会議
(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支援のもと、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「旧市町村」とする。また、合併していない市町村については、全域を調査対象地区とする。

4. 調査票の分類

- ①都市計画法による線引きが行われていない市町村を「A票」、行われている市町村は「B票」に分類し、旧市町村ごとに調査を実施する（線引き廃止市町村はB票のままとする。）。
- ②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（B票）を把握する。

5. 調査対象農地

調査地区内の普通田畑のうち中田^{ちゅうでん}と中畑^{ちゅうばた}とする。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・畑を指す。なお、樹園地も参考として調査する。

6. 調査項目

- (1) 耕作目的の中田・中畑売買価格（農振法・都市計画法による区域別）
※固定資産税評価額は、旧市町村内の田・畑の平均を農振法・都市計画法の区分ごとに参考として把握する。
- (2) 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
- (3) 使用目的変更の田畑売買価格（転用価格）
- (4) 樹園地の売買価格（参考）

7. 調査時点

令和5年5月1日を調査時点とする。なお、使用目的変更（転用）田畑売買価格は、令和5年5月1日を含む過去1年間の売買実例を参考に記入する。

8. 価格のとり方

耕作目的売買価格は、実際取引された価格を記入するのではなく、調査地区の状況を最もよく反映している田・畑（調査対象農地）について、調査時点で売り手・買い手の双方が妥当とみて取引されるであろう中田・中畑価格を記入する。したがって、旧市町村内で売買実例がない場合も以下の手順で算定する。

【基本の手順】

調査対象農地の特定

調査対象の旧市町村で田・畑別、農振法による区分別、都市計画法による区分（B票）別に、その旧市町村の農地事情等を最も的確に表している中田・中畑を予め特定する。

調査対象農地は、農業委員など地域に精通した方の意見を踏まえて特定し、次年度以降もできる限り同じ農地について報告できるよう記録してください。なお、旧市町村全体として該当する区分の農地がない、または面積が極めて小さい場合は、調査の必要はありません。

価格の算定

区分ごとの調査対象農地の価格については、直近の売買実例価格だけでなく、地域での呼び値、農業委員・農地利用最適化推進委員など地域の農地事情に精通した方の意見、過去からのすう勢を参考に、できるだけ客観的に現在の取引見込み額を算定する。

売買実例を参考にする場合は、過去のすう勢から著しくかけ離れた実例については、算定の参考から除外してください。

地価公示では、災害等で甚大な被害が出た地域でも変動率が-20%未満であることから考えて、中田・中畑価格が前年から大幅に増減するには相応の理由が必要となります。算定にあたっては農業委員会総会等で慎重にご検討いただきますようお願いいたします。

なお、前年値と比較して、変動率±20%超かつ前年差20万円以上の価格となる場合は、調査票に具体的な理由を記入してください。

また、全国農業会議所では、該当旧市町村の同区分の価格が2年連続で報告されている場合に集計対象としておりますので、毎年の調査にご協力お願いいたします。

【算定方法の参考例】

農地の売買が減少するなかで、特殊事例の多い売買事例の平均額を中田・中畑価格とすることが難しくなっていますが、耕作目的の農地価格の評価は不動産鑑定評価法の適用を除外されており、地価公示等の公的指標がないため、本調査結果は、施策立案のみならず農業系金融機関における農地の評価や国有財産売払の価格算定基礎などの貴重なデータとして活用されています。可能な限り調査にご協力をお願いいたします。

売買事例が少ない場合は、以下のような算定方法が考えられます。

算定方法 例①

適正価格と考えられる過去の中田・中畑価格と固定資産税評価額の比率を基に、現在の中田・中畑価格を推定する。

(例)

過去の中田価格 112 万 9 千円 (A) ・ 固定資産税評価額 11 万 4 千円 (B) : A/B=9.9
現在の固定資産税評価額 11 万 3 千円 × 9.9 ⇒ 現在の中田価格 111 万 9 千円

算定方法 例②

過去の中田・中畑価格の報告値を基に現在の価格を推定する。

過去の報告価格を時系列で並べた Excel のグラフに近似曲線を追加し、表示される数式から推定価格を算出できます。【作成方法については別添参照】

算定方法 例③

農地の賃借料を基に価格を算定する。

$$\text{農地価格} = 1 \text{ 年間の利益 (賃借料収入 - 租税) } \div \text{還元利回り (\%)}$$

適正な価格の算定には当該地域の「還元利回り」を参考にします。農地の還元利回りは一般に公表されていないため、近隣の農地の売買価格と賃借料が分かれば、類似物件から還元利回りを算定し、類似物件と調査対象農地の条件を比較し還元利回りを補正します。

$$\text{類似物件の利回り (\%)} = \text{予想される 1 年間の利益 (万円)} \div \text{農地売買実例価格 (万円)}$$

【例：農地のみ売買の場合】

$$\text{(年間賃借料 12 万円 - 租税 6 千円)} \div \text{売買実例価格 120 万円} \Rightarrow \text{還元利回り 9.5\%}$$

- 〔 類似物件より条件が良い：還元利回りは低く ⇒ 9% 〕
- 〔 類似物件より条件が悪い：還元利回りは高く ⇒ 10% 〕

9. 報告の期日

令和5年7月3日(月)までとする。

Excel グラフから近似曲線を作成し価格を推計する方法

1. 参考としたい価格を時系列に並べ、選択します。
今回は24年間の価格を基に25年目の価格を推計します。
2. 挿入タブ>グラフ>散布図 の順に選択

3. グラフ内の要素を右クリックし、「近似曲線の追加」を選択

年数	中田価格の推移
1	1,483
2	1,438
3	1,422
4	1,398
5	1,377
6	1,376
7	1,381
8	1,353
9	1,336
10	1,299
11	1,280
12	1,240
13	1,211
14	1,206
15	1,171
16	1,133
17	1,164
18	1,184
19	1,180
20	1,129
21	1,123
22	1,105
23	1,100
24	1,123
25	1,117

実際の値

4. 画面右側に近似曲線のオプションが表示されるので、「グラフに数式を表示する」と「グラフに R-2 乗値を表示する」にチェックを入れる。

5. グラフ上に数式と R^2 が表示されるので、近似曲線のオプションで R^2 が最も 1 に近くなる近似曲線を選択する。
(今回は多項式近似・次数 2 とした。)



6. 価格を表示させたいセルに半角で = から始まる数式を記入する。
この際、X には算定したい年数のセル値を代入する。
今回の数式は『=0.3744*A4^2-26.093*A4+1508.6』 (二乗は 2^ と入力)

LENB		=0.3744*A4^2-26.093*A4+1508.6	
A	B	C	D
1			
2			
3	年数	中田価格の推移	
4	1	1,483	A4+1508.6
5	2	1,438	

セル値は A4

7. 数式を入れたセルを下にドラッグすると近似曲線の数式による算定価格が年次ごとに表示される。

今回は、25年目の価格は実際の1,117千円に対し、1,090千円と推計された。

年数	中田価格の推移	近似曲線の数式による算定価格
1	1,483	1,483
2	1,438	1,458
3	1,422	1,434
4	1,398	1,410
5	1,377	1,387
6	1,376	1,366
7	1,381	1,344
8	1,353	1,324
9	1,336	1,304
10	1,299	1,285
11	1,280	1,267
12	1,240	1,249
13	1,211	1,233
14	1,206	1,217
15	1,171	1,201
16	1,133	1,187
17	1,164	1,173
18	1,184	1,160
19	1,180	1,148
20	1,129	1,137
21	1,123	1,126
22	1,105	1,116
23	1,100	1,107
24	1,123	1,098
25	1,117	1,090

↑
実際の値

◎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。

令和5年

「田畑売買価格等に関する調査」

調査票（A）記入の手引

令和5年4月
都道府県農業会議
（一社）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. 調査時点は令和5年5月1日

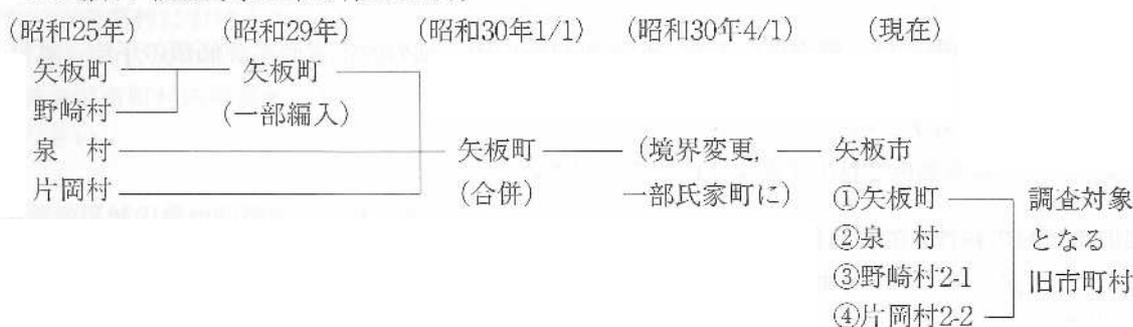
調査時点は令和5年5月1日とします。使用目的変更（転用）田畑売買価格は、令和5年5月1日を含む過去1年間の売買について記入してください。

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. 耕作目的の中田・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（一社）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 農地地区		②農業地域 類型区分	i 県の独自 区分	ii 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、調査地区である旧市町村内の調査対象地の耕作目的田畑売買価格（単位：千円/10a）を、農振法による区分、および中田・中畑の別に記入してください。

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、調査地区である旧市町村内の田・畑の固定資産税評価額の平均（単位：千円/10a）を、農振法による区分の別にそれぞれ記入してください。

(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 百 十 万 千 円 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0	千 百 十 万 千 円 2 0 0 0 0 0 0 0 0 0	16	千 百 十 万 千 円 8 0 0 0 0 0 0 0 0 0	千 百 十 万 千 円 1 5 0 0 0 0 0 0 0 0		
農用地区域外	b	31	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	35	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		

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あっても、国県市道沿いなど転用期待の影響が大きい農地は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、農業委員や農地利用最適化推進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『○○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）」、農業委員や農地利用最適化推進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、部会等で検討いただくようお願いいたします。

4. 前年（令和4年）報告した農用地区域の中田・中畑の価格について

前年（令和4年）報告した農用地区域の中田・中畑の価格については、（一社）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又は集計対象外となった場合は、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。

◎令和5年の農用地区域の中田・中畑価格（上記表欄のa）は前年（令和4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	コード	1	②	3	の 手 引 の 理 由 番 号	0	4	理 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	0	5	理 具 体 的 な 理 由
	55	上 昇	横 ば い	下 降				

理由番号は、2ケタで必ず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
01. 農業収益が増加・安定しているため	01. 全体として農業の生産意欲が減退しているため
02. 農業経営の規模拡大意欲が強いため	02. 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため
03. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため	03. 米の需給調整（生産目標数量）のため
04. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響	04. 兼業化の進行等による労働力不足のため
05. 他の地区からの代替地としての需要が多いため	05. 離農による過疎化が進行しているため
06. 工業用地等のための民間企業による買収の影響	06. 農業後継者がいないため
07. 道路・鉄道等公共買収の影響	07. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため
08. 農外資本による土地投機が行われたため	08. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため
09. 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	09. あっせん事業等により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	十 万 千 百 十 円 3 0 0 0 0	十 万 千 百 十 円 2 5 0 0 0	一 万 千 百 十 円 -	十 万 千 百 十 円 -	十 万 千 百 十 円 -
畑	67	十 万 千 百 十 円 2 5 0 0 0	十 万 千 百 十 円 2 0 0 0 0	一 万 千 百 十 円 -	十 万 千 百 十 円 -	十 万 千 百 十 円 -

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	十 万 千 百 十 円 6 0 0 0 0 0 0 0	十 万 千 百 十 円 5 0 0 0 0 0 0 0
リンゴ ()	72	十 万 千 百 十 円 7 0 0 0 0 0 0 0	十 万 千 百 十 円 3 0 0 0 0 0 0 0
その他 (モモ)	73	十 万 千 百 十 円 1 2 0 0 0 0 0 0	十 万 千 百 十 円 6 0 0 0 0 0 0 0

(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。

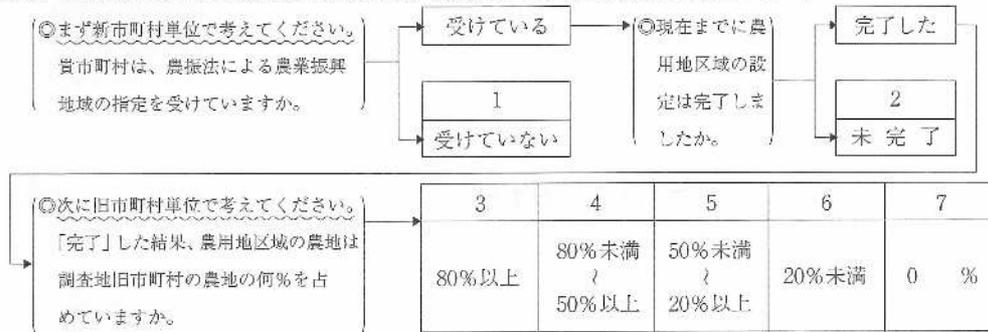
具体的に作物名を記入してください。

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》

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



◎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市町村用です。

令和5年 田畑売買価格等に関する調査票

- 令和5年5月1日 -

都道府県農業会議
(一社)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農振地域指定区分	②農業地域類型区分	③県の独自区分	④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	000	16	千円	千円	000
農用地区域外	b	31	千円	千円	000	35	千円	千円	000

◎前年(令和4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	件数	中田(10aあたり)	中畑(10aあたり)
農用地区域	92	千円	96 千円

◎令和5年の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(令和4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	具体的
	51	上	横	下	番	理	山		
		昇	ばい	降	号	由			
畑	コード	1	2	3	の	手引	の	理由	具体的
	55	上	横	下	番	理	山		
		昇	ばい	降	号	由			

(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/3.3m) - 「記入の手引」Ⅱ. の6を参照。

		(3.3m当たり)				
コード	住宅用 (民間)	商業・工場用 (民間)	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	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	成 園 価 格	未 成 園 価 格
柑 橘 系 ()	71 十 万 千 百 十 円 000	十 万 千 百 十 円 000
リンゴ ()	72 十 万 千 百 十 円 000	十 万 千 百 十 円 000
そ の 他 ()	73 十 万 千 百 十 円 000	十 万 千 百 十 円 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。

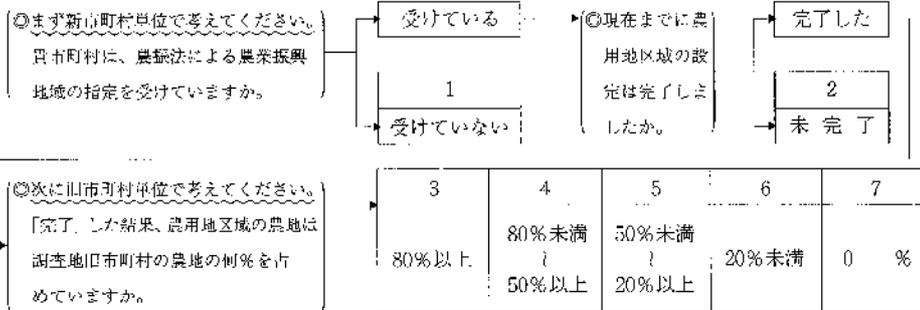
(備考)

(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	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値したため
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り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)

◎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。

令和 5 年

「田畑売買価格等に関する調査」

調査票（B）記入の手引

令和 5 年 4 月
都道府県農業会議
(一社) 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. 調査時点は令和5年5月1日

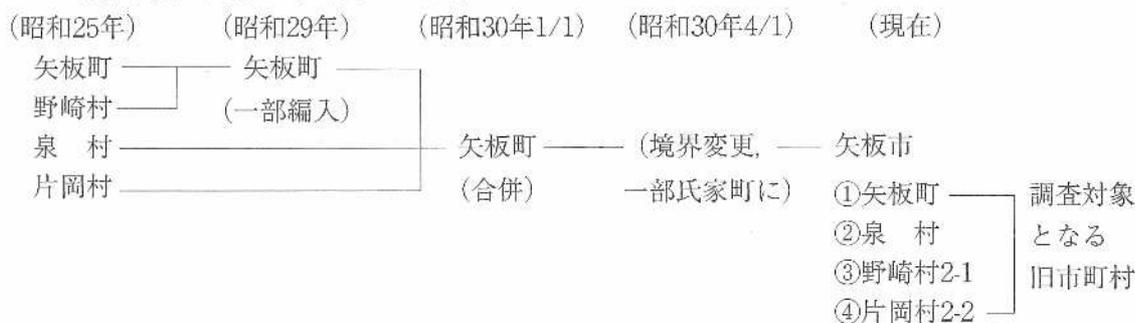
調査時点は令和5年5月1日とします。使用目的変更（転用）田畑売買価格は、令和5年5月1日を含む過去1年間の売買について記入してください。

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（一社）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農振法指定地区	②都市計画法線引き区分	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	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、調査地区である旧市町村内の調査対象地の耕作目的田畑売買価格（単位：千円/10a）を、農振法と都市計画法による区分、および中田・中畑の別に記入してください。

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、調査地区である旧市町村内の田・畑の固定資産税評価額の平均（単位：千円/10a）を、農振法および都市計画法による区分の別にそれぞれ記入してください。

(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 コード	中田 (10aあたり)		中畑 (10aあたり)	
			固定資産税評価額	価格 <small>自作地を自作地として売る場合</small>	固定資産税評価額	価格 <small>自作地を自作地として売る場合</small>
農用地 区域	市街化調整区域	a 01	千円 2000000	千円 3000000	千円 1500000	千円 2000000
	その他の区域	b 12	千円 000	千円 000	千円 000	千円 000
農用地 区域外	市街化調整区域	c 21	千円 3000000	千円 4000000	千円 2500000	千円 3000000
	その他の区域	d 31	千円 000	千円 000	千円 000	千円 000
	市街化区域	e 41	千円 4000000	千円 5000000	千円 3500000	千円 4000000

数字は続きの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

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あっても、国県市道沿いなど転用期待の影響の大きい農地は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、農業委員や農地利用最適化推進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)」、農業委員や農地利用最適化推進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下さい。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、部会等で検討いただくようお願いいたします。

4. 前年(令和4年)報告した農用地区域の中田・中畑の価格について

前年(令和4年)報告した農用地区域の中田・中畑の価格については、(一社)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又は集計対象外となった場合は、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。

◎令和5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（令和4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	コード	1	②	3	の 手引の 番号 理由	0	4	理 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 番号 理由	0	5	理 具 体 的 な 理 由
	55	上 昇	横 ば い	下 降				

理由番号は、2ケタで必ず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
01. 農業収益が増加・安定しているため	01. 全体として農業の生産意欲が減退しているため
02. 農業経営の規模拡大意欲が強いため	02. 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため
03. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため	03. 米の需給調整（生産目標数量）のため
04. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響	04. 兼業化の進行等による労働力不足のため
05. 他の地区からの代替地としての需要が多いため	05. 離農による過疎化が進行しているため
06. 工業用地等のための民間企業による買収の影響	06. 農業後継者がいないため
07. 道路・鉄道等公共買収の影響	07. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため
08. 農外資本による土地投機が行われたため	08. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため
09. 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	09. 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	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円
市街化調整区域	a・c	62	250000	250000			
その他の区域	b・d	63					
畑 (3.3㎡当たり)							
市街化区域	e	65	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円
市街化調整区域	a・c	66	250000	200000			
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	千 百 十 円 600000	千 百 十 円 500000
リンゴ ()	72	千 百 十 円 700000	千 百 十 円 300000
その他 (モモ)	73	千 百 十 円 1200000	千 百 十 円 600000

(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。

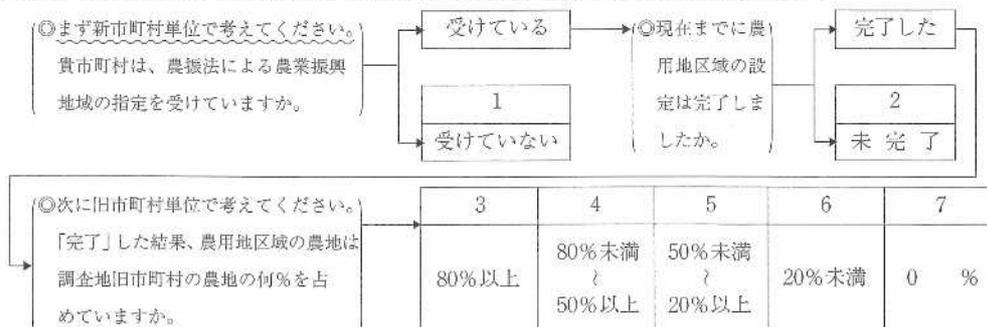
具体的に作物名を記入してください。

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) 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。

令和5年 田畑売買価格等に関する調査票

- 令和5年5月1日 -

都道府県農業会議
(一社)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					①農振法地域指定区分	②都市計画法線引き区分
					③農業地域類型区分	④県の独自区分
					⑤県の独自区分	

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	5	a, b, c, d, e
7	6	c, d	6	6	a, b, c, d
	7	d	7	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 <small>自作地を自作地として売る場合</small>	固定資産税評価額	価格 <small>自作地を自作地として売る場合</small>
農用地	市街化調整区域	a 01	000	000	05	000
	その他の区域	b 12	000	000	16	000
農用地	市街化調整区域	c 21	000	000	25	000
	その他の区域	d 31	000	000	35	000
区域外	市街化区域	e 41	000	000	45	000

◎前年(令和4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	都計法区分	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

◎令和5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(令和4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	理由			具体的な理由
	1 上昇	2 横ばい	3 下降	
51				
畑	理由			具体的な理由
	1 上昇	2 横ばい	3 下降	
55				

(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				
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				
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)

作日名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘類()	71	000	000
リンゴ()	72	000	000
その他()	73	000	000

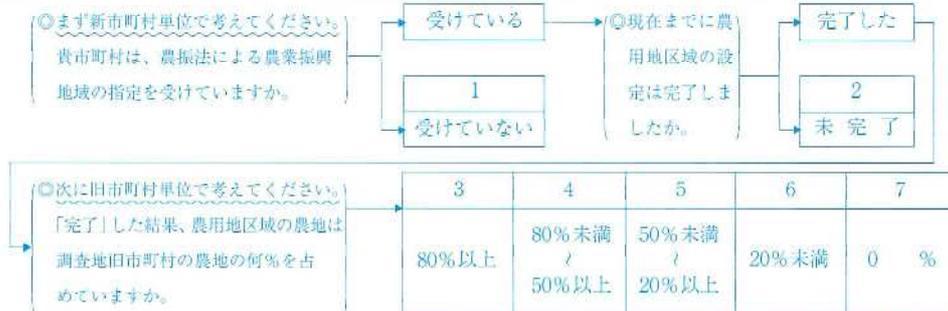
(注)柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含めません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

(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、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



(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

