

様式例第1号の1

(第1号)

(表紙)

買 収 計 画 書
(第 号) 表紙共 枚
農業委員会会長 印

(表紙裏面)

総 括

	農 地			採 草 放牧地	合 計
	田	畑	計		
面積 (㎡)					
対価 (円)					



(記載要領)

- 1 この買収計画書は、その土地の所有者ごとに作成し、同一世帯に二人以上の所有者がある場合は、各所有者ごとに別紙として作成する。  
農地及び採草放牧地は別葉にすることなく、それぞれ一括して記載する。  
同一所有者の所有地の上に、先取特権、質権又は抵当権（以下「担保権」という。）がある場合、当該土地は別紙として作成する。
- 2 「所有者」欄は、所有者が法人である場合、主たる事務所の所在地、法人の名称及び代表者の氏名を記載する。
- 3 一筆の土地の一部を買収するときは、あらかじめ分筆しておくことが望ましいが、やむを得ない場合には「備考」欄にその旨を記載し、土地の確定に必要な実測図を添付する。
- 4 土地の表示並びに所有者の住所及び氏名又は名称が登記簿の記載又は記録と一致していない場合は、「土地の表示」欄及び「所有者」欄に、登記簿の記載又は記録を併せて朱書きで記載する。また、農業委員会が登記簿に記載又は記録された地積に代わる実測面積を認定したときは、「面積」欄にこれを併せて朱書きで記載する。
- 5 「対価」欄は都道府県知事が買収令書作成する際に記載する。その土地の上に土地所有者の所有する果樹、茶園、桑樹等の竹木がある場合には、その数量、種類、樹齢等を「備考」欄に記載する。
- 6 「担保権の内容」欄には、その土地の上にある担保権の内容（担保権者の住所及び氏名又は名称、担保権の種類、担保権の設定年月日、順位、被担保債権額、被担保債権の弁済期日）を記載する。債務者がその土地の所有者以外のときは、その住所及び氏名又は名称を「備考」欄に記載する。
- 7 その土地が年賦償還中のものについては、年賦未済元金を市町村に連絡して「備考」欄に記載する。
- 8 「賃借権等の内容」欄は、その土地に地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権等があるときは、それらの権利の内容を記載する。
- 9 その土地の所有者に対して通知できないため、通知に代えて農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号）第1条の規定による改正前の農地法（昭和27年法律第229号）第8条第2項の規定に基づく公示を行った場合には、その事由を記載する。
- 10 その土地が差押中であるときは、「備考」欄に差押中である旨及び差押債権者の氏名又は名称（国税滞納処分による差押中であるときは徴税庁の名称）を記載する。
- 11 各葉の継目には当該農業委員会会長の印をもって契印をし、余白には斜線を引く。

様式例第1号の2

旧農地法第10条第2項の規定に基づく通知

番 号  
平成 年 月 日

住 所  
氏 名 殿

農業委員会会長 印

貴殿が先取特権、質権又は抵当権を有する下記の土地につき農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号）第1条の規定による改正前の農地法（昭和27年法律第229号。以下「旧農地法」という。）第9条（第15条、第15条の3）の規定による買収を行うこととなりましたので、対価の供託の要否を平成 年 月 日までに都道府県知事に申し出ることが必要であることを旧農地法第10条第2項の規定に基づき通知します。

記

- 1 買収に係る土地の所有者の氏名又は名称及び住所
- 2 買収に係る土地の所在、地番、地目及び面積
- 3 その他必要な事項

（記載要領）

通知の相手方が法人である場合には、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載する。

様式例第1号の3

買 収 令 書					
					平成 年 月 日
番 号 _____ 所有者 住所 _____ 氏名 _____ 殿 ( 登記名義人 住所 _____ ) ( 氏名 _____ )					
					都道府県知事 印
農地法等の一部を改正する法律(平成21年法律第57号)第1条の規定による改正前の農地法(昭和27年法律第229号。以下「旧農地法」という。)第9条の規定による買収を下記によって行います。					
買 収 の 期 日	平成 年 月 日				
対 価 の 総 額	農 地	採草放牧地		計	
	円	円	円		
支 払 額 ( 国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律を適用した金額 )	円	円	円		
対 価 の 支 払 方 法					
買収に係る土地の所在及び表示	別紙のとおり				
買収によって消滅する担保権の種類及び権利者の住所氏名	別紙のとおり				
農地等売渡対価の未償還元金及び利子	未償還元金	利 子		計	
	円	円	円		
国等の債権債務等の金額払の端数計算に関する法律を適用した金額	円	円	円		
支払額内訳					
氏 名	支払額	備 考	氏 名	支払額	備 考

(裏面)

- 1 この買収令書は、旧農地法第11条第1項の規定により交付されるものです。
- 2 買収の期日までに国が対価の支払又は供託をしたときは、買収に係る農地又は採草放牧地の所有権は、その期日に国が取得します。  
また、その農地又は採草放牧地の上にある先取得権、質権及び抵当権は消滅することになります。
- 3 国が買収の期日までに対価の支払又は供託をしないときは、この買収令書は、効力を失うことになります。  
国が会計法（昭和22年法律第35号）第21条第1項の規定により、対価の支払に必要な資金を日本銀行に送金の手続をさせ、その旨をその土地の所有者に通知したときは、その通知が到達した時が対価の支払をしたときとみなされます。
- 4 対価の支払方法が、当地払いとなっているときは官署支出官から小切手により、隔地払いとなっているときは、官署支出官からの国庫金送金通知書又は口座振込みによって支払います。
- 5 この買収令書の受領後から対価を受け取るまでに相続があった場合は、国庫金送金通知書に指定された支払機関に次のものを御持参ください。
  - (イ) 被相続人の除籍謄本
  - (ロ) 対価支払請求権を相続した全員の印鑑証明書及び戸籍抄本
  - (ハ) 相続の放棄をした他の相続人の放棄承認書
- 6 未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人が受け取る場合は、上記以外にそれぞれ戸籍抄本の外に法定代理人、成年後見人、保佐人又は補助人の実印及び印鑑証明書（被保佐人にあっては、更に保佐人の同意書）が必要です。
- 7 この買収令書を紛失したときは、直ちに居住地の農業委員会又は都道府県知事に届け出てください。

#### 【教示】

- 1 この処分に不服があるときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第255条の2の規定により、この処分があったことを知った日から60日以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に、農林水産大臣に審査請求書（行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第15条の規定による事項を記載しなければなりません。）正副2通を提出して審査請求をすることができます（なお、処分があったことを知った日から60日以内であっても、処分の日から1年を経過したときは審査請求をすることはできません。）。ただし、対価の額についての不服をこの処分についての不服の理由とすることはできません。  
なお、審査請求書は、都道府県知事を経由して農林水産大臣に提出できますし、また直接農林水産大臣に提出できますが、直接提出する場合にはなるべく〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇農政局長（沖縄にあつては内閣府沖縄総合事務局長）に提出して下さい。
- 2 この処分の取消しの訴えは、この処分についての審査請求に対する裁決があったことを知った日から6か月以内（裁決があったことを知った日の翌日から起算します。）に、

都道府県を被告として（訴訟において都道府県を代表する者は知事となります。）、提起することができます（なお、処分についての審査請求に対する裁決があったことを知った日から6か月以内であっても、裁決の日から1年を経過したときは処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。

- 3 この処分の取消しの訴えは、旧農地法第85条の2の規定により、この処分についての審査請求に対する裁決を経た後でなければ提起することができませんが、次の①から③までのいずれかに該当するときは、審査請求に対する裁決を経ないで処分の取消しの訴えを提起することができます。

この場合においては、処分の取消しの訴えは、処分があったことを知った日から6か月以内（処分があったことを知った日の翌日から起算します。）に提起することができます（なお、処分があったことを知った日から6か月以内であっても、処分の日から1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することはできません。）。

- ① 審査請求があった日から3か月を経過しても裁決がないとき。
- ② 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。
- ③ その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。

#### （記載要領）

- 1 同一所有者が所有する土地のうち、担保権（先取特権、質権又は抵当権をいう。以下同じ。）のある土地に係る買収令書は、担保権のない土地と区別して作成し、交付する。
- 2 買収令書の交付の相手方が法人の場合又は買収によって消滅する担保権の権利者が法人の場合には、住所は主たる事務所の所在地を、所有者氏名は所有者である法人の名称及び代表者氏名をそれぞれ記載する。
- 3 この買収令書は、所有者が知れないとき、その他買収令書の交付のできない場合においても作成する。
- 4 「支払額」欄及び「農地等売渡対価の未償還元金及び利子」欄は、国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律（昭和25年法律第61号）を適用した金額を記載する。
- 5 「対価の支払方法」欄は、次の区分に従って記載する。
  - (1) 所有者に支払う場合  
「当地払いによって支払う。」又は「隔地払いによって支払う。」と記載する。
  - (2) 供託する場合  
「供託する。」と記載する。
- 6 「支払額内訳」欄の「備考」欄には、「氏名」別に「当地払いによって支払う。」又は「隔地払いによって支払う。」と記載する。
- 7 買収令書の交付の相手方が未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人であつて、相手方の保護者（親権者、未成年後見人、成年後見人、保佐人又は補助人）が買収令書を受け取る時は、相手方の戸籍謄本以外に保護者であることが確認できる書類を徴収する。
- 9 「教示」の下線の部分は、北海道の場合には記載しない。

様式例第1号の4

旧農地法第11条第2項の規定に基づく公示

都道府県公示第 号

農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号）第1条の規定による改正前の農地法（昭和27年法律第229号）第11条第1項の規定による買収令書の交付をすることができないので、同条第2項の規定に基づき、その内容を下記のとおり公示する。

平成 年 月 日

都道府県知事 印

記

- 1 土地の表示、対価、所有者の住所及び氏名又は名称並びに担保権の内容別表のとおり
- 2 買収の期日 平成 年 月 日
- 3 対価の支払の方法  
(農地法等の一部を改正する法律第1条の規定による改正前の農地法第12条第2項及び第3項の規定による供託)

(別表)

土地の表示						対価 (円)	所有者の住所及 び氏名又は名称	担保権の内容		備考
市町村	大字	字	地番	登記簿地目	面積 (㎡)			種類	権利者の住所及 び氏名又は名称	

(記載要領)

「所有者の住所及び氏名又は名称」欄及び「権利者の住所及び氏名又は名称」欄は、法人である場合、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載する。



様式例第1号の5

旧農地法第11条第3項の規定に基づく公示

農委公示第 号

農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号）第1条の規定による改正前の農地法（昭和27年法律第229号）第11条第1項の規定に基づき都道府県知事から下記の土地に係る買収令書の謄本の交付を受けたので、同条第3項の規定に基づきその旨を公示する。

平成 年 月 日

農業委員会会長 印

記

土地の表示						所有者の住所及び 氏名又は名称	買収の期日	備考
市町村	大字	字	地番	登記簿地目	面積 (㎡)			

（記載要領）

「所有者の住所及び氏名又は名称」欄は、法人である場合、住所は主たる事務所の所在地を、氏名は法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載する。



(2) 各筆対価算定調書 (その1)

(1) 土地の表示					(4) 土地の価額の算定								
所 在		地 番	登 記 簿 地 目	面 積 (m <sup>2</sup> )		位置及び環境							
(2) 買 取 対 価					自然的条件・利用上の条件	採用した算定方法	近傍類似農地の取引価格基準方式 A 近傍農地の取引価格基準方式 B						
区 分		数量又は種類 (m <sup>2</sup> )	単 価 (円)	価 額 (円)						備 考			
土 地	① 土 地												
	② 権 利												
	③ 必 要 費												
	④ =①-②-③												
⑤ 竹 木		本 m <sup>2</sup>											
計 ④+⑤													
(3) 土地の権利関係等の概況													
自作地借入地の別		1 自作地 2 借入地 3 その他								権利の価額			
権 利	耕 作 権	有 無	1 地上権 2 永小作権 3 賃借権 4 使用貸借による権利 5 その他( )		有 無								
	耕作権以外の 使用収益権	有 無	1 区分地上権 2 地役権 3 その他( )		有 無								
	担 保 権	有 無	1 先取特権 2 質 権 3 抵当権										
竹 木	無	1 土地構成物として買取 2 別途買取 3 買取せず											
有 益 費	有	事業主体	1 国 2 都道府県 3 土地改良区 4 市町村等 5 個人										
	無	種 類	1 農道 2 灌漑 3 圃場 4 農用地造成 5 災害 6 その他										
必要費	有 無	1 災害復旧 2 修繕( )											

(2) 各筆対価算定調書 (その2)

A 近傍類似農地の取引価格基準方式	取引事例	整理番号	所在地番	地目	面積 (㎡)	取引価格 (円)	10a 当たりの価格 (円)	B 近傍農地の取引価格基準方式 (基準方式を採用しないときに記入する)					
									評 定 者 価 額				
									評 定 者 の 氏 名				
									評 定 者 の 所 属 ・ 職 等				
									比 準 地	比 準 地 の 表 示			
										取 引 価 額			
										10 a 当 たり 取 引 価 格			
									I	買 収 農 地 の 10 a 当 たり 評 定 価 格			
										比 準 地 の 表 示			
										取 引 価 額			
							II	10 a 当 たり 取 引 価 格					
								買 収 農 地 の 10 a 当 たり 評 定 価 格					
								比 準 地 の 表 示					
							比 準 地	取 引 価 額					
								10 a 当 たり 取 引 価 格					
								買 収 農 地 の 10 a 当 たり 評 定 価 格					
							買 収 農 地 の 10 a 当 たり 平 均 評 定 価 格						
買 収 に 係 る 農 地 の 面 積			取 引 事 例 に お け る 10 a 当 たり 価 格 の 平 均 価 格			買 収 に 係 る 農 地 の 価 額							
㎡			円			円							
上記評定価格の基礎は別紙「農地価格評定調書」のとおり。													
対価算定に用いた評定価格		円	買収農地の面積		㎡	買収農地の価額		円					
(対価算定に用いた評定価格決定の概要)													

(2) 各筆対価算定調書 (その3)

(5) 権利の価額の算定													
(a) 権利の価額													
権利の価額	円	内 訳											
		耕作権の価額	円	耕作権以外の権利の価額	円								
(b) 耕作権の価額													
耕作権の種類・内容	権利の種類		設定年月日										
	存続期間の定め		有 無	始期及び 存続期間	～								
	権利の内容												
算定方式	a 取引価格基準方式												
	b 近傍類似農地の価格差比率方式												
	c 近傍農地の価格差比率方式												
a 取引価格基準方式	耕作権のあった農地				権利の 取引価額	10 a 当たりの 取引価格							
	所在	地番	地目	面積 m <sup>2</sup>									
買収農地の面積			耕作権の10 a 当たりの平均取引価格			買収農地の耕作権価額							
m <sup>2</sup>			円			円							
b 近傍類似農地の価格差比率方式・c 近傍農地の価格差比率方式													
b 方式	自作地		借入地		10 a 当たり耕作権価格		買収農地の耕作権価額						
	採用した取引事例数	件	件	円	円	円	円						
c 方式	自作地		借入地		10 a 当たり耕作権価格割合		買収農地の土地の価額		買収農地の耕作権価額				
	採用した取引事例数	件	件				円	円					
算定の基礎	自作地					借入地					耕作権価格の割合 (%)		
	所在	地番	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	取引価額 (円)	10 a 当たり価格 (円)	所在	地番	地目	面積 (m <sup>2</sup> )		取引価額 (円)	10 a 当たり価格 (円)
	1										0		
	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
	7												
	8												
9													
10													
平均値						円						円	%
備 考													

(2) 各筆対価算定調書 (その4)

(6) 竹木の価額			
樹種	数量 (本・m <sup>2</sup> )	単価 (円)	価額 (円)
計			

算定の基礎

整理 番号	竹木の所在		樹種	市場価格があり 伐期到達			市場価格があり 伐期未到達			市場価格がない			算定合計	
	所在	番号		数量	単価 円	価額 円	数量	単価 円	価格 円	数量	単価 円	価格 円	数量	価 格 円

(7) 必要費				
種類	支出した必要 費の額 (円)	償還時期	買収期日におけ る複利現価額 (円)	備考
計				

必要費の算定の基礎  
(必要費に係る工事等の種類ごとにその内容、施工者及び必要費算定の基礎を記載する)

農地価格査定調書

評 定 年 月 日 評 定 者 所 属 職 氏 名 評 定 価 格					(a) 比準地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等			
評 定 す べ き 農 地 所 在 地 番 地 目 面積(m <sup>2</sup> )				評 定 価 格 (10 a 当 たり 円)	(b) 取引事情			
評 定 の 基 礎 (1) 評定すべき農地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等					(c) 評定価格及びその評定の基礎			
					① 評定価格(10 a 当 たり) _____ 円 ② 評定の基礎			
					(4) 比 準 地 (Ⅲ)			
					所 在 地 番 地 目 面積(m <sup>2</sup> )	取 引 価 額 総 額 _____ 円 1 0 a 当 たり _____ 円		
(2) 比 準 地 (Ⅰ)					(a) 比準地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等			
所 在 地 番 地 目 面積(m <sup>2</sup> )				取 引 価 額 総 額 _____ 円 1 0 a 当 たり _____ 円				
(a) 比準地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等					(b) 取 引 事 情			
					(c) 評定価格及びその評定の基礎			
					① 評定価格(10 a 当 たり) _____ 円 ② 評定の基礎			
(b) 取 引 事 情					(5) 平 均 評 定 価 格			
					1 0 a 当 たり 評 定 価 格	比 準 地 (Ⅰ) _____ 円	比 準 地 (Ⅱ) _____ 円	比 準 地 (Ⅲ) _____ 円
(c) 評定価格及びその評定の基礎					割 合 (Ⅱ) (Ⅰ) (Ⅲ) (Ⅰ) (Ⅰ) (Ⅱ) (Ⅲ) (Ⅱ) (Ⅲ) (Ⅱ) (Ⅲ) (Ⅲ)			
① 評定価格(10 a 当 たり) _____ 円 ② 評定の基礎					評 定 価 格 _____ 円 の 合 計 額 _____ 円			
(3) 比 準 地 (Ⅱ)					平 均 評 定 価 格 10 a 当 たり (評定価額) _____ 円			
所 在 地 番 地 目 面積(m <sup>2</sup> )				取 引 価 額 総 額 _____ 円 1 0 a 当 たり _____ 円				

## 比 準 価 格 算 定 表

### 1 事例地の所在及び地番等

番 号	所 在 及 び 地 番	取 引 時 点	取 引 価 格	取 引 の 事 情
1			円	
2				
3				
4				

### 2 対象地の所在及び地番

### 3 価格判定の基準日                      平成      年      月      日

### 4 価格の算定

事例地番号	事例地の価格	事情補正	時点修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	比準価格
1	円					円
	$\times \frac{100}{( \quad )} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} =$					
2						
	$\times \frac{100}{( \quad )} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} =$					
3						
	$\times \frac{100}{( \quad )} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} =$					
4						
	$\times \frac{100}{( \quad )} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} \times \frac{( \quad )}{100} =$					
価 格 の 査 定						円



# 田地調査及び算定表

その1

		地 域 要 因				格 差	計
条 件	項 目	細 項 目	取引事例地No. の属する地域		評価対象地の属する地域		
			内 容		内 容		
交通・接近条件	交通の便否	集落との接近性	最寄集落まで約 ( ) m		最寄集落まで約 ( ) m		
			優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る			
		出荷的集出荷地との接近性	集落から集荷地まで約 ( ) m		集落から集荷地まで約 ( ) m		
			優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		農道の状態	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る		
			優る 優る 普通 劣る 劣る	優る 優る 普通 劣る 劣る		( ) 100	
自然条件	地 勢	傾斜の方向	( ) 向		( ) 向		
		優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
	傾斜の角度	( ) 度		( ) 度			
	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る					
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る		
	かんがい排水の状態	かんがいの良否	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る		
		排水の良否	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る		
災害の危険性	水害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
その他の災害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( ) 100			
行政的条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い			
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等による助成の程度	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			( ) 100
その他	その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( ) 100	
地域要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	行政的条件	そ の 他	合 計
			( ) 100	× ( ) 100	× ( ) 100	× ( ) 100	= ( ) 100

(注) 本表を作成するに当たっては「土地価格比準表〔六次改訂〕(国土交通省土地・水資源局調査課)」の農地価格比準表(平成6年3月15日付け6国土第56号)に準じるものとする。

その2

個 別 的 要 因								
条件	項 目	細 項 目	取引事例地No.		評価対象地		格 差	計
			内 容		内 容			
交通・接近条件	集落との接近の程度及び農道の状態	集落との接近性	最寄集落まで約 ( ) m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		最寄集落まで約 ( ) m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$
		農道の状態	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			
自然条件	日照の状態	日照の良否	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$
		土壌の状態	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			
	保水の良否	保水の日数約 ( ) 日 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		保水の日数約 ( ) 日 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る				
		礫の多少		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		
	かんがい排水の状態	かんがいの良否	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			
		排水の良否	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			
	災害の危険性	水害の危険性	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
		その他の災害の危険性	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
画地条件	耕耘の難易	地 積	画地の地積 ( ) アール 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る		画地の地積 ( ) アール 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る			
		形 状	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
		障害物による障害度	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		$\frac{100 \times (\quad)}{100}$	
行政的条件	行政上の規制の程度	弱い 普通 強い		弱い 普通 強い				
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等の助成の程度 優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		
その他	その他	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		
個別的要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	画地条件	行政的条件	その他	合計
			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$	

# 畑地調査及び算定表

その1

		地 域 要 因												
条件	項 目	細 項 目	取引事例地No. の属する地域					評価対象地の属する地域					格 差	計
			内 容					内 容						
交通・接近条件	交通の便否	集落との接近性	最寄集落まで約 ( ) m					最寄集落まで約 ( ) m						
			優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
		出荷的集荷地との接近性	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
		農道の状態	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		( ) 100
自然条件	地 勢	傾斜の方向	( ) 向傾斜					( ) 向傾斜						
		優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る			
		傾斜の角度	( ) 度					( ) 度						
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る				
	土壌の状態	土壌の良否	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
排水の良否		優る	普通	劣る	優る	普通	劣る							
	災害の危険性	水害の危険性	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る			( ) 100			
行政的 条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い	普通	強い	弱い	普通	強い						
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等による助成の程度	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る			( ) 100			
その他	その他	その他	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る		( ) 100				
地域要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	行政的条件	そ の 他			合 計					
			( ) 100	×	( ) 100	×	( ) 100	×	( ) 100	=	( ) 100			

(注) 本表を作成するに当たっては「土地価格比準表〔六次改訂〕(国土交通省土地・水資源局調査課)」の農地価格比準表(平成6年3月15日付け6国土地第56号)に準じるものとする。

その2

個 別 的 要 因								
条件別	項目	細 項 目	取引事例地No.		評価対象地		格 差	計
			内 容		内 容			
交通・接近条件	集落との接近の程度及び農道の状態	集落との接近性	最寄集落まで約 ( ) m 優る やや 普通 やや 劣る		最寄集落まで約 ( ) m 優る やや 普通 やや 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$
		農道の状態	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る			
自然条件	日照の状態	日照の良否	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る			
		礫の多少	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る			
		作土の深さ	作土層 ( ) c m 優る やや 普通 やや 劣る		作土層 ( ) c m 優る やや 普通 やや 劣る			
		排水の良否	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
災害の危険性	災害の危険性	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$	
画地条件	耕耘の難易	地 積	画地の地積 ( ) アール 優る 普通 劣る		画地の地積 ( ) アール 優る 普通 劣る			$\frac{100 \times (\quad)}{100}$
		傾斜の角度	( ) 度 優る やや 普通 やや 劣る		( ) 度 優る やや 普通 やや 劣る			
		形状不整及び障害物による障害の程度	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
行政的条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い 普通 強い		弱い 普通 強い			$\frac{(\quad)}{100}$
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等の助成の程度	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
その他	その他	そ の 他	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			$\frac{(\quad)}{100}$
個別的要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	画地条件	行政的条件	その他	合計
			$\frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$= \frac{(\quad)}{100}$

(記載要領)

[総括的事項及び買取対価算定総括表]

#### I 総括的事項

- 1 買取対価算定調書は、買取に係る農地等の実態を関係書類及び現地調査により確認して作成する。
- 2 買取対価算定調書を作成する手順は次のとおりとする。
  - (1) 買取農地等の位置、形状、環境、収益性及びその農地の上にある権利、地上物件を明らかにする。(主として「各筆対価算定調書(その1)」の(1)、(3)及び(4)を利用する。)
  - (2) 農地法施行令等の一部を改正する政令(平成21年政令第285号)第1条の規定による改正前の農地法施行令(昭和27年政令第445号)第2条第1項前段の算定方法に替わるべき算定方法(以下、この調書において「替わるべき算定方法」という。)として農地法関係事務処理要領(平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知。以下「事務処理要領」という。)別紙2の第1の2の(1)のAの場合の関係にあるか否かを判定し、必要欄に記載する。(「取引事例一覧表」及び「各筆対価算定調書(その2)」のB欄を利用する。)
  - (3) 替わるべき算定方法の事務処理要領別紙2の第1の2の(1)のイの場合の関係にあるか否かを判定し、必要欄に記載する。(「取引事例一覧表」及び「農地価格評定調書」を利用する。)
  - (4) 「各筆対価算定調書(その2)」に上記の(1)から(3)までの結果を転記し、必要な計算を行う。
  - (5) その農地の上にある権利の価額、竹木の価額及び必要費を算定する。(各筆対価算定調書(その3~4)を利用する。)
  - (6) 「各筆対価算定調書(その1)」の(2)欄に上記(4)及び(5)の結果を転記し、買取対価算定総括表を作成する。

#### II 買取対価算定総括表

- 1 「所有者住所氏名」欄には、所有者が法人であるときは主たる事務所の所在地並びにその名称及び代表者氏名を記載する。
- 2 「登記簿地目」欄には、登記簿に記載又は記録された地目を記載する。

[各筆対価算定調書(その1)]

- 1 (2)買取対価について
  - (1) 各筆対価算定調書(その2)から(その4)までの結果を転記し、必要な計算をする。
  - (2) 「土地」欄の数量又は種類には、近傍農地の取引価格基準方式(以下、この調書において「基準方式」という。)を用いた買取面積を記載する。
  - (3) 「土地」欄の単価には、10a当たりの平均価格を記載すること。
  - (4) 「権利」欄については、数量又は種類には権利の種類及び対象面積を記載し、単価には10a当たりの価格を記載する。
  - (5) 「竹木」欄の数量又は種類には樹種とその数量を記載すること。
  - (6) 「必要費」欄については、単価がない場合には斜線を記載しておく。
- 2 (3)「土地の権利関係等の概況」欄は、該当するものを○で囲むこと。

なお、自作地とは耕作の事業を行う者が所有権に基づいてその事業に供している農地をいう。
- 3 (4)土地の価格の算定について
  - (1) 位置、環境、自然的条件及び利用上の条件については、買取農地及びその近傍土地の地価形成上の主要な個別的要因を記載する。したがって、具体的事案において記載すべき要因をあらかじめ定めることは困難であるが、共通して考えられる個別的要因は、次のとおりである。
    - ア 位置、環境…… 役場又は鉄道の乗降場までの距離、最寄り集落までの距離、道路沿いであるか否か、危険施設又は嫌悪施設に接続しているか否か、周辺土地の利用状況等
    - イ 自然的条件…… 標高、傾斜地であるか否か、傾斜の方向及び角度、乾湿、土性等
    - ウ 利用上の条件… 区画整理の有無、自然災害の有無、水利の方法、単位面積当たり収穫量等
  - (2) 採用した算定方法の上段については該当するものを○でかこむ。

[各筆対価算定調書(その2)]

- 1 A 近傍類似農地の取引価格基準方式について
  - (1) 採用する取引事例は、各筆対価算定調書(その1)における買取農地の位置、環境、自然的条件及び利用上の条件欄に記載された土地価格形成上の一般的要因と類似した要因をもつ取引事例とする。
  - (2) 採用する取引事例は、事務処理要領別紙2の第1の2の(1)のAにより3件以上とされているが、多ければ多いほど

よいので、3件にとどめることのないようにする。

- (3) 取引事例における10a 当たり価格の平均価格は、採用した取引事例の10a 当たりの価格のうち、他のいずれの価格に対しても、それらのほぼ3分の2以下又は2分の3以上であるものを除外した価格の平均価格として求める。

## 2 B 近傍農地の取引価格比準方式について

- (1) 「評定者価額」欄は農地価格評定調書より転記する。
- (2) 「対価算定に用いた評定価格」欄は、これを求める方法として、評定者ごとの買収農地10a 当たりの平均評定価格を平均して用いる場合、1の評定者の平均評定価格を基礎として他の評定者の平均評定価格を修正して求める場合などがあり得るが、最終的に採用された評定価格を記載する。
- (3) 「対価算定に用いた評定価格決定の概要」には、上表の各評定者平均評定価格から、対価算定に用いた評定価格を決定した方法及び理由を記載する。

### [各筆対価算定調書(その3)]

#### 1 (5) 権利の価額の算定について

- (1) 存続期間の定めのある耕作権は、当該耕作権の買収時の契約に係る始期及び終期の年月を記載する。
- (2) 「権利の内容」欄については、いわゆる慣行耕作権、用途制限等の地価形成に影響する事項を記載する。
- (3) 「算定方式」欄については、該当するものを○で囲むこと。

#### 2 a 取引価格比準方式について

- (1) 取引事例は、事務処理要領別紙2の第1の2の(2)のイの(ウ)のaに定める「類似の耕作権」を採用する。
- (2) 類似の耕作権の売買事例が1件以上ある場合は採用する事例を1件にとどめないこと。採用事例が2以上になった場合には、その価格のうち、他のいずれの取引価格に対しても、それらのほぼ3分の2以下又は2分の3以上であるものを除外したすべての取引価格を用いて、耕作権の10a 当たりの平均取引価格を算定する。

#### 3 b 近傍類似農地の価格差比準方式について

- (1) この欄は、取引価格比準方式を採用できない場合に、事務処理要領別紙2の第1の2の(2)のイの(ウ)のbの(a)を参照して記載する。
- (2) 「算定の基礎」欄は、採用した取引事例を事例ごとに記載するが、自作地及び借入地ともに買収農地の近傍類似地であるものを採用して記載する。なお、b方式を採用するときは「耕作権価格割合」を記載しなくてもよい。

#### 4 c 近傍農地の価格差比準方式について

- (1) この欄の記載に当たっては、事務処理要領別紙2の第1の2の(2)のイの(ウ)のbの(b)を参照する。
- (2) 取引事例は、取引がほぼ同じ時期に行われた自作地と借入地の一対を単位とし、一対以上を採用する。
- (3) 「算定の基礎」欄の耕作権価格の割合の平均値は、上記の(2)によって採用した自作地と借入地との一対ごとに求めた耕作権価格の割合を集計した総数を採用した取引事例数で除して求める。
- (4) 「買収農地の土地の価額」欄は、各筆算定調書(その1)の(2)買収対価欄の土地価額を転記する。

### [各筆対価算定調書(その4)]

- 1 「必要費」の「種類」欄には、例えば平成〇〇年〇号台風の災害復旧、昭和〇〇年用水施設修理費等とその必要費を支出した根拠及び内容を記載する。
- 2 特別の必要費とは天災その他一般に予期することのできない事情に基づいて支出を要した費用であり、通常の必要費とは物の本来の性状を維持するための費用のうち特別の必要費以外の必要費であるから、事務処理要領別紙2の第1の2の(2)のエの(ウ)に定める区分により必要費を算定する。

### [農地価格評定調書]

- 1 精通者に評定を依頼する場合には、自由に評価するのではなく評定の観点、算定方法等を指示して行うものとする。
- 2 精通者に評定を委託する場合の精通者は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第3項に規定する不動産鑑定業者、銀行、不動産の鑑定評価について信用ある法人等である。
- 3 「評定すべき農地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等」欄及び「比準地の立地・環境・自然的条件・利用上の条件等」欄については、各筆対価算定調書(その1)の記載要領3の(1)と同じ趣旨により記載する。
- 4 各比準地は耕作目的の通常取引と認められるものを採用すること。
- 5 各「比準地」欄の取引事情は、その農地の価格に影響を及ぼす取引事情を記載すること。
- 6 (c)評定価格及びその評定の基礎については、事務処理要領別紙2の第1の2の(1)のイの近傍農地の取引価格比準方式での留意事項を参照して記載する。