



平成27年度田畑売買価格に関する調査

## 平成27年度田畑売買価格に関する調査

### 概観

本調査は、県内35市町村農業委員会の協力を得て毎年実施している「田畑売買価格に関する調査」の平成27年度の結果をまとめたものである。

いわゆる優良農地と目される「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地区域」の平成27年度の山形県の平均売買価格を見ると、値動きに下げ止まりはみられず、中田・中畑共に14年連続の下落となっている。中田は前年対比3.4%減で、625千円。中畑は前年対比3.5%減の331千円となった。

下降の要因としては、田の場合は「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が63.5%となっており、昨年一番の要因としてあげられた「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」を上回った。畑の場合は、昨年同様「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が一番多くあげられている。

米をはじめとする農産物価格の低迷や、農業の担い手の不足が、田畑売買価格に大きく影響する結果となっている。このような状況を打開するためにも、「担い手の経営安定に向けた諸施策」が円滑に実施され、また「農地中間管理機構等を利用した担い手への農地の面的集積」が飛躍的に進むことに大いに期待したい。

最後に、本調査にご協力いただいた市町村農業委員会に謝意を表するとともに、本調査が農地政策・構造政策推進等の基礎資料として活用されることを祈念したい。

平成28年3月

### 田畑売買価格等に関する調査について

#### 調査の目的

本調査は、県内における耕作を目的とした農地価格などの動向を把握すると共に、農業経営規模拡大などを目的とした農地流動化対策等農政の基本資料とするために行った。

#### 調査時点と調査区域

1. 調査時点は、平成27年5月1日を調査時点とした。
2. 調査対象地域は、県下全市町村農業委員会管内の旧市町村全部をとり上げた。

#### 調査の方法

全国農業会議所が作成した調査票により市町村農業委員会が調査し、山形県農業会議が県内の調査結果について取りまとめた。

1. 売買対象農地は、中田、中畑を調査対象とした。また、樹園地については、果樹のみとし、桑、ポップ、採草地、放牧地は除外した。
2. 売買価格は、調査時点で売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう価格とし、取引のない場合は呼び値を調査価格とした。
3. 集計方法は、調査表による都市計画法（以下「都計法」という）および農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という）による線引き区分別に集計した（表1-1表・表2-1表を参照）。

◆表1-1<表 線引き区域区分と主な区域の面積>

（全国の農地面積486万6千ha・平成11年3月31日現在）

（1）市街化区域（約11万ha）うち生産緑地（1.6万ha）	
（3）市街化調整区域の農用区域外（約30万ha）	（2）市街化調整区域の農用地区域内（約85万ha）
（5）市街化区域・市街化調整区域以外の農用地区域以外（約24万ha）	（4）市街化区域・市街化調整区域以外の農用地区域内（約90万ha）
（7）都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域以外（約31万ha）	（6）都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内（約257万ha）

（注）全国の農地面積は農林水産省「耕地面積及び作付面積統計」、各線引き区域内の面積は推計による。

◆表2-1<表 線引き区域区分>

都計法による区分		農振法による区分	表1-1表中の番号
都計法による線引きが完了した市町村	市街化区域		（1）
	市街化調整区域	農用地区域内	（2）
		農用地区域以外	（3）
	市街化区域・同調整区域以外の区域	農用地区域内	（4）
		農用地区域以外	（5）
都計法の線引きをしていない市町村		農用地区域内	（6）
		農用地区域以外	（7）

 調査結果の概要



 農地売買価格の状況



 使用目的変更価格



 地域別売買価格の推移



Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp





平成27年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

## 平成27年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

### 🌾 耕作目的売買価格の推移（中田の場合）

10a当り（千円）

年 度		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	688	667	647	625	
		▲ 4.3	▲ 3.1	▲ 3.0	▲ 3.4	
	農用地区域外	941	897	863	846	
		▲ 2.6	▲ 4.7	▲ 3.8	▲ 1.9	
都市計画法指定市町村	市街化区域		29,365	29,968	30,713	30,646
			▲ 4.7	2.1	2.5	▲ 0.2
	市街化調整区域	農用地区域内	3,176	2,379	2,381	2,345
			▲ 0.8	▲ 25.1	0.1	▲ 1.5
		農用地区域外	3,685	3,299	3,303	3,283
			▲ 2.1	▲ 10.5	0.1	▲ 0.6
	その他の区域	農用地区域内	823	810	777	761
			▲ 9.8	▲ 1.6	▲ 4.1	▲ 2.1
農用地区域外		788	787	755	745	
		▲ 11.2	▲ 0.1	▲ 4.1	▲ 1.4	

上表は、中田の耕作目的売買価格の推移を見たものである。中田について、「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地区域」では14年連続の下落で、前年対比3.4%減の625万円となった。「農用地区域外」においても減少となった（2.0%減、846万円）。

「都市計画法指定市町村」の「その他の区域」の「農用地区域内」と「農用地区域外」では、両方とも減少（区域内前年対比2.1%減、区域外前年対比1.4%減）となった。

年 度		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	362	355	343	331	
		▲ 0.3	▲ 1.9	▲ 3.4	▲ 3.5	
	農用地区域外	606	618	600	598	
		▲ 0.8	2.0	▲ 2.9	▲ 0.3	
都市計画法指定市町村	市街化区域		29,355	29,324	29,291	29,245
			▲ 4.7	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.2
	市街化調整区域	農用地区域内	2,687	2,244	2,240	2,194
			▲ 1.0	▲ 16.5	▲ 0.2	▲ 2.1
		農用地区域外	3,095	2,840	2,776	2,755
			▲ 1.7	▲ 8.2	▲ 2.3	▲ 0.8
	その他の区域	農用地区域内	560	573	560	541
			▲ 18.4	2.3	▲ 2.3	▲ 3.4
農用地区域外		621	578	570	558	
		▲ 19.4	▲ 6.9	▲ 1.4	▲ 2.2	

上表は、中畑の耕作目的売買価格の推移を見たものである。中畑について「都市計画法の指定のない市町村」においては、「農用地区域内」では前年対比で3.5%減、「農用地区域外」では前年対比で0.3%減となっている。

また、「都市計画法指定市町村」の「市街化調整区域」においては、「農用地区域内」と「農用地区域外」両方で前年対比減（区域内：2.1%減、区域外0.8%減）、「その他の区域」においても「農用地区域内」と「農用地区域外」両方で前年対比減（区域内：3.4%減、区域外：2.2%減）となっている。

[↑ページのトップへ / HOME](#)



平成27年度田畑売買価格に関する調査結果\_農地売買価格の状況

## 農地売買価格の状況

### 地域別の変動状況（中田の場合）

10aあたり（千円）

年度		平成27年度	平成26年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	625	647	▲ 22	96.6%
	西村山地区	780	798	▲ 18	97.7%
	北村山地区	564	583	▲ 19	96.7%
	最上地区	657	679	▲ 22	96.7%
	東置賜地区	658	706	▲ 49	93.1%
	西置賜地区	367	375	▲ 8	97.8%
	田川地区	712	712	▲ 0	99.9%
	飽海地区	758	758	0	100.0%
農用地区域外	県平均	846	863	▲ 17	98.0%
	西村山地区	1,181	1,214	▲ 33	97.3%
	北村山地区	840	874	▲ 34	96.1%
	最上地区	463	542	▲ 80	85.3%
	東置賜地区	926	971	▲ 45	95.4%
	西置賜地区	550	601	▲ 51	91.5%
	田川地区	685	712	▲ 27	96.2%
	飽海地区	758	758	0	100.0%

### 地域別の変動状況（中畑の場合）

年度		平成27年度	平成26年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	331	343	▲ 12	96.5%
	西村山地区	453	467	▲ 14	97.0%
	北村山地区	428	432	▲ 4	99.1%
	最上地区	205	207	▲ 2	99.0%
	東置賜地区	300	321	▲ 21	93.4%
	西置賜地区	210	234	▲ 24	89.6%
	田川地区	379	379	▲ 0	100.0%
	飽海地区	358	358	0	100.1%
農用地区域外	県平均	598	600	▲ 2	99.7%
	西村山地区	1,018	1050	▲ 32	96.9%
	北村山地区	755	753	2	100.3%
	最上地区	80	230	▲ 150	34.8%
	東置賜地区	458	470	▲ 12	97.5%
	西置賜地区	366	407	▲ 41	89.9%
	田川地区	328	379	▲ 52	86.4%
	飽海地区	358	358	0	100.1%

中田の値動きを見ると、調査対象230地点中「下降」しているとした地点数は63地点となった（前年41地点）。「横ばい」とした地点は164地点、（前年182地点）、「上昇」しているとした地点は3地点（前年2地点）であった。

中畑については、調査対象219地点中「下降」しているとした地点数は44地点（前年36地点）。「横ばい」とした地点は173地点（前年178地点）、「上昇」しているとした地点は1地点であった（前年2地点）。

### 上昇の要因

中田で「上昇」しているとしたのは2地区のみ。都市計画法指定地区以外の地区であり、その理由は、「農業経営規模拡大意欲が強いため」（66.7%）、「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」（33.3%）であった。

中畑で「上昇」しているとしたのは1地区のみ。都市計画法指定地区以外の地区であり、その理由は「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」（100%）という意見であった。

### 横ばいの要因

中田の場合は、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」が一番多く、51.2%を占めている。次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」（23.8%）が続く。

中畑では、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」という理由が一番多く、56.6%を占める結果となっている。次いで、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」（16.2%）という回答が続いている。

### 下降の要因

中田は、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」が一番多く、63.5%を占めている。次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」（31.7%）という回答が続いている。

中畑の場合において下降の要因としては、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」としたのが半数以上を占め(54.5%)、次に「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」(31.8%)が続いている。

[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp





平成27年度田畑売買価格に関する調査結果\_使用目的変更価格

### 🌿 使用目的変更価格（水田の場合）

#### 使用目的変更価格

3.3㎡(単位:円)

		住宅用	商工業用	国県道鉄道	学校・公園・公民館等
都市計画法指定の区域	市街化区域	131,095	166,429	15,000	-
	市街化調整区域	77,206	75,223	11,200	4,300
	その他の区域	15,431	7,150	5,100	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	29,310	20,410	11,942	9,840
	西村山地区	54,056	40,500	-	-
	北村山地区	-	1,800	-	-
	最上地区	29,053	30,000	12,325	-
	東置賜地区	31,563	20,250	12,400	30,000
	西置賜地区	22,405	20,163	11,533	4,800
	田川地区	13,231	13,769	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

### 🌿 使用目的変更価格（畑の場合）

#### 使用目的変更価格

3.3㎡(単位:円)

		住宅用	商工業用	国県道鉄道	学校・公園・公民館等
都市計画法指定の区域	市街化区域	131,571	156,800	15,000	-
	市街化調整区域	72,773	76,391	9,700	3,200

	その他の区域	15,273	7,664	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	25,749	18,618	2,956	8,420
	西村山地区	55,333	27,750	-	-
	北村山地区	13,000	50,000	-	-
	最上地区	25,720	30,000	3,125	-
	東置賜地区	21,354	11,500	-	30,000
	西置賜地区	17,570	15,442	2,820	3,025
	田川地区	11,077	11,769	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp





2.中 畑

10a当り(千円)

年 度		昭和60年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年		
農 用 地 区 域 内	県平均	売買価格 割 合	902 100.0	681 0.75	670 0.74	651 0.72	684 0.76	655 0.73	648 0.72	641 0.71	628 0.70	510 0.57	519 0.58	564 0.63	537 0.60	525 0.58	527 0.58	445 0.49	440 0.49	427 0.47	409 0.45	390 0.43	378 0.42	363 0.40	362 0.40	355 0.39	343 0.38	331 0.37	
	西村山地区	売買価格	1,318	950	944	923	941	941	737	965	944	625	641	806	779	747	725	720	706	687	653	623	538	513	505	476	467	453	
		割 合	100.0	0.72	0.72	0.70	0.71	0.71	0.56	0.73	0.72	0.47	0.49	0.61	0.59	0.57	0.55	0.55	0.54	0.52	0.50	0.47	0.41	0.39	0.38	0.36	0.35	0.34	
	北村山地区	売買価格	1,445	857	921	866	860	860	802	832	817	750	745	743	711	675	670	594	523	523	520	490	480	459	452	428	428		
		割 合	100.0	0.59	0.64	0.60	0.60	0.60	0.56	0.58	0.57	0.52	0.52	0.51	0.49	0.47	0.46	0.41	0.36	0.36	0.36	0.36	0.34	0.33	0.32	0.31	0.30	0.30	
	最上地区	売買価格	441	339	339	338	313	298	319	299	315	276	280	274	261	266	249	249	249	249	249	230	221	220	218	215	209	207	205
		割 合	100.0	0.77	0.77	0.77	0.71	0.68	0.72	0.68	0.71	0.63	0.63	0.62	0.59	0.60	0.56	0.56	0.56	0.56	0.52	0.50	0.50	0.49	0.49	0.47	0.47	0.46	
	東置賜地区	売買価格	794	681	655	610	624	603	838	200	548	528	519	525	512	506	485	465	437	421	387	359	370	345	340	334	321	300	
		割 合	100.0	0.86	0.82	0.77	0.79	0.76	1.06	0.25	0.69	0.66	0.65	0.66	0.64	0.64	0.61	0.59	0.55	0.53	0.49	0.45	0.47	0.43	0.43	0.42	0.40	0.38	
	西置賜地区	売買価格	809	508	496	496	487	489	398	447	444	389	382	396	333	350	333	335	341	297	301	300	300	283	283	255	234	210	
		割 合	100.0	0.63	0.61	0.61	0.60	0.60	0.49	0.55	0.55	0.48	0.47	0.49	0.41	0.43	0.41	0.41	0.42	0.37	0.37	0.37	0.37	0.35	0.35	0.32	0.29	0.26	
	田川地区	売買価格	852	750	703	695	683	723	705	687	690	531	651	661	598	594	657	369	376	371	342	321	329	322	322	322	379	379	379
		割 合	100.0	0.88	0.83	0.82	0.80	0.85	0.83	0.81	0.81	0.62	0.76	0.78	0.70	0.70	0.77	0.43	0.44	0.44	0.40	0.38	0.39	0.38	0.38	0.38	0.44	0.44	0.44
	飽海地区	売買価格	594	516	511	511	501	539	541	541	503	471	412	338	366	360	346	343	450	450	450	400	400	367	358	358	358	358	
		割 合	100.0	0.87	0.86	0.86	0.84	0.91	0.91	0.91	0.85	0.79	0.69	0.57	0.62	0.61	0.58	0.58	0.76	0.76	0.76	0.67	0.67	0.62	0.60	0.60	0.60	0.60	
	年 度		昭和60年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	
	農 用 地 区 域 外	県平均	売買価格 割 合	1,026 100.0	856 0.83	835 0.81	825 0.80	793 0.77	805 0.78	784 0.76	787 0.77	878 0.86	814 0.79	814 1.21	1,240 1.20	1,227 1.06	1,085 0.99	1,019 0.73	752 0.72	742 0.69	708 0.68	677 0.66	668 0.65	646 0.63	611 0.60	606 0.59	618 0.60	600 0.58	598 0.58
		西村山地区	売買価格	1,421	1,326	1,344	1,370	1,303	1,303	1,023	1,332	1,317	867	979	1,421	1,347	1,265	1,247	1,215	1,202	1,260	1,130	1,167	1,093	1,081	947	1,081	1,050	1,018
割 合			100.0	0.93	0.95	0.96	0.92	0.92	0.72	0.94	0.93	0.61	0.69	1.00	0.95	0.89	0.88	0.86	0.85	0.89	0.80	0.82	0.77	0.76	0.67	0.76	0.74	0.72	
北村山地区		売買価格	1,377	1,162	1,146	1,077	1,069	1,058	1,192	1,192	1,179	810	797	786	1,335	1,416	1,336	1,093	992	992	992	992	912	885	844	786	753	755	
		割 合	100.0	0.84	0.83	0.78	0.78	0.77	0.87	0.87	0.86	0.59	0.58	0.57	0.97	1.03	0.97	0.79	0.72	0.72	0.72	0.72	0.66	0.64	0.61	0.57	0.55		
最上地区		売買価格	374	288	288	287	1,069	316	316	400	303	329	282	339	331	339	283	283	283	283	258	252	224	233	230	230	230	80	
		割 合	100.0	0.77	0.77	0.77	2.86	0.84	0.84	1.07	0.81	0.88	0.75	0.91	0.89	0.91	0.76	0.76	0.76	0.76	0.69	0.69	0.67	0.60	0.62	0.61	0.61	0.21	
東置賜地区		売買価格	1,293	810	763	773	793	802	1,265	726	858	1,315	1,413	1,300	1,156	603	678	580	597	586	624	600	567	500	501	471	470	458	
		割 合	100.0	0.63	0.59	0.60	0.61	0.62	0.98	0.56	0.66	1.02	1.09	1.01	0.89	0.47	0.52	0.45	0.46	0.45	0.48	0.46	0.44	0.39	0.39	0.36	0.36		
西置賜地区		売買価格	710	727	727	727	640	629	628	626	649	1,506	1,300	1,394	1,067	974	926	818	838	634	519	493	481	481	481	424	407	366	
		割 合	100.0	1.02	1.02	1.02	0.90	0.89	0.88	0.88	0.91	2.12	1.83	1.96	1.50	1.37	1.30	1.15	1.18	0.89	0.73	0.69	0.68	0.68	0.68	0.60	0.57		
田川地区		売買価格	880	756	704	693	687	723	743	641	866	537	677	1,543	1,576	1,589	1,243	321	310	310	257	232	227	244	328	328	379	328	
		割 合	100.0	0.86	0.80	0.79	0.78	0.82	0.84	0.73	0.98	0.61	0.77	1.75	1.79	1.81	1.41	0.36	0.35	0.35	0.29	0.26	0.26	0.28	0.37	0.37	0.43		
飽海地区		売買価格	1,129						400	400	375	333	250	193	187	187				450	450	400	400	367	358	358	358		
		割 合	100.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.35	0.35	0.33	0.29	0.22	0.17	0.17	0.17	0.00	0.00	0.00	0.40	0.40	0.35	0.35	0.32	0.32	0.32			