



平成28年度田畑売買価格に関する調査

## 平成28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28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「農用地域」の平成28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見られず、中田・中畑共に15年連続の下落となっている。中田は前年対比3.2%減で、605千円/10a。中畑は前年対比2.2%減の324千円/10aとなった。

下落の要因として、中田の場合は「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が57%、次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が28%となっている。中畑の場合は、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が49%、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が20%で、中田と中畑では下落の主要因が異なるという結果になった。

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29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28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28年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

## 平成28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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	667	647	625	605	
		▲ 3.1	▲ 3.0	▲ 3.4	▲ 3.2	
	農用地区域外	897	863	846	802	
		▲ 4.7	▲ 3.8	▲ 1.9	▲ 5.2	
都市計画法指定市町村	市街化区域		29,968	30,713	30,646	30,623
			2.1	2.5	▲ 0.2	▲ 0.1
	市街化調整区域	農用地区域内	2,379	2,381	2,345	2,328
			▲ 25.1	0.1	▲ 1.5	▲ 0.7
	農用地区域外	3,299	3,303	3,283	3,283	
			▲ 10.5	0.1	▲ 0.6	0.0
	その他の区域	農用地区域内	810	777	761	761
			▲ 1.6	▲ 4.1	▲ 2.1	0.0
農用地区域外	787	755	745	745		
		▲ 0.1	▲ 4.1	▲ 1.4	0.0	

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。

「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地区域」では、前年対比3.2%減の605千円、「農用地区域外」も前年度比5.2%減の802千円となり、15年連続の下落となった。

「都市計画法指定市町村」では、「市街化区域」で前年対比0.1%の減少など、微減または横ばいとなっている。

年 度		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	355	343	331	324	
		▲ 1.9	▲ 3.4	▲ 3.5	▲ 2.2	
	農用地区域外	618	600	598	576	
		2.0	▲ 2.9	▲ 0.3	▲ 3.6	
都市計画法指定市町村	市街化区域		29,324	29,291	29,245	29,218
			▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.1
	市街化調整区域	農用地区域内	2,244	2,240	2,194	2,174
			▲ 16.5	▲ 0.2	▲ 2.1	▲ 0.9
		農用地区域外	2,840	2,776	2,755	2,698
			▲ 8.2	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 2.1
	その他の区域	農用地区域内	573	560	541	540
			2.3	▲ 2.3	▲ 3.4	▲ 0.2
農用地区域外		578	570	558	558	
		▲ 6.9	▲ 1.4	▲ 2.1	0.0	

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。

「都市計画法の指定のない市町村」では、「農用地区域内」では前年対比で2.2%減、「農用地区域外」では前年対比で3.6%減となっている。

「都市計画法指定市町村」では、「その他の区域」の「農用地区域外」が横ばいとなったものの、他は微減している。

[↑ページのトップへ / HOME](#)



平成28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28年度	平成27年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	605	625	▲ 20	96.8%
	西村山地区	768	780	▲ 12	98.5%
	北村山地区	525	564	▲ 40	93.0%
	最上地区	637	657	▲ 20	96.9%
	東置賜地区	627	658	▲ 31	95.2%
	西置賜地区	358	367	▲ 9	97.5%
	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	802	846	▲ 44	94.8%
	西村山地区	1,090	1,181	▲ 91	92.3%
	北村山地区	754	840	▲ 86	89.8%
	最上地区	450	463	▲ 13	97.2%
	東置賜地区	938	926	12	101.3%
	西置賜地区	518	550	▲ 32	94.1%
	田川地区	685	685	0	100.0%
	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28年度	平成27年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	324	331	▲ 7	97.8%
	西村山地区	448	453	▲ 5	99.0%
	北村山地区	390	428	▲ 38	91.0%
	最上地区	200	205	▲ 5	97.8%
	東置賜地区	303	300	3	101.0%
	西置賜地区	210	210	▲ 0	99.9%
	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	576	598	▲ 22	96.4%
	西村山地区	950	1018	▲ 68	93.3%
	北村山地区	683	755	▲ 72	90.5%
	最上地区	80	80	0	100.0%
	東置賜地区	507	458	49	110.7%
	西置賜地区	366	366	▲ 0	100.0%
	田川地区	328	328	▲ 1	99.8%
	飽海地区	358	358	0	100.1%

中田の値動きについて、上昇しているとした地点は0(前年3)、横ばいは188(前年164)、下落は43(前年63)となった。

中畑の値動きについて、上昇しているとした地点は1(前年1)、横ばいは185(前年173)、下落は33(前年44)となった。

#### [上昇の要因]

中田で「上昇」しているとした地区は無かった。

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「あっせん事業等により各水準が保たれているため」であった。

#### [横ばいの要因]

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、52%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」(28%)が続いている。

中畑では、「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、59%を占めている。次いで、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」(14%)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、57%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」(29%)が続いている。

中畑は、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」が一番多く、48%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」(36%)が続いている。

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28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 (中田の場合)

#### 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	131,190	166,571	15,000	-
	市街化調整区域	77,150	75,132	11,200	4,300
	その他の区域	15,424	7,133	5,100	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	25,732	22,043	8,530	4,830
	西村山地区	38,471	40,500	-	4,950
	北村山地区	53,000	-	-	-
	最上地区	29,053	30,000	12,325	-
	東置賜地区	22,333	15,833	11,800	-
	西置賜地区	22,405	20,163	4,840	4,800
	田川地区	17,615	17,692	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

### 🌿 使用目的変更価格 (中畑の場合)

#### 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	131,667	156,800	15,000	-
	市街化調整区域	72,719	75,182	8,267	3,200

	その他の区域	15,265	7,645	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	22,779	18,222	2,956	3,025
	西村山地区	40,118	29,125	-	-
	北村山地区	31,450	-	-	-
	最上地区	25,720	30,000	3,125	-
	東置賜地区	15,182	11,500	-	-
	西置賜地区	17,570	15,442	2,820	3,025
	田川地区	15,462	15,692	-	-
	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	平成28年	
農	年平均	902	681	670	651	684	655	648	641	628	510	519	564	537	525	527	445	440	427	409	390	378	363	362	355	343	331	324	
	割合	100.0	0.75	0.74	0.72	0.76	0.73	0.72	0.71	0.70	0.57	0.58	0.63	0.60	0.58	0.58	0.49	0.49	0.47	0.45	0.43	0.42	0.40	0.40	0.39	0.38	0.37	0.36	
用	西村山地区	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	448	
	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	0.34	
地	北村山地区	1,445	857	921	866	860	860	802	832	817	750	745	743	711	675	670	594	523	523	523	520	490	480	459	452	432	428	390	
	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	0.27	
区	最上地区	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	200
	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	0.56	0.52	0.50	0.50	0.49	0.49	0.47	0.47	0.46	0.45
域	東置賜地区	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	303	
	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	0.38	
内	西置賜地区	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	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	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	379	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	0.44	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	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	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	平成28年	
農	年平均	1,026	856	835	825	793	805	784	787	878	814	814	1,240	1,227	1,085	1,019	752	742	708	677	668	646	611	606	618	600	598	576	
	割合	100.0	0.83	0.81	0.80	0.77	0.78	0.76	0.77	0.86	0.79	0.79	1.21	1.20	1.06	0.99	0.73	0.72	0.69	0.66	0.65	0.63	0.60	0.59	0.60	0.58	0.58	0.56	
用	西村山地区	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	950	
	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	0.67	
地	北村山地区	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	683	
	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	0.55	0.50	
区	最上地区	374	288	288	287	1,069	316	316	400	303	329	282	339	331	339	283	283	283	283	258	258	252	224	233	230	230	80	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	0.21	
域	東置賜地区	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	507	
	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	0.35	0.39	
内	西置賜地区	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	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	0.52	0.52	
外	田川地区	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	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	0.37	0.37	
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	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	0.33	0.32	0.32	0.32	0.32		