

# 平成16年田畑売買価格等に関する調査結果（要旨）

平成17年3月30日

全国農業会議所

**純農業地域の農地価格は10年連続で下落**  
**下落要因は「米価など農産物価格の低迷」（中田）、「農地の買い手の減少」（中畑）**

## 1. 純農業地域<sup>\*1</sup>の農地価格（概要4頁以下参照）

純農業地域の農用地区域の農地価格（全国平均）は、中田<sup>2</sup>価格が159万3千円（10aあたり以下同じ）で前年比3.1%の下落、中畑<sup>2</sup>価格が109万8千円で3.7%下落しており、前年（中田-2.8%、中畑-2.7%）より下落率が大きくなっている（表1）。

中田、中畑価格ともに平成7年以降10年連続の下落（最高価格はいずれも平成6年で、中田が200万2千円、中畑が137万8千円）となっている（表2・図2）。

ブロック別にみると、中田、中畑価格ともにほとんどのブロックで下落した（表1）。下落幅は、中田、中畑価格とも東海（-4.0%、-3.3%）、近畿ブロック（-4.5%、-5.8%）が大きく、これに加えて中田価格では東北ブロック（-2.9%、-2.3%）が、中畑価格では四国ブロック（-0.6%、-3.8%）が大きくなっている。

価格の下落要因として、中田では「米価など農産物価格の低迷」（35.2%）が最も大きく、次いで、農業に対する先行き見通しが立たないことなどによる「農地の買い手の減少」（18.4%）、「生産意欲の減退」（12.5%）等があがっている（図3）。また、中畑では「農地の買い手の減少」（23.6%）が最も大きく、次いで「農産物価格の低迷」（19.7%）、「生産意欲の減退」（13.4%）等があがっている（図4）。

引き続き農産物価格の低落傾向などから生産意欲が減退し、農業労働力不足も相まって、「土地余り減少」が定着し、それが農地価格の下落傾向へと結びついていると考えられる。

表1 農地価格と対前年増減率（純農業地域）

(単位:千円/10a、%)

| ブロック | 中 田   |              |              | 中 畑   |              |              |
|------|-------|--------------|--------------|-------|--------------|--------------|
|      | 平均価格  | 増減率<br>平成16年 | 増減率<br>平成15年 | 平均価格  | 増減率<br>平成16年 | 増減率<br>平成15年 |
| 全 国  | 1,593 | -3.1         | -2.8         | 1,098 | -3.7         | -2.7         |
| 北海道  | 309   | -0.3         | -1.0         | 141   | -2.0         | -0.5         |
| 東 北  | 877   | -2.9         | -4.1         | 505   | -2.3         | -4.2         |
| 関 東  | 2,076 | -0.9         | -2.3         | 2,030 | -0.9         | -2.3         |
| 東 海  | 2,558 | -4.0         | -0.1         | 2,207 | -3.3         | -0.5         |
| 北 信  | 1,903 | -2.5         | -3.9         | 1,210 | -2.8         | -5.0         |
| 近 畿  | 2,511 | -4.5         | -4.4         | 1,628 | -5.8         | -4.6         |
| 中 国  | 965   | -2.6         | -1.8         | 534   | -2.7         | -1.3         |
| 四 国  | 2,211 | -0.6         | -3.3         | 1,163 | -3.8         | -0.8         |
| 九 州  | 1,209 | -2.6         | -2.3         | 809   | -2.5         | -2.9         |
| 沖 縄  | 965   | -1.1         | 0.0          | 1,200 | -0.1         | -2.2         |

表 2 農地価格と対前年増減率の推移 (全国平均)

(価格は千円/10a、下欄は増減率%)

|    | 昭和36 | 55    | 60    | 平成5   | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 中田 | 237  | 1,310 | 1,658 | 1,996 | 2,002 | 1,977 | 1,943 | 1,911 | 1,837 | 1,780 | 1,748 | 1,717 | 1,692 | 1,644 | 1,593 |
|    | 19.7 | 9.0   | 3.4   | 0.7   | 0.3   | -1.3  | -1.7  | -1.6  | -3.9  | -3.1  | -1.8  | -1.7  | -1.5  | -2.8  | -3.1  |
| 中畑 | 169  | 899   | 1,129 | 1,366 | 1,378 | 1,361 | 1,341 | 1,315 | 1,267 | 1,230 | 1,210 | 1,186 | 1,171 | 1,140 | 1,098 |
|    | 31.0 | 7.0   | 3.6   | -0.7  | 0.9   | -1.3  | -1.4  | -1.9  | -3.7  | -3.0  | -1.6  | -2.0  | -1.2  | -2.7  | -3.7  |

図 1 ブロック別農地価格

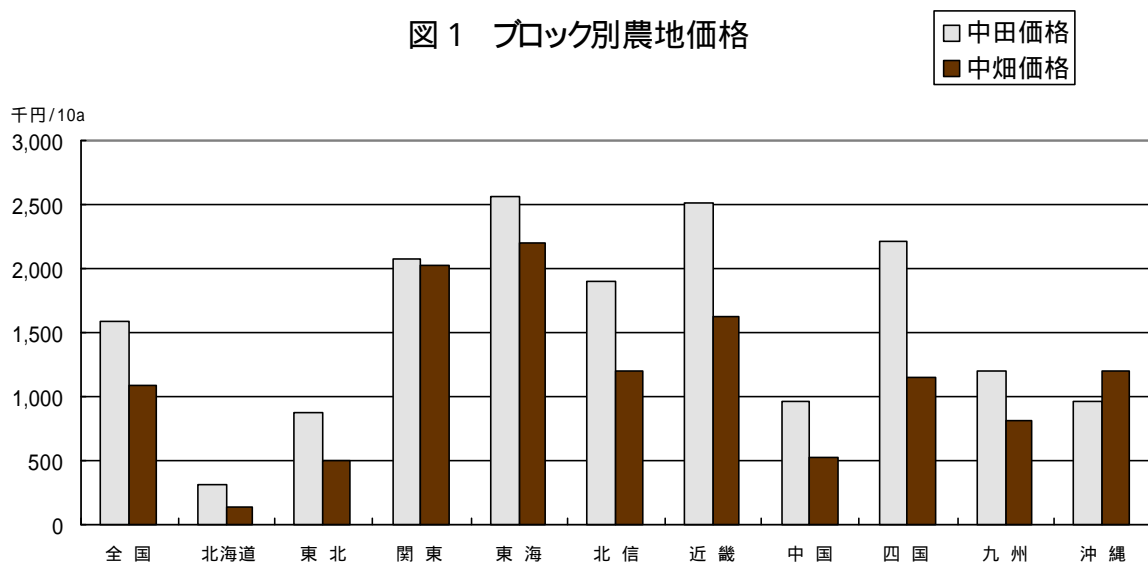


図 2 農地価格と対前年増減率の推移 (純農業地域 全国平均)

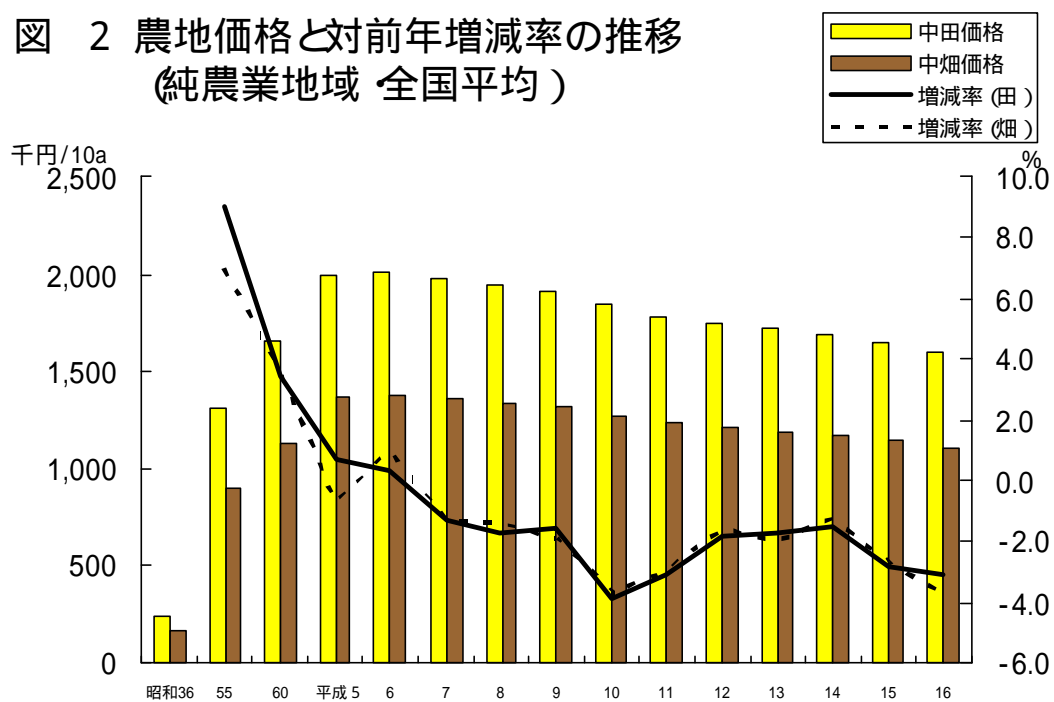


図3 純農業地域における中田価格の下降要因割合

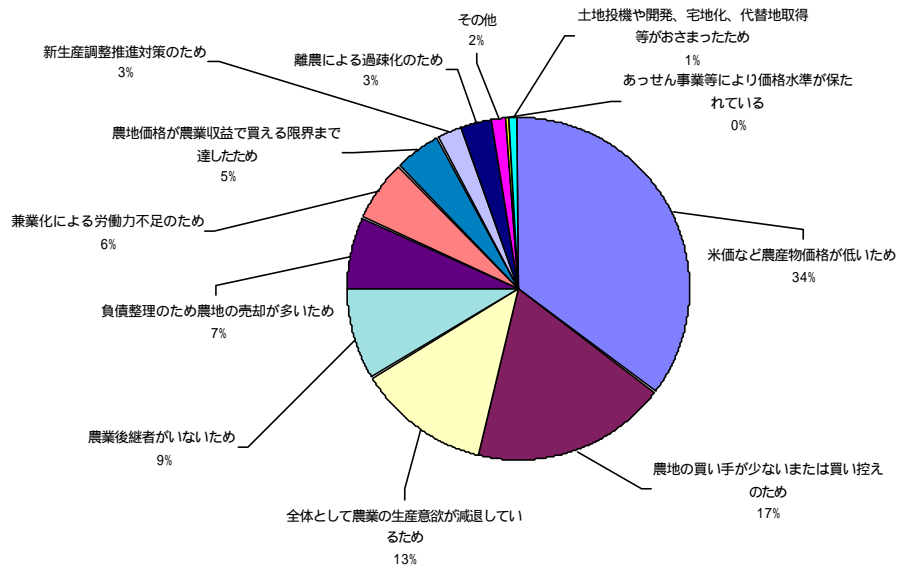
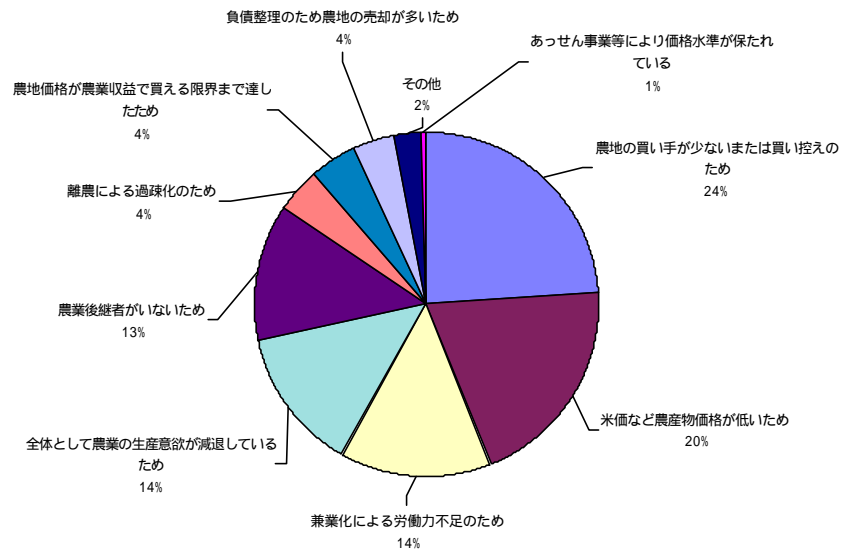


図4 純農業地域における中畑価格の下落要因割合



**都市的農業地域の農地価格は12年連続で下落  
下落要因は「農地の買い手の減少」が全体の4割**

2. 都市的農業地域<sup>3</sup>の農地価格（概要16頁以下参照）

都市的農業地域の市街化調整区域の農用地区域の農地価格（全国平均）は、中田が607万4千円で前年比9.9%の下落、中畑が568万3千円で9.4%下落しており、前年（中田-6.1%、中畑-5.2%）より下落率が大きくなっている（表3）。

中田、中畑ともに12年連続で下落しており、いずれも最高価格となった平成4年（中田が1,121万3千円、中畑が1,122万1千円）と比べると、それぞれ46%、49%の下落となっている（表4・図6）。

ブロック別にみると、中田・中畑価格ともに、大都市圏の関東・東海・近畿ブロックに加え、四国ブロックで下落幅が大きくなっている。（表3）。

価格の下落要因としては、中田・中畑価格とも「農地の買い手の減少」が全体の4割近くを占め最も多く、中田では「米価など農産物価格の低迷」（14.4%）が、中畑では「生産意欲の減退」（14.7%）が続いている（図7・図8）。

表3 農地価格と前年増減率（都市的農業地域）

(単位:千円/10a、%)

| ブロック | 中 田   |              |              | 中 畑    |              |              |
|------|-------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|
|      | 平均価格  | 増減率<br>平成16年 | 増減率<br>平成15年 | 平均価格   | 増減率<br>平成16年 | 増減率<br>平成15年 |
| 全 国  | 6,074 | -9.9         | -6.1         | 5,683  | -9.4         | -5.2         |
| 北海道  | 560   | -0.1         | -2.6         | 938    | 0.9          | -3.1         |
| 東 北  | 2,982 | -3.1         | -4.3         | 2,272  | -4.0         | -4.3         |
| 関 東  | 4,892 | -12.7        | -7.3         | 6,092  | -10.2        | -3.8         |
| 東 海  | 9,986 | -9.0         | -7.5         | 10,278 | -8.6         | -7.1         |
| 北 信  | 5,800 | -1.3         | -3.2         | 4,409  | -0.9         | -2.9         |
| 近 畿  | 7,488 | -9.9         | -6.1         | 6,219  | -11.0        | -5.7         |
| 中 国  | 5,187 | -8.3         | -3.3         | 3,507  | -6.5         | -3.5         |
| 四 国  | 8,161 | -18.5        | -3.0         | 5,430  | -8.6         | -4.0         |
| 九 州  | 3,640 | 0.7          | -5.3         | 2,789  | -3.3         | -7.3         |
| 沖 縄  | -     | -            | -            | 5,699  | -5.8         | -8.5         |

表4 農地価格と対前年増減率の推移（全国平均）

(価格は千円/10a、下欄は増減率%)

|    | 昭和60  | 平成4    | 5      | 6      | 7      | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 中田 | 6,703 | 11,213 | 11,028 | 10,553 | 10,115 | 9,711 | 9,250 | 8,792 | 8,371 | 7,990 | 7,479 | 7,177 | 6,739 | 6,074 |
|    | 3.5   | 3.4    | -1.6   | -4.3   | -4.1   | -4.0  | -4.7  | -5.0  | -4.8  | -4.6  | -6.4  | -4.0  | -6.1  | -9.9  |
| 中畑 | 6,255 | 11,221 | 10,281 | 10,194 | 9,704  | 9,286 | 8,633 | 8,308 | 7,840 | 7,499 | 7,144 | 6,617 | 6,272 | 5,683 |
|    | 2.8   | 5.1    | -8.4   | -0.8   | -4.8   | -4.3  | -7.0  | -3.8  | -5.6  | -4.4  | -4.7  | -7.4  | -5.2  | -9.4  |

図 5 ブロック別農地価格

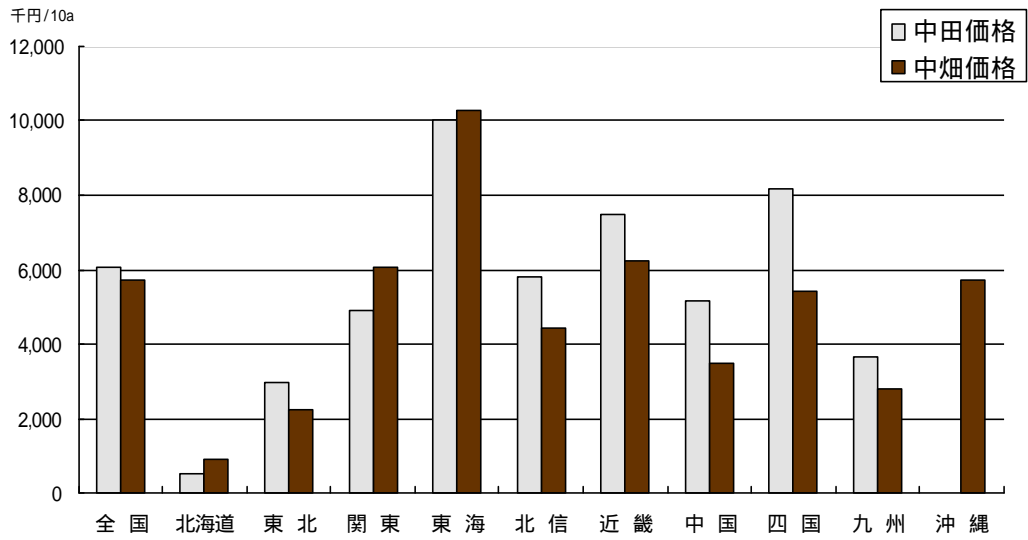


図 6 農地価格と対前年増減率の推移 (都市的農業地域 全国平均)

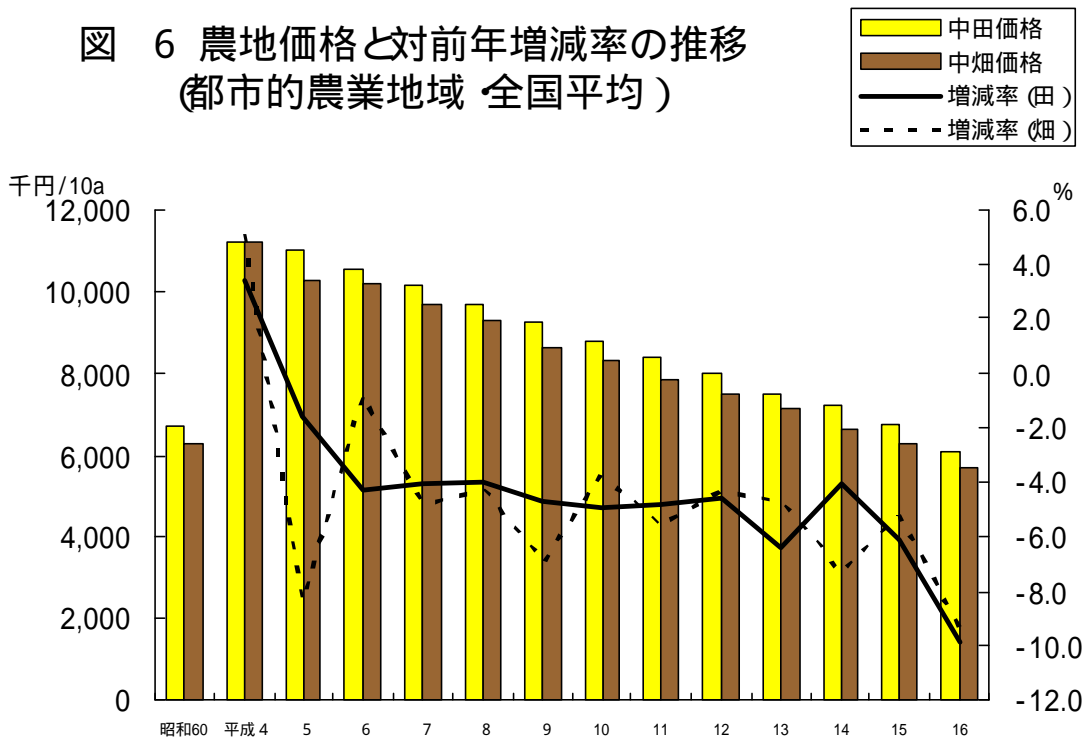


図7 都市的農業地域における中田価格の下落要因割合

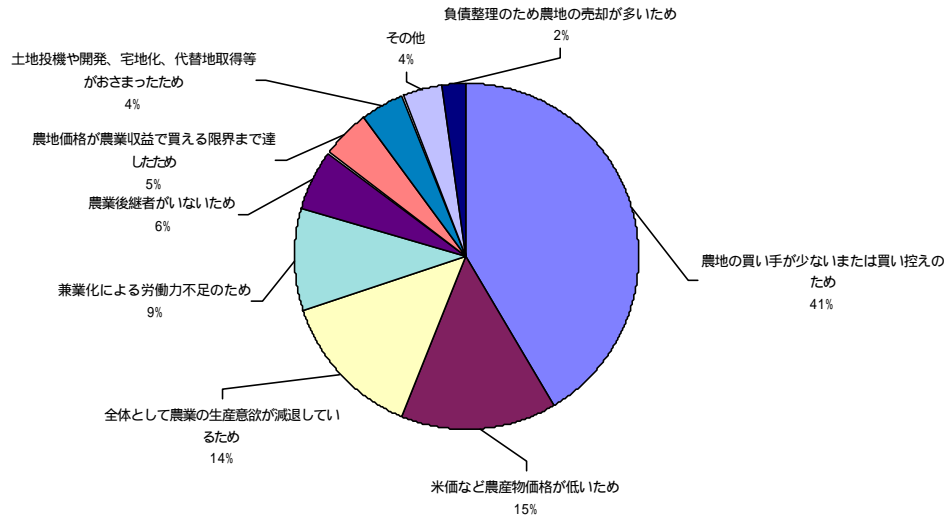
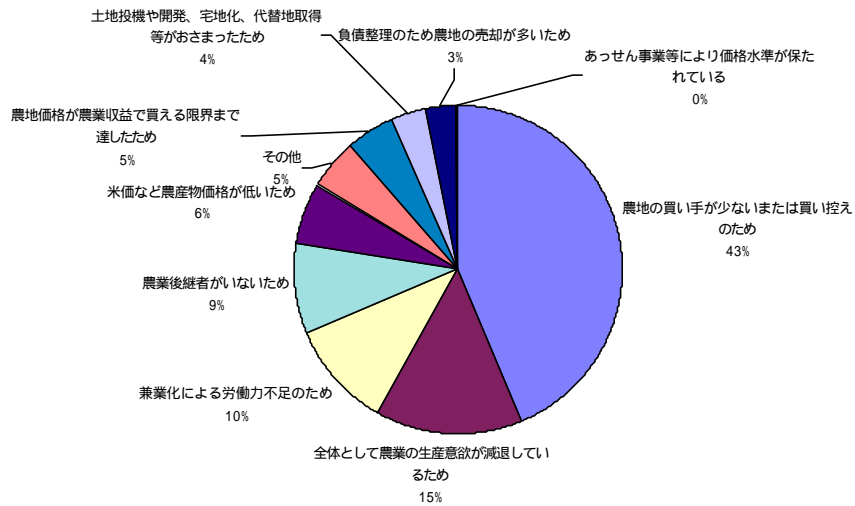


図8 都市的農業地域における中畑価格の下落要因割合



### 3. 調査の方法等について（概要 1 頁以下参照）

本調査は昭和 31 年以降毎年実施しており、平成 16 年調査で 49 回目である。調査時点は平成 16 年 5 月 1 日現在で、旧市町村（11,596）ごとに調査を行っており、今回、調査票を送付した調査地区総数は 11,474 で、そのうち集計したのは 10,690 である。

#### 線引き区域区分

| 都計法による区分           |         | 農振法による区分 |
|--------------------|---------|----------|
| 都計法の線引きが完了した市町村    | 市街化区域   | /        |
|                    | 市街化調整区域 | 農用地区域内   |
|                    |         | 農用地区域外   |
| 市街化区域・市街化調整区域以外の区域 | 農用地区域内  |          |
|                    |         | 農用地区域外   |
| 都計法の線引きをしていない市町村   |         | 農用地区域内   |
|                    |         | 農用地区域外   |

（註）農用地区域外には白地と非指定の区域が含まれる。

（註）\*1 本調査では都市計画法が適用されていない市町村内の旧市町村を指す。

\*2 本調査では「中田」、「中畑」とは、調査対象地であるそれぞれの旧市町村で、収量水準や圃場条件が標準的な水田及び畑をいう。

\*3 本調査では都市計画法が適用されている市町村内の旧市町村を指す。

**本調査に関する問い合わせ先：全国農業会議所 農地・構造対策部**

（担当） 神山、守屋、石井

（TEL）03-5251-3905

（FAX）03-3507-3081