

平成 18 年田畑売買価格等に関する調査結果 (要旨)

平成 19 年 3 月 29 日

全国農業会議所

純農業地域の農地価格は 12 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*1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*2 価格が 150 万 5 千円 (10a あたり以下同じ) で前年比 3.1% の下落、中畑*2 価格が 103 万 6 千円で 3.3% 下落しており前年 (中田 -2.5%、中畑 -2.4%) 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 12 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)。

なお、市町村合併等が本調査に与えた影響を踏まえ、都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) として集計した数値を示し、実勢価格の推移をつかむための参考としている (表 1、3)。

ブロック別にみると、一部のブロックを除き、ほとんどのブロックで下落した (表 1)。東海ブロックや近畿ブロックの中畑価格が上昇しているが、これは、市町村合併等が本調査の集計に与えた影響によるものである。都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) として集計した数値をみると、いずれのブロックも下落している。

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」(34.6%) 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」(21.6%)、「生産意欲の減退」(12.4%) 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」(29.1%) が最も大きく、次いで「農産物価格の低迷」(17.9%)、「生産意欲の減退」(15.3%) 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、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				
	都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) で集計した参考値		都市計画法の線引き区分を本年の区分 (変更後) で集計した数値		増減率 平成17年	都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) で集計した参考値		都市計画法の線引き区分を本年の区分 (変更後) で集計した数値		増減率 平成17年
	平均価格	増減率	平均価格	増減率		平均価格	増減率	平均価格	増減率	
全 国	1,500	-3.5	1,505	-3.1	-2.5	1,038	-3.1	1,036	-3.3	-2.4
北海道	287	-3.5	287.8	-3.3	-3.6	137	0.0	134	-1.7	-3.1
東 北	812	-3.7	814.8	-3.4	-3.9	466	-2.8	468	-2.4	-5.0
関 東	2,012	-0.8	1994.5	-1.7	-2.3	2,006	-0.1	1,999	-0.5	-1.1
東 海	2,491	-0.6	2699.3	7.7	-2.0	2,140	-0.5	2,380	10.6	-2.5
北 信	1,850	-1.6	1844.2	-1.9	-1.2	1,160	-1.8	1,151	-2.5	-2.4
近 畿	2,273	-6.7	2369.8	-2.7	-3.0	1,540	-2.4	1,594	1.0	-3.1
中 国	889	-4.0	897.2	-3.1	-4.1	502	-1.9	496	-3.1	-4.2
四 国	2,097	-2.3	2113.4	-1.6	-2.9	1,115	-1.5	1,120	-1.0	-2.7
九 州	1,154	-1.3	1157.5	-1.0	-3.3	764	-1.5	767	-1.2	-4.1
沖 縄	942	0.0	942.3	0.0	-2.4	1,170	-3.0	1,170	-3.0	0.5

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6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
中田	237	1,310	1,658	2,002	1,977	1,943	1,911	1,837	1,780	1,748	1,717	1,692	1,644	1,593	1,553	1,505
	19.7	9.0	3.4	0.3	-1.3	-1.7	-1.6	-3.9	-3.1	-1.8	-1.7	-1.5	-2.8	-3.1	-2.5	-3.1
中畑	169	899	1,129	1,378	1,361	1,341	1,315	1,267	1,230	1,210	1,186	1,171	1,140	1,098	1,071	1,036
	31.0	7.0	3.6	0.9	-1.3	-1.4	-1.9	-3.7	-3.0	-1.6	-2.0	-1.2	-2.7	-3.7	-2.4	-3.3

図 1 ブロック別農地価格

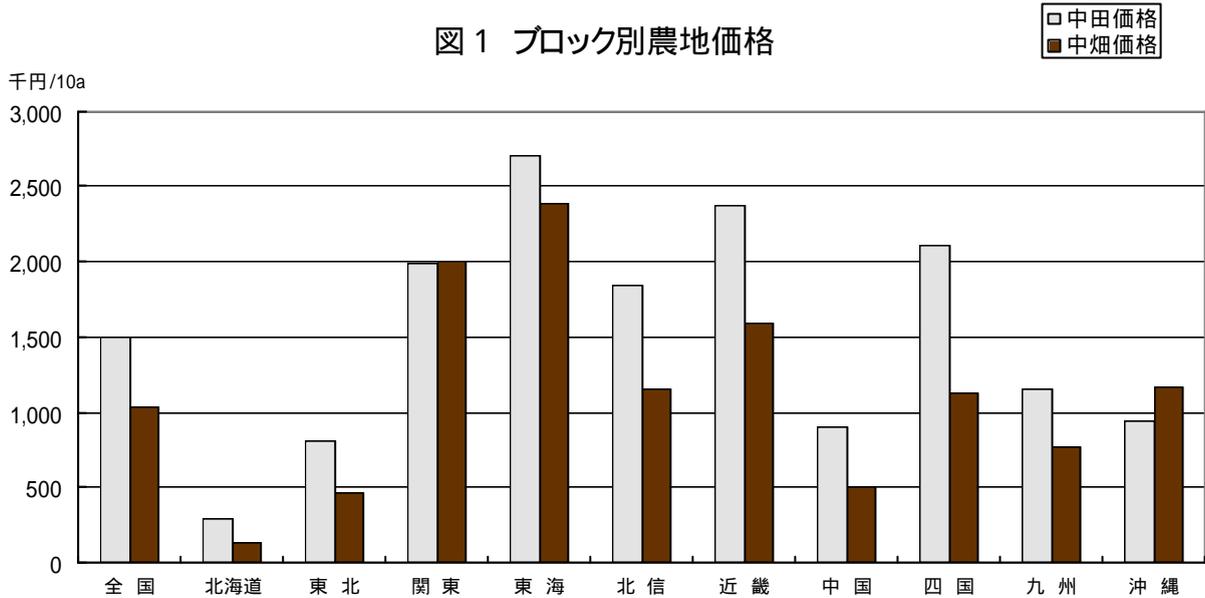


図 2 農地価格と対前年増減率の推移 (純農業地域 全国平均)

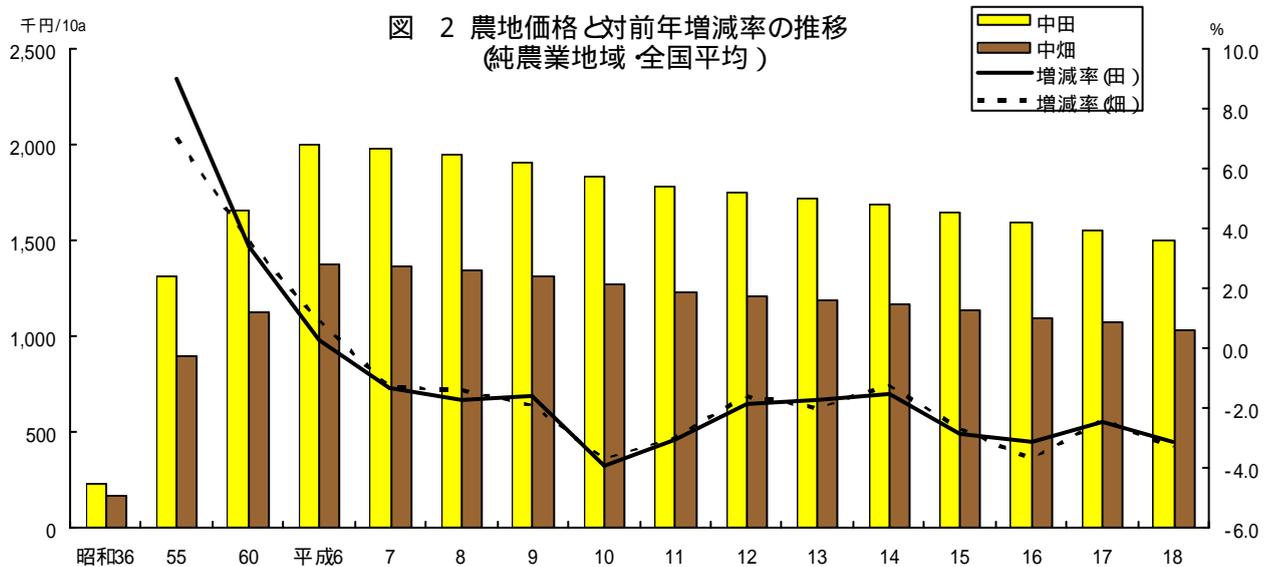


図3 純農業地域における中田価格の下落要因割合

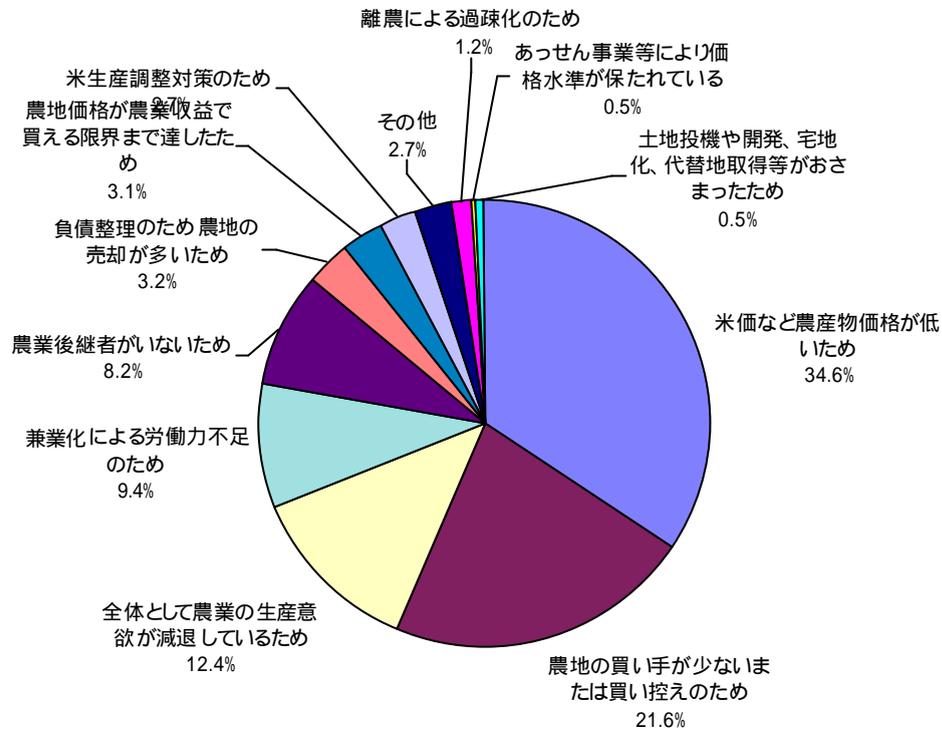
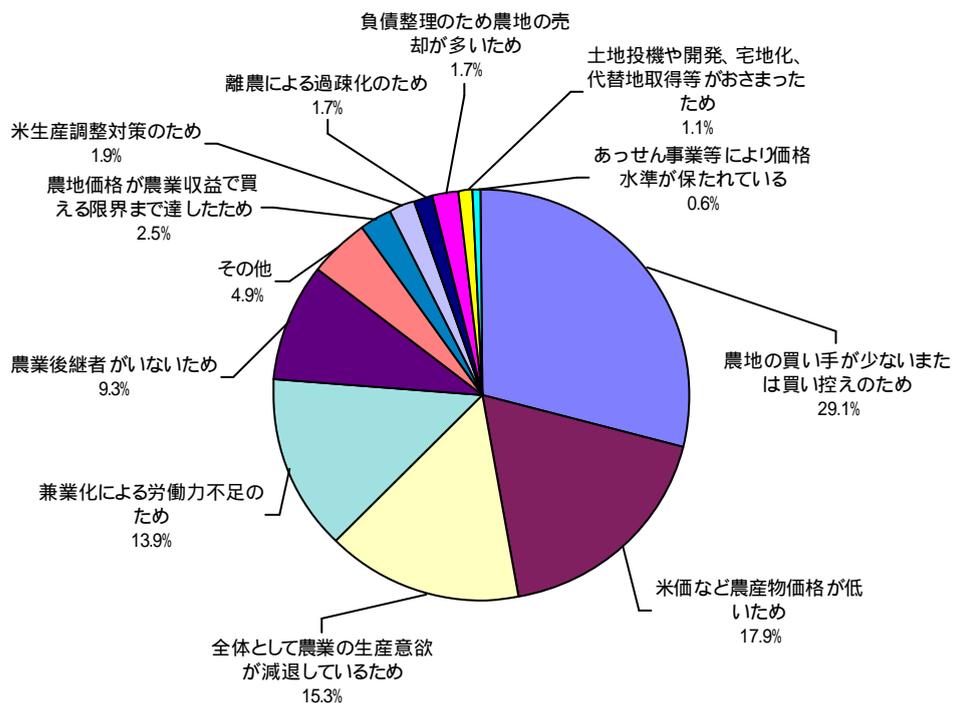


図4 純農業地域における中畑価格の下落要因割合



**都市的農業地域の農地価格は 14 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割前後**

2. 都市的農業地域* 4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 548 万 5 千円で前年比 3.1% の下落、中畑が 516 万 8 千円で 4% 下落しており、前年 (中田 -6.8%、中畑 -9.4%) より下落率が小さくなっている (表 3)。

中田、中畑ともに 14 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 51%、54% 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、大都市圏である近畿ブロックに加え、東北ブロックで下落幅が大きくなっている。また、中畑では関東の下落率も高くなっている (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割前後を占め最も多く、中田では「米価など農産物価格の低迷」(17.3%) 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				
	都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) で集計した参考値		都市計画法の線引き区分を本年の区分 (変更後) で集計した数値		増減率 平成 17 年	都市計画法の線引き区分を前年の区分 (変更前) で集計した参考値		都市計画法の線引き区分を本年の区分 (変更後) で集計した数値		増減率 平成 17 年
	平均価格	増減率	平均価格	増減率		平均価格	増減率	平均価格	増減率	
全 国	5,505	-2.8	5,485	-3.1	-6.8	5,184	-3.7	5,168	-4.0	-5.3
北海道	535	-2.8	525	-4.7	-1.7	903	-2.7	882	-4.9	-1.1
東 北	2,614	-5.6	2,508	-9.4	-7.2	2,017	-4.9	1,932	-9.0	-6.6
関 東	4,511	-3.9	4,486	-4.4	-4.1	5,463	-6.8	5,433	-7.3	-3.8
東 海	8,969	-3.6	8,926	-4.1	-6.8	9,408	-3.8	9,352	-4.4	-4.8
北 信	5,327	0.8	5,327	0.8	-8.9	4,108	0.4	4,108	0.4	-7.2
近 畿	6,136	-6.5	6,136	-6.5	-12.4	5,296	-6.1	5,296	-6.1	-9.3
中 国	5,009	-1.0	5,009	-1.0	-2.5	3,346	-1.5	3,346	-1.5	-3.2
四 国	7,708	-0.8	7,845	1.0	-4.8	5,288	-2.4	5,400	-0.3	-0.2
九 州	3,641	2.4	3,679	3.4	-2.3	2,756	1.3	2,782	2.3	-2.5
沖 縄	-	-	-	-	-	5,999	5.0	5,999	5.0	0.3

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	平成 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
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	5,663	5,485
	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	-6.8	-3.1
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	5,384	5,168
	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	-5.3	-4.0

図 5 ブロック別農地価格

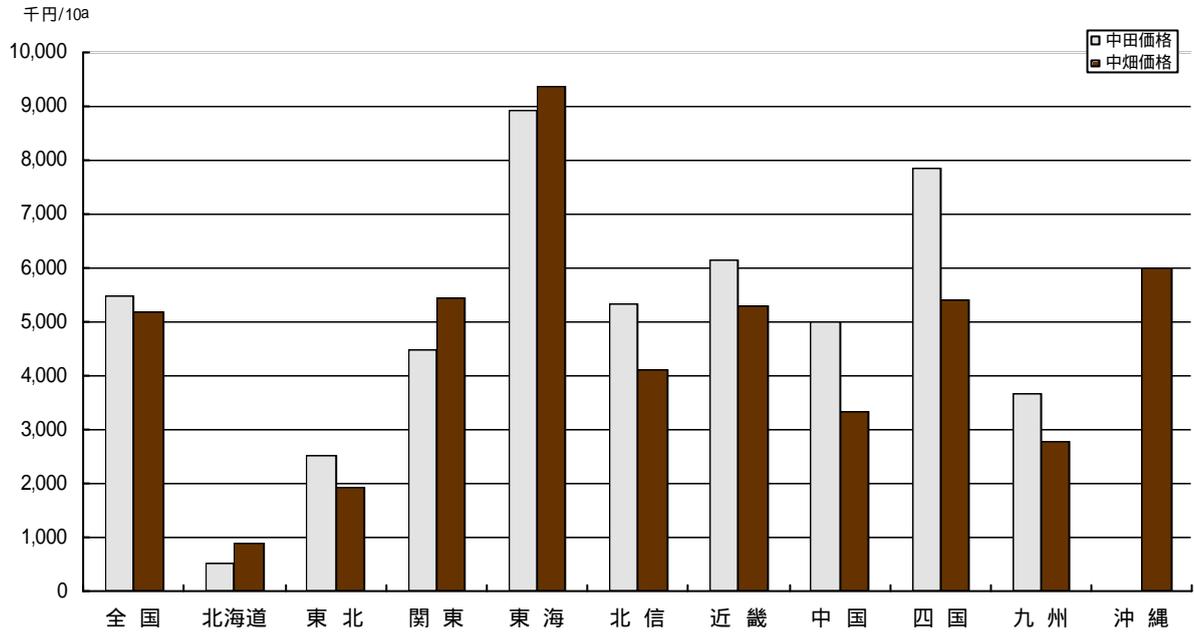


図 6 農地価格と対前年増減率の推移
(都市的農業地域 全国平均)

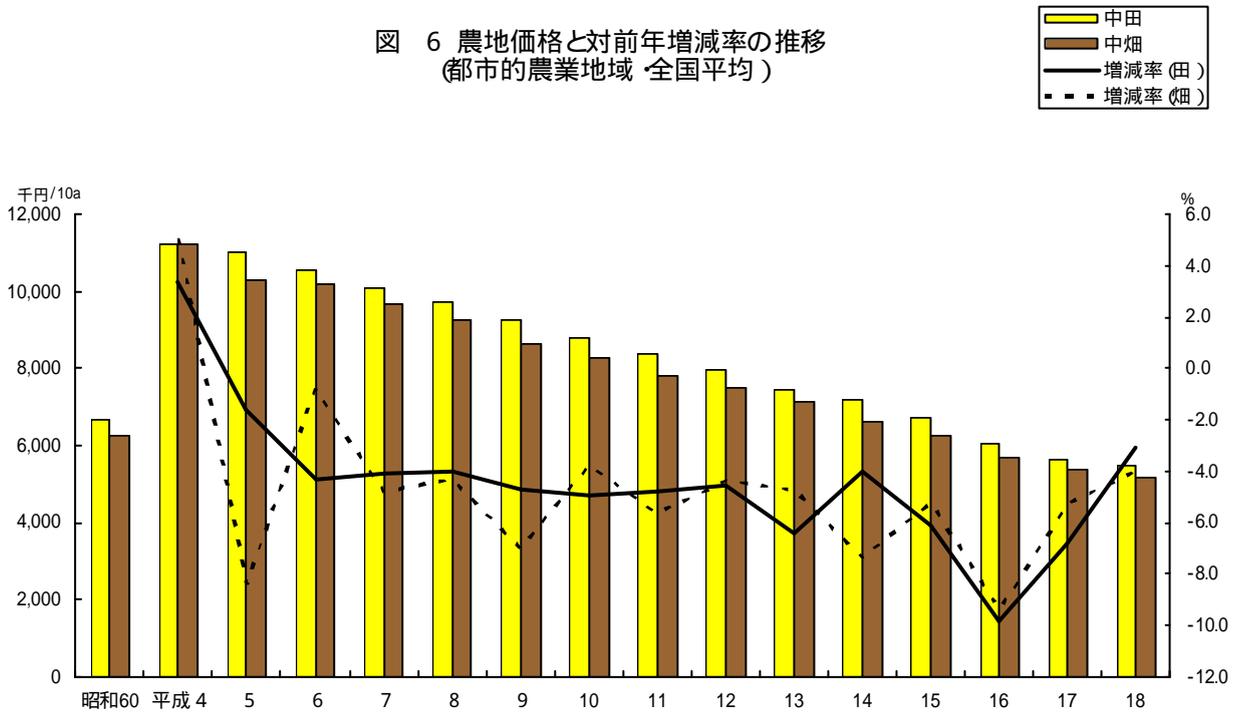


図7 都市的農業地域における中田価格の下落要因

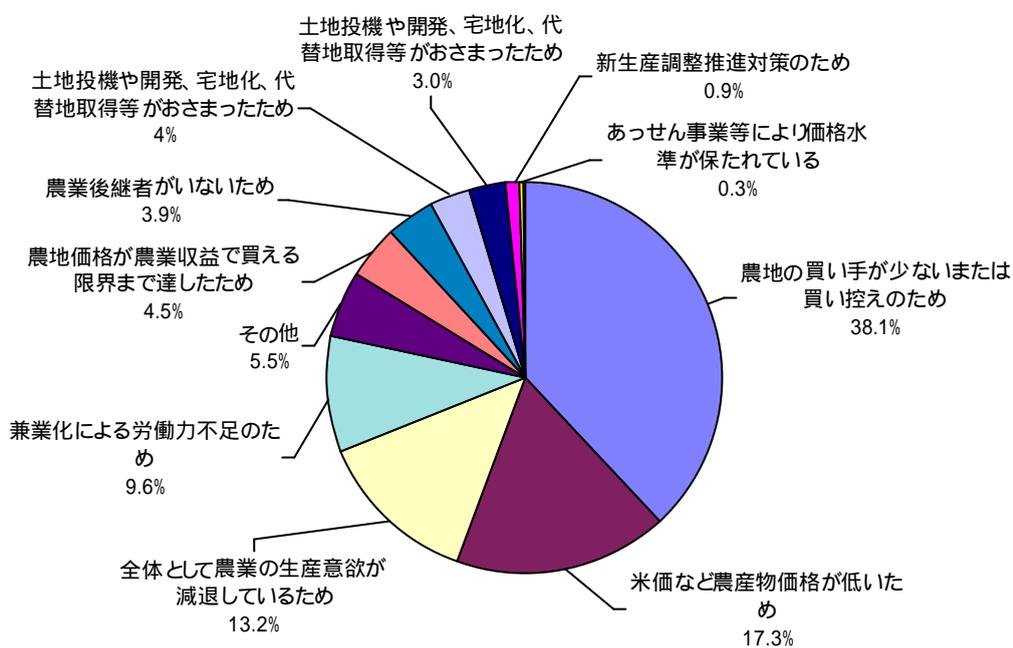
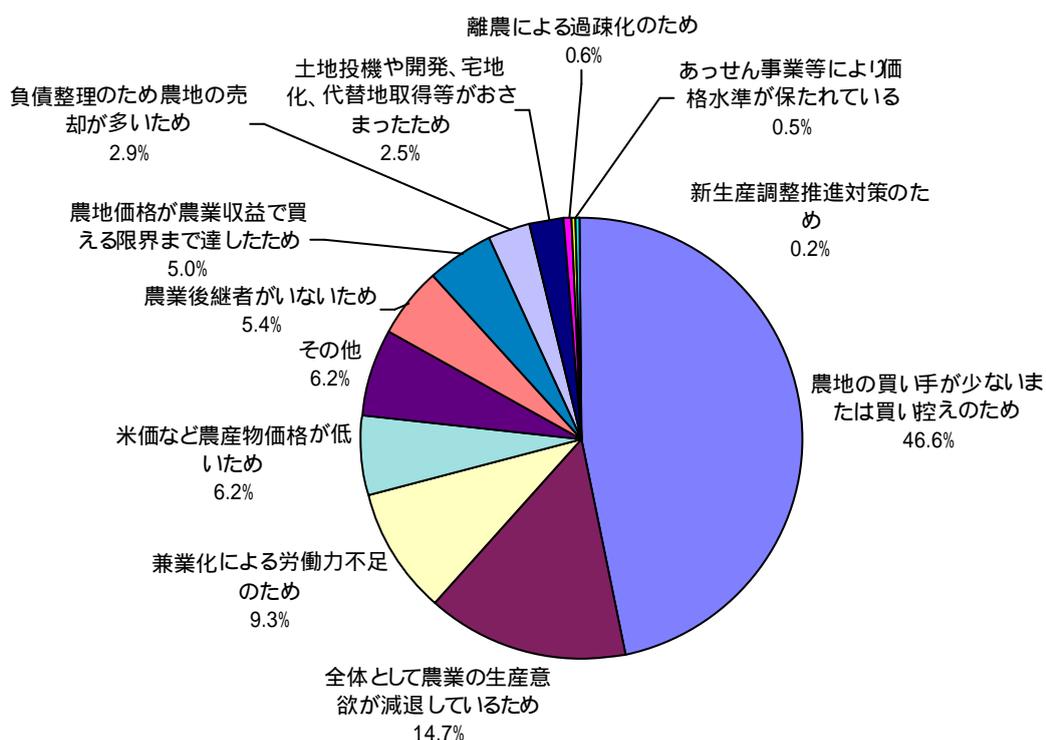


図8 都市的農業地域における中畑価格の下落要因割合



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18年調査で51回目である。調査時点は平成18年5月1日現在で、旧市町村(11,598)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11,471で、そのうち集計したのは10,281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

(注)農用地区域外には白地と非指定の区域が含まれる

(注)*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 市町村合併の影響により前年までは「都市計画法の線引きをしていない市町村」内の旧市町村であったものが、本年より線引きが行われている市町村」内の旧市町村に変更されたケースがあり、それが農地価格の変動要因となった。そのため、本年の諸表の作成は、実勢の対前年の推移をつかむため「都市計画法の線引き区分を前年の区分(変更前)のものとして集計した参考値」を併せて示した。

*4 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) 守屋

(TEL) 03-5251-3905

(FAX) 03-3507-3081