

平成 22 年田畑売買価格等に関する調査結果(要旨)

平成 23 年 3 月 25 日

全国農業会議所

純農業地域の農地価格は16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

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**136万3千円**(10aあたり以下同じ)で前年比**1.8%の下落**、中畑*2 価格が**95万7千円**で**1.6%下落**しており、前年(中田-3.7%、中畑-2.6%)より下落率は小さくなっている(表1)。

中田、中畑価格ともに平成7年以降**16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、中田は近畿と沖縄を除くすべてのブロックで下落、中畑はすべてのブロックで下落した(表1・図1)。

中田価格は、北海道(-3.1%)、東海(-3.4%)、中国(-1.4%)、四国(-3.1%)で下落幅が拡大した。中畑価格は、東海(-3.1%)、中国(-1.1%)、四国(-2.3%)、沖縄(-1.7%)で前年より下落幅が拡大した。

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」(34.8%)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」(19.0%)、「生産意欲の減退」(14.0%)が続いている(図3)。

また、中畑では「農地の買い手の減少」(25.4%)が最も大きく、次いで「農産物価格の低迷」(21.7%)、「生産意欲の減退」(15.9%)が続いている(図4)。

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 平成22年	増減率 平成21年	平均価格	増減率 平成22年	増減率 平成21年
全 国	1,363	△ 1.8	△ 3.7	957	△ 1.6	△ 2.6
北海道	265	△ 3.1	△ 1.0	127	△ 0.3	△ 1.1
東 北	702	△ 3.6	△ 3.7	403	△ 2.9	△ 3.9
関 東	1,782	△ 0.8	△ 2.4	1,783	△ 0.9	△ 1.7
東 海	2,360	△ 3.4	△ 2.6	2,143	△ 3.1	△ 0.8
北 信	1,606	△ 1.2	△ 7.8	1,042	△ 1.1	△ 6.2
近 畿	2,239	0.1	△ 3.8	1,529	△ 0.1	△ 2.1
中 国	858	△ 1.4	△ 0.9	476	△ 1.1	△ 0.4
四 国	1,957	△ 3.1	△ 0.9	1,031	△ 2.3	△ 0.4
九 州	1,039	△ 1.4	△ 2.4	688	△ 0.8	△ 3.4
沖 縄	906	0.0	1.0	1,133	△ 1.7	△ 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%)

	平成6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
中田	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	1,470	1,441	1,388	1,363
	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	-2.3	-2.0	-3.7	-1.8
中畑	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	1,014	998	972	957
	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	-2.2	-1.6	-3.1	-1.6

図1 ブロック別農地価格

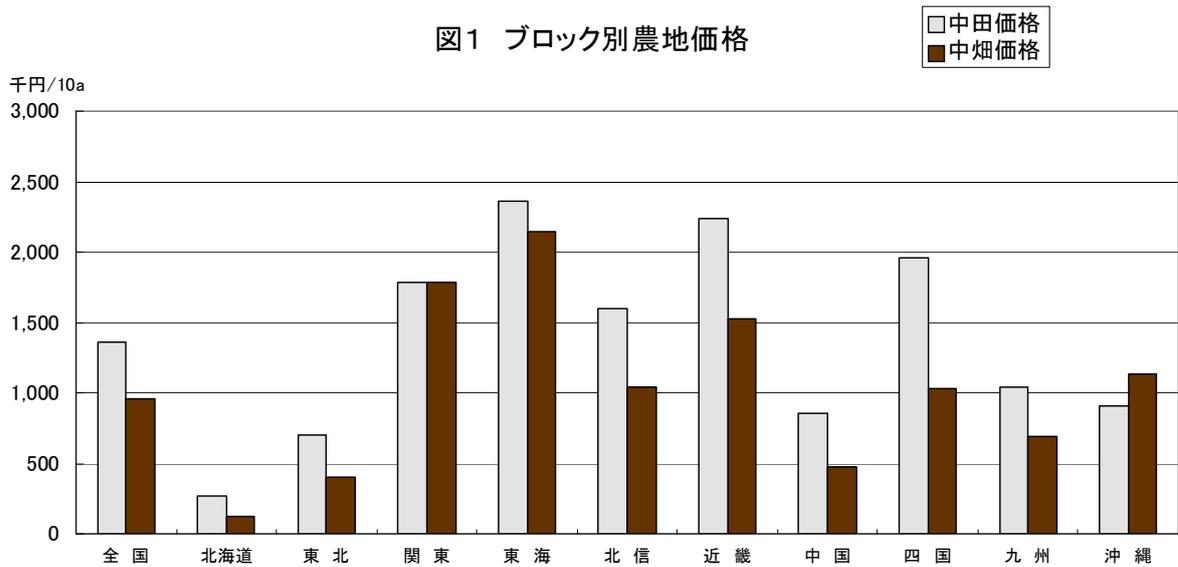


図 2 農地価格と対前年増減率の推移 (純農業地域・全国平均)

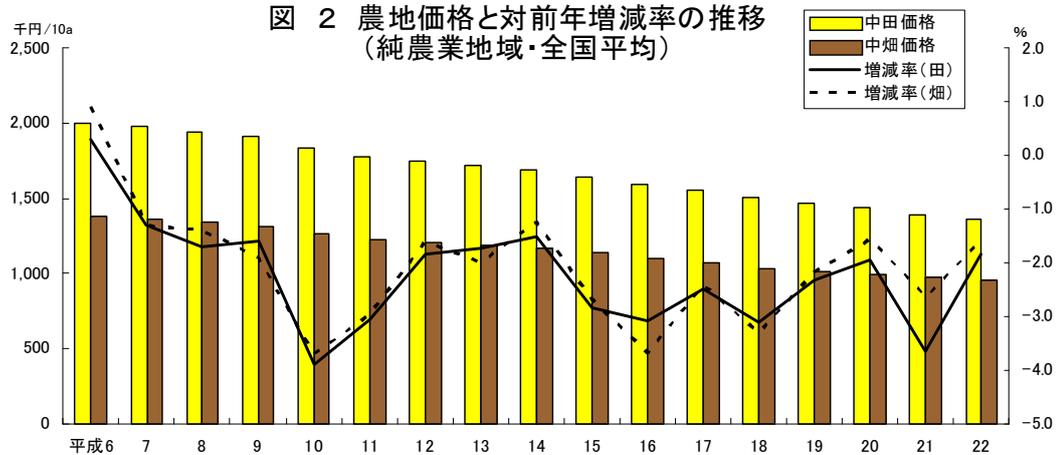


図3 純農業地域における中田価格の下落要因割合

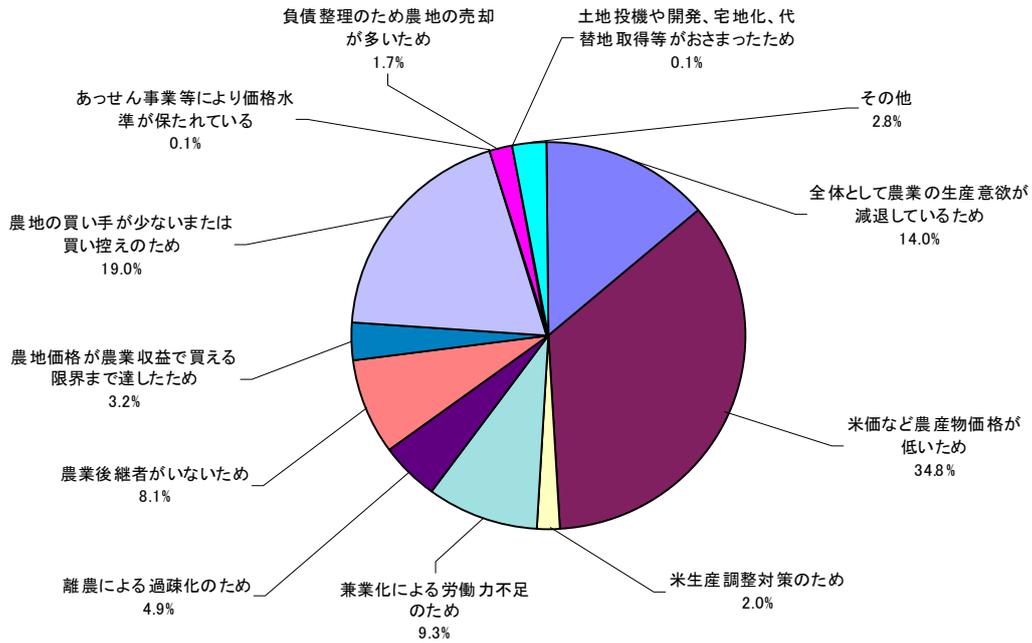
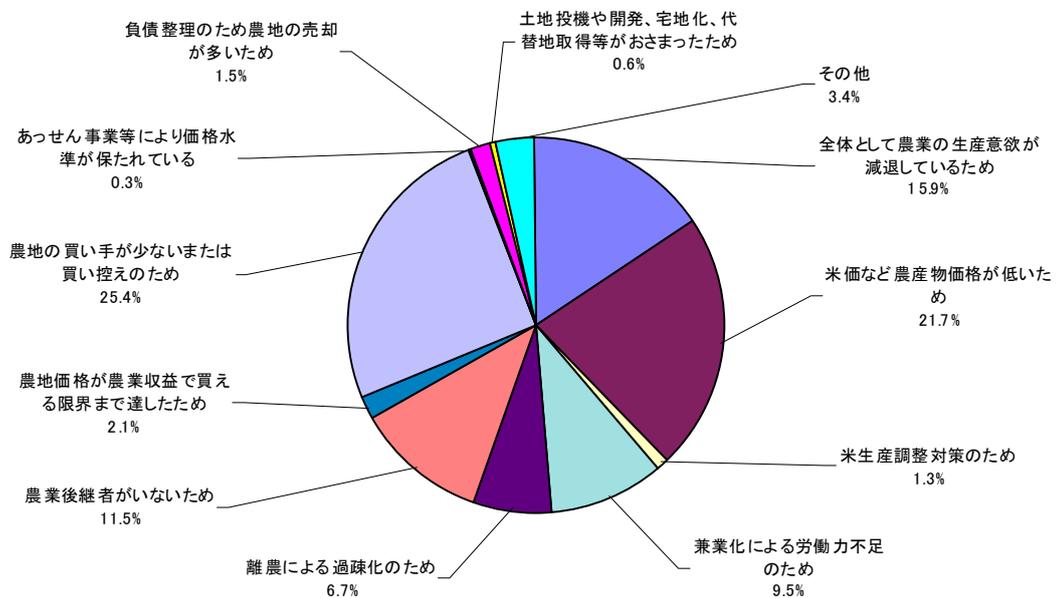


図4 純農業地域における中畑価格の下落要因割合



都市的農業地域の農地価格は18年連続で下落
下落要因は「農地の買い手の減少」が中田で4割、中畑で5割

2. 都市的農業地域*3の農地価格

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447万9千円で前年比5.4%の下落、中畑が427万8千円で5.3%下落しており、前年(中田-4.7%、中畑-4.5%)より下落率が中田で0.7ポイント、中畑で0.8ポイント大きくなっている(表3)。

中田、中畑ともに18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60.1%、61.9%の下落となっている(表4・図6)。

ブロック別にみると、中田価格は北海道(-3.8%)、関東(-12.8%)、北信(-4.2%)、近畿(-3.2%)、中国(-6.3%)、四国(-5.3%)で下落幅が拡大している。

中畑価格は、北海道(-13.6%)、関東(-15.0%)、近畿(-2.8%)、中国(-3.1%)、四国(-3.0%)で前年より下落幅が拡大している(表3・図5)。

価格の下落要因としては、「農地の買い手の減少」が最も多く、中田で全体の40.5%、中畑で51.8%を占めており、続いて「米価など農産物価格の低迷」が中田で24.9%、中畑で11.3%と続いている(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 平成22年	増減率 平成21年	平均価格	増減率 平成22年	増減率 平成21年
全 国	4,479	△ 5.4	△ 4.7	4,278	△ 5.3	△ 4.5
北海道	472	△ 3.8	0.8	605	△ 13.6	△ 1.1
東 北	2,088	△ 0.7	△ 5.6	1,705	△ 0.1	△ 2.4
関 東	3,027	△ 12.8	△ 6.5	3,521	△ 15.0	△ 4.5
東 海	7,897	△ 4.0	△ 5.9	8,411	△ 3.0	△ 6.0
北 信	4,296	△ 4.2	△ 2.3	3,490	△ 3.4	△ 4.0
近 畿	5,566	△ 3.2	△ 0.5	5,026	△ 2.8	△ 0.4
中 国	4,363	△ 6.3	△ 3.4	3,118	△ 3.1	△ 0.6
四 国	6,636	△ 5.3	△ 1.7	4,869	△ 3.0	△ 1.1
九 州	2,548	△ 5.2	△ 10.9	2,122	△ 2.0	△ 11.1
沖 縄	-	-	-	4,959	0.1	△ 10.2

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%)

	平成4	平成5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
中田	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	5,199	4,965	4,733	4,479
	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	-5.21	-4.5	-4.7	-5.4
中畑	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	4,892	4,734	4,519	4,278
	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	-5.34	-3.2	-4.5	-5.3

図 5 ブロック別農地価格

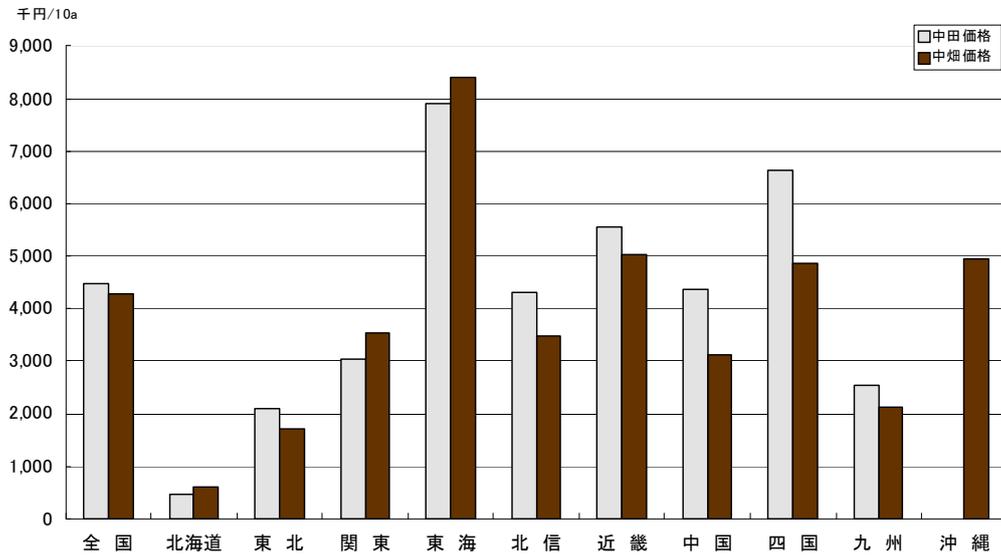


図 6 農地価格と対前年増減率の推移
(都市的農業地域・全国平均)

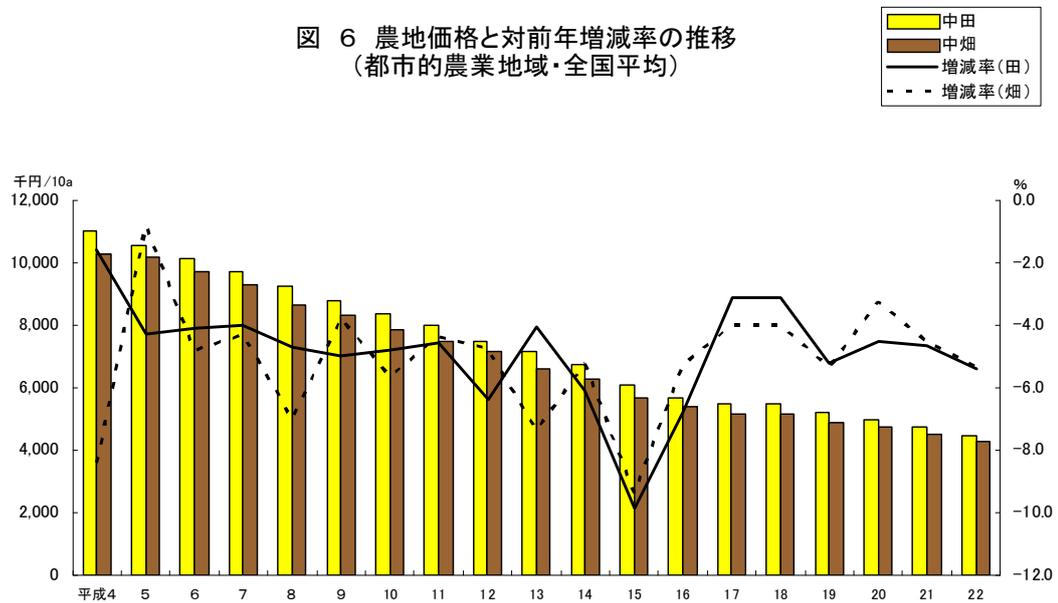


図7 都市的農業地域における中田価格の下落要因

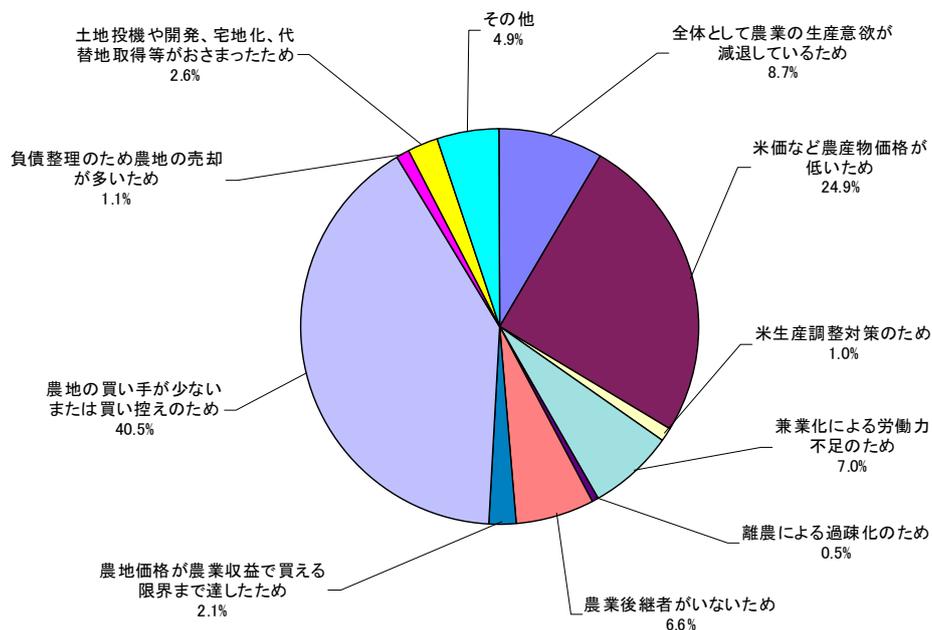
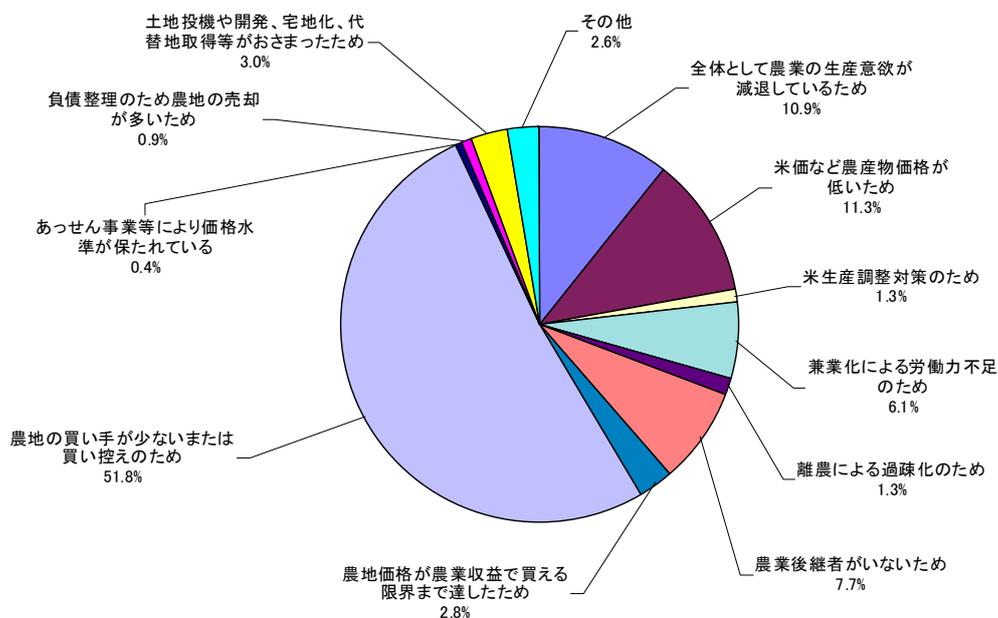


図8 都市的農業地域における中畑価格の下落要因割合



3. 調査の方法等について

本調査は昭和31年以降毎年実施しており、平成22年調査で55回目である。調査時点は平成22年5月1日現在で、昭和25年当時の旧市町村ごとに調査を行っており、旧市町村が複数の新市町村に分割編入された場合はそれぞれを対象地区(11, 596地区)としている。

このうち、都市化が進んで農地がなくなり、調査不能となっている対象地区を除外した調査地区総数は11, 464で、そのうち集計したのは10, 440(集計率91. 1%)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の線引きをしていない市町村(線引き指定が行われていない市町村)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の線引きが完了した市町村(線引き指定が行われている市町村)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・組織対策部
 (担当) 岩崎、荒井
 (TEL) 03-6910-1123
 (FAX) 03-3261-5131