

# 農政調査時報

第596号 2026秋

## 寄稿

農地集約の「指標化」とその進捗管理に「OKR手法」を活用することについての考察

一般財団法人 農政調査委員会  
専門調査員 稲垣 照哉

農地中間管理事業のさらなる活用に向けた課題と提案

一般社団法人 石川県農業会議  
事務局長 中出 吉彦

「2022年問題」後の都市農地の現状と課題

—東京都と和歌山市の事例から—

東京大学大学院 農学生命科学研究科  
教授 安藤 光義

新しいコメ政策と水田作経営の課題

—全国稲作経営者会議・大規模水田経営体モデル  
調査の結果より—

日本大学 法学部 教授 西川 邦夫

## 調査

令和7年田畑売買価格等に関する調査結果について

一般社団法人 全国農業会議所 農地・組織対策部



# 農政調査時報

第596号 2026秋

## 目 次

|      |                                                                                 |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| ●巻頭言 | 人口減少社会における農村と地域計画……………                                                          | 1  |
| ●寄稿  |                                                                                 |    |
|      | 農地集約の「指標化」とその進捗管理に「OKR手法」を活用することについての考察<br>…………… 一般財団法人 農政調査委員会 専門調査員 稲垣 照哉 ……  | 3  |
|      | 農地中間管理事業のさらなる活用に向けた課題と提案<br>…………… 一般社団法人 石川県農業会議 事務局長 中出 吉彦 ……                  | 21 |
|      | 「2022年問題」後の都市農地の現状と課題—東京都と和歌山市の事例から—<br>…………… 東京大学大学院農学生命科学研究科 教授 安藤 光義 ……      | 37 |
|      | 新しいコメ政策と水田作経営の課題<br>—全国稲作経営者会議・大規模水田経営体モデル調査の結果より—<br>…………… 日本大学法学部 教授 西川 邦夫 …… | 49 |
| ●調査  |                                                                                 |    |
|      | 令和7年田畑売買価格等に関する調査結果について<br>…………… 一般社団法人 全国農業会議所 農地・組織対策部 ……                     | 59 |

## 巻・頭・言

# 人口減少社会における農村と地域計画

「2026年版高齢社会白書」（内閣府・6月12日公表）は、日本の総人口は2060年には1億人を割り込み9615万人、その後も更に減少を続け2070年には9000万人を切るとした。日本の総人口は今世紀前半を中心に続き、45年までは65歳以上の高齢者が増え続ける一方、15～64歳の生産年齢人口が急減する。人口減少と高齢化の進行は、出生数が死亡数を大きく下回る自然減と都市部への人口流出に歯止めがきかない地方、とりわけ農村部で著しく、15歳未満の若年層人口も大幅に減少している。AI（人工知能）やロボットによる労働代替は進むものの、労働力の減少が深刻化する「一番きつい20年間」になると、多くの専門家が指摘している。

農村社会の衰退は、農業集落の現状を映し出す鏡でもある。過疎地域の農業集落の4割超が65歳以上の高齢者が人口の半数を超え、農作業などの共同活動が維持困難な状態にある限界集落の水準に達している。農林水産省の「2025年農林業センサス農山村地域調査（農業集落調査）結果」によると、農業集落の約9割が過去1年間に寄り合いを開催したが、5年前に比べ割合は4.2ポイント低下し、開催頻度も最多割合が年6～11回開催から3～5回開催と実質半減した。寄り合いの開催は、意思決定機能を保有する集落機能の根幹であり、頻度低下は集落機能の低下による農業生産基盤の弱体化と農業生産活動の縮小を意味している。

2025年3月末に全国の市町村で策定された地域計画では、全体の約3割の農地が10年後の受け手を特定できなかった。最大の理由は、主体となる地域の担い手の高齢化と減少である。同計画の継続的な見直しの中で、特に担い手の不足地域では集落を越えた広域での担い手の確保が必要となる。農業集落調査結果では、地域資源（農地・農業用排水路・河川・水路等）の保全において、複数の農業集落と共同で保全する割合が低下した一方、単独の農業集落で保全する割合は上昇した。単独保全の増加は、労働力調達や農機具利用等の面での非効率性を高め、担い手の減少と高齢化がそのまま集落の縮小・消滅へと向かう兆候を表している。

地域の基幹産業である農業の未来像を明確に描くことが、持続可能な地域社会の実現には欠かせない。今後の農地政策の起点となる地域計画の継続的な見直しはその試金石でもある。「集落機能は維持されている」という前提の政策遂行は限界を迎えており、農地利用調整や担い手確保は、集落内だけの検討では一歩も前に進めない。市町村・農業委員会や農協、土地改良区、農地中間管理機構等の関係機関の役割分担と連携による地域外からの関与と支援の強化が不可欠。AIやGIS（地理情報システム）の先端技術の積極的な活用、農村型地域運営組織（農村RMO）や特定地域づくり事業協同組合等との連携も極めて効果的だ。人口減少社会における地域・農村社会の維持に向け、今はあらゆる手法を駆使して「一番きつい20年間」を乗り切るしかない。



# 農地集約の「指標化」とその進捗管理に 「OKR手法」を活用することについての考察

## —面積割合方式の限界と、集団化率・移動率を軸とする複合指標の提案—

一般財団法人農政調査委員会 専門調査員 稲垣 照哉

### 本稿の要旨

規制改革実施計画（令和8年7月21日閣議決定）により、農林水産省は「農地集約率の算定方法」を令和8年度中に設計することとなった。集約を要件とする既存事業はいずれも面積割合方式である。本稿はこの方式を全国共通の集約指標へ横滑りさせる危険を指摘し、交換分合の集団化率・移動率の設計思想を基礎に、公表指標としての「農地統合率」と、「移動率」「集約効率」の二つの分析指標からなる指標体系を提案する。

あわせて、その進捗管理をKPIではなくOKR手法によるべきことを論ずる。

### 目次

- I 検討の出発点—令和8年規制改革実施計画
- II 先行事例—集約を面積で測る既存事業
- III 面積割合方式を全国指標に用いることの難点
- IV 「集団化」「団地」「集約化」—概念の系譜と指標の非対称性
- V 交換分合指標が示す設計思想
- VI 「集約化率」は単一指標「農地統合率」と、二つの分析指標で
- VII 運用の思想—KPIではなくOKR（目標と主要な成果）として
- 補論 OKR手法の地域計画ブラッシュアップへの応用
- VIII 本提案の限界と補正の方向
- IX 結論と提言
- 注・出典

## I 検討の出発点 — 令和8年規制改革実施計画

### 1 閣議決定が課した宿題

令和8年7月21日に閣議決定された規制改革実施計画は、実施事項の筆頭に「地域計画、農地の大区画化、農地集約及び担い手の現状等を踏まえた農地利用最適化のための制

度面・運用面の見直し」を掲げ、農地集約率を「農地の集約化の進捗率を定量的に評価するための手法」と定義したうえで、算定方法の設計に五つの措置を指示した（注1・表1）。令和7年4月末時点の確定値では、地域計

画区域内の農用地等約422万haのうち約134万ha、3割の農地に将来の受け手が位置付けられていない。目標地図18,894地区

のうち集約化が明確化されたものは約1割である。

表1 規制改革実施計画が指示した農地集約率の算定方法の設計スケジュール

| 措置 | 内容                                                                            | 実施時期      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ①  | GISデータ取得や他データとの連携、地目も含む種々の条件設定による解析手法の選定等の研究・分析を行った上で、少なくとも水田の農地集約率の算定方法の案を公表 | 令和8年度     |
| ②  | ①の算定方法案に基づく市町村ごとの農地集約率の試算結果を取りまとめ、公表                                          | 令和9年度     |
| ③  | ①の際、畑（樹園地を含む）の農地集約率の算定方法について検討し、結論を得る                                         | 令和8年度     |
| ④  | 算定方法を現場活動の分析に活用し、改良を進めるとともに、市町村ごとの農地集約率について必要な改定を行う                           | 令和10～11年度 |
| ⑤  | ②③④を踏まえ、農地利用最適化の観点から優良な事例を公表                                                  | 令和9～11年度  |

注目すべきは、閣議決定自身が設計に三つの枷をはめている点である。①品目別の団地化が重要であること、②評価手法は生産品目・経営規模・地理条件等の違いを含め地域の実態を踏まえること、③地域計画では田・畑・樹園地を区別して議論している実態があること。いずれも全国一律の単純な指標を戒める文言と読める。措置①が「GISデータ取得・解析手法の選定」から出発する以上、面積を積み上げる方向へ流れる圧力が働き、②により市町村ごとの試算結果が公表される。本稿の問題意識はここにある。

## 2 指標化を求めているのは誰か

令和8年1月26日、規制改革推進会議のワーキング・グループで日本農業法人協会が集約率等の数値目標の明示を提言し（注2）、実施計画の閣議決定に至った。農林水産省も

同会議への提出資料で、農地集積率が令和6年度末で61.5%にとどまること（注3）、集積が進んでも農地が分散したままでは生産性が上がらないこと（注4）を挙げている（注5）。

しかし、算定式の確立と見える化を求めているのは規制改革推進会議であり、農林水産省の立場は「検討・結論」とどまる。同会議が市町村比較を前提とした定量指標を求めるのに対し、農林水産省には、集約化の実質は地域の話合いによる目標地図の実現度にあるという理解が根強いのではないか。この緊張関係が本稿の出発点である。そして何より、地域計画の本旨は農業の将来の在り方の協議にあり、農用地の効率的利用はその次に位置づけられる。集約率の指標化がこの順序を逆転させないか。これが根底にある懸念である。

## II 先行事例 — 集約を面積で測る既存事業

### 1 農地集約化促進事業「集約化加速タイプ」

先行事例として具体的なものは、農地集約化

促進事業のうち「集約化加速タイプ」（旧・集約化奨励金）が集約の度合いを交付要件にしていることである（注6・表2）。

表2 農地集約化促進事業「集約化加速タイプ」の交付の仕組み

農地バンクからの転貸等により新たに増加した1 ha（中山間地域又は樹園地は0.5ha、北海道は6 ha）以上の団地面積に、地域の農地面積に占める団地面積の割合の増加ポイントに応じ、交付単価1～3万円/10aを乗じた額を交付する。

分子が閾値を超える団地の面積、分母が地域の農地面積である。以下これを面積割合方式と呼ぶ。

## 2 面積で集約を測る他の事業

集約を要件とする事業は他にもある（表3）。

表3 集約を面積で測っている主な国庫事業とその要件

| 事業名              | 集約に関する要件                                                                        |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 農地中間管理機構関連農地整備事業 | 集約化を「同一経営体の1 ha（中山間・樹園地0.5ha）以上のまとまり」と数値定義し、集積率・集約化率がおおむね50ポイント以上向上することを採択要件とする |
| 地域集積協力金          | 交付対象面積の1割以上が新たに集積されるか、同一耕作者の団地面積が10%以上増加すること                                    |
| 中山間地域等直接支払交付金    | 対象農用地を「1 ha以上の一団の農用地」とする                                                        |
| 農地耕作条件改善事業       | 事業達成状況報告の様式に「田の区画拡大（うち集約化〇〇a）」欄を置く                                              |

ここから二つが読み取れる。第一に、集約化の数値定義として厳密なのは機構関連農地整備事業の「同一経営体の1 ha以上のまとまり」であり、集約化加速タイプの団地要件と整合する。第二に、そして決定的なのは、既存事業がいずれも面積又は面積割合で測っていることである。団地数や筆数の減少で測る国庫事業は見当たらない。交付金の要件と

して面積割合方式は合理的だが、問題は、これを全国共通の「集約率」へ横滑りさせてよいかである。

## 3 今後の分岐点 — 三つの方式

農林水産省が令和8年度中に示す算定方法は、およそ次の三つの方式のいずれかに立とう（表4）。

表4 農地集約率の算定方法をめぐる三つの方式

| 方式          | 算定の基礎                      | 運用上の性格                       |
|-------------|----------------------------|------------------------------|
| ①団地面積ベース    | 一定規模以上の団地の面積が地域の農地面積に占める割合 | 画一的なKPI的運用に陥りやすい             |
| ②団地数ベース     | 団地（圃場区画）の数の減少度             | 初期条件を分母に組み込む相対指標として設計でき、OKR的 |
| ③目標地図達成率ベース | 目標地図に描かれた将来の姿の実現度          | 地域の話合いに紐づくため最もOKR的           |

どの方式に立つかが、そのまま今後十年の現場の行動を規定するのではないだろうか。

本稿は②を軸に③を補助指標として組み合わせる立場をとる。

### Ⅲ 面積割合方式を全国指標に用いることの難点

#### 1 閾値の断崖

1 haという閾値の場合、0.99haの団地は評価の対象とならず、1.01haの団地は評価される。営農効率は連続的に変化するのに、評価が不連続になる。閾値の直下の団地を「あと一筆」で越えさせる調整に資源が集中し、遠い地区は視野の外に置かれる。

#### 2 地域ごとの到達可能性が織り込まれていない

分母が「地域の農地面積」であるため、傾斜・水系・所有構造・集落配置によって理論上の上限が地区ごとに異なるにもかかわらず、同一の物差しで比較される。中山間・樹園地0.5ha等の区分は緩和の工夫だが、区分の内部の差異は吸収できない。指標が映すのは、その地域がどれだけ努力したかではなく、もともとどのような条件の土地であったかである。動かしようのない数値を毎年示されれば、現場の意欲は折れる。

#### 3 主体と合意形成の過程が指標から消える

面積割合は結果のみを見る。農業委員会や農地バンクが重ねた合意形成の努力は指標上ゼロと評価される一方、基盤整備の完了で自動的に数値が上がる地区もある。努力と成果の対応が切れた指標は、進捗管理の道具になりえない。

#### 4 零細層の切り離しを制度的に固定するおそれ

これが最も重い問題である。面積割合方式

の分母は地域の農地面積である。零細層が耕す小さな圃場は閾値に届かず分子に入らないが、分母には残り続ける。その農地を地域計画の対象から外し、耕す者を「農業を担う者」に位置づけなければ、分母だけが小さくなって数値は上がる。零細層を切り離すほど成績がよくなる構造である。3 ha未満層が経営体数の8割超を占めるなかで、これは政策の目的と逆行しかねない。

基幹的農業従事者は2020年の136万3千人から2025年には103万6千人へと24.0%減少した(注7)。問題はそれにとどまらない。離農農地が大規模層の規模拡大に結びつくとは限らず、安藤光義の分析では20ha以上層の受入率は都府県平均で35%にとどまる(注8)。指標の設計は、耕作可能な間は営農を継続してもらおう方向と整合していなければならない。

筆者はこの二年間、地域計画の現場で、九十二歳の集落リーダーが一昨年トラクタを新規購入したという話や、孫が定年退職して就農するので頑張るという声に接してきた(注9)。短兵急な集積・集約の働きかけが現場にハレーションを引き起こしかねないと、経験に照らして思わずにはいられない。ここを誤れば、制度は自らの前提を壊すことになりはしないだろうか。

#### 5 面積指標に固有の不都合

加えて、面積を基礎とすること自体に由来する不都合がある。第一に、集落営農によって統計上の集積率は100%に近づき得るが、圃場が分散したままであれば実質的な集約とは言い難い。第二に、リスク分散のためあえ

て圃場を分散保有の方が合理的な経営体もあり、全国一律の数値目標はこれを「未達」として扱う。第三に、中山間地域では農道・法面の整備によって農地の絶対面積が減少する。面積を分子に置く指標は、改善を後退として記録することになる。

さらに根本的な問題として、「集約化」は

そもそも定義が現場で共有されていない。後章で述べる「団地」概念の不変性とは対照的である。共有されないまま数値目標を設定すれば、現場は何を目指せばよいのか分からないまま数字だけを追いかけてかねない。加えて、毎年度の団地面積を全国集計する体制もない。

## IV 「集団化」「団地」「集約化」 — 概念の系譜と指標の非対称性

### 1 「集団化」（団地化）の定義と歴史的経緯

代替案を示す前に概念の系譜を確認しておきたい。農地の「集団化」（団地化）は土地改良法（昭和24年法律第195号）以来の古典的な事業概念であり、同法第1条は制定当初「農地の改良、開発、保全及び集団化を行い」と規定していた（注10）。手法は、工事

に伴い権利関係を一挙に確定する換地と、工事を伴わず権利の交換によって分散農地をまとめる交換分合の二つに大別される。

### 2 集団化率という確立した指標

見逃せないのは、集団化が当初から明確な算定式を伴っていたことである（注11・表5）。

表5 交換分合における集団化率の算定式

$$\text{集団化率} = (p - q) / (p - n) \times 100$$

p：従前の団地数 q：実施後の団地数 n：地区内の耕作者数

地区ごとの従前の団地数と耕作者数を分母に置く相対指標であり、初期条件によって目指すべき水準が異なるという、現場の実情に即した設計である。後章で論ずるOKR的運用の歴史的な原型と言ってよい。なお本稿は記号を農林水産省資料の表記（p・q・n）に統一する（注12）。

### 3 「団地」概念の不変性

集団化率が早くから確立し得た理由は、「団地」の空間的イメージが政策手法の転換を超えて一貫していることにある。平成21年の全国農業会議所「交換分合の手引」は、団地

を「農業機械作業の段階における耕作の作業が中断されないで継続できる農用地の集まり」と定義し、5つの接続類型を図示していた（注13）。現在の農地バンクを説明する農林水産省パンフレットもほぼ同一の5類型を図示する（注14）。

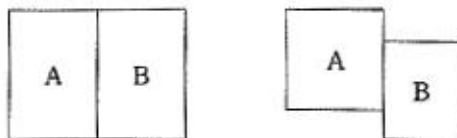
線画とイラストの違いはあるが構成・要件は事実上同一であり、「団地」が政策の目的を問わず使える不変の空間概念であることを示している。権利の再編を図る交換分合の時代にも、利用権の再配分を図る農地バンクの時代にも同じ絵で説明できる。この普遍性が、区画の数を指標の基礎とする根拠でもある。

図1 交換分合時代の団地イメージ（注13）

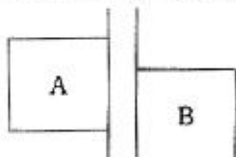
【団地の概念】

団地……農業機械作業の段階における耕作の作業が中断されないで継続できる農用地の集まり

- (1) 二つ以上の土地が、畦畔で接続している場合



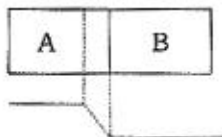
- (2) 二つ以上の土地が、小幅員の農道又は水路で接続している場合



- (3) 二つ以上の土地が、各々一隅で接続し、作業の継続に大きな支障のない場合



- (4) 段状をなしている二つの土地の高低の差が、作業の継続に差支えない場合



- (5) 二つ以上の土地が、耕作者の宅地に接続している場合

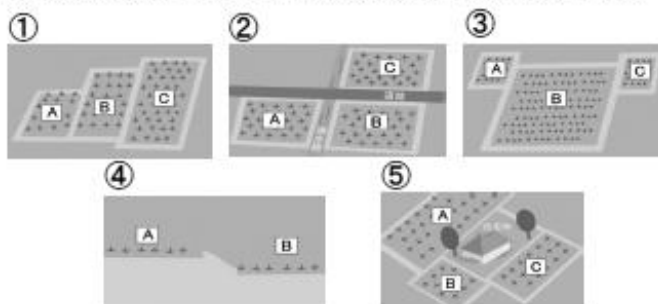


注) (1)、(2)、(3) にあっては (4) の要件は必ず満たしているものとする。

図2 現在の農地バンク時代の団地イメージ（注14）

団地とは、以下のいずれかに該当する一連の農作業の継続に支障が生じない2筆以上の隣接する農地を言います。

- ① 畦畔で接続する農地
- ② 農道又は水路等を挟んで接続する農地
- ③ 各々一隅で接続する農地
- ④ 段状に接続する農地
- ⑤ 借受希望者の宅地に接続している2筆以上の農地



#### 4 「集約化」の定義と、指標の未確立

これに対し「集約化」は、集団化を土台としながら近年政策目標として前面に出てきた概念である。農林水産省は白書の用語解説で、集積を「農地を所有し、又は借り入れること等により、利用する農地面積を拡大すること」、集約化を「農地の利用権を交換すること等により、農地の分散を解消することで農作業を連続的に支障なく行えるようにすること」と定義する（注15）。所管も集団化が農村振興局、集積・集約化が経営局と分かれる（注16）。日本農業法人協会の会員調査では、会員農地は平均33団地に分散している（注17）。

そして集約化には、集団化率に相当する指

標がいまだ確立していない。この非対称性こそ、指標化を求める指摘の背景にある。

#### 5 「できごと」と「状態」― 測定対象の性質の違い

もっとも、集団化率をそのまま集約化に流用すればよい話ではない。集積率は、農地が担い手に移転したか否かという一回的な事実の集計である。集団化率も、権利関係が再編されたという「できごと」の帰結を数える点で軌を一にし、事業が完了すれば数値が確定する。集約が測るのは、圃場が隣接し連続して利用されている関係性であり、日々変動しうる「状態」で、完了という区切りが存在しない（表6）。

表6 「集積」「集団化」「集約化」の測定対象と指標の対比

|        | 集積          | 集団化           | 集約化              |
|--------|-------------|---------------|------------------|
| 測るもの   | 担い手の利用面積の拡大 | 交換分合等による団地の形成 | 圃場が隣接し連続利用される関係性 |
| 対象の性質  | できごと        | できごと          | 状態               |
| 完了の区切り | あり（権利移転時点）  | あり（事業完了時点）    | なし（日々変動しうる）      |
| 確立した指標 | 集積率         | 集団化率          | 未確立              |
| 所管     | 経営局         | 農村振興局         | 経営局              |

算定方法の設計が難航しているのは、手元の測定枠組みが「できごと型」の発想に根ざしたものしかなく、これを「状態型」の対象に当てはめようとしているからではないか。

もっとも、いま述べたことは本稿の提案にも跳ね返ってくる。集団化率の設計思想を借

りるのであれば、それこそ「できごと型」の枠組みを「状態型」の対象に持ち込むことにならないか、という批判だ。本稿が借りるのは集団化率の計算の組み立て方であって、測定対象ではない。

### V 交換分合指標が示す設計思想

#### 1 集団化率と移動率

ここで想起すべきが、交換分合制度が長年用いてきた二つの指標である。交換分合は、工事を伴わず一定地域の農用地の権利を一括

して移転・設定することにより集団化を図る制度である（注12）。交付要件を論ずるうえ両者は一体であり、集団化率を移動率と並べて掲げておく（表7）。

表7 交換分合が用いてきた二つの指標 — 集団化率と移動率

$$\text{集団化率} = (p - q) / (p - n) \times 100$$

p：従前の団地数 q：実施後の団地数 n：地区内の耕作者数

$$\text{移動率} = B / A \times 100$$

A：一定地域の農用地面積 B：交換分合により権利が移動した農用地の面積

集団化率の要は分母である。耕作者一人につき団地一か所という理論上の到達点を基準に置き、その地区で可能な最大の改善量の何％を実現したかを測る。単純な減少率ではない。同じ「団地が10か所減った」でも、もともと100か所あった地区と20か所しかない地区とでは意味がまるで違う。集団化率はその違いを分母に織り込み、条件の異なる地区どうしを同じ土俵で比べられるようにしている。

移動率の分母Aには「動かない農地」も含まれるため、移動率は自然に低い値をとる。これが測るのは成果ではない。地区の農地のうちどれだけを実際に動かしたか、言い換えれば地域がどれだけの手間をかけたかを表す。合意形成に要した労力は数えられないため、動いた農地の面積に置き換えたものと言ってよい。

## 2 交付要件が体现する思想

交換分合の実施に対する交付金（交付率50％）の交付要件は、面積おおむね5 ha以上、集団化率おおむね40％以上、移動率おおむね20％以上とされてきた（注12）。「移動率20％程度の権利移動で集団化率40％以上を出せ」という要求であり、少ない移動で大きな集団化を実現した計画を高く評価する設計である。しかもこの二指標は市町村・農

業委員会等が長年実務として回してきた。

## 3 実施主体が農業委員会であることの意味

この制度が誰の手に委ねられてきたかも見ておきたい。交換分合は明治32年の耕地整理法に淵源を遡る。最大の特色は、計画の確定によって権利が当然に移転・消滅する形成的効力を持つ公法上の形成行為である点にあり、関係権利者は所有権者に限られない（注12）。

昭和26年の農業委員会法制定により、市町村農業委員会に交換分合の実施主体としての権限が付与された。一筆ごとの土地履歴を熟知する現場密着性を前提に制度が設計されたのである。平成27年の法改正で主たる任務は「農地利用の最適化」へ再定義されたが、「合意形成を担う主体は農業委員会である」という制度哲学は一貫している。

今日的には、農地バンクの運用・機能の抜本的な改善を前提に、賃借権による集積は農地中間管理事業が担い、交換分合は相続や不在村化によって権利関係が動かなくなった農地の組み替えに活かす、という役割分担も考えられよう。筆者はかつて、人口増加時代に築かれた重畳的な権利保護の枠組みを人口減少下では軽くすべきだと述べ、これを「逆農地改革」と呼んだ（注9）。私有財産たる農

地に公共性を根拠として権利の一括した再編を可能にしてきた交換分合は、その具体的な制度資源にはかならない。本稿が交換分合の

指標に立ち返る理由も、算定式の便宜にあるのではない。指標を現場が自ら形成し運用してきたという運用哲学にある。

## VI 「集約化率」は単一指標「農地統合率」と、二つの分析指標で

措置②④はいずれも「市町村ごとの農地集約率」の公表・改定を定める。公表され改定される「農地集約率」は文脈上ひとつの値であり、複数の数値を並べる提案は「では当該市町村の集約率はいくつか」という問いに答えられない。他方、措置④は算定方法を「現場活動の分析に活用」することを、措置⑤は「優良な事例を公表」することを求める。現

場活動とは合意形成と権利移動であり、単一の率だけではこの二つを履行できない。

そこで本稿は、公表される単一の指標と、その背後で国が保持する指標とを階層化して提案する。後者を分析指標と呼ぶのは、措置④の「現場活動の分析に活用」という文言に由来する。

### 1 公表指標 — 農地統合率

表8 本稿が提案する農地統合率の算定式

$$\text{農地統合率 } Y = (M0 - M1) / (M0 - k) \times 100$$

M0：期首の圃場区画数 M1：期末の区画数 k：地域計画上の「農業を担う者」の数  
※集団化率（表5・表7）のp・q・nを、団地数から区画数へ、耕作者数から「農業を担う者」へ置き換えたもの。記号を変えたのは、測る対象が異なることを明示するためである

この一式（表8）をもって農地集約率とする。根拠は閣議決定の定義にある。同計画は農地集約率を「集約化の進捗率を定量的に評価するための手法」と定義した。進捗率と呼ぶ以上、始点と到達点が式の中になければならない。一定規模以上の団地が地域の農地面積に占める割合は状態量にすぎない。閣議決定の文言に適合するのは、始点M0と到達点kを分母に持つ統合率のほうではないだろうか。

分母のkに地域計画上の「農業を担う者」の数をを用いる点が肝要である。その地区で到達しうる上限を地域固有の値に置けば、条件不利地域も条件良好地域も同じ土俵に乗る。

零細でも耕作を継続する者が指標上も正當に扱われ、分母の重りとはならない。

IV-5（特に表6）の区別に照らせば、この式は次の点で集団化率と異なる。集団化率が事業の完了時点で確定するのに対し、統合率はM0とM1の二時点間の変化を測る。日々変動しうる状態を任意の期間で切り取って評価する構造である。あわせて区画は合筆を要件とせず、同一経営体による連続的な耕作が可能となった状態を基準とする。

### 2 集団化率との異同 — 焼き直しではないことの論証

式が似ているのは方法論の借用であって、

対象の同一性を意味しない。鍵は構成概念の違いにある。「団地」は、公法上の手続を経て権利関係が確定した結果としての、次の事業まで動かない静的な単位である。権利は所有権に限られず使用収益権も対象だが、計画の確定という一時点で固定される点は変わらない。これに対し「区画」は利用の現況を示し、交換分合のような一括の権利再編によらず、個々の権利設定の積み重ねで増減しうる

動的な単位である。集団化率の「耕作者数」がその事業に参加した地区内の耕作者であるのに対し、統合率の「農業を担う者」は当該区域で現に耕作・経営する主体であり、両者は必ずしも一致しない。

前者が「手続によって確定した単位」を、後者が「利用の現況単位」を数えている。これが両指標の測定対象の差の根拠である（表9）。

表9 集団化率と農地統合率の異同

| 観点       | 集団化率                          | 農地統合率                      |
|----------|-------------------------------|----------------------------|
| 適用範囲     | 交換分合・換地という事業単位の指標             | 地域計画・農地バンクを含む政策全体          |
| 前提とする手続  | 所有権・使用収益権を一括移転する交換分合の実務から生まれた | 一括の権利再編によらない利用権の組み替えも測れる設計 |
| 指標の性格    | 既に確立した指標                      | 未確立の集約率を測る代理指標（プロキシ）       |
| 共通する思考様式 | 初期条件を分母に組み込む相対指標として設計する       | 同左                         |

### 3 試算例 — 3経営体モデル

運用のイメージのため、単純化したモデルを示す（表10）。

表10 農地統合率の試算例 — 3経営体モデル

| 経営体      | 統合前区画数（M0） | 統合後区画数（M1） |
|----------|------------|------------|
| A        | 10         | 1          |
| B        | 8          | 4          |
| C        | 7          | 7          |
| 3経営体（合計） | 25         | 12         |

$$\text{統合率} = (25 - 12) / (25 - 3) = 59\%$$

Aは大きく統合が進んだ一方、Cは変化していない。経営体ごとに進捗が異なるのは当然であり、全国一律の水準で機械的に評価すべきでない。

### 4 市町村値の算出と、品目別の分解

算定の基礎単位は地域計画の区域とし、市町村値は区域別のY（農地統合率）を期首区画数M0で加重平均して得る。市町村の数値が低いとき、どの区域が足を引っ張るかを直ちにたどれる。

農用地面積ではなく区画数で加重するのは、面積で加重すると平場の大区画地帯の進捗が市町村値を支配し、小区画が密集する中山間地域の労力が掻き消されるからである。Ⅲ章で批判した歪みを集計段階で自ら招きかねない。

もっとも、区域ごとに算出できること自体は面積割合方式でも変わらない。違いは内訳の読み取りやすさにある。面積割合方式では閾値を下回る団地が一律ゼロと評価されるため、条件不利な区域は軒並みゼロ近くに張り付き、区域どうしの差が読み取れない。これに対し統合率は、各区域がその区域なりの上限に対してどこまで来たかを示すので、市町村値の内訳が意味を持つ。

また統合率は同一の式であるため、田・畑・

樹園地それぞれ分解して算定でき、相互に比較できる。閾値が品目ごとに異なる面積割合方式では、田の値と樹園地の値を並べても意味をなさない。措置③が求める畑（樹園地を含む）の算定にも応えられる。

## 5 分析指標① — 移動率（どれだけ動いたか・措置④に対応）

地域が現に動いたかどうかを測る指標である（表11）。この値がゼロで統合率が上がったのであれば、基盤整備や離農の結果であって地域の取組の成果ではない。措置④が求める「現場活動の分析」はこれなしに成立しない。ただし公表はしない。単独で公表すれば「動かすこと自体の目的化」を招くからである。

表11 分析指標①「移動率」の算定式

$$\text{移動率 } R = B / A \times 100$$

A：区域内の農用地面積 B：当該期間に権利移動・利用権の交換等が及んだ農用地面積

※算定単位は地域計画の区域、期間は年度とする

※交換分合の移動率（表7）の考え方を、事業単位から区域・年度単位へ広げたもの

## 6 分析指標② — 集約効率（少ない動きで大きく進んだか・措置⑤に対応）

少ない動きで大きく統合が進んだ区域を見つけるための指標である。統合率が何ポイント上がったかを移動率で割れば、動かした手間あたりの成果が出る（表12）。ただし、この割り算をどの区域にも当てはめてよいわけ

ではない。ほとんど動かしていない区域では割る数のごく小さくなり、わずかな進展でも比が極端な値になる。ある程度の動きがあった区域に限って比を算出し、それ以外は横軸に移動率、縦軸に統合率の増分をとった分布図の上に置いて位置を見る。

表12 分析指標②「集約効率」の算定

$$\text{集約効率 } E = \Delta Y / R$$

$\Delta Y$ ：農地統合率が何ポイント上がったか  $R$ ：同じ期間の移動率（％）

※動きの乏しい区域では比が極端な値になるため、一定の動きがあった区域

（例えば移動率５％以上）に限って算出する

※それ以外の区域は比を出さず、横軸に移動率 $R$ 、縦軸に統合率の増分 $\Delta Y$ をとった

分布図上の位置として捉える

※単年度では移動率が極小となる区域が多いため、３～５年の移動平均又は

地域計画策定時からの累計で算定する

## 7 補助指標 — 目標地図の充足度

目標地図で10年後の耕作者が特定された農地の割合である。実施計画自身が目標地図

の不足を問題視している以上、併せて置きたい（表13）。

表13 本稿が提案する指標体系 — 一主二従の構造

| 区分    | 指標（何を測るか）           | 性格   | 公表  | 対応する措置事項        |
|-------|---------------------|------|-----|-----------------|
| 公表指標  | 農地統合率 $Y$           | 進捗率  | する  | ②④（市町村ごとの公表・改定） |
| 分析指標① | 移動率（どれだけ動いたか）       | 投入量  | しない | ④（現場活動の分析）      |
| 分析指標② | 集約効率（少ない動きで大きく進んだか） | 効率   | しない | ⑤（優良事例の公表）      |
| 補助指標  | 目標地図充足度             | 前提条件 | する  | （目標地図データ整備と連動）  |

数えれば四つあるが、主従の関係にあるのは前三者である。目標地図充足度は集約の度合いではなく算定の前提となる地域計画の質を示すから、主従の外に置いて補助指標と呼ぶ。以下これを一主二従の構造と呼びたい。この構造は、Ⅳ－５の測定対象の性質の違いに対応する。統合率は「状態」を、移動率は「できごと」を測る。両者を一つの数値に混

ぜないことが要点である。

## 8 誰が何をつくるのか — 算定をめぐる役割分担

一次データを保有・更新するのは市町村と農業委員会で、数値に組み立てるのは国である。移動率も集約効率も現場が計算して報告するものではない（表14）。

表14 指標をめぐる役割分担 — 誰が何をつくるのか

| 段階           | 内容                                                                                            | 実施・作成主体                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ①一次データの保有・更新 | 圃場区画数 ( $M0 \cdot M1$ )、「農業を担う者」の数( $k$ )、区域内の農用地面積( $A$ )、権利移動面積( $B$ )。区画は筆ポリゴンと耕作者情報の突合で判定 | 市町村・農業委員会（農地台帳等の日常業務で）            |
| ②区域別の算定      | ①の実数から区域ごとの統合率 $Y$ 、移動率 $R$ 、集約効率 $E$ を計算する                                                   | 国（現場に率の算出は求めない）                   |
| ③市町村値への集計    | 区域別 $Y$ の区画数加重平均                                                                              | 国                                 |
| ④公表          | 統合率と目標地図充足度のみ（他は非公表）                                                                          | 国                                 |
| ⑤目標水準の設定     | 各区域が目指す $KR$                                                                                  | 地域の協議の場合（農業委員会が運営の一翼を担う）。国は割り当てない |
| ⑥算定方法の見直し    | 算定式・用語定義・全国水準の把握                                                                              | 国（個別地域の目標設定には及ばない）                |

紛らわしいのは移動率である。現場が算出するように見えるが、そうではない。現場が保有・更新するのは区域内の農用地面積 $A$ と権利移動面積 $B$ という実数であり、割って率にするのは国である。統合率も集約効率も同じである。

要点は二つある。第一に、現場に求めるのは新たな調査ではない。区画数は、筆ポリゴンと耕作者情報の突合によって得る。第二に、算定と集計を国が引き受ければ、計算方法が市町村ごとにばらつく事態を防げる。

## VII 運用の思想 — KPI（重要業績評価指標）ではなくOKR（目標と主要な成果）として

### 1 全国一律の数値目標が示した先例

「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）は、令和5年度末までに農地集積率を8割とする成果目標を掲げた。しかし直近で61.5%にとどまり、約11年間の上昇幅は約13ポイントにすぎない（注18）。この実績を踏まえ、令和7年4月11日の新基本計画では達成期限が2030年度へ延長され、目標水準も7割へ下げられた。

地域による農地条件・産業構造の差が大きなかで、全国一律の数値目標を閣議決定の形で掲げたこと自体に無理があったのではない。集積率ですらそうであった以上、地域の実情に規定される集約率を全国一律KPIとして設計する危うさは、なおのこと大きい。

### 2 OKRという枠組み

OKRは、1970年代に米国インテル社CEOのアンディ・グローブが導入し、後にジョン・ドーアがGoogle社へ紹介して普及した枠組みである（注19）。KPIが確実な達成を前提とする上位機関割り振り型であるのに対し、OKRは60～70%程度の達成を理想とするボトムアップ型で、O（Objective）として現場が実現したい定性的ゴールを、KR（Key Results）として進捗を測る数値指標を現場自身がセットする点に本質がある。

### 3 なぜ集約率がOKRに馴染むか

農地集約の実質は合意形成にある。合意形成は直線的に進むものではなく、地権者の世代交代や一戸の離農によって局面が大きく動

く。年度末に達成したか否かで区切りをつけるKPI型の管理は、この性質と相容れない。

統合率の構造もこれと響き合う。この指標はその地区で到達しうる上限を分母に置くから、出てくる数値は「達成したか、しないか」ではなく「上限までの道のりをどこまで来たか」を示す。ゼロか百かではなく途中経過そのものが意味を持つ。これはOKRの考え方そのものと言えないだろうか。集約率は、上から一律に設定するのではなく、個々の経営体・地域が自らの農地条件を踏まえて自ら設定すべきものと位置づけたい。

#### 4 指標を運用するうえでの二つの落とし穴

もっとも、OKRとして位置づけられれば足りるわけではない。指標を現場に持ち込むとき、次の二つに注意を要する。

第一に、グッドハートの法則である。「ある指標が目標として使われるようになると、その指標は良い指標であることをやめる」(注20)。指標が目標に転じた瞬間、人々は値を上げることに注力し、実質との対応が崩れる。集約率のOKR的運用は、評価・査定のツールではなく、地域自身が現状を省みる鏡として位置づけたい。

第二に、目標設定が交付要件と結びつく場合のインセンティブの歪みである。計画づくりが交付金等と絡む場合、現場は低いハードルを設定しがちであり、そのことが「国が高い水準を示すよう求める」議論を再燃させ、上からの割り振りに回帰しかねない。算定方法や水準は不断に見直す一方、目標は現場自身が設定するというOKRの基本思想は堅持する。この仕分けを明確にしておきたい。

#### 5 国と農業委員会の役割分担

以上を踏まえ、国と農業委員会の役割を整理したい。国が担うのは、算定式と用語の定義を統一することと、全国の分布を公表することの二つである。措置②が求めているのは「試算結果を取りまとめ、公表」することであって、市町村の序列化ではない。順位づけや目標値の割当ては行わず、目標水準は地域自身が置く。公表するのは統合率と目標地図充足度に限る。算定方法の見直しは制度にビルトインするが、対象は算定式と全国水準の把握にとどめる。

もっとも、容易ならざる問題が残る。措置②が市町村ごとの数値の公表を求める以上、公表は避けられない。公表された数値は、行政でも報道でも、まず順位表に組み替えられるのが世の常である。理念としてOKRを説いても、公表制度がKPIとして働けば元も子もない。

公表の形式にも手当てを施したい。順位表ではなく分布として示すこと、営農条件の区分ごとに示すこと、水準よりも前年からの増分を前面に出すこと。いずれも、どこが上か下かという読み方を、どれだけ動いたかという読み方へ誘導する工夫である。算定式の設計と同じだけの注意を、公表の設計にも払う必要がある。

農業委員会が担うのは、指標の土台をなす一次データである。区画数、「農業を担う者」の数、権利移動を保有し更新できるのは農業委員会において他になく、この役割を制度上明記すべきである。あわせて交換分合を、指標を動かす手段として再起動させたい。何を測るかという指標と、どう動かすかという手段とが、同じ設計思想で結ばれる。

なお、農業委員会には既に最適化活動の目標設定が課されている(注21)。統合率をこ

れに上乘せするのではなく、担当地区ごとの集積目標を区域単位の統合率に置き換え、既存の目標管理を組み替える契機としてはどうか。

## 6 二項対立を超えて ― 野中郁次郎「二項動態論」からの示唆

野中郁次郎は『二項動態経営』(2024年)で、矛盾を「あれかこれか」ではなく「あれもこれも」として包摂する二項動態の発想を説いた(注22)。地区ごとの個別性を分母に組み込みつつ全国共通の算定形式を保つ統合率の構造は、この発想に接近する。『失敗の本質』以来の「過去の成功体験への過剰適応」も、集積率8割目標の先例と重なる(注23)。

農林水産省は令和7年9月30日付けの経

営局長通知で、地域計画のブラッシュアップにおける農業委員会の役割を、①意向把握・現況地図の更新、②協議の場での取組、③目標地図素案の更新、④土地利用調整・利用権設定の促進の4点に整理した(注24)。もっとも、策定後の協働は形骸化しやすい。農地所有者の意向と政策用語、世代間のギャップを媒介する「橋渡し役」、経緯・慣習を保持する「引き継ぎ役」、関係機関の連携を再起動する「火付け役」。この三つが農業委員会に期待される新しい役割ではないか。

紙幅の関係で詳述できないが、この三つの役割は、野中が『美德の経営』(2007年)で説く「賢慮のリーダー」の実践知と対応する(注25)。筆者はそこに農業委員会の更なる可能性を見ている。

## 補論 OKR手法の地域計画ブラッシュアップへの応用

前章のOKR的発想は、地域計画のブラッシュアップの進捗管理にも応用できる。農業委員会活動を活性化するKRとして、次の4

要素からなる「合意形成充実度指標」を提起したい(表15)。一つの農業委員会(又は市町村)について一年度ごとに測る。

表15 「合意形成充実度指標」を構成する4要素

| 指標       | 内容                   | 測定上のポイント        |
|----------|----------------------|-----------------|
| ①空白解消指標  | 目標地図の「今後検討等」区分面積の推移  | 割合より変化率が本質      |
| ②参加多様性指標 | 出席者のうち女性・後継者・関係人口の割合 | 出席簿・議事録から得られる   |
| ③自発的更新指標 | 地域側の申し出で計画が変更された回数   | 事務記録に一項目加えれば足りる |
| ④解消速度指標  | 翌年度末までに受け手が確定した割合    | 水準より動態を捉える      |

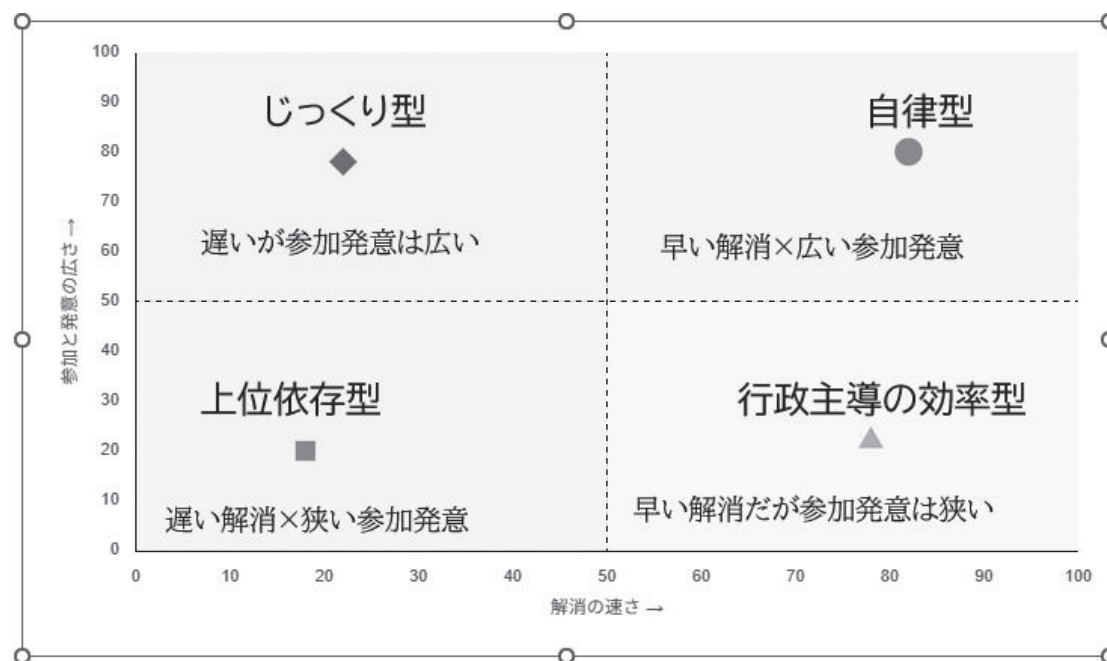
この4要素を加重平均し一つの数値にすることは避けた。形式的な出席者集めや回数稼ぎを誘発しやすい。代えて、横軸を「解消の速さ」、縦軸を「参加と発意の広さ」とする2軸マトリクスで位置づけたい。

各農業委員会をこの平面上にプロットすれ

ば、「自らの委員会は今どこにいるか」「昨年からどちらへ動いたか」を視覚的に議論できる。この指標もまたグッドハートの法則の罠を免れず、評価のツールではなく現状を省みる鏡として位置づけたい。

とりわけ左下を「上位依存型」と名づけた

図3 「合意形成充実度指標」の2軸マトリクスと4象限モデル



意味は小さくない。話し合いも進捗も止まる状態は、能力や意欲の欠如というより、上位機関が方針を示すのを待つ姿勢が固定した結

果である。指標を上から与えることは、この象限に委員会を押し留めはしないか。

## VIII 本提案の限界と補正の方向

行論にはなお詰めるべき点が残る。想定される六つの限界と補正の方向を対置しておく

(表16)。

表16 本提案の限界と補正の方向

| 想定される限界                                                                                                      | 補正の方向                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ①借用元の集団化率は、本来は個別事業の効果測定の尺度であって時系列の進捗管理の尺度ではない。統合率でも、離農によりkが減れば分母(M0-k)が拡大し、同じ区画数でも数値が下がる                     | kは期首の値で固定するか、地域計画上の値を用い、年度間の恣意性を排する                                            |
| ②区画数のカウントには判定の主観が入りうる                                                                                        | 判定手順を要領で明示し、作業単位でGIS上で数えることを標準とする                                              |
| ③移動率は下限要件であって最大化すべき値ではなく、単独で指標化すれば「動かすこと自体の目的化」を招く                                                           | 公表指標とせず分析指標としてのみ用いる                                                            |
| ④進んだ量を動かした量で割る効率指標は、ほとんど動かしていない区域で極端な値をとる                                                                    | 一定の動きがあった区域に限って算出し、それ以外は分布上の位置で扱う                                              |
| ⑤kの定義が地域計画の質に依存する。目標地図の約9割が集約化の姿を明確化できていない現状ではkが過小にも過大にも出る。またkを大きく置くほど分母が小さくなり数値が上がるため、名目上の担い手を多く位置づける誘因が働かう | 統合率の欠陥というより、指標が地域計画の粗さを可視化する作用と捉える。当面は目標地図充足度を併記し、kは現に農地を利用する者に限って前年からの急増を検証する |
| ⑥面積割合方式にも、単純で全国比較が容易という長所がある                                                                                 | 面積割合方式は全国統計にとどめ、市町村レベルの集約評価には持ち込まない                                            |

## IX 結論と提言

- 1 農地集約率の算定方法は、面積割合方式の単純な延長として設計すべきではないと考える。閾値の断崖、到達可能性の無視、合意形成過程の消失、零細層の切り離しという難点が、そのまま現場の行動の歪みとなって現れかねない。
- 2 交換分合の集団化率が持つ「その地区で到達しうる上限を分母に置く」という設計思想を、集約指標の中核に据えてはどうか。閣議決定が農地集約率を「集約化の進捗率」と定義した以上、状態量にすぎない面積割合方式は進捗率の名に値しないのではないだろうか。
- 3 公表する農地集約率は農地統合率ひとつとし、市町村値は区域別Yの区画数加重平均で算出する。移動率と集約効率は公表せず、措置④及び⑤を履行するための分析指標として国が保持してはどうか。
- 4 指標は全国一律のKPIではなく、地域が自ら置き自ら評価するOKRとして運用することが望ましい。国の役割は定義の統一と分布の公表にとどめたい。
- 5 農業委員会を一次データの担い手として制度上位置づけ、交換分合を指標を動かす具体的手段として再起動させることが必要ではないだろうか。

本稿の提案は試論であり、データ収集体制の構築や制度設計の検証は今後の課題として残る。農林水産省が示す算定方法がいずれの方式に立つか、公表を待って検証したい。上位への無意識の依存構造は制度の改廃だけで解消されない。現場が自ら意味を見出せる指標を、交換分合の実務的蓄積に学びつつ育てる他ないと思う次第である。

指標は、現状を測る道具であると同時に、現場の行動を誘導する装置である。「何を測るか」を決めることは、「誰をその地域の農業を担う者として数に入れるか」を決めることでもある。分母に誰を置くかによって、零細でも耕作を続ける人が地域の一員として数えられるのか、それとも数値を押し下げる重りとして扱われるのかが分かれる。算定方法がこれから設計されるいまこそ、この一点を確認しておきたい。

### 注・出典

- (注1) 内閣府「規制改革実施計画」及び同「実施事項」令和8年(2026年)7月21日閣議決定
- (注2) 日本農業法人協会提出資料、規制改革推進会議地域活性化・人手不足対応WG、令和8年(2026年)1月26日
- (注3) 農林水産省経営局「担い手への農地集積の状況」令和7年6月
- (注4) 農林水産省「担い手への農地の集積・集約」行政事業レビュー資料、令和4年11月
- (注5) 農林水産省「農地の集約化と有効利用に向けた取組の状況」同WG資料、令和8年(2026年)1月26日
- (注6) 同WG資料(令和8年(2026年)1月26日)／鹿児島県等の農地中間管理事業関連要綱
- (注7) 農林水産省「2025年農林業センサス結果の概要」令和7年11月
- (注8) 安藤光義『『規模拡大』には限界』日本農業新聞、令和8年8月16日
- (注9) 拙稿「地域計画の実行(実現とブラッシュアップ)に向けて」『農政調査時報』594号、令和7年秋
- (注10) 土地改良法(昭和24年法律第195号)。引用は制定当初の条文
- (注11) 有本寛ほか「区画の交換による農地の団地化は可能か?」『農業経済研究』86巻3号、2014年
- (注12) 農地中間管理機構関連農地整備事業実施要綱・実施要領(平成30年制定)／交換分合制度に関する農林水産省資料
- (注13) 全国農業会議所「最新版 交換分合の手引(第

- 2版)」平成21年
- (注14) 農林水産省「繋ごう、農地 繋ごう、農地バンクへ」(パンフレット。発行年の表示なし)
- (注15) 農林水産省「用語の解説」令和2年度食料・農業・農村白書(令和3年公表)
- (注16) 農林水産省「農地の集約・集積」(同省ウェブサイト。令和8年閲覧)
- (注17) 日本農業法人協会「農地集積・集約化に向けたアンケート」2024年(同WG提出資料)
- (注18) 内閣官房「日本再興戦略」平成25年6月14日／農林水産省「食料・農業・農村基本計画」令和7年4月11日、いずれも閣議決定
- (注19) A・グローブ(小林薫訳)『HIGH OUTPUT MANAGEMENT』日経BP、原著1983年／J・ドーア(土方奈美訳)『Measure What Matters』日本経済新聞出版社、原著2018年
- (注20) C・グッドハート『Problems of Monetary Management: The U.K. Experience』1975年に由来。標記の定式化はM・ストラザーン『Improving ratings』European Review 5巻3号、1997年による
- (注21) 農林水産省経営局長通知「農業委員会による最適化活動の推進等について」令和4年2月2日
- (注22) 野中郁次郎ほか『二項動態経営』日本経済新聞出版、2024年
- (注23) 戸部良一ほか『失敗の本質』ダイヤモンド社、1984年
- (注24) 農林水産省経営局長通知「地域計画のブラッシュアップに向けた取組について」令和7年9月30日付け7経営第1575号
- (注25) 野中郁次郎・紺野登『美徳の経営』NTT出版、2007年

# 農地中間管理事業のさらなる活用に向けた 課題と提案

～(公財)いしかわ農業総合支援機構（石川県指定 農地中間管理機構）における経験から～



(一社) 石川県農業会議 事務局長 中出 吉彦

## ～はじめに～

2014年3月に「農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）、（以下、「農地バンク法」という）」が施行され、農地中間管理機構（以下、「農地バンク」という）が本格始動して12年が経過した。2018年に「農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）、（以下、「基盤強化法」という）」、「農地バンク法」等が一部改正され（5年後見直し）、「農地利用集積円滑化事業（以下、「円滑化事業」という）」との統合一本化等が行われた。2022年の見直しでは「人・農地プラン」から、市町村が中心となって地域の話し合いに基づき農業の担い手を明確にした「地域計画」の策定の義務化がなされるとともに、「利用権設定事業」が廃止されることになった。2025年の完全廃止により、農地貸借制度は従来の相対から「農地中間管理事業（以下、「中間管理事業」という）」に原則一本化された。

2013年に221万haだった担い手への農地集積面積は、2024年度までに約41.9万ha増加して263万haとなった。そのうち54%が農地バンクによるものである。また、2024年度の農地集積率は61.5%で農地バンク創設後、12.8ポイント上昇するなど、「機構集積協力金」や「機構関連農地整備事業」など

による後押し効果もあり、当初の目標には届いていないものの、農地の集積については一定の成果を上げていると評価されている。

しかしながら、契約から10年目の更新時期を迎えた一昨年頃から、事業の中心の一つである農地バンクに対する辛口の評価が顕在化してきた。例えば、利用者からは「契約手続きが煩雑」、「農地バンクが地権者との交渉をしてくれるはずだったのではないか」、「賃借料の変更交渉をしてくれないのか」といった不満の声を多く聞くようになった。また、農業委員会系統組織、規制改革推進会議、マスコミなどからも「農地バンクは十分に機能していない」、「もっと積極的に業務を行うべきではないか」、さらにはネットのコメント欄には「民間の不動産会社が行えばもっとうまくいくのでは」というものまで見かけた。

これは、現状と発足時にPRされた「事業の理想像」との違いによることが大きい。そして、このような声への提案や対応策は概ね次の二つである。一つは「予算を確保すべき」、もう一つは「その予算を使って人員を確保すべき」である。果たしてそれだけで解決するのだろうか。

筆者の経験では答えは否である。現場の人間からすれば、予算は国が事業化した以上、

国の責任において十分な対応がされてしかるべきことであり、それにより人員が確保されることは喜ばしい。しかしながら農地バンクが抱える課題は予算を確保するだけでは解決できず、そしてその課題は事業を進めるにし

たがって大きくなる。農地バンクからすれば事業に謳われた理想どころではないというのが現実である。

改めてここで、中間管理事業発足以降の約10年間を振り返ってみよう。まず制度面で

表1 農地中間管理事業創設以降の動き

| 年度   | 農地中間管理事業に関連した動き                                                        | 担い手への集積率  | 主食米の平均相対取引価格<br>(60kg当たり) | 個別経営体・全国平均の米生産費<br>(60kg当たり) | 経済に影響があった主な出来事 など              |
|------|------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 2013 | 農地中間管理事業の推進に関する法律の成立（2014年施行）                                          | %<br>48.7 | 円<br>14,341               | 円<br>15,229                  |                                |
| 2014 | 農地中間管理事業の開始<br>農地中間管理機構（農地バンク）の発足                                      | 50.3      | 11,967                    | 15,416                       | 消費税の引き上げ（5→8%）                 |
| 2015 |                                                                        | 52.3      | 13,175                    | 15,390                       |                                |
| 2016 | 機構集積協力金制度の見直し（以降、数回の見直し）                                               | 54.0      | 14,307                    | 14,584                       | マイナス金利政策の導入                    |
| 2017 |                                                                        | 55.2      | 15,595                    | 15,147                       |                                |
| 2018 | 農業経営基盤強化促進法、農地中間管理事業法等の一部改正（2019年施行）<br>・「農地利用集積円滑化事業」の中間管理事業への統合一本化 等 | 56.2      | 15,688                    | 15,352                       | 米中貿易摩擦の激化                      |
| 2019 |                                                                        | 57.1      | 15,716                    | 15,155                       | 消費税の引き上げ（8→10%）                |
| 2020 |                                                                        | 58.0      | 14,529                    | 15,046                       | 新型コロナウイルスの感染拡大（緊急事態宣言の発出）      |
| 2021 |                                                                        | 58.9      | 12,804                    | 14,758                       |                                |
| 2022 | 農業経営基盤強化促進法、農地中間管理事業法等の一部改正（2023年施行）<br>・「地域計画」の策定の義務化、「利用権設定事業」の廃止 等  | 59.5      | 13,844                    | 15,273                       | ロシアのウクライナ侵攻、歴史的な円安の進行、物価高騰     |
| 2023 |                                                                        | 60.4      | 15,315                    | 15,948                       | コロナ禍の収束（感染症法5類移行）、大幅賃上げの実現（春闘） |
| 2024 |                                                                        | 61.5      | 25,179                    | 15,814                       | マイナス金利政策の解除                    |
| 2025 | 「利用権設定事業」の完全廃止                                                         | 62.1      |                           |                              | アメリカの関税引き上げ                    |
| 2026 | 中間管理事業の5年後見直し？                                                         |           |                           |                              | アメリカのイラン攻撃                     |

出展：農地中間管理機構の初年度の実績等について

出展：農地中間管理機構の実績等に関する調査（令和7年度版）

出展：農林水産省資料「（参考）長期的な主食用米の価格の動向」

出展：農林水産省農産物生産費統計

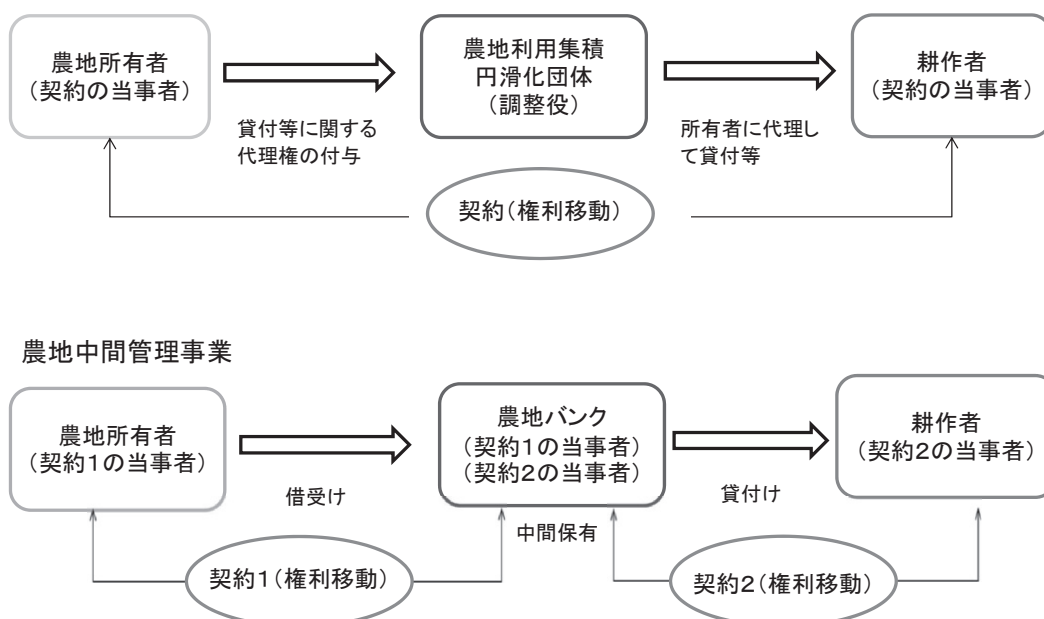
は、前述の通り、農地の貸借が「出し手（以下、「地権者」という）と受け手（以下、「耕作者」という）の個人間の直接契約」から「農地バンクが地権者、耕作者それぞれと契約」という制度に原則一本化されたことで、農地バンクが行う業務量はもちろんのこと、法的、金銭的な責任も大きくなることとなった。

表1のようにこの間の農地集積などの成果は、前述のとおり順調に推移してきたが、その一方で、農業経営を取り巻く状況はコロナ禍を挟んで、厳しさを増してきた。コロナ禍においては消費活動の減退、ライフスタイルの変化などにより、販路が縮小し、2015年以降上昇してきた主食米の相対取引価格が13,000円/60kgを切った。半面、横ばい状態で推移していた米生産費（全国・個別経営体）は2022年にふたたび上昇を始めた。この結果、賃料を延滞したり、さらには経営破綻に至る経営体も現れた。いわば中間管理事業の負の側面（リスク）を知ることになったのである。

2018年に廃止された円滑化事業と中間管理事業は、どちらも農地を地権者から受け耕作者へと集積していくために「農地利用集積円滑化団体（以下、「円滑化団体」という）と「農地バンク」という公的性格の団体が介在する事業であるが、その手法はもちろん法的な責任は大きく異なる。図1のように円滑化団体が地権者と耕作者という二者間の契約行為の調整役であるのに対し、農地バンクは、地権者と農地バンク、農地バンクと耕作者という二つの契約の当事者である。農地バンクが「中間管理権」を取得し、耕作者に貸し出すという仕組みのため当然のことといえるが、この「中間保有とそれに伴う契約行為」が農地バンクの経営面のリスクを増大させている最大の要因であるといえる。このことは、事業発足時からすでに想定されていたことだといわれる方もいるであろう。正直、自身の認識不足があったことは否めない。お恥ずかしい限りである。

全国の農地バンクの事情や業務方法などは

図1 農地利用集積円滑化事業と農地中間管理事業の仕組みの違い  
農地利用集積円滑化事業（農地所有者代理事業）



それぞれの成り立ちや取り巻く状況によってさまざまである。石川県では、多くの道府県が農地バンクとして指定している旧農地保有合理化法人であった「(一社) 石川県農業開発公社」が存在しながら、「(公財) いしかわ農業総合支援機構(以下、「INATO」という))」が指定されている。これは農業分野の人材育成、経営支援業務を一体的に支援するINATOが中間管理事業の業務にも取り組むことで、農業を支える「人材」、「経営」、「農地」という3つの柱を一体的に支援しようという考えによるものである。加えて、筆者は「(一社) 石川県農業開発公社」が1986年に完了した「国営河北潟干拓事業」の未配分農地を農地保有合理化事業のスキームを用いて所有したものの、売り渡しに困難を極め、いまなお200haを超える農地を所有し、多額

の債務を抱えていることに対する反省という側面もあったためではないかと考えている。このため、INATOによる中間管理事業の実施においては、より慎重さをもって行わなければならないと考えてきた。

筆者は制度発足時から石川県職員として農地バンクであるINATOの業務に直接、間接に携わってきた。特にINATOの常勤役員を務めていた、2022年4月から2026年3月までの4年間には、中間管理事業発足時には想定もしていなかった案件が発生し、担当職員、さらには県、関係自治体職員等とともにその対応に苦慮してきた。

当稿では、筆者のINATOでの経験をもとに中間管理事業、農地バンクが抱えている課題、必要と考えられる対応策について述べてみたいと思う。

## ～様々な金銭的リスクの顕在化～

他の農地バンクの方々と情報交換をしている中で、まず、話題にあがるのは、賃料をはじめとする金銭的なリスクに関するさまざまな課題である。

### ・賃料の延滞、未収金の発生

まず農地バンクを一番悩ませているのは、なんと言っても賃料の延滞や未収金の発生である。

前述の様に経営環境の厳しさが増しているなかで、やむを得ず延滞してしまう耕作者もいる。当該年度内に支払われなければ農地バンクにとっては未収金の発生となる。一方、地権者への賃料は、前述のとおり、別契約であるため耕作者からの支払い状況に関わらず農地バンクは支払わねばならない。

表2のように農地バンクは公益もしくは一般の財団、社団法人であり、営利事業の実施

に制限があるため財政的な基盤また余力は非常に脆弱である。未収金が発生した場合に対応するための自主財源はほとんどない。

したがって、出来るだけ延滞や未収金の発生は防がなければならない。延滞が発生した場合は、文書や電話での催告を行い、さらに職員が直接面談も行い、納入を促す。延滞発生後の入金依頼や、未収金の回収に向けて行う担当者の努力、負担は大変なものであり、精神的なプレッシャーも大きい。

ちなみに水稻作経営が農地バンク利用者の大宗を占めているINATOの場合、水稻作の一般的な支払いの慣行に合わせる形で、賃料の支払期限を出来秋後の11月末日に設定している(他の農地バンクにおいても11月頃が多いと聞いている。)。この日に銀行口座からの振替が行われなければ、以降は延滞という扱いになり、1月1日からは延滞損害金も

表2 都道府県農地バンクの分類

| 区分               | 公益法人 |    | 一般法人 |    | 計  |
|------------------|------|----|------|----|----|
|                  | 財団   | 社団 | 財団   | 社団 |    |
| 法人数              | 26   | 16 | 2    | 3  | 47 |
| うち旧農地保有<br>合理化法人 | 23   | 13 | 1    | 1  | 38 |
| うち農業会議           |      | 2  |      | 2  | 4  |

発生する。延滞となっても、耕作者の様々な状況を考慮し、可能な範囲で待つようにしているが、3月31日までに入金されないと、農地バンクの事業年度を超えることになり未収金の発生という扱いになる。

一方、農林水産省では農地バンクが、「やむを得ない理由により受け手から徴収できなかった賃料」、「中間保有中の保全管理経費、水利費等」を補助するため「借受農地等管理事業（補助率10/10、補助割合：国7割、都道府県3割）」を用意している。しかしながら、事業を申請すればすべての案件が補助対象になるわけではない。

まず、他の補助事業と同様に「予算の範囲内」と言う原則があるため、申請したすべてが採択されるわけではない。さらに、事業採択の判断基準も不明確であるため、確実に補助対象となるとは限らない。（現実にはないと思っているが）安易に未収金としてしまう等のモラルハザードを危惧する面から運用を厳しくせざるを得ないことは理解できるが、農地バンクからすれば、一定の基準がなく、どこまで回収努力をすればいいのかが不明なままでは、頼りにできる補助事業とはとても思えないというのが実情である。

もう一つ、事業の実施の大きな壁となっているのが「予算の単年度主義」である。事業対象はあくまでも当該年度における「やむを得ない理由により受け手から徴収できなかった賃料」であるため、当該年度を超えてしまった未収金は対象にならないと判断されることになる。賃料の支払期限から事業年度終了までの限られた期間で、延滞者との交渉等を終了させ、「やむを得ない理由により受け手から徴収できなかった賃料」として都道府県を通じて事業申請をしなければならない。都道府県も並行して予算要求し、議会の議決を受けなければならない。要するに現場の動きにあった制度になっていないのである。

では「借受農地等管理事業」の対象とならずに、結局、未収金が発生した場合、農地バンクではどのように対応しているのだろうか。前述のように農地バンクには未収金が発生した場合に対応するための自主財源はほとんどない。中間管理事業では手数料を徴収することは可能なため、貸倒引当金の形で積み立ておくことも考えられるが、手数料は賃料の1%程度が多く、未収金の穴埋め財源とするには限界がある。また、具体的な制度設計を農地バンクが個々で行うことも難しい。

自主財源がなければ、一時的にであってもどこからか借入れる必要がある。まずは農地バンクを指定した都道府県からの借入れが想定されるが、国が創設した事業であり「借受農地等管理事業」で対応が可能で、そしてなにより議会や納税者の目が厳しいことから融資が行われる可能性はほぼない。特に石川県のように旧農地保有合理化事業に関する

負債が存在する場合はなおのことである。

そうすると金融機関から借入れるしかなくなり、現実にはそのように対応している農地バンクも存在する。しかしながら、財政的な基盤が小さく信用力が小さい農地バンクの資金調達力には限界がある。一時的に借入れてきても、当然、未収金の回収のための努力は続けなければならない。また、残念ながら最終的に全てを回収することができず、全額が返済できない可能性もある。そこに、新たな未収金が発生すると、さらに借入れが積みあがっていくことになり、最終的に借入れ自体が出来なくなるという最悪のケースも想定される。法人役員として経営責任を問われる可能性もある。杞憂と思われるかもしれないが、農地バンクの役員にはそのように考えている者もいる。

では、未収金の発生に対し、どのような対応が必要なのだろうか。

まず、引き続き「借受農地管理等事業」で対応するとすれば、「採択基準を明確にする」とことと「過年度賃料であっても対象とする」ことが必要である。「採択基準の明確化」に併せて、対応がぶれないよう申請・採択の窓口を一本化することも必要である。

「過年度賃料の対象化」については「予算の単年度主義」が大きな壁となるが、前述の様に未収金は事業年度を超えることで発生するので、過年度賃料を対象にしない限り、実効性はない。当該年度の予算枠を超える可能性もある。通常の補助事業制度で対応できないのであれば、全国を対象とした基金造成も考えるべきではないだろうか。

一方、「未収金が発生した場合の保険制度」の創設が検討されていると聞いている。従来からも議論が行われてきた案であるが、論点の一つに「誰が保険金を支払うのか」がある。

農林水産省は「保険の契約者が払うべき」と言うが、農地バンクからすれば、「制度を創設した責任があるのだから、国が負担すべき」と言うことになる。少なくとも何らかの支援は必要である。創設にあたっては、保険料の上昇やモラルハザードを防ぐことを念頭に支払い条件などを慎重に設計することが重要だと思う。

また、さらにハードルは高いが「賃料を公債権にできないか」という意見もある。農地バンクに支払う賃料は、私法上の契約に基づく「私債権」である。一方、土地改良法に基づく土地改良区の賦課金は公法上の原因に基づき行政処分等で発生する「公債権」であり、「強制徴収公債権」に該当し自力で強制徴収を行うこともできる。農地バンクもその公共的な目的から同様の位置づけを行うことが出来ないだろうか。特に「強制徴収公債権」になるならば、実際に強制徴収を行うかどうかは別にして、繰り返し延滞を行うような耕作者への牽制策にもなるであろう。

## ・受け手（耕作者）の経営破綻

さらに、今後、増加が懸念されているのは、耕作者が経営破綻し、法的な整理に入るケースである。

帝国データバンクの「『農業』の倒産動向（2025年）」によると2025年に発生した「農業」の倒産（負債1000万円以上、法的整理）は、前年比7.9%増の82件、2000年以降で過去最多となり、初めて80件を超えた。倒産した経営体と中間管理事業との関係は不明ではあるが、事業を利用する可能性の高い「米作農業」、「米作以外の穀作農業」、「（施設野菜農業を除く）野菜作農業」が34件（41%）を占めており、農地バンクへの影響があったことも推測される。実際、筆者はINATO在

任中、農地バンクを利用した耕作者の経営破綻、法的整理を複数件、経験している。また、経営破綻には至らない自主的な廃業も複数件あった。

INATOでは、県農林総合事務所やJAなどの関係機関と連携して経営体に関する様々な情報収集に努めるとともに、経営状況の厳しい、あるいは不安を抱える経営体に対して、経営支援機関という側面も生かしながら様々な支援も行っている。場合によっては、経営能力に合わせて合意解約も含めた規模縮小まで指導している。支援の結果、廃業に至りながらも「地主に迷惑をかけられない」として優先的に賃料を払ってくれる耕作者もいた。

しかしながら、ある日突然、弁護士等からの「受任通知」が届くケースがなくなるわけではない。「受任通知」が届いた時点で、耕作者との直接の交渉は出来なくなり、代理人との交渉になる。賃料が未払いであれば債権として届け出ることになる。法的には「破産法」に基づく手続きとなり、「農地バンク」の手には負えなくなるため、弁護士等の専門家に相談する必要があるが、そのための費用が発生する。また、弁護士等に相談する場合でも（費用にこだわらなければ可能かもしれないが）丸投げとはいかず、必要に応じて農地バンクで案を考えてアドバイスを貰うという形になるため、見慣れない法律等を調べるなどの対応が必要で、役職員にとっては業務面でも、精神的な面でも大きな負担となる。

中間管理事業に関する債権としては「契約中の賃料」と「耕作者が行うべき原状回復にかかる費用」が想定される。破産法では「破産手続開始決定前に生じた賃料」は「破産債権」となり、将来の配当手続により一定割合が支払われることとなる。「破産手続開始決定後に生じた賃料」は、破産管財人が賃料債

務の履行を選択して賃貸借契約の継続を希望すれば「財団債権」として農地バンクに弁済されることになる。普通に考えれば破産管財人としては営農もしない農地の賃料は払いたくないので、まずは「合意解約」の手続きを希望することになる。一方、農地バンクとしても、事実上の「中間保有」状態にあり、地権者に対して賃料を支払う義務があるため、できるだけ早く「合意解約」し、新たな耕作者を探したい。が、ここで問題となるのは「原状回復」とその費用である。耕作者には「原状回復の義務」があるが、破産者であり実行する能力はない。そもそも交渉することができない。当然、破産管財人と交渉することになるが、（農業者ではないこともあり）「原状回復の必要性」を説明するところから始まる。場合によっては、賃料よりも原状回復費用の方が高額となることも想定され、破産管財人としては、最終的に「財団債権」として処理すれば良いので急いで「合意解約」する必要はない。急ぎたいのは、全額が配当されるかわからない賃料が増えるうえ、雑草が繁茂すること等で地権者や地域からのクレームが寄せられる農地バンクの方である。地権者が賃料の支払いや原状回復を求めなければ比較的スムーズに交渉は進むが、それを期待してはいけないことは言うまでもない。

財産の換金が完了した後、債権者への配当が行われる。債権者への配当は、破産法に定められた以下の優先順位に従って行われる。「破産債権」はもちろん、「財団債権」であっても「破産財団」の状況次第で全額が支払われないこともある。届け出た債権がすべて弁済されなければ、農地バンクとして欠損金の発生となる。未収金と違って、将来的な回収の見込みはない。

では、このような場合に対する支援策はあ

るのだろうか。「借受農地等管理事業」による補助に期待したいところであるが、残念ながら答えは否である。

まず、賃料については「やむを得ない理由により受け手から徴収できなかった賃料」とされており、農地バンクとしては法的整理以上の「やむを得ない理由」はないと考えるのが一般的である。ところが、そうは簡単にはいかないケースもある。法的整理の開始を受け、県を通じ「借受農地等管理事業」の申請を行ったものの、補助対象とされなかった事例もある。一件は前述の様に申請年度以前分の賃料が過年度であったことによるが、もう一件は「受任通知受領以後も営農を続けていたという報道があったのになぜ賃料を徴収できなかったのか」などの確認ばかりで申請の協議が進まず、結局、過年度で対象外とされるという、正直、信じられない理由であった。申請中の経緯や判断については、窓口である地方農政局に法律等に詳しい担当者がいなかったことが原因であると考えているが、「過年度を理由にした補助対象外の判断」については、事業そのものの問題である。法的整理については手続き開始後、解決までに一年以上を要するケースがあることも珍しくない。予算単年度主義を取るのであれば、最初から対象として考えていないと言われても仕方がないのではないだろうか。

一方、「原状回復にかかる費用」についての採択基準は非常に明確である。要件が「中間保有中の保全管理経費、水利費等」とされているため、つまり中間保有をしていない以上は対象外となる。しかし、判断基準が明確なのはよいが、農地バンクが中間保有をするためには「合意解約」をしなければならない。そのためには債権放棄など農地バンクにとって不利な条件をのまなければならない可能性

もある。仮に農地バンクが主体的に「合意解約」をした場合「やむを得ない理由により受け手から徴収できなかった賃料」と判断されるか否かも不明確である。結局、「借受農地等管理事業」は、法的整理の際には対応できない事業といっても過言ではない。

なお、INATOでの経験では破産管財人から類似案件の交渉結果にあわせて債権放棄を求められるといったものもあった。このような法的な整理に関する対応や交渉はとても素人ではできない。実際にその案件では回収を諦めた債権者もいたと聞いている。

このほか、地権者から「自分で耕作したい」、「早く人に貸したい」等の理由で早急な対応を求められることもある。農地バンクはこのような本来の業務から離れた様々な対応も行わなければならない。

それでは、法的整理への対応にはどのようなものが考えられるのだろうか。

まず、法的整理に関しては、農林水産省担当課等に対応窓口を一本化するとともに専門知識を有したスタッフを配置して、農地バンクの支援に当たるべきではないだろうか。様々な経験、事例を蓄積していくことで、現実には即した対応策の立案も可能となるのではないか。

また、金銭的なリスクの対応策としては、やはり法的整理に対応した新規事業の創設が望ましい。具体的には、過年度分も含む「賃料」、旧耕作者が原状回復義務を果たせない場合の原状回復費用について対象とする。弁護士費用等については現在も「農地中間管理事業等推進事業」の対象となっていないが、専用の事業が創設されるのであれば、新事業で措置すれば良い。また、事業は法的整理を待たずに採択、執行し、法的処理ののちに回収分を返還という方法をとれば農地バンクの

負担も小さくなる。さらに、前段で記述したように「土地改良区の賦課金等」と同様な公債権とすれば、一般債権よりも優先される位置づけとなり、返還される額も増える可能性がある。

主食米の価格は昨年の高騰から一転、大きく下がることが予想される。一方で生産資材の高騰をはじめとして、生産費は上がり続けている。このことを考えれば、今後、延滞、未収の増加や経営破綻が危惧される。また、農林水産省では遊休農地の受け手と期待して、企業の農業参入を推進している。個人の農業者や農業者由来の法人に比べて経営規模も大きくなり、そのためには農地バンクの活用も前提となるだろうが、万が一の際の影響も大きい。以上のことを考えると、農地バンクのリスク回避対策の創設は急務である。

#### ・農地売買等事業についての不安

2022年の「基盤強化法」見直しで農地バンクの業務となった「農地売買等事業（農地経営基盤強化促進法に基づく特例事業）」については、利用者からの不満の声が多く、農地バンクには現在だけでなく将来にも課題がある。

この事業は農地を売買する際に農地バンクが中間保有することによって、①譲渡所得税の軽減（800万円まで特別控除）等が受けられるものであり、分散錯圖の解消による農地集約の効果も期待できる事業である。さらに②買入協議制度の場合は最大1,500万円、③農用地利用規程に基づく場合は最大2,000万円の譲渡所得税の特別控除等が受けられることとなっている。しかしながら、②、③の場合、農地バンクの意向がどの程度、反映されるのかということが非常に不明確である。つまり農地バンクの意向に反して、売り渡し

が難しい農地を中間保有せざるを得ないのではないか、そして、売り渡し先が見つからなければ塩漬け農地の保有という状態に繋がりがねないのではないかという恐れがある。石川県では前述のとおり、いまなお旧農地保有合理化法人が河北潟干拓地に農地を多く保有していることもあり、INATOでは売り渡しが決まっている案件のみを対象としている。

また、当事業においては売り渡し先が決まっても、いったん農地バンクが所有権を取得する必要がある。法人としてのガバナンス上、理事会等の承認を得ずに不動産を取得、所有することには疑義が生ずる余地もあり、手続きに時間がかかり、随時、対応は困難である。INATOでは売り渡し先が決まっている案件のみを対象としており、所有権移転について「売り手→農地バンク→買い手」を一括して行っていることが、一定のリスク回避であるということで事後承諾としている。しかしながら（事業対象ではないが）売り渡し先が決まっていない場合には、やはり事前承認が必須だろう考えている。また、理事会で確実に承認されるとは限らないことは言うまでもない。ガバナンスやコンプライアンスが重視される時代にあって、国の制度という理由だけで、運用できるものではないことを認識すべきではないだろうか。

一方、業務実施面でも課題がある。前述のように、農地バンクに所有権を移転し、その上で売り渡し先に所有権を移転するという二度の登記手続きが必要であり、従前の手続きに比べて負担が増えている。具体的には農地バンクに登録するための登録免許税と費用である。登録免許税はこれまでと同様に軽減されているが、前述のような所有権移転を一括で行うような案件であっても2回分が必要である。つまり事実上、不要としか言えない場

合でも農地バンクに移転することが前提であるため必要である。登記費用についても同様である。しかも、農地バンクは市町村と違って嘱託登記ができないため、有資格者に委託する必要がある。この件については、法務省の同意が得られなかったと農林水産省から聞いたが、本来であれば事業実施前に解決しておくべき課題である。

国では「売買等支援事業」により、必要な経費を助成しているが、こちらもまた「予算の単年度主義」と「既決予算の範囲内」ということがネックになっており、申請のあったすべての案件に助成が行われるとは限らない。このため、手数料を徴収している農地バンクもあるが、利用者から不満の声があるという話を聞いている。ちなみにINATOでは手数料は徴収せず、地権者と購入者に登記にかかる費用を実費負担してもらっている。また、都道府県域を対象としているため、市町村域を対象とした従前の事業に比べて随時の対応がしづらいことにも不満の声がある。

さらに、杞憂と言われるかもしれないが、一時的にとはいえ所有者となることで、当該農地に埋設物等があったことが判明した場合などに、責任を問われる可能性がある。将来の不安が残る事業である。

## ～事務手続き等による農地バンク、利用者の負担増～

次に利用者である耕作者、地権者双方からの不満が多く、農地バンク自身も苦慮している事務手続き等に関する課題について述べてみたい。

### ・提出書類の多さ、手続きの煩雑さ

中間管理事業においては、従前の制度よりも、提出書類の多さや手続きの煩雑さがあるといわれてきたが、制度開始時は市町村等の

農地売買等事業については、各都道府県、農地バンクにおいて様々な経緯や事情があり、それぞれ有効に実施されているものと理解している。しかしながら、実施状況を各バンクのパンフレット等からみると、①については全ての農地バンクで実施しているものの、②は5割強、③に至ってはわずかに3つのバンクが実施しているのみであり、とても積極的に実施されているとはいえない状況である。

そこで、今一度、「売買から貸借で」という趣旨のもと中間管理事業が創設されたことを踏まえて、農地法による売買手続も含め売買を支援する制度の再整備を検討すべきであると考え。その上で当面の対応策として、関係省庁とも協議を行い、従前は不要だった経費、負担を減らすべきである。特に、買入・売渡を一括で行う場合、農地バンクの登記を省略できる仕組みの検討は必須である。もちろん、制度の再整備までは、事業に関して発生する経費を上限なく、全て国庫負担にすべきとすることは言うまでもない。あわせて、埋設物等についての農地バンクの責任範囲を明確にするとともに、発生した場合の負担支援についても制度化すべきである。

サポートや「機構集積協力金」などのメリットがあったことから不満の声は小さかった。

中間管理事業の開始から10年が経過し、再契約が必要となる案件も多数出てきた。耕作者にとっては集積が進む分だけ地権者が増えてきた。中間管理事業は農地法による手続きとは異なり、契約終期が到来すれば契約が終了することになる。契約内容に変更がなくても再度、契約を締結するための書類、手続

きなどが必要になる。こうしたことに加え、制度開始時のPRされていた理想像が独り歩きしていたこともあって、「再契約時の手続き、交渉は農地バンクが行うことになっていたのではないか」「自動更新ができないのか」等のクレーム、要望が農地バンクに届くことになる。農地バンクからすれば当初から「耕作者が行うこと」になっていたことを改めて説明するが、中には「そういうことなら、もう中間管理事業はやめる」という耕作者も存在する。

また、これまで「相対契約」を行ってきた地権者、耕作者からは、一本化がなされたことにより、これまでは不要だった契約時の戸籍抄本や登記事項証明書などの証拠書類の添付、賃料変更時の同意手続きなど、「相対契約」に比べて手続き、負担が増えたことによる不満の声が大きい。例えば、INATOには地権者が構成員の大部分を占めるような集落営農法人からは、総会で賃料変更等を決議しても、中間管理事業における手続きでは構成員以外の地権者と同様に証拠書類等を求められることに不満が寄せられている。

利用者の多くは相対制度等の簡易な手続きに慣れており、また中間管理事業で再契約をする場合は制度開始時のようなメリットはない。こうしたことによる不満が積み重なり、制度を一本化したことによる向上を期待していた農地バンクの利用率が、伸びなくなるのではないかとされている。

農地バンクとしては、業務量の増大につながることから耕作者等からの要望を安易に受けられないが、自らの事務負担や業務効率の面から、できるだけ簡易な手続きとしたいのも本音である。しかしながら、契約の当事者という立場から、将来、なんらかの係争が発生した場合の対応やコンプライアンスの維持

という面から、明確な法的根拠があるものを除き、独自の判断で不要とすること等には慎重にならざるを得ない。

まずは、国の責任において、法的根拠を有する最低限の書類や手続きを明確にし、不要なものは廃止すべきである。例えば市町村が策定する地域計画と「農地バンク」が作成する農地集積促進計画（以下、「促進計画」という。）を一体化することで書類、手続きを減らす事ができるのではないだろうか。再契約については、地権者、耕作者、農地バンクに異議がなければ自動更新を可能とする制度の導入を考えてはどうだろうか。

契約満了・再契約時の負担を少なくしようとすれば、契約期間を長くした方が良いように思えるが、高齢化が進む中で長くなる分だけ、相続の発生等が増える可能性があり、後述するように課題が増える。さらに農地バンクとしては、前述したように、環境の変化による耕作者の経営悪化などのリスクもある。INATOの場合、契約期間は「5年間から」に設定しているが「5年間では中間管理事業の趣旨からは短すぎる」という声がある。しかしながら高齢化が進展する中で経営リスクを考え、やむを得ずそのようにしていることを理解してもらいたい。

## ・相続や所在不明者の発生等における課題

農地中間管理事業の開始から10年以上が経過し、耕作者への農地集積が進むと同時にその分だけ地権者が増加した。また、地権者の高齢化が進み、契約期間中の相続や地権者の所在不明なども発生している。

相続の発生が判明すると、相続者等を探索し、改めて制度についての説明、契約期間や賃借料などの交渉を行い、新たに促進計画を

策定することが必要となる。相続者が複数となれば、耕作者の負担はそれだけ大きくなる。また、地権者や耕作者について、所在不明となったり、相続放棄が行われた場合には促進計画の変更や解除ができず、当該農地の耕作に支障が生ずることにもなる。

このため、これらの作業をすべて農地バンクが担うことへの期待がある。しかしながら、業務負担が増えることはもちろん、遂行力の面でも課題が大きい。中間管理事業では、地権者に相続等が生じた場合の届け出義務が規定されていないため、相続者からの連絡がない限り把握は出来ず、また相続者が中間管理事業の利用を知らないことも多い。また、仮に耕作者から地権者の転居や相続などが発生した情報を知らされても農地バンクに戸籍等の個人情報取得する権限はない。市町村に業務委託を行っている場合でも、このような場合の情報提供が業務に含まれるのか、あるいは含めることができるのかの法的根拠が明確でないため、情報入手は難しい。正直なところ、地域の情報把握もふくめ耕作者の方がより当事者能力を有していると言っても過言ではない。実際には賃料支払い時に金融機関から口座凍結による支払い不能の連絡があったのはじめて相続等の発生が判明することも多く、INATOでは毎年このような事態が200から300件発生している。なお、農地台帳により把握できるのではないかと意見もあるが、その目的が違うことはもちろん、情報更新の時期、頻度が中間管理事業で求めるものとは違うため活用には限界がある。

このため、中間管理事業の利用者や親族に農地バンクへ転居や相続が発生した場合の報告を義務付けるのはもちろん、相続者など権利関係者への事前説明、契約書へ同意の記載の義務付けなどを検討すべき時に来ているの

ではないだろうか。併せて所在不明や相続放棄発生時の促進計画の取り扱いについても検討しておく必要がある。

一方、所有者不明や相続放棄となった所謂「所有者不明農地」については、すでに多く存在し、そのことによる様々な課題は農業委員会系統においても認識されているところである。中間管理事業の利用については、知事裁定による「利用権設定」が可能となっているものの、「賃貸借契約」しか認められていないという課題が残されている。それは地権者が健在だった時に「使用賃貸借契約」を行っていた農地であっても、「所有者不明農地制度」により耕作を継続する際には、新たな契約のもとで契約年数分の賃料に相当する補償金を一括前納する必要があることである。これは前地権者の意向よりも、出現するかもしれない相続権者の権利に備えるということなのだろうが、耕作者にとっては最終的な賃料の受取人がどうなるのか含めて理解しづらい。なにより遊休農地防止に寄与するにも関わらず経営的な負担をさせることになる。また、農地バンクにとっては補償金を法務局に供託するための事務、経費両面の負担が発生する。所有者不明農地の最終的な所有者がどうなるのかという問題はあるが、所有者不明農地の遊休地化、不耕作化を防ぐ面からも、現状に即した制度の整備が必要ではないだろうか。

2024年4月から相続登記の義務化がなされたが、中間管理事業に関しては、前述の様に相続発生してからでは手続きがスムーズに進まないことになる。義務化の3年以内を待っているうちに遊休農地化が進行する可能性もある。高齢化が進む我が国の現状に即した制度の整備はまったなしである。

## ・市町村等との連携の重要性

中間管理事業の創設以降、農地バンクは市町村等と密接に連携するとともに、業務の一部を委託してきた。しかしながら、2022年の基盤法改正「第十八条 農地利用集積計画の作成の削除」により、中間管理事業における市町村の位置づけが農地バンク法の「第二十四条 地方公共団体等の事業への協力」という努力規定のみとなったことで、その関係に大きな影響が現れることになった。具体的には農地利用集積計画を市町村が作成し、これに基づき農地バンクが貸借を行っていたものが、統合された促進計画の作成者が農地バンクになったことで、市町村が関与する根拠も薄くなったのである。これにより、大変、残念なことだが、全国では市町村に業務委託を受けてもらえなくなったということも起きていると聞く。これは単に業務量が増えるということだけではなく、地域や農業者の状況を熟知している市町村の助力がなくなり、円滑な事業推進が望めなくなるということである。しかも、集積の根拠となる地域計画を市町村が策定しているにも関わらず、である。とはいえ、農地バンクと同様に市町村においてもマンパワーは不足している。中間管理事業に関する業務を単に市町村の義務にするだ

けでは業務の振替に過ぎず、同時に業務内容の見直しや軽減化を行わなければ不十分なことは言うまでもない。

中間管理事業は地域計画を達成するための手段である。前述のように地域計画と促進計画を一体化させることで、市町村の負担を増やさず、農地バンクからの業務を減らす方法を検討すべきではないだろうか。そして、これは現在、盛んに叫ばれている「地域計画のブラッシュアップ」の後押しにも繋がるのではないだろうか。

農地バンクのマンパワー不足は我が国における様々な人材不足をみれば当然である。従来、農地バンクのような業務の担い手であった自治体、JAなどのOBは、出身母体や周辺の機関においても必要とされている。さらに定年延長の進行や、ライフスタイルの変化で、そもそもリタイア後は違う生活を選ぶ人の増加で絶対数自体が減っている。なにより、単なる事務作業だけでなく、農地の集積、集約にまで関わる業務は、地域の状況を熟知する必要がある、さまざまな苦勞を伴う仕事である。熱意がないと務まらない業務であることを念頭に置き、制度改善を行う必要があるのではないか。

## ～大規模災害発生時の特別な対応の必要性～

課題の最後に「能登半島地震」発災時における経験から大規模災害発生時における対応について述べてみたい。

能登半島地震発災後に最大の課題となったのは利用者、特に地権者の避難等による一時的な所在不明であった。地権者には高齢者が多かったこともあり、地域外に避難された方も多かった。発災した2024年は農地バンク発足後、10年目を迎え契約更新となる案件

が多かったが、肝心の地権者の所在がわからないということも多かった。農地が被災したことによる合意解約を行おうとする際も同様である。避難先を市町が把握していても個人情報保護の観点から、耕作者はもちろん農地バンクが入手することは不可能だった。相続が発生した場合はさらに複雑になる。また、避難先等の情報が把握できたとしても、被災者に対して契約更新事務などの負担を増やす

ことには慎重な対応も必要であった。賃料については金融機関から振込不可という連絡を受けても連絡がとれないことから、いったん法務局に供託し、所在が判明した時にその都度、払い渡し請求をするという対応をとることにしたが、当然、事務の負担は増えた。

一方、被災した耕作者からは賃料の納入猶予の要望が寄せられた。キャッシュフローの維持のため農地バンクとしてもできるだけ要望に応じていきたかったが、自主財源がなく、未収金となってしまう可能性も考えれば、単独で実施出来ることには限界があり、最長でも未収金にならない年度末までの猶予が精一杯であった。

大規模災害時には、地権者、耕作者や業務

委託先である市町村職員はもとより、農地バンク職員が被災者となることもある。被災者にならなくても復旧のための業務を担わねばならないかもしれない。そのような場合に、平常時と同様の事務手続きという負担をさせることは酷であり、復旧・復興の妨げともなりかねない。契約満了を迎えた案件であっても一時的な契約延長を容認するなど事務作業を減らしたり、農地バンクが耕作者の支払い猶予を行うための資金の支援などを検討すべきである。この原稿を書いている間にも、熊本地震、千葉豪雨等の大規模災害が発生している。私権がかかわるため難しい面はあるだろうが、この様な場合の特別な措置を考える必要があるのではないだろうか。

## ～最後に～

前回の法律改正については、地方との意見交換の場がなかったと聞いており、事実、2024年7月に開催された農林水産省との意見交換会においても「先の事業見直しにあたって、地方の意見を聞かなかったことは申し訳なかった」とのコメントがあった。その後、(公社)全国農地保有合理化協会の総会開催時等における意見交換はあったが、前述のような意見交換会は国レベル、地方レベルのどちらにおいても、開催されたことはなく、次の見直しが近づく中で、各バンクは悶々としているのが実情である。筆者が目にした農地バンクを対象としたあるアンケート調査では「国に梯子を外された」という意見が9割以上あった。これが農地バンクの思いを端的に表している。

中間管理事業開始から10年以上が経過し、農地集積が着実に進んだ一方で、高齢化の進行だけでなく、中間管理事業の利用を契機とした農村共同作業からの引退という、負の側

面も生んでいる。その結果、耕作者が圃場での耕作だけでなく、地域の共同作業等も担わざるを得なくなるケースが増えている。耕作者の負担は増える一方で集積の足かせにもなりかねず、遊休農地の解消以前に遊休農地化の防止が精一杯というのが現状である。

農地に対する思い、考え方も時代とともに大きく変化している。土地持ち非農家や不在村地主の増加も課題となっている。暴論とのご指摘を覚悟で言わせて貰えば、農地を守ってきた地権者、守っていこうとする相続者の権利をもっと尊重すべき時がやって来たのではないだろうか。農林水産省からは私権の問題があり、対応が難しいということも言われる。国ですら難しいのであれば、自治体でもない法人の農地バンクが関与することはさらに難しい。貸借制度の担い手を農地バンクに一本化するとしても、地権者、耕作者という顧客のニーズや、地域の慣行など実情に合わせて、中間保有をしない手法なども選択でき

る仕組みにできないのだろうか。いずれにしても、今一度、農村地域の現状を踏まえた上で、農地制度も含めて事業の方向性を抜本的に考えるべき時期に来ていると思う。

中間管理事業が引き続き農政の中で重要な柱であると位置付けるのであれば、担い手や新規就農者の育成、企業参入の推進、機械施設の整備や基盤整備に関する事業、さらには中山間地域等直接支払や多面的機能支払なども含めた、総合的な事業として見直しを進めるくらいの気概を持って制度の整備をすすめていただきたい。

筆者が農地バンクと農業会議という二つの組織を経験した中で痛感したのは、農地バンクには、国に対して要望等を伝えていくシステムが行政ルートしかないことの弱さである。(公社)全国農地保有合理化協会には要望書の提出や意見交換会の設定など様々な対

応をしていただいたが、本来は「農林水産大臣が農地中間管理機構事業を支援するために指定した組織」であり、国への要望活動は業務としてそぐわない面がある。一方、農業委員会系統組織では、農地制度をはじめとして様々な政策提案活動を積極的に行っており、農地バンク担当者として、その行動力と実行力は非常にうらやましくもあった。

農業委員会系統組織も農地バンクも農地に関する様々な課題に取り組んでおり、市町村段階ではさらに密接に連動している。農業会議が農地バンクとして指定されているところもある。二つの組織が積極的に連携し、(公社)日本農業法人協会や全国稲作経営者会議、JA組織など顧客の意見も吸い上げながら、時代にあった農地制度等の実現にむけて取り組んでいくべきである。



# 「2022年問題」後の都市農地の現状と課題

## —東京都と和歌山市の事例から—

東京大学大学院農学生命科学研究科 教授 安藤 光義

### 1. 危機的状況が続く都市農地—地価高騰が都市農地に与える影響—

生産緑地の指定期間は30年である。生産緑地法改正後の1992年に生産緑地の指定が一気に行われたため、30年の指定期間が終了する2022年に生産緑地の解除も一気に進み、大量の市街化区域内農地が転用され、地価の下落など様々な問題が生じるのではないかと注目を集めた。これが「2022年問題」である<sup>(注1)</sup>。

そこで2017年に再び生産緑地法は改正され、生産緑地地区の面積要件を条例で300m<sup>2</sup>まで引き下げることができるようになり、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして生産緑地の指定が可能となった（ただし、個々の農地はそれぞれ100m<sup>2</sup>以上であることが条件である）。加えて、特定生産緑地制度が設けられ、市町村に買い取り申し出を行うことができる時期を「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から10年延期できるようになった（10年経過後はさらに繰り返し10年の延長ができる）。「2022年問題」対策としては後者が重要な役割を果たしたのは周知の通りである。

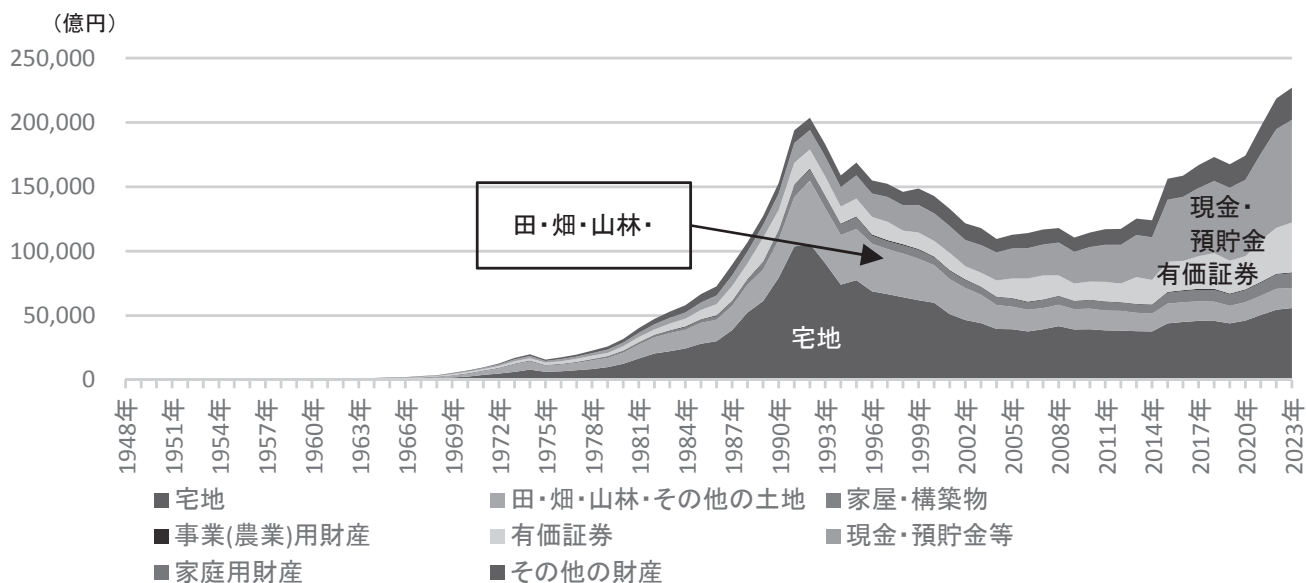
2017年改正の結果、30年の指定期間の満了を迎える生産緑地のかなりの割合が特定生産緑地に移行し、市街化区域内農地の大規模な転用は発生せず、懸念されていたような事態は回避された。「2022年問題」を乗り越え、10年更新の特定生産緑地制度が軌道に乗ったことで、ここ数年の間、都市農地をめぐる議論は鳴りを潜めているようにみえる。

だが、相続税支払いのための農地の切り売り、相続税対策としての借入金による賃貸住宅建設に伴う農地転用は着実に進んでおり、都市農地の減少を止めることはできていない。都市農家の多くは不動産賃貸業を営んでおり、農地以外の宅地を保有しているため、ひとたび相続が発生すると莫大な相続税が課せられてしまうからである。

こうした問題に拍車をかけているのが最近の地価高騰である。首都圏では住宅価格の高騰が進んでいる。東京都内では1億円を超える「億ション」が当たり前となり、価格上昇に歯止めがかからない状況が続いている。都内の住宅市場から弾き出された人たちは隣県に住宅を求め、地価高騰は周辺地域にも波及

(注1) 本節は、拙稿「相続税による都市農地減少の危機」『農村と都市をむすぶ』第76巻第6号（2026）、2－3頁を改変したものである。

図1 相続人の種類別取得財産価額の推移



資料：『国税庁統計年報』より筆者作成

している。

こうした実勢価格の上昇は地価公示の結果にも反映される。2026年地価公示の概要には「三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した」と記されているが、公示地価の上昇は相続税評価の基準となる路線価の上昇を意味している。地価上昇は都市農家の相続税負担を増加させる方向に作用するのである。それは相続税支払いのための農地の切り売り、相続税対策としての借入金による賃貸住宅建設に伴う農地転用を加速する可能性がある。特定生産緑地制度が導入されたとはいえ、都市農地が失われる危険性は静かに高まっている。

事実、相続税の対象となる財産の金額は増加している。取得財産価額の推移を示した図1をみると分かるように、相続税の課税対象となる土地の評価額は、バブル経済の時期に当たる1990年前後に大きく上昇したが、そ

の後は低下していた。しかし、アベノミクスが本格化し、異次元の金融緩和が行われた頃から現金・預貯金、有価証券が増加し、最近になると宅地、田・畑・山林・その他の土地の金額も再び増加し始めたのである。当然のことだが、都市農家の相続税負担は確実に高まっている。このままの状況が続くと、相続税支払いのための都市農地の売却、転用が進むことは間違いない。その最前線に立たされているのが東京都である。

こうした地価上昇は地方都市にも及び始めている。金融緩和の下、地域銀行の不動産融資は伸びているが<sup>(注2)</sup>、これは農地転用をもたらしていると考えられる。人口減少が進む中、地方都市は立地適正化計画に基づくコンパクトシティ化の推進が課題となっているはずだが、必ずしもそうはなっていない。市街化区域内農地については生産緑地への指定を進める必要があるが、実績はあがっていないのが実情である。

(注2) 日本銀行金融機構局「地域金融機関の不動産業向け貸出の現状(金融システムレポート別冊シリーズ)」2024年3月。

そこで本稿では次の2点について論じたいと思う。1つは、東京都における農地をはじめとする緑地の減少は相続税によってもたらされていることである。具体的には、筆者が東京都のグリーンビズのアドバイザーボードのメンバーを務めていた時に求められて報

告を行った内容を基に、この問題を論じることにはしたい。もう1つは、地方都市の中では突出した生産緑地の指定面積を誇る和歌山市の状況を、行政担当者からのヒアリング調査に基づいて紹介することにはしたい。

## 2. 減り続ける東京都の農地と緑—最大の原因は相続税—

東京都の農地と緑は減り続けている。その最大の要因は相続税である。相続税を支払うために農地や緑に囲まれた農家の家屋敷地は売却され、小規模な宅地への分譲が進み、農地と緑は失われている。生産緑地は農地を守るために有効な制度だが、それには限界がある。

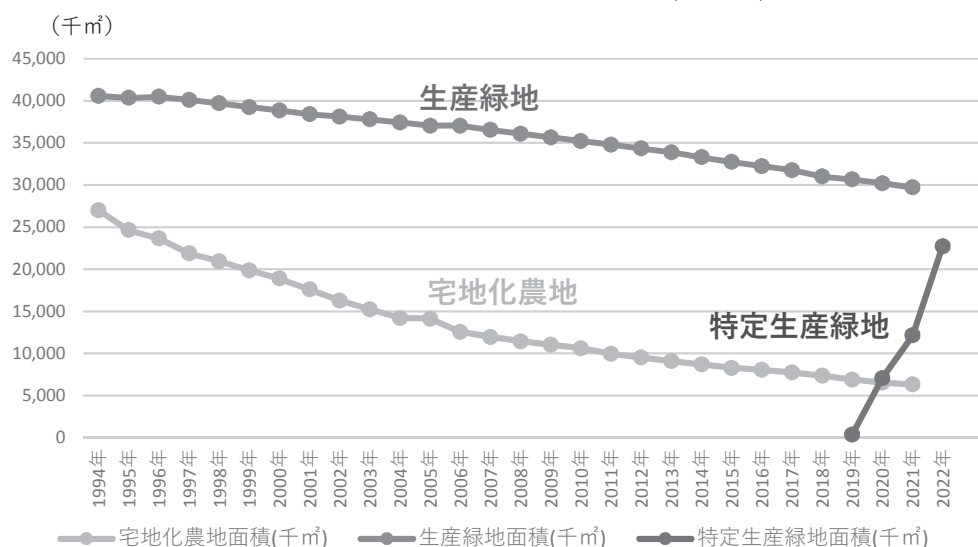
### (東京都の農地を守る生産緑地制度)

市街化区域内農地を守るための制度が生産緑地である。生産緑地の指定を受けると30年の間、転用ができなくなるが、固定資産税、都市計画税という土地の保有コストが大きく軽減されるというメリットがある。それよりも重要なのが、都市農家にとって農地を次世

代に残すための最大のハードルである相続税についても相続税納税猶予制度の適用を受けられるということである。生産緑地について相続税納税猶予制度の適用を受けるには終生営農が条件となるが、1,000m<sup>2</sup>当たりの相続税評価額（農業投資価格）は東京都の場合、田90万円、畑84万円と路線価と比べると格段に低くなる。例えば2025年の練馬区南大泉3丁目付近の路線価は1m<sup>2</sup>当たり25万円前後＝1,000m<sup>2</sup>当たり2億5千万円前後と比べると、その効果は絶大であることはお分かりいただけるだろう。

東京都では、1992年の生産緑地法改正の時から市街化区域内農地のかなりの割合を生

図2 市街化区域内農地面積の推移（東京都）



注：宅地化農地面積は課税資料から作成（区部は各年1月1日時点、市部は各年度分）、生産緑地面積は都市整備局資料から作成（各年12月末現在、2006年と2007年は3月末日現在、2008年以降は4月1日現在）、特定生産緑地の指定事務を行った面積は各年の12月末時点の数値。

産緑地の指定を受け、農地を残すことに成功してきた（図2）。また、30年の指定期間が終了後に一斉に生産緑地の解除が進むのではないかという「2022年問題」に対して設けられた特定生産緑地制度への移行にも成功を収めている。特定生産緑地の指定率は9割を超えており、全国トップの実績をあげている。用意された制度を最大限活用して市街化区域内農地の保全に努めてきたと評価することができるだろう。ただし、残念ながら、宅地化農地（＝生産緑地の指定を受けなかった市街化区域内農地）は減少の一途を辿っている。生産緑地が都市農地の最後の防衛線ということである。

### （生産緑地制度＝相続税納税猶予制度の限界）

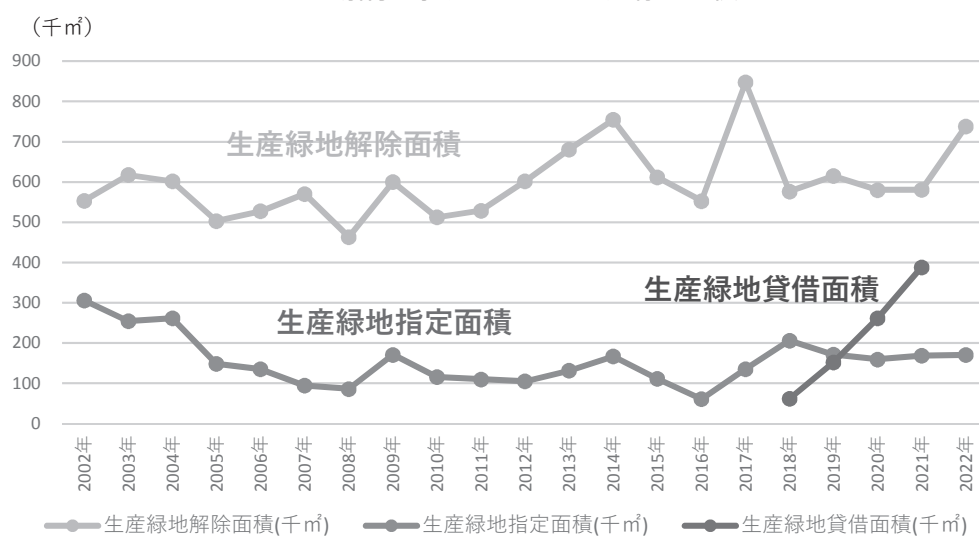
2015年の都市農業振興基本法の制定によって農地は「都市にあってもよいもの」から「都市になくてはならないもの」となり、2017年の生産緑地法改正による特定生産緑地制度の創設、2018年の都市農地貸借円滑化法の制定によって生産緑地の貸借が可能になるなど都市農業には追い風が吹いている。

特に土地農地貸借円滑化法は相続税納税猶予制度の改正を伴うものであり、それまでは所有者が自ら農地を耕すことが求められていたが、貸し付けた場合でも相続税納税猶予制度の適用が認められるようになったという点で大きな意味がある。そして、図3にみるように生産緑地の貸借の実績が急速に伸びている。耕せない人の農地が耕せる人にマッチングされ、市民農園などにも使われるようになったのである。

しかし、生産緑地面積は明確に減少傾向にあることを図3は示している。宅地化農地などが新たに生産緑地の指定を受けているが、それ以上に生産緑地が解除される面積の方が多く、トータルとして生産緑地の面積は減少している。その結果、都市にあるべき農地が失われているのである。

都市農地減少の最大の原因が相続税である。生産緑地の指定を受けていれば、相続税納税猶予制度の適用を受けることで相続税の減額は可能になるが、それだけでは十分ではなく、ほとんどの都市農家は相続の前と後を比べると農地面積を減らしている。相続税納

図3 解除が指定を上回る生産緑地面積



注：生産緑地指定・解除面積は各年の12月末時点の数値、生産緑地貸借面積は各年度の3月末時点の数値。

税猶予制度の問題点は、その対象は農地だけであり、農業用ハウスや倉庫などの農業用施設用地や屋敷林に囲まれている農家の家屋敷地（農作業場でもある）は対象外とされている点にある。また、都市農家は賃貸用不動産を所有している場合が多いため、たとえ所有している農地全てを生産緑地に指定し、相続税納税猶予制度の適用を受けたとしても、課せられる相続税は莫大な金額にのぼることになる。その結果、相続税支払いのため農地は売却され<sup>(注3)</sup>、最後は緑豊かな家屋敷地も処分されてしまうのである。

### （相続税支払いのため売却・細分化される家屋敷地）

屋敷森に囲まれた大きな家屋敷地、その典型が農家の家屋敷地だが、それは相続税支払いのため売却されて細分化されていくことになる。

都市の緑を確保するためには住宅敷地の細分化を防ぐことが重要であり、敷地面積を200m<sup>2</sup>程度確保することが望ましいという提言は既に1990年代に行われている<sup>(注4)</sup>。

それを受けて国分寺市などでは条例で開発区域内の最低敷地面積を設定している。また、最近の世田谷区の調査によると、敷地面積が150m<sup>2</sup>を切ると緑被率が極端に低下し、100m<sup>2</sup>を切ると、緑被率は1割以下になることが明らかにされている（表1）。70～80m<sup>2</sup>では5.5%、70m<sup>2</sup>未満になると僅か4%となる。この規模の住宅になると緑はないといつてよい。

これに対して敷地面積が500～1,000m<sup>2</sup>だと緑被率は47%と半分近くまで高まり、1,000m<sup>2</sup>を超えると緑被率は5割以上になる（表2）。そして、この1,000m<sup>2</sup>を超える広大な敷地の多くは農家の家屋敷地である。

そうした緑に囲まれた家屋敷地は、相続税納税猶予制度の適用対象とならず、相続税の支払いのため、売却、細分化されてしまい、貴重な都市の緑が消えていくことになる。それを示したのが次頁の一連の図4である。緑に囲まれていた広大な家屋敷地が数軒もの新築住宅に変わり、屋敷森が失われている。生産緑地はもちろん、家屋敷地も時代とともに

表1 戸建住宅の150m<sup>2</sup>未満の敷地規模別の敷地数と緑被率（世田谷区）

|        | 70m <sup>2</sup> 未満 | 70～80m <sup>2</sup> | 80～90m <sup>2</sup> | 90～100m <sup>2</sup> | 100～110m <sup>2</sup> | 110～120m <sup>2</sup> | 120～130m <sup>2</sup> | 130～140m <sup>2</sup> | 140～150m <sup>2</sup> |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 敷地数    | 17,866              | 8,446               | 9,922               | 10,469               | 10,377                | 8,196                 | 6,584                 | 5,682                 | 4,743                 |
| 緑被率（%） | 3.96                | 5.50                | 6.52                | 7.80                 | 9.35                  | 11.06                 | 12.49                 | 13.85                 | 15.01                 |

資料：https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/010/002/002/d00199997\_d/fil/houkoku2.pdfより作成

表2 戸建住宅の敷地規模別の敷地数と緑被率（世田谷区）

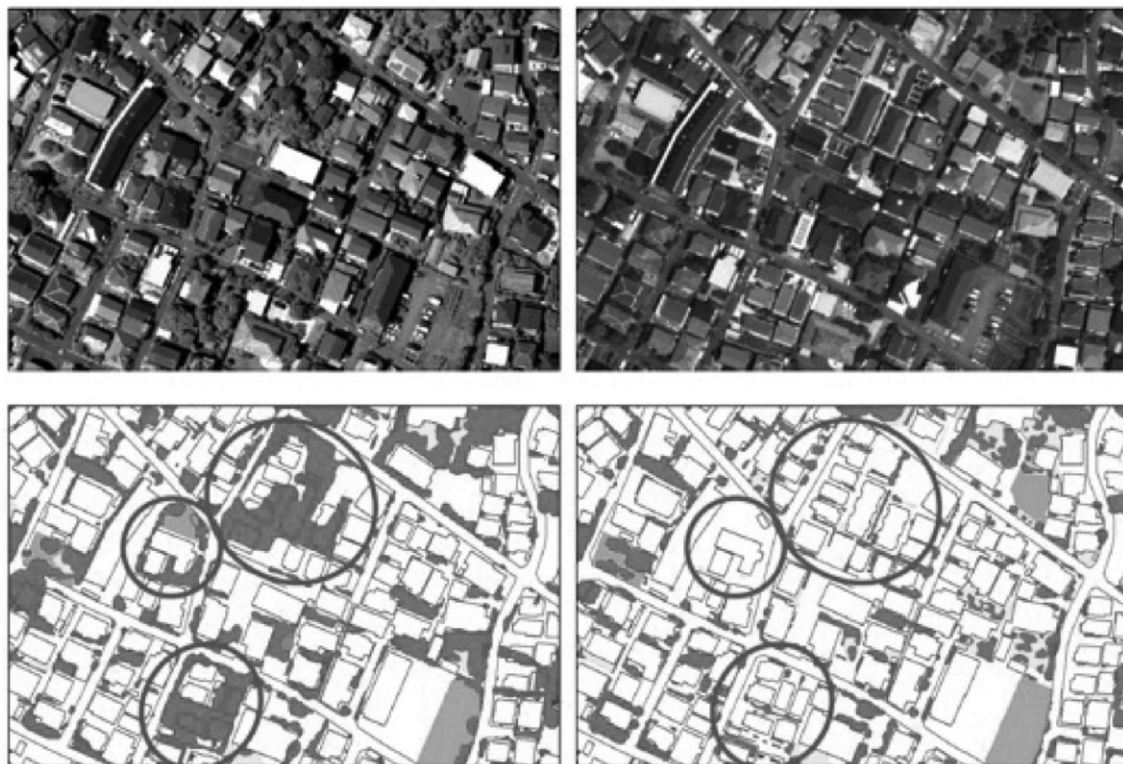
|        | 全体      | 150m <sup>2</sup> 未満 | 150～250m <sup>2</sup> | 250～300m <sup>2</sup> | 300～500m <sup>2</sup> | 500～1000m <sup>2</sup> | 1000～3000m <sup>2</sup> | 3000～5000m <sup>2</sup> | 5000m <sup>2</sup> 以上 |
|--------|---------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 敷地数    | 118,775 | 82,303               | 25,296                | 4,384                 | 5,209                 | 1,256                  | 351                     | 7                       | 5                     |
| 緑被率（%） | 19.97   | 9.32                 | 20.10                 | 27.85                 | 34.91                 | 46.56                  | 57.17                   | 78.73                   | 84.96                 |

資料：https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/010/002/002/d00199997\_d/fil/houkoku2.pdfより作成

（注3）相続税対策のため農地や家屋敷地に賃貸用住宅を建設して多額の負債をつくるという行動をとる場合も多い。

（注4）鳥居敏男・橋本善太郎・笹岡達男・東海林克彦「都市の緑と住宅敷地面積に関する一考察」『造園雑誌』第57巻第5号（1994）、349-354頁。

図4 敷地細分化による緑被減少事例（喜多見4丁目）



資料：世田谷区「令和3年度世田谷区みどりの資源調査報告書」（2022）、11頁

細分化が進み、緑が少なくなっているのである。

### （都市農家が守る農地と家屋敷地にただ乗りする都市）

結局、都市農家が守る農地と家屋敷地という民有地に都市はただ乗りしているということである。この民有地には相続税が課せられるため、この矛盾がその時に露呈することになる。都市農業振興基本法制定以降、生産緑地法改正をはじめとしてさまざまな制度改正が積み重ねられてきたが、都市の緑は民有地、なかでも農家の民有地に依存しており、持続可能なものではないのである。それらを買収して公有地化することができなければ、相続税支払いによって処分され、消えていく運命にある。

特別緑地保全地区制度や市民緑地制度も設けられ、相続税の軽減措置も講じられているが、先に例としてあげた練馬区南大泉3丁目付近や図4の世田谷区喜多見4丁目付近の路線価は1,000m<sup>2</sup>あたり2億5千万円なので、こうした制度を適用し、仮に8割減となったとしても相続税評価額は5千万円となり、これだけで基礎控除額の3千万円を2千万円も超えてしまう<sup>（注5）</sup>。これに対して相続税納税猶予制度の適用を受けることができれば相続税評価額は84万円（畑の農業投資価格を適用）となることから、この程度の減額措置では「焼け石に水」と言わざるを得ない。また、最近では農地の創出支援事業で宅地が農地に戻るケースもあるが、こちらも僅かな面積にとどまっている。一旦、都市から農地や緑が失わ

（注5）ここから法定相続人の数に600万円を乗じた金額を控除することができる。例えば、法定相続人が配偶者と子供が2人の計3人だとすると、さらに1,800万円を控除することができるが、この10aの農地で基礎控除はほぼ全て使い切ってしまう勘定になる。「焼け石に水」としか言いようがない。

れると、それは二度と戻ってこないのである。

「2022年問題」を乗り切ったと思って気が抜けているようは困るのである。問題解決までのゴールはまだ道半ばにすぎない。

### （2つの提言—緑農地制度、公有地の拡大と物納による保全）

本節の最後にあたり、2つの提言をして締め括ることにしたいと思う。

1つは、緑農地制度の創設であり、相続税納税猶予制度の適用対象を農業用施設用地、農家の家屋敷地、樹林地への拡大である。相続税納税猶予制度があっても相続税支払いのため都市農家は農地を切り売りせざるを得ない状況に追い込まれている。彼らは必ずしも短期的利益の拡大を目指した農地転用・不動産賃貸経営を行っているわけではなく、先祖代々の家屋敷地と農地を維持することを第一に考えてきたのである。こうした農家であるからこそ農地や屋敷地、平地林は残されてきたのではないだろうか。短期的な利益を追求していればとっくの昔に都市から農地は消えていたはずである。狭小な農地で生計を成り立たせるためのハウスなどの農業用施設用地は農業生産のためのものであり、それに見合った制度を設けて欲しいということであ

る。

これは東京都だけの問題にとどまらない。首都圏では農地以上に樹林地が都市では重要な緑空間となっているが、これに対する相続税の優遇措置はない。このままでは歴史的な景観ともいえる武蔵野の雑木林、世界農業遺産に指定された埼玉県三芳町の平地林も相続税によって失われてしまうことは確実だからである。

もう1つは、公有地の拡大と物納による保全である。既に東京都が取り組んでいるように、基金を造成して農地や山林を買い取って公有地化を進めることが基本路線となる。また、相続が発生すると10ヵ月以内に申告・納税をしなければならず、こうした短期間での土地の処分は農家にとって非常な負担になっている。そうした状況を改善するため相続税の物納要件を緩和し、農地や山林の物納を増やして緑を確保し、国はそれを地方公共団体に長期貸与して保全を図ることを考えていただきたい。その場合、貸与された農地等は福祉農園、教育農園、ソーシャルファームやケアファームなどに供して、新しい形の社会政策を展開して広く社会に還元してはどうかと考える。

## 3. 和歌山市における生産緑地の状況—地方都市の中で突出する指定面積—

和歌山市で生産緑地を担当しているのは都市建設局都市計画部まちなみ景観課である。ヒアリング調査は和歌山県農業会議の同席の下、同課と農業委員会事務局から行った。ご多用中にもかかわらず、調査にご協力いただいたことに感謝申し上げる次第である。以下にその結果の概要を記すことにしたい。（和歌山市の生産緑地面積の推移と現状—固定資産税軽減が主たる目的—）

表3は、2025年12月末時点の地方都市に

における生産緑地地区の指定状況を一覧したものである。この表をみると分かるように、地方都市で生産緑地制度を導入しているのは18市町、合計556地区、144.8haとなっているが、このうち和歌山市は290地区、81.3haと突出して多く、地区数で全国の52.2%と半分以上、面積だと56.1%と6割弱を占めている。

これほどの実績をあげている背景には都市計画の側から何らかの働きかけがあるのでは

表3 地方都市における生産緑地地区の指定実績  
(令和7年12月31日現在、国土交通省調べ)

| 都道府県 | 市町村   | 地区数 | 面積 (ha) |
|------|-------|-----|---------|
| 茨城県  | 常陸太田市 | 9   | 7.5     |
|      | 五霞町   | 10  | 7.4     |
| 栃木県  | 宇都宮市  | 9   | 4.1     |
| 長野県  | 長野市   | 9   | 3.2     |
| 岐阜県  | 岐阜市   | 27  | 3.5     |
| 愛知県  | 大口町   | 5   | 0.6     |
| 京都府  | 大山崎町  | 31  | 6.4     |
| 大阪府  | 島本町   | 20  | 2.0     |
|      | 千早赤阪村 | 1   | 0.3     |
| 和歌山県 | 和歌山市  | 290 | 81.3    |
| 広島県  | 広島市   | 61  | 10.2    |
|      | 廿日市市  | 1   | 0.9     |
| 愛媛県  | 松山市   | 4   | 1.4     |
| 高知県  | 高知市   | 59  | 9.6     |
| 福岡県  | 福岡市   | 13  | 2.7     |
|      | 久留米市  | 5   | 1.1     |
| 大分県  | 別府市   | 1   | 0.5     |
| 宮崎県  | 門川町   | 1   | 2.1     |
| 合計   |       | 556 | 144.8   |

※面積は小数点第二位以下四捨五入

※端数処理により合計不一致

資料：国土交通省資料より作成

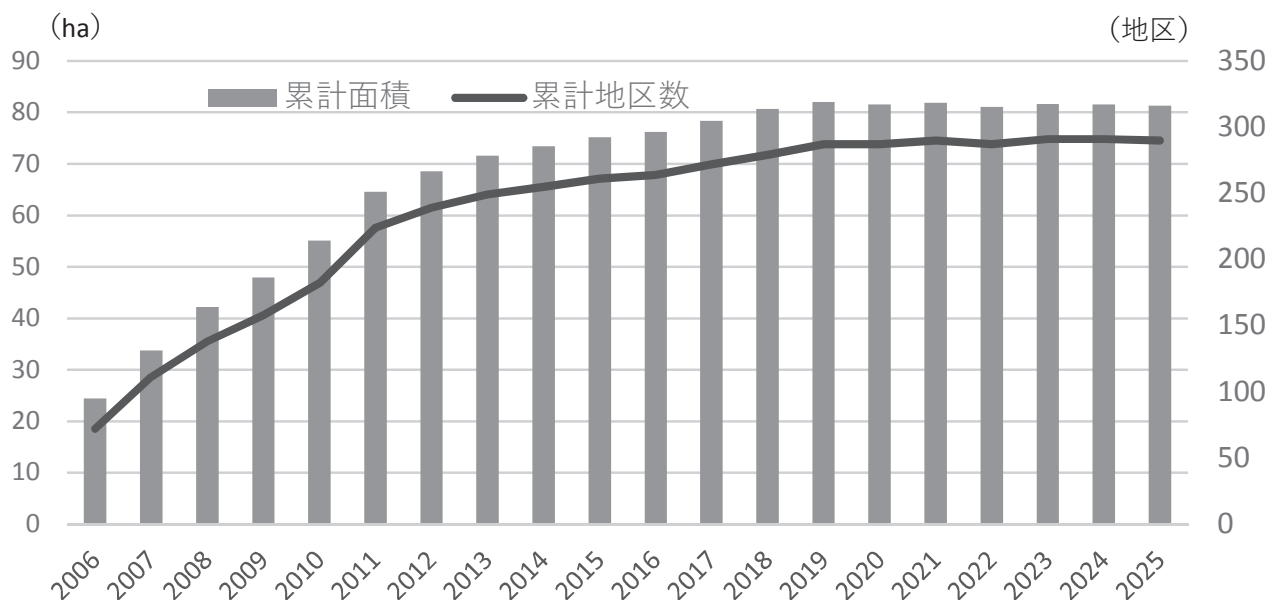
注：2025年12月末現在の数字

ないかと予想する方々は多いかもしれないが、基本的には農地に対する固定資産税負担を軽減するために生産緑地制度の導入を求める動きが早くから起こり、それがこうした実績となって反映されているということのようであった<sup>(注6)</sup>。

和歌山市における生産緑地の指定面積と地区数の推移（ストック）を示した図5をみると、都市農業に追い風が吹く遥か以前の2006年から生産緑地の指定は始まっており、2010年代前半には70haを超え、2018年に80haを超えてからその水準がキープされている。

現在も生産緑地の指定が続いており、2025年度は新規の申請はなかったが、2019年9地区・1.58ha、2020年3地区・0.40ha、2021年6地区・0.90ha、2022年1地区・

図5 生産緑地面積と地区数の推移（和歌山市）



資料：和歌山市提供資料より筆者作成

(注6) 国土交通省の調査報告書によると、当時の状況は次のように記されている。「和歌山市においては、平成11年頃から、農地税制の改正とともに生産緑地制度の導入について要望があり、生産緑地地区の導入の検討が始められた。和歌山市内では、主に販売用の水稻が栽培されている。固定資産税は8万円/1,000m<sup>2</sup>程度で、1haの農地所有者で80万円の納税額となり、負担感があることが生産緑地指定の大きな背景となった。…これまでに、182地区、56.0haが生産緑地地区に指定されているが、基本的には農地所有者からの要望により、指定手続きが進められており、今後もその方針に変更はないとのことである」(柴田祐「地方都市における市街化区域内農地の保全と活用に関する研究（平成22年度国土政策関係研究支援事業・研究成果報告書）」、30頁)。

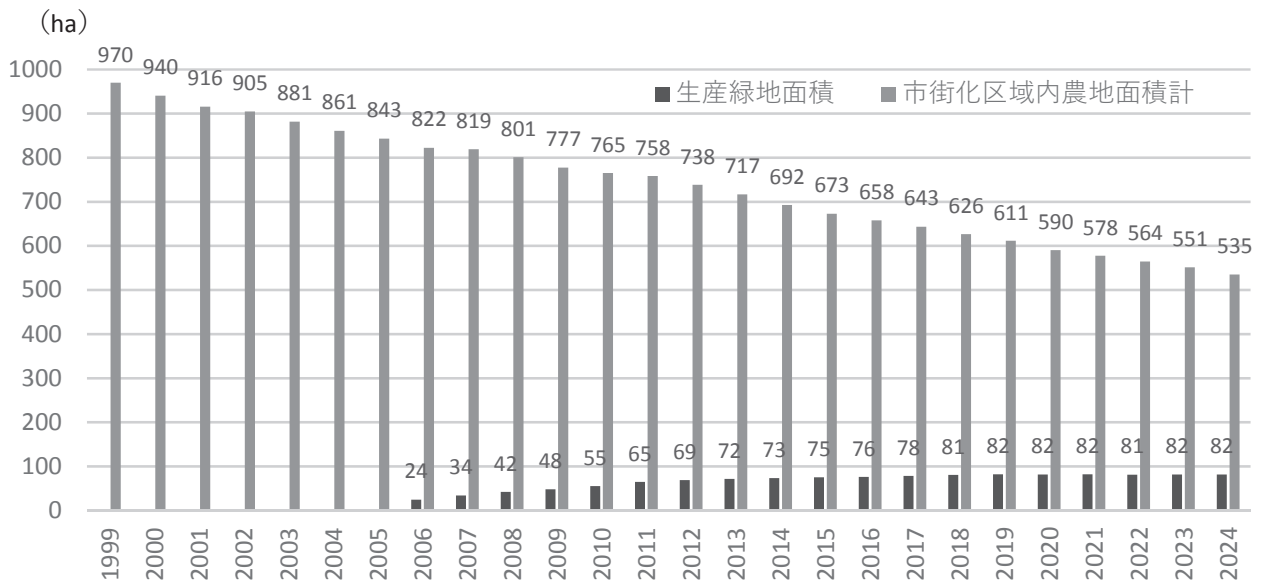
0.27ha、2023年 5 地区・0.77ha、2024年 2 地区・0.39haと推移している。同時に生産緑地の解除も発生しており、これまでに27地区・6.83haが削除されている。解除の理由は、主たる従事者の死亡が13件、主たる従事者の故障が12件、都市計画道路の事業開始による用地買収が2件となっており、営農継続の困難が最大の理由である。これまで買い取りの申し出があった生産緑地を市が購入したことはない。この点について担当者は「農業委員会を通じて買い取り希望者を募っても手が挙がらない。市にも予算がない。買い取った土地に何かを建てるというビジョンがないと生産緑地を買い取ることもならない」と話していた。また、「生産緑地のほとんどが居住誘導区域内にある」とのことであった。

生産緑地の指定によって市街化区域内農地

は保全される傾向は次第に強まっている。図6は和歌山市の市街化区域内農地面積の推移を示したものである。1999年当時は市街化区域内に970haの農地があったのが時間の経過とともに減少を続けており、生産緑地制度が導入された2006年には822haまで減少し、2024年現在は535haまで縮小している。このうち生産緑地は82haと15.3%を占めており、市街化区域内農地に占める割合を2006年の2.9%から大きく伸ばしている。ただし、三大都市圏特定市のように宅地化農地面積を生産緑地面積が上回るような状況ではなく、生産緑地に指定されなければ農地は守れないということまでは来ていないようだ<sup>(注7)</sup>。

和歌山市の生産緑地のほとんどが水田であり、広大な市街化区域内農地のうち、固定資産税を負担に感じた農家が個別に申請を行って生産緑地が指定されていった結果が和歌山

図6 市街化区域内農地面積の推移（和歌山市）



資料：和歌山市提供資料より筆者作成

(注7) 生産緑地以外の市街化区域内の農地についての固定資産税は宅地並み課税・農地課税なので、(宅地評価額－造成費相当額)×1/3×税率(1.4%)となる。全国で突出した生産緑地面積を誇る和歌山市ではあるが、これだけの固定資産税を支払っても農地のまま維持できるとする面積が市街化区域内農地の8割以上を占めていることは和歌山市の取り組みを評価する場合、注意しておく必要がある。なお、市街化区域内農地については一部を除いて負担調整措置は適用していないとのことであった。

市の現在の状況ということなのであろう。

### （和歌山市内の都市農家の状況—生産緑地・相続税納税猶予を視野に—）

生産緑地では専ら水稻が栽培されている。水田で裏作が行われている地域では水稻のほかキャベツ、白菜、ブロッコリーが、砂地の地域ではショウガ、大根、サツマイモなどが作付けられている。生産緑地で集約的な露地野菜作や施設園芸が行われているわけではない。また、市内に農産物直売所は20ある（JAによるものが5、民間によるものが14、道の駅が1）。行政担当者の方の話ではそれほど多いとは言えないとのことであった。

資産税課からの情報によると、固定資産税は最も高いところで市街化区域内は354円/m<sup>2</sup>（＝35万4千円/10a）に対し、市街化調整区域内は2.25円/m<sup>2</sup>（＝2,250円/10a）と大きな差がある。この最高額を課せられているところでは農業経営は成り立たない。一方、生産緑地の固定資産税は田128.1円/m<sup>2</sup>（＝12,810円/10a）、畑98.9円/m<sup>2</sup>（＝9,890円/10a）である。固定資産税が高いところでは生産緑地の指定を受けないと農地は維持できない状況にある。これが生産緑地の申請が出される背景にあると思われる。ただし、市街化区域内農地のうちどれくらいの面積がこうした高額の固定資産税が課せられているかまでは分からなかったため、生産緑地申請の可能性のある農地がどれだけあるかは不明

である。

農業委員会の農家台帳によると、生産緑地の指定を受けている農家の農地の状況は表4のようになっている。生産緑地保有農家209戸うち生産緑地以外に市街化区域内に農地を保有しているのは162戸、市街化調整区域内に農地を保有しているのは71戸である。生産緑地しか持っていない農家は47戸（＝209－162）になる。

生産緑地の指定を受けるには、主たる従事者の経営耕地面積が30a以上若しくは主たる従事者の直近3年間における農業収入額の平均が50万円以上であることが条件として課せられているので、この47戸は最低でも30a以上の生産緑地を所有していると考えることができる。実際、生産緑地を所有する農家1戸あたりの平均生産緑地面積は3,990m<sup>2</sup>とかなりの面積になっている。生産緑地の指定を受けていない市街化区域内農地面積は1戸あたり平均7,827m<sup>2</sup>もあるので、両者を単純に足し合わせると11,817m<sup>2</sup>となり、市街化区域内だけで1haを超える農地を所有している勘定になる。

一方、市街化調整区域内に農地を持たない農家は138戸と多く、209戸の3分の2を占める。市街化調整区域内農地の1戸当たり平均面積は2,713m<sup>2</sup>と小さい。一筆あたりの農地面積をみても、最も広いのは生産緑地であり、10aを超えているが（生産緑地は水田

表4 生産緑地指定農家の農地保有状況

|            | 生産緑地    | 生産緑地以外の市街化区域内農地 | 市街化調整区域内農地 |
|------------|---------|-----------------|------------|
| 農家数（戸）     | 209     | 162             | 71         |
| 農地面積（㎡）    | 833,849 | 1,267,906       | 192,649    |
| 農地筆数（筆）    | 673     | 1,321           | 265        |
| 1戸あたり面積（㎡） | 3,990   | 7,827           | 2,713      |
| 1筆あたり面積（㎡） | 1,239   | 960             | 727        |

資料：和歌山市農業委員会事務局提供資料より筆者作成

が多いということの反映かもしれない)、市街化調整区域内の農地は727m<sup>2</sup>と10aを下回っている。

以上から、和歌山市の生産緑地指定農家の営農の中心は市街化区域内農地であり、そのうちの3分の2の農家は生産緑地の指定を受けないまま営農を行っていることになる。生産緑地の指定が市街化区域内農地での営農継続の必須要件というわけではないように思われる。

和歌山市の農家の不動産賃貸業への取り組み状況については、残念ながらそうした調査は行っていないため不明であり、生産緑地で営農をしているのは水稻単作の兼業農家が中心ではないかとのことであった。そのため相続税支払いのため農地が切り売りされているような事態は、話では聞くことはあるが、詳細については把握できていないという話であった。

相続税負担を推測する場合、相続税納税猶予制度の適用状況が1つの手がかりになる。農業委員会事務局から提供していただいた資料によると、相続税納税猶予の適用を受けている生産緑地は20.09ha、54件、1件あたり3,720m<sup>2</sup>、生産緑地以外の市街化区域内農地は61.00ha、203件、1件あたり3,005m<sup>2</sup>となる。生産緑地を所有している209戸の4分の1以上にあたる54戸が相続税納税猶予を受けており、割合として小さいものではなく、相続税負担が徐々に重くなっているように思われる。

相続税納税猶予の適用面積は生産緑地よりもそれ以外の市街化区域内農地の方が大きく

なっている点も注目される。一般市町村の市街化区域内農地については、相続税納税猶予の適用条件が違っている点がポイントになるのではないかと考える。生産緑地の場合は終生営農が条件だが、そうでなければ20年の営農で納税猶予は免除される。固定資産税・都市計画税の負担があつたとしても、後者の方が有利だと考える農家がいるため、こうした結果となっているのかもしれないが、残念ながら、これ以上のことは分からない<sup>(注8)</sup>。

### （現場における生産緑地制度の課題）

生産緑地の指定を受けたいという相談があつた場合は、30年間の営農義務があることを説明しているが、その話を聞いて躊躇するケースがあるという話であった。

その背景には次のような状況がある。「近年、生産緑地の指定を受けている人からの相談が多くなっている。これ以上、農業を続けられないのでどうしたらよいかという相談が増えている。完全に耕せないというわけではないが、体力的な限界もあって、営農できなくなっているという相談が大変増えている」とのことである。実際、これまで27地区の生産緑地を削除しているが、このうち13件は主たる従事者の死亡、12件が主たる従事者の故障によるものであり、生産緑地を守ることが難しいという案件は増加傾向にあるようだ。

こうした状況に対応するためにも「買い取り申し出要件の緩和が必要だと考えている。耕し続けなければならないことが大きな負担となっている。耕作ができなくなった理由として変形関節炎などは認められずに困ってい

(注8) 和歌山市では開発圧力が高く、農地価格が高くて手が出せないという状況ではないようだ。本稿の課題からは外れるが、農地の権利取得の下限面積が撤廃されたため、小規模な農地の購入による新規就農者が増えているという話であった。2023年は39件、3.7ha (95m<sup>2</sup>/件)、2024年は41件、5.6ha (137m<sup>2</sup>/件)、2025年は56件、13.1ha (234m<sup>2</sup>/件)と推移しており、家庭菜園が増えているとのことである。市街化区域内では資産保有を目的としていると思われるようなケースもあるとのこと、今後の行方が注目される。

る。機械が壊れて耕せなくなるというケースも発生している。一千万円近くの投資を新たにすることは現実的ではないが、機械がなければ水田を耕作することはできない」と話していた。また、「30年間の営農義務」というのは長すぎるのではないかという意見もあった。バブル経済の時代に、都市農家から農地を吐き出させるために改正された規定を現在も維持する必要はないのではないか、都市に農地はあるべきものだとするのであれば入口のハードルを下げないと生産緑地は増えないのではないか、制度の目的が時代に合わなくなっているのではないかというのが、ヒアリング時の意見交換の時に出ていた（筆者の記憶違いの場合はご容赦を願う次第である）。その一方で、生産緑地の解除の相談に開発業者と一緒にやってくるケースもあるとのこと、和歌山市にも開発の波は押し寄せている

ようである。

自らが耕作することができなくなった生産緑地については都市農地貸借円滑化法を活用して第三者に耕作してもらうという道が用意されているが、これまで和歌山市で適用したのは2件にとどまっている。生産緑地のほとんどは水田であり、機械化されているので借り手は見つけやすいと思われるのだが、2件とも市民農園としての貸付であった。1つは、1区画15m<sup>2</sup>、55区画、井戸（自動ポンプ）と農機具格納庫を設置した、農機具の貸出しのある市民農園であり、もう1つは、1区画20m<sup>2</sup>、36区画、井戸、手洗い場、休憩所、農機具格納庫（農機具貸出しあり）、上水道、ごみ置場、その他設備（個人用ボックス、流し台、エアコン）のある市民農園である。和歌山市内では市民農園に対するニーズは高いとのことである。

# 新しいコメ政策と水田作経営の課題

## —全国稲作経営者会議・大規模水田経営体モデル調査の結果より—



日本大学法学部 教授 西川 邦夫

### 1. はじめに

コメ政策が大きく転換しようとしている。2026年の第221回特別国会では食糧法が改正された。2027年度からは水田農業政策が見直され、水田活用の直接支払交付金（転作助成）を中心とした、水田農業に関わる交付金体系の大幅な再編が予定されている。本稿では、転換後の政策を「新しいコメ政策」と呼称したい。新しいコメ政策による影響は相当程度のものとなることが予想されるため、水田作経営は予めそれに備えておく必要がある。

そこで、本稿では新しいコメ政策を「生産調整政策の緩やかな廃止」と捉え、そのことが生起させる影響に水田作経営がどのように対応していくべきか検討したい。検討に際しては、2025年度に全国稲作経営者会議が会

員経営に対して実施した、「大規模水田経営体モデル調査」（以下、「モデル調査」と表記）の結果を活用する。モデル調査の結果の一部は、既に『全国農業新聞』の記事として紹介されている（桑原（2026）、西川（2026a））。本稿では、記事で紹介できなかったデータも分析していく。

本稿の構成は以下のとおりである。「2」では、新しいコメ政策の概要を整理するとともに、生起しうる影響について指摘する。「3」では、モデル調査で対象とした水田作経営の概要を説明するとともに、生産コストの構造を分析する。「4」では、それまでの分析を整理するとともに、水田作経営の成長を支援するための政策的課題について指摘したい。

### 2. 生産調整政策の廃止と主食用米へのセーフティネットの構想<sup>1</sup>

#### （1）コメ政策の表層と深層

コメ政策とは特定の法律を指すものではなく、複数の政策をパッケージ化して呼称しているものである。また、今回のコメ政策の転換は令和のコメ騒動の期間に集中しているが、子細に見ていくとその内容は、必ずしも

令和のコメ騒動に対応したものばかりではない。むしろ、食料・農業・農村基本法の改正（2024年）の過程で議論が始まったものも多い。政策の視点が令和のコメ騒動に対応するための短期的なものか、それともより長期的な射程で検討されてきたものか、全体の政策

1 本節の（1）（2）は、西川（2026b）を参照している。

第1表 コメ政策の表層と深層

| 分類                                                                                | 時間軸 | 目的              | 具体的な施策                              | 法的・制度的担保                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 表層                                                                                | 短期  | 令和のコメ騒動を受けた需給対策 | 需給見通しの精緻化<br>流通実態の把握強化              | 食糧法<br>食糧法                        |
|  |     | 短期と長期を媒介する装置    | 民間備蓄の創設<br>コスト指標の作成                 | 食糧法<br>食料システム法                    |
| 深層                                                                                | 長期  | 生産性の上昇と需要の拡大    | 水田農業政策の見直し<br>地域計画による農地集約化<br>輸出の促進 | 食糧法<br>農業経営基盤強化促進法<br>食料・農業・農村基本法 |

資料：西川（2026b）より引用。

体系の中で位置づけていく必要がある。

各政策は対象としている時間軸に応じて、より短期の需給調整を目的として政策（表層）と、長期的な生産性の上昇及び需要の拡大を目的とした政策（深層）に分けることができる。第1表は、コメ政策を表層と深層に分類したものである。まず、需給見通しの精緻化や流通実態の把握強化は短期的な時間軸で考えられており、令和のコメ騒動の過程で応急的に具体化された需給対策である。それに対して、水田農業政策の見直し、輸出の促進、さらには2022年の改正農業経営基盤強化促進法で法定化された、地域計画（地域農業経営基盤強化促進計画）に基づく農地の集約化は、より長期的な時間軸で考えられた、生産性の上昇と需要の拡大を目指した政策群として位置づけることができる。

そして、短期と長期の政策を媒介する、中期的な時間軸で機能する政策が、民間備蓄とコスト指標となる。民間流通業者に対して、一定の備蓄用在庫の保有（「基準保有量」と呼称）を義務付ける民間備蓄は、需給状況に応じて基準保有量を上下させることで<sup>2</sup>、収

穫後の流通過程における需給調整を一定程度可能にする。コスト指標は供給コストを反映した価格形成を促すことで、コメ産業の持続可能性を確保するとともに、生産性の上昇を反映させることで、消費者に対しても手頃な（affordable）価格で供給することを促すことになる<sup>3</sup>。

## （2）生産調整政策の廃止

改正食糧法の柱となったのは、流通実態の把握強化、民間備蓄の創設と並んで、生産調整の規定を法律から削除することであった。第2表は、食糧法の改正前後における条文の修正を示したものである。改正前には第1条（目的）、第2条（主要食糧の需給及び価格の安定を図るための基本方針）、第5条（生産調整方針の認定）、第6条と第7条（生産調整方針に関する助言及び指導）、第9条（（米穀安定供給確保支援機構の）業務）に生産調整の文言が含まれていたが、改正後には全てが削除された。その代わりに、第1条と第5条に「需要に応じた生産」の文言が挿入された。「需要に応じた生産」が挿入されたことを

2 基準保有量の上げ下げの判断は、農林水産大臣が判断することとされている。改正食糧法における第33条の各規定を参照。

3 近年アメリカにおいて議論が盛んになっている、価格の「手頃さ（affordability）」とは、所得との比較において測定される概念である。コロナ禍以降のアメリカにおいては、食料、エネルギー、住宅の価格上昇率が特に高く、消費者の affordability に悪影響を与えているとされる。Weinstock and Labonte（2026）を参照。

第2表 2026年食糧法改正による条文の修正

| 条   | 項 | 改正後                                                                    | 改正前                                                                                    |
|-----|---|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1条 |   | 「米穀の需要に応じた生産を推進するとともに」という文を追加。                                         | 該当する文は存在しない。                                                                           |
| 第2条 | 1 | 削除。                                                                    | 政府の役割として、「米穀の需給の均衡を図るための生産調整の円滑な推進」を規定。                                                |
|     | 2 | 削除。流通の実態把握と民間備蓄に関する条文を追加。                                              | 生産調整の推進に当たっては、「生産者の自主的な努力を支援することを旨とする」とともに、水田における稲以外の作物の振興に関する施策その他関連施策との有機的な連携を図」と規定。 |
| 第5条 |   | 削除。生産者による需要に応じた生産の具体化。「主体的に」政府が示した需給見通しを踏まえた生産、出荷事業者や地方公共団体、国による支援を規定。 | 生産出荷団体等が作成する生産調整に関する方針（生産数量目標の設定等）の農林水産大臣による認定を規定。                                     |
| 第6条 |   | 削除。第7条の2を挿入。                                                           | 国が生産出荷団体等に、「生産調整方針の作成及びその適切な運用のために必要な助言や指導を行う」ことを規定。                                   |
| 第7条 |   | 削除。第7条の3を挿入。                                                           | 地方公共団体による生産出荷団体等への「必要な助言及び指導」を規定。                                                      |
| 第9条 |   | 削除。米穀等取扱事業者の届出を挿入。                                                     | 米穀安定供給確保支援機構による、生産調整方針に従って生産をした者への無利子融資（集荷円滑化対策）を規定。                                   |

資料：筆者作成。

もって、石破茂内閣が打ち出した増産政策から、生産調整政策に先祖返りしたとの見方もある<sup>4</sup>。しかしながら、条文の修正を素直に受け止めるなら、生産調整という具体的な政策は食糧法改正をもって廃止された一方で、「需要に応じた生産」は今後の政策の理念を語っているのみと捉えるべきであろう。

この間のコメ政策の推移も、生産調整政策の廃止を裏打ちしている。2018年における政府による生産数量目標の配分の廃止によって、枠の配分を失った生産調整政策は<sup>5</sup>、2026年の食糧法改正によって法的担保を失う。また、2027年の水田農業政策の見直しで作物への支援が田と畑を分けず、その結果として水田に作付けられる主食用米と切り離

されることで、財政的な裏付けを失うことになる。稲作の生産基盤を維持する前提となる需要の拡大は、輸出の促進に委ねられる。生産調整政策はコメ政策の改革の過程で、時間をかけながら緩やかに廃止されることになったのである。

改正食糧法においては、流通過程において民間備蓄等の新たな措置が設けられたことで、短期的な需給調整の手法は、収穫前の生産調整から収穫後の流通対策へと、重点が結果的に移行することになった。短期の需給調整は流通対策で、長期の生産性上昇・需要拡大は生産調整政策の廃止で、という配置が、新しいコメ政策の枠組みとして浮かび上がりがつつある。

4 例えば、「コメ「需要に応じた生産」 改正食糧法、増産路線転換」『朝日新聞』、2026年7月9日付（朝刊）、7面、を参照。確かに食糧法改正前は、「需要に応じた生産」とは生産調整政策のことを指していたといえる（西川（2025）、p.266）。

5 荒幡（2025）、pp.176-177、では「作付面積管理としての減反」と「転作助成金による経済的誘導」を分けて、後者ではなく、前者による「慣習としての減反」が継続してきたことを指摘している。つまり、道府県農業再生協議会の段階以下での、「生産の目安」の設定と面積換算による配分（枠の配分）が、現在でも実質的な生産調整として効果を発揮させているとしている。このような仕組みが、食糧法改正後も維持されるかどうかは定かではない。

### （３）生産調整政策廃止の影響

食糧法から生産調整の文言が消えたことで、需給に対する政府の関与は弱められることになる。特に、生産段階での関与において顕著になる可能性がある。そのため、生産余力が残っているとされる東日本の主産地を中心として<sup>6</sup>、主食用米からの作付転換のペースが緩み、短期的には供給過剰と米価下落が進む可能性がある。

「需要に応じた生産」は生産者が「主体的に」取り組むものとされ（改正後第5条）、農協を想定した「生産出荷団体等」が作成する生産調整方針に対して、国や地方公共団体が助言や指導を行うこと（改正前第5条～第7条）も無くなる。生産調整方針作成者（以下、「方針作成者」と表記）を中心とした仕組みは、東日本の主産地を中心としてまだ機能している地域が残っている。例えば、2025年1月に新潟県上越市で農業者に対して行った聞き取り調査では、上越市には農協以外に約20件の方針作成者が存在し、地域農業再生協議会の会員となっている。農協も含めた方針作成者の会議は年に数回開催され、そこで情報や大まかな方針が共有されている。ただし、聞き取り調査を行った農業者は、あまり県が作成している「生産の目安」は参考にしていないとも述べていた。一方で、茨城県において、同じく2025年1月に茨城県農業再生協議会に対して行った調査では、2021年現在で県内に188件の方針作成者が存在する。ただし、方針作成者に対して「生産の目安」を配分したり、情報を収集したりはしていない。

米価下落がどのようなペースで、またどの程度の水準まで進むかは定かではない。しかしながら、コメ政策の長期的政策の柱が輸出

の拡大であることを考慮に入れると、輸出競争力を有するまでというのが1つの基準にはなりそうである。農林水産省が2025年に策定した『食料・農業・農村基本計画』によると、輸出業者からの聞き取りによる生産費の採算ラインは、60kg当たり約9,500円とされている（農林水産省（2025）、p.25）。政策的支援を除くと、生産者価格6,000円程度で輸出競争力を持つという指摘もある（西川（2024）、pp.39-40）。価格と生産コストは必ずしも一致するものではないとしても、輸出が可能となる米価水準は、現在の水準よりも相当程度低いということは言えそうである。

上記のような価格水準に耐え得るだけ生産コストを引き下げることが理想ではあるが、現実的には難しい。農林水産省『農業経営統計調査（農産物生産費統計）』（以下、『生産費統計』と表記）によると、2024年産の個別経営体において、統計区分上の最上位層に当たる水稻作付面積50ha以上層でも9,978円である。『生産費統計』で示されているのが、法人会計における原価部分にとどまっており、販売及び一般管理費（以下、「販管費」と表記）が含まれていないことを考慮に入れると、大規模水田作経営の生産コストはもう一段高いことも想定される。最上位層の水田作経営であっても、政策的支援抜きで輸出に取り組むことは困難である。

### （４）主食用米に対するセーフティネットの構想

そこで、主食用米に対するセーフティネットをどのように構想していくかということが、今後の農政の最優先課題となる。結論から先に述べると、現実的なセーフティネット

6 荒幡（2025）、p.100、によると、東日本を中心に2～3年以内に、60～70万トンの増産余力があるとされる。

の仕組みは、「適正価格＋直接支払」の二段構えであろう。適正価格とは、食料システム法に期待されている生産コストを反映して形成された価格である。食料システム法に基づいて作成される、コスト指標が一つの参照点になり得る。しかしながら、市場価格は短期的には需給によって決まるため、必ずしもコスト指標を満たす水準になるとは限らない<sup>7</sup>。食料システム法自体においても、コスト指標は最低保証価格として機能するとは想定されていない<sup>8</sup>。

一方で、生産調整政策の廃止は、セーフティネットとしての直接支払政策導入の是非を議論することを可能にする。生産調整政策は主食用米の供給量を制限することによって米価を一定の高さに維持し、生産者の所得を保障する機能がかった。生産調整政策と直接支払政策を同時に実施すれば、前者によって消費者に負担を求め、一方で後者によって納税者に負担を求めるといふ、生産者保護の重複が起りかねなかった。しかしながら、生産調整政策を廃止することで消費者負担が軽減されると、その分を納税者負担で補償しようという議論が可能になってくる。欧米諸国においても、直接支払政策の導入は生産調整政策の廃止とセットであったことが指摘されている<sup>9</sup>。

そこで、第1に国内対策として、コスト指標と国内市場価格の差を埋める直接支払が構

想され得るだろう。両者の差を定期的に更新していく不足払、もしくは基準年で固定して一定額を支払う固定支払が考えられる。一方で、第2に輸出に取り組む生産者に対しても、国内市場価格と国際市場価格との差を別の直接支払で補償する。コスト指標をもとにした適正価格の形成を軸としつつ、国内対策と輸出対策の二重の直接支払政策で補完をする仕組みである。以上の仕組みは、1985年にアメリカで輸出促進のために導入された、マーケティング・ローン制度と類似したものであることを指摘したい<sup>10</sup>。

最後に、本稿で提案した仕組みは、現在既実現されつつあることを付言したい。輸出用米（新市場開拓用米）に対する水田活用の直接支払交付金の単価は、令和のコメ騒動以前は概ね国内市場価格と国際市場価格の差を埋める水準となっていた<sup>11</sup>。また、2027年度からの水田農業政策の見直しでは、令和のコメ騒動で輸入米に奪われたシェアを奪回するまでの「当面」という留保付きながら、業務用米に対する支援が行われることになっている<sup>12</sup>。用途について業務用米と主食用米に違いは無いため、主食用米に対する支援に踏み込んだと評価することができる。すると、残された課題は、直接支払の水準を生産コストに関連させるだけということになるだろう<sup>13</sup>。

7 一方で、生産コストを満たさない価格水準が長期的に継続すると、需要に対して十分な供給ができなくなる。

8 コスト指標は「取引の協議に当たり、参考として活用」することが可能であり、「国が認めた最低取引価格」ではないとされている。農林水産省「コスト指標作成に当たっての注意点」(<https://www.maff.go.jp/j/shokusan/tekiseika/attach/pdf/gaiyou-28.pdf>) (2026年8月16日確認)、p.1、を参照。

9 荒幡 (2025)、pp.199-204、を参照。ただし、直接支払政策の導入は生産調整廃止による増産効果を抑制する目的もあり、不足払よりは固定払、さらには収入保険のほうが望ましいと指摘されている。

10 コメのマーケティング・ローン制度を含めて、アメリカ1985年農業法について詳しくは、服部 (2010)、pp.125-128、を参照。

11 令和のコメ騒動前の2023年度に、農林水産省が示したイメージ図では、新市場開拓用米の販売収入に交付金を加えることで、主食用米の販売収入とほぼ同水準になることが示されていた。農林水産省「令和5年度 経営所得安定対策の概要―農業者の皆様へ―」、p.23、を参照。

12 農林水産省「新たな水田政策（コメの中長期対策）の基本的考え方・仕組み」、2026年6月、p.5、を参照。

13 不足払を採用する場合、生産コストを国際市場価格に引き下げる取組が重要であることを指摘したい。生産コストが一定のままでは、国内市場価格や国際市場価格の下落が進むと必要な財政支出が膨張する。また、輸出量の増加によっても財政支出が膨張する。いずれも制度の持続可能性を失わせることになる。

### 3. モデル調査における大規模水田作経営の生産コスト構造

#### (1) 調査対象経営の概要

モデル調査は2026年1月から2月にかけて、全国稲作経営者会議会員の6経営を対象に実施された。地域類型は平地が中心であるが、北は東北地方から西は中国地方まで、全国にわたって調査対象経営が選定された。第3表は、調査対象経営の概要を示したものである。

全ての経営が経営耕地面積100haを超え、自作地の拡大を進めているA経営を除いて、借入地が中心となっている。作付面積もB経営を除いて100haを超え、C・D・F経営のように二毛作を行うことで、作付面積が経営耕地面積を大幅に上回る経営も存在する。作付は水稻が中心である。労働力については、

雇用労働力の導入が顕著である。特に、常雇に依存した経営が多い。機械設備も充実しており、トラクターと乾燥機は10台以上、コンバインは5台以上、田植機も複数台保有している経営が目立つ。売上高はコメだけで1億円を超え、他作物を加えると3億円～5億円に達している。ファームサイズ（農地や労働力等の、固定生産要素のストック）、ビジネスサイズ（生産額等の、利用度を考慮に入れた経営の事業量の大きさ）ともに<sup>14</sup>、日本の水田作経営の中でも最上位層に位置づく経営群である。

調査対象経営の、日本の水田作経営の中での位置づけを検討するために作成したのが、第1図である。横軸（対数表示）に規模の指

第3表 調査対象経営の概要

|                 |       | A         | B         | C         | D         | E          | F         |
|-----------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 所在県<br>地域類型     |       | 青森県<br>平地 | 新潟県<br>平地 | 岐阜県<br>平地 | 滋賀県<br>平地 | 兵庫県<br>中山間 | 岡山県<br>平地 |
| 経営耕地<br>面積 (ha) | 合計    | 165       | 101       | 380       | 280       | 114        | 180       |
|                 | 自作地   | 80        | 1         | 6         | 8         | 0          | 3         |
|                 | 借入地   | 85        | 100       | 374       | 225       | 114        | 177       |
| 作付面積<br>(ha)    | 合計    | 165       | 95        | 492       | 280       | 114        | 256       |
|                 | うち水稻  | 105       | 65        | 245       | 194       | 88         | 150       |
| 労働力<br>(人)      | 合計    | 12        | 11        | 20        | 19        | 17         | 21        |
|                 | 役員    | 3         | 4         | 3         | 2         | 5          | 2         |
|                 | 常雇    | 6         | 3         | 12        | 14        | 2          | 10        |
|                 | 臨時雇   | 3         | 4         | 5         | 3         | 10         | 9         |
| 機械設備<br>(台)     | トラクター | 10        | 7         | 10        | 16        | 13         | 20        |
|                 | 田植機   | 1         | 2         | 2         | 4         | 3          | 7         |
|                 | コンバイン | 4         | 3         | 7         | 5         | 5          | 5         |
|                 | 乾燥機   | 10        | 2         | 9         | 5         | 10         | 20        |
| 売上高<br>(万円)     | 合計    | 52,514    | 9,123     | 45,002    | 45,760    | -          | 35,000    |
|                 | うちコメ  | 18,116    | 8,073     | 31,013    | 36,850    | 13,000     | 21,000    |

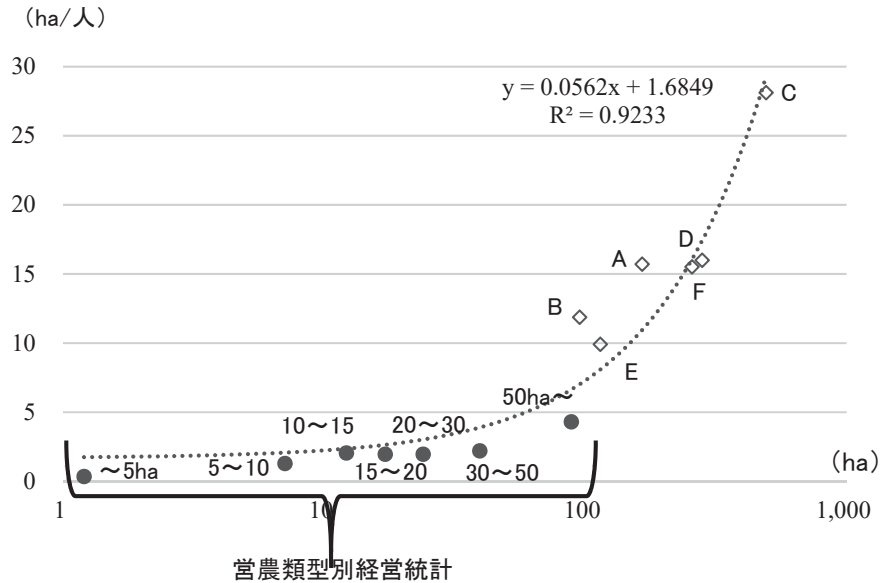
資料：モデル調査をもとに筆者作成。

注：1) A・E経営の売上高には交付金を含む。

2) Dの自作地・借入地は農地を示している。農地以外の経営耕地面積があるため、合計と一致しない。

14 ファームサイズとビジネスサイズについては、金澤（1982）、pp.80-81、を参照。

第1図 作付面積と労働力1人当たり作付面積の分布



資料：モデル調査、及び農林水産省『農業経営統計調査（営農類型別経営統計）』（2024年）より作成。

注：1）横軸は対数表示である。

2）労働力数は、役員（常勤・家族労働力）と正社員（常雇）に、役員（非常勤）とアルバイト（臨時雇）を2分の1に換算して合計した値を用いた。圃場作業だけでなく、事務所や直売所、加工場での労働力も含めた。

標として作付面積を、縦軸に作業レベルでの労働生産性の指標として労働力1人当たり作付面積をとり、経営ごとにプロットした。水田作経営の経営実態を示す公的統計である、農林水産省『農業経営統計調査（営農類型別経営統計）』（以下、『営農統計』と表記）（2024年）と接続した。

『営農統計』では、作付面積が大きくなるほど緩やかに1人当たり作付面積が上昇する。統計上の最上位層である、50ha以上の規模は統計では明らかにされていないが、今回の調査対象経営から曲線の傾きが急激に上昇していることが確認できる。作業レベルでの労働生産性の伸びは、50haを超えて規模拡大を進めても衰えることはなく、むしろ加速しているのである。調査対象経営は、『営農統計』が捉えている層とは異なる経営構造となっていることが示唆される。

## （2）最上位層の生産コストと影響する要因

本稿の問題意識からは、モデル調査が示す最上位層が、どのような水準の生産コストを実現できているかという点が重要になる。第4表は、調査対象経営のコメの生産コストと、それに影響を与える要因を示したものである。

全ての経営のデータが得られたわけではないが、生産コストは60kg当たり11,000円台に収斂している。『生産費統計』と計算方法が一致していることを確認していないため、必ずしも厳密な比較にはならないが、同統計の50ha以上層よりも高い。100ha以上に規模拡大することによって、必ずしも生産コストレベルでは規模の経済が発揮されていないのである。

以下では、生産コストに影響を与える要因を、1つずつ検討していきたい。第1に、A

第4表 生産コストと影響を与える要因

|             |               | A        | B                      | C                                  | D            | E                 | F         |
|-------------|---------------|----------|------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| コメ<br>生産費   | 円/60kg        | 11,500   | -                      | -                                  | 11,880       | 11,538            | -         |
|             | 備考            | V溝乾田直播   | コメと大豆を合わせて138,000円/10a | -                                  | -            | 100,000円/10a程度と想定 | -         |
| 単収 (kg/10a) |               | 600-660  | 478                    | 510                                | 556          | 520               | 420       |
| 農地条件        | 圃場枚数          | 約600     | -                      | 約1,000                             | 300          | 1,200             | 600       |
|             | 拠点からの最遠距離(km) | 20       | 3                      | 8                                  | 4            | 10                | 24        |
|             | 圃場整備          | 用水路整備済み  | 1ha区画(地域の35%)          | 済み                                 | 平均78a(合筆による) | 平均15a             | 30a-2ha区画 |
|             | 小作料(円/10a)    | 20,000   | 5,000-20,000           | 20,000                             | 4,000-8,200  | 0-3,000           | 10,000    |
|             | 管理作業          | 自社で実施    | 地権者と分担                 | 一部を外部委託                            | 自社で実施        | 自社で実施             | 自社で実施     |
| 営農方法        | 直播            | 一部乾田     | 湛水50%                  | 無し                                 | 乾田50ha       | 無し                | 一部乾田      |
|             | 作業委託          | 無し       | JAのカントリー・低温倉庫を一部利用     | ①水路と畦畔管理は業者・集落と協力<br>②麦・大豆の乾燥調製はJA | 機械整備を業者に     | 機械整備を業者に          | 無し        |
| コメの販売       | 農協以外への販売      | 90%が農協以外 | 86.1%が農協以外             | 全量農協以外                             | 97%が農協以外     | 全量農協以外            | 80%が農協以外  |
|             | 販管費(円/60kg)   | 計上せず     | 3,134                  | -                                  | 8,577        | 計上せず              | -         |

資料：第3表と同じ。

注：A経営は、2025年は米価高騰のため、小作料を表中の値から10,000円上乘せした。

経営を除いて、単収は必ずしも高くない。その要因として、第2に、規模拡大の過程で圃場枚数が最高で1,000枚を超えるまでに増加したため、圃場分散が深刻化し、管理作業が粗放化した。拠点からの最遠距離は、20kmを超える経営も存在する。例えば、B経営では、管理作業が行き届かなくなったことで、施肥や農薬散布の適期作業を逃すことが多くなった。C経営でも、水管理や草刈作業の負担が増大することで、従業員の負担が増していることを問題視している。E経営では、中山間地域において小区画の圃場が多いという条件の下ではあるが、管理作業の負担の大きさを指摘している。F経営でも、単収の低下は管理作業の不足のためであると認識している。しかしながら、ほとんどの経営は管理作

業を自社のみで実施しており、地権者や外部業者に委託するものは少ない。

第3に、圃場整備も道半ばである。最低限の整備は済んでいるが、大型機械を効率的に利用するために必要な、1ha以上の大区画整備が十分に実施されている地域は少ない。第4に、小作料は最高でも10a当たり20,000円であり、調査対象経営の地代負担力の範囲内に収まっていると考えられる。第5に、乾田・湛水直播の導入は一部に限られており、今後拡大していく余地がある。

そして第6に、全ての経営が、コメの大部分を農協以外へ販売しているため、販売面でのコスト負担が発生することである。直接販売分として販管費を計上している経営は限られているが、B経営で60kg当たり3,134円、

D経営では8,577円に達する。生産コストに販管費を加えると、生産から販売までにかかるコストは60kg当たり20,000円に接近する<sup>15</sup>。大規模水田作経営のほとんどが、多かれ少なかれ農協以外への直接販売を実施していることを考慮に入れると、販管費を除外した生産コストの検討はあまり意味を持たないことが分かる。

生産コスト分析から分かった最上位層の経営の実態と課題は、以下の通りである。第1に、彼らは少ない労働力で大きな面積を管理することには長けている。作付面積の拡大とともに、労働力1人当たり作付面積が加速度的に上昇していることから、彼らが農地管理に特化した経営であることが分かる。しか

しながら、第2に、経営の生産力構造は、規模拡大によって高度化しているわけではない。圃場分散と管理作業の粗放化は単収を停滞させ、生産コストは規模拡大によって低下していない。上記課題を解決するための、圃場整備や農地の集約化、また直播等の新しい営農技術の導入も道半ばである。そして第3に、コメの直接販売の実施によって販管費が追加のコストとして発生しており、生産から販売までをトータルしたコストはさらに高くなる。前節で検討した、60kg当たり6,000～9,500円といった生産コストの水準は、政策形成の過程で参考にはなっても、本稿で対象にするような大規模水田作経営においては、あまり意味を持たないと言えよう。

## 4. おわりに

本稿では、2026年食糧法改正と、2027年度以降の水田農業政策の見直しによる新しいコメ政策を、生産調整政策の緩やかな廃止と捉え、それが生起させ得る水田作経営への影響を検討した。また、全国稲作経営者会議が実施したモデル調査をもとに、水田作経営の最上位層が新しいコメ政策に対応可能かどうか、生産コスト構造を検討することで明らかにすることを試みた。

生産調整政策の廃止によって短期的に起こり得る蓋然性が高いのは、米価が下落することである。どれくらいの水準まで下落するか予想することは難しいが、輸出の促進が新しいコメ政策の柱であることを考慮に入れると、輸出競争力を持ち得る水準（60kg当たり6,000～9,000円）が1つの目標になることが想定された。しかしながら、実際の水田

作経営は、100haを超えるような日本の中での最上位層であっても、現時点では生産コストが上記の水準を下回することは困難であった。さらに、販管費まで含めてコストを検討すると、国際競争力を持ち得るとされている水準自体は、意味に乏しい数字であることが示唆された。

最後に、以上の検討から導くことができる、コメ政策の課題を提示したい。第1に、生産コストを削減できる環境整備である。政策によって示されたコスト水準に意味が乏しくても、生産コストの削減自体は重要な課題である。環境整備の最たるものは、圃場整備の着実な進展である。圃場整備による大区画化は機械装備の効率的な利用を可能にするとともに、管理作業の抑制にも寄与する。特に後者のほうは、規模拡大の桎梏となっているのが

15 茨城県内の水田作経営（66.6ha）では、2008年において生産過程までで60kg当たり10,600円、販管費も含めると16,000円に達するという研究結果もある。梅本（2010）、p.106、を参照。

機械作業ではなく管理作業に転じていることから、重要性が増している。直播の導入にも促進的な効果を及ぼすだろう。農地中間管理事業による農地集約の推進、農業サービス事業体の育成による管理作業の外部委託の推進とセットにすることで、最上位層における生産コストの削減に寄与することが期待できる。

第2に、主食用米に対するセーフティネットを構築することである。適正価格の確保だけで不十分な場合は、直接支払政策を構想することが望ましい。仮に輸出競争力を持ち得るまでに米価が下落した場合は、水田作経営の最上位層でも短期的には対応が難しくなる。コスト指標と国内市場価格の差を埋めるために、不足払もしくは固定払による直接支払政策の導入が検討に値する。また、国内市場価格と国際市場価格の差についても、別の直接支払を設けることで、輸出に取り組む水田作経営を支援することができるだろう。

## 引用文献

- ・荒幡克己（2025）『令和米騒動—日本農政、失敗の本質—』日本経済新聞出版。
- ・服部信司（2010）『アメリカ農業・政策史1776-2010—世界最大の穀物生産・輸出国の農業政策はどう行われてきたのか—』農林統計協会。
- ・金沢夏樹（1982）『農業経営学講義』養賢堂。
- ・桑原考史（2026）「全国稲作経営者会議 大規模水田経営体モデル調査（前編）＜総括と実践的示唆＞ 集積促進は地域の信頼獲得から」『全国農業新聞』2026年7月3日付：3。
- ・西川邦夫（2024）「米の輸出における流通コストの構造—茨城県A社を対象として—」『農業経営研究』62（2）：37-41。
- ・西川邦夫（2025）『コメ危機の深層』（日経プレミアシリーズ）日経BP・日本経済新聞出版。
- ・西川邦夫（2026a）「全国稲作経営者会議 大規模水田経営体モデル調査（後編）＜政策的示唆＞ 最上位層は労働生産性の伸びが加速」『全国農業新聞』2026年7月10日付：3。
- ・西川邦夫（2026b）「農政による令和のコメ騒動の総括—令和7年度農業白書を踏まえて—」『月刊NOSAI』78（9）（刊行予定）。
- ・農林水産省（2025）『食料・農業・農村基本計画』。
- ・梅本雅（2010）「水田作担い手の構造と経営行動」『農業経済研究』82（2）：102-111。
- ・Weinstock, L, R. and Labonte, M. (2026) Is “affordability” and attainable policy goal? *In Focus*. Congressional Research Service, March 23, 2026.

# 令和7年田畑売買価格等に関する調査結果について

一般社団法人 全国農業会議所 農地・組織対策部

## 1. 概 観

本調査では、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」）と都市計画法（以下「都計法」）の適用状況により、調査対象農地を①「都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内」、②「都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域外」、③「都計法線引き市町村の市街化調整区域の農用地区域内」、④「都計法線引き市町村の市街化調整区域の農用地区域外」、⑤「都計法線引き市町村の市街化区域」等に区分し、田畑別に農地価格を算定している。

米をはじめとする農産物価格は上昇したにも関わらず、令和7年の農地価格（全国平均）は、全国のすべての区分で下落した。特に本調査で重視している「純農業地域」（都市計画法の線引きをしていない市町村）の代表的な農地価格である①「都計法の線引きをして

いない市町村の農用地区域内」の中田、中畑価格は、平成7年以来31年連続の下落となっている。要因としては、農業への先行き不安や賃借の増加等による「農地の買い手の減少や買い控え」、「後継者不足」、「離農による過疎化」などが影響していると考えられる。

次に「都市的農業地域」（都市計画法の線引きをしている市町村）の代表的な農地価格としている③「都計法線引き市町村の市街化調整区域の農用地区域内」の農地価格は、「純農業地域」より高い水準にあるが、平成5年以来33年連続の下落を続けている。これは、近年の一般地価の上昇はあるものの、農地の「買い手の減少」が顕著であるなど、農業面の下落要因が影響しているためとみられる。全国の主要区分別の農地価格の動向については、表1のとおりである。

## 2. 純農業地域の農地価格

### （1）全国平均の農地価格

農用地区域は、農用地等として利用すべき区域として、農業生産上の主要な部分を担っているとともに、非農業目的の利用（転用）等については厳正な規制が課せられている区域である。本調査では、純農業地域、都市的農業地域の双方について調査を行っている

が、純農業地域の農用地区域の農地価格を、代表的な農地価格として特に重視している。

全国、ブロック別の純農業地域の農地価格は、表2のとおりである。

全国の純農業地域における農用地区域の中田価格は103万1千円で0.9%の下落、中畑価格は76万3千円で0.9%の下落となってお

表 1 農地価格（全国平均）の推移

（価格は10aあたり千円、下欄は変動率％）

|   |                   |                  | 昭和60         | 平成29          | 30             | 令和元            | 令和2            | 令和3            | 令和4            | 令和5            | 令和6            | 令和7                         | R7/S60                      | R7/H29 |     |
|---|-------------------|------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----|
| 中 | 都計法の線引きをしていない市町村  | 農用地<br>区域内       | 1,658<br>3.4 | 1,207<br>-1.2 | 1,182<br>-1.4  | 1,165<br>-1.3  | 1,133<br>-1.4  | 1,112<br>-1.2  | 1,083<br>-1.4  | 1,068<br>-1.0  | 1,044<br>-1.2  | <b>1,031</b><br><b>-0.9</b> | 62                          | 85     |     |
|   |                   | 農用地<br>区域外       | 2,059<br>3.1 | 1,462<br>-1.0 | 1,417<br>-1.1  | 1,396<br>-1.0  | 1,360<br>-1.1  | 1,313<br>-0.9  | 1,280<br>-1.1  | 1,258<br>-0.8  | 1,233<br>-1.0  | <b>1,214</b><br><b>-0.9</b> | 59                          | 83     |     |
|   |                   |                  |              |               |                |                |                |                |                |                |                |                             |                             |        |     |
|   | 都計法<br>線引き<br>市町村 | 市街化<br>調整区域      | 農用地<br>区域内   | 6,703<br>3.5  | 3,364<br>-1.3  | 3,176<br>-1.4  | 3,087<br>-1.5  | 3,058<br>-1.2  | 2,957<br>-1.3  | 2,879<br>-1.3  | 2,849<br>-1.2  | 2,811<br>-0.8               | <b>2,639</b><br><b>-0.9</b> | 39     | 78  |
|   |                   |                  | 農用地<br>区域外   | 9,632<br>3.5  | 4,784<br>-0.9  | 4,545<br>-1.3  | 4,478<br>-0.9  | 4,309<br>-0.7  | 4,297<br>-1.0  | 4,165<br>-1.0  | 4,175<br>-0.6  | 4,169<br>-0.6               | <b>4,074</b><br><b>-0.4</b> | 42     | 85  |
|   |                   | 市街化区域            |              | 28,956<br>5.7 | 28,478<br>-0.4 | 28,261<br>-0.8 | 28,048<br>-0.6 | 27,485<br>-0.5 | 27,006<br>-0.6 | 26,503<br>-0.3 | 26,493<br>-0.1 | 25,969<br>-0.1              | <b>27,198</b><br><b>0.4</b> | 94     | 96  |
| 中 |                   | 都計法の線引きをしていない市町村 | 農用地<br>区域内   | 1,129<br>3.6  | 891<br>-1.1    | 872<br>-1.2    | 861<br>-1.1    | 838<br>-1.3    | 825<br>-0.9    | 802<br>-1.2    | 792<br>-0.9    | 771<br>-1.0                 | <b>763</b><br><b>-0.9</b>   | 68     | 86  |
|   |                   |                  | 農用地<br>区域外   | 1,516<br>3.4  | 1,170<br>-0.9  | 1,145<br>-0.9  | 1,095<br>-0.7  | 1,056<br>-0.9  | 1,027<br>-0.6  | 1,012<br>-1.0  | 991<br>-0.6    | 968<br>-0.9                 | <b>956</b><br><b>-0.7</b>   | 63     | 82  |
|   |                   |                  |              |               |                |                |                |                |                |                |                |                             |                             |        |     |
|   | 都計法<br>線引き<br>市町村 | 市街化<br>調整区域      | 農用地<br>区域内   | 6,255<br>2.8  | 3,222<br>-1.1  | 3,047<br>-1.4  | 2,951<br>-1.3  | 2,934<br>-1.0  | 2,846<br>-0.8  | 2,754<br>-1.1  | 2,732<br>-1.1  | 2,671<br>-0.7               | <b>2,508</b><br><b>-0.9</b> | 40     | 78  |
|   |                   |                  | 農用地<br>区域外   | 9,243<br>3.2  | 4,431<br>-1.0  | 4,248<br>-1.2  | 4,133<br>-0.9  | 3,928<br>-0.6  | 3,877<br>-0.8  | 3,780<br>-0.9  | 3,830<br>-0.5  | 3,761<br>-0.5               | <b>3,690</b><br><b>-0.2</b> | 40     | 83  |
|   |                   | 市街化区域            |              | 30,164<br>5.3 | 29,951<br>-0.4 | 29,361<br>-0.7 | 29,651<br>-0.6 | 29,283<br>-0.5 | 28,447<br>-0.3 | 28,296<br>-0.3 | 28,399<br>-0.1 | 26,994<br>0.0               | <b>29,940</b><br><b>0.6</b> | 99     | 100 |

変動率は平成24年度より当年度と比較対照可能な前年データのみを対象に算定。

り、いずれも31年連続の下落である。

全国（北海道を除く）及びブロック別の農地価格の分布状況は、表3、北海道の分布状況は、表4のとおりである。

## （2）ブロック別の農地価格

ブロック別の農地価格の動向は、価格の変動率及び変動率別地区数割合の変化などからみることができる。ブロック別の農地価格は表2、変動率別地区数割合は表5のとおりであるが、農業依存度や都市化の進展状況、都計法の適用市町村数の割合等により、ここでは全国を大きく次の3地帯に分けている。

### （ア）北海道・東北・九州ブロック

比較的農業依存度の高い北海道・東北・九

州ブロックでは、中田、中畑価格とも下落している。

### 北海道

中田価格は23万5千円で1.0%の下落、中畑価格は11万2千円で0.5%の下落となっている。また、中田価格は昭和57年に52万7千円の最高価格となった後、43年連続で下落しており、下落率は55.4%である。中畑価格は平成6年から32年連続で下落しており、昭和59年の最高価格23万1千円と比べて51.4%の下落となっている。

一方、変動率別地区数割合をみると、中田で「上昇」の割合が5.2%と前年に比べやや増加した。

表2 農地価格（ブロック別平均）の推移  
（都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内）

| (中田) |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               | (価格は10aあたり千円、下欄は変動率%) |        |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|--------|
|      | 昭和60         | 平成29          | 30            | 令和元           | 令和2           | 令和3           | 令和4           | 令和5           | 令和6           | 令和7           | R7/S60                | R7/H29 |
| 全 国  | 1,658<br>3.4 | 1,207<br>-1.2 | 1,182<br>-1.4 | 1,165<br>-1.3 | 1,133<br>-1.4 | 1,112<br>-1.2 | 1,083<br>-1.4 | 1,068<br>-1.0 | 1,044<br>-1.2 | 1,031<br>-0.9 | 62                    | 82     |
| 北海道  | 512<br>-1.5  | 250<br>-1.1   | 247<br>-1.1   | 242<br>-2.3   | 242<br>-0.4   | 243<br>-0.5   | 240<br>-0.8   | 239<br>-0.3   | 238<br>-0.9   | 235<br>-1.0   | 46                    | 91     |
| 東 北  | 1,360<br>1.3 | 586<br>-1.9   | 572<br>-1.2   | 554<br>-2.7   | 521<br>-3.6   | 519<br>-2.3   | 506<br>-2.3   | 498<br>-1.6   | 490<br>-1.6   | 485<br>-0.9   | 36                    | 81     |
| 関 東  | 1,917<br>3.5 | 1,564<br>-1.5 | 1,521<br>-1.6 | 1,501<br>-0.9 | 1,393<br>-1.4 | 1,390<br>-1.2 | 1,398<br>-0.5 | 1,395<br>-0.3 | 1,388<br>-0.5 | 1,375<br>-0.7 | 72                    | 85     |
| 東 海  | 1,958<br>4.6 | 2,346<br>-1.7 | 2,283<br>-1.0 | 2,265<br>-0.9 | 2,249<br>-1.2 | 2,209<br>-1.6 | 2,046<br>-3.3 | 2,025<br>-1.2 | 2,000<br>-1.1 | 1,928<br>-0.9 | 98                    | 79     |
| 北 信  | 1,739<br>5.0 | 1,425<br>-1.3 | 1,359<br>-1.9 | 1,339<br>-1.3 | 1,323<br>-1.1 | 1,310<br>-1.1 | 1,283<br>-1.5 | 1,266<br>-1.1 | 1,237<br>-0.9 | 1,228<br>-0.9 | 71                    | 82     |
| 近 畿  | 2,340<br>3.0 | 1,981<br>-0.4 | 1,968<br>-0.6 | 1,949<br>-0.3 | 1,942<br>-0.3 | 1,886<br>-0.3 | 1,810<br>-0.3 | 1,847<br>-0.8 | 1,786<br>-1.2 | 1,756<br>-1.1 | 75                    | 80     |
| 中 国  | 942<br>3.3   | 769<br>-0.5   | 746<br>-1.5   | 732<br>-1.4   | 693<br>-1.4   | 678<br>-1.4   | 677<br>-0.4   | 668<br>-0.7   | 662<br>-0.9   | 657<br>-0.6   | 70                    | 84     |
| 四 国  | 2,437<br>2.8 | 1,710<br>-1.4 | 1,726<br>-1.2 | 1,702<br>-2.1 | 1,696<br>-1.2 | 1,680<br>-0.8 | 1,642<br>-1.1 | 1,564<br>-1.0 | 1,539<br>-1.3 | 1,543<br>-0.8 | 63                    | 89     |
| 九 州  | 1,636<br>2.9 | 892<br>-1.1   | 874<br>-1.8   | 854<br>-1.2   | 825<br>-2.2   | 801<br>-1.5   | 778<br>-1.7   | 763<br>-1.9   | 719<br>-2.0   | 708<br>-1.6   | 43                    | 78     |
| 沖 縄  | 891<br>6.3   | 865<br>0.0    | 890<br>0.0    | 885<br>-0.5   | 826<br>-2.5   | 868<br>-0.7   | 862<br>-0.7   | 871<br>0.5    | 860<br>-1.3   | 837<br>-2.7   | 94                    | 94     |

変動率は平成24年度より当年度と比較対照可能な前年データのみを対象に算定。

| (中畑) |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               | (価格は10aあたり千円、下欄は変動率%) |        |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|--------|
|      | 昭和60         | 平成29          | 30            | 令和元           | 令和2           | 令和3           | 令和4           | 令和5           | 令和6           | 令和7           | R7/S60                | R7/H29 |
| 全 国  | 1,129<br>3.6 | 891<br>-1.1   | 872<br>-1.2   | 861<br>-1.1   | 838<br>-1.3   | 825<br>-0.9   | 802<br>-1.2   | 792<br>-0.9   | 771<br>-1.0   | 763<br>-0.9   | 68                    | 84     |
| 北海道  | 221<br>-4.3  | 119<br>-1.3   | 117<br>-1.3   | 115<br>-1.6   | 115<br>-1.0   | 115<br>-0.4   | 116<br>-0.4   | 117<br>-0.5   | 115<br>-0.8   | 112<br>-0.5   | 51                    | 92     |
| 東 北  | 748<br>-0.1  | 353<br>-1.4   | 343<br>-1.3   | 334<br>-2.2   | 309<br>-3.8   | 309<br>-1.8   | 304<br>-1.6   | 300<br>-1.2   | 296<br>-1.2   | 294<br>-0.8   | 39                    | 82     |
| 関 東  | 1,816<br>3.0 | 1,663<br>-1.0 | 1,630<br>-0.9 | 1,617<br>-0.5 | 1,529<br>-1.0 | 1,529<br>-0.5 | 1,521<br>-0.5 | 1,514<br>-0.1 | 1,511<br>-0.6 | 1,498<br>-0.7 | 82                    | 88     |
| 東 海  | 1,685<br>6.2 | 2,141<br>-1.8 | 2,062<br>-0.8 | 2,055<br>-1.0 | 2,048<br>-1.1 | 2,010<br>-1.8 | 1,819<br>-3.1 | 1,790<br>-1.3 | 1,696<br>-1.5 | 1,698<br>-0.7 | 101                   | 78     |
| 北 信  | 1,131<br>4.4 | 966<br>-1.2   | 931<br>-1.8   | 918<br>-1.3   | 908<br>-1.2   | 899<br>-1.0   | 882<br>-1.1   | 875<br>-0.9   | 871<br>-0.7   | 864<br>-0.9   | 76                    | 87     |
| 近 畿  | 1,560<br>5.4 | 1,414<br>-0.5 | 1,404<br>-0.5 | 1,393<br>-0.4 | 1,396<br>-0.4 | 1,351<br>-0.3 | 1,300<br>-0.1 | 1,285<br>-0.8 | 1,239<br>-1.1 | 1,222<br>-1.0 | 78                    | 85     |
| 中 国  | 551<br>2.8   | 453<br>-0.4   | 439<br>-1.8   | 434<br>-1.4   | 410<br>-1.6   | 405<br>-1.1   | 401<br>-0.4   | 398<br>-0.6   | 395<br>-0.9   | 392<br>-0.5   | 71                    | 85     |
| 四 国  | 1,356<br>3.2 | 952<br>-1.4   | 952<br>-0.8   | 943<br>-2.2   | 955<br>-1.0   | 933<br>-0.8   | 920<br>-1.3   | 888<br>-0.9   | 874<br>-1.3   | 871<br>-0.6   | 64                    | 88     |
| 九 州  | 1,091<br>2.6 | 604<br>-0.8   | 593<br>-1.6   | 590<br>-1.2   | 572<br>-1.6   | 557<br>-0.8   | 543<br>-1.7   | 531<br>-1.8   | 497<br>-1.8   | 490<br>-2.0   | 45                    | 81     |
| 沖 縄  | 1,068<br>6.6 | 1,290<br>-2.0 | 1,288<br>-0.2 | 1,246<br>-0.6 | 1,086<br>-1.7 | 1,255<br>0.2  | 1,236<br>-2.7 | 1,233<br>0.0  | 1,233<br>0.6  | 1,214<br>-1.5 | 114                   | 86     |

変動率は平成24年度より当年度と比較対照可能な前年データのみを対象に算定。

表3 農地価格水準の分布（旧市町村割合）（北海道除く）

（都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内）

（中田）

（単位：％）

|            | 全 国          | 東 北   | 関 東   | 東 海   | 北 信   | 近 畿   | 中 国   | 四 国   | 九 州   | 沖 縄   |
|------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10aあたり     |              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 20万円未満     | <b>5.2</b>   | 6.6   | 3.1   | 1.8   | 4.6   | 4.8   | 12.4  | 0.5   | 4.0   | －     |
| 20～40万円    | <b>19.2</b>  | 38.5  | 14.0  | 7.0   | 12.2  | 13.5  | 22.9  | 9.6   | 16.8  | 27.3  |
| 40～60万円    | <b>17.5</b>  | 24.2  | 15.4  | 8.2   | 11.6  | 10.7  | 23.1  | 15.7  | 20.3  | 18.2  |
| 60～80万円    | <b>15.9</b>  | 19.1  | 9.2   | 9.4   | 15.2  | 6.1   | 14.0  | 11.4  | 26.6  | 18.2  |
| 80～100万円   | <b>10.6</b>  | 6.4   | 15.4  | 6.1   | 11.8  | 9.8   | 7.1   | 9.8   | 15.6  | －     |
| 100～120万円  | <b>7.7</b>   | 2.6   | 13.0  | 8.8   | 7.8   | 9.2   | 7.8   | 10.1  | 7.5   | 18.2  |
| 120～140万円  | <b>4.1</b>   | 1.3   | 3.8   | 6.4   | 7.3   | 5.5   | 4.4   | 5.6   | 2.4   | －     |
| 140～160万円  | <b>3.7</b>   | 0.8   | 3.6   | 9.7   | 7.5   | 4.4   | 1.7   | 3.8   | 2.0   | 9.1   |
| 160～180万円  | <b>2.4</b>   | 0.4   | 2.9   | 6.4   | 4.4   | 3.9   | 1.3   | 2.5   | 1.2   | －     |
| 180～200万円  | <b>2.0</b>   | 0.1   | 2.4   | 2.4   | 3.5   | 3.5   | 0.8   | 5.6   | 0.7   | －     |
| 200～220万円  | <b>2.1</b>   | －     | 2.4   | 4.6   | 2.8   | 5.5   | 0.6   | 5.6   | 0.7   | 9.1   |
| 220～240万円  | <b>1.4</b>   | －     | 1.7   | 2.4   | 1.5   | 3.7   | 1.7   | 2.3   | 0.7   | －     |
| 240～260万円  | <b>1.4</b>   | －     | 1.0   | 2.7   | 1.8   | 4.4   | 0.6   | 3.5   | 0.4   | －     |
| 260～280万円  | <b>0.6</b>   | －     | 0.3   | 1.2   | 0.6   | 0.9   | 0.3   | 3.0   | 0.1   | －     |
| 280～300万円  | <b>0.4</b>   | －     | 0.2   | 0.9   | 0.6   | 1.5   | 0.2   | 0.5   | 0.1   | －     |
| 300～400万円  | <b>2.5</b>   | －     | 4.0   | 10.0  | 3.1   | 3.9   | 0.6   | 4.5   | 0.8   | －     |
| 400～500万円  | <b>1.1</b>   | －     | 2.4   | 6.1   | 1.1   | 1.7   | 0.5   | 1.5   | －     | －     |
| 500～700万円  | <b>1.3</b>   | －     | 3.1   | 3.3   | 1.8   | 3.1   | －     | 3.0   | －     | －     |
| 700～1000万円 | <b>0.6</b>   | －     | 1.9   | 1.8   | 0.4   | 1.5   | －     | 1.0   | －     | －     |
| 1000万円以上   | <b>0.4</b>   | －     | 0.2   | 0.6   | 0.3   | 2.4   | －     | 0.5   | －     | －     |
| 計          | <b>100.0</b> | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

（中畑）

（単位：％）

|            | 全 国          | 東 北   | 関 東   | 東 海   | 北 信   | 近 畿   | 中 国   | 四 国   | 九 州   | 沖 縄   |
|------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10aあたり     |              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 20万円未満     | <b>17.5</b>  | 34.4  | 4.2   | 2.4   | 17.4  | 8.2   | 33.2  | 7.9   | 12.4  | －     |
| 20～40万円    | <b>27.3</b>  | 42.2  | 14.5  | 10.0  | 20.7  | 18.4  | 30.0  | 26.2  | 34.6  | 13.6  |
| 40～60万円    | <b>18.2</b>  | 15.4  | 19.9  | 13.9  | 15.0  | 12.3  | 16.0  | 20.1  | 27.3  | 11.4  |
| 60～80万円    | <b>9.5</b>   | 3.8   | 10.1  | 9.7   | 10.1  | 9.7   | 10.3  | 12.2  | 12.2  | 15.9  |
| 80～100万円   | <b>6.3</b>   | 2.2   | 9.6   | 6.5   | 9.9   | 8.7   | 3.7   | 7.1   | 5.5   | 9.1   |
| 100～120万円  | <b>4.8</b>   | 1.3   | 9.3   | 8.0   | 5.7   | 7.0   | 2.5   | 6.4   | 3.4   | 9.1   |
| 120～140万円  | <b>2.7</b>   | 0.6   | 3.9   | 5.0   | 4.2   | 5.8   | 0.8   | 4.8   | 1.1   | 2.3   |
| 140～160万円  | <b>2.7</b>   | 0.2   | 5.4   | 7.7   | 3.1   | 7.0   | 1.6   | 1.8   | 0.7   | 9.1   |
| 160～180万円  | <b>1.7</b>   | －     | 1.8   | 5.0   | 4.3   | 3.1   | 0.2   | 1.0   | 0.6   | 2.3   |
| 180～200万円  | <b>1.3</b>   | －     | 2.4   | 2.4   | 1.3   | 1.5   | 0.6   | 2.8   | 0.7   | 9.1   |
| 200～220万円  | <b>1.6</b>   | －     | 2.4   | 5.0   | 1.3   | 4.8   | 0.6   | 2.8   | 0.6   | 4.5   |
| 220～240万円  | <b>0.7</b>   | －     | 1.8   | 1.5   | 0.8   | 0.5   | 0.2   | 1.8   | 0.3   | 4.5   |
| 240～260万円  | <b>0.7</b>   | －     | 0.5   | 1.8   | 1.1   | 2.2   | －     | 1.3   | 0.4   | 2.3   |
| 260～280万円  | <b>0.2</b>   | －     | 0.3   | 1.2   | 0.2   | 0.7   | －     | 0.3   | －     | －     |
| 280～300万円  | <b>0.4</b>   | －     | 0.5   | 2.4   | 0.1   | 0.7   | －     | 1.3   | －     | 4.5   |
| 300～400万円  | <b>1.8</b>   | －     | 3.4   | 8.6   | 1.8   | 4.6   | 0.3   | 1.5   | 0.3   | 2.3   |
| 400～500万円  | <b>0.9</b>   | －     | 2.0   | 4.7   | 1.2   | 1.9   | －     | －     | －     | －     |
| 500～700万円  | <b>1.2</b>   | －     | 6.2   | 2.7   | 0.8   | 1.7   | －     | －     | －     | －     |
| 700～1000万円 | <b>0.3</b>   | －     | 0.8   | 1.2   | 0.5   | 0.5   | －     | 0.3   | －     | －     |
| 1000万円以上   | <b>0.3</b>   | －     | 1.0   | 0.6   | 0.2   | 0.5   | －     | 0.5   | －     | －     |
| 計          | <b>100.0</b> | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

表4 北海道の農地価格水準の分布  
(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域)

| 中 田       |       | 中 畑       |       |
|-----------|-------|-----------|-------|
| 10aあたり    | (%)   | 10aあたり    | (%)   |
| 10万円未満    | 4.3   | 10万円未満    | 50.8  |
| 10～20万円未満 | 28.4  | 10～20万円未満 | 31.4  |
| 20～30万円未満 | 41.4  | 20～30万円未満 | 15.2  |
| 30～40万円未満 | 21.6  | 30～40万円未満 | 2.6   |
| 40～50万円未満 | 3.4   | 40～50万円未満 | －     |
| 50～60万円未満 | 0.9   | 50～60万円未満 | －     |
| 60～70万円未満 | －     | 60～70万円未満 | －     |
| 70～80万円未満 | －     | 70～80万円未満 | －     |
| 80万円以上    | －     | 80万円以上    | －     |
| 計         | 100.0 | 計         | 100.0 |

## 東 北

中田価格は48万5千円で0.9%の下落、中畑価格は29万4千円で0.8%の下落となっている。また、中田価格は昭和61年に136万2千円の最高価格となって以来、39年連続の下落で、下落率は64.4%である。中畑価格は最高価格である昭和58年の75万7千円と比べて、61.2%下落している。

変動率別地区数割合をみると、「5%以上下落」の割合が中田で9.6%、中畑で7.9%と前年に比べ減少した。

## 九 州

中田価格は70万8千円で1.6%の下落、中畑価格は49万円で2.0%の下落となっている。

中田価格は28年連続の下落で、昭和61年の最高価格165万4千円に比べて57.2%の下落となっている。中畑価格は33年連続の下落で、昭和61年の最高価格109万2千円に比べて55.2%の下落となっている。

変動率別地区数割合をみると、「5%以上下落」の割合が中畑で14.0%と前年に比べ増加した。

## (イ) 関東・東海・近畿ブロック

3大都市圏とその周辺部を抱えている関東、東海および近畿ブロックでは、中田、中畑価格とも下落している。

## 関 東

中田価格は、137万5千円で0.7%の下落、中畑価格は149万8千円で0.7%の下落となっている。

変動率別地区数割合をみると、「5%以上下落」の割合が中田で10.5%と前年に比べ増加した。

## 東 海

中田価格は、192万8千円で0.9%の下落、中畑価格は169万8千円で0.7%の下落となっている。

変動率別地区数割合をみると、「5%以上下落」の割合が中田で9.4%と前年に比べ増加した。

## 近 畿

中田価格は、175万6千円で1.1%の下落、中畑価格は122万2千円で1.0%の下落となっている。

表5 変動率別調査地区数割合  
(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(単位:%)

|     |             | 中 田         |             |             |            | 中 畑         |             |             |             |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|     |             | 5%以上<br>下落  | 0～5%<br>下落  | 0%<br>(保合)  | 上昇         | 5%以上<br>下落  | 0～5%<br>下落  | 0%<br>(保合)  | 上昇          |
| 全 国 | 令和5年        | 11.2        | 8.0         | 78.9        | 1.9        | 8.3         | 7.0         | 82.7        | 2.0         |
|     | 令和6年        | 11.3        | 7.7         | 78.7        | 2.3        | 8.5         | 6.9         | 81.9        | 2.7         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>10.1</b> | <b>7.3</b>  | <b>80.7</b> | <b>1.9</b> | <b>8.3</b>  | <b>6.0</b>  | <b>83.9</b> | <b>1.7</b>  |
| 北海道 | 令和5年        | 3.6         | 12.5        | 78.6        | 5.4        | 7.3         | 8.4         | 80.4        | 3.9         |
|     | 令和6年        | 6.1         | 11.4        | 76.3        | 6.1        | 8.8         | 6.6         | 80.7        | 3.9         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>6.9</b>  | <b>14.7</b> | <b>74.1</b> | <b>4.3</b> | <b>7.9</b>  | <b>6.3</b>  | <b>80.6</b> | <b>5.2</b>  |
| 東 北 | 令和5年        | 14.7        | 7.4         | 76.1        | 1.9        | 9.7         | 5.0         | 83.3        | 2.0         |
|     | 令和6年        | 13.6        | 6.7         | 77.8        | 1.8        | 9.3         | 5.0         | 84.2        | 1.6         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>9.6</b>  | <b>6.6</b>  | <b>81.4</b> | <b>2.5</b> | <b>7.9</b>  | <b>5.5</b>  | <b>84.7</b> | <b>1.9</b>  |
| 関 東 | 令和5年        | 7.6         | 4.4         | 84.9        | 3.1        | 5.9         | 5.4         | 84.8        | 3.8         |
|     | 令和6年        | 7.5         | 5.8         | 84.2        | 2.6        | 8.1         | 5.8         | 82.1        | 4.2         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>10.5</b> | <b>3.3</b>  | <b>84.8</b> | <b>1.4</b> | <b>8.0</b>  | <b>4.2</b>  | <b>85.5</b> | <b>2.3</b>  |
| 東 海 | 令和5年        | 7.6         | 8.7         | 83.4        | 0.3        | 8.8         | 5.9         | 85.0        | 0.3         |
|     | 令和6年        | 8.6         | 3.3         | 87.5        | 0.6        | 9.3         | 4.7         | 84.8        | 1.2         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>9.4</b>  | <b>3.6</b>  | <b>85.4</b> | <b>1.5</b> | <b>8.8</b>  | <b>4.1</b>  | <b>86.1</b> | <b>0.9</b>  |
| 北 信 | 令和5年        | 13.3        | 7.6         | 78.8        | 0.3        | 9.4         | 7.3         | 82.7        | 0.6         |
|     | 令和6年        | 11.5        | 5.9         | 80.9        | 1.6        | 8.5         | 5.7         | 83.4        | 2.4         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>11.8</b> | <b>6.3</b>  | <b>81.3</b> | <b>0.6</b> | <b>8.4</b>  | <b>6.3</b>  | <b>84.6</b> | <b>0.7</b>  |
| 近 畿 | 令和5年        | 9.0         | 13.6        | 76.5        | 0.9        | 5.5         | 15.3        | 78.7        | 0.5         |
|     | 令和6年        | 9.3         | 12.8        | 76.5        | 1.3        | 7.0         | 15.0        | 76.9        | 1.0         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>8.7</b>  | <b>14.2</b> | <b>76.6</b> | <b>0.4</b> | <b>5.8</b>  | <b>12.3</b> | <b>81.6</b> | <b>0.2</b>  |
| 中 国 | 令和5年        | 5.6         | 0.6         | 93.0        | 0.8        | 2.5         | 0.2         | 96.9        | 0.5         |
|     | 令和6年        | 6.7         | 0.8         | 91.2        | 1.2        | 3.5         | 0.3         | 96.2        | —           |
|     | <b>令和7年</b> | <b>6.4</b>  | <b>0.6</b>  | <b>91.4</b> | <b>1.6</b> | <b>4.0</b>  | <b>0.2</b>  | <b>95.1</b> | <b>0.8</b>  |
| 四 国 | 令和5年        | 8.9         | 15.5        | 73.8        | 1.8        | 5.9         | 12.5        | 80.8        | 0.8         |
|     | 令和6年        | 11.2        | 14.7        | 72.1        | 2.0        | 7.2         | 13.3        | 78.5        | 1.0         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>5.8</b>  | <b>14.9</b> | <b>78.8</b> | <b>0.5</b> | <b>3.1</b>  | <b>11.7</b> | <b>85.0</b> | <b>0.3</b>  |
| 九 州 | 令和5年        | 15.5        | 10.0        | 70.6        | 3.9        | 13.0        | 8.5         | 75.2        | 3.4         |
|     | 令和6年        | 16.7        | 11.7        | 67.1        | 4.4        | 11.6        | 9.5         | 73.0        | 5.8         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>14.2</b> | <b>9.8</b>  | <b>72.2</b> | <b>3.8</b> | <b>14.0</b> | <b>6.9</b>  | <b>76.6</b> | <b>2.5</b>  |
| 沖 縄 | 令和5年        | —           | 9.1         | 72.7        | 18.2       | 18.6        | 9.3         | 46.5        | 25.6        |
|     | 令和6年        | 9.1         | —           | 72.7        | 18.2       | 11.4        | 13.6        | 54.5        | 20.5        |
|     | <b>令和7年</b> | <b>18.2</b> | <b>—</b>    | <b>72.7</b> | <b>9.1</b> | <b>20.5</b> | <b>4.5</b>  | <b>50.0</b> | <b>25.0</b> |

(註)①都計法や農振法の線引きが新たに行われたり、変更されたりした場合や、新たに価格が報告されてきた場合など、前年変動率の計算ができない調査地区は除かれている。  
②沖縄は集計市町村数が少ないことに注意。

変動率別地区数割合をみると、「5%以上下落」の割合が中田で8.7%、中畑で5.8%と前年に比べ減少した。

### (ウ) その他のブロック

#### 北 信

中田価格は122万8千円で0.9%の下落、中畑価格が86万4千円で0.9%の下落となっている。

#### 中 国

中田価格は65万7千円で0.6%の下落、中

畑価格は39万2千円で0.5%の下落となっている。

四 国

中田価格は154万3千円で0.8%の下落、中畑価格は87万1千円で0.6%の下落となっている。

沖 縄

中田価格は83万7千円で2.7%の下落、中畑価格は121万4千円で1.5%の下落となっている。

(3) 農地価格の変動要因

本調査では、農地売買価格調査とあわせ、価格変動率が±3%以内を「横ばい」、3%を超える上昇を「上昇」、-3%を超える下落を「下降」として、その要因を市町村農業委員会に選択形式で尋ねている。

純農業地域の農用地区域における農地価格の変動状況ならびにその要因については、表6、表7-1～3のとおりである。

農地価格の変動状況をみると、「横ばい」が中田87.3%、中畑89.4%であった。「下降」

は中田11.3%、中畑9.3%、「上昇」は中田1.5%、中畑1.3%であった。

[下降の要因]

中田価格の下降要因割合をみると、「買い手の減少」が35.4%で最も高く、次いで「後継者不足」が25.4%、「離農による過疎化のため」が9.6%となっている。

また、中畑価格の下降要因では、「買い手の減少」が41.1%で最も高く、次いで「後継者不足」が26.1%、「離農による過疎化のため」が11.4%となっている。

[横ばいの要因]

中田価格の横ばい要因の割合をみると、「買い手の減少」が33.4%で最も高く、次いで「生産意欲の減退」が16.8%、「農産物価格の低迷」が15.6%、「後継者不足」が14.4%となっている。

また、中畑価格の横ばい要因では、「買い手の減少」が36.7%で最も高く、次いで「後継者不足」が16.8%、「生産意欲の減退」が16.6%、「農産物価格の低迷」が10.0%となっ

表6 中田・中畑価格の下降・横ばい・上昇傾向

(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(単位: %)

|       | 中 田  |      |      |     |       | 中 畑  |      |      |     |       |
|-------|------|------|------|-----|-------|------|------|------|-----|-------|
|       | 下降   | 横ばい  | 上昇   | 無記入 | 計     | 下降   | 横ばい  | 上昇   | 無記入 | 計     |
| 昭和55年 | 0.8  | 55.6 | 42.3 | 1.3 | 100.0 | 1.3  | 60.2 | 38.0 | 0.4 | 100.0 |
| 60年   | 3.7  | 72.6 | 23.3 | 0.4 | 100.0 | 4.3  | 76.4 | 18.8 | 0.5 | 100.0 |
| 令和3年  | 13.8 | 84.7 | 1.3  | 0.1 | 100.0 | 10.1 | 87.8 | 2.0  | 0.2 | 100.0 |
| 令和4年  | 14.5 | 83.8 | 1.6  | 0.0 | 100.0 | 10.4 | 88.0 | 1.6  | 0.0 | 100.0 |
| 令和5年  | 12.3 | 86.4 | 1.3  | 0.0 | 100.0 | 8.9  | 89.6 | 1.5  | 0.0 | 100.0 |
| 令和6年  | 12.8 | 85.6 | 1.5  | 0.0 | 100.0 | 9.4  | 88.8 | 1.8  | 0.0 | 100.0 |
| 令和7年  | 11.3 | 87.3 | 1.5  | 0.0 | 100.0 | 9.3  | 89.4 | 1.3  | 0.0 | 100.0 |

(註)横ばいは±3%以内。

表 7 - 1 農地価格の変動理由別調査地区数割合

(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(ア) 下降理由

| 【中 田】                 |       | (単位: %)               |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                 |                            |      |       |
|-----------------------|-------|-----------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|------|-------|
|                       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多い | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他  | 計     |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 13.2                  | 17.3         | 0.5        | 9.7            | -           | -           | 13.7                   | 36.1                 | 2.6                   | -               | 1.7                        | 5.2  | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 9.1                   | 13.0         | 0.9        | 9.0            | 9.0         | 18.7        | 0.7                    | 35.3                 | 0.6                   | 1.6             | 0.1                        | 2.0  | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 8.0                   | 9.0          | 0.8        | 6.7            | 9.6         | 25.4        | 1.3                    | 35.4                 | 1.1                   | -               | 0.2                        | 2.4  | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | -                     | 25.0         | -          | -              | -           | 12.5        | -                      | 62.5                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 東 北   | 1.7                   | 9.5          | 1.7        | 25.0           | 6.0         | 19.0        | -                      | 35.3                 | -                     | -               | 0.9                        | 0.9  | 100.0 |
|                       | 関 東   | 4.8                   | 6.5          | 1.6        | -              | 4.8         | 33.9        | -                      | 48.4                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 東 海   | -                     | 6.1          | -          | -              | 6.1         | 12.1        | 9.1                    | 66.7                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 北 信   | 23.1                  | 19.8         | -          | 7.4            | 5.0         | 31.4        | -                      | 12.4                 | 0.8                   | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 近 畿   | -                     | 7.0          | -          | -              | 12.3        | 5.3         | -                      | 57.9                 | -                     | -               | -                          | 17.5 | 100.0 |
|                       | 中 国   | 26.8                  | 2.4          | 2.4        | -              | 7.3         | 48.8        | -                      | 12.2                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 四 国   | -                     | 13.0         | -          | -              | 47.8        | 26.1        | 8.7                    | 4.3                  | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 九 州   | 3.3                   | 2.7          | 0.7        | 2.0            | 13.3        | 26.0        | 2.0                    | 43.3                 | 4.0                   | -               | -                          | 2.7  | 100.0 |
|                       | 沖 縄   | -                     | -            | -          | -              | -           | 100.0       | -                      | -                    | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
| 【中 畑】                 |       | (単位: %)               |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                 |                            |      |       |
|                       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多い | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他  | 計     |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 13.2                  | 17.3         | 0.5        | 9.7            | -           | -           | 13.7                   | 36.1                 | 2.6                   | -               | 1.7                        | 5.2  | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 5.4                   | 6.8          | 1.4        | 7.6            | 12.6        | 21.8        | 1.9                    | 38.1                 | 0.4                   | 2.1             | -                          | 1.8  | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 7.9                   | 3.3          | 0.4        | 5.1            | 11.4        | 26.1        | 2.0                    | 41.1                 | 0.6                   | -               | -                          | 2.2  | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | -                     | 5.6          | -          | -              | 33.3        | 11.1        | -                      | 27.8                 | 16.7                  | -               | -                          | 5.6  | 100.0 |
|                       | 東 北   | 2.2                   | 6.5          | 1.1        | 25.8           | 4.3         | 11.8        | -                      | 47.3                 | -                     | -               | -                          | 1.1  | 100.0 |
|                       | 関 東   | -                     | 5.7          | -          | -              | 15.1        | 37.7        | -                      | 41.5                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 東 海   | -                     | -            | -          | -              | 6.3         | 9.4         | 12.5                   | 68.8                 | -                     | -               | -                          | 3.1  | 100.0 |
|                       | 北 信   | 30.2                  | 1.2          | -          | 1.2            | 1.2         | 48.8        | -                      | 17.4                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 近 畿   | -                     | 5.3          | -          | -              | 18.4        | 7.9         | -                      | 47.4                 | -                     | -               | -                          | 21.1 | 100.0 |
|                       | 中 国   | 15.4                  | -            | -          | -              | 11.5        | 53.8        | -                      | 19.2                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 四 国   | 16.7                  | -            | -          | -              | 33.3        | 33.3        | -                      | 16.7                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 九 州   | 4.2                   | 2.8          | 0.7        | 0.7            | 15.5        | 22.5        | 2.1                    | 51.4                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |
|                       | 沖 縄   | -                     | -            | -          | -              | 11.1        | 22.2        | 33.3                   | 33.3                 | -                     | -               | -                          | -    | 100.0 |

(註) 昭和60年は、現在と理由項目の設定が異なっている。

表7-2 農地価格の変動理由別調査地区数割合

(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(イ)横ばい理由

| 【中 田】                 |       | (単位:%)                |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                   |                            |      | 計     |
|-----------------------|-------|-----------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------|-------|
|                       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多いため | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他  |       |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 12.0                  | 21.6         | 5.9        | 11.6           | -           | -           | 14.7                   | 23.1                 | 2.1                   | -                 | 3.1                        | 5.9  | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 16.1                  | 19.2         | 0.1        | 6.8            | 5.6         | 14.2        | 2.0                    | 31.1                 | 2.4                   | -                 | 0.3                        | 2.2  | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 16.8                  | 15.6         | 0.3        | 6.6            | 5.7         | 14.4        | 1.9                    | 33.4                 | 2.7                   | -                 | 0.2                        | 2.3  | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | -                     | 16.3         | 2.9        | -              | 7.7         | 8.7         | 4.8                    | 19.2                 | 38.5                  | -                 | -                          | 1.9  | 100.0 |
|                       | 東北    | 11.9                  | 20.1         | 0.6        | 10.8           | 2.4         | 10.5        | 1.4                    | 36.5                 | 3.6                   | -                 | -                          | 2.3  | 100.0 |
|                       | 関東    | 10.2                  | 16.3         | 0.8        | 10.0           | 5.7         | 18.4        | 2.5                    | 33.1                 | 2.2                   | -                 | -                          | 0.8  | 100.0 |
|                       | 東海    | 16.8                  | 17.5         | -          | 6.5            | 9.2         | 9.9         | 3.8                    | 33.2                 | -                     | -                 | -                          | 3.1  | 100.0 |
|                       | 北信    | 22.6                  | 13.6         | 0.1        | 3.7            | 5.8         | 7.7         | 0.5                    | 43.8                 | 0.9                   | -                 | 0.5                        | 0.8  | 100.0 |
|                       | 近畿    | 15.8                  | 11.0         | -          | 2.5            | 9.5         | 20.1        | 2.3                    | 35.1                 | -                     | -                 | -                          | 3.8  | 100.0 |
|                       | 中国    | 34.5                  | 18.3         | -          | 6.3            | 3.6         | 10.8        | 2.7                    | 20.0                 | -                     | -                 | -                          | 3.9  | 100.0 |
|                       | 四国    | 21.8                  | 12.9         | -          | 7.3            | 11.0        | 17.2        | 1.9                    | 24.2                 | -                     | -                 | 1.1                        | 2.7  | 100.0 |
|                       | 九州    | 8.7                   | 13.1         | -          | 5.5            | 5.1         | 23.7        | 1.6                    | 35.0                 | 4.5                   | -                 | 0.2                        | 2.6  | 100.0 |
|                       | 沖縄    | -                     | -            | -          | -              | -           | -           | 22.2                   | 66.7                 | -                     | -                 | -                          | 11.1 | 100.0 |

| 【中 畑】                 |       | (単位:%)                |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                   |                            |     | 計     |
|-----------------------|-------|-----------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|-----|-------|
|                       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多いため | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他 |       |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 14.5                  | 16.1         | 2.4        | 12.8           | -           | -           | 13.6                   | 29.3                 | 1.8                   | -                 | 2.8                        | 6.7 | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 16.2                  | 12.4         | 0.0        | 6.6            | 6.4         | 16.6        | 2.2                    | 34.3                 | 2.7                   | -                 | 0.4                        | 2.1 | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 16.6                  | 10.0         | 0.1        | 6.1            | 6.1         | 16.8        | 2.3                    | 36.7                 | 2.8                   | -                 | 0.3                        | 2.2 | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | -                     | 4.8          | 0.6        | -              | 5.4         | 8.4         | 3.0                    | 28.9                 | 45.8                  | -                 | -                          | 3.0 | 100.0 |
|                       | 東北    | 13.5                  | 12.2         | -          | 11.7           | 2.7         | 11.8        | 1.9                    | 41.5                 | 1.8                   | -                 | -                          | 3.0 | 100.0 |
|                       | 関東    | 14.4                  | 9.3          | 0.2        | 8.9            | 5.1         | 19.5        | 2.7                    | 37.0                 | 1.8                   | -                 | 0.2                        | 0.9 | 100.0 |
|                       | 東海    | 15.1                  | 14.1         | -          | 6.6            | 8.9         | 12.5        | 3.3                    | 36.5                 | -                     | -                 | -                          | 3.0 | 100.0 |
|                       | 北信    | 17.6                  | 8.3          | 0.1        | 3.5            | 7.7         | 14.0        | 0.4                    | 46.7                 | 0.9                   | -                 | 0.5                        | 0.1 | 100.0 |
|                       | 近畿    | 16.8                  | 10.4         | -          | 2.4            | 10.7        | 17.6        | 2.4                    | 37.4                 | -                     | -                 | -                          | 2.1 | 100.0 |
|                       | 中国    | 37.2                  | 12.8         | -          | 5.7            | 3.8         | 14.3        | 2.8                    | 19.7                 | -                     | -                 | -                          | 3.7 | 100.0 |
|                       | 四国    | 21.3                  | 10.3         | -          | 5.5            | 12.4        | 17.1        | 1.8                    | 27.6                 | -                     | -                 | 1.6                        | 2.4 | 100.0 |
|                       | 九州    | 8.0                   | 7.1          | -          | 4.0            | 5.2         | 27.1        | 2.4                    | 40.2                 | 3.3                   | -                 | 0.2                        | 2.4 | 100.0 |
|                       | 沖縄    | -                     | 3.6          | 3.6        | -              | 3.6         | 28.6        | 25.0                   | 28.6                 | 7.1                   | -                 | -                          | -   | 100.0 |

(註)表7-1(ア)の註に同じ。

表 7 - 3 農地価格の変動理由別調査地区数割合

(都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内)

(ウ) 上昇理由

| 【中 田】                 |       | (単位: %)                      |                              |                                    |                                     |                           |                                           |                           |                      |                              |                                      |      |       |
|-----------------------|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------------|------|-------|
|                       |       | 農業収益<br>が増加・<br>安定して<br>いるため | 農業経営<br>の規模拡<br>大意欲が<br>強いため | 圃場整<br>備・土地<br>改良事業<br>が行われ<br>たため | 農用地区<br>域の周辺<br>で宅地化<br>が進行し<br>た影響 | 代替地と<br>して需要<br>が高いた<br>め | 工場用地<br>等のため<br>の民間企<br>業による<br>買収の影<br>響 | 道路・鉄<br>道等公共<br>買収の影<br>響 | 土地投機<br>の気分が<br>強いため | 農地は売<br>らないと<br>の意識が<br>強いため | 農地価格<br>は上昇す<br>るものと<br>の意識が<br>強いため | その他  | 計     |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 8.6                          | -                            | 14.8                               | 14.0                                | 3.3                       | -                                         | 8.0                       | 1.1                  | 16.1                         | 9.0                                  | 25.1 | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 9.5                          | 41.7                         | 2.4                                | 13.1                                | 1.2                       | -                                         | 1.2                       | -                    | 4.8                          | 2.4                                  | 23.8 | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 23.8                         | 33.8                         | 5.0                                | 5.0                                 | -                         | 7.5                                       | 1.3                       | 1.3                  | -                            | 1.3                                  | 21.3 | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | -                            | 50.0                         | 25.0                               | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | 25.0 | 100.0 |
|                       | 東 北   | 10.5                         | 42.1                         | 10.5                               | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | 5.3                                  | 31.6 | 100.0 |
|                       | 関 東   | -                            | 85.7                         | -                                  | 14.3                                | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 東 海   | -                            | 75.0                         | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | 25.0 | 100.0 |
|                       | 北 信   | -                            | -                            | -                                  | 33.3                                | -                         | 33.3                                      | -                         | 33.3                 | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 近 畿   | -                            | 100.0                        | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 中 国   | 40.0                         | 40.0                         | 10.0                               | 10.0                                | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 四 国   | -                            | -                            | -                                  | -                                   | -                         | 100.0                                     | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 九 州   | 43.3                         | 6.7                          | -                                  | 3.3                                 | -                         | 13.3                                      | 3.3                       | -                    | -                            | -                                    | 30.0 | 100.0 |
|                       | 沖 縄   | -                            | -                            | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | -     |

| 【中 畑】                 |       | (単位: %)                      |                              |                                    |                                     |                           |                                           |                           |                      |                              |                                      |      |       |
|-----------------------|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------------|------|-------|
|                       |       | 農業収益<br>が増加・<br>安定して<br>いるため | 農業経営<br>の規模拡<br>大意欲が<br>強いため | 圃場整<br>備・土地<br>改良事業<br>が行われ<br>たため | 農用地区<br>域の周辺<br>で宅地化<br>が進行し<br>た影響 | 代替地と<br>して需要<br>が高いた<br>め | 工場用地<br>等のため<br>の民間企<br>業による<br>買収の影<br>響 | 道路・鉄<br>道等公共<br>買収の影<br>響 | 土地投機<br>の気分が<br>強いため | 農地は売<br>らないと<br>の意識が<br>強いため | 農地価格<br>は上昇す<br>るものと<br>の意識が<br>強いため | その他  | 計     |
| 全<br>国                | 昭和60年 | 9.1                          | -                            | 9.5                                | 21.3                                | 3.9                       | -                                         | 10.2                      | 2.4                  | 21.4                         | 12.8                                 | 9.4  | 100.0 |
|                       | 令和6年  | 9.2                          | 40.8                         | 2.0                                | 10.2                                | -                         | 2.0                                       | 2.0                       | -                    | 8.2                          | 1.0                                  | 24.5 | 100.0 |
|                       | 令和7年  | 8.3                          | 38.9                         | 2.8                                | 9.7                                 | -                         | 6.9                                       | 1.4                       | 4.2                  | 4.2                          | 4.2                                  | 19.4 | 100.0 |
| ブ<br>ロ<br>ッ<br>ク<br>別 | 北海道   | 28.6                         | 28.6                         | 14.3                               | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | 28.6 | 100.0 |
|                       | 東 北   | 5.6                          | 38.9                         | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | 5.6                          | 5.6                                  | 44.4 | 100.0 |
|                       | 関 東   | -                            | 66.7                         | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | 16.7                 | 8.3                          | -                                    | 8.3  | 100.0 |
|                       | 東 海   | -                            | 33.3                         | -                                  | 33.3                                | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | 33.3 | 100.0 |
|                       | 北 信   | -                            | -                            | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | 100.0                | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 近 畿   | -                            | 100.0                        | -                                  | -                                   | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 中 国   | 25.0                         | -                            | 25.0                               | 25.0                                | -                         | 25.0                                      | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 四 国   | -                            | -                            | -                                  | -                                   | -                         | 100.0                                     | -                         | -                    | -                            | -                                    | -    | 100.0 |
|                       | 九 州   | -                            | 44.4                         | -                                  | 11.1                                | -                         | 16.7                                      | 5.6                       | -                    | 5.6                          | 5.6                                  | 11.1 | 100.0 |
|                       | 沖 縄   | 28.6                         | 14.3                         | -                                  | 42.9                                | -                         | -                                         | -                         | -                    | -                            | 14.3                                 | -    | 100.0 |

(註) 表7-1(ア)の註に同じ。

ている。

### [上昇の要因]

中田価格の上昇要因としては、「規模拡大意欲が強い」が33.8%と最も高く、次いで「農業収益が増加・安定している」が23.8%、「買

収の影響」が7.5%となっている。

また、中畑価格の上昇要因では、「規模拡大意欲が強い」が38.9%と最も高く、次いで「周辺で宅地化が進行した影響」が9.7%、「農業収益が増加・安定している」が8.3%となっている。

## 3. 都市的農業地域の農地価格

### (1) 全国平均の農地価格

本調査では、都市的農業地域を都計法と農振法の適用状況により、「市街化調整区域の農用地区域」、「市街化調整区域の農用地区域外」、「非線引き都市計画区域の農用地区域」、「非線引き都市計画区域の農用地区域外」、「市街化区域」の5つの区域に分け、調査を実施している。

市街化調整区域の農地価格は、都市的利用が制限されていることもあり、本来は純農業地域の農地価格と同程度のはずである。しかし、市街化区域や他の地価が高い地域からの代替地取得、公共買収等の影響から、農業収益からかけ離れた高い水準となっている。地価高騰の際、最も高い上昇率を示したのも同地域であったが、これらの区域の農地価格も下落を続けている。

特に、都市的農業地域の代表的な農地として注目している市街化調整区域の農用地区域の農地価格は、中田が263万9千円で0.9%の下落、中畑が250万8千円で0.9%の下落となっており、中田、中畑とも最高価格となった平成4年の1,121万3千円と1,122万1千円に比べ、それぞれ76.5%、77.6%の下落となっている。

都市的農業地域の農地価格は、ピーク時から比べて緩やかな下落傾向となっているが、これは一般地価が上昇傾向にある一方で、「農地の買い手の減少」など農業面の下落要因が

依然影響しているためとみられる。

全国の都市的農業地域の主要区分別農地価格は、表1のとおりである。

### (2) ブロック別の農地価格

ブロック別の市街化調整区域の農用地区域の農地価格は、表8のとおりである。また、変動率別にみた調査地区数割合は、表9のとおりである。

#### (ア) 北海道・東北・九州ブロック

北海道の中田価格は41万3千円で2.2%の下落、中畑価格は46万4千円で0.1%の下落となっている。

東北は中田価格が122万7千円で1.7%の下落、中畑価格が109万9千円で1.1%の下落、九州は中田価格が144万6千円で1.9%の下落、中畑価格は118万2千円で2.4%の下落となっている。

変動率別調査地区数割合をみると、東北では中畑で「上昇」の割合が16.8%と高い一方、「5%以上下落」の割合も中田で22.7%、中畑で19.2%と高い水準となった。

#### (イ) 関東・東海・近畿ブロック

関東の中田価格は138万7千円で0.8%の下落、中畑価格は176万2千円で0.3%の下落、東海は中田価格が505万6千円で0.4%の下落、中畑価格が496万5千円で0.8%の

表8 農地価格（ブロック別平均）の推移

（市街化調整区域の農用地区域内）

| (中田) |                            | (価格は10aあたり千円、下欄は変動率%)       |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |        |        |
|------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|
|      | 昭和60                       | 平成29                        | 30                          | 令和元                         | 令和2                         | 令和3                         | 令和4                         | 令和5                         | 令和6                         | 令和7                         | R7/S60 | R7/H29 |
| 全 国  | <b>6,703</b><br><b>3.5</b> | <b>3,364</b><br><b>-1.3</b> | <b>3,176</b><br><b>-1.4</b> | <b>3,087</b><br><b>-1.5</b> | <b>3,058</b><br><b>-1.2</b> | <b>2,957</b><br><b>-1.3</b> | <b>2,879</b><br><b>-1.3</b> | <b>2,849</b><br><b>-1.2</b> | <b>2,811</b><br><b>-0.8</b> | <b>2,639</b><br><b>-0.9</b> | 39     | 78     |
| 北海道  | 887<br>-5.0                | 460<br>-0.1                 | 452<br>-1.8                 | 441<br>-0.5                 | 437<br>-0.9                 | 435<br>-0.3                 | 437<br>0.3                  | 430<br>-1.6                 | 422<br>-1.7                 | <b>413</b><br><b>-2.2</b>   | 47     | 90     |
| 東 北  | 3,945<br>-0.2              | 1,597<br>-1.8               | 1,510<br>-3.4               | 1,463<br>-3.1               | 1,397<br>-3.4               | 1,345<br>-3.4               | 1,311<br>-2.5               | 1,290<br>-2.2               | 1,249<br>-1.8               | <b>1,227</b><br><b>-1.7</b> | 31     | 77     |
| 関 東  | 7,174<br>5.2               | 2,477<br>-1.2               | 1,811<br>-1.9               | 1,758<br>-1.3               | 1,683<br>-1.2               | 1,491<br>-0.8               | 1,425<br>-0.7               | 1,420<br>-1.1               | 1,405<br>-0.6               | <b>1,387</b><br><b>-0.8</b> | 19     | 56     |
| 東 海  | 9,522<br>1.8               | 6,808<br>-1.1               | 6,668<br>-0.5               | 6,549<br>-1.5               | 6,720<br>-0.5               | 6,565<br>-0.9               | 6,077<br>-0.9               | 5,910<br>-1.2               | 5,823<br>-0.6               | <b>5,056</b><br><b>-0.4</b> | 53     | 74     |
| 北 信  | 4,365<br>-2.0              | 2,503<br>-1.8               | 2,405<br>-3.1               | 2,347<br>-1.7               | 2,287<br>-2.4               | 2,208<br>-2.5               | 2,169<br>-1.8               | 2,143<br>-1.2               | 2,127<br>-0.8               | <b>2,072</b><br><b>-1.2</b> | 47     | 83     |
| 近 畿  | 8,965<br>8.4               | 3,536<br>-1.4               | 3,518<br>-1.2               | 3,385<br>-0.8               | 3,201<br>-1.2               | 3,203<br>-1.5               | 3,226<br>-1.2               | 3,252<br>-1.1               | 3,207<br>-1.5               | <b>3,119</b><br><b>-1.0</b> | 35     | 88     |
| 中 国  | 4,272<br>-0.4              | 4,452<br>-0.4               | 4,017<br>-0.2               | 4,007<br>-0.2               | 4,086<br>-0.1               | 4,012<br>-0.1               | 3,984<br>-0.1               | 3,961<br>-0.1               | 3,960<br>0.0                | <b>3,987</b><br><b>0.0</b>  | 93     | 90     |
| 四 国  | 7,768<br>4.8               | 4,698<br>-2.6               | 4,583<br>-2.4               | 4,349<br>-3.3               | 4,305<br>-2.3               | 4,142<br>-2.5               | 3,909<br>-3.5               | 3,659<br>-1.8               | 3,805<br>-0.6               | <b>3,323</b><br><b>-3.1</b> | 43     | 71     |
| 九 州  | 3,928<br>2.3               | 1,866<br>-1.4               | 1,827<br>-2.0               | 1,730<br>-3.0               | 1,701<br>-2.2               | 1,696<br>-1.2               | 1,629<br>-3.5               | 1,580<br>-1.7               | 1,490<br>-2.4               | <b>1,446</b><br><b>-1.9</b> | 37     | 78     |
| 沖 縄  | -<br>-                     | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -<br>-                      | -      | -      |

変動率は24年度より当年度と比較対照可能な前年データのみを対象に算定。

| (中畑) |                            | (価格は10aあたり千円、下欄は変動率%)       |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |        |        |
|------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|
|      | 昭和60                       | 平成29                        | 30                          | 令和元                         | 令和2                         | 令和3                         | 令和4                         | 令和5                         | 令和6                         | 令和7                         | R7/S60 | R7/H29 |
| 全 国  | <b>6,255</b><br><b>2.8</b> | <b>3,222</b><br><b>-1.1</b> | <b>3,047</b><br><b>-1.4</b> | <b>2,951</b><br><b>-1.3</b> | <b>2,934</b><br><b>-1.0</b> | <b>2,846</b><br><b>-0.8</b> | <b>2,754</b><br><b>-1.1</b> | <b>2,732</b><br><b>-1.1</b> | <b>2,671</b><br><b>-0.7</b> | <b>2,508</b><br><b>-0.9</b> | 40     | 78     |
| 北海道  | 737<br>-8.6                | 494<br>-0.6                 | 490<br>-0.9                 | 465<br>-0.5                 | 462<br>-0.7                 | 472<br>0.1                  | 444<br>0.2                  | 458<br>3.1                  | 465<br>1.6                  | <b>464</b><br><b>-0.1</b>   | 63     | 94     |
| 東 北  | 3,022<br>-1.5              | 1,372<br>-1.3               | 1,285<br>-3.9               | 1,240<br>-3.1               | 1,186<br>-3.3               | 1,167<br>-1.9               | 1,143<br>-1.7               | 1,149<br>-1.2               | 1,108<br>-0.8               | <b>1,099</b><br><b>-1.1</b> | 36     | 80     |
| 関 東  | 8,416<br>2.5               | 2,959<br>-0.9               | 2,356<br>-1.0               | 2,221<br>-0.9               | 2,136<br>-1.0               | 1,941<br>-0.6               | 1,852<br>-1.0               | 1,873<br>-0.7               | 1,792<br>-0.1               | <b>1,762</b><br><b>-0.3</b> | 21     | 60     |
| 東 海  | 9,185<br>4.1               | 6,674<br>-0.9               | 6,511<br>-1.1               | 6,376<br>-1.2               | 6,557<br>-0.3               | 6,417<br>-0.6               | 5,932<br>-0.8               | 5,791<br>-1.2               | 5,658<br>-0.7               | <b>4,965</b><br><b>-0.8</b> | 54     | 74     |
| 北 信  | 3,660<br>-1.7              | 2,230<br>-1.8               | 2,083<br>-3.4               | 2,059<br>-1.2               | 2,015<br>-2.4               | 1,952<br>-2.3               | 1,915<br>-1.9               | 1,891<br>-1.3               | 1,891<br>-0.2               | <b>1,841</b><br><b>-1.1</b> | 50     | 83     |
| 近 畿  | 7,079<br>7.0               | 3,332<br>-1.0               | 3,303<br>-0.5               | 3,176<br>-0.9               | 3,078<br>-1.1               | 3,027<br>-1.0               | 3,014<br>-0.4               | 3,013<br>-0.9               | 3,016<br>-1.2               | <b>2,922</b><br><b>-0.9</b> | 41     | 88     |
| 中 国  | 3,080<br>1.3               | 2,978<br>-0.8               | 2,723<br>-0.4               | 2,724<br>-0.2               | 2,754<br>-0.1               | 2,727<br>-0.1               | 2,710<br>-0.1               | 2,694<br>-0.1               | 2,693<br>-0.1               | <b>2,716</b><br><b>0.0</b>  | 88     | 91     |
| 四 国  | 4,973<br>2.3               | 3,892<br>-2.6               | 3,778<br>-3.5               | 3,571<br>-3.5               | 3,522<br>-2.5               | 3,417<br>-1.9               | 3,260<br>-3.9               | 2,951<br>-3.2               | 3,080<br>-1.6               | <b>2,652</b><br><b>-4.5</b> | 53     | 68     |
| 九 州  | 3,247<br>1.8               | 1,609<br>-1.5               | 1,562<br>-2.5               | 1,511<br>-2.7               | 1,527<br>-1.4               | 1,514<br>-0.5               | 1,426<br>-2.6               | 1,416<br>-1.5               | 1,230<br>-1.6               | <b>1,182</b><br><b>-2.4</b> | 36     | 74     |
| 沖 縄  | 3,962<br>19.3              | 4,883<br>2.0                | 4,946<br>1.3                | 4,976<br>0.6                | 5,279<br>3.2                | 5,410<br>1.6                | 5,306<br>-1.9               | 5,408<br>1.7                | 5,421<br>0.3                | <b>5,589</b><br><b>3.1</b>  | 141    | 114    |

変動率は24年度より当年度と比較対照可能な前年データのみを対象に算定。

表9 変動率別調査地区数割合

(市街化調整区域の農用地区域内)

|     |             | 中 田         |             |             |             | 中 畑         |             |             |             |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|     |             | 5%以上<br>下落  | 0~5%<br>下落  | 0%<br>(保合)  | 上昇          | 5%以上<br>下落  | 0~5%<br>下落  | 0%<br>(保合)  | 上昇          |
| 全 国 | 令和5年        | 15.4        | 10.9        | 68.7        | 5.1         | 14.4        | 11.8        | 67.3        | 6.5         |
|     | 令和6年        | 14.9        | 12.3        | 65.0        | 7.8         | 13.1        | 12.4        | 65.6        | 8.9         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>13.0</b> | <b>11.9</b> | <b>67.6</b> | <b>7.5</b>  | <b>12.6</b> | <b>11.7</b> | <b>68.0</b> | <b>7.7</b>  |
| 北海道 | 令和5年        | 16.0        | 8.0         | 76.0        | —           | 11.4        | 8.6         | 71.4        | 8.6         |
|     | 令和6年        | 16.0        | 12.0        | 68.0        | 4.0         | 22.9        | 8.6         | 62.9        | 5.7         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>16.0</b> | <b>8.0</b>  | <b>72.0</b> | <b>4.0</b>  | <b>14.3</b> | <b>11.4</b> | <b>71.4</b> | <b>2.9</b>  |
| 東 北 | 令和5年        | 26.2        | 5.9         | 64.5        | 3.4         | 23.4        | 6.2         | 55.3        | 15.0        |
|     | 令和6年        | 25.6        | 6.8         | 57.6        | 10.0        | 18.2        | 5.5         | 61.0        | 15.4        |
|     | <b>令和7年</b> | <b>22.7</b> | <b>4.5</b>  | <b>58.9</b> | <b>13.9</b> | <b>19.2</b> | <b>4.5</b>  | <b>59.5</b> | <b>16.8</b> |
| 関 東 | 令和5年        | 14.3        | 12.4        | 66.9        | 6.4         | 11.8        | 15.5        | 67.5        | 5.3         |
|     | 令和6年        | 15.3        | 11.9        | 63.4        | 9.4         | 13.7        | 13.5        | 64.1        | 8.6         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>14.2</b> | <b>10.7</b> | <b>67.2</b> | <b>7.9</b>  | <b>13.4</b> | <b>11.2</b> | <b>67.1</b> | <b>8.3</b>  |
| 東 海 | 令和5年        | 7.9         | 19.0        | 67.4        | 5.6         | 8.3         | 19.3        | 67.4        | 5.0         |
|     | 令和6年        | 7.9         | 19.5        | 61.4        | 11.2        | 8.4         | 19.0        | 62.0        | 10.6        |
|     | <b>令和7年</b> | <b>5.9</b>  | <b>20.9</b> | <b>64.0</b> | <b>9.1</b>  | <b>5.8</b>  | <b>20.2</b> | <b>65.8</b> | <b>8.2</b>  |
| 北 信 | 令和5年        | 31.3        | 3.3         | 60.4        | 5.0         | 37.6        | 4.8         | 49.7        | 7.9         |
|     | 令和6年        | 20.4        | 17.9        | 55.4        | 6.3         | 19.7        | 23.4        | 44.1        | 12.8        |
|     | <b>令和7年</b> | <b>15.5</b> | <b>19.7</b> | <b>64.9</b> | <b>—</b>    | <b>16.7</b> | <b>23.1</b> | <b>60.2</b> | <b>—</b>    |
| 近 畿 | 令和5年        | 7.3         | 9.3         | 78.7        | 4.7         | 4.3         | 6.5         | 84.5        | 4.7         |
|     | 令和6年        | 10.4        | 10.4        | 74.4        | 4.8         | 8.6         | 7.9         | 78.9        | 4.5         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>7.0</b>  | <b>12.9</b> | <b>72.5</b> | <b>7.6</b>  | <b>5.9</b>  | <b>10.3</b> | <b>78.3</b> | <b>5.5</b>  |
| 中 国 | 令和5年        | 1.9         | 14.6        | 80.7        | 2.8         | 1.5         | 14.3        | 81.8        | 2.5         |
|     | 令和6年        | —           | 11.8        | 84.4        | 3.8         | —           | 13.3        | 83.7        | 3.0         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>—</b>    | <b>7.6</b>  | <b>88.1</b> | <b>4.3</b>  | <b>—</b>    | <b>7.5</b>  | <b>89.0</b> | <b>3.5</b>  |
| 四 国 | 令和5年        | 25.5        | 1.8         | 66.4        | 6.4         | 31.3        | 3.0         | 60.6        | 5.1         |
|     | 令和6年        | 17.4        | 7.3         | 69.7        | 5.5         | 21.6        | 4.1         | 72.2        | 2.1         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>28.2</b> | <b>—</b>    | <b>69.9</b> | <b>1.9</b>  | <b>31.3</b> | <b>2.1</b>  | <b>65.6</b> | <b>1.0</b>  |
| 九 州 | 令和5年        | 21.0        | 11.8        | 61.3        | 5.9         | 19.4        | 12.0        | 63.4        | 5.1         |
|     | 令和6年        | 27.4        | 7.0         | 59.1        | 6.5         | 21.8        | 5.3         | 64.7        | 8.2         |
|     | <b>令和7年</b> | <b>22.8</b> | <b>8.2</b>  | <b>59.8</b> | <b>9.2</b>  | <b>25.7</b> | <b>5.8</b>  | <b>59.6</b> | <b>8.8</b>  |
| 沖 縄 | 令和5年        | —           | —           | —           | —           | —           | —           | 70.0        | 30.0        |
|     | 令和6年        | —           | —           | —           | —           | 10.0        | —           | 70.0        | 20.0        |
|     | <b>令和7年</b> | <b>—</b>    | <b>—</b>    | <b>—</b>    | <b>—</b>    | <b>10.0</b> | <b>—</b>    | <b>60.0</b> | <b>30.0</b> |

(註)表5に同じ。

下落、近畿は中田価格が311万9千円で1.0%の下落、中畑価格は292万2千円で0.9%の下落となっている。

#### (ウ) その他のブロック

北信は中田価格が207万2千円で1.2%の下落、中畑価格が184万1千円で1.1%の下落となっている。中国は中田価格が398

万7千円、中畑価格が271万6千円でともに横ばい、四国は、中田価格が332万3千円で3.1%の下落、中畑価格が265万2千円で4.5%の下落となっている。沖縄は、中畑価格が558万9千円で3.1%の上昇となっている。

### （３）農地価格の変動要因

市街化調整区域の農用地区域における農地価格の変動状況、およびその要因は、表10、表11－１～３のとおりである。

農地価格の変動状況をみると、「横ばい」が中田82.1％、中畑83.3％、「下降」が中田14.9％、中畑14.0％、「上昇」は中田3.0％、中畑2.7％となっている。

#### 〔下降の要因〕

中田価格の下降要因の割合をみると、「買い手の減少」が53.2％と最も多く、次いで「後継者不足」が12.1％、「生産意欲の減退」が11.8％と続いている。中畑価格では、「買い手の減少」が55.2％と最も多く、次いで「後継者不足」が12.7％、「生産意欲の減退」が11.1％と続いている。

#### 〔横ばいの要因〕

横ばい要因をみると、中田価格では、「買い手の減少」が38.3％と最も多く、次いで「生産意欲の減退」が14.2％、「後継者不足」が13.8％と続いている。中畑価格では、「買い手の減少」が41.2％と最も多く、次いで「生産意欲の減退」が14.2％、「後継者不足」が13.0％と続いている。

#### 〔上昇の要因〕

上昇要因をみると、中田価格では、「規模拡大意欲が強い」が45.7％と最も多く、次いで「周辺で宅地化が進行した影響」が10.0％、「道路・鉄道等公共買収の影響」が8.6％と続いている。中畑価格では、「規模拡大意欲が強い」が27.1％と最も多く、次いで「周辺で宅地化が進行した影響」が18.6％、「農業収益が増加・安定しているため」が11.9％となっている。

## ４．調査の方法

本調査は昭和31年以降毎年実施しており、令和７年調査で70回目である。調査時点は令和７年５月１日現在で、旧市町村（11,596）ごとに調査を行っている。今回、調査票を送

付した調査地区総数は11,531、そのうち集計したのは11,063で、集計率は95.9％である。

表10 中田・中畑価格の下降・横ばい・上昇傾向

（市街化調整区域の農用地区域内）

（単位：％）

|           | 中 田         |             |            |          |              | 中 畑         |             |            |          |              |
|-----------|-------------|-------------|------------|----------|--------------|-------------|-------------|------------|----------|--------------|
|           | 下降          | 横ばい         | 上昇         | 無記入      | 計            | 下降          | 横ばい         | 上昇         | 無記入      | 計            |
| 昭和60年     | 5.4         | 67.0        | 26.8       | 0.8      | 100.0        | 6.6         | 67.5        | 25.0       | 0.9      | 100.0        |
| 令和2年      | 17.8        | 80.2        | 2.0        | －        | 100.0        | 16.6        | 81.7        | 1.8        | －        | 100.0        |
| 3年        | 19.8        | 77.6        | 2.5        | 0.1      | 100.0        | 16.3        | 80.7        | 3.0        | 0.0      | 100.0        |
| 4年        | 17.9        | 79.9        | 2.2        | －        | 100.0        | 16.5        | 80.4        | 3.0        | －        | 100.0        |
| 5年        | 17.2        | 80.8        | 2.0        | －        | 100.0        | 15.8        | 82.0        | 2.2        | －        | 100.0        |
| 6年        | 16.6        | 80.4        | 3.1        | －        | 100.0        | 14.0        | 83.0        | 3.0        | －        | 100.0        |
| <b>7年</b> | <b>14.9</b> | <b>82.1</b> | <b>3.0</b> | <b>－</b> | <b>100.0</b> | <b>14.0</b> | <b>83.3</b> | <b>2.7</b> | <b>－</b> | <b>100.0</b> |

表11-1 農地価格の変動理由別調査地区数割合

(市街化調整区域の農用地区域内)

(ア) 下降理由

| 【中 田】 |       | (単位:%)                |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                   |                            |      | 計     |
|-------|-------|-----------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------|-------|
|       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多いため | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他  |       |
| 全国    | 昭和60年 | 9.2                   | 5.7          | 1.4        | 5.7            | -           | -           | 5.0                    | 30.4                 | 2.8                   | 14.2              | 4.3                        | 21.3 | 100.0 |
|       | 令和6年  | 20.8                  | 16.4         | 1.3        | 1.8            | 2.9         | 7.5         | 1.6                    | 39.0                 | 0.3                   | 2.3               | 0.8                        | 5.5  | 100.0 |
|       | 令和7年  | 11.8                  | 6.3          | 0.6        | 2.9            | 4.6         | 12.1        | 1.1                    | 53.2                 | -                     | 2.9               | 0.6                        | 4.0  | 100.0 |
| 別     | 北海道   | -                     | -            | -          | -              | -           | 50.0        | -                      | 50.0                 | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 東北    | 9.2                   | 11.8         | -          | 1.3            | 14.5        | 10.5        | 1.3                    | 39.5                 | -                     | -                 | -                          | 11.8 | 100.0 |
|       | 関東    | 13.2                  | 2.6          | 1.3        | 3.9            | 1.3         | 27.6        | -                      | 47.4                 | -                     | -                 | 2.6                        | -    | 100.0 |
|       | 東海    | -                     | -            | -          | 5.6            | 2.8         | 5.6         | -                      | 86.1                 | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 北信    | 13.3                  | 20.0         | -          | 8.9            | -           | 6.7         | 6.7                    | 44.4                 | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 近畿    | 11.4                  | -            | -          | -              | -           | -           | -                      | 60.0                 | -                     | 25.7              | -                          | 2.9  | 100.0 |
|       | 中国    | -                     | -            | -          | -              | -           | -           | -                      | 100.0                | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 四国    | 24.1                  | -            | -          | -              | 3.4         | -           | -                      | 69.0                 | -                     | 3.4               | -                          | -    | 100.0 |
|       | 九州    | 15.2                  | 4.3          | 2.2        | -              | 4.3         | 13.0        | -                      | 52.2                 | -                     | -                 | -                          | 8.7  | 100.0 |
|       | 沖縄    | -                     | -            | -          | -              | -           | -           | -                      | -                    | -                     | -                 | -                          | -    | -     |

| 【中 畑】 |       | (単位:%)                |              |            |                |             |             |                        |                      |                       |                   |                            |      | 計     |
|-------|-------|-----------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------|-------|
|       |       | 全体として農業の生産意欲が減退しているため | 米価など農産物価格が低い | 米生産調整対策のため | 兼業化による労働力不足のため | 離農による過疎化のため | 農業後継者がいないため | 農地価格が農業収益で買える限界まで達したため | 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため | あつせん事業等により価格水準が保たれている | 負債整理のため農地の売却が多いため | 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため | その他  |       |
| 全国    | 昭和60年 | 9.4                   | 5.8          | 1.8        | 4.7            | -           | -           | 4.1                    | 23.4                 | 0.6                   | 13.5              | 7.0                        | 29.7 | 100.0 |
|       | 令和6年  | 18.0                  | 11.8         | 0.7        | 2.0            | 3.6         | 9.8         | 0.7                    | 44.9                 | 0.7                   | 3.0               | 0.7                        | 4.3  | 100.0 |
|       | 令和7年  | 11.1                  | 2.9          | 1.0        | 2.3            | 3.3         | 12.7        | 1.0                    | 55.2                 | 0.7                   | 3.3               | 0.3                        | 6.2  | 100.0 |
| 別     | 北海道   | -                     | -            | -          | -              | -           | 33.3        | -                      | 50.0                 | 16.7                  | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 東北    | 5.3                   | 1.8          | 1.8        | 3.5            | 8.8         | 15.8        | -                      | 50.9                 | -                     | -                 | -                          | 12.3 | 100.0 |
|       | 関東    | 16.4                  | 3.0          | 1.5        | -              | 1.5         | 25.4        | -                      | 43.3                 | -                     | -                 | 1.5                        | 7.5  | 100.0 |
|       | 東海    | 3.0                   | 3.0          | -          | 3.0            | 3.0         | 12.1        | -                      | 75.8                 | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 北信    | 8.8                   | 8.8          | -          | 11.8           | -           | -           | 8.8                    | 58.8                 | 2.9                   | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 近畿    | 7.7                   | -            | -          | -              | -           | 3.8         | -                      | 46.2                 | -                     | 34.6              | -                          | 7.7  | 100.0 |
|       | 中国    | -                     | -            | -          | -              | -           | -           | -                      | 100.0                | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |
|       | 四国    | 25.8                  | -            | -          | -              | 3.2         | -           | -                      | 67.7                 | -                     | 3.2               | -                          | -    | 100.0 |
|       | 九州    | 12.2                  | 4.1          | 2.0        | -              | 4.1         | 12.2        | -                      | 55.1                 | -                     | -                 | -                          | 10.2 | 100.0 |
|       | 沖縄    | -                     | -            | -          | -              | -           | -           | -                      | 100.0                | -                     | -                 | -                          | -    | 100.0 |

(註) 表7-1(ア)の註に同じ。なお都市計画区域市町村について変動理由の集計を開始したのは、昭和57年からである。

表11－2 農地価格の変動理由別調査地区数割合

(市街化調整区域の農用地区域内)

(イ)横ばい理由

【中 田】

(単位:%)

|                                                           |       | 全体として<br>農業の<br>生産意欲<br>が減退し<br>ているた<br>め | 米価など<br>農産物価<br>格が低い<br>ため | 米生産調<br>整対策の<br>ため | 兼業化に<br>よる労働<br>力不足の<br>ため | 離農によ<br>る過疎化<br>のため | 農業後継<br>者がいな<br>いため | 農地価格<br>が農業収<br>益で買え<br>る限界ま<br>で達した<br>ため | 農地の買<br>い手が少<br>ないまた<br>は買い控<br>えのため | あつせん<br>事業等<br>により価<br>格水準が<br>保たれて<br>いる | 負債整理<br>のため農<br>地の売却<br>が多いた<br>め | 土地投機<br>や開発、<br>宅地化、<br>代替地取<br>得等がお<br>さまった<br>ため | その他  | 計     |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|------|-------|
| 全国                                                        | 昭和60年 | 9.7                                       | 11.9                       | 2.8                | 4.3                        | －                   | －                   | 15.9                                       | 28.0                                 | 1.4                                       | 12.2                              | 5.7                                                | 8.1  | 100.0 |
|                                                           | 令和6年  | 14.0                                      | 15.5                       | 0.8                | 5.8                        | 1.0                 | 13.1                | 1.6                                        | 35.0                                 | 3.6                                       | －                                 | 3.4                                                | 6.1  | 100.0 |
|                                                           | 令和7年  | 14.2                                      | 11.1                       | 0.6                | 5.3                        | 1.0                 | 13.8                | 1.8                                        | 38.3                                 | 3.2                                       | －                                 | 3.8                                                | 6.9  | 100.0 |
| 北海道<br>東北<br>関東<br>東海<br>北信<br>近畿<br>中国<br>四国<br>九州<br>沖縄 | 北海道   | －                                         | －                          | －                  | －                          | －                   | 20.0                | 15.0                                       | 20.0                                 | 40.0                                      | －                                 | －                                                  | 5.0  | 100.0 |
|                                                           | 東北    | 10.9                                      | 24.3                       | 0.9                | 2.2                        | 0.4                 | 10.0                | 4.3                                        | 44.8                                 | 2.2                                       | －                                 | －                                                  | －    | 100.0 |
|                                                           | 関東    | 10.8                                      | 11.6                       | －                  | 4.7                        | 0.7                 | 14.2                | 3.8                                        | 40.6                                 | 3.1                                       | －                                 | 6.1                                                | 4.5  | 100.0 |
|                                                           | 東海    | 16.4                                      | 5.4                        | －                  | 8.8                        | 0.8                 | 11.0                | －                                          | 46.6                                 | 1.1                                       | －                                 | 2.5                                                | 7.3  | 100.0 |
|                                                           | 北信    | 11.3                                      | 13.9                       | 3.6                | 0.5                        | 3.1                 | 18.0                | 1.5                                        | 45.4                                 | 1.0                                       | －                                 | 0.5                                                | 1.0  | 100.0 |
|                                                           | 近畿    | 18.9                                      | 11.5                       | －                  | 11.1                       | 1.7                 | 27.4                | －                                          | 24.0                                 | －                                         | －                                 | 1.0                                                | 4.4  | 100.0 |
|                                                           | 中国    | 21.5                                      | 7.7                        | －                  | 1.9                        | －                   | 2.9                 | －                                          | 21.5                                 | 6.2                                       | －                                 | 11.0                                               | 27.3 | 100.0 |
|                                                           | 四国    | 15.3                                      | 1.4                        | －                  | 1.4                        | －                   | 15.3                | －                                          | 51.4                                 | －                                         | －                                 | 15.3                                               | －    | 100.0 |
|                                                           | 九州    | 7.4                                       | 9.8                        | 2.5                | 5.7                        | 0.8                 | 4.9                 | 2.5                                        | 41.0                                 | 13.1                                      | －                                 | －                                                  | 12.3 | 100.0 |
|                                                           | 沖縄    | －                                         | －                          | －                  | －                          | －                   | －                   | －                                          | －                                    | －                                         | －                                 | －                                                  | －    | －     |

【中 畑】

(単位:%)

|                                                           |       | 全体として<br>農業の<br>生産意欲<br>が減退し<br>ているた<br>め | 米価など<br>農産物価<br>格が低い<br>ため | 米生産調<br>整対策の<br>ため | 兼業化に<br>よる労働<br>力不足の<br>ため | 離農によ<br>る過疎化<br>のため | 農業後継<br>者がいな<br>いため | 農地価格<br>が農業収<br>益で買え<br>る限界ま<br>で達した<br>ため | 農地の買<br>い手が少<br>ないまた<br>は買い控<br>えのため | あつせん<br>事業等<br>により価<br>格水準が<br>保たれて<br>いる | 負債整理<br>のため農<br>地の売却<br>が多いた<br>め | 土地投機<br>や開発、<br>宅地化、<br>代替地取<br>得等がお<br>さまった<br>ため | その他  | 計     |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|------|-------|
| 全国                                                        | 昭和60年 | 10.2                                      | 9.8                        | 1.5                | 4.7                        | －                   | －                   | 15.0                                       | 31.7                                 | 1.0                                       | 11.3                              | 5.9                                                | 8.9  | 100.0 |
|                                                           | 令和6年  | 14.7                                      | 8.5                        | 0.3                | 6.5                        | 1.4                 | 12.6                | 2.7                                        | 39.4                                 | 3.9                                       | －                                 | 3.8                                                | 6.3  | 100.0 |
|                                                           | 令和7年  | 14.2                                      | 6.5                        | 0.2                | 5.7                        | 1.7                 | 13.0                | 2.4                                        | 41.2                                 | 3.4                                       | －                                 | 4.3                                                | 7.4  | 100.0 |
| 北海道<br>東北<br>関東<br>東海<br>北信<br>近畿<br>中国<br>四国<br>九州<br>沖縄 | 北海道   | －                                         | －                          | －                  | －                          | －                   | 17.9                | 17.9                                       | 21.4                                 | 39.3                                      | －                                 | －                                                  | 3.6  | 100.0 |
|                                                           | 東北    | 12.8                                      | 8.4                        | 0.4                | 0.9                        | 0.9                 | 13.7                | 5.7                                        | 55.1                                 | 1.3                                       | －                                 | －                                                  | 0.9  | 100.0 |
|                                                           | 関東    | 11.7                                      | 7.0                        | －                  | 8.4                        | 0.2                 | 11.0                | 3.5                                        | 42.2                                 | 3.0                                       | －                                 | 7.0                                                | 6.1  | 100.0 |
|                                                           | 東海    | 16.6                                      | 4.3                        | －                  | 7.1                        | 2.4                 | 11.7                | 0.8                                        | 46.5                                 | 1.1                                       | －                                 | 2.4                                                | 7.1  | 100.0 |
|                                                           | 北信    | 3.9                                       | 12.5                       | －                  | 4.6                        | 3.9                 | 21.1                | 1.3                                        | 50.7                                 | 0.7                                       | －                                 | 1.3                                                | －    | 100.0 |
|                                                           | 近畿    | 21.8                                      | 5.3                        | －                  | 12.3                       | 1.2                 | 22.6                | －                                          | 31.7                                 | －                                         | －                                 | 0.4                                                | 4.5  | 100.0 |
|                                                           | 中国    | 21.2                                      | 7.6                        | －                  | 0.5                        | 2.0                 | 3.0                 | －                                          | 20.2                                 | 6.6                                       | －                                 | 11.6                                               | 27.3 | 100.0 |
|                                                           | 四国    | 14.1                                      | 3.1                        | －                  | 1.6                        | －                   | 17.2                | －                                          | 43.8                                 | －                                         | －                                 | 20.3                                               | －    | 100.0 |
|                                                           | 九州    | 9.0                                       | 4.5                        | 1.8                | 0.9                        | 5.4                 | 6.3                 | 3.6                                        | 41.4                                 | 13.5                                      | －                                 | －                                                  | 13.5 | 100.0 |
|                                                           | 沖縄    | －                                         | －                          | －                  | 14.3                       | －                   | 14.3                | 14.3                                       | 14.3                                 | 42.9                                      | －                                 | －                                                  | －    | 100.0 |

(註)表7－1(ア)の註に同じ。

表11－3 農地価格の変動理由別調査地区数割合  
(市街化調整区域の農用地区域内)

(ウ)上昇理由

| 【中 田】            |       | (単位:%)                           |                                  |                                    |                                         |                           |                                           |                           |                          |                                  |                                      |      |       |
|------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------|-------|
|                  |       | 農業収<br>益が増<br>加・安定<br>している<br>ため | 農業経<br>営の規<br>模拡大<br>意欲が<br>強いため | 圃場整<br>備・土地<br>改良事<br>業が行わ<br>れたため | 農用地<br>区域の<br>周辺で<br>宅地化<br>が進行し<br>た影響 | 代替地と<br>して需要<br>が高いた<br>め | 工場用<br>地等のた<br>めの民間<br>企業によ<br>る買収の<br>影響 | 道路・鉄<br>道等公<br>共買収<br>の影響 | 土地投<br>機の気<br>分が強い<br>ため | 農地は<br>売らない<br>との意識<br>が強いた<br>め | 農地価格<br>は上昇する<br>ものとの意<br>識が強い<br>ため | その他  | 計     |
| 全国               | 昭和60年 | 7.6                              | －                                | 8.1                                | 21.1                                    | 17.8                      | －                                         | 12.2                      | 3.6                      | 12.2                             | 11.1                                 | 6.3  | 100.0 |
|                  | 令和6年  | 14.1                             | 40.8                             | 1.4                                | 18.3                                    | －                         | －                                         | 5.6                       | 4.2                      | 1.4                              | 2.8                                  | 11.3 | 100.0 |
|                  | 令和7年  | 7.1                              | 45.7                             | －                                  | 10.0                                    | －                         | 1.4                                       | 8.6                       | 2.9                      | 4.3                              | －                                    | 20.0 | 100.0 |
| 別<br>道<br>府<br>県 | 北海道   | －                                | 100.0                            | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 東北    | －                                | －                                | －                                  | 66.7                                    | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | 33.3 | 100.0 |
|                  | 関東    | 19.0                             | 38.1                             | －                                  | 4.8                                     | －                         | 4.8                                       | －                         | 4.8                      | －                                | －                                    | 28.6 | 100.0 |
|                  | 東海    | 6.3                              | 25.0                             | －                                  | 12.5                                    | －                         | －                                         | 37.5                      | 6.3                      | 6.3                              | －                                    | 6.3  | 100.0 |
|                  | 北信    | －                                | －                                | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | －     |
|                  | 近畿    | －                                | 54.5                             | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | 9.1                              | －                                    | 36.4 | 100.0 |
|                  | 中国    | －                                | －                                | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | －     |
|                  | 四国    | －                                | 50.0                             | －                                  | 50.0                                    | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 九州    | －                                | 75.0                             | －                                  | 6.3                                     | －                         | －                                         | －                         | －                        | 6.3                              | －                                    | 12.5 | 100.0 |
|                  | 沖縄    | －                                | －                                | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | －     |

| 【中 畑】            |       | (単位:%)                           |                                  |                                    |                                         |                           |                                           |                           |                          |                                  |                                      |      |       |
|------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------|-------|
|                  |       | 農業収<br>益が増<br>加・安定<br>している<br>ため | 農業経<br>営の規<br>模拡大<br>意欲が<br>強いため | 圃場整<br>備・土地<br>改良事<br>業が行わ<br>れたため | 農用地<br>区域の<br>周辺で<br>宅地化<br>が進行し<br>た影響 | 代替地と<br>して需要<br>が高いた<br>め | 工場用<br>地等のた<br>めの民間<br>企業によ<br>る買収の<br>影響 | 道路・鉄<br>道等公<br>共買収<br>の影響 | 土地投<br>機の気<br>分が強い<br>ため | 農地は<br>売らない<br>との意識<br>が強いた<br>め | 農地価格<br>は上昇する<br>ものとの意<br>識が強い<br>ため | その他  | 計     |
| 全国               | 昭和60年 | 7.0                              | －                                | 6.6                                | 23.2                                    | 17.0                      | －                                         | 11.5                      | 5.3                      | 11.7                             | 12.1                                 | 5.6  | 100.0 |
|                  | 令和6年  | 9.1                              | 36.4                             | －                                  | 19.7                                    | －                         | －                                         | 9.1                       | 4.5                      | 1.5                              | 4.5                                  | 15.2 | 100.0 |
|                  | 令和7年  | 11.9                             | 27.1                             | －                                  | 18.6                                    | 1.7                       | －                                         | 10.2                      | 5.1                      | 8.5                              | 1.7                                  | 15.3 | 100.0 |
| 別<br>道<br>府<br>県 | 北海道   | －                                | 100.0                            | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 東北    | －                                | －                                | －                                  | 85.7                                    | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | 14.3 | 100.0 |
|                  | 関東    | 20.0                             | 35.0                             | －                                  | －                                       | 5.0                       | －                                         | －                         | 5.0                      | 5.0                              | －                                    | 30.0 | 100.0 |
|                  | 東海    | 7.1                              | 14.3                             | －                                  | 14.3                                    | －                         | －                                         | 35.7                      | 14.3                     | －                                | －                                    | 14.3 | 100.0 |
|                  | 北信    | －                                | －                                | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | －     |
|                  | 近畿    | 33.3                             | －                                | －                                  | 66.7                                    | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 中国    | －                                | －                                | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | －     |
|                  | 四国    | －                                | 100.0                            | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 九州    | 9.1                              | 45.5                             | －                                  | －                                       | －                         | －                                         | 9.1                       | －                        | 36.4                             | －                                    | －    | 100.0 |
|                  | 沖縄    | －                                | －                                | －                                  | 50.0                                    | －                         | －                                         | －                         | －                        | －                                | 50.0                                 | －    | 100.0 |

(註)表7－1(ア)の註に同じ。

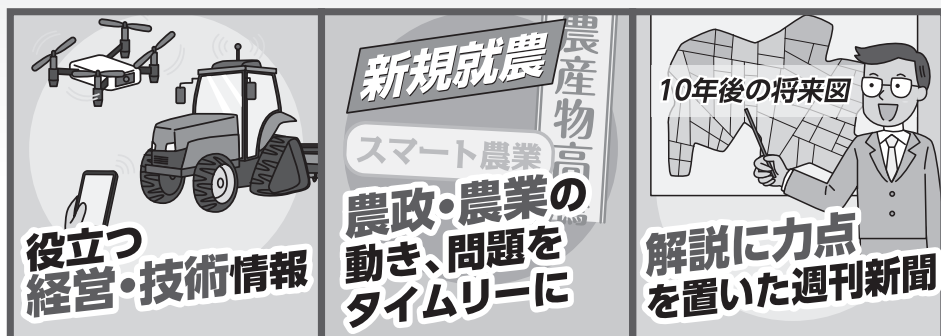


# 全国農業新聞

週刊 月4回金曜日発行

〔新聞本紙〕 目900円(税込)

〔電子版〕 目700円(税込)



## 農業に関する情報満載!!

あなたの知りたいことが、きっと見つかる!!



パソコン・タブレット・スマホで  
いつでもどこでも新聞が読める

**電子版**でも  
配信!!



- 記事単位での閲覧に!  
※紙面ビューアーでの閲覧も引き続き可能
- 読みたい記事を  
キーワードで検索!
- 動画、電子版限定記事などの  
コンテンツを順次拡充!
- 地方版も網羅!
- 紙面購読者は無料!

■発行所  
一般社団法人 全国農業会議所  
電話:03-6910-1130  
(平日9:00~17:00、土・日・祝日は休み)



申込はお住まいの市町村農業委員会にお電話いただくか、右QRコードから→

### 編集後記

土地利用型農業の生産性を向上するには、農地利用の集積だけでなく、集約化が重要となる。圃場間の移動時間を減らし、効率的な利用を実現するためだ。ところがこの集約化の考え方が容易ではない。単に1ヘクタール以上の団地の占める割合ということでは済まない。農政調査会の稲垣専門員の論考は農地統合率という考え方を提唱するものだ。取り組みの始期から一定の時期までにどのように集積が進んだかを重視し、全国一律のKPIでなくボトムアップ型のOKR方式で進めるべきと主張する。

石川県農業会議の中出事務局長には農地中間管理機構の課題と提案について寄稿いただいた。農地中間管理機構での経験をもとに、未収金の発生や法的整理、原状回復費用など現場が直面する具体的な課題をもとに予算や制度的対応を提起するものだ。地域計画のブラッシュアップ、農業構造転換集中対策

の推進に向けて、農地中間管理機構が期待される役割を果たすために関係者に一読いただきたい。

東京大学の安藤教授には都市農地の現状と課題について寄稿いただいた。生産緑地制度は都市農地の保全に一定の寄与をしているが、家屋の敷地や農業用施設、平地林などは納税猶予の対象とならず農地の減少は続いている。地方都市における生産緑地制度の実施も18市町村にとどまり、更なる推進が課題となっている。和歌山市での調査をもとに生産緑地制度の運用にかかる現場の課題も報告していただいた。

日本大学の西川教授には、新たな米政策と水田作経営の課題について寄稿いただいた。新たな政策の影響について記すとともに、全国稲作経営者会議のモデル調査結果を踏まえたコスト構造を分析し、経営支援に向けた政策的課題を指摘してもらった。

### 農政調査時報 第596号 2026秋

2026年9月30日

頒価 423円(本体385円+税) 送料別

発行人 黒谷 伸 編集人 橋本和孝

発行 一般社団法人 全国農業会議所(全国農業委員会ネットワーク機構)

〒102-0084 東京都千代田区二番町9-8 中央労働基準協会ビル内

TEL 03-6910-1122 FAX 03-3261-5134

全国農業図書コード R08-J1

農政調査時報

ISBN978-4-911049-93-8

C3061 ¥385E

定価：423円

(本体385円＋税10%)



9784911049938



1923061003850