

平成 30 年田畑売買価格等に関する調査結果(要旨)

平成 31 年 3 月 22 日
(一社)全国農業会議所

**純農業地域の農地価格は 24 年連続で下落
下落要因は「農地の買い手の減少」が中田、中畑ともに3割**

1. 純農業地域*1 の農地価格

純農業地域の農用地区域の農地価格(全国平均)は、中田*2 価格が 118 万2千円(10a あたり以下同じ)で前年比*31.4%の下落、中畑*2 価格が 87 万2千円で 1.2%下落した(表1)。

中田、中畑価格ともに平成7年以降 24 年連続の下落(最高価格はいずれも平成6年で、中田が 200 万2千円、中畑が 137 万8千円)となっている(表2・図2)。

ブロック別にみると、沖縄(中田)を除くすべてのブロックで下落した(表1・図1)。

中田価格は、関東(-1.6%)、北信(-1.9%)、近畿(-0.6%)、中国(-1.5%)、九州(-1.8%)で下落幅が拡大した。中畑価格は、北信(-1.8%)、中国(-1.8%)、九州(-1.6%)で下落幅が拡大した。

価格の下落要因としては、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」(中田 28.1%、中畑 32.7%)が最も大きく、次いで、中田では、「米価など農産物価格の低迷」(22.8%)、「後継者不足」(14.2%)(図3)、中畑では、「後継者不足」(18.3%)、「生産意欲の減退」(16.7%)(図4)が続いている。

表 1 農地価格と対前年増減率(純農業地域)

(単位:千円/10a、%)

ブロック	中 田			中 畑		
	平均価格	増減率 平成30年	増減率 平成29年	平均価格	増減率 平成30年	増減率 平成29年
全 国	1,182	△ 1.4	△ 1.2	872	△ 1.2	△ 1.1
北海道	247	△ 1.1	△ 1.1	117	△ 1.3	△ 1.3
東 北	572	△ 1.2	△ 1.9	343	△ 1.3	△ 1.4
関 東	1,521	△ 1.6	△ 1.5	1,630	△ 0.9	△ 1.0
東 海	2,283	△ 1.0	△ 1.7	2,062	△ 0.8	△ 1.8
北 信	1,359	△ 1.9	△ 1.3	931	△ 1.8	△ 1.2
近 畿	1,968	△ 0.6	△ 0.4	1,404	△ 0.5	△ 0.5
中 国	746	△ 1.5	△ 0.5	439	△ 1.8	△ 0.4
四 国	1,726	△ 1.2	△ 1.4	952	△ 0.8	△ 1.4
九 州	874	△ 1.8	△ 1.1	593	△ 1.6	△ 0.8
沖 縄	890	0.0	0.0	1,288	△ 0.2	△ 2.0

純農業地域（農振地域の農用地区域内）

（価格は千円/10a、下欄は増減率%）

	平成6	平成17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
中田価格	2,002	1,553	1,505	1,470	1,441	1,388	1,363	1,340	1,283	1,301	1,296	1,270	1,256	1,207	1,182
	0.3	-2.5	-3.1	-2.3	-2.0	-3.7	-1.8	-1.6	-1.4	-1.4	-1.3	-1.5	-1.3	-1.2	-1.4
中畑価格	1,378	1,071	1,036	1,014	998	972	957	942	908	950	942	924	910	891	872
	0.9	-2.4	-3.3	-2.2	-1.6	-2.6	-1.6	-1.5	-0.7	-1.3	-1.1	-1.4	-1.2	-1.1	-1.2

※ 本調査では2年連続して報告のあったデータのみを集計対象としている。このため、30年の増減率は、単に30年平均価格と29年平均価格を比較したものとは一致しない。

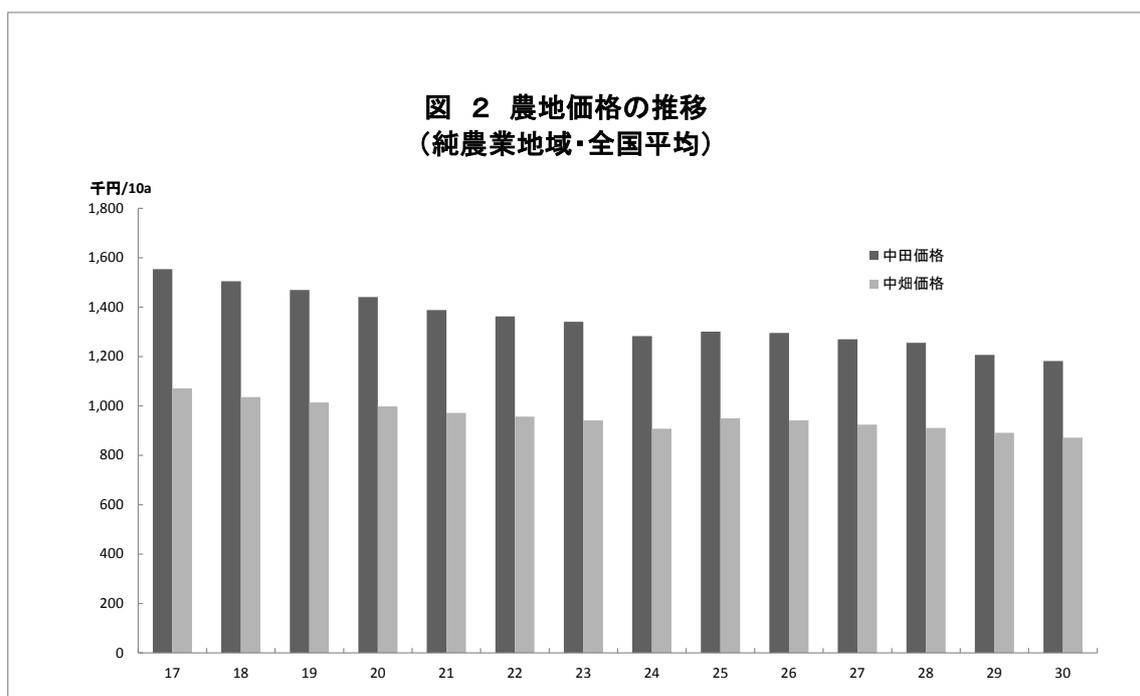
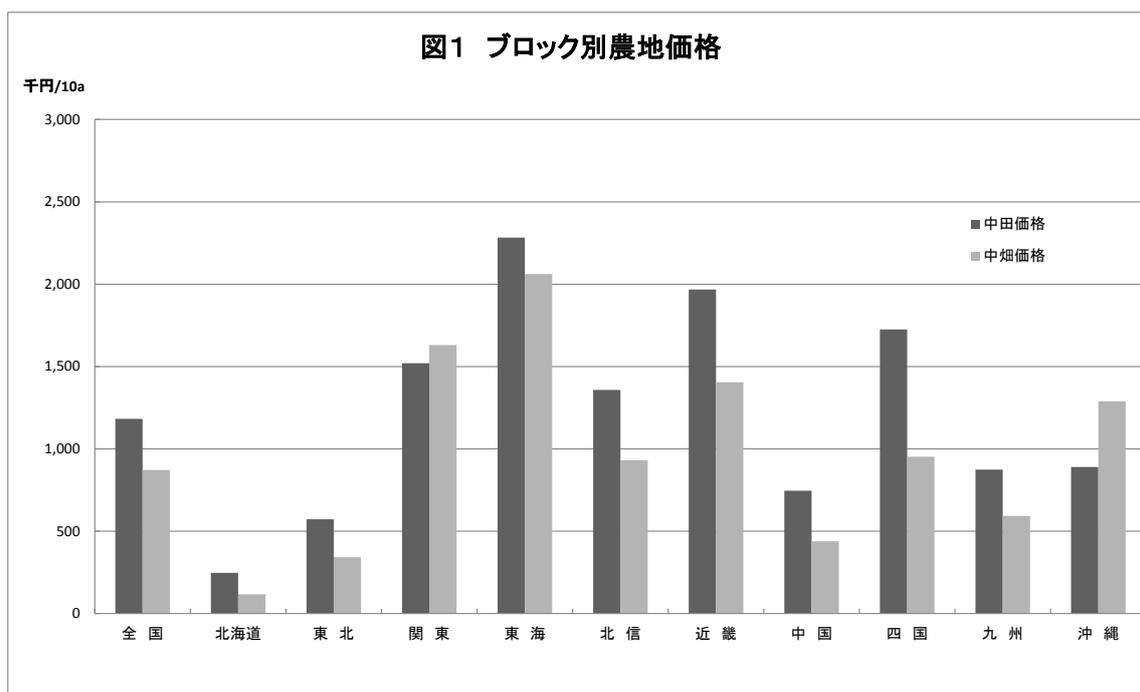


図3 純農業地域における中田価格の下落要因割合

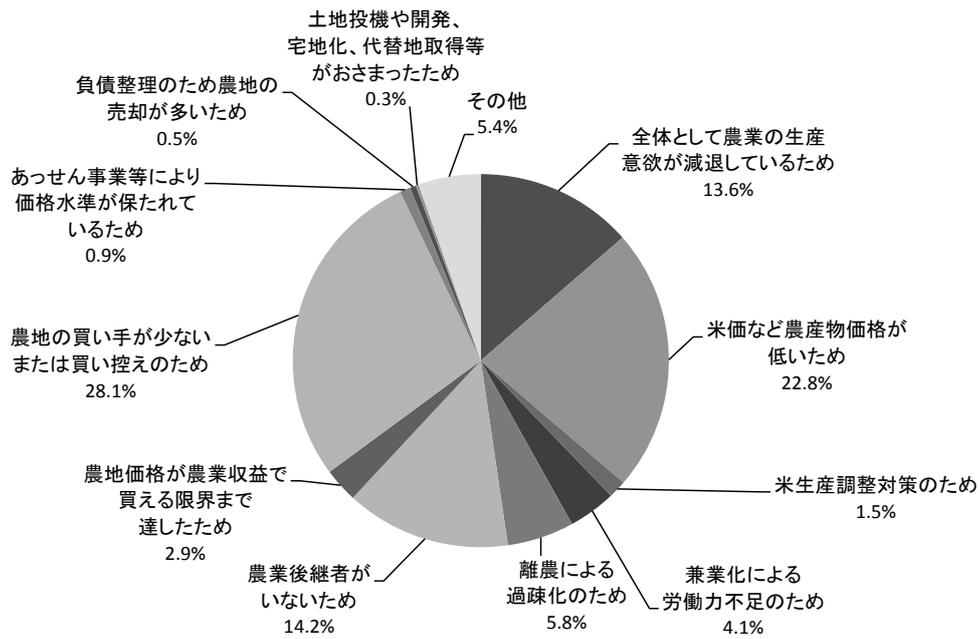
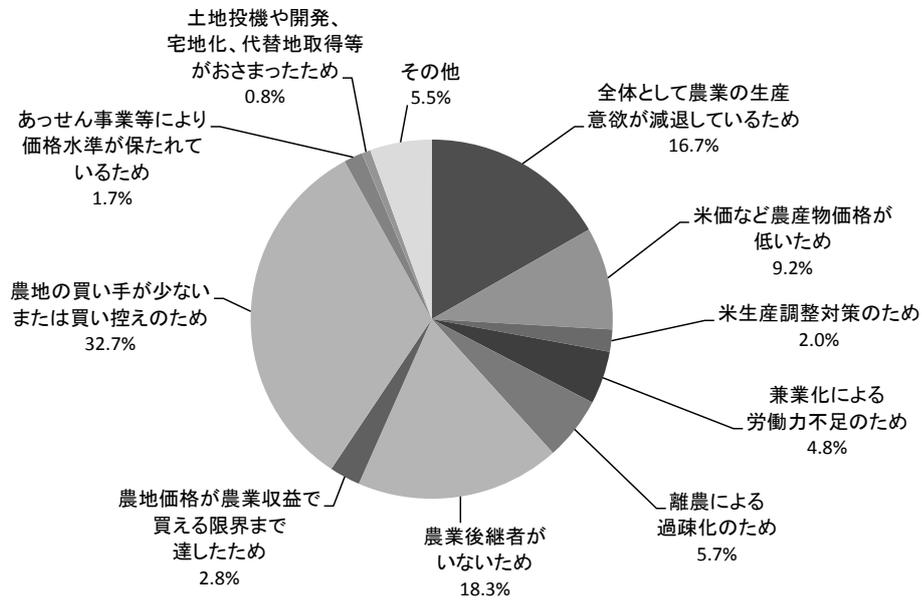


図4 純農業地域における中畑価格の下落要因割合



都市的農業地域の農地価格は 26 年連続で下落
下落要因は「農地の買い手の減少」が中田で 4 割、中畑で 5 割

2. 都市的農業地域^{*4}の農地価格

都市的農業地域の市街化調整区域の農用地区域の農地価格(全国平均)は、中田が 317 万6千円で前年比^{*3}1.4%の下落、中畑が 304 万7千円で 1.4%下落した(表3)。

中田、中畑ともに 26 年連続で下落しており、いずれも最高価格となった平成4年(中田が 1,121 万3千円、中畑が 1,122 万1千円)と比べると、それぞれ 71.7%、72.8%の下落となっている(表4)。

ブロック別にみると、中田価格は、北海道(-1.8%)、東北(-3.4%)、関東(-1.9%)、北信(-3.1%)、九州(-2.0%)で下落幅が拡大した。中畑価格は、北海道(-0.9%)、東北(-3.9%)、関東(-1.0%)、東海(-1.1%)、北信(-3.4%)、四国(-3.5%)、九州(-2.5%)で下落幅が拡大した。(表3)。

価格の下落要因としては、「農地の買い手の減少や買い控え」が中田で 37.0%、中畑で 48.0%を占めたほか、中田で「農産物価格の低迷」が 23.3%、中畑で「後継者不足」が 21.5%となった。(図 5・図 6)。

表 3 農地価格と前年増減率(都市的農業地域)

(単位:千円/10a、%)

ブロック	中 田			中 畑		
	平均価格	増減率 平成30年	増減率 平成29年	平均価格	増減率 平成30年	増減率 平成29年
全 国	3,176	△ 1.4	△ 1.3	3,047	△ 1.4	△ 1.1
北海道	452	△ 1.8	△ 0.1	490	△ 0.9	△ 0.6
東 北	1,510	△ 3.4	△ 1.8	1,285	△ 3.9	△ 1.3
関 東	1,811	△ 1.9	△ 1.2	2,356	△ 1.0	△ 0.9
東 海	6,668	△ 0.5	△ 1.1	6,511	△ 1.1	△ 0.9
北 信	2,405	△ 3.1	△ 1.8	2,083	△ 3.4	△ 1.8
近 畿	3,518	△ 1.2	△ 1.4	3,303	△ 0.5	△ 1.0
中 国	4,017	△ 0.2	△ 0.4	2,723	△ 0.4	△ 0.8
四 国	4,583	△ 2.4	△ 2.6	3,778	△ 3.5	△ 2.6
九 州	1,827	△ 2.0	△ 1.4	1,562	△ 2.5	△ 1.5
沖 縄	-	-	-	4,946	1.3	2.0

都市的農業地域の農用地区域内

(価格は千円/10a、下欄は増減率%)

	平成4	平成17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
中田 価格	11,213	5,663	5,485	5,199	4,965	4,733	4,479	4,250	4,113	3,878	3,681	3,589	3,522	3,364	3,176
	3.4	-6.8	-3.1	-5.2	-4.5	-4.7	-5.4	-5.1	-2.1	-1.8	-1.8	-2.0	-1.8	-1.3	-1.4
中畑 価格	11,221	5,384	5,168	4,892	4,734	4,519	4,278	4,092	3,982	3,628	3,500	3,467	3,368	3,222	3,047
	5.1	-5.3	-4.0	-5.3	-3.2	-4.5	-5.3	-4.3	-2.1	-1.5	-1.6	-1.9	-1.6	-1.1	-1.4

※ 本調査では2年連続して報告のあったデータのみを集計対象としている。このため、30年の増減率は、単に29年平均価格と30年平均価格を比較したものとは一致しない。

図5 都市的農業地域における中田価格の下落要因割合

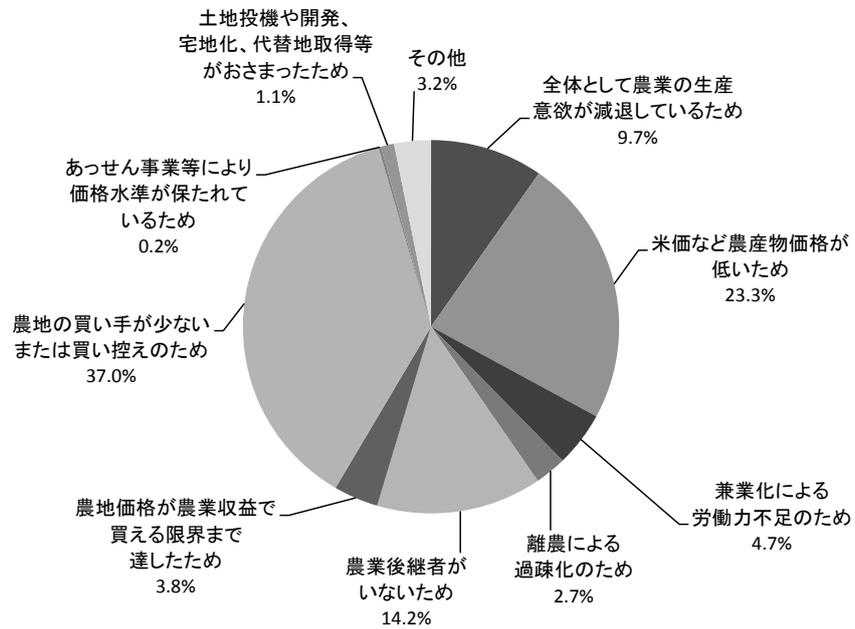
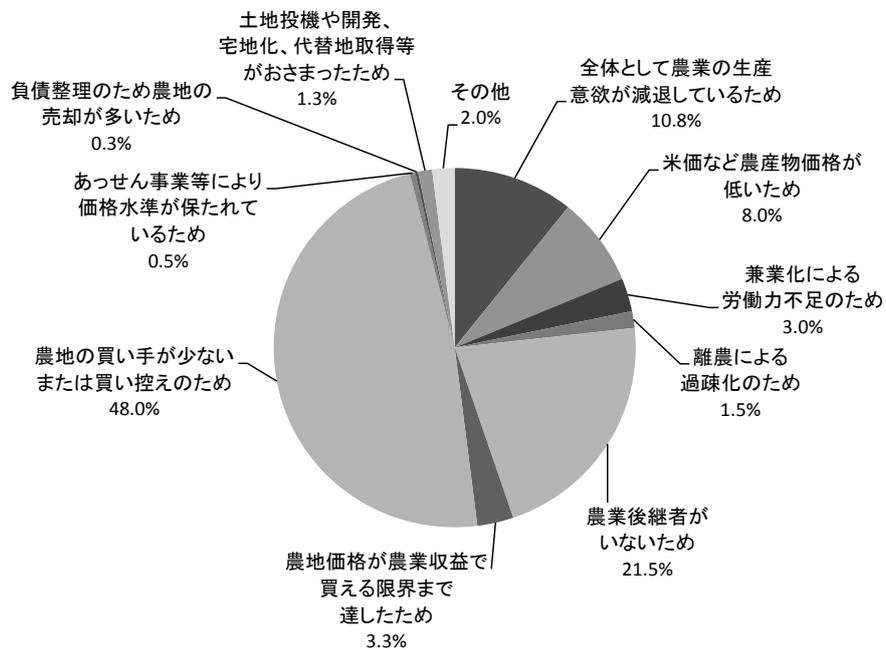


図6 都市的農業地域における中畑価格の下落要因割合



3. 調査の方法等について

本調査は昭和 31 年以降毎年実施しており、平成 30 年調査で 63 回目である。調査時点は平成 30 年 5 月 1 日現在で、昭和 25 年当時の旧市町村ごとに調査を行っており、旧市町村が複数の新市町村に分割編入された場合はそれぞれを対象地区(11,596 地区)としている。

このうち、都市化が進んで農地がなくなり、調査不能となっている対象地区を除外した調査地区総数は 11,450 で、そのうち集計したのは 10,799(集計率 94.3%)である。

線引き区域区分

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

(註)農用地区域外には白地と非指定の区域が含まれる。

- (註)*1 本調査では都市計画法の線引きをしていない市町村(線引き指定が行われていない市町村)内の旧市町村を指す。
- *2 本調査では「中田」、「中畑」とは、調査対象地であるそれぞれの旧市町村で、収量水準や圃場条件が標準的な水田及び畑をいう。
- *3 本調査では平成 24 年度より、調査対象旧市町村から同一区分の農地価格にについて 2 年連続して報告があったもののみを集計対象としている。集計対象旧市町村が年度によって一致しないため、前年の農地価格と本年の農地価格の比率とは一致しない。
- *4 本調査では都市計画法の線引きが完了した市町村(線引き指定が行われている市町村)内の旧市町村を指す。

<本調査に関する問い合わせ先>

全国農業会議所 農地・組織対策部

(TEL)03-6910-1123、(FAX)03-3261-5131