

# 令和3年田畑売買価格等に関する調査結果(要旨)

令和4年3月25日  
 (一社)全国農業会議所

**純農業地域の農地価格は27年連続で下落  
 中畑はほとんどのブロックで下落幅が縮小**

## 1. 純農業地域\*1の農地価格

純農業地域(都計法の線引きをしていない市町村)の農用地区域の農地価格(全国平均)は、中田\*2価格が111万2千円(10aあたり。以下同じ。)で対前年増減率\*3△1.2%、中畑\*2価格が82万5千円で同△0.9%となった(表1)。

中田、中畑価格ともに平成7年以降27年連続の下落となり、いずれも最高価格となった平成6年(中田200万2千円、中畑137万8千円)と比べると、それぞれ44.5%、40.1%の下落となっている(表2・図2)。

ブロック別にみると、沖縄(中畑)を除くすべてのブロックで下落し、東北(中田△2.3%、中畑△1.8%)や、東海(中田△1.6%、中畑△1.8%)などでは中田・中畑価格ともに減少率が大きかったが、中畑では東海を除くすべてのブロックで下落幅が縮小した(表1)。

価格の下落要因としては、農業への先行き不安や貸借の増加等による「農地の買い手の減少や買い控え」(中田26.2%、中畑33.6%)が最も大きく、次いで、中田では「後継者不足」(22.1%)、「米価など農産物価格の低迷」(15.0%)(図3)、中畑では「後継者不足」(24.6%)、「兼業化による労働力不足」(10.1%)(図4)と続いている。

**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 令和3年	増減率 令和2年	平均価格	増減率 令和3年	増減率 令和2年
全 国	1,112	△ 1.2	△ 1.4	825	△ 0.9	△ 1.3
北海道	243	△ 0.5	△ 0.4	115	△ 0.4	△ 1.0
東 北	519	△ 2.3	△ 3.6	309	△ 1.8	△ 3.8
関 東	1,390	△ 1.2	△ 1.4	1,529	△ 0.5	△ 1.0
東 海	2,209	△ 1.6	△ 1.2	2,010	△ 1.8	△ 1.1
北 信	1,310	△ 1.1	△ 1.1	899	△ 1.0	△ 1.2
近 畿	1,886	△ 0.3	△ 0.3	1,351	△ 0.3	△ 0.4
中 国	678	△ 1.4	△ 1.4	405	△ 1.1	△ 1.6
四 国	1,680	△ 0.8	△ 1.2	933	△ 0.8	△ 1.0
九 州	801	△ 1.5	△ 2.2	557	△ 0.8	△ 1.6
沖 縄	868	△ 0.7	△ 2.5	1,255	0.2	△ 1.7

表2 純農業地域の農地価格の推移(農用地区域内)

(価格は千円/10a、下欄は増減率%)

	平成6	平成20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	令和2	令和3
中田価格	2,002	1,441	1,388	1,363	1,340	1,283	1,301	1,296	1,270	1,256	1,207	1,182	1,165	1,133	1,112
	0.3	-2.0	-3.7	-1.8	-1.6	-1.4	-1.4	-1.3	-1.5	-1.3	-1.2	-1.4	-1.3	-1.4	-1.2
中畑価格	1,378	998	972	957	942	908	950	942	924	910	891	872	861	838	825
	0.9	-1.6	-2.6	-1.6	-1.5	-0.7	-1.3	-1.1	-1.4	-1.2	-1.1	-1.2	-1.1	-1.3	-0.9

※ 平成24年度より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、令和3年の増減率は、単に令和3年の価格と令和2年の価格を比較したものとは一致しない。

図1 ブロック別農地価格(純農業地域の農用地区域)

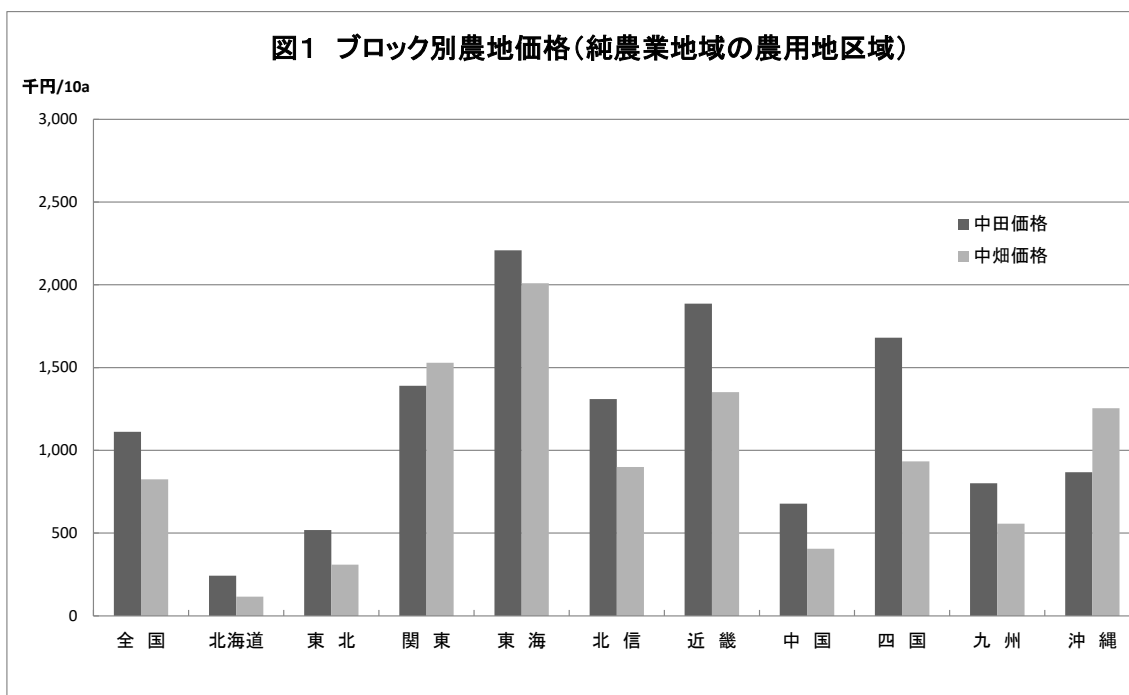


図2 農地価格の推移  
(純農業地域の農用地区域)

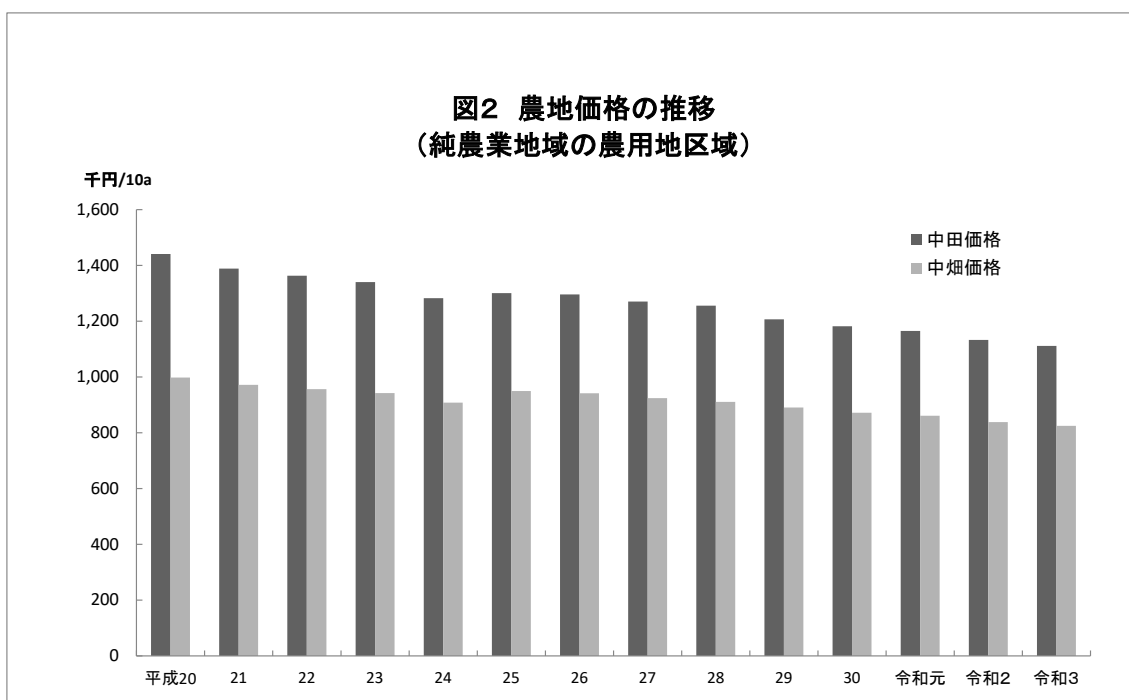


図3 純農業地域における中田価格の下落要因割合

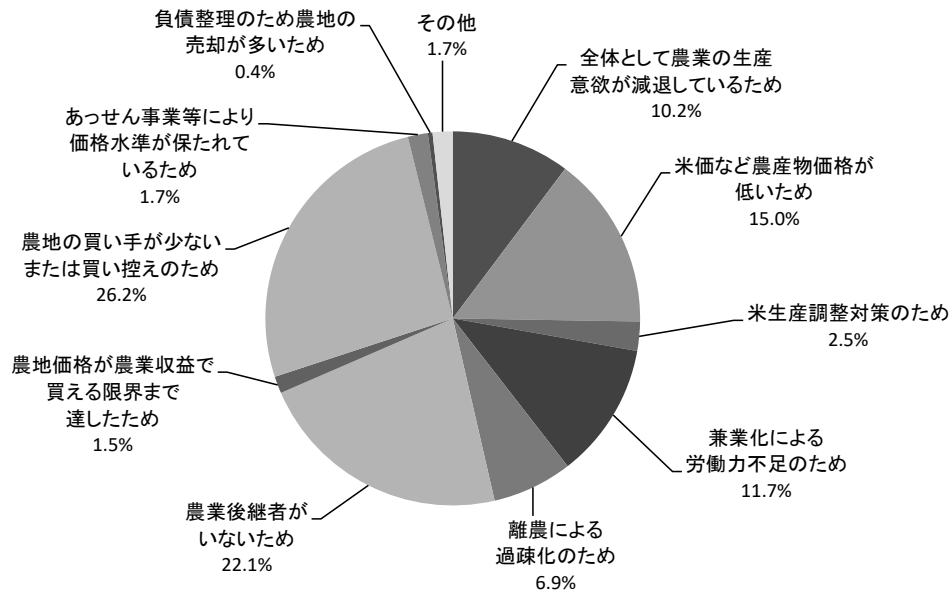
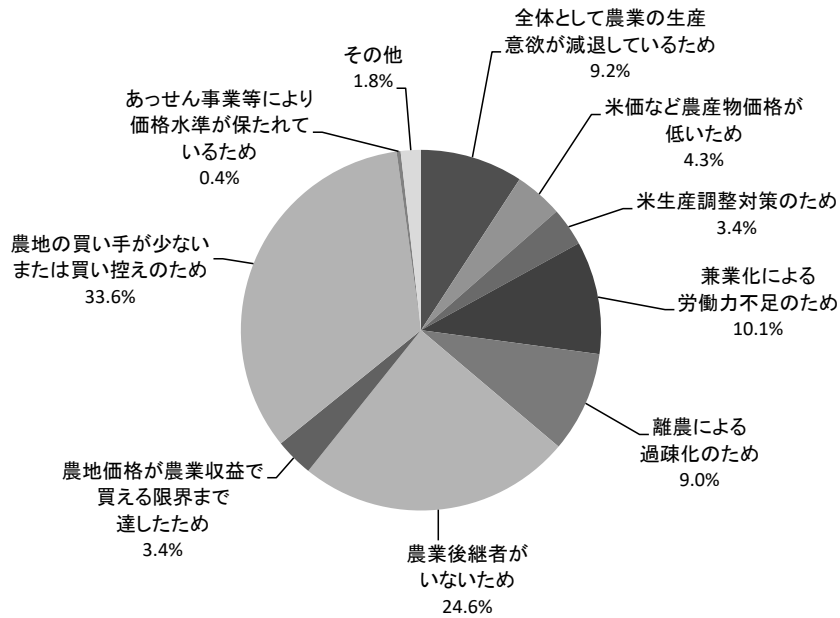


図4 純農業地域における中畑価格の下落要因割合



**都市的農業地域の農地価格は 29 年連続で下落も  
中畑の下落幅は縮小傾向**

2. 都市的農業地域\*4 の農地価格

都市的農業地域(都計法の線引きをしている市町村)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 295 万7千円で対前年増減率△1.3%、中畑が 284 万6千円で同△0.8%となった(表3)。

中田、中畑ともに 29 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 1,121 万3千円、中畑 1,122 万1千円)と比べると、それぞれ 73.6%、74.6%の下落となったが、下落幅は縮小傾向であり、中畑では平成6年(△0.8%)以来 27 年振りに増減率が△1.0%を上回った(表4)。

ブロック別にみると、東北(中田△3.4%、中畑△1.9%)、北信(中田△2.5%、中畑△2.3%)、四国(中田△2.5%、中畑△1.9%)で減少率が大きかったが、中畑では北海道(中畑 0.1%)が上昇に転じたほか、下落幅が縮小したブロックが多かった(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 38.4%、中畑で 45.9%を占めたほか、中田では「農産物価格の低迷」(19.3%) (図 5)、中畑では「後継者不足」(16.1%)が続いている(図 6)。

**表3 農地価格と対前年増減率(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 令和3年	増減率 令和2年	平均価格	増減率 令和3年	増減率 令和2年
全 国	2,957	△ 1.3	△ 1.2	2,846	△ 0.8	△ 1.0
北海道	435	△ 0.3	△ 0.9	472	0.1	△ 0.7
東 北	1,345	△ 3.4	△ 3.4	1,167	△ 1.9	△ 3.3
関 東	1,491	△ 0.8	△ 1.2	1,941	△ 0.6	△ 1.0
東 海	6,565	△ 0.9	△ 0.5	6,417	△ 0.6	△ 0.3
北 信	2,208	△ 2.5	△ 2.4	1,952	△ 2.3	△ 2.4
近 畿	3,203	△ 1.5	△ 1.2	3,027	△ 1.0	△ 1.1
中 国	4,012	△ 0.1	△ 0.1	2,727	△ 0.1	△ 0.1
四 国	4,142	△ 2.5	△ 2.3	3,417	△ 1.9	△ 2.5
九 州	1,696	△ 1.2	△ 2.2	1,514	△ 0.5	△ 1.4
沖 縄	-	-	-	5,410	1.6	3.2

**表4 都市的農業地域の農地価格の推移(市街化調整区域の農用地区域)**

(価格は千円/10a、下欄は増減率%)

	平成4	平成20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	令和2	令和3
中田 価格	11,213	4,965	4,733	4,479	4,250	4,113	3,878	3,681	3,589	3,522	3,364	3,176	3,087	3,058	2,957
	3.4	-4.5	-4.7	-5.4	-5.1	-2.1	-1.8	-1.8	-2.0	-1.8	-1.3	-1.4	-1.5	-1.2	-1.3
中畑 価格	11,221	4,734	4,519	4,278	4,092	3,982	3,628	3,500	3,467	3,368	3,222	3,047	2,951	2,934	2,846
	5.1	-3.2	-4.5	-5.3	-4.3	-2.1	-1.5	-1.6	-1.9	-1.6	-1.1	-1.4	-1.3	-1.0	-0.8

※ 平成 24 年度より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、令和 3年の増減率は、単に令和3年の価格と令和2年の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

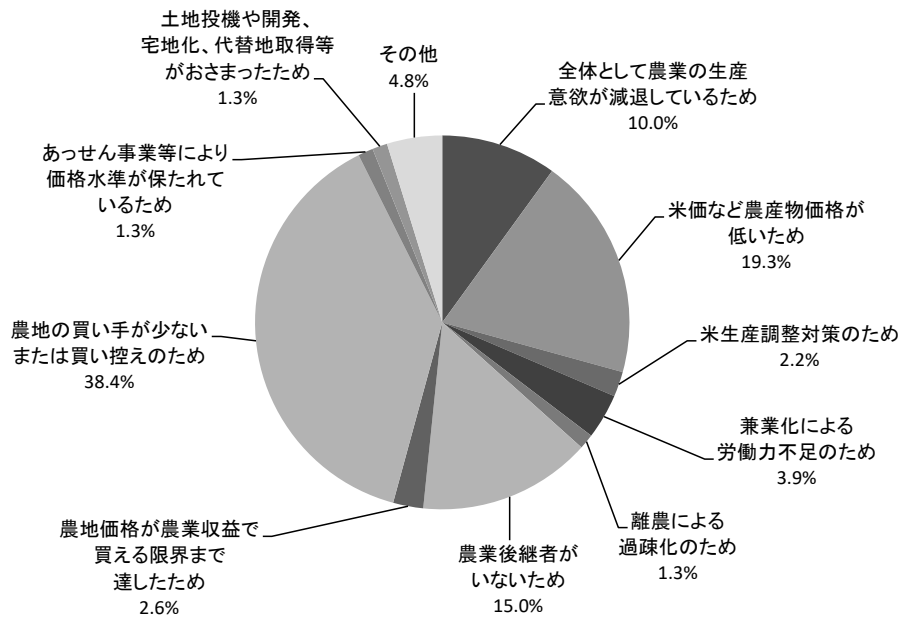
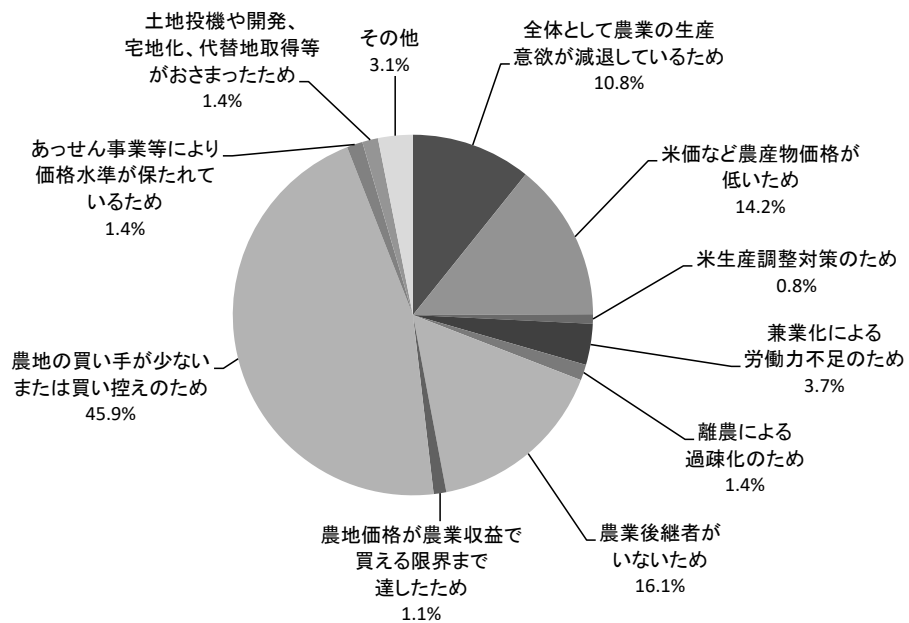


図6 都市的農業地域における中畑価格の下落要因割合



### 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、令和3年調査で 66 回目である。

調査時点は令和3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るなど、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 11,434 で、そのうち集計したのは 10,975(集計率 96.0%)である。

表5 調査対象農地の区分

都計法による区分		農振法による区分
都計法の線引きをしている市町村 【都市的農業地域】	市街化区域	
	市街化調整区域	農用地区域内
		農用地区域外
非線引き都市計画区域	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 【純農業地域】		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で市街化区域・市街化調整区域の線引きをしていない市町村を指す。

\*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、調査対象旧市町村における同一区分の農地価格について 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異なることがあるため、前年と本年の農地価格による比率とは一致しない。なお、「△」はマイナスを指す。

\*4 本調査では都市計画法で市街化区域・市街化調整区域の線引きをしている市町村を指す。

#### <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