

田畑売買価格等に関する調査結果

— 令和元年 —

令和2年3月

一般社団法人静岡県農業会議

はじめに

本調査結果は、市町農業委員会の協力を得て実施した「令和元年田畑売買価格等に関する調査」の結果を取りまとめたものです。

本調査は、昭和 31 年から全国農業会議所の企画のもと、農地政策・構造政策の基礎資料とするため、市町農業委員会の協力を得て実施しています。

このような地価調査はいくつかありますが、その大部分が宅地または宅地見込み地等の地価調査であり、農地を中心とした調査は、本調査と（一財）日本不動産研究所が行う「田畑価格及び賃借料調」以外にありません。

本調査は、田畑の売買価格、とくに耕作目的の売買価格を中心としていますので、農地価格の動向を知る資料としてご活用いただければ幸いです。

おわりに、本調査に多大なご協力をいただきました市町農業委員会に深く感謝申し上げます。

令和 2 年 3 月

一般社団法人静岡県農業会議

目 次

I 調査について

1 調査の目的	1
2 調査の方法	1
3 集計方法	2
4 集計に採用した市町	3

II 調査結果の概要

1 耕作目的での田畑売買価格	4
2 農地転用目的での売買価格	7

III 調査結果諸表

1 都市計画法による線引きが完了した市町	12
2 都市計画法による線引きが行われていない市町	36

調査票

令和元年田畑売買価格等に関する調査票 (A) ・ (B)	44
------------------------------	----

I 調査について

1 調査の目的

農地の売買価格などの動向を把握し、農地政策の立案推進の基礎資料とすることを目的とする。

2 調査の方法

(1) 調査機構

(一社)全国農業会議所が作成した調査票に基づき、(一社)静岡県農業会議が市町農業委員会の協力を得て実施した。

(2) 調査対象市町と調査地区

調査は全市町を対象とし、調査地区は昭和 25 年当時の全旧市町村とした。

(3) 調査時点

令和元年 5 月 1 日時点

(4) 調査対象農地の区分

調査対象農地は、調査地区内の普通田畑とした。

調査対象農地の区分は、都市計画法（以下「都計法」という。）と農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）による線引き区域別に、次の区分とした。

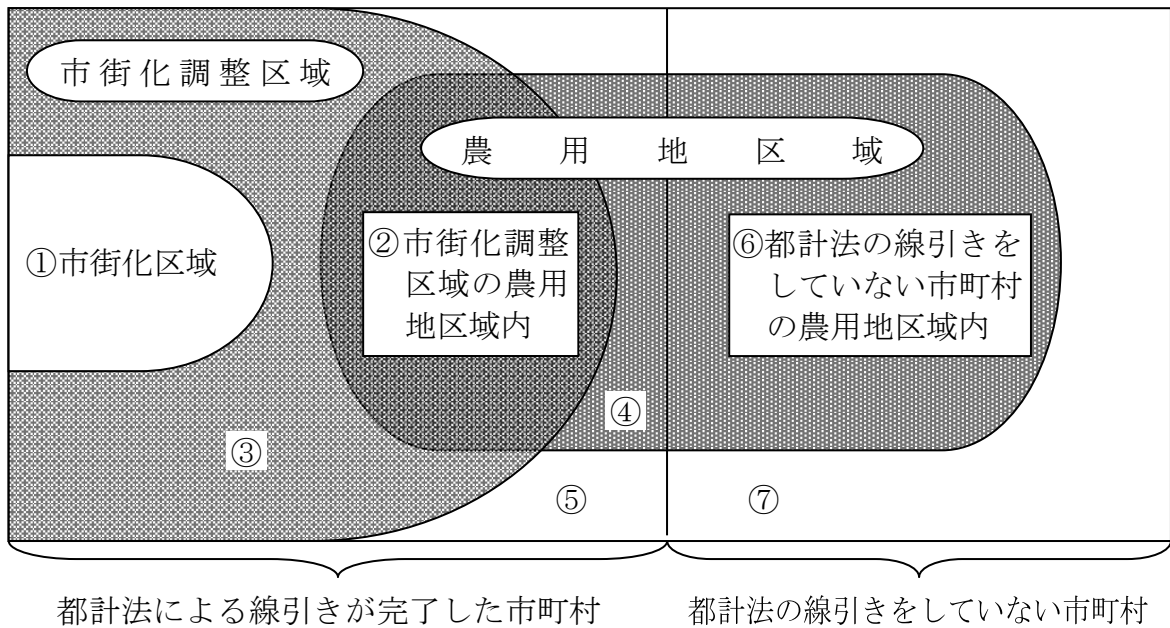
ア 耕作目的の田畑売買価格

(ア) 都計法・農振法による区分（表－1、図－1 参照）

表－1 のとおり 7 区分とした。

表－1 線引き区域区分

都市計画法による区分		農 振 法 による区分	上・中・下 田（畑）の 区分	図－1 の番号
都市計画区域市 町村（都計法の 線引きが完了し た市町村）	市街化区域	—	中田（畑）	①
	市街化調整区域	農用地区域内	中田（畑）	②
		農用地区域以外	中田（畑）	③
	非線引き都市計画区域	農用地区域内	中田（畑）	④
農用地区域以外		中田（畑）	⑤	
都市計画区域外市町村 (都計法の線引きをしていない市町村)		農用地区域内	中田（畑）	⑥
		農用地区域以外	中田（畑）	⑦



図－1 線引き地域区分

(イ) 中田・中畑の定義

本調査で対象としている「中田」及び「中畑」とは、調査地区において収量水準や生産条件等が標準的な「田」及び「畑」をいう。

イ 転用目的の田畑売買価格

都計法の線引きが完了した市町の「市街化区域」、「市街化調整区域」、「非線引き都市計画区域」と「都計法の線引きをしていない市町」の4つに区分して調査を実施した。

(5) 売買価格のとり方

ア 耕作目的の田畑売買価格

実際に取引された売買価格ではなく、調査時点で旧市町村内の調査地区で、売り手・買い手双方が妥当とみて実際に取り引きされるであろう価格とした。

イ 転用目的の田畑売買価格

売買実例価格を参考とし、調査地区として妥当と思われる価格とした。

3 集計方法

平成18年から、個々のデータについて前年と対比した変動率を算出しており、表－2,3,4,5と図－2,3は前年の価格に変動率を乗じて算出した。

変動率が前年と比較できない場合及び、変動率が特に大きいデータ（概ね30%以上）については、変動の理由等を確認した上で、集計からはずしたものもある。

なお、変動の幅を表す表記は、±2%台以内は「わずか」、±3～5%台は「やや」、±6～15%台は「かなり」（±6～10%台「かなりの程度」、±11～15%台「かなり大きく」）、±16%以上は「大幅」とした。

4 集計に採用した市町

区分	該当市町名（ ）は旧市町村名
都市計画法の線引きが完了した市町 (18市町)	三島市 （三島・中郷）、 伊豆の国市 （伊豆長岡・江間・韮山・大仁・北狩野2-2）、 伊豆市 （修善寺・下狩野・北狩野2-1・土肥・西豆・中狩野・上狩野・上大見・中大見・下大見）、 函南町 、 沼津市 （沼津・愛鷹・大平・内浦・西浦・原・浮島2-1・戸田）、 御殿場市 （御殿場・富士岡・原里・玉穂・印野・高根・北郷2-2）、 清水町 、 長泉町 、 裾野市 （小泉・泉・富岡・深良・須山）、 小山町 （小山・足柄・須走・北郷2-1）、 富士市 （吉原・元吉原・原田・吉永・須津・大渕・浮島2-2・富士・岩松・田子浦・鷹岡・富士川・松野）、 富士宮市 （富士宮・富士根・北山・上井出・白糸・上野・芝富・柚野・内房）、 静岡市 （静岡1-1・美和・服織・中藁科・南藁科・大河内・梅ヶ島・玉川・井川・清沢・大川・有度2-2・清水・飯田・高部・有度2-1・興津・小島・両河内・庵原・袖師・蒲原・由比）、 焼津市 （焼津・豊田・大富・和田・小川・東益津・広幡2-2・静浜・相川・吉永）、 藤枝市 （藤枝・青島・葉梨・稲葉・瀬戸谷・大洲・高洲・西益津2-1・広幡2-1・岡部・朝比奈）、 磐田市 （磐田・大藤・岩田・長野・向笠・御厨・南御厨2-1・田原2-1・於保2-2・三川2-2・福田・豊浜・於保2-1・南御厨2-2・掛塚・袖浦・十束2-1・富岡・池田・井通・十束2-2・広瀬・野部・敷地）、 浜松市 （芳川・飯田・和田・長上・積志・笠井・中ノ町・三方原・神久呂・入野・吉野・都田・河輪・五島・新津・和地・伊佐見・篠原・南庄内・可美・二俣・光明・上阿多古・下阿多古・熊・竜川・小野口・北浜・竜池・中瀬・赤佐・鹿玉・犬居・気多・熊切・龍山・浦川・佐久間・山香・城西・水窪・舞阪・雄踏・気賀・中川・金指・井伊谷・奥山・伊平・鎮玉・三ヶ日・東浜名）、 湖西市 （鷺津・白須賀・新所・入出・知波田・新居）
都市計画法の線引きをしていない市町 (17市町)	東伊豆町 （稲取・城東）、 河津町 （上河津・下河津）、 下田市 （下田・稲梓・稲生沢・白浜・浜崎・朝日）、 南伊豆町 （竹麻・南中・南崎・南上・三坂・三浜）、 松崎町 （松崎・岩科・中川）、 西伊豆町 （仁科・田子・宇久須）、 熱海市 （熱海・網代）、 伊東市 （伊東・宇佐美・対馬）、 島田市 （島田・六合・大津・大長・伊久身2-1・笹間2-1・初倉2-1・金谷・五和・初倉2-2・勝間田2-2・日坂2-2・下川根・笹間2-2・伊久身2-2）、 牧之原市 （相良・地頭方・菅山・萩間2-1・川崎・勝間田2-1・坂部・萩間2-2）、 吉田町 、 川根本町 （中川根・徳山・上川根・東川根）、 掛川市 （掛川・栗本・東山口・西南郷・原田・原泉2-1・原谷・東山・日坂2-1・和田岡・西山口・上内田・桜木・曾我・西郷・倉真・佐東・土方・中村3-1・大坂・睦浜・千浜・中村3-2・横須賀・大渕・笠原2-2）、 御前崎市 （御前崎・白羽・池新田・佐倉・比木・朝比奈・新野）、 菊川市 （小笠2-1・南山・平田・中村3-3・堀之内・六郷・加茂・内田・横地・河城・小笠2-2）、 森町 （森・飯田・園田・一宮・天方・三倉・原泉）、 袋井市 （袋井・久努・今井・笠原2-1・田原2-2・三川2-1・山梨・宇刈・東浅羽・西浅羽・上浅羽・幸浦）

II 調査結果の概要

1 耕作目的での田畑売買価格（10a 当たり）

自作地売買価格の実際に取り引きされるであろう価格について、昭和 50 年を指数 100 とした場合の中田・中畑の売買価格を表したものが、表－2 である。

令和元年の対前年比変動率は、「線引きが完了した市町」においては農用地区域内の市街化調整区域で田畑共にわずかに下降した。農用地区域以外の市街化調整区域では田がわずか、畑はやや下降した。その他は同額か、わずかな下降となっている。

「線引きを行っていない市町」では全体的にわずかな下降となった中、農用地区域内の畑ではやや下降となった。

表－2 耕作目的による自作地売買価格 (単位：千円/10a)

区分	線引きが完了した市町				線引きを行っていない市町		
	農用地区域内		農用地区域以外		市街化区域	農用地区域内	農用地区域以外
	市街化調整区域	その他の区域	市街化調整区域	その他の区域			
中田	6,418 (△2.8)	4,708 (0.0)	7,729 (△2.7)	2,822 (△0.2)	39,131 (△1.2)	2,547 (△2.2)	3,365 (△1.0)
中畑	7,009 (△2.9)	4,563 (0.0)	8,111 (△4.5)	3,508 (△0.6)	46,092 (△1.1)	1,978 (△3.3)	2,840 (△1.5)

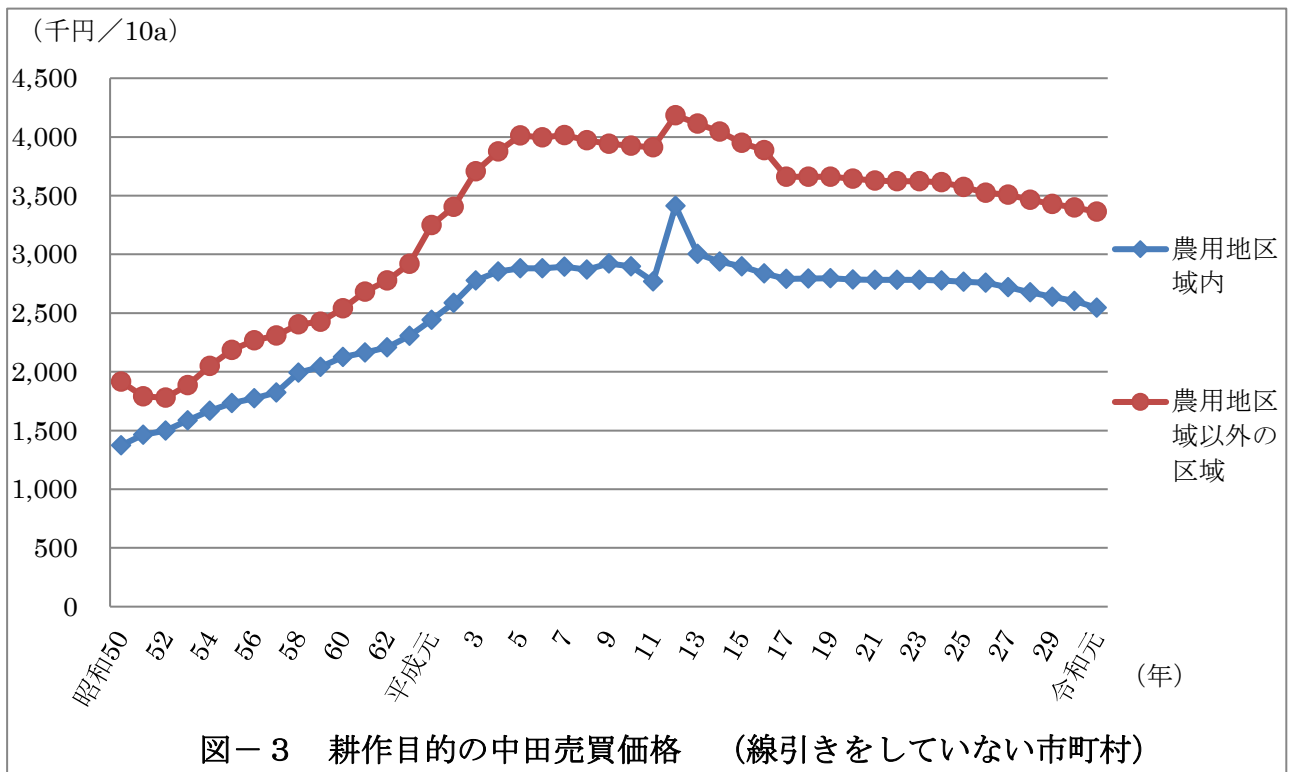
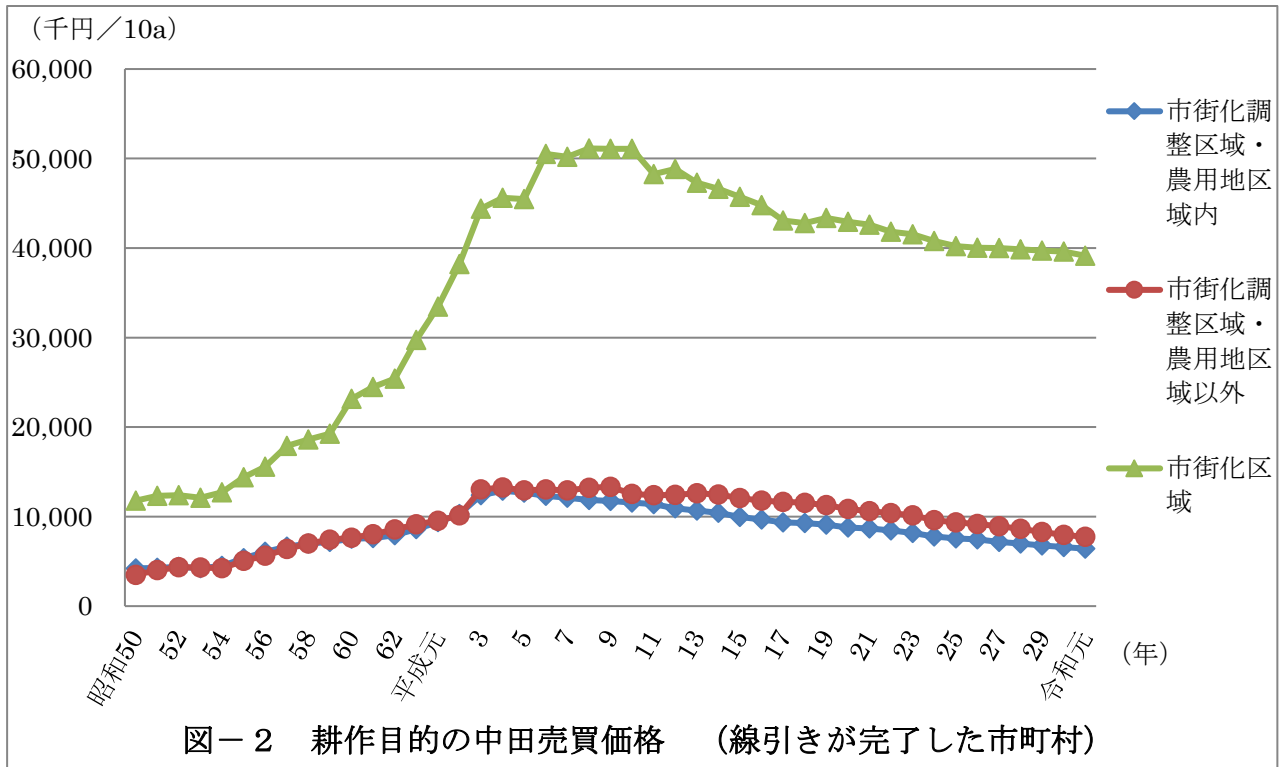
※ () 内は対前年比変動率%

耕作目的の中田売買価格の昭和 50 年からの年次別推移及び昭和 50 年を 100 とした場合の指数を示したものが表－3 である。

線引きが完了した市町の推移では、「市街化調整区域・農用地区域内」は昭和 50 年では 4,214 千円であったが、平成 4 年に約 3 倍にまで上昇し最高値の 12,885 千円となった。その後は下降の一途となり、現在まで 27 年連続で下降している。なお令和元年は 6,418 千円となった。

「市街化調整区域・農用地区域以外」では、昭和 50 年では、3,487 千円であったが、平成 4 年に約 4 倍弱の 13,244 千円まで上昇し、横ばい傾向を続けた後、平成 9 年には 13,326 千円と最高値を記録した。その後は下降傾向を示し、平成 13 年から現在まで 18 年連続で下降している。なお令和元年は 7,729 千円となった。

前出の表-3を図示したものが図-2、図-3であり、価格変動の動きを表している。



2 農地転用目的での売買価格

(1) 使用目的別の転用売買価格

農地の転用目的別の売買価格の実際に取り引きされるであろう価格を都計法による区分区域別に 3.3 m²当たりの価格をみたものが、表－4である。

令和元年の対前年比変動率は、全体的にわずかな下降または同額となったが、田畑共に市街化区域の商業・工業用でわずかな上昇が一部見られた。

表－4 使用目的変更の田畑売買価格 (単位:円/3.3 m²)

区分		線引きが完了した市町			線引きをしていない市町
		市街化区域	市街化調整区域	その他の地域	
田	住宅用	242,178 (△0.1)	160,429 (△0.5)	—	88,618 (△0.7)
	商業・工業用	229,328 (0.1)	127,336 (△0.2)	—	147,223 (0.2)
	平均	235,753 (0.0)	143,882 (△0.4)	—	117,921 (△0.3)
畑	住宅用	261,258 (△0.1)	144,064 (△0.2)	179,539 (0.0)	89,586 (△1.5)
	商業・工業用	233,962 (0.1)	122,376 (△0.6)	—	126,137 (△0.7)
	平均	247,610 (0.0)	133,220 (△0.4)	179,539 (0.0)	107,861 (△1.1)

※ () 内は対前年比変動率%

(2) 住宅用転用目的の売買価格の推移

農地の住宅用転用目的による田畑売買価格の推移についてみたものが表－5である。

住宅用地への転用価格は、昨年に比べ田・畑ともに、わずかに下降した。

(3) 農地転用の推移 (農地法第4条、第5条の許可・届出実績)

農地転用面積の推移を用途別にみたものが表－6である。

令和元年の県全体の農地転用面積は 454.4ha、対前年比 117.6%と、大幅に増加した。

転用用途別面積構成比では、駐車場等施設 162.6ha (35.8%)、住宅 158.1ha (34.8%)、一時転用 45.6ha (10.0%)、工場用地 39.9ha (8.8%)、商店・倉庫等 37.1ha (8.2%)、となり、駐車場等施設と住宅で全体の 70%を占めている。

前出の表－5を図示したものが図－4であり、価格変動を表している。表－6を
図示したものが図－5であり面積変動を表している。

