

平成 25 年

田畑売買価格等に関する調査結果

平成 26 年 3 月

島 根 県 農 業 会 議

は し が き

この調査は、全国農業会議所が作成した実施要領並びに調査票に基づき、本会が市町村農業委員会の協力を得て、昭和31年以来、毎年継続して実施している「田畑売買価格等に関する調査」の平成25年の結果をとりまとめたものです。

この調査結果は農業施策の企画・推進をはじめ、農業関係における基本統計資料の一つとして、様々な機関・団体等で活用されております。

さらに、農地法が改正され農地が借りやすくなり、農地の取得も増えてくることが考えられ、この調査に対する期待はさらに高くなりました。

終わりに、本調査実施にあたり、市町村農業委員会のご協力に対して厚くお礼申し上げます。

平成26年3月

島根県農業会議

目 次

は し が き	
ま と め	1
I. 調 査 の 目 的	
1. 調 査 の 目 的	3
2. 調 査 の 方 法	3
3. 調 査 対 象 市 町 村 と 調 査 地 区	3
4. 調 査 対 象 市 町 村 お よ び 旧 市 町 村 の 分 類	3
5. 調 査 対 象 農 地	3
6. 調 査 項 目	3
7. 売 買 価 格 の と り 方	4
8. 調 査 時 点 と 調 査 期 間	4
II. 地 域 区 分 ・ 集 計 地 区 数 ・ 表 示	
1. 地 域 区 分	5
2. 集 計 地 区 数	5
3. 調 査 結 果 の 表 示	5
III. 調 査 結 果 の 概 要	
1. 農 地 価 格 の 動 向	6
2. 「上 昇」 及 び 「横 ば い」 「下 降 の 理 由」	7
3. 耕 作 目 的 の 田 畑 売 買 価 格	8
4. 使 用 目 的 変 更 (転 用) 田 畑 売 買 価 格	1 3
5. 樹 園 地 売 買 価 格	1 6
IV. 市 町 村 別 調 査 結 果	
1. 都 市 計 画 法 に よ る 市 街 化 区 域 ・ 市 街 化 調 整 区 域 の 線 引 き 指 定 が 行 わ れ て い る 市 町 村 の 耕 作 目 的 の 田 畑 売 買 価 格 一 覧 表 (B 票)	1 7
2. 都 市 計 画 法 に よ る 市 街 化 区 域 ・ 市 街 化 調 整 区 域 の 線 引 き 指 定 が 行 わ れ て い る 市 町 村 の 使 用 目 的 変 更 価 格 一 覧 表 (B 票)	2 1
3. 都 市 計 画 法 に よ る 市 街 化 区 域 ・ 市 街 化 調 整 区 域 の 線 引 き 指 定 が 行 わ れ て い な い 市 町 村 一 覧 表 (A 票)	2 5

ま と め

1. 農地価格の動向（前年対比）（表Ⅲ－1 参照）

- 都計法適用市町村では、田が上昇 0%、横ばい 36.2%、下降 12.8%。畑が上昇 0%、横ばい 44.7%、下降 4.3%となった。
- 都計法適用外市町村では、田が上昇 3.4%、横ばい 85.8%、下降 7.8%。畑が上昇 2.5%、横ばい 88.7%、下降 6.9%となった。

2. 「上昇」「横ばい」「下降」の理由（表Ⅲ－2・3 参照）

【「上昇」の理由と割合】

- 都計法適用外市町村
 - （田）「農業経営の規模拡大意欲が強いため」が 3 地区（42.9%）、「農用区域の周辺で宅地化が進行した影響」が 2 地区（28.6%）の順で多かった。
 - （畑）「農業経営の規模拡大意欲が強いため」が 3 地区（60.0%）が多かった。

【「横ばい」「下降」の理由と割合】

- 都計法適用市町村
 - （田）「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が 15 地区（65.2%）、「全体として農業の生産意欲が減退しているため」が 8 地区（34.8%）であった。
 - （畑）「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が 15 地区（65.2%）、「全体として農業の生産意欲が減退しているため」が 8 地区（34.8%）であった。
- 都計法適用外市町村
 - （田）「全体として農業の生産意欲が減退しているため」が 75 地区（39.3%）、「米価など農産物価格が低い（不安定）」が 49 地区（25.7%）、「農業後継者がいないため」が 15 地区（7.9%）の順で多かった。
 - （畑）「全体として農業の生産意欲が減退しているため」が 83 地区（42.6%）、「米価など農産物価格が低い（不安定）」が 32 地区（16.4%）、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が 27 地区（13.8%）の順で多かった。

3. 耕作目的の田畑売買価格（表Ⅲ－4・5 参照）

【都計法適用市町村の平均売買価格と前年対比】

- 農用区域内の中田平均価格は「市街化調整区域」が 91 万 1 千円で 6.8% 下降、「その他の区域」が 65 万 2 千円で 3.6% 下降した。中畑平均価格は「市街化調整区域」が 62 万 6 千円で 2.0% 下降、「その他の区域」は 44 万 8 千円で 2.5% 上昇した。固定資産税評価額は「市街化調整区域」では中田で同額、中畑で 1.6% 上昇、「その他の区域」中田は同額、中畑で 4.3% 上昇した。
- 農用区域外の中田平均価格は「市街化調整区域」が 104 万 7 千円で 5.9% 下降、「その他の区域」は 54 万 8 千円で 4.0% 下降した。中畑平均価格は「市街化調

整区域」が70万6千円で1.0%下降、「その他の区域」は33万6千円で2.3%下降した。固定資産税評価額は「市街化調整区域」中田は同額、中畑で2.8%上昇、「その他の区域」中田は同額、中畑は4.1%下降した。

- 市街化区域の中田平均価格は、885万7千円で0.2%下降、中畑平均価格は821万4千円で同額だった。固定資産税評価額は中田で9.9%、中畑で1.4%下降した。

【都計法適用外市町村の平均売買価格と前年対比】

- 農用地区域内の中田平均価格は60万2千円で15.2%下降、中畑平均価格は41万9千円で15.7%下降した。
- 農用地区域外の中田平均価格は52万1千円で28.9%下降、中畑平均価格は37万7千円で30.6%下降した。

4. 使用目的変更（転用）田畑売買価格（表Ⅳ－1参照）

【都計法適用市町村の平均売買価格の前年対比】

- 市街化区域「住宅用」は田、畑とも10.7%上昇した。「商業・工場用」、「国県道・高速道・鉄道用」は田、畑とも同額だった。
- 市街化調整区域「住宅用」は田で1.5%、畑で1.2%下降した。「商業・工場用」、「国県道・高速道・鉄道用」は田、畑とも同額だった。
- その他の地域「住宅用」は田で11.8%、畑で17.6%上昇した。「商業・工場用」は田、畑とも33.3%上昇した。

【都計法適用外市町村の平均売買価格の前年対比】

- 「住宅用」は田で0.5%上昇、畑は0.6%下降した。「商業・工場用」は田で15.2%、畑では25.4%下降した。「国県道・高速道・鉄道用」は田で26.1%、畑では24.5%下降した。「公共施設用」は田は同額、畑は26.9%下降した。

5. 樹園地売買価格（表Ⅴ－1参照）

- 樹園地価格は都計法適用外市町村のみ柑橘類（温州ミカン）で1件、その他については「梅」で1件あった。

I 調査の実施要領

1. 調査の目的

県内19市町村における田畑売買価格等の動向について把握し、農業政策の立案や推進の資料とすることを目的とする。

2. 調査の方法

全国農業会議所が調査票を作成し、県農業会議の指導のもとに、市町村農業委員会が調査を行った。

3. 調査対象市町村と調査地区

調査対象は、県内全市町村とし、調査地区は昭和25年1月1日当時の全旧市町村を調査対象地区とした。

また、合併していない市町村はそのまま調査地区とした。

4. 調査対象市町村および旧市町村の分類

(1) 都市計画法による線引きの有無による分類

(2) 都市計画法による線引きが行われていない旧市町村はA票、行われている旧市町村はB票を用いて調査を実施した。(調査票は、この冊子の末尾に掲載)

(3) 旧市町村ごとに農振法による農用地区域の設定状況、都市計画法による市街化区域、市街化調整区域の状況、これらにより分類を行った。

5. 調査対象農地

(1) 調査対象農地は、調査地旧市町村内の「中田」と「中畑」とした。

(2) 樹園地も調査対象とした。

6. 調査項目

調査地区旧市町村ごとに次の項目を調査した。

(1) 農振法および都市計画法による区分

(2) 耕作目的田畑売買価格

- (3) 農用地区域内の田・畑価格の上昇・横ばい・下降傾向とその理由
- (4) 使用目的変更の田畑売買価格（転用価格）
- (5) 樹園地価格

7. 売買価格のとり方

調査地区の田畑売買価格の把握は、次のように行った。

- (1) 田畑売買価格は、実際に取引された売買価格そのものを記入するのではなく、調査時点で旧市町村の「調査地区」において、売り手・買い手双方が妥当と見て実際に取り引きされるであろう中田、中畑の価格とした。
- (2) 売買価格の把握にあたっては、調査時点にできるだけ近い時点の売買実例価格や地域での呼び値、農業委員など農地に精通した方の意見を参考にし、できるだけ主観を避けて算出した。
- (3) 実際に取り引きされるであろう価格を調査することであるから、旧市町村もしくは調査地区で売買実例がない場合でも、上記の方法に従い記入した。

8. 調査時点と調査期間

平成25年5月1日を調査時点とし、この時点で実際に取引されるであろう価格を調査記入した。

Ⅱ 地域区分・集計地区数・表示

1. 地域区分

- (1) 前項実施要領4のとおり、地域区分は「都市計画法による市街化区域、市街化調整区域の線引き指定が行われている市町村」（以下、都計法適用市町村と略す）と「都市計画法による線引き指定が行われていない市町村」（以下、都計法適用外市町村）の2区分に大別した。
- (2) 都計法適用市町村においては、「市街化区域」「市街化調整区域」「その他の区域」に区分、「市街化調整区域」と「その他の区域」については農振法の区分により「農用地区域内」と「農用地区域外」に区分した。
- (3) 都計法適用外市町村においては、農振法の区分により「農用地区域内」と「農用地区域外」に区分した。

表Ⅱ－1

都計法による区分		農振法による区分
都計法適用市町村 (集計数3市町、47地区)	市街化区域	—
	市街化調整区域	農用地区域内
		農用地区域外
その他の区域	農用地区域内	
	農用地区域外	
都計法適用外市町村 (集計数16市町村、204旧市町村地区)		農用地区域内
		農用地区域外

2. 集計地区数

- (1) 本調査は、県内19市町村(251旧市町村地区)を対象に実施したところ、全市町村から回答があり、集計に採用した。
- (2) 集計は、表Ⅱ－1に基づいて「都計法適用市町村(47地区)」と「都計法適用外市町村(204地区)」の2地域に区分し、集計を行った。

3. 調査結果の表示

- (1) 売買価格の金額は、それぞれの項目における記入価格の単純算術平均額である。
- (2) 金額の表示は、耕作目的の田畑売買価格(10アール当たり千円)で、使用目的変更(転用)の価格は、(3.3平方メートル当たり円)で示し、それ以下は四捨五入をした。
- (3) 調査対象旧市町村(251地区)別の農地価格の動向、固定資産税評価額耕作目的を使用目的変更(転用)による用途別売買価格を一覧表として掲載した。
- (4) 調査結果は、調査時の平成25年5月1日現在の19市町村に区分した。

Ⅲ 調査結果の概要

1. 農地価格の動向

都計法による線引き指定が行われている市町村の市街化調整区域内の農用地域内と、指定が行われていない市町村における農用地域内の中田・中畑・自作地売買価格が前年と比べ、どのように変化したのかを「上昇」及び「横ばい」「下降」を使って示したのが表Ⅲ-1である。

表Ⅲ-1 農地価格の動向

区分	動 年 次	田畑別 向	田					畑				
			上昇	横ばい	下降	無記入	合計	上昇	横ばい	下降	無記入	合計
都市計画法による線引き指定が行われている市町村	平成24年	地区数	0 地区	22	2	23	47	0	22	2	23	47
		構成比	0 %	46.8	4.3	48.9	100	0	46.8	4.3	48.9	100
	平成25年	地区数	0 地区	17	6	24	47	0	21	2	24	47
		構成比	0 %	36.2	12.8	51.1	100	0	44.7	4.3	51.1	100
同上指定が行われていない市町村	平成24年	地区数	10 地区	155	34	5	204	20	165	13	6	204
		構成比	4.9 %	76.0	16.7	2.5	100	9.8	80.9	6.4	2.9	100
	平成25年	地区数	7 地区	175	16	6	204	5	181	14	4	204
		構成比	3.4 %	85.8	7.8	2.9	100	2.5	88.7	6.9	2.0	100
合 計	平成24年	地区数	10 地区	177	36	28	251	20	187	15	29	251
		構成比	4 %	70.5	14.3	11.2	100	8.0	74.5	6.0	11.6	100
	平成25年	地区数	7 地区	192	22	30	251	5	202	16	28	251
		構成比	2.8 %	76.5	8.8	12.0	100	2.0	80.5	6.4	11.2	100

2. 「上昇」及び「横ばい」「下降」の理由

(1) 農地価格の動向(表Ⅲ-1)についての理由が表Ⅲ-2、Ⅲ-3である。

(2) 表Ⅲ-2は「上昇」の理由を答えた7地区(田)、5地区(畑)について示している。

(3) 表Ⅲ-3は「横ばい」「下降」の理由を答えた218地区(田)、219地区(畑)について示している。

表Ⅲ-2 上昇の理由

理由		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	無記入	合計
		農業収益が増加・安定しているため	農業経営の規模拡大意欲が強い	圃場整備・土地改良事業等が行われたため	農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響	他の地区からの代替地取得が多かったため	工業用地等のための民間企業による買収の影響	道路・鉄道等公共買収の影響	農外資本による土地投機が行われたため	農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため	農地価格は上昇するものという意識が強く、前年より高い価格で売られたため	その他		
区分														
線引き指定市町村	都市計画法の田	地区数												
		構成比	%											
	畑	地区数												
		構成比	%											
同上以外の市町村	田	地区数		3		2	1				1			7
		構成比	%	42.9		28.6	14.3				14.3			100.0
	畑	地区数	0	3		1					1			5
		構成比	%	60.0		20.0					20.0			100.0
合計	田	地区数	0	3		2	1				1			7
		構成比	%	42.9		28.6	14.3				14.3			100.0
	畑	地区数	0	3		1					1			5
		構成比	0 %	60.0		20.0					20.0			100.0

表Ⅲ-3 横ばい・下降の理由

理由		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	合計	
		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(不安定な)ため	緊急生産調整推進対策のため	兼業化の進行等による労働力不足のため	過疎化が進行しているため	農業後継者がいないため	農地価格が農業者等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	あっせん事業等、農業委員会の活動による	負債整理のため農地が多いため	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		
区分															
		都市計画法の線引き指定市町村	田	地区数	8							15			
構成比	34.8 %									65.2					100.0
畑	地区数		8							15					23
	構成比		34.8 %							65.2					100.0
同上以外の市町村	田	地区数	75	49	5	12	10	15	1	14	3		1	6	191
		構成比	39.3 %	25.7	2.6	6.3	5.2	7.9	0.5	7.3	1.6		0.5	3.1	100.0
	畑	地区数	83	32	2	7	15	19	2	27	1		1	6	195
		構成比	42.6 %	16.4	1.0	3.6	7.7	9.7	1.0	13.8	0.5		0.5	3.1	100.0
合計	田	地区数	83	49	5	12	10	15	1	29	3		1	6	214
		構成比	38.8 %	22.9	2.3	5.6	4.7	7.0	0.5	13.6	1.4		0.5	2.8	100.0
	畑	地区数	91	32	2	7	15	19	2	42	1		1	6	218
		構成比	41.7 %	14.7	0.9	3.2	6.9	8.7	0.9	19.3	0.5		0.5	2.8	100.0

3. 耕作目的の田畑売買価格

(1) 耕作目的の田畑売買価格は自作地を売る場合、都計法適用地域（2市、1町）と同法適用外地域（2市1町を除く16市町村）別に示したのが表Ⅲ－4、表Ⅲ－5である。

(2) 区域別の年別平均価格を示したのが表Ⅲ－6、表Ⅲ－7である。

表Ⅲ－4 都市計画法による線引き指定が行われている市町村の平均売買価格

(10a当たり、単位千円)

区分		調査価格	田（中田）			畑（中畑）		
			固定資産税 評価額	価 格	固定資産税 評価額対比	固定資産税 評価額	価 格	固定資産税 評価額対比
農用地区域内	市街化 調整区域	平成24年	115 (23)	977 (23)	8.5	64 (23)	639 (23)	10.0
		25年	115 (23)	911 (23)	7.9	65 (22)	626 (23)	9.6
		前年 対比%	100.0	93.2		101.6	98.0	
	その他の 区域	平成24年	100 (29)	676 (29)	6.8	46 (30)	437 (30)	9.5
		25年	100 (29)	652 (29)	6.5	48 (28)	448 (29)	9.3
		前年 対比%	100.0	96.4		104.3	102.5	
農用地区域外	市街化 調整区域	平成24年	120 (15)	1,113 (15)	9.3	72 (15)	713 (15)	9.9
		25年	120 (15)	1,047 (15)	8.7	74 (14)	706 (15)	9.5
		前年 対比%	100.0	94.1		102.8	99.0	
	その他の 区域	平成24年	95 (26)	571 (26)	6.0	49 (26)	344 (26)	7.0
		25年	95 (26)	548 (26)	5.8	47 (26)	336 (27)	7.1
		前年 対比%	100.0	96.0		95.9	97.7	
市街化 区域	平成24年	14,512 (11)	8,875 (7)	0.6	13,374 (11)	8,214 (7)	0.6	
	25年	13,073 (12)	8,857 (7)	0.7	13,192 (11)	8,214 (7)	0.6	
	前年 対比%	90.1	99.8		98.6	100.0		

(注)：()内の数字は、その項目の記入地区数

表Ⅲ－５ 都市計画法による線引き指定が行われていない市町村の平均売買価格

(10a当たり、単位千円)

調査価格 区分			田			畑		
			固定資産税 評価額	価 格	固定資産税 評価額対比	固定資産税 評価額	価 格	固定資産税 評価額対比
農用地区域内	中田畑	平成24年	101 (162)	710 (170)	7.0	42 (164)	497 (172)	11.8
		25年	81 (191)	602 (198)	7.4	31 (193)	419 (200)	13.5
		前年 対比%	80.2	84.8		73.8	84.3	
農用地区域外	中田畑	平成24年	95 (113)	733 (107)	7.7	39 (116)	543 (109)	13.9
		25年	73 (154)	521 (153)	7.1	30 (157)	377 (156)	12.6
		前年 対比%	76.8	71.1		76.9	69.4	

(注)：()内数字は、その項目の記入地区数

表Ⅲ-6 市町村の平均売買価格の年次別推移（自作地売買価格・中田）

(10a当たり、単位千円・指数 H元年=100)

区分	年次別 平成	年次別																								
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 3,129	2,042	2,045	2,040	1,951	1,897	1,911	1,854	1,857	1,848	1,848	1,848	1,800	1,789	2,064	2,662	1,759	1,726	1,739	1,604	1,524	1,198	1,124	977	911
	農用地区域	指数 100.0	65.5	65.4	65.2	62.4	60.6	61.1	59.3	59.3	59.1	59.1	59.1	57.5	57.2	66.0	85.1	56.2	55.2	55.6	51.3	48.7	38.3	35.9	31.2	29.1
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,479	1,489	1,466	1,545	1,545	1,371	1,371	1,450	989	989	931	924	873	844	768	757	676	652
	農用地区域	指数 100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	102.9	103.5	101.9	107.4	107.4	107.4	95.3	100.8	68.8	68.8	64.7	64.3	60.7	60.7	53.4	52.6	47.0	45.3
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 4,195	2,173	2,177	2,171	2,107	3,108	2,947	1,950	2,000	1,936	2,006	2,020	2,023	2,050	1,963	1,963	1,963	1,950	1,940	1,747	1,747	1,340	1,233	1,113	1,047
	農用地区域	指数 100.0	51.8	51.9	51.8	50.2	74.1	70.3	46.5	47.7	46.2	47.8	48.2	48.2	48.9	46.8	46.8	46.8	46.5	46.2	41.6	41.6	31.9	29.4	26.5	25.0
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 1515	1,515	1,515	1,515	1,372	1,372	1,551	1,395	1,445	1,386	1,457	1,373	1,470	1,329	1,375	571	983	779	747	713	707	680	668	571	548
	農用地区域	指数 100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	90.6	102.4	92.1	95.4	91.5	96.2	90.6	97.0	87.7	90.8	64.9	64.9	51.4	49.3	47.1	47.1	44.9	44.1	37.7	36.2
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 8,946	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,183	3,183	3,229	3,229	3,267	3,243	3,275	3,243	8,857	3,243	3,243	2,733	2,733	7,143	7,143	7,143	6,886	8,875	8,857
	農用地区域	指数 100.0	35.8	35.8	35.8	35.8	35.8	35.6	36.1	36.1	36.1	36.1	36.5	36.3	36.6	36.3	36.3	36.3	36.2	30.5	29.8	29.8	79.8	77.0	99.2	99.0
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 744	744	781	724	726	762	779	776	772	714	762	699	725	716	716	696	696	678	674	667	667	647	669	710	602
	農用地区域	指数 100.0	100.0	105.0	97.3	97.5	102.4	104.7	104.3	103.8	96.0	102.4	94.0	97.4	96.2	96.2	93.5	93.5	91.1	90.6	89.7	89.7	87.0	89.9	95.4	80.9
都市計画法による 行われていない市町村	市街化調整区域	価格 740	742	701	680	664	650	648	644	644	639	670	622	617	608	618	608	605	615	605	599	599	590	646	733	521
	農用地区域	指数 100.0	100.3	94.7	91.9	89.7	87.8	87.0	87.0	87.0	86.4	90.5	84.1	83.4	82.2	83.5	82.2	81.8	83.1	81.8	80.9	80.9	79.7	87.3	99.1	70.4

表Ⅲ-7 市町村の平均売買価格の年次別推移（自作地売買価格・中畑）

(10a当たり、単位千円・指数 H元年=100)

区分	年次別 平成 元	(10a当たり、単位千円・指数 H元年=100)																								
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
都市計画法による線引き指定が行われている市町村	農用地区域 市街化調整区域	価格	1,847	1,292	1,283	1,359	1,253	1,275	1,253	1,218	1,210	1,210	1,179	1,166	1,183	1,183	1,183	1,185	1,180	1,154	1,098	935	870	639	626	
		指数	100.0	70.0	69.5	73.6	67.8	69.0	67.8	69.0	65.9	65.5	65.5	63.8	63.1	64.0	64.0	64.2	63.9	62.5	59.4	50.6	47.1	34.6	33.9	
	農用地区域 その他の区域	価格	1,103	1,103	1,103	1,103	1,135	1,073	1,001	1,007	967	1,026	1,026	1,026	1,026	1,014	671	639	667	648	627	582	572	437	448	
		指数	100.0	100.0	100.0	100.0	102.9	97.3	90.8	91.3	87.7	93.0	93.0	93.0	93.0	91.8	91.9	60.8	57.9	60.5	58.7	56.8	52.8	51.9	39.6	40.6
	農用地区域 農用地区域外	価格	2,352	2,352	1,343	1,343	1,288	1,298	1,351	1,301	1,315	1,407	1,407	1,368	1,367	1,365	1,419	1,329	1,355	1,385	1,345	1,345	1,140	1,027	713	706
		指数	100.0	100.0	57.1	57.1	54.8	55.2	57.4	55.3	55.9	54.9	59.8	58.1	58.1	58.0	60.3	56.1	58.0	58.9	57.2	57.2	48.5	43.7	30.3	30.0
同 市街化区域	価格	1,227	1,227	1,227	1,122	1,152	1,065	989	999	906	1,005	1,005	1,005	1,001	988	986	686	496	498	521	516	509	498	344	336	
	指数	100.0	100.0	100.0	91.4	93.9	86.8	80.6	81.4	73.8	81.9	81.9	81.9	81.6	80.5	80.4	55.9	40.4	40.6	42.5	42.1	41.5	40.6	28.0	27.4	
同 農用地区域	価格	10,780	2,560	2,560	2,560	2,560	2,280	2,280	2,289	2,326	2,440	2,440	2,447	2,447	2,447	2,391	2,164	2,447	2,037	10,790	10,790	10,779	6,407	8,214	8,214	
	指数	100.0	23.7	23.7	23.7	23.7	21.2	21.2	21.0	21.6	22.6	22.6	22.7	22.7	22.7	22.2	20.1	22.7	18.9	100.1	100.1	100.0	59.4	76.2	76.2	
同 農用地区域 農用地区域外	価格	466	474	476	471	475	495	491	487	481	455	442	471	468	456	446	442	439	428	422	412	401	426	497	419	
	指数	100.0	101.7	102.1	101.1	101.9	106.2	105.4	104.5	103.2	97.5	105.8	101.1	100.4	97.9	95.7	94.8	94.2	91.8	90.6	88.4	86.1	91.4	106.7	88.4	
同 農用地区域 農用地区域外	価格	487	484	550	518	471	456	459	450	439	445	420	418	418	397	397	417	432	429	425	411	423	483	543	377	
	指数	100.0	99.4	112.9	106.4	96.7	93.6	94.3	92.4	90.1	86.2	91.4	86.2	85.8	82.8	81.5	85.6	88.7	88.1	87.3	84.4	86.9	99.2	111.5	77.4	

4. 使用目的変更（転用）田畑売買価格

調査地旧市町村の使用目的変更（転用）田畑売買価格の地域別、用途別の平均価格について示したのが表Ⅳ-1である。また、年次別（平成元年以降）について示したのが表Ⅳ-2、Ⅳ-3である。

表Ⅳ-1 調査地旧市町村の使用目的変更（転用）田・畑売買価格

(3.3㎡当たり、単位円)

区分		用途別		住宅用	商業・工場用	国県道・高速道・ 鉄 道 用	学校・公園・ 公立病院・公民館 等公共施設用	その他
		田	畑					
都市計画法による線引き指定が行われている市町村	市街化区域	田	平成24年	112,000 (7)	130,000 (4)	100,000 (1)	—	—
			25年	124,000 (6)	130,000 (4)	100,000 (1)	—	—
			前年対比	110.7 %	100.0 %	100.0 %	—	—
		畑	平成24年	112,000 (7)	130,000 (4)	90,000 (1)	—	—
			25年	124,000 (6)	130,000 (4)	90,000 (1)	—	—
			前年対比	110.7 %	100.0 %	100.0 %	—	—
	市街化調整区域	田	平成24年	47,879 (10)	56,667 (3)	37,950 (2)	—	—
			25年	47,157 (11)	56,667 (3)	37,950 (2)	—	—
			前年対比	98.5 %	100.0 %	100.0 %	—	—
		畑	平成24年	46,000 (10)	56,667 (3)	26,600 (2)	—	—
			25年	45,455 (11)	56,667 (3)	26,600 (2)	—	—
			前年対比	98.8 %	100.0 %	100.0 %	—	—
	その他の区域	田	平成24年	27,883 (19)	27,034 (8)	0 (0)	—	—
			25年	31,163 (17)	36,045 (6)	40,000 (1)	—	—
			前年対比	111.8 %	133.3 %	—	—	—
畑		平成24年	24,328 (20)	25,495 (8)	0 (0)	—	—	
		25年	28,621 (17)	33,993 (6)	40,000 (1)	—	—	
		前年対比	117.6 %	133.3 %	—	—	—	
都市計画法による線引き指定が行われていない市町村	田	平成24年	32,469 (47)	34,669 (13)	4,513 (13)	5,000 (9)	—	
		25年	32,636 (47)	29,407 (14)	3,333 (14)	5,000 (9)	—	
		前年対比	100.5 %	84.8 %	73.9 %	100.0 %	—	
	畑	平成24年	33,578 (49)	35,123 (13)	2,238 (14)	2,198 (9)	—	
		25年	33,365 (54)	26,200 (13)	1,689 (14)	1,606 (9)	—	
		前年対比	99.4 %	74.6 %	75.5 %	73.1 %	—	
合計平均	田	平成24年	39,983 (83)	48,463 (28)	14,661 (16)	5,000 (9)	—	
		25年	41,067 (81)	48,814 (27)	14,587 (18)	5,000 (9)	—	
		前年対比	102.7 %	100.7 %	99.5 %	100.0 %	—	
	畑	平成24年	39,254 (86)	48,234 (28)	10,267 (17)	2,198 (9)	—	
		25年	40,139 (88)	47,483 (26)	11,491 (18)	1,606 (9)	—	
		前年対比	102.3 %	98.4 %	111.9 %	73.1 %	—	

(注)：()内の数字は、その項目の記入地区数

表IV-2 旧市町村の使用目的変更（転用）田の売買価格の推移

(3.3m当たり、単位円、指数 H元年=100)

調査事項	年次別	平成																											
		元年	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
市街化調整区域	住宅	価格	97,857	105,833	98,000	91,667	101,667	97,750	106,250	110,000	121,429	121,429	128,333	128,333	128,333	136,667	124,000	133,333	133,333	133,333	133,333	133,333	124,000	112,000	112,000	112,000	112,000	124,000	
		指数	100.0	108.2	100.1	93.7	103.9	99.9	108.6	112.4	124.1	124.1	131.1	131.1	131.1	139.7	126.7	136.3	136.3	136.3	136.3	136.3	126.7	114.5	114.5	114.5	114.5	126.7	
	商業・工場用	価格	76,667	100,500	76,667	76,667	82,500	82,500	105,000	141,667	170,000	170,000	170,000	170,000	167,500	134,000	115,000	130,000	115,000	115,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	
		指数	100.0	131.1	100.0	100.0	107.6	107.6	137.0	184.8	221.7	221.7	221.7	221.7	218.5	174.8	150.0	169.6	150.0	150.0	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	
市街化調整区域	住宅	価格	-	182,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
		指数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業・工場用	価格	-	-	-	45,000	45,000	-	-	-	125,000	125,000	125,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		指数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他の区域	住宅	価格	30,000	31,000	26,629	22,500	21,667	23,000	40,100	36,833	46,778	47,979	36,479	36,479	36,379	36,636	47,157	36,708	36,708	36,708	36,708	36,708	47,162	47,879	47,879	47,879	47,879	47,157	
		指数	100.0	103.3	88.8	75.0	72.2	93.3	133.7	122.8	155.9	159.9	121.6	121.6	121.3	122.1	157.2	122.4	122.4	122.4	122.4	122.4	157.2	159.6	159.6	159.6	159.6	157.2	
	商業・工場用	価格	21,667	141,250	21,667	21,667	20,000	20,000	39,375	33,750	41,000	47,500	47,500	47,500	-	-	49,500	49,500	46,667	46,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	
		指数	100.0	651.9	100.0	100.0	92.3	92.3	181.7	155.8	189.2	219.2	219.2	219.2	-	-	228.5	228.5	215.4	215.4	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	
その他の区域	住宅	価格	18,500	16,667	17,500	16,667	16,250	16,250	43,333	53,750	56,250	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	56,667	21,182	31,900	25,813	29,964	29,964	27,814	29,277	29,277	29,277	29,277	31,163	
		指数	100.0	90.1	94.6	90.1	87.8	87.8	234.2	290.5	304.1	378.4	378.4	378.4	378.4	378.4	306.3	114.5	172.4	139.5	162.0	162.0	150.3	158.3	158.3	158.3	158.3	168.4	
	商業・工場用	価格	16,667	16,667	16,667	16,667	16,667	16,667	16,667	43,333	45,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	46,667	23,250	23,250	23,250	26,689	26,689	23,023	34,534	34,534	34,534	34,534	36,045	
		指数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	260.0	270.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	280.0	280.0	139.5	139.5	171.6	160.1	138.1	207.2	207.2	207.2	207.2	216.3	
都府県法による指定が行われていない市町村	住宅	価格	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	
		指数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業・工場用	価格	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		指数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都府県法による指定が行われている市町村	住宅	価格	30,603	30,920	32,598	30,887	32,174	30,724	30,984	49,137	32,422	31,818	32,438	30,185	32,159	29,305	29,774	28,361	30,267	28,940	34,014	33,639	32,150	32,349	30,541	32,469	32,469	32,636	
		指数	100.0	101.0	106.5	100.9	105.1	100.4	101.2	160.6	105.9	104.0	106.0	98.6	105.1	95.8	97.3	92.7	98.9	94.6	111.1	109.9	105.1	105.7	99.8	106.1	106.1	106.6	
	商業・工場用	価格	36,939	37,069	37,069	39,967	36,118	43,416	47,986	36,221	45,707	42,628	45,466	35,859	37,814	33,133	32,291	29,445	30,300	34,833	34,194	34,482	38,900	29,464	28,561	34,669	34,669	29,407	
		指数	100.0	100.4	100.4	108.2	97.8	117.5	129.9	98.1	123.7	115.4	123.1	97.1	102.4	89.7	87.4	79.7	82.0	94.3	92.6	93.3	105.3	79.8	77.3	93.9	93.9	79.6	
都府県法による指定が行われていない市町村	住宅	価格	9,353	12,051	9,878	10,590	10,641	11,735	9,086	9,890	8,084	9,887	14,340	12,193	14,028	13,236	16,859	15,762	18,428	9,910	10,115	29,113	8,545	3,827	3,573	4,513	3,333		
		指数	100.0	128.8	105.6	113.2	113.8	125.5	97.1	105.7	86.4	105.7	153.3	130.4	150.0	141.5	180.3	168.5	197.0	106.0	108.1	311.3	91.4	40.9	38.2	48.3	35.6		
	商業・工場用	価格	11,144	19,407	21,295	15,024	16,556	17,437	17,487	17,104	24,927	25,129	21,287	23,889	21,950	24,870	23,693	16,291	23,282	20,833	16,575	16,600	16,600	6,408	4,664	5,000	5,000		
		指数	100.0	174.1	191.1	134.8	148.6	156.5	156.9	153.5	223.7	225.5	191.0	214.4	197.0	223.2	212.6	146.2	208.9	186.9	148.7	149.0	149.0	57.5	41.9	44.9	44.9		

表IV-3 旧市町村の使用目的変更（転用）畑の売買価格の推移

(3.3m当たり、単位円、指数 H元年=100)

調査事項	年次別	平成																										
		元年	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
市街化区域	住宅	100,000	93,000	108,333	102,000	102,000	90,000	111,000	114,286	128,333	134,000	134,000	134,000	134,000	134,000	133,333	124,000	133,333	133,333	133,333	130,000	148,800	112,000	112,000	112,000	112,000	124,000	
	商業・工場用	76,667	76,667	76,667	82,500	82,500	82,500	105,000	141,667	170,000	187,500	187,500	190,000	190,000	190,000	110,000	130,000	115,000	115,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
市街化調整区域	住宅	100.0	100.0	100.0	100.0	107.6	107.6	137.0	184.8	221.7	244.6	244.6	247.8	247.8	247.8	143.5	169.6	150.0	150.0	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	
	商業・工場用	62,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他の区域	住宅	28,444	25,212	33,000	21,667	21,667	21,667	41,000	35,667	44,250	44,250	44,250	25,143	25,143	25,000	35,455	45,455	35,000	35,000	35,000	35,000	45,455	46,000	46,000	46,000	46,000	45,455	
	商業・工場用	21,667	21,667	21,667	20,000	20,000	20,000	38,833	26,500	41,000	54,000	54,000	-	-	-	45,000	45,000	46,667	46,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667
都府県計画による線引き指定が行われている市町村	住宅	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3	179.2	122.3	189.2	249.2	249.2	-	-	-	207.7	207.7	215.4	215.4	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
	商業・工場用	31,800	31,025	56,667	56,667	56,667	80,000	-	-	-	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	-	-	-	-	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	商業・工場用	17,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	21,200	16,667	17,500	16,667	16,250	16,250	36,250	53,750	56,250	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	56,667	56,667	17,773	28,006	26,253	24,013	29,638	29,638	29,638	29,638	29,638	29,638	29,638
	商業・工場用	100.0	78.6	82.5	78.6	76.7	76.7	171.0	253.5	265.3	330.2	330.2	330.2	330.2	330.2	267.3	267.3	83.8	132.1	123.8	113.3	139.8	139.8	139.8	139.8	139.8	139.8	139.8
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	16,667	16,667	16,667	16,667	16,667	16,667	43,333	45,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	46,667	46,667	46,667	46,667	21,125	27,400	25,580	32,997	32,997	32,997	32,997	32,997	32,997
	商業・工場用	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	260.0	270.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	280.0	280.0	280.0	280.0	126.7	164.4	153.5	132.0	198.0	198.0	198.0	198.0	198.0
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	26,226	26,594	27,451	30,257	31,716	30,465	31,193	47,535	29,338	28,890	32,946	29,420	30,413	29,880	29,672	27,277	29,409	29,009	34,109	32,555	32,081	33,270	30,784	30,784	30,784	30,784	30,784
	商業・工場用	100.0	101.4	104.7	115.4	120.9	116.2	118.9	181.3	111.9	110.2	125.6	112.2	116.0	113.9	113.1	104.0	112.1	110.6	130.1	124.1	122.3	126.9	117.4	117.4	117.4	117.4	117.4
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	32,975	26,481	30,665	35,436	29,992	40,486	43,845	35,262	40,911	38,760	46,172	36,026	37,831	35,506	40,130	27,508	30,608	37,905	35,779	35,307	46,509	34,769	26,694	26,694	26,694	26,694	26,694
	商業・工場用	100.0	80.3	93.0	107.5	91.0	122.8	133.0	106.9	124.1	117.5	140.0	109.3	114.7	107.7	121.7	83.4	92.8	115.0	108.5	107.1	141.0	105.4	81.0	106.5	106.5	106.5	106.5
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	6,614	8,359	7,223	11,307	9,322	10,180	7,383	7,451	6,936	7,749	11,953	10,719	12,489	12,024	15,269	10,808	17,393	8,246	8,288	18,325	11,475	4,767	1,835	2,238	2,238	2,238	2,238
	商業・工場用	100.0	126.4	109.2	171.0	140.9	153.9	111.6	112.7	104.9	117.2	180.7	162.1	188.8	181.8	230.9	163.4	263.0	124.7	125.3	277.1	173.5	72.1	27.7	33.8	33.8	33.8	33.8
都府県計画による線引き指定が行われていない市町村	住宅	7,061	9,235	12,671	11,098	11,375	17,348	11,941	17,104	20,294	20,241	21,825	24,097	21,356	22,129	23,858	23,510	29,000	27,500	18,883	18,883	20,663	7,904	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594
	商業・工場用	100.0	130.8	179.5	157.2	161.1	245.7	169.1	242.2	287.4	286.7	309.1	341.3	302.5	313.4	337.9	333.0	410.7	389.5	267.4	267.4	292.6	111.9	22.6	31.1	31.1	31.1	31.1

5. 樹園地売買価格

樹園地を樹園地として売買（立木含む）された価格について示したのが、表V-1である。

表V-1 樹園地を樹園地として売買する価格

(10a当たり、単位千円)

区分		樹園地別		柑橘類	リンゴ	その他
		成園	未成園			
都市計画法の線引き 指定市町村	成園	-	-	-	-	-
	未成園	-	-	-	-	-
同上以外の市町村	成園	-	-	-	-	-
	未成園	-	-	-	-	-
平成12年	成園	-	-	-	-	900 (1)
	未成園	-	-	-	-	-
13年	成園	-	-	-	-	900 (1)
	未成園	-	-	-	-	-
14年	成園	1,000 (1)	-	-	-	900 (1)
	未成園	700 (1)	-	-	-	-
15年	成園	800 (1)	-	-	-	900 (1)
	未成園	600 (1)	-	-	-	-
16年	成園	-	-	-	-	-
	未成園	-	-	-	-	-
17年	成園	-	-	-	-	-
	未成園	-	-	-	-	-
18年	成園	-	-	-	-	-
	未成園	-	-	-	-	-
19年	成園	700 (1)	-	-	-	-
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
20年	成園	700 (1)	-	-	-	-
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
21年	成園	700 (1)	-	-	-	-
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
22年	成園	700 (1)	-	-	-	100 (1)
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
23年	成園	700 (1)	-	-	-	100 (1)
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
24年	成園	700 (1)	-	-	-	100 (1)
	未成園	500 (1)	-	-	-	-
25年	成園	700 (1)	-	-	-	100 (1)
	未成園	500 (1)	-	-	-	-

* () 内の数字は、記入地区数

* 25年度柑橘系の成園・未成園とも「温州ミカン」、その他の成園は「梅」