

平成 26 年

田畑売買価格等に関する調査結果

平成 27 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26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27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 48.9%、下降 0%。畑が上昇 0%、横ばい 48.9%、下降 0%となった。
- 都計法適用外市町村では、田が上昇 1.5%、横ばい 89.2%、下降 6.4%。畑が上昇 2.0%、横ばい 91.2%、下降 5.9%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 2 地区 (66.7%)、「農業収益が増加・安定しているため」が 1 地区 (33.3%) の順が多かった。
 - (畑)「農業経営の規模拡大意欲が強いため」「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」がそれぞれ 1 地区 (50.5%) だった。

【「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 82 地区 (42.1%)、「米価など農産物価格が低い (不安定)」が 49 地区 (25.1%) の順が多かった。
 - (畑)「全体として農業の生産意欲が減退しているため」が 89 地区 (44.9%)、「米価など農産物価格が低い (不安定)」が 32 地区 (16.2%)、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が 25 地区 (12.6%) の順が多かった。

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】

- 農用地区域内の中田平均価格は「市街化調整区域」が 89 万円で 2.3% 下降、「その他の区域」が 65 万 1 千円で 0.2% 下降した。中畑平均価格は「市街化調整区域」が 61 万 5 千円で 1.8% 下降、「その他の区域」は 44 万 1 千円で 1.6% 下降した。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 1.5% 下降、「その他の区域」中田、中畑とも同額だった。
- 農用地区域外の中田平均価格は「市街化調整区域」が 92 万 7 千円で 11.5% 下降、「その他の区域」は 53 万 5 千円で 2.4% 下降した。中畑平均価格は「市街化調

整区域」が69万円で2.3%下降、「その他の区域」は31万9千円で5.1%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6.8%下降、「その他の区域」中田、中畑とも同額だった。

- 市街化区域の中田平均価格は、831万3千円で6.1%下降、中畑平均価格は756万3千円で7.91%下降した。固定資産税評価額は中田で5.8%、中畑で7.3%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59万8千円で0.7%下降、中畑平均価格は41万5千円で0.1%下降した。
- 農用地区域外の中田平均価格は51万8千円で0.6%下降、中畑平均価格は37万7千円で同額だった。

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0.6%上昇した。「商業・工場用」は田、畑とも2.6%上昇した。「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0.6%、畑で0.1%下降した。「商業・工場用」は田、畑とも5.9%上昇した。「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3.8%、畑で4.7%下降した。「商業・工場用」は田で7.7%、畑で9.4%下降した。「国県道・高速道・鉄道用」は田、畑とも同額だった。

【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%、畑は1.7%上昇した。「商業・工場用」は田で22.6%、畑では26.5%上昇した。「国県道・高速道・鉄道用」は田、畑とも同額だった。「公共施設用」は田は28.0%、畑は0.4%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26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引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)実際に取引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26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26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
			地区数	構成比	地区数	構成比	地区数	構成比	地区数	構成比	地区数	構成比
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
	平成26年	地区数	0 地区	23	0	24	47	0	23	0	24	47
		構成比	0 %	48.9	0	51.1	100	0	48.9	0	51.1	100
同上指定が行われていない市町村	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
	平成26年	地区数	3 地区	182	13	6	204	2	186	12	4	204
		構成比	1.5 %	89.2	6.4	2.9	100	1.0	91.2	5.9	2.0	100
合 計	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
	平成26年	地区数	3 地区	205	13	30	251	2	209	12	28	251
		構成比	1.2 %	81.7	5.2	12.0	100	0.8	83.3	4.8	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 強いた め	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 という 意識が 強く、 前年 より高 い価格 で売れ 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	1	2										3	
		構成比	33.3 %	66.7											100.0
	畑	地区数		1							1				2
		構成比	%	50.0							50.0				100.0
合 計	田	地区数	1	2										3	
		構成比	33.3 %	66.7											100.0
	畑	地区数		1							1				2
		構成比	%	50.0							50.0				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		
区分															
		線引き指定市町村	都市計画法の田	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	82	49	4	9	9	16	1	16	3	1		5	195
		構成比	42.1 %	25.1	2.1	4.6	4.6	8.2	0.5	8.2	1.5	0.5		2.6	100.0
	畑	地区数	89	32	2	8	16	17	2	25	1			6	198
		構成比	44.9 %	16.2	1.0	4.0	8.1	8.6	1.0	12.6	0.5			3.0	100.0
合計	田	地区数	90	49	4	9	9	16	1	31	3	1		5	218
		構成比	41.3 %	22.5	1.8	4.1	4.1	7.3	0.5	14.2	1.4	0.5		2.3	100.0
	畑	地区数	97	32	2	8	16	17	2	40	1			6	221
		構成比	43.9 %	14.5	0.9	3.6	7.2	7.7	0.9	18.1	0.5			2.7	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	調整区域	市街化	平成25年	115 (23)	911 (23)	7.9	65 (22)	626 (23)	9.6
			26年	115 (23)	890 (23)	7.7	64 (23)	615 (23)	9.6
			前年 対比%	100.0	97.7		98.5	98.2	
	その他の区域	平成25年	100 (29)	652 (29)	6.5	48 (28)	448 (29)	9.3	
		26年	100 (29)	651 (29)	6.5	48 (29)	441 (29)	9.2	
		前年 対比%	100.0	99.8		100.0	98.4		
農用地区域外	調整区域	市街化	平成25年	120 (15)	1,047 (15)	8.7	74 (14)	706 (15)	9.5
			26年	120 (15)	927 (15)	7.7	69 (15)	690 (15)	10.0
			前年 対比%	100.0	88.5		93.2	97.7	
	その他の区域	平成25年	95 (26)	548 (26)	5.8	47 (26)	336 (27)	7.1	
		26年	95 (26)	535 (26)	5.6	47 (27)	319 (27)	6.8	
		前年 対比%	100.0	97.6		100.0	94.9		
市街化区域	平成25年	13,073 (12)	8,857 (7)	0.7	13,192 (11)	8,214 (7)	0.6		
	26年	12,321 (8)	8,313 (8)	0.7	12,224 (8)	7,563 (8)	0.6		
	前年 対比%	94.2	93.9		92.7	92.1			

(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25年	81 (191)	602 (198)	7.4	31 (193)	419 (200)	13.5
		26年	81 (191)	598 (198)	7.4	31 (193)	415 (200)	13.4
		前年 対比%	100.0	99.3		100.0	99.0	
農用地区 域外	中田畑	平成25年	73 (154)	521 (153)	7.1	30 (157)	377 (156)	12.6
		26年	72 (152)	518 (152)	7.2	29 (155)	377 (155)	13.0
		前年 対比%	98.6	99.4		96.7	100.0	

(注)：()内数字は、その項目の記入地区数

表Ⅰ-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）

（1.0a当たり、単位千円・指数H元年=100）

区分	年次別	平成																										
		元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
都市計画法による索引を指定が行われている市町村	農用地区域	市街地	3,129	2,042	2,045	2,040	1,951	1,897	1,911	1,854	1,857	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	890	
		指数	100.0	65.5	65.4	65.2	62.4	60.6	61.1	59.3	59.3	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	28.4	
	農用地区域外	市街地	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,438	1,479	1,489	1,466	1,545	1,545	1,545	1,371	1,450	989	989	931	924	873	844	768	757	676	652	651
		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	45.3
	農用地区域外	市街地	4,186	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	1,960	1,940	1,747	1,747	1,340	1,233	1,113	1,047	927
		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	22.1
農用地区域外	市街地	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	548	983	779	747	713	707	680	668	571	548	535	
	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	35.3	
農用地区域外	市街地	8,946	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,183	3,183	3,229	3,229	3,229	3,267	3,275	3,243	8,313	3,243	3,243	3,243	2,733	7,143	7,143	6,886	8,875	8,857	8,313		
	指数	100.0	35.8	35.8	35.8	35.8	35.8	35.6	35.6	36.1	36.1	36.1	36.5	36.6	36.3	36.3	36.3	36.3	36.2	30.5	79.8	79.8	77.0	99.2	99.0	92.9		
農用地区域外	市街地	744	744	781	724	726	762	779	776	772	714	762	699	725	716	716	696	696	678	674	667	660	647	669	710	602	598	
	指数	100.0	100.0	105.0	97.3	97.6	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	80.4	
農用地区域外	市街地	740	740	701	680	664	650	648	644	644	639	670	622	617	608	618	608	605	615	605	599	587	590	646	733	521	518	
	指数	100.0	100.3	94.7	91.9	89.7	87.8	87.6	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	70.0	

四上欄が
おられない市町村

表Ⅲ-1-7 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）

(1.0a当たり、単位千円・指数 H元年=100)

区分	年次別	平成																									
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
都府県計画法による農 業用地区域	市街化 調整区域	1,847	1,292	1,283	1,359	1,253	1,275	1,253	1,218	1,210	1,210	1,210	1,179	1,166	1,183	1,183	1,185	1,180	1,154	1,098	935	870	639	626	615		
	指数	100.0	70.0	69.5	73.6	67.8	69.0	67.8	65.9	65.5	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	33.3		
	その他の区域	1,103	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	1,013	1,014	671	667	648	627	582	572	437	448	441	
	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	93.0	91.8	91.9	60.8	57.9	58.7	56.8	52.8	51.9	39.6	40.6	40.0	
	市街化 調整区域	2,352	2,352	1,343	1,343	1,288	1,298	1,351	1,301	1,315	1,292	1,407	1,368	1,367	1,365	1,419	1,320	1,365	1,385	1,345	1,345	1,140	1,027	713	706	690	
	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	58.1	60.3	56.1	58.0	58.9	57.2	57.2	48.5	43.7	30.3	30.0	29.3	
農業用地区域外	市街化 調整区域	1,227	1,227	1,227	1,227	1,122	1,152	1,065	989	906	1,005	1,005	1,005	1,001	988	986	686	496	521	516	509	498	344	336	319		
	指数	100.0	100.0	100.0	100.0	91.4	93.9	86.8	80.6	81.4	73.8	81.9	81.9	81.6	80.5	80.4	55.9	40.4	42.5	42.1	41.5	40.6	28.0	27.4	26.0		
市街化区域	市街化区域	10,780	2,560	2,560	2,560	2,560	2,280	2,280	2,269	2,326	2,440	2,440	2,447	2,447	2,447	2,391	2,164	2,447	2,037	10,790	10,779	6,407	8,214	8,214	7,563		
	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	59.4	76.2	76.2	70.2		
農業用地区域	農業用地区域	466	474	476	471	475	495	491	487	481	455	493	442	471	468	446	442	439	428	422	412	401	426	419	415		
	指数	100.0	101.7	102.1	101.1	101.9	106.2	105.4	104.5	103.2	97.6	105.8	94.8	101.1	100.4	95.7	94.8	94.2	91.8	90.6	88.4	86.1	91.4	106.7	88.4	89.1	
農業用地区域外	農業用地区域外	487	484	550	518	471	456	459	450	439	420	445	420	418	418	397	417	432	429	425	411	423	483	543	377	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	85.8	82.8	81.5	88.7	88.1	87.3	84.4	86.9	99.2	111.5	77.4	77.4	

同上指定が
行われていない市町村

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25年	124,000 (6)	130,000 (4)	100,000 (1)	—	—
			26年	124,800 (5)	133,333 (3)	100,000 (1)	—	—
			前年対比	100.6 %	102.6 %	100.0 %	—	—
		畑	平成25年	124,000 (6)	130,000 (4)	90,000 (1)	—	—
			26年	124,800 (5)	133,333 (3)	90,000 (1)	—	—
			前年対比	100.6 %	102.6 %	100.0 %	—	—
	市街化調整区域	田	平成25年	47,157 (11)	56,667 (3)	37,950 (2)	—	—
			26年	46,873 (10)	60,000 (2)	37,950 (2)	—	—
			前年対比	99.4 %	105.9 %	100.0 %	—	—
		畑	平成25年	45,455 (11)	56,667 (3)	26,600 (2)	—	—
			26年	45,000 (10)	60,000 (2)	26,600 (2)	—	—
			前年対比	99.0 %	105.9 %	100.0 %	—	—
	その他の区域	田	平成25年	31,163 (17)	36,045 (6)	40,000 (1)	—	—
			26年	29,986 (16)	33,254 (5)	40,000 (1)	—	—
			前年対比	96.2 %	92.3 %	100.0 %	—	—
		畑	平成25年	28,621 (17)	33,993 (6)	40,000 (1)	—	—
			26年	27,285 (16)	30,792 (5)	40,000 (1)	—	—
			前年対比	95.3 %	90.6 %	100.0 %	—	—
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25年	32,636 (47)	29,407 (14)	3,333 (14)	5,000 (9)	—	
		26年	32,803 (43)	36,054 (13)	3,333 (14)	3,600 (7)	3,300 (1)	
		前年対比	100.5 %	122.6 %	100.0 %	72.0 %	—	
	畑	平成25年	33,365 (54)	26,200 (13)	1,689 (14)	1,606 (9)	—	
		26年	33,929 (51)	33,153 (14)	1,689 (14)	1,600 (7)	1,650 (1)	
		前年対比	101.7 %	126.5 %	100.0 %	99.6 %	—	
合計平均	田	平成25年	41,067 (81)	48,814 (27)	14,587 (18)	5,000 (9)	—	
		26年	40,311 (74)	50,216 (23)	14,587 (18)	3,600 (7)	3,300 (1)	
		前年対比	98.2 %	102.9 %	100.0 %	72.0 %	—	
	畑	平成25年	40,139 (88)	47,483 (26)	11,491 (18)	1,606 (9)	—	
		26年	39,524 (82)	47,421 (24)	11,491 (18)	1,600 (7)	1,650 (1)	
		前年対比	98.5 %	99.9 %	100.0 %	99.6 %	—	

(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

(3.3㎡当たり、単位円、指数 H元年=100)

調査事項	年次別 平成 元年	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	26		
市街化区域	住宅用	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	133,333	133,333	133,333	133,333	133,333	133,333	124,000	124,000	112,000	112,000	124,000	124,000	124,800	
	商業・工場用	76,667	100,500	76,667	103.9	82,500	105,000	141,667	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000
	道路・高速度・鉄道用	100.0	131.1	100.0	107.6	107.6	137.0	184.8	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7	221.7
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	182,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市街化調整区域	住宅用	30,000	26,629	22,500	21,667	28,000	40,100	36,833	46,778	47,979	47,979	36,479	36,479	36,379	36,636	46,873	36,708	36,708	36,708	36,708	36,708	47,162	47,879	47,879	47,879	47,157	46,873	
	商業・工場用	100.0	103.3	75.0	72.2	93.3	133.7	122.8	155.9	159.9	159.9	121.6	121.6	121.3	122.1	156.2	122.4	122.4	122.4	122.4	122.4	157.2	159.6	159.6	159.6	157.2	156.2	
	道路・高速度・鉄道用	21,667	141,250	21,667	20,000	20,000	39,375	33,750	41,000	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	47,500	49,500	49,500	46,667	46,667	46,667	46,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	60,000
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	100.0	651.9	100.0	92.3	92.3	181.7	155.8	189.2	219.2	219.2	219.2	219.2	219.2	219.2	228.5	228.5	215.4	215.4	215.4	215.4	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	276.9	37,950
その他の区域	住宅用	100.0	89.5	128.4	128.4	128.4	181.3	-	-	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	156.4	81.6	81.6	81.6	86.0	86.0	
	商業・工場用	18,500	16,667	17,500	16,667	16,250	43,333	53,750	56,250	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	56,667	56,667	21,182	31,900	25,813	29,964	27,814	29,277	29,277	27,883	31,163	29,986	
	道路・高速度・鉄道用	100.0	90.1	87.8	87.8	234.2	290.5	304.1	378.4	378.4	378.4	378.4	378.4	378.4	378.4	306.3	306.3	114.5	172.4	139.5	162.0	150.3	158.3	158.3	150.7	168.4	162.1	
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	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	50,000	46,667	46,667	23,250	23,250	28,600	26,689	23,023	34,534	34,534	27,034	36,045	33,254	
都市計画法による指定が行われている市町村	住宅用	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	139.5	139.5	171.6	160.1	138.1	207.2	207.2	162.2	216.3	199.5	
	商業・工場用	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	139.5	139.5	171.6	160.1	138.1	207.2	207.2	162.2	216.3	199.5	
	道路・高速度・鉄道用	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	139.5	139.5	171.6	160.1	138.1	207.2	207.2	162.2	216.3	199.5	
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	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	139.5	139.5	171.6	160.1	138.1	207.2	207.2	162.2	216.3	199.5	
都市計画法による指定が行われていない市町村	住宅用	30,603	30,920	32,598	30,887	32,174	30,724	30,984	49,137	32,422	31,818	32,438	30,185	29,305	29,774	28,361	30,267	28,940	34,014	33,639	32,150	32,349	30,541	32,469	32,636	32,803		
	商業・工場用	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	97.3	92.7	98.9	94.6	111.1	109.9	105.1	105.7	99.8	106.1	106.6	107.2		
	道路・高速度・鉄道用	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	32,291	29,445	30,300	34,833	34,194	34,482	38,900	29,464	28,561	34,669	29,407	36,054		
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	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	87.4	79.7	82.0	94.3	92.6	93.3	105.3	79.8	77.3	93.9	79.6	97.6		
都市計画法による指定が行われていない市町村	住宅用	9,353	12,051	9,878	10,590	10,641	11,735	9,086	9,890	8,084	9,887	14,340	12,193	13,236	16,859	15,762	18,428	9,910	10,115	29,113	8,545	3,827	3,573	4,513	3,333	3,333		
	商業・工場用	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	180.3	168.5	197.0	106.0	108.1	311.3	91.4	40.9	38.2	48.3	35.6	35.6		
	道路・高速度・鉄道用	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	6,408	4,664	5,000	5,000	3,600		
	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	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	57.5	41.9	44.9	44.9	32.3		

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

(3.3㎡当たり、単位円、指数 H元年=100)

調査事項	年次別 平成 元年	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	26		
市街化調整区域	住宅用	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	133,333	124,800	133,333	133,333	133,333	130,000	148,800	112,000	112,000	112,000	112,000	124,000	124,000	
	価格	100.0	93.0	108.3	102.0	102.0	90.0	111.0	114.3	128.3	134.0	134.0	134.0	134.0	133.3	124.8	133.3	133.3	133.3	130.0	148.8	112.0	112.0	112.0	112.0	124.0	124.0	
	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	110,000	133,333	115,000	115,000	130,000	130,000	169.6	169.6	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	133,333
	価格	100.0	100.0	100.0	107.6	107.6	107.6	137.0	184.8	221.7	244.6	244.6	247.8	247.8	143.5	173.9	150.0	150.0	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	169.6	173.9
都市計画法による線引き指定が行われている市町村	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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅用	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	35,455	45,000	35,000	35,000	45,455	45,455	159.8	161.7	161.7	161.7	161.7	161.7	159.8	158.2
	価格	100.0	88.6	116.0	76.2	76.2	76.2	144.1	125.4	155.6	155.6	155.6	88.4	88.4	124.6	158.2	123.0	123.0	159.8	159.8	161.7	161.7	161.7	161.7	161.7	161.7	159.8	158.2
その他の区域	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	46,667	46,667	46,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	56,667	60,000
	価格	100.0	100.0	100.0	92.3	92.3	92.3	179.2	122.3	189.2	249.2	249.2	—	—	207.7	215.4	215.4	215.4	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	261.5	276.9
	国県道・高速道・鉄道用	31,800	31,025	56,667	56,667	56,667	80,000	—	—	—	12,500	12,500	12,500	12,500	—	—	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	26,600	26,600
	価格	100.0	97.6	178.2	178.2	178.2	251.6	—	—	—	39.3	39.3	39.3	39.3	—	—	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	88.1	83.6	83.6
都市計画法による線引き指定が行われていない市町村	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅用	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	56,667	56,667	17,773	28,006	26,253	24,013	29,638	29,638	29,638	29,638	29,638	24,328	28,621	27,285
	価格	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	267.3	267.3	83.8	132.1	123.8	113.3	139.8	139.8	139.8	139.8	139.8	114.8	135.0	128.7
	商業・工場用	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	21,125	27,400	25,580	21,997	32,995	32,995	32,995	32,995	25,495	33,993	30,792
都市計画法による線引き指定が行われていない市町村	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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅用	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	33,578	33,365	33,929	33,929
	価格	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	128.0	127.2	129.4	129.4
都市計画法による線引き指定が行われていない市町村	商業・工場用	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	35,123	26,200	33,153	
	価格	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	79.5	100.5	
	国県道・高速道・鉄道用	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	1,689	1,689	
	価格	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	25.5	25.5	
都市計画法による線引き指定が行われていない市町村	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	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	20,663	7,904	1,594	2,198	1,606	1,606		
	価格	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	292.6	111.9	22.6	31.1	22.7	22.7		

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
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)	-	-
26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」