

田・畑売買価格等に関する 調査結果

令和元年度（2019年度）

一般社団法人熊本県農業会議

はじめに

この調査は、農地の売買価格の動向を把握し、農業政策の立案推進の基礎資料に資することを目的に、全国農業会議所が定めた様式に基づき、市町村農業委員会の協力を得て昭和31年から毎年継続的に実施しているもので、この資料は令和元年の調査結果としてとりまとめたものです。

調査結果によると、「純農業的な地域」（都市計画法の市街化区域と市街化調整区域の線引き指定が行われていない市町村）の農用地区域内における県平均の農地価格は、中田が919千円（対前年比1.2%下落）、中畑が590千円（対前年比2.2%下落）となりました。

また、「都市的農業地域」（都市計画法で市街化区域と市街化調整区域の線引き指定が行われている市町村）の農用地区域内の市街化調整区域における県平均の農地価格は、中田では1,808千円（対前年比0.6%下落）、中畑では1,871千円（対前年比3.8%下落）となりました。

前年価格からの変動（上昇は対前年比+3%超、横ばいは対前年比±3%以内、下降は対前年比-3%超）を回答数で見ると、「上昇」であったとする旧市町村数は、田が2旧市町村、畑が4旧市町村、「横ばい」であったとする旧市町村数は、田が275旧市町村（87.3%）、畑が275旧市町村（88.1%）、「下落」であったとする旧市町村数は、田が38旧市町村（12.1%）、畑が33旧市町村（10.6%）となりました。

この要因としては、「農地の買い手が少ない、または買い控えのため」とした直接的な理由が最も多く（田46.3%、畑51.9%）、次いで、「農業後継者がいないため」、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」の順となりました。

本調査の実施にあたって、御尽力と御苦勞いただきました農業委員会関係各位に深く感謝申し上げますとともに、今回の調査結果が今後の農地政策の推進等にご活用いただければ幸いです。

令和2年3月

一般社団法人熊本県農業会議

2 田畑の固定資産税評価額

【第3表】 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の農振法による農用地区域

(単位：千円/10a)

区 分		中 田	中 畑	
農 用 地 区 域	地 区 別	宇 城	1 2 9	5 4
		玉 名	1 3 8	6 0
		鹿 本	1 3 3	6 2
		菊 池	1 3 9	4 7
		阿 蘇	1 0 1	3 4
		上益城	1 2 5	4 8
		八 代	1 1 5	5 8
		芦 北	1 1 5	3 3
		球 磨	1 0 8	3 8
		天 草	7 8	3 3
県 平 均	令和元年	1 1 4	4 7	
	平成30年	1 1 7	4 7	
	対前年比 (%)	9 7 . 4	1 0 0 . 0	

【第4表】 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の農振法による農用地区域以外の区域

(単位：千円/10a)

区 分		中 田	中 畑	
農 用 地 区 域 以 外 の 区 域	地 区 別	宇 城	1 2 5	5 3
		玉 名	1 2 7	5 7
		鹿 本	1 3 2	6 7
		菊 池	1 3 0	4 3
		阿 蘇	7 7	3 0
		上益城	1 1 4	4 6
		八 代	1 1 7	6 1
		芦 北	9 3	2 9
		球 磨	9 0	3 4
		天 草	6 6	2 8
県 平 均	令和元年	1 0 1	4 3	
	平成30年	1 0 1	4 3	
	対前年比 (%)	1 0 0 . 0	1 0 0 . 0	

【第5表】 都市的農業地域（都計法の線引きが行われている市町村）

（単位：千円／10a）

区		分	中 田	中 畑	
平 均	農 用 地 区 域 内	市街化 調 整 区 域	令和元年	125	54
			平成30年	125	53
			対前年比(%)	100.0	101.9
		そ の 他 の 区 域	令和元年	134	78
			平成30年	134	66
			対前年比(%)	100.0	118.2
	農 用 地 区 域 外	市街化 調 整 区 域	令和元年	123	56
			平成30年	123	56
			対前年比(%)	100.0	100.0
そ の 他 の 区 域		令和元年	-	82	
		平成30年	-	82	
		対前年比(%)	-	100.0	
市街化区域		令和元年	3,588	3,626	
		平成30年	3,588	3,626	
		対前年比(%)	100.0	100.0	

3 耕作目的田畑売買価格【第6表、第7表、第1図】

(1) 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の田畑売買価格

純農業的な地域（都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われていない市町村）の農振法による農用地区域内における中田・中畑価格をみると、

中田の県平均は、10アール当たり919千円で、前年と比較すると1.2%下落した。

一方、中畑の県平均は、10アール当たり590千円で、前年と比較すると2.2%下落した。

また、地域別に見ると、中田については八代地域、中畑については菊池地域が最も高くなっている。中田、中畑ともに農用地区域内価格が農用地区域外価格を上回っている地域は鹿本地域、阿蘇地域、上益城地域、芦北地域、天草地域となっており、農用地区域外価格が農用地区域内価格を上回っているのは菊池地域となっている。

なお、宇城地域、八代地域、球磨地域では、中田は農用地区域内価格が農用地区域外価格を上回っており、中畑は農用地区域外価格が農用地区域内価格を上回っている。玉名地域は農用地区域外価格が農用地区域内価格を上回っており、中畑は農用地区域内価格が農用地区域外価格を上回っている。

(2) 都市的農業地域（都計法の市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われている市町村）の田畑売買価格

農用地区域内の市街化調整区域における中田価格が1,808千円で前年と比較すると、0.6%下落した。

同様に中畑では、1,871千円で対前年比3.8%となった。

また、市街化区域では、中田が11,149千円（対前年同額）、中畑が9,690千円（対前年同額）となった。

(3) 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の田畑売買価格の地域間比較

県平均価格を100とした指数で地域ごとの価格をみると、中田価格では、宇城地域93、玉名地域126、鹿本地域122、菊池地域111、阿蘇地域77、上益城地域106、八代地域130、芦北地域118、球磨地域69、天草地域74となり、八代地域が最も高く、次いで玉名地域、鹿本地域となっている。また、最も低いのは、球磨地域となっており、次いで天草地域、阿蘇地域となっている。

一方、中畑価格では、宇城地域81、玉名地域131、鹿本地域130、菊池地域134、阿蘇地域73、上益城地域132、八代地域125、芦北地域108、球磨地域49、天草地域69となり、菊池地域が最も高く、次いで上益城地域、玉名地域、鹿本地域となっている。また、最も低いのは、中田同様、球磨地域となっており、次いで天草地域、阿蘇地域となっている。

地域間の比較をすると、中田価格では、最も高い八代地域と最も低い球磨地域の差が、県平均価格をベースに、プラス30ポイント（八代地域）、マイナス31ポイント（球磨地域）である一方、中畑価格では、最も高い菊池地域と最も低い球磨地域の差は、同様にプラス34ポイント（菊池地域）、マイナス51ポイント（球磨地域）となっており、いずれも地域間の開きが大きいものとなっている。

【第6表】 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）

（単位：千円／10a）

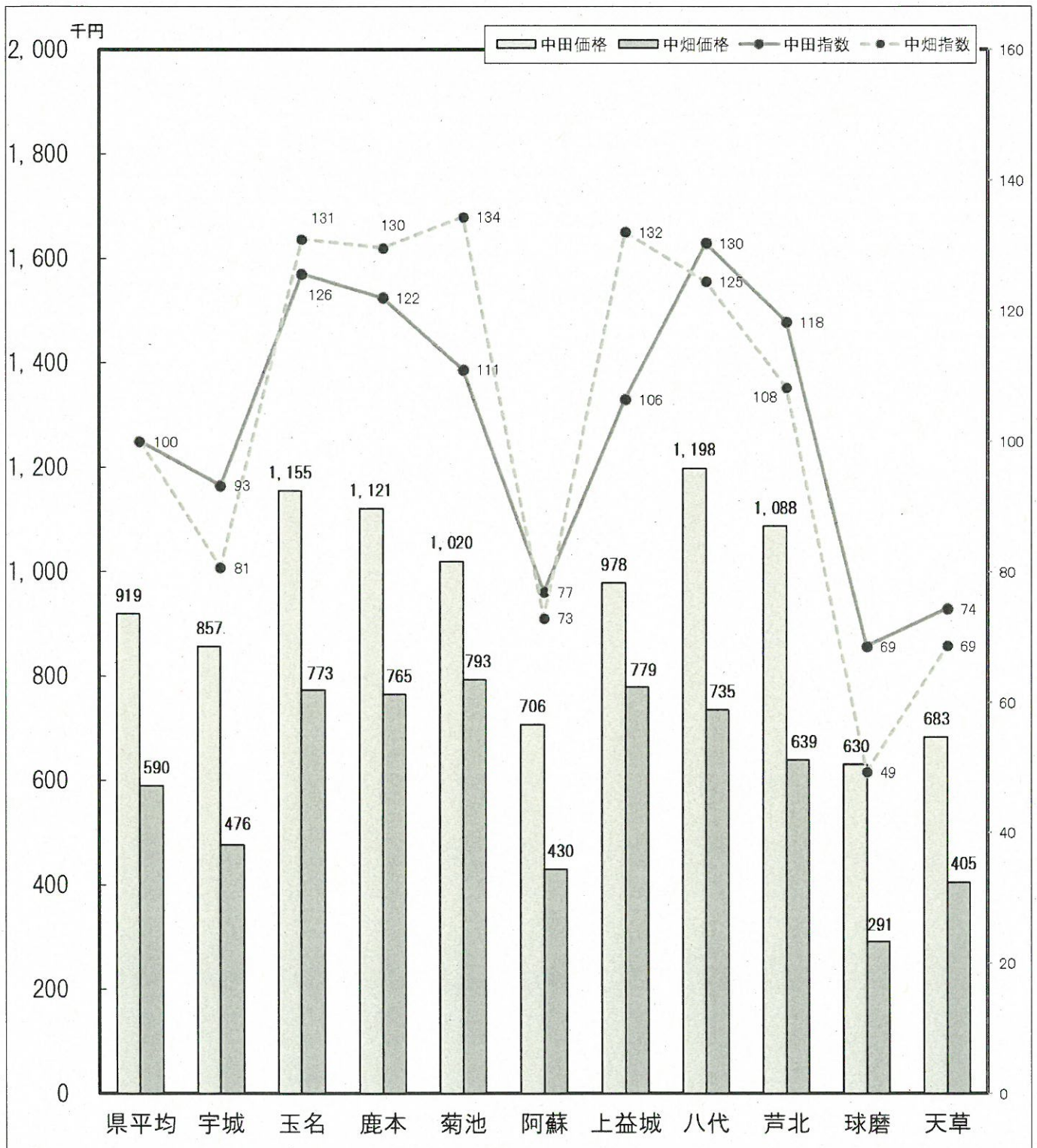
区分		中 田		中 畑	
		農用地区域内	農用地区域外	農用地区域内	農用地区域外
地 区 別	宇 城	857	856	476	506
	玉 名	1,155	1,244	773	1,020
	鹿 本	1,121	821	765	672
	菊 池	1,020	1,189	793	990
	阿 蘇	706	622	430	380
	上益城	978	771	779	598
	八 代	1,198	987	735	770
	芦 北	1,088	763	639	538
	球 磨	630	522	291	301
	天 草	683	514	405	320
県 平 均	令和元年	919	805	590	581
	平成30年	930	810	603	587
	対前年比(%)	98.8	99.4	97.8	99.0

【第7表】 都市的農業地域（都計法の線引きが行われている市町村）

（単位：千円／10a）

区 分			中 田	中 畑	
県	農用地区域内	市街化調整区域	令和元年	1,808	1,871
			平成30年	1,819	1,945
			対前年比(%)	99.4	96.2
	その他の区域	令和元年	600	525	
		平成30年	600	660	
		対前年比(%)	100.0	79.5	
平 均	農用地区域外	市街化調整区域	令和元年	2,721	2,804
			平成30年	2,722	2,810
			対前年比(%)	100.0	99.8
	その他の区域	令和元年	-	525	
		平成30年	-	525	
		対前年比(%)	-	100.0	
	市街化区域	令和元年	11,149	9,690	
		平成30年	11,149	9,690	
		対前年比(%)	100.0	100.0	

【第1図】 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の地域間比較



注 折れ線グラフは、県平均を100とした各地域別の指数を表す。

4 耕作目的田畑売買価格の推移【第8表、第9表】

(1) 平成25年度から令和元年度までの7年間の県平均の推移をみると、中田では、年々1～6%台の下落を示してきている。一方、中畑では、年々1～3%台の下落を示してきている。

なお、令和元年度は中田で対前年比 1.2%の下落、中畑で対前年比 2.2%の下落となった。

(2) 県平均価格の平成25年価格と令和元年価格を比較した場合、中田で143千円(−13.5%)、中畑で67千円(−10.2%)と、1割を超えて下落している。

【第8表】 純農業的な地域(都計法の線引きが行われていない市町村)の農振法による農用地区域内における推移

中田

(単位：千円/10a、%)

区分	中 田						
	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
宇城	1,101 △ 17.7	1,024 △ 7.0	959 △ 6.3	919 △ 4.2	891 △ 3.0	852 △ 4.3	857 0.6
玉名	1,226 △ 0.5	1,222 △ 0.3	1,217 △ 0.4	1,212 △ 0.4	1,203 △ 0.8	1,166 △ 3.0	1,155 △ 0.9
鹿本	1,285 △ 2.8	1,247 △ 3.0	1,211 △ 2.9	1,176 △ 2.9	1,163 △ 1.1	1,154 △ 0.8	1,121 △ 2.9
菊池	1,073 △ 1.4	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	952 △ 11.3	1,020 7.1
阿蘇	780 △ 3.6	770 △ 1.3	749 △ 2.7	754 0.7	758 0.5	756 △ 0.3	706 △ 6.6
上益城	1,086 1.1	1,073 △ 1.2	1,051 △ 2.1	1,029 △ 2.1	1,008 △ 2.0	988 △ 2.0	978 △ 1.0
八代	1,486 △ 1.7	1,452 △ 2.3	1,302 △ 10.3	1,276 △ 2.0	1,237 △ 3.1	1,213 △ 1.9	1,198 △ 1.2
芦北	1,088 0.0	1,088 0.0	1,088 0.0	1,088 0.0	1,088 0.0	1,088 0.0	1,088 0.0
球磨	751 △ 3.8	704 △ 6.3	689 △ 2.1	675 △ 2.0	677 0.3	642 △ 5.2	630 △ 1.9
天草	856 0.0	856 0.0	856 0.0	856 0.0	845 △ 1.3	708 △ 16.2	683 △ 3.5
県平均	1,062 △ 3.2	1,042 △ 1.9	1,012 △ 2.9	999 △ 1.3	990 △ 0.9	930 △ 6.1	919 △ 1.2

【第9表】 純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）の農振法による農
用地区域内における推移

中畑

(単位：千円/10a、%)

区 分	中				畑		
	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
宇 城	642 △ 21.9	591 △ 7.9	544 △ 8.0	515 △ 5.3	487 △ 5.4	469 △ 3.7	476 1.5
玉 名	794 △ 0.3	793 △ 0.1	791 △ 0.3	789 △ 0.3	787 △ 0.2	777 △ 1.3	773 △ 0.5
鹿 本	877 △ 2.9	852 △ 2.9	828 △ 2.8	803 △ 3.0	794 △ 1.1	788 △ 0.8	765 △ 2.9
菊 池	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	793 △ 3.9	793 0.0
阿 蘇	500 △ 8.6	484 △ 3.2	484 0.0	490 1.2	489 △ 0.3	489 0.0	430 △ 12.1
上益城	869 10.4	860 △ 1.0	841 △ 2.2	823 △ 2.1	805 △ 2.2	787 △ 2.2	779 △ 1.0
八 代	858 △ 3.6	858 0.0	752 △ 12.4	754 0.3	738 △ 2.1	738 0.0	735 △ 0.5
芦 北	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0
球 磨	325 △ 3.3	328 0.9	310 △ 5.5	309 △ 0.3	309 0.0	298 3.6	291 △ 2.3
天 草	455 0.0	455 0.0	455 0.0	455 0.0	443 △ 2.6	417 △ 5.9	405 △ 2.9
県平均	657 △ 3.0	647 △ 1.5	630 △ 2.6	623 △ 1.1	620 △ 0.5	603 △ 2.7	590 △ 2.2

注 () は対前年上昇率

5 耕作目的田畑売買価格の上昇、横ばい・下降の動向とその原因【第10表～第12表】

(1) 前年と比較した中田・中畑売買価格の「上昇」（対前年比+3%超「以下、同じ」）、「横ばい」（同±3%以内「以下、同じ」）、「下降」（同-3%超「以下、同じ」）の動向を回答旧市町村数で見ると、

① 中田については、315旧市町村のうち、

(ア) 「上昇」したのは、2旧市町村（0.6%）であった。

(イ) 「横ばい」は275旧市町村（87.3%）と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは、38旧市町村（12.1%）となった。

(エ) 「上昇」、「横ばい」、「下降」傾向を前年と対比すると、「上昇」が1旧市町村、「下降」が54旧市町村減少し、「横ばい」が62旧市町村増加した。

② 一方、中畑については、312旧市町村のうち、

(ア) 「上昇」したのは、4旧市町村（1.3%）であった。

(イ) 「横ばい」は、275旧市町村（88.1%）と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは33旧市町村（10.6%）であった。

(エ) 「上昇」、「横ばい」、「下降」を前年と比較すると、「上昇」が2旧市町村、「横ばい」が40旧市町村増加し、「下降」が35旧市町村減少した。

(2) さらに「上昇」について11項目、「横ばい」・「下降」について12項目から選択する方法で、その原因を聞いた。

① 中田の「横ばい」・「下降」の原因では、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が145旧市町村（全体の46.3%）と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が57旧市町村（18.2%）、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が37旧市町村（11.8%）となっている。

② 中畑でも、中田同様、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が160旧市町村（51.9%）と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が57旧市町村（18.5%）、「兼業化の進行等による労働力不足のため」が28旧市町村（9.1%）となっている。