

田・畑売買価格等に関する 調査結果

平成30年度（2018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、この資料は平成30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930千円（対前年比6.1%下落）、中畑が603千円（対前年比2.7%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1,819千円（対前年比3.7%下落）、中畑では1,945千円（対前年比0.2%上昇）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）を回答数でみると、「上昇」であったとする旧市町村数は、田が3旧市町村、畑が2旧市町村、「横ばい」であったとする旧市町村数は、田が213旧市町村（69.2%）、畑が235旧市町村（77.0%）、「下落」であったとする旧市町村数は、田が92旧市町村（29.9%）、畑が68旧市町村（22.3%）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28%、畑34%）、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」「米の需給調整（生産目標数量）のため」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。

平成31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	129	54
		玉 名	138	60
		鹿 本	135	62
		菊 池	139	47
		阿 蘇	108	36
		上益城	125	48
		八 代	115	58
		芦 北	115	33
		球 磨	141	45
		天 草	78	33
	県 平 均	30 年	117	47
		29 年	115	46
		対前年比	101.7%	102.2%

【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	128	55
		玉 名	127	58
		鹿 本	132	67
		菊 池	130	43
		阿 蘇	87	32
		上益城	114	46
		八 代	117	61
		芦 北	93	29
		球 磨	83	35
		天 草	66	28
	県平均	30 年	101	43
		29 年	101	43
		対前年比	100.0%	100.0%

【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
県 平 均	農 用 地 区 域 内	市街化 調 整 区 域	30 年	125	53
			29 年	125	53
			対前年比(%)	100.0%	100.0%
		その他 の区域	30 年	134	66
			29 年	134	77
			対前年比(%)	100.0%	85.7%
	農 用 地 区 域 外	市街化 調 整 区 域	30 年	123	56
			29 年	124	56
			対前年比(%)	99.2%	100.0%
		その他 の区域	30 年	-	82
			29 年	144	73
			対前年比(%)	-	112.3%
	市街化区域		30 年	3,588	3,626
			29 年	4,086	3,383
			対前年比	87.8%	107.2%

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930千円で、前年と比較すると6.1%下落した。

一方、中畑の県平均は、10アール当たり603千円で、前年と比較すると2.7%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。鹿本地域、阿蘇地域、上益城地域、芦北地域、球磨地域、天草地域では、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が、宇城地域、玉名地域、菊池地域の3地域では、中田・中畑とも農用地区域外価格が農用地区域内価格を上回っている。八代地域では、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。

(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1,819千円で前年と比較すると、3.7%下落した。

同様に中畑では、1,945千円で対前年比0.2%の上昇となった。

また、市街化区域では、中田が11,149千円（0.4%下落）、中畑が9,690千円（0.5%下落）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92、玉名地域125、鹿本地域124、菊池地域102、阿蘇地域81、上益城地域106、八代地域130、芦北地域117、球磨地域69、天草地域76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78、玉名地域129、鹿本地域131、菊池地域132、阿蘇地域81、上益城地域131、八代地域122、芦北地域106、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、鹿本地域、玉名地域となっている。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32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）

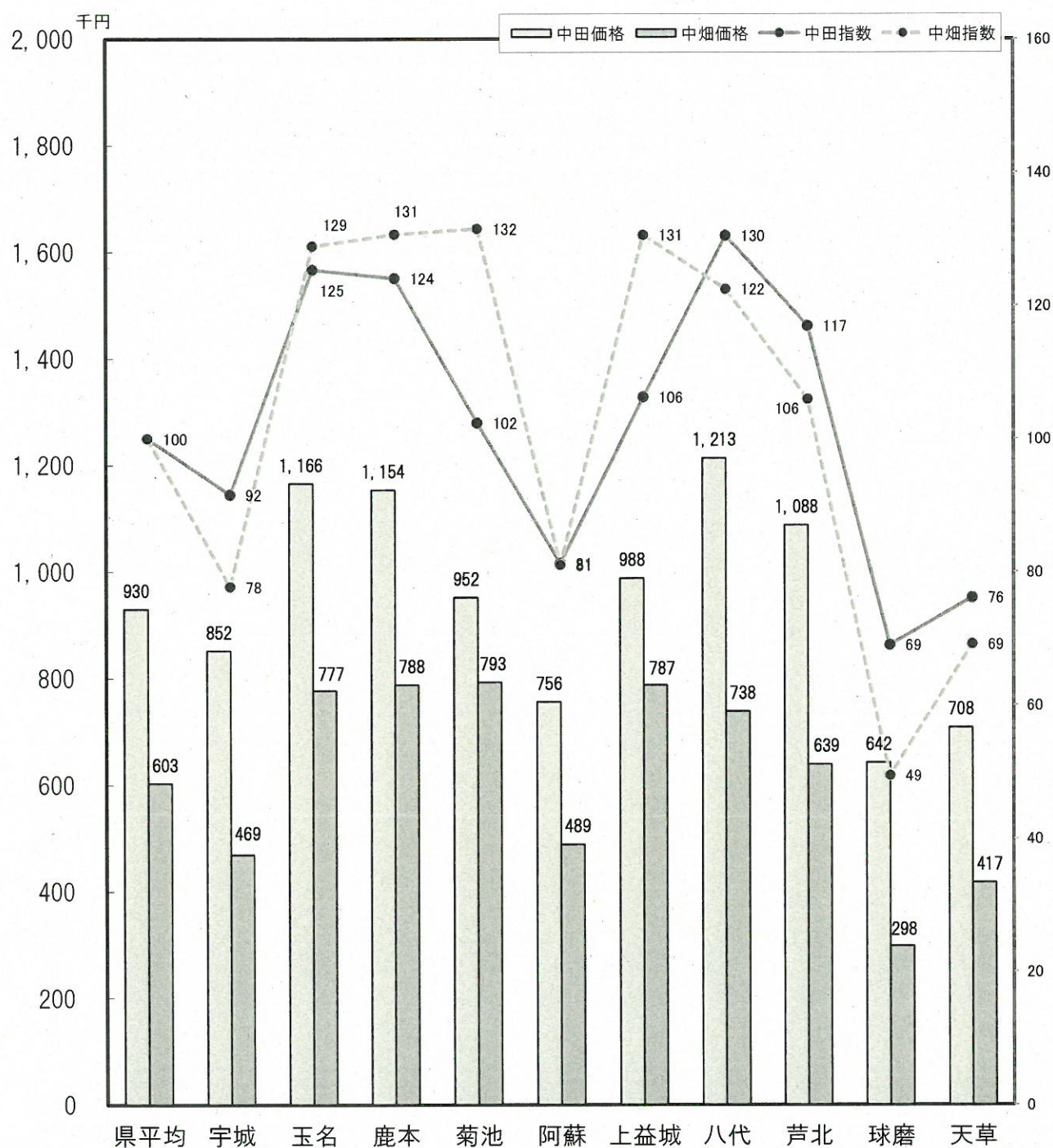
区分		中 田		中 畑	
		農用地区域内	農用地区域外	農用地区域内	農用地区域外
地 区 別	宇 城	852	882	469	532
	玉 名	1,166	1,255	777	1,029
	鹿 本	1,154	845	788	692
	菊 池	952	1,025	793	990
	阿 蘇	756	651	489	401
	上益城	988	777	787	603
	八 代	1,213	1,000	738	774
	芦 北	1,088	763	639	538
	球 磨	642	521	298	235
	天 草	708	532	417	332
県 平 均	30 年	930	810	603	587
	29 年	990	865	620	605
	対前年比	93.9%	93.6%	97.3%	97.0%

【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 平 均	農 用 地 区 域 内	市街化 調 整 区 域	30 年	1,819	1,945
			29 年	1,889	1,941
			対前年比	96.3%	100.2%
		その他 の区域	30 年	600	660
			29 年	600	525
			対前年比	100.0%	125.7%
	農 用 地 区 域 外	市街化 調 整 区 域	30 年	2,722	2,810
			29 年	2,776	2,869
			対前年比	98.1%	97.9%
		その他 の区域	30 年	—	525
			29 年	1,000	683
			対前年比	—	76.9%
	市街化区域		30 年	11,149	9,690
			29 年	11,192	9,736
			対前年比	99.6%	99.5%

【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24年度から30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1～4%台の下落を示してきている。

なお、30年度は中田で対前年比 6.1%の下落、中畑で対前年比 2.7%の下落となった。

(2) 県平均価格の平成24年価格と平成30年価格を比較した場合、中田で167千円(－15.2%)、中畑で74千円(－10.9%)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24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
宇 城	1,337 △ 10.3	1,101 △ 17.7	1,024 △ 7.0	959 △ 6.3	919 △ 4.2	891 △ 3.0	852 △ 4.3
玉 名	1,232 △ 0.1	1,226 △ 0.5	1,222 △ 0.3	1,217 △ 0.4	1,212 △ 0.4	1,203 △ 0.8	1,166 △ 3.0
鹿 本	1,322 △ 2.9	1,285 △ 2.8	1,247 △ 3.0	1,211 △ 2.9	1,176 △ 2.9	1,163 △ 1.1	1,154 △ 0.8
菊 池	1,088 0.2	1,073 △ 1.4	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	952 △ 11.3
阿 蘇	809 △ 2.8	780 △ 3.6	770 △ 1.3	749 △ 2.7	754 0.7	758 0.5	756 △ 0.3
上益城	1,074 △ 4.5	1,086 1.1	1,073 △ 1.2	1,051 △ 2.1	1,029 △ 2.1	1,008 △ 2.0	988 △ 2.0
八 代	1,511 △ 0.5	1,486 △ 1.7	1,452 △ 2.3	1,302 △ 10.3	1,276 △ 2.0	1,237 △ 3.1	1,213 △ 1.9
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	781 0.0	751 △ 3.8	704 △ 6.3	689 △ 2.1	675 △ 2.0	677 0.3	642 △ 5.2
天 草	856 △ 1.9	856 0.0	856 0.0	856 0.0	856 0.0	845 △ 1.3	708 △ 16.2
県平均	1,097 △ 2.7	1,062 △ 3.2	1,042 △ 1.9	1,012 △ 2.9	999 △ 1.3	990 △ 0.9	930 △ 6.1

注 () は対前年上昇率

【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24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
宇 城	822 △ 17.8	642 △ 21.9	591 △ 7.9	544 △ 8.0	515 △ 5.3	487 △ 5.4	469 △ 3.7
玉 名	796 △ 0.4	794 △ 0.3	793 △ 0.1	791 △ 0.3	789 △ 0.3	787 △ 0.2	777 △ 1.3
鹿 本	903 △ 2.9	877 △ 2.9	852 △ 2.9	828 △ 2.8	803 △ 3.0	794 △ 1.1	788 △ 0.8
菊 池	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	793 △ 3.9
阿 蘇	547 △ 2.5	500 △ 8.6	484 △ 3.2	484 0.0	490 1.2	489 △ 0.3	489 0.0
上益城	787 △ 12.7	869 10.4	860 △ 1.0	841 △ 2.2	823 △ 2.1	805 △ 2.2	787 △ 2.2
八 代	890 0.0	858 △ 3.6	858 0.0	752 △ 12.4	754 0.3	738 △ 2.1	738 0.0
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	336 0.0	325 △ 3.3	328 0.9	310 △ 5.5	309 △ 0.3	309 0.0	298 △ 3.6
天 草	455 △ 2.6	455 0.0	455 0.0	455 0.0	455 0.0	443 △ 2.6	417 △ 5.9
県平均	677 △ 4.9	657 △ 3.0	647 △ 1.5	630 △ 2.6	623 △ 1.1	620 △ 0.5	603 △ 2.7

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みると、

① 中田については、308旧市町村のうち、

(ア) 「上昇」したのは、3旧市町村(1.0%)であった。

(イ) 「横ばい」は213旧市町村(69.2%)と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは、92旧市町村(29.9%)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」74旧市町村が増加し、「横ばい」が82旧市町村が減少した。

② 一方、中畑については、305旧市町村のうち、

(ア) 「上昇」したのは、2旧市町村(0.7%)であった。

(イ) 「横ばい」は、235旧市町村(77.0%)と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは68旧市町村(22.3%)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、「下降」が56旧市町村増加し、「横ばい」が65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86旧市町村(全体の28.1%)と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が43旧市町村(14.1%)、「米価など農産物価格が低い(不安定な)ため」が37旧市町村(12.1%)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103旧市町村(34.0%)と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が39旧市町村(12.9%)、「米の需給調整(生産目標数量)のため」が31旧市町村(10.2%)となっている。