

田・畑売買価格等に関する 調査結果

令和2年度（2020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848千円（対前年比7.7%下落）、中畑が548千円（対前年比7.1%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1,813千円（対前年比0.3%上昇）、中畑では1,874千円（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）を回答数で見ると、「上昇」であったとする旧市町村数は、田が5旧市町村（1.6%）、畑が4旧市町村（1.3%）、「横ばい」であったとする旧市町村数は、田が256旧市町村（81.3%）、畑が267旧市町村（85.3%）、「下落」であったとする旧市町村数は、田が54旧市町村（17.1%）、畑が42旧市町村（13.4%）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44.5%、畑49.5%）、次いで、「農業後継者がいないため」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3年3月

一般社団法人熊本県農業会議

— 目次 —

はじめに	.....
I 調査の目的	.....
II 調査の方法	.....
III 調査時点	.....
IV 調査結果の集計とその表示	.....
V 調査結果の概要	.....
1 調査対象市町村の概要	.....
2 田畑の固定資産税評価額	.....
3 耕作目的田畑売買価格	.....
(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	.....
(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が行われてる市町村）の田畑売買価格	.....
(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	.....
4 耕作目的田畑売買価格の推移	.....
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	.....
6 田畑別、用途別使用目的変更価格	.....
7 樹園地価格	.....
VII 調査表（A・B）	.....

I 調査の目的

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

II 調査の方法等

1 調査の方法

本調査は、全国農業会議所が作成した調査様式に基づき、熊本県農業会議の指導のもと、市町村農業委員会が実施したものである。

2 調査対象市町村と調査地区（調査対象地区は昭和25年当時の全旧市町村）

調査は、県下45の市町村を対象とし、市町村内の調査地区は、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、その全区域を1つの調査地区とした。（熊本県での対象旧市町村は、320旧市町村）

3 調査対象市町村と旧市町村の分類

- 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が行われているかどうかによって、調査対象市町村を分類した。
- ② 純農業的な地域（都市計画法による線引きが行われていない市町村）は「A票」、都市的農業地域（都市計画法による線引きが行われている市町村）は「B票」を用いて調査を行った。
- 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・市街化調整区域の線引き状況によって分類を行った。

4 調査対象農地

調査対象農地は、調査地旧市町村内の「中田」と「中畑」とした。

5 売買価格

調査地区の田畑売買価格の把握は、次のように行った。

把握する田畑売買価格は、実際に取り引き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「調査地域」において、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取り引きされるであろう中田・中畑の価格とする。

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者の意見を参考にし、主観による影響を避けて算出する。

6 調査項目

- (1) 調査対象市町村の概要【第1表、第2表】
- (2) 田畑の固定資産税評価額【第3表～第5表】
- (3) 耕作目的田畑売買価格【第6表～第7表、第1図】
- (4) 耕作目的田畑売買価格の推移【第8表、第9表】
- (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】
- (6) 田畑別、用途別使用目的変更価格【第13表】
- (7) 樹園地を樹園地として売買する価格【第14表】

Ⅲ 調査時点

令和2年5月1日を調査時点とし、この時点で実際に取り引きされるであろう価格を調査・記入。

Ⅳ 調査結果の集計とその表示

- 1 集計分析は、県の行政区域の11地域で行った。
- 2 農地売買価格については、それぞれの項目の記入をもとにした単純算術平均によった。
- 3 平均価格は、百円以下を四捨五入し、千円単位で表した。
- 4 耕作目的田畑売買価格については、10アール当たり、使用目的変更価格については、3.3平方メートル当たりでとらえ、表示した。

本調査結果の集計対象と全国農業会議所が集計対象とする数値の考え方に違いがあるため、全国の集計値と差異が生じている場合があるのでご注意ください。

V 調査結果の概要

1 調査対象市町村の概要【第1表、第2表】

調査対象の320旧市町村の農振法による地域指定及び都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き状況は、

- (1) 県内45全市町村が農振法による農業振興地域の指定を受けていて、320の旧市町村全てが農用地区域の設定を完了している。このうち、農用地区域が農地全体の50%以上を占めている旧市町村数は254で全体の79.4%であった。
- (2) 都市計画法の市街化区域・市街化調整区域の線引きは51旧市町村で行われていて、これは旧市町村数の15.9%にあたる。

線引き状況では、旧市町村が市街化区域と市街化調整区域の指定を受けているところが34(66.7%)と最も多い。

また、全域が調整区域のみに指定されている旧市町村数が15であった。

【第1表】 農振法による区分

区分	旧市町村数 (昭和25年次 基準)	農用地区域の割合				
		80%以上	80%～ 50%	50%～ 20%	20%未満	0%
熊本	39	13	9	12	4	1
宇城	27	8	11	7	1	0
玉名	39	6	19	13	1	0
鹿本	20	10	10	0	0	0
菊池	28	11	11	5	1	0
阿蘇	23	10	11	2	0	0
上益城	29	14	12	3	0	0
八代	27	14	8	5	0	0
芦北	8	2	3	3	0	0
球磨	21	11	6	2	2	0
天草	59	17	38	4	0	0
県計	320	116	138	56	9	1

(注) 321旧市町村のうち、1旧市町村(八代市泉町旧樅木村)は農振地域として指定されていないので除外した。

【第2表】 都市計画法による区分

2 田畑の固定資産税評価額

区分	旧市町村数 (昭和25年次 基準)	旧市町村の全域が 市街化区域に入 った	旧市町村の全域が 市街化区域と市街 化調整区域に入 った	旧市町村の全域が 市街化調整区域だ けに入った	旧市町村の全域が 市街化区域にも調 整区域にも入らな かった
熊本	39	0	26	11	2
菊池	5	0	5	0	0
上益城	7	0	3	4	0
県計	51	0	34	15	2

【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 2
		玉 名	1 3 8	5 9
		鹿 本	1 3 8	6 2
		菊 池	1 3 9	4 7
		阿 蘇	1 0 3	3 4
		上益城	1 2 5	4 8
		八 代	1 1 5	5 8
		芦 北	1 1 6	3 4
		球 磨	1 0 8	4 0
		天 草	7 8	3 3
	県 平 均	令和2年	1 1 5	4 7
		令和元年	1 1 4	4 7
		対前年比 (%)	1 0 0 . 9	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 2
		玉 名	1 2 7	5 7
		鹿 本	8 6	4 1
		菊 池	1 3 0	4 3
		阿 蘇	7 6	3 0
		上益城	1 1 4	4 6
		八 代	1 1 7	6 1
		芦 北	9 5	3 1
		球 磨	9 0	3 5
		天 草	6 6	2 8
	県 平 均	令和2年	1 0 0	4 3
		令和元年	1 0 1	4 3
		対前年比 (%)	9 9 . 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	
県 平 均	農用地区域内	市街化調整区域	令和2年	127	53
			令和元年	125	54
			対前年比(%)	101.6	98.1
		その他の区域	令和2年	134	78
			令和元年	134	78
			対前年比(%)	100.0	100.0
	農用地区域外	市街化調整区域	令和2年	125	52
			令和元年	123	56
			対前年比(%)	101.6	92.9
		その他の区域	令和2年	-	82
			令和元年	-	82
			対前年比(%)	-	100.0
	市街化区域		令和2年	4,921	6,676
			令和元年	3,588	3,626
			対前年比(%)	137.2	184.1

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848千円で、前年と比較すると7.7%下落した。

一方、中畑の県平均は、10アール当たり548千円で、前年と比較すると7.1%下落した。

また、地域別に見ると、中田については八代地域、中畑については上益城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玉名地域、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1,813千円で前年と比較すると、0.3%上昇した。

同様に中畑では、1,874千円で対前年比0.2%上昇となった。

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98、玉名地域91、鹿本地域128、菊池地域116、阿蘇地域82、上益城地域112、八代地域140、芦北地域124、球磨地域74、天草地域80となり、八代地域が最も高く、次いで鹿本地域、芦北地域となっている。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89、玉名地域102、鹿本地域136、菊池地域135、阿蘇地域76、上益城地域138、八代地域134、芦北地域106、球磨地域50、天草地域73となり、上益城地域が最も高く、次いで鹿本地域、菊池地域、八代地域となっている。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40ポイント（八代地域）、マイナス26ポイント（球磨地域）である一方、中畑価格では、最も高い上益城地域と最も低い球磨地域の差は、同様にプラス38ポイント（上益城地域）、マイナス50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)

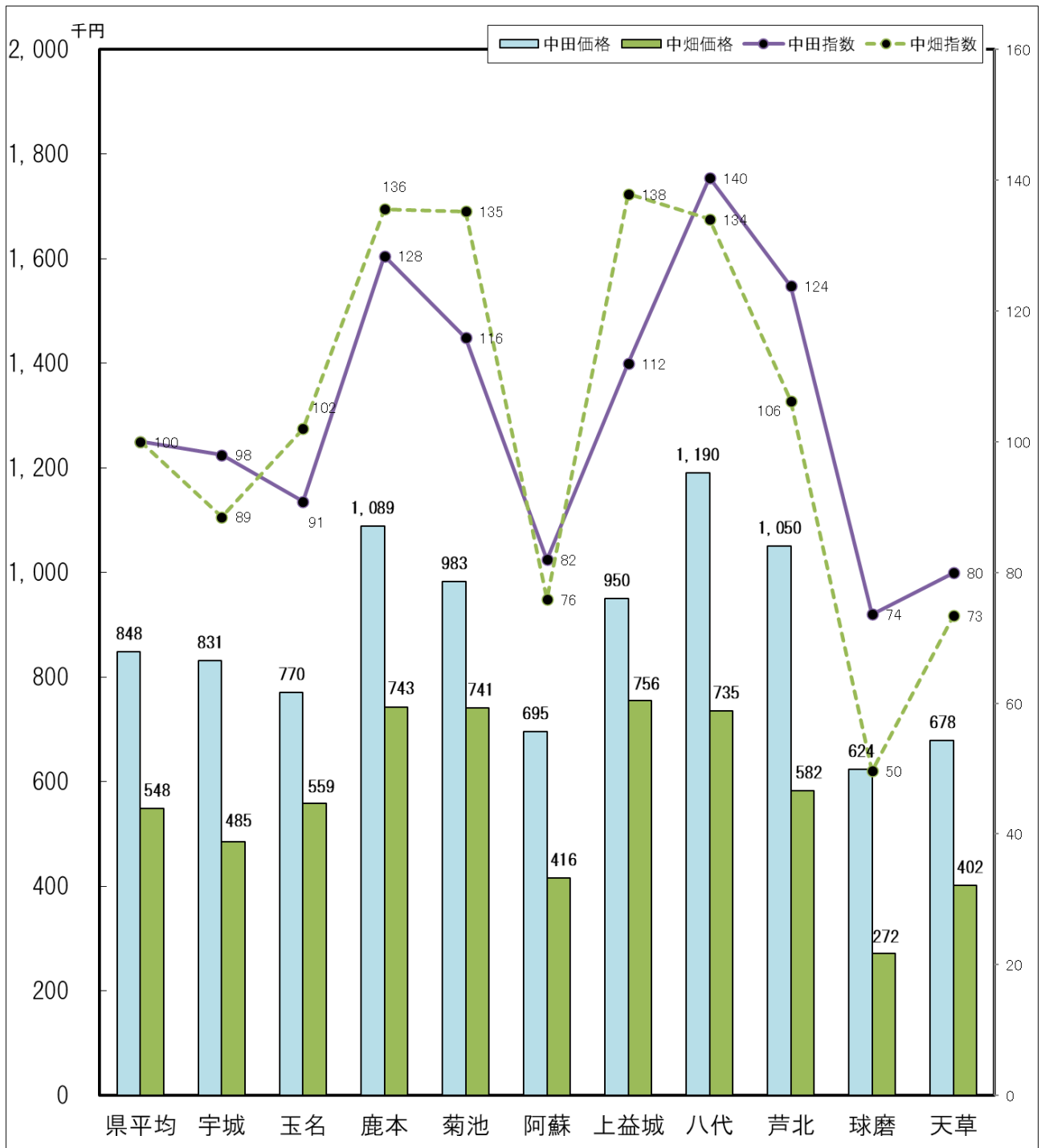
区分		中 田		中 畑	
		農用地区域内	農用地区域外	農用地区域内	農用地区域外
地 区 別	宇 城	831	827	485	517
	玉 名	770	750	559	558
	鹿 本	1,089	484	743	417
	菊 池	983	1,189	741	1,044
	阿 蘇	695	602	416	364
	上益城	950	742	756	575
	八 代	1,190	983	735	770
	芦 北	1,050	704	582	536
	球 磨	624	495	272	231
県 平 均	天和2年	848	706	548	495
	令和元年	919	805	590	581
	対前年比(%)	92.3	87.7	92.9	85.2

【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	令和2年	1,813	1,874
		令和元年	1,808	1,871	
		対前年比(%)	100.3	100.2	
	その他 の区域	令和2年	600	525	
		令和元年	600	525	
		対前年比(%)	100.0	100.0	
	農用地区域外	市街化調整区域	令和2年	2,668	2,710
			令和元年	2,721	2,804
			対前年比(%)	98.1	96.6
その他 の区域		令和2年	-	525	
		令和元年	-	525	
		対前年比(%)	-	100.0	
市街化区域		令和2年	11,149	9,690	
		令和元年	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26年度から令和2年度までの7年間の県平均の推移をみると、中田、中畑ともに年々1～7%台の下落を示してきている。

なお、令和2年度は中田で対前年比 7. 7%の下落、中畑で対前年比 7. 1%の下落となった。

(2) 県平均価格の平成26年価格と令和2年価格を比較した場合、中田で194千円（－18. 6%）、中畑で99千円（－15. 3%）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26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
宇 城	1,024 △ 7.0	959 △ 6.3	919 △ 4.2	891 △ 3.0	852 △ 4.3	857 0.6	831 △ 3.0
玉 名	1,222 △ 0.3	1,217 △ 0.4	1,212 △ 0.4	1,203 △ 0.8	1,166 △ 3.0	1,155 △ 0.9	770 △ 33.3
鹿 本	1,247 △ 3.0	1,211 △ 2.9	1,176 △ 2.9	1,163 △ 1.1	1,154 △ 0.8	1,121 △ 2.9	1,089 △ 2.9
菊 池	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	1,073 0.0	952 △ 11.3	1,020 7.1	983 △ 3.6
阿 蘇	770 △ 1.3	749 △ 2.7	754 0.7	758 0.5	756 △ 0.3	706 △ 6.6	695 △ 1.6
上益城	1,073 △ 1.2	1,051 △ 2.1	1,029 △ 2.1	1,008 △ 2.0	988 △ 2.0	978 △ 1.0	950 △ 2.9
八 代	1,452 △ 2.3	1,302 △ 10.3	1,276 △ 2.0	1,237 △ 3.1	1,213 △ 1.9	1,198 △ 1.2	1,190 △ 0.6
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	1,050 △ 3.4
球 磨	704 △ 6.3	689 △ 2.1	675 △ 2.0	677 0.3	642 △ 5.2	630 △ 1.9	624 △ 1.0
天 草	856 0.0	856 0.0	856 0.0	845 △ 1.3	708 △ 16.2	683 △ 3.5	678 △ 0.7
県平均	1,042 △ 1.9	1,012 △ 2.9	999 △ 1.3	990 △ 0.9	930 △ 6.1	919 △ 1.2	848 △ 7.7

【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26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
宇城	591 △ 7.9	544 △ 8.0	515 △ 5.3	487 △ 5.4	469 △ 3.7	476 1.5	485 1.9
玉名	793 △ 0.1	791 △ 0.3	789 △ 0.3	787 △ 0.2	777 △ 1.3	773 △ 0.5	559 △ 27.7
鹿本	852 △ 2.9	828 △ 2.8	803 △ 3.0	794 △ 1.1	788 △ 0.8	765 △ 2.9	743 △ 2.9
菊池	825 0.0	825 0.0	825 0.0	825 0.0	793 △ 3.9	793 0.0	741 △ 6.6
阿蘇	484 △ 3.2	484 0.0	490 1.2	489 △ 0.3	489 0.0	430 △ 12.1	416 △ 3.2
上益城	860 △ 1.0	841 △ 2.2	823 △ 2.1	805 △ 2.2	787 △ 2.2	779 △ 1.0	756 △ 3.0
八代	858 0.0	752 △ 12.4	754 0.3	738 △ 2.1	738 0.0	735 △ 0.5	735 0.0
芦北	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	639 0.0	582 △ 8.9
球磨	328 0.9	310 △ 5.5	309 △ 0.3	309 0.0	298 3.6	291 △ 2.3	272 △ 6.5
天草	455 0.0	455 0.0	455 0.0	443 △ 2.6	417 △ 5.9	405 △ 2.9	402 △ 0.7
県平均	647 △ 1.5	630 △ 2.6	623 △ 1.1	620 △ 0.5	603 △ 2.7	590 △ 2.2	548 △ 7.1

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、5旧市町村（1.6%）であった。

(イ) 「横ばい」は256旧市町村（81.3%）と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは、54旧市町村（17.1%）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3旧市町村、「下降」が16旧市町村増加し、「横ばい」が19旧市町村減少した。

② 一方、中畑については、313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、267旧市町村（85.3%）と大部分を占めた。

(ウ) 「下降」したのは42旧市町村（13.4%）であった。

(エ) 「上昇」、「横ばい」、「下降」を前年と比較すると、「上昇」は昨年同数となっており、「横ばい」が8旧市町村減少し、「下降」が9旧市町村増加した。

(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138旧市町村（全体の44.5%）と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が59旧市町村（19.0%）、「あっせん事業等により価格水準が保たれているため」が26旧市町村（8.4%）となっている。

② 中畑の「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153旧市町村（49.5%）と最も多く、次いで「農業後継者がいないため」が60旧市町村（19.4%）、「兼業化の進行等による労働力不足のため」が24旧市町村（7.8%）となっている。

【第10表】 中田・中畑売買価格の上昇、横ばい・下降の動向

(単位：旧市町村数、%)

区 分		田 (中田)				畑 (中畑)				
		上 昇	横ばい	下 降	計	上 昇	横ばい	下 降	計	
地 区 別	熊 本	実 数	(0) 1	(32) 35	(4) 0	(36) 36	(0) 0	(32) 36	(4) 0	(36) 36
		割 合	2.8	97.2	0.0	100.0	0.0	100.0	0.0	100.0
	宇 城	実 数	(0) 0	(24) 20	(3) 7	(27) 27	(0) 1	(20) 26	(7) 0	(27) 27
		割 合	0.0	74.1	25.9	100.0	3.7	96.3	0.0	100.0
	玉 名	実 数	(0) 0	(39) 15	(0) 24	(39) 39	(0) 0	(37) 17	(0) 21	(37) 38
		割 合	0.0	38.5	61.5	100.0	0.0	44.7	55.3	100.0
	鹿 本	実 数	(0) 0	(20) 20	(0) 0	(20) 20	(0) 0	(19) 19	(0) 0	(19) 19
		割 合	0.0	100.0	0.0	100.0	0.0	100.0	0.0	100.0
	菊 池	実 数	(1) 2	(25) 19	(2) 7	(28) 28	(4) 3	(23) 18	(1) 7	(28) 28
		割 合	7.1	67.9	25.0	100.0	10.7	64.3	25.0	100.0
	阿 蘇	実 数	(0) 0	(19) 20	(3) 2	(22) 22	(0) 0	(20) 19	(3) 4	(23) 23
		割 合	0.0	90.9	9.1	100.0	0.0	82.6	17.4	100.0
	上益城	実 数	(0) 0	(28) 25	(1) 4	(29) 29	(0) 0	(28) 25	(1) 4	(29) 29
		割 合	0.0	86.2	13.8	100.0	0.0	86.2	13.8	100.0
	八 代	実 数	(0) 0	(23) 25	(4) 2	(27) 27	(0) 0	(26) 27	(1) 0	(27) 27
		割 合	0.0	92.6	7.4	100.0	0.0	100.0	0.0	100.0
	芦 北	実 数	(0) 0	(8) 7	(0) 1	(8) 8	(0) 0	(8) 7	(0) 1	(8) 8
		割 合	0.0	87.5	12.5	100.0	0.0	87.5	12.5	100.0
	球 磨	実 数	(1) 2	(16) 14	(4) 5	(21) 21	(0) 0	(16) 16	(3) 3	(19) 19
		割 合	9.5	66.7	23.8	100.0	0.0	84.2	15.8	100.0
天 草	実 数	(0) 0	(41) 56	(17) 2	(58) 58	(0) 0	(46) 57	(13) 2	(59) 59	
	割 合	0.0	96.6	3.4	100.0	0.0	96.6	3.4	100.0	
県 計	実 数	(2) 5	(275) 256	(38) 54	(315) 315	(4) 4	(275) 267	(33) 42	(312) 313	
	割 合	1.6	81.3	17.1	100.0	1.3	85.3	13.4	100.0	

(注) 1 「横ばい」は、対前年比±3%以内。

2 ()内は前年数値。比率算出は、表示単位未滿を四捨五入したため、構成比の合計が100%にならない。

【第11表】 中田・中畑売買価格の上昇原因

(単位：旧市町村数)

地区	区分	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	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	ほ場整備・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了たため	他の地区からの代替地としての需要が多いため	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なった	その他	
中田地区別	熊本				1								1
	宇城												
	玉名												
	鹿本												
	菊池		1									1	2
	阿蘇												
	上益城												
	八代												
	芦北												
	球磨		2										2
	天草												
中田地区別 県計	実数		3		1							1	5
	割合		60.0%		20.0%							20.0%	100.0%
中畑地区別	熊本												
	宇城						1						1
	玉名												
	鹿本												
	菊池		1									2	3
	阿蘇												
	上益城												
	八代												
	芦北												
	球磨												
	天草												
中畑地区別 県計	実数		1				1					2	4
	割合		25.0%				25.0%					50.0%	100.0%

(注) 比率算出は、表示単位未満を四捨五入したため、構成比の合計が100%にならない。

【第12表】 中田・中畑売買価格の横ばい・下降原因

(単位:旧市町村数)

地区	区分	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	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)のため	兼業化の進行等による労働力不足のため	離農による過疎化が進行しているため	農業後継者がいないため	農地価格が農業収益等で買える限界まで達している	農地の買い手が少ないまたは買い換えのため	あつせん事業等により価格水準が保たれているため	負債整理のための農地売却が多いため	土地投棄や開発・宅地化が多いため	その他	
田	熊本	2			5				19	9				35
	宇城	3			1	1	16		6					27
	玉名		2						13				24	39
	鹿本				11		3		6					20
	菊池		6				5	1	12				2	26
	阿蘇		3	2					8	9				22
	上益城		4						23				2	29
	八代		5			4	3		11	4				27
	芦北		2						6					8
	球磨						5	1	9	4				19
天草				6		27		25					58	
県計	実数	5	22	2	23	5	59	2	138	26	0	0	28	310
	割合	1.6%	7.1%	0.6%	7.4%	1.6%	19.0%	0.6%	44.5%	8.4%	0.0%	0.0%	9.0%	100.0%
畑	熊本	2			5				20	9				36
	宇城	3			1	1	15		6					26
	玉名		1					2	14				21	38
	鹿本				10		3		6					19
	菊池		6				7	1	10				1	25
	阿蘇	1	2				1		10	9				23
	上益城								27				2	29
	八代				2	4	3		16	1			1	27
	芦北		2						6					8
	球磨	2					4		12	1				19
天草				6		27		26					59	
県計	実数	8	11		24	5	60	3	153	20			25	309
	割合	2.6%	3.6%	0.0%	7.8%	1.6%	19.4%	1.0%	49.5%	6.5%	0.0%	0.0%	8.1%	100.0%

(注) 比率算出は、表示単位未満を四捨五入したため、構成比の合計が100%にならない。

6 田畑別、用途別使用目的変更価格【第13表】

使用目的変更（転用）田畑売買価格を純農業的な地域（都計法の線引きが行われていない市町村）と都市的農業地域（都市計画法の市街化区域・市街化調整区域の線引きが行われている市町村）とに大別し、使用目的を4項目に分類し、3.3㎡当たり価格を調査した。

「都計法非線引」と「都計法線引」を合わせた全体の県平均価格をみると、使用目的別では「住宅用」の田、畑ともに36千円で最も高かった。

次いで、田と畑とも「商業・工業用地用」が高く、田が30千円、畑が24千円であった。

【第13表】 田畑別、用途別使用目的変更価格

（単位：千円／3.3㎡）

区 分	田				畑				
	住宅用	商業 工場用 地 用	国県道 高速道 鉄道用	学校・公園 運 動 場 公立病院等	住宅用	商業 工場用 地 用	国県道 高速道 鉄道用	学校・公園 運 動 場 公立病院等	
都 計 法 非 線 引	宇 城	40	36	-	-	37	34	-	-
	玉 名	55	39	5	-	55	3	4	-
	鹿 本	20	17	-	-	31	4	-	-
	菊 池	43	60	-	-	45	43	-	-
	阿 蘇	30	20	6	5	29	10	5	2
	上益城	39	26	-	-	38	24	-	-
	八 代	30	26	-	-	31	30	-	-
	芦 北	32	32	-	-	30	27	3	3
	球 磨	19	13	5	6	15	10	5	5
	天 草	34	42	-	-	33	30	-	-
	平 均	37	31	5	6	37	24	4	4
都 計 法 線 引	市街化区域	19	25	-	-	30	21	-	-
	調整区域	26	27	-	-	26	27	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	平 均	22	25	-	-	26	24	-	-
県平均	36	30	5	6	36	24	4	4	

7 樹園地価格【第14表】

樹園地を樹園地として（立木を含んで）売買する価格では、地域別に見ると「温州みかん」では、成園・未成園ともに上益城地区が912千円と最も高く、また「甘夏みかん」では、芦北地区が成園600千円、未成園345千円となっている。

【第14表】 樹園地を樹園地として（立木を含んで）売買する価格

（単位：千円／10a）

区 分	温州みかん		甘夏みかん		その他	
	成園	未成園	成園	未成園	成園	未成園
熊 本	525	525				
宇 城						
玉 名	440					
鹿 本						
菊 池						
阿 蘇						
上益城	912	912				
八 代						
芦 北			600	345		
球 磨					栗 350	栗 228
					梨 1500	梨 1500
天 草	690	356	360	220	デコポン 601	デコポン 302
					河内晩柑 1100	
県平均	577	484	467	276	デコポン 601	デコポン 302
					河内晩柑 1100	
					栗 350	栗 228
					梨 1500	梨 1500

VI 調査票
(A・B)