



令和元年度田畑売買価格に関する調査

## 令和元年度田畑売買価格に関する調査

### 概観

本調査は、県内35市町村農業委員会の協力を得て毎年実施している「田畑売買価格に関する調査」の令和元年度の結果をまとめたものである。

いわゆる優良農地と目される「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地域」の令和元年度の山形県の平均売買価格を見ると、値動きに下げ止まりはみられず、中田・中畑共に18年連続の下落となっている。中田は前年対比2.5%減の569千円/10a。中畑は前年対比1.9%減の301千円/10aとなった。

下落の要因として、中田の場合は「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が66%、次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が21%となっている。中畑の場合は、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が61%、「兼業化の進行等による労働力不足のため」が17%で、中田と中畑では下落の主要因が異なるという結果になった。

一方、「都市計画法指定市町村」における値動きは、大きく下落する結果となっており、その要因としては前述の「都市計画法の指定のない市町村」とほぼ同じ傾向であった。

最後に、本調査にご協力いただいた市町村農業委員会に謝意を表するとともに、本調査が農地政策・構造政策推進等の基礎資料として活用されることを祈念したい。

令和2年3月

### 田畑売買価格等に関する調査について

#### 調査の目的

本調査は、県内における耕作を目的とした農地価格などの動向を把握すると共に、**農業経営規模拡大**などを目的とした農地流動化対策等農政の基本資料とするために行った。

#### 調査時点と調査区域

1. 調査時点は、令和元年5月1日を調査時点とした。
2. 調査対象地域は、県下全市町村農業委員会管内の旧市町村全部をとり上げた。

#### 調査の方法

全国農業会議所が作成した調査票により市町村農業委員会が調査し、山形県農業会議が県内の調査結果について取りまとめた。

1. 売買対象農地は、中田、中畑を調査対象とした。また、樹園地については、果樹のみとし、桑、ポップ、採草地、放牧地は除外した。
2. 売買価格は、調査時点で売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう価格とし、取引のない場合は呼び値を調査価格とした。
3. 集計方法は、調査表による都市計画法（以下「都計法」という）および農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という）による線引き区分別に集計した（表1-1表・表2-1表を参照）。

◆表1-1<表 線引き区域区分と主な区域の面積>

（全国の農地面積486万6千ha・平成11年3月31日現在）

（1）市街化区域（約11万ha）うち生産緑地（1.6万ha）	
（3）市街化調整区域の農用区域外（約30万ha）	（2）市街化調整区域の農用地区域内（約85万ha）
（5）市街化区域・市街化調整区域以外の農用地区域以外（約24万ha）	（4）市街化区域・市街化調整区域以外の農用地区域内（約90万ha）
（7）都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域以外（約31万ha）	（6）都計法の線引きをしていない市町村の農用地区域内（約257万ha）

（注）全国の農地面積は農林水産省「耕地面積及び作付面積統計」、各線引き区域内の面積は推計による。

◆表2-1<表 線引き区域区分>

都計法による区分		農振法による区分	表1-1表中の番号
都計法による線引きが完了した市町村	市街化区域		（1）
	市街化調整区域	農用地区域内	（2）
		農用地区域以外	（3）
	市街化区域・同調整区域以外の区域	農用地区域内	（4）
		農用地区域以外	（5）
都計法の線引きをしていない市町村		農用地区域内	（6）
		農用地区域以外	（7）

 調査結果の概要



 農地売買価格の状況



 使用目的変更価格



 地域別売買価格の推移



[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp





農業経営

## 農業経営

### 【経営事業】

農業経営支援に関する事業では、「経営」は農業経営者の経営力向上を図るため、専門家派遣、法人化及び法人化後の経営改善、雇用支援及び人材育成、経営者組織の活動等を行っています。

→ [令和3年度事業内容](#)

[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp



## 令和3年度事業内容【経営】

### 1 担い手の経営発展促進事業

農業経営力の向上に資する地域農業・担い手対策事業を展開するため、経営支援関係の専任マネージャーを設置し、農業経営の発展段階に応じた支援を行う。

また、本県農業の中核を担う意欲ある経営体の育成・確保のため、農業経営者組織等の運営・活動の取り組みを支援する。

### 2 農業経営法人化等総合支援事業

農業経営の支援体制として「山形県農業経営相談所（農業経営戦略会議）」（行政、農業団体、専門家及び教育機関等が連携し経営相談に対応するプラットフォーム）や4地区の総合支庁農業振興課に農業経営支援チーム、8つの農業技術普及課に実践チームが設置されており、それぞれに構成員として参画し、担い手等を対象とした法人化や農業経営力の向上に向けた支援を実施する。

#### （1）農業経営法人化実践研修

法人経営に必要な知識（法人会計・雇用や人材育成・経営理念や経営戦略など）を習得し、農業者自身による経営状況の把握・分析ができるよう、法人化に向けた講座を開催する。

#### （2）専門家派遣

法人化や経営発展等を目指す経営体に対する指導・助言を行うため、各専門分野のアドバイザーを派遣する際、専門家との調整を行い、必要に応じ随行する。

また、需要に応じて現地経営指導を実施する。

### 3 農業経営者組織関係の支援

農業経営者が自主的・主体的に活動する組織の事務局として、農業経営の発展に必要な情報提供やセミナーの開催、ネットワークによる新たな事業展開等の活動を支援する。

また、必要に応じて政策提言活動等を展開し、本県農業の発展につながる活動を行う。

#### ① 山形県農業法人協会

（令和3年3月末現在会員数：45社、賛助会員：16社、協力機関1社）

#### ② 山形県認定農業者協議会

（令和3年3月末会員数：29組織、合計人数7,505人）

#### **4 農の雇用事業**

若者等（49歳以下）の農業法人等への就業を促進し、将来の農業の担い手の確保・育成を図り、雇用就農者の定着を図るため、農業法人等が就農希望者に対して技術・経営ノウハウを身につけさせるために実施する実践的な研修（OJT研修、2年間）に要する経費の一部（年間最大120万円）を支援する。

#### **5 就職氷河期世代雇用就農者実践研修支援事業**

農の雇用事業において、就職氷河期世代（30～49歳）の雇用就農を促進するため、農業法人等における実践的な研修の実施を支援する。

#### **6 雇用就農促進事業**

農業法人等が中高年者（50歳以上）の就農希望者を雇用し、法人経営の発展と中高年者の能力発揮（生産、加工、販売等）を図り、5年後には売上高の10%以上の増加を図る計画を達成するための研修経費（年間最大120万円）を助成し、雇用の安定と人材育成、農業産出額の増加を図っていく。

#### **7 その他事業**

##### **○ 農業者年金委託事業**

農業委員会における農業者年金業務が円滑・適正に実施されるよう、会議・研修会の開催、情報提供や相談対応、農業委員会が開催する会議・研修会等への協力を行う。

また、農業者年金が設定している「加入者累計13万人早期突破及び中期目標達成2カ年運動」の達成が図られるよう、加入推進特別研修会の開催や制度のPR、普及資料の作成・配布等により、農業委員会における加入推進活動を支援する。

##### **○ 複式農業簿記・青色申告講習会**

担い手や認定農業者を中心に、自己の経営を把握し経営発展を図るため、正規の簿記である複式農業簿記と決算書に基づいた青色申告を作成する方法の習得を目的に開催する。また、収入保険制度の周知・推進も図る。

##### **○ 農業法人就業相談会**

これからの農業を担う学生や法人への就業希望者に対して、県内農業法人と直接相談が出来る機会を設けることにより、担い手の創出を図る。

県における事業運営への協力を行う。



令和元年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

## 令和元年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

### 🌾 耕作目的売買価格の推移（中田の場合）

10a当り（千円）

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	605	593	584	569	
		▲ 3.2	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 2.5	
	農用地区域外	802	791	759	747	
		▲ 5.2	▲ 1.4	▲ 4.0	▲ 1.6	
都市計画法指定市町村	市街化区域		30,623	30,552	27,581	24,918
			▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 9.7	▲ 9.7
	市街化調整区域	農用地区域内	2,328	2,300	2,000	1,870
			▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 13.0	▲ 6.5
		農用地区域外	3,283	3,278	2,839	2,630
			0.0	▲ 0.2	▲ 13.4	▲ 7.4
	その他の区域	農用地区域内	761	763	742	726
			0.0	0.3	▲ 2.8	▲ 2.1
		農用地区域外	745	747	734	728
			0.0	0.3	▲ 1.7	▲ 0.8

上表は、中田の耕作目的売買価格の推移を見たものである。

「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地区域内」では、前年対比2.5%減の569千円、「農用地区域外」も前年度比1.6%減の747千円となり、18年連続の下落となった。

「都市計画法指定市町村」においても、市街化区域・市街化調整区域を問わず全て下落している。

## 🌾 耕作目的売買価格の推移（中畑の場合）

10a当り（千円）

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	324	316	307	301	
		▲ 2.1	▲ 2.5	▲ 2.8	▲ 1.9	
	農用地区域外	576	565	543	506	
		▲ 3.7	▲ 1.9	▲ 3.9	▲ 6.7	
都市計画法指定市町村	市街化区域		29,218	29,206	26,377	23,848
			▲ 0.1	▲ 0.0	▲ 9.7	▲ 9.6
	市街化調整区域	農用地区域内	2,174	2,151	1,836	1,711
			▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 14.6	▲ 6.8
		農用地区域外	2,698	2,696	2,296	2,132
			▲ 2.1	▲ 0.1	▲ 14.8	▲ 7.1
	その他の区域	農用地区域内	540	540	535	530
			▲ 0.2	0.0	▲ 0.9	▲ 0.9
農用地区域外		558	558	555	553	
		0.0	0.0	▲ 0.5	▲ 0.4	

上表は、中畑の耕作目的売買価格の推移を見たものである。

「都市計画法の指定のない市町村」では、「農用地区域内」では前年対比で1.9%減の301千円、「農用地区域外」では前年対比で6.7%減の506千円となっている。

「都市計画法指定市町村」においても、市街化区域・市街化調整区域を問わず全て下落している。

[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp







令和元年度田畑売買価格に関する調査結果\_農地売買価格の状況

## 農地売買価格の状況

### 地域別の変動状況（中田の場合）

10aあたり（千円）

年度		令和元年度	平成30年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	569	584	▲ 15	97.5%
	西村山地区	725	734	▲ 9	98.8%
	北村山地区	504	517	▲ 14	97.4%
	最上地区	581	601	▲ 20	96.6%
	東置賜地区	586	602	▲ 16	97.3%
	西置賜地区	349	349	0	100.1%
	田川地区	668	712	▲ 44	93.8%
	飽海地区	700	700	0	100.0%
農用地区域外	県平均	747	759	▲ 12	98.4%
	西村山地区	957	968	▲ 11	98.9%
	北村山地区	711	728	▲ 18	97.6%
	最上地区	450	450	0	100.0%
	東置賜地区	878	906	▲ 28	96.9%
	西置賜地区	539	539	0	100.1%
	田川地区	658	685	▲ 27	96.1%
	飽海地区	700	700	0	100.0%

### 地域別の変動状況（中畑の場合）

年度		令和元年度	平成30年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	301	307	▲ 6	98.1%
	西村山地区	423	433	▲ 10	97.8%
	北村山地区	367	381	▲ 14	96.3%
	最上地区	192	189	3	101.4%
	東置賜地区	283	287	▲ 4	98.6%
	西置賜地区	205	205	0	100.0%
	田川地区	332	344	▲ 12	96.4%
	飽海地区	283	283	0	100.1%
農用地区域外	県平均	506	543	▲ 37	93.3%
	西村山地区	699	865	▲ 166	80.8%
	北村山地区	651	665	▲ 14	97.9%
	最上地区	75	75	0	100.0%
	東置賜地区	486	476	10	102.1%
	西置賜地区	392	392	0	100.1%
	田川地区	311	328	▲ 17	94.8%
	飽海地区	283	283	0	100.1%

中田の値動きについて、上昇しているとした地区は0、横ばいは98、下落は29となった。

中畑の値動きについて、上昇しているとした地区は1、横ばいは103、下落は23となった。

#### [上昇の要因]

中田で「上昇」しているとした地区は無かった。

中畑で「上昇」しているとしたのは1地区で、その理由は、「農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響」であった。

#### [横ばいの要因]

中田は、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」が一番多く、39%を占めている。次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」(33%)が続いている。

中畑では、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が一番多く、45%を占めている。次いで、「兼業化の進行等による労働力不足のため」(15%)が続いている。

#### [下降の要因]

中田は、「米価など農産物価格が低い(不安定)ため」が一番多く、66%を占めている。次いで、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」(21%)が続いている。

中畑は、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が一番多く、61%を占めている。次いで、米価など農産物価格が低い(不安定)ため」(17%)が続いている。

[↑ページのトップへ / HOME](#)





令和元年度田畑売買価格に関する調査結果\_使用目的変更価格

### 🌿 使用目的変更価格 (中田の場合)

#### 使用目的変更価格

3.3㎡(単位:円)

		住宅用	商工業用	国県道鉄道	学校・公園・公民館等
都市計画法指定の区域	市街化区域	138,222	170,429	15,000	-
	市街化調整区域	58,432	72,995	11,200	4,300
	その他の区域	16,796	8,618	5,100	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	24,599	20,401	8,563	15,367
	西村山地区	34,235	37,400	-	-
	北村山地区	39,338	-	-	-
	最上地区	36,233	27,262	12,325	-
	東置賜地区	17,542	11,650	-	-
	西置賜地区	22,689	22,163	4,800	4,800
	田川地区	13,300	12,500	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

### 🌿 使用目的変更価格 (中畑の場合)

#### 使用目的変更価格

3.3㎡(単位:円)

		住宅用	商工業用	国県道鉄道	学校・公園・公民館等
都市計画法指定の区域	市街化区域	154,632	170,429	-	-
	市街化調整区域	57,863	73,095	4,900	3,200

	その他の区域	16,622	7,610	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	21,996	16,618	3,075	9,420
	西村山地区	33,563	17,667	-	-
	北村山地区	37,840	-	-	-
	最上地区	32,483	31,667	3,125	-
	東置賜地区	17,593	12,600	-	-
	西置賜地区	17,705	16,916	3,025	3,025
	田川地区	10,500	9,900	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

[↑ページのトップへ / HOME](#)

Copyright © 2024 山形県農業会議 All Rights Reserved.

〒990-0041 山形県山形市緑町1-9-30 緑町会館6F, TEL.023-622-8716 FAX.023-634-8640 E-mail:kaigi@yca.or.jp





2.中 畑

10a当り(千円)

年 度		昭和60年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	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	令和元年
農 用 地 区 域 内	県平均	売買価格 902	684	655	648	641	628	510	519	564	537	525	527	445	440	427	409	390	378	363	362	355	343	331	324	316	307	301
		割合 100.0	0.76	0.73	0.72	0.71	0.70	0.57	0.58	0.63	0.60	0.58	0.58	0.49	0.49	0.47	0.45	0.43	0.42	0.40	0.40	0.39	0.38	0.37	0.36	0.35	0.34	0.33
	西村山地区	売買価格 1,318	941	941	737	965	944	625	641	806	779	747	725	720	706	687	653	623	538	513	505	476	467	453	448	451	433	423
		割合 100.0	0.71	0.71	0.56	0.73	0.72	0.47	0.49	0.61	0.59	0.57	0.55	0.55	0.54	0.52	0.50	0.47	0.41	0.39	0.38	0.36	0.35	0.34	0.34	0.34	0.34	0.33
	北村山地区	売買価格 1,445	860	860	802	832	817	750	745	743	711	675	670	594	523	523	523	520	490	480	459	452	432	428	390	384	381	367
		割合 100.0	0.60	0.60	0.56	0.58	0.57	0.52	0.52	0.51	0.49	0.47	0.46	0.41	0.36	0.36	0.36	0.36	0.34	0.33	0.32	0.31	0.30	0.30	0.27	0.27	0.26	0.25
	最上地区	売買価格 441	313	298	319	299	315	276	280	274	261	266	249	249	249	249	230	221	220	218	215	209	207	205	200	194	189	192
		割合 100.0	0.71	0.68	0.72	0.68	0.71	0.63	0.63	0.62	0.59	0.60	0.56	0.56	0.56	0.56	0.52	0.50	0.50	0.49	0.49	0.47	0.47	0.46	0.45	0.44	0.43	0.43
	東置賜地区	売買価格 794	624	603	838	200	548	528	519	525	512	506	485	465	437	421	387	359	370	345	340	334	321	300	303	296	287	283
		割合 100.0	0.79	0.76	1.06	0.25	0.69	0.66	0.65	0.66	0.64	0.64	0.61	0.59	0.55	0.53	0.49	0.45	0.47	0.43	0.43	0.42	0.40	0.38	0.38	0.37	0.36	0.36
西置賜地区	売買価格 809	487	489	398	447	444	389	382	396	333	350	333	335	341	297	301	300	300	283	283	255	234	210	210	205	205	205	
	割合 100.0	0.60	0.60	0.49	0.55	0.55	0.48	0.47	0.49	0.41	0.43	0.41	0.41	0.42	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.35	0.35	0.32	0.29	0.26	0.26	0.25	0.25	
田川地区	売買価格 852	683	723	705	687	690	531	651	661	598	594	657	369	376	371	342	321	329	322	322	379	379	379	379	379	379	344	332
	割合 100.0	0.80	0.85	0.83	0.81	0.81	0.62	0.76	0.78	0.70	0.70	0.77	0.43	0.44	0.44	0.40	0.38	0.39	0.38	0.38	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.40	
飽海地区	売買価格 594	501	539	541	541	503	471	412	338	366	360	346	343	450	450	450	400	400	367	358	358	358	358	358	358	283	283	283
	割合 100.0	0.84	0.91	0.91	0.91	0.85	0.79	0.69	0.57	0.62	0.61	0.58	0.58	0.76	0.76	0.76	0.67	0.67	0.62	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.48	0.48	
農 用 地 区 域 外	県平均	売買価格 1,026	793	805	784	787	878	814	814	1,240	1,227	1,085	1,019	752	742	708	677	668	646	611	606	618	600	598	576	565	543	506
	割合 100.0	0.77	0.78	0.76	0.77	0.86	0.79	0.79	1.21	1.20	1.06	0.99	0.73	0.72	0.69	0.66	0.65	0.63	0.60	0.59	0.60	0.58	0.58	0.56	0.55	0.53	0.49	
西村山地区	売買価格 1,421	1,303	1,303	1,023	1,332	1,317	867	979	1,421	1,347	1,265	1,247	1,215	1,202	1,260	1,130	1,167	1,093	1,081	947	1,081	1,050	1,018	950	926	865	699	
	割合 100.0	0.92	0.92	0.72	0.94	0.93	0.61	0.69	1.00	0.95	0.89	0.88	0.86	0.85	0.89	0.80	0.82	0.77	0.76	0.67	0.76	0.74	0.72	0.67	0.65	0.61	0.49	
北村山地区	売買価格 1,377	1,069	1,058	1,192	1,192	1,179	810	797	786	1,335	1,416	1,336	1,093	992	992	992	992	912	885	844	786	753	755	683	671	665	651	
	割合 100.0	0.78	0.77	0.87	0.87	0.86	0.59	0.58	0.57	0.97	1.03	0.97	0.79	0.72	0.72	0.72	0.66	0.64	0.61	0.57	0.55	0.55	0.50	0.49	0.48	0.48	0.47	
最上地区	売買価格 374	1,069	316	316	400	303	329	282	339	331	339	283	283	283	283	258	258	252	224	233	230	230	80	80	75	75	75	
	割合 100.0	2.86	0.84	0.84	1.07	0.81	0.88	0.75	0.91	0.89	0.91	0.76	0.76	0.76	0.69	0.69	0.67	0.60	0.62	0.60	0.61	0.61	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	
東置賜地区	売買価格 1,293	793	802	1,265	726	858	1,315	1,413	1,300	1,156	603	678	580	597	586	624	600	567	500	501	471	470	458	507	481	476	486	
	割合 100.0	0.61	0.62	0.98	0.56	0.66	1.02	1.09	1.01	0.89	0.47	0.52	0.45	0.46	0.45	0.48	0.46	0.44	0.39	0.39	0.36	0.36	0.35	0.39	0.37	0.37	0.38	
西置賜地区	売買価格 710	640	629	628	626	649	1,506	1,300	1,394	1,067	974	926	818	838	634	519	493	481	481	481	424	407	366	366	392	392	392	
	割合 100.0	0.90	0.89	0.88	0.88	0.91	2.12	1.83	1.96	1.50	1.37	1.30	1.15	1.18	0.89	0.73	0.69	0.68	0.68	0.68	0.60	0.57	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	
田川地区	売買価格 880	687	723	743	641	866	537	677	1,543	1,576	1,589	1,243	321	310	310	257	232	227	244	328	328	379	328	328	328	328	311	
	割合 100.0	0.78	0.82	0.84	0.73	0.98	0.61	0.77	1.75	1.79	1.81	1.41	0.36	0.35	0.35	0.29	0.26	0.26	0.28	0.37	0.37	0.43	0.37	0.37	0.37	0.37	0.35	
飽海地区	売買価格 1,129			400	400	375	333	250	193	187	187				450	450	400	400	367	358	358	358	358	358	358	283	283	
	割合 100.0	0.00	0.00	0.35	0.35	0.33	0.29	0.22	0.17	0.17	0.17	0.00	0.00	0.00	0.40	0.40	0.35	0.35	0.33	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.25	0.25	





