



令和5年度田畑売買価格に関する調査

令和5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5年度の結果をまとめたものである。

優良農地と目される「都市計画法の指定のない市町村」の「農用地区域内」の令和5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22年連続の下落となっている。中田は前年対比2.1%減で、516千円/10a。中畑は前年対比2.5%減の273千円/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39%、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が30%と高い結果となり、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42%で最も高いという結果となった。

「都市計画法指定市町村」における値動きは、その他の区域の農用地区域外でのみ前年対比0.7%増となり、それ以外の項目では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6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5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





[↑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5年度田畑売買価格に関する調査結果の概要

令和5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		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	558	548	527	516	
		▲ 2.0	▲ 1.8	▲ 3.9	▲ 2.1	
	農用地区域外	735	706	706	677	
		▲ 1.5	▲ 4.0	▲ 0.0	▲ 4.2	
都市計画法指定市町村	市街化区域		22,743	22,700	22,031	21,978
			▲ 8.7	▲ 0.2	▲ 2.9	▲ 0.2
	市街化調整区域	農用地区域内	1,742	1,652	1,585	1,550
			▲ 6.8	▲ 5.2	▲ 4.0	▲ 2.2
		農用地区域外	2,450	2,344	2,295	2,238
			▲ 6.8	▲ 4.3	▲ 2.1	▲ 2.5
	その他の区域	農用地区域内	714	706	691	682
			▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 2.2	▲ 1.3
農用地区域外		722	714	699	704	
		▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 2.1	0.7	

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2.1%減の516千円で、「農用地区域外」では前年対比4.2%減の677千円となり、22年連続の下落となった。

「都市計画法指定市町村」においては、その他の区域の農用地区以外において、前年対比0.7%増の704千円となり、その他の項目においては市街化区域・市街化調整区域を問わず下落している。

🌾 耕作目的売買価格の推移（中畑の場合）

10a当り（千円）

年 度		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	295	284	280	273	
		▲ 2.1	▲ 3.4	▲ 1.3	▲ 2.5	
	農用地区域外	500	474	474	463	
		▲ 1.2	▲ 5.3	▲ 0.0	▲ 2.3	
都市計画法指定市町村	市街化区域		21,780	21,732	21,346	21,095
			▲ 8.7	▲ 0.2	▲ 1.8	▲ 1.2
	市街化調整区域	農用地区域内	1,578	1,496	1,439	1,431
			▲ 7.8	▲ 5.2	▲ 3.8	▲ 0.6
		農用地区域外	1,979	1,883	1,868	1,779
			▲ 7.2	▲ 4.8	▲ 0.8	▲ 4.8
	その他の区域	農用地区域内	527	516	505	498
			▲ 0.6	▲ 2.0	▲ 2.1	▲ 1.4
農用地区域外		551	542	531	529	
		▲ 0.3	▲ 1.6	▲ 2.1	▲ 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2.5%減の273千円、「農用地区域外」では前年対比2.3%減の436千円となった。

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

[↑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5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5年度	令和4年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	516	527	▲ 11	97.9%
	西村山地区	701	714	▲13	98.2%
	北村山地区	462	467	▲ 4	99.1%
	最上地区	491	494	▲ 3	99.3%
	東置賜地区	481	513	▲ 33	93.6%
	西置賜地区	325	325	0	100.0%
	田川地区	642	642	0	100.0%
	飽海地区	700	700	0	100.0%
農用地区域外	県平均	677	706	▲ 29	95.8%
	西村山地区	905	935	▲ 30	96.7%
	北村山地区	658	665	▲ 7	98.9%
	最上地区	350	418	▲ 68	83.7%
	東置賜地区	714	778	▲ 64	91.7%
	西置賜地区	525	528	▲ 3	99.4%
	田川地区	625	625	0	100.0%
	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5年度	令和4年度	増減額	対前年比
農用地区域内	県平均	273	280	▲ 7	97.5%
	西村山地区	408	419	▲ 11	97.4%
	北村山地区	336	338	▲ 2	99.3%
	最上地区	168	179	▲ 11	93.8%
	東置賜地区	238	250	▲ 12	95.4%
	西置賜地区	185	185	0	100.0%
	田川地区	300	300	0	100.0%
	飽海地区	283	283	0	100.0%
農用地区域外	県平均	463	474	▲ 11	97.7%
	西村山地区	653	676	▲ 23	96.6%
	北村山地区	617	620	▲ 4	99.4%
	最上地区	82	90	▲ 8	91.2%
	東置賜地区	374	396	▲ 22	94.5%
	西置賜地区	382	382	0	100.0%
	田川地区	301	301	0	100.0%
	飽海地区	283	283	0	100.0%

中田の値動きについて、上昇しているとした地区は2、横ばいは114、下落は16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119、下落は12となった。（※横ばいは±3%以内）

[上昇の要因]

中田では、「農業収益が増加・安定しているため」が1地区、「農業経営の規模拡大意欲が強いため」が1地区であった。

中畑では、「農業経営の規模拡大意欲が強いため」が1地区であった。

[横ばいの要因]

中田では、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が一番多く、35%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」が33%で続いている。

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、47%を占めている。次いで、「農業後継者がいないため」が16%で続いている。

[下降の要因]

中田は、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が67%で最も多い。

中畑の場合は、「農産物価格が低い（不安定な）ため」が一番多く33%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」が22%と続いている。

[↑ページのトップへ / HOME](#)



令和5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	150,941	180,500	-	-
	市街化調整区域	64,607	79,450	-	-
	その他の区域	16,822	9,490	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	23,329	20,255	4,700	7,240
	西村山地区	33,235	35,600	-	-
	北村山地区	14,141	-	-	-
	最上地区	23,710	17,920	4,300	-
	東置賜地区	16,849	12,230	-	-
	西置賜地区	23,216	22,163	4,800	4,800
	田川地区	-	-	-	-
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	150,889	180,500	-	-
	市街化調整区域	64,607	79,450	-	-

	その他の区域	16,524	7,790	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	20,776	13,309	2,920	6,413
	西村山地区	33,125	17,667	-	-
	北村山地区	-	-	-	-
	最上地区	21,522	11,515	2,500	-
	東置賜地区	13,659	7,476	-	-
	西置賜地区	17,705	17,179	3,025	3,025
	田川地区	-	-	-	-
	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



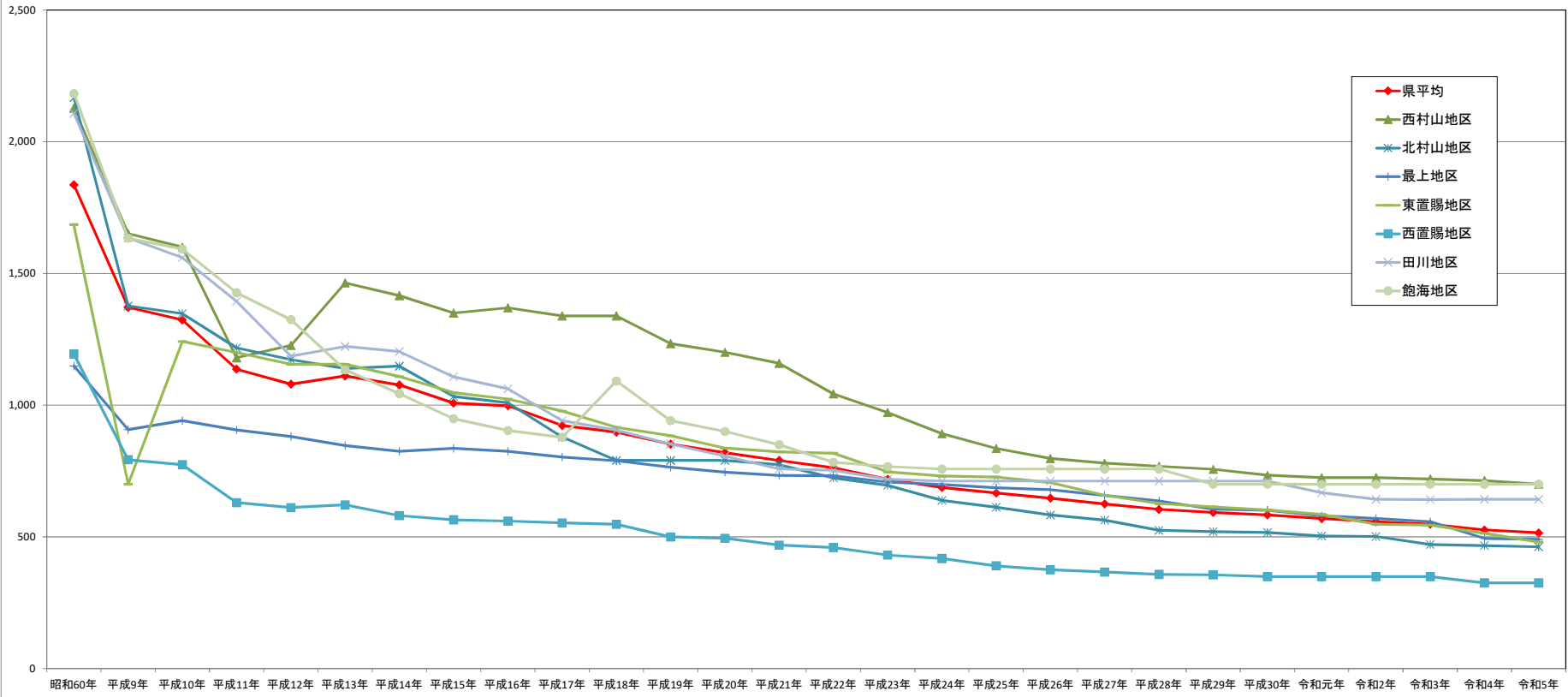
2.中 畑

10a当り(千円)

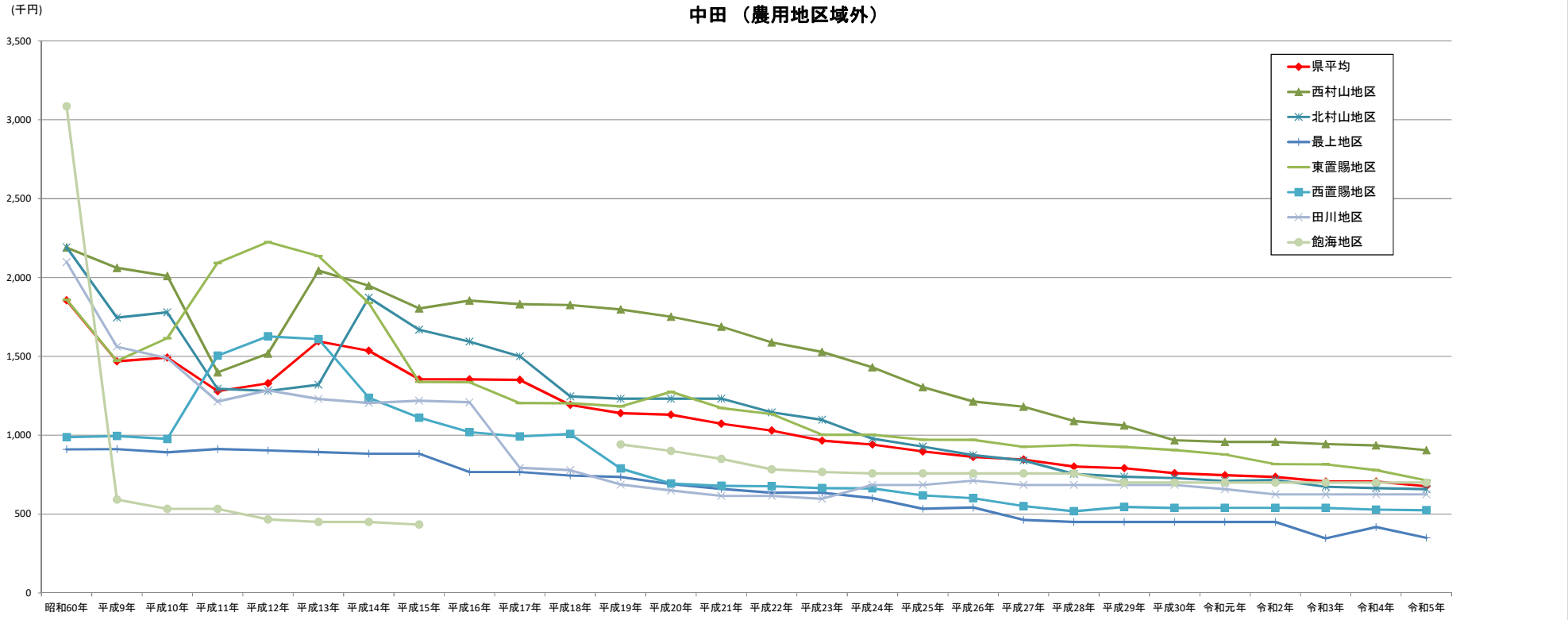
年 度		昭和60年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	
農 用 地 区 域 内	県平均	売買価格 割 合	902 100.0	641 0.71	628 0.70	510 0.57	519 0.58	564 0.63	537 0.60	525 0.58	527 0.58	445 0.49	440 0.49	427 0.47	409 0.45	390 0.43	378 0.42	383 0.40	382 0.40	355 0.39	343 0.38	331 0.37	324 0.38	316 0.35	307 0.34	301 0.33	295 0.33	284 0.32	280 0.31	273 0.30
	西村山地区	売買価格	1,318	965	944	625	641	806	779	747	725	720	706	687	653	623	538	513	505	476	467	453	448	451	433	423	423	419	419	408
		割 合	100.0	0.73	0.72	0.47	0.49	0.61	0.59	0.57	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	0.32	0.32	0.32	0.32	0.31
	北村山地区	売買価格	1,445	832	817	750	745	743	711	675	670	594	523	523	523	520	490	480	459	452	432	428	390	384	381	367	380	340	338	336
		割 合	100.0	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	0.26	0.24	0.23	0.23
	最上地区	売買価格	441	299	315	276	280	274	261	266	249	249	249	249	230	221	220	218	215	209	207	205	200	194	189	192	186	175	179	168
		割 合	100.0	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	0.42	0.40	0.41	0.38
	東置賜地区	売買価格	794	200	548	528	519	525	512	506	485	465	437	421	387	359	370	345	340	334	321	300	303	296	287	283	268	262	250	238
		割 合	100.0	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	0.34	0.33	0.31	0.30
	西置賜地区	売買価格	809	447	444	389	382	396	333	350	333	335	341	297	301	300	300	283	283	255	234	210	210	205	205	205	198	198	185	185
割 合		100.0	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	0.35	0.35	0.32	0.29	0.26	0.26	0.26	0.25	0.25	0.25	0.24	0.24	0.23	0.23
田川地区	売買価格	852	687	690	531	651	661	598	594	657	369	376	371	342	321	329	322	322	379	379	379	379	379	379	379	344	332	323	300	300
	割 合	100.0	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	0.38	0.38	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.40	0.39	0.38	0.35	0.35
飽海地区	売買価格	594	541	503	471	412	338	366	360	346	343	450	450	450	400	400	367	358	358	358	358	358	283	283	283	283	283	283	283	283
	割 合	100.0	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	0.60	0.60	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
年 度		昭和60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	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	
農 用 地 区 域 外	県平均	売買価格 割 合	1,026 100.0	787 0.77	878 0.86	814 0.79	814 0.79	1,240 1.21	1,227 1.20	1,085 1.06	1,019 0.99	752 0.73	742 0.72	708 0.69	677 0.66	688 0.65	646 0.63	611 0.60	606 0.59	618 0.60	600 0.58	598 0.58	578 0.56	565 0.55	543 0.53	506 0.49	500 0.49	474 0.46	474 0.46	483 0.45
	西村山地区	売買価格	1,421	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	699	676	676	653
		割 合	100.0	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	0.49	0.48	0.48	0.46
	北村山地区	売買価格	1,377	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	712	624	620	617
		割 合	100.0	0.87	0.86	0.59	0.58	0.57	0.97	1.03	0.97	0.79	0.72	0.72	0.72	0.72	0.66	0.64	0.61	0.57	0.55	0.55	0.50	0.49	0.48	0.47	0.52	0.45	0.45	0.45
	最上地区	売買価格	374	400	303	329	282	339	331	339	283	283	283	283	258	258	252	224	233	230	230	80	80	75	75	75	75	81	90	82
		割 合	100.0	1.07	0.81	0.88	0.75	0.91	0.89	0.91	0.76	0.76	0.76	0.76	0.69	0.69	0.67	0.60	0.62	0.61	0.61	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.22	0.24	0.22
	東置賜地区	売買価格	1,293	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	426	383	396	374
		割 合	100.0	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	0.37	0.38	0.33	0.30	0.31
	西置賜地区	売買価格	710	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	392	392	382	382
割 合		100.0	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	0.55	0.55	0.54	0.54	
田川地区	売買価格	880	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	328	311	301	301	301	301
	割 合	100.0	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	0.37	0.35	0.34	0.34	0.34	0.34
飽海地区	売買価格	1,129	400	375	333	250	193	187	187				450	450	400	400	367	358	358	358	358	358	358	283	283	283	283	283	283	
	割 合	100.0	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	0.32	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	

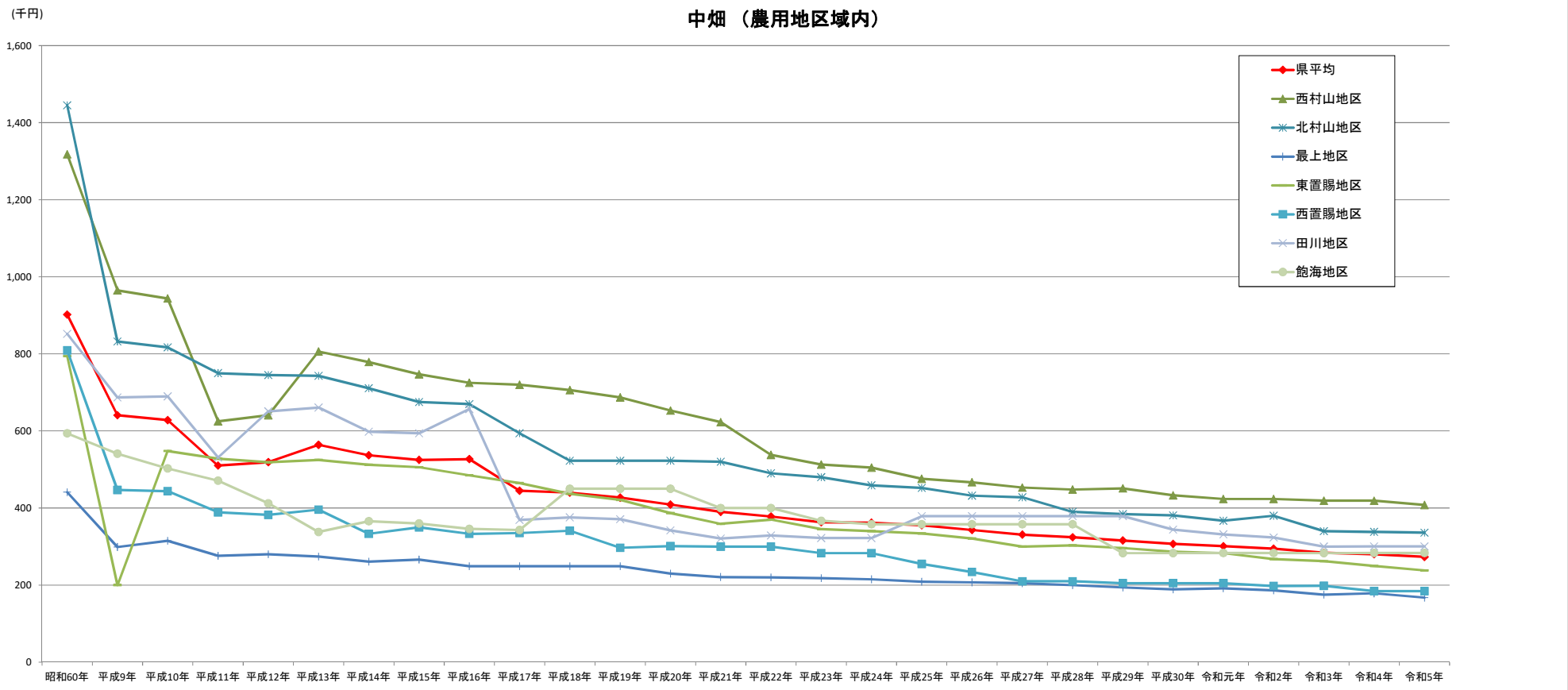
中田（農用地区域内）

(千円)



中田（農用地区域外）





中畑（農用地区域外）

