

令和6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6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「農用地域内」の令和6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23年連続の下落となっている。中田は前年対比4.1%減で、495千円/10a。中畑は前年対比3%減の265千円/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51%、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が37%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54%で最も高いという結果となった。

「都市計画法指定市町村」における値動に関して、中田の場合は市街化区域で前年対比1.5%の増となり、それ以外の項目では下落する結果となった。中畑に関しては、市街化区域・その他の区域でそれぞれ増となった。

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7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6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】

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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	548 ▲ 1.8	527 ▲ 3.9	516 ▲ 2.1	495 ▲ 4.1	
	農用地区域外	706 ▲ 4.0	706 ▲ 0.0	677 ▲ 4.2	647 ▲ 4.4	
都市計画法指定市町村	市街化区域		22,700 ▲ 0.2	22,031 ▲ 2.9	21,978 ▲ 0.2	22,301 ▲ 1.5
	市街化調整区域	農用地区域内	1,652 ▲ 5.2	1,585 ▲ 4.0	1,550 ▲ 2.2	1,525 ▲ 1.6
		農用地区域外	2,344 ▲ 4.3	2,295 ▲ 2.1	2,238 ▲ 2.5	2,181 ▲ 2.5
	その他の区域	農用地区域内	706 ▲ 1.2	691 ▲ 2.2	682 ▲ 1.3	679 ▲ 0.4
		農用地区域外	714 ▲ 1.2	699 ▲ 2.1	704 0.7	702 ▲ 0.3

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4.1%減の495千円で、「農用地区域外」では、前年対比4.4%減の647千円となり、23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、「市街化区域」において、前年対比1.5%増の22,301千円となり、その他の項目においては下落している。

耕作目的売買価格の推移(中畑の場合)

年 度		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
都市計画法の指定のない市町村	農用地区域内	284 ▲ 3.4	280 ▲ 1.3	273 ▲ 2.5	265 ▲ 2.8	
	農用地区域外	474 ▲ 5.3	474 ▲ 0.0	463 ▲ 2.3	442 ▲ 4.6	
都市計画法指定市町村	市街化区域		21,732 ▲ 0.2	21,346 ▲ 1.8	21,095 ▲ 1.2	21,412 ▲ 1.5
	市街化調整区域	農用地区域内	1,496 ▲ 5.2	1,439 ▲ 3.8	1,431 ▲ 0.6	1,428 ▲ 0.2
		農用地区域外	1,883 ▲ 4.8	1,868 ▲ 0.8	1,779 ▲ 4.8	1,771 ▲ 0.4
	その他の区域	農用地区域内	516 ▲ 2.0	505 ▲ 2.1	498 ▲ 1.4	500 0.4
		農用地区域外	542 ▲ 1.6	531 ▲ 2.1	529 ▲ 0.4	530 0.3

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。

「市街化区域」では、前年対比1.5%増の21,412千円となった。また、「その他の区域」の「農用地区域内」では、前年対比0.4%増の500千円、「農用地区域外」では前年対比0.3%増の530千円となった。

市街化調整区域においては、「農用地区域内」「農用地区域外」とともに、下落している。

上昇の要因としては、「農業経営の規模拡大意欲が強いため」が挙げられた。また、「農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響」という理由もあった。

【農地売買価格の状況】

中田の耕作目的自作地売買価格

10a当り(千円)

年 度		令和6年度	令和5年度	対前年比
農 用 地 区 域 内	県平均	495	516	95.9%
	西村山地区	640	701	91.3%
	北村山地区	458	462	99.2%
	最上地区	441	491	89.8%
	東置賜地区	465	481	96.7%
	西置賜地区	325	325	100%
	田川地区	642	642	100%
	飽海地区	700	700	100%
農 用 地 区 域 外	県平均	647	677	95.6%
	西村山地区	862	905	95.2%
	北村山地区	650	658	98.8%
	最上地区	307	350	87.7%
	東置賜地区	625	714	87.5%
	西置賜地区	525	525	99.9%
	田川地区	625	625	100%
	飽海地区	700	700	100%

中畑の耕作目的自作地売買価格

10a当り(千円)

年 度		令和6年度	令和5年度	増減額	対前年比
農 用 地 区 域 内	県平均	265	273	▲ 8	97.2%
	西村山地区	375	408	▲ 33	92.0%
	北村山地区	334	336	▲ 2	99.4%
	最上地区	164	168	▲ 4	97.7%
	東置賜地区	231	238	▲ 7	97.0%
	西置賜地区	185	185	▲ 0	99.7%
	田川地区	300	300	0	100%
	飽海地区	283	283	0	100%
農 用 地 区 域 外	県平均	442	474	▲ 32	93.2%
	西村山地区	630	676	▲ 46	93.3%
	北村山地区	613	620	▲ 7	98.9%
	最上地区	121	90	30	133.5%
	東置賜地区	330	396	▲ 66	83.3%
	西置賜地区	382	382	0	100%
	田川地区	301	301	0	100%
	飽海地区	283	283	0	100%

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114、下落は22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0、横ばいは122、下落は14となった。(※横ばいは±3%以内)

[上昇の要因]

該当なし。

[横ばいの要因]

中田では、「農地の書い手が少ないまたは買い控えのため」が一番多く、38%を占めている。次いで、「農業後継者がいないため」が23%で続いている。

中畑でも、「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、実に50%を占めている。次いで、「農業後継者がいないため」が15%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51%で最も多い。

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」が一番多く、54%を占めている。次いで、「米価など農産物価格が低い(不安定な)ため」が20%と続いている。

【使用目的変更価格】

使用目的変更価格

中畑の場合

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	153,000	183,000	-	-
	市街化調整区域	65,107	80,150	-	-
	その他の区域	16,835	9,520	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	24,026	20,895	5,583	7,628
	西村山地区	33,235	35,600	-	-
	北村山地区	-	-	-	9,570
	最上地区	26,300	15,180	4,300	-
	東置賜地区	17,100	11,704	-	17,000
	西置賜地区	23,216	22,163	5,840	4,800
	田川地区	-	-	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-

中畑の場合

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	152,833	183,000	-	-
	市街化調整区域	65,107	80,150	-	-
	その他の区域	16,541	7,820	-	-
都市計画法指定地域以外の区域	県平均	19,856	15,666	2,920	4,334
	西村山地区	33,125	35,750	-	-
	北村山地区	-	2,759	-	-
	最上地区	21,504	15,457	2,500	-
	東置賜地区	11,496	8,285	-	-
	西置賜地区	17,705	17,179	3,025	3,025
	田川地区	-	-	-	-
	飽海地区	10,560	-	-	-



