

機構集積支援事業

平成27年

田畑売買価格等に関する調査結果

平成28年3月

北海道農業会議

## は じ め に

農地の売買価格の実態を把握することは、単に農地政策上ばかりでなく、農業構造の改善と経営の発展を図る上で一層重要となっております。

農業委員会系統組織では、昭和31年から38年までの間は、「田畑売買価格と小作料に関する調査」として、39年からは、「田畑売買価格等に関する調査」に改め、全国的に実施してきました。また、49年からは、都市計画法、農振法などによる土地利用区分別の農地価格の実態を把握するため、調査方法を大幅に変更した上で継続して実施してきています。

この報告書は、平成27年における田畑売買価格等に関する全国統一調査の北海道分で、道内各市町村（旧市町村）の平成27年5月1日時点における実際に取り引きされるであろう価格を調査し、その結果を取りまとめたものです。

本調査の実施にあたり、多大なる御協力を頂いた市町村農業委員会の皆様に対し深く感謝するとともに、今後とも一層の御支援、御協力を賜われますようお願い申し上げます。

平成28年3月

北海道農業会議

## 目 次

|     |   |    |
|-----|---|----|
| I   | 調査の方法   | 1  |
| II  | 調査結果の概要   | 3  |
| 1   | 調査報告率   | 3  |
| 2   | 土地利用区分別にみた農地価格の現況   | 3  |
|     | (1) 純農地価格の現況  |    |
|     | (2) 準農地価格の現況  |    |
|     | (3) 都市農地価格の現況   |    |
| 3   | 農地価格の推移（純農地）  | 5  |
|     | 純農地（中田・中畑）価格の推移   |    |
| 4   | 農業地帯区分別にみた農地価格と変動率（純農地）                                   | 6  |
|     | 純農地（中田・中畑）価格と変動率  |    |
| 5   | 農地価格の変動傾向（純農地）  | 7  |
|     | (1) 純農地・中田価格の変動傾向   |    |
|     | (2) 純農地・中畑価格の変動傾向   |    |
| 6   | 農地価格の変動理由（純農地）  | 8  |
|     | (1) 純農地・中田価格の変動理由   |    |
|     | (2) 純農地・中畑価格の変動理由   |    |
| 7   | 農地価格の分布（純農地）  | 11 |
| III | 付 表   |    |
| 1   | 地域別純農地（中田・中畑）価格の推移  | 15 |
|     | (1) 純農地・中田価格の推移   |    |
|     | (2) 純農地・中畑価格の推移   |    |
| 2   | 中田・中畑全道平均価格（全道平均）   | 17 |
|     | (1) 中田価格の推移   |    |
|     | (2) 中畑価格の推移   |    |
| 3   | 使用目的変更売買価格  | 18 |
|     | (1) 都市計画法の適用のない市町村の使用目的変更価格                               |    |
|     | (2) 都市計画法の適用のある市町村の市街化調整区域における使用目的変更価格                    |    |
|     | (3) 都市計画法の適用のある市町村のその他の区域（市街化区域、市街化調整区域以外の区域）における使用目的変更価格 |    |
|     | (4) 都市計画法の適用のある市町村の市街化区域における使用目的変更価格                      |    |
| 4   | 旧市町村別中田・中畑価格  | 19 |
|     | (1) 都市計画法の適用のない市町村の農用地区域内                                 |    |
|     | (2) 市街化調整区域の農用地区域内  |    |

# I 調査の方法

## 1 調査対象区域

調査対象区域は、平成27年5月1日時点で農業委員会が設置されている169市町村の昭和25年1月1日時点における旧市町村の区域である。

## 2 調査対象農地

調査対象農地は、調査対象区域の中田、中畑である。

中田、中畑とは、それぞれの調査対象区域の旧市町村（昭和25年1月1日）における、収量水準や生産条件が平均的な水田、畑のことをいう。

## 3 調査時点

調査時点は平成27年5月1日である。

## 4 農地価格

本調査における農地価格は、実際に取り引きされた売買価格ではなく、実際に取り引きされるであろう推定価格である。その推定に当たっては、調査時点に出来るだけ近い時点の売買実例価格や農業委員などの地域の実情に精通した者の意見等を参考とした。

なお、価格は10a当たりの価格であるが、表Ⅲ-3-(1)から(4)については3.3㎡当たりの価格である。

## 5 調査対象区域の農業地帯区分（「市街化区域及び市街化調整区域に関する線引き指定」が行われていない市町村）

調査地帯区分は、次のとおりである。

### <稲作地帯>（計 66 区域）

当別町、新篠津村、知内町、木古内町、江差町（江差町・泊村）、上ノ国町、奥尻町、せたな町（東瀬棚村・太櫓村）、今金町、蘭越町（南尻別村・磯谷村）、岩内町（岩内町・島野村）、南幌町、奈井江町、由仁町、長沼町、栗山町、月形町、浦臼町、新十津川町、妹背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、沼田町、岩見沢市（岩見沢市・北村・栗沢村）、美唄市、芦別市、赤平市、滝川市（滝川町・江部乙町）、砂川市、深川市（深川町・音江村、一己村・納内村・多度志町）、当麻町、比布町、愛別町、上川町、東川町、中富良野町、和寒町、幌加内町、士別市（士別町・上士別村・多寄村・温根別村・朝日村）、名寄市（風連村）、増毛町、小平町（小平村・鬼鹿村）、苫前町、羽幌町（羽幌町）、初山別村、留萌市、むかわ町（穂別村）、日高町（日高村）、平取町

#### <畑作地帯>（計 31 区域）

松前町(松前町・大島村・小島村・大沢村)、厚沢部町、二セコ町、真狩村、留寿都村、喜茂別町、京極町、倶知安町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、美幌町、津別町、斜里町、清里町、小清水町、訓子府町、大空町(東藻琴村・女満別村)、網走市、壮瞥町、洞爺湖町(虻田町)、士幌町、中札内村、更別村、池田町、浦幌町(浦幌村・大津村)

#### <園芸地帯>（計 30 区域）

福島町(福島町・吉岡村)、森町(森町)、八雲町(熊石村)、乙部町、せたな町(久遠村・貝取潤村)、島牧村(西島牧村・東島牧村)、寿都町(寿都町・歌棄村・樽岸村・磯谷村)、共和町(前田村・発足村・小沢村)、古平町、仁木町、余市町、赤井川村、夕張市、三笠市、南富良野町、名寄市(名寄町・智恵文村)、富良野市(富良野町・東山村・山部村)、豊浦町、洞爺湖町(洞爺村)

#### <酪農地帯>（計 72 区域）

森町(砂原村)、八雲町(八雲町・落部村)、長万部町、せたな町(瀬棚町)、黒松内町(黒松内村・熱郭村・樽岸村)、積丹町(美国町・入舩村・余別村)、占冠村、下川町、美深町、音威子府村、中川町、遠別町、天塩町、猿払村、浜頓別町、中頓別町、枝幸町(枝幸町・歌登村)、豊富町、稚内市(稚内市・宗谷村)、幌延町、置戸町、佐呂間町(佐呂間村・若佐村)、遠軽町(遠軽町・生田原村・丸瀬布村・白滝村)、湧別町(湧別町・上湧別町)、滝上町、興部町・西興部町、雄武町、紋別市(紋別町・上渚滑村・渚滑村)、上士幌町、鹿追町、新得町、清水町(清水町・御影村)、大樹町(大樹村・大津村)、広尾町、豊頃町(豊頃村・大津村)、本別町、足寄町(足寄村・西足寄町)、陸別町(陸別村・西足寄町)、厚岸町(厚岸町・大田村)、浜中町、標茶町(標茶町・大田村2-1)、弟子屈町、鶴居村、白糠町、別海町、中標津町、標津町、根室市(根室町・和田村・歯舞村)

#### <軽種馬地帯>（計 8 区域）

日高町(門別町)、新冠町、浦河町(浦河町・荻伏村)、様似町、えりも町、新ひだか町(静内町・三石村)

#### <そ の 他>（計 3 区域）

羽幌町(天売村・焼尻村)、むかわ町(鷓川村)

## 4 農地価格

本調査においては、農地価格変動傾向の把握をその目的のひとつとしている。このため、平均農地価格(全道、農業地帯区分別、振興局別)および対前年変動率の算出に当たっては、2年連続(平成26年、27年)で報告のあった区域のみを集計対象とした。

## Ⅱ 調査結果の概要

### 1 調査報告率

本調査は、道内170農業委員会を対象に昭和25年1月1日時点における275旧市町村の区域を調査し、さらに都市計画法の適用のある市町村と適用のない市町村に分けて実施した。

調査に対する報告状況は、表Ⅱ-1のとおりである。

表Ⅱ-1 報告率

| 区 分         | 旧市町村（区域）数 | 報告数 | 報告率   |
|-------------|-----------|-----|-------|
| 都市計画法の適用がある | 65        | 58  | 89.2% |
| 都市計画法の適用がない | 210       | 191 | 91.0% |

### 2 土地利用区別にみた農地価格の現況

本調査結果は、農地を都市計画法および農業振興地域の整備に関する法律により次のとおり区分して取りまとめた。

- (1) 純農地…都市計画法による市街化区域および市街化調整区域に関する線引き指定が行われていない市町村の農用地区域内の農地
- (2) 準農地…都市計画法による市街化区域および市街化調整区域に関する線引き指定が行われていない市町村の農用地区域外の農地
- (3) 都市農地…都市計画法による市街化区域および市街化調整区域に関する線引き指定が行われている市町村の農地

更に、この都市農地を（ア）市街化調整区域内の農用地区域、（イ）市街化調整区域内の農用地区域外、（ウ）その他の区域（市街化区域、市街化調整区域以外の区域、以下同じ。）の農用地区域内、（エ）その他の区域の農用地区域外、（オ）市街化区域の5つに区分した。

なお、（ ）内は、対前年との変動率である。

#### (1) 純農地価格（10aあたり）の現況

- ①純農地の中田価格 266千円（△0.7%）
- ②純農地の中畑価格 127千円（△0.3%）

#### (2) 準農地価格（10aあたり）の現況

- ①準農地の中田価格 230千円（△1.1%）
- ②準農地の中畑価格 132千円（△0.3%）

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| (3) 都市農地価格(10aあたり)の現況   |         |         |
| (ア) ①市街化調整区域の農用区域内の中田価格 | 450千円   | (△0.8%) |
| ②市街化調整区域の農用区域内の中畑価格     | 470千円   | (△1.2%) |
| (イ) ③市街化調整区域の農用区域外の中田価格 | 756千円   | (△1.3%) |
| ④市街化調整区域の農用区域外の中畑価格     | 1,029千円 | (△1.8%) |
| (ウ) ⑤その他の区域の農用区域内の中田価格  | 257千円   | (△1.4%) |
| ⑥その他の区域の農用区域内の中畑価格      | 201千円   | (△0.5%) |
| (エ) ⑦その他の区域の農用区域外の中田価格  | 438千円   | (0.0%)  |
| ⑧その他の区域の農用区域外の中畑価格      | 323千円   | (0.0%)  |
| (オ) ⑨市街化区域の中田価格         | 5,500千円 | (0.0%)  |
| ⑩市街化区域の中畑価格             | 4,104千円 | (0.0%)  |

### 3 農地価格の推移（純農地）

Ⅱ－３～７は、純農地（中田・中畑）のみについて見ることにする。

また、Ⅱ－３に限り、調査年に報告のあった区域全てを集計対象とする。このため、Ⅱ－４～７及びⅢの平均価格と数値が異なる場合がある。（集計対象が異なるため）中田・中畑の平均価格の推移を示したのが表Ⅱ－３である。

（１）本調査において、中田価格は、昭和５０年に２５２千円であったが、昭和５７年に価格は５２４千円と２倍に上昇した。しかし、その翌年以降、中田価格は下降しはじめ、平成２７年にはピーク時（昭和５７年）の５０％の水準である２６４千円にまで下降した。

（２）中畑価格は、昭和５０年に１２０千円であったが、その後中田同様に上昇を続け、昭和５９年には２３１千円でピークとなった。昭和６０年以降、中畑価格は下降しはじめ、平成２７年にはピーク時（昭和５９年）の５５％の水準である１２６千円となっている。

表Ⅱ－３ 純農地（中田・中畑）価格の推移（１０a当たり）

| 調査年   | 中 田      |     | 中 畑      |     |
|-------|----------|-----|----------|-----|
|       | 平均価格(千円) | 指 数 | 平均価格(千円) | 指 数 |
| 昭和５０年 | 252      | 48  | 120      | 52  |
| ５７年   | ○524     | 100 | 212      | 92  |
| ５９年   | 520      | 99  | ○231     | 100 |
| 平成 元年 | 415      | 79  | 187      | 81  |
| ６年    | 373      | 71  | 171      | 74  |
| １１年   | 339      | 65  | 152      | 66  |
| １６年   | 304      | 58  | 142      | 61  |
| ２１年   | 275      | 52  | 127      | 55  |
| ２６年   | 258      | 49  | 122      | 53  |
| ２７年   | 264      | 50  | 126      | 55  |

※○の印は本調査における最高値であり、指数は、中田については昭和５７年価格を、中畑については昭和５９年価格を、それぞれ１００とした。



#### 4 農業地帯区別にみた農地価格と対前年変動率（純農地）

農業地帯区別に調査時点における純農地（中田・中畑）価格の対前年変動率を示したのが表Ⅱ－４である。

（１）農業地帯区別にみた純農地・中田価格は、稲作地帯では、全道平均より10a当たり12千円高い278千円である。

純農地・中田価格の対前年変動率をみると、全道平均で0.7%下降しており、これよりも変動率が高かった稲作、畑作地帯ではそれぞれ1.0%、0.9%の下降となっている。

（２）農業地帯区別にみた純農地・中畑価格は、畑作、園芸、軽種馬地帯では、全道平均の127千円より高く、それぞれ、10a当たり193千円、184千円、272千円である。

純農地・中畑価格の対前年変動率をみると、全道平均で0.3%下降しており、この変動率よりも高かった畑作地帯では、1.0%の下降となっている。唯一、園芸地帯では0.4%上昇している。

表Ⅱ－４ 純農地（中田・中畑）価格（10a当たり）と対前年変動率（農業地帯区別別）

|       | 中 田      |        | 中 畑      |        |
|-------|----------|--------|----------|--------|
|       | 平均価格(千円) | 対前年変動率 | 平均価格(千円) | 対前年変動率 |
| 全 道   | 266      | △ 0.7% | 127      | △ 0.3% |
| 稲 作   | 278      | △ 1.0% | 101      | △ 1.0% |
| 畑 作   | 263      | △ 0.9% | 193      | △ 0.3% |
| 園 芸   | 270      | △ 0.2% | 184      | 0.4%   |
| 酪 農   | 153      | △ 0.4% | 87       | △ 0.2% |
| 軽 種 馬 | 275      | 0.0%   | 272      | 0.0%   |

※表中平均価格については、2年連続（平成27、26年）で報告のあった区域のみを集計対象とした。

表中対前年変動率については、2年連続（平成27、26年）で報告のあった区域の各年度の価格の総和をもとに算出した。

5 農業地帯区分別にみた農地価格の変動傾向（純農地）

調査時点における旧市町村毎の純農地（中田・中畑）価格を前年と比較し、その変動傾向を次の「上昇」「横ばい」「下降」に区分して取りまとめた。

上 昇…対前年上昇率が3%を超えた場合（変動率>3%）

横ばい…対前年変動率が±3%以内の場合（ $\Delta 3\% \leq \text{変動率} \leq 3\%$ ）

下 降…対前年下降率が3%を超えた場合（変動率< $\Delta 3\%$ ）

農業地帯区分別における純農地（中田・中畑）価格の変動傾向を示したのが表Ⅱ－5－（1）、Ⅱ－5－（2）である。

（1）純農地・中田価格の変動傾向をみると、「上昇」は2件（1.9%）、「横ばい」は92件（87.6%）、「下降」は11件（10.5%）となっている。  
（10.5%）であった。

（2）純農地・中畑価格の変動傾向をみると、「上昇」は5件（2.9%）、「横ばい」は156件（89.7%）、「下降」は13件（7.5%）となっている。

※上記（ ）内は構成比を表している。なお、端数処理のため各構成比の合計値が100になるとは限らない。

表Ⅱ－5－（1） 純農地・中田価格の変動傾向

| 区 分 | 件 数 |     |     | 構 成 比 (%) |       |      |
|-----|-----|-----|-----|-----------|-------|------|
|     | 上 昇 | 横ばい | 下 降 | 上 昇       | 横ばい   | 下 降  |
| 全 道 | 2   | 92  | 11  | 1.9       | 87.6  | 10.5 |
| 稲 作 | 2   | 48  | 10  | 3.3       | 80.0  | 16.7 |
| 畑 作 | 0   | 11  | 1   | 0.0       | 91.7  | 8.3  |
| 園 芸 | 0   | 18  | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |
| 酪 農 | 0   | 8   | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |
| 軽種馬 | 0   | 6   | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |
| その他 | 0   | 1   | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |

表Ⅱ－5－（2） 純農地・中畑価格の変動傾向

| 区 分 | 件 数 |     |     | 構 成 比 (%) |       |      |
|-----|-----|-----|-----|-----------|-------|------|
|     | 上 昇 | 横ばい | 下 降 | 上 昇       | 横ばい   | 下 降  |
| 全 道 | 5   | 156 | 13  | 2.9       | 89.7  | 7.5  |
| 稲 作 | 4   | 38  | 11  | 7.5       | 71.7  | 20.8 |
| 畑 作 | 0   | 28  | 1   | 0.0       | 96.6  | 3.4  |
| 園 芸 | 1   | 19  | 0   | 5.0       | 95.0  | 0.0  |
| 酪 農 | 0   | 64  | 1   | 0.0       | 98.5  | 1.5  |
| 軽種馬 | 0   | 6   | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |
| その他 | 0   | 1   | 0   | 0.0       | 100.0 | 0.0  |

## 6 農地価格の変動理由（純農地）

純農地価格の変動傾向（上昇、横ばい、下降）の理由について、アンケート方式で回答を求め、その結果を示したのが表Ⅱ－6－（１）－①から表Ⅱ－6－（２）－③である。

### （１）純農地・中田価格の変動理由

- ① 中田価格が昨年より「上昇」したと回答した件数は105件中2件であった。
- ② 中田価格が昨年とほぼ同じである「横ばい」（±3%以内の変動）の件数は105件中92件で、その理由として「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」と「あっせん事業等により価格水準が保たれているため」がそれぞれ32件、23件であった。

稲作地帯で「横ばい」と回答したのは48件である。その理由としては、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が最多回答の20件であり、次いで「あっせん事業等により価格水準が保たれているため」が14件であった。

- ③ 中田価格が昨年より「下降」（3%以上の下降）したと回答した件数は105件中11件であった。その理由として「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が5件、「農業後継者がいないため」が3件、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」が2件であった。稲作地帯で「下降」したと回答した件数は10件であった。

### （２）純農地・中畑価格の変動理由

- ① 中畑価格が昨年より「上昇」したと回答した件数は174件中5件であった。
- ② 中畑価格が昨年とほぼ同じである「横ばい」と回答した件数は174件中156件であり、その理由として「あっせん事業等により価格水準が保たれているため」が58件と最も多く、次に「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が52件、「農業後継者がいない」が14件と続いていた。

農業地帯区分別に見ると、「横ばい」の理由として、酪農地帯は「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が最多回答であり、稲作、畑作地帯では「あっせん事業等により価格水準が保たれているため」が最も多くの回答となった。

- ③ 中畑価格が昨年より「下降」したと回答した件数は174件中13件あり、その理由は「農地の買い手が少ないあるいは買い控えのため」が8件で最も多かった。

表Ⅱ－６－（１）－① 中田価格の上昇の理由（単位：件）

| 上昇の理由                 | 全道 | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|-----------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 農業収益が増加・安定しているため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農業経営の規模拡大意欲が強いため      | 2  | 2  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 圃場整備・土地改良事業等が行われたため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 他の地区からの代替地取得が多いため     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 工業用地等のための民間企業による買収の影響 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 道路・鉄道等公共買収の影響         | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農外資本による土地投機が行われたため    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地は売らないものという意識が強いため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地価格は上昇するものという意識が強いため | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| その他                   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 合計                    | 2  | 2  | 0  | 0  | 0  | 0   |

表Ⅱ－６－（１）－② 中田価格の横ばいの理由（単位：件）

| 横ばいの理由                 | 全道 | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|------------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 全体として農業の生産意欲が減退しているため  | 4  | 0  | 1  | 3  | 0  | 0   |
| 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため   | 32 | 20 | 0  | 7  | 2  | 3   |
| 米の需給調整（生産目標数量）のため      | 1  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1   |
| 兼業化の進行等による労働力不足のため     | 2  | 1  | 0  | 1  | 0  | 0   |
| 離農による過疎化が進行しているため      | 1  | 0  | 0  | 1  | 0  | 0   |
| 農業後継者がいないため            | 5  | 2  | 0  | 3  | 0  | 0   |
| 農地価格が農業収益等で買える限界に達したため | 6  | 2  | 2  | 1  | 1  | 0   |
| 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため   | 18 | 9  | 3  | 1  | 3  | 2   |
| あっせん事業等により価格水準が保たれている  | 23 | 14 | 5  | 1  | 2  | 0   |
| 負債整理のための農地売却が多いため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 土地投機や開発、宅地化等がおさまったため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| その他                    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 合計                     | 92 | 48 | 11 | 18 | 8  | 6   |

表Ⅱ－６－（１）－③ 中田価格の下降の理由（単位：件）

| 下降の理由                  | 全道 | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|------------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 全体として農業の生産意欲が減退しているため  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため   | 2  | 2  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 米の需給調整（生産目標数量）のため      | 1  | 1  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 兼業化の進行等による労働力不足のため     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 離農による過疎化が進行しているため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農業後継者がいないため            | 3  | 3  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地価格が農業収益等で買える限界に達したため | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため   | 5  | 4  | 1  | 0  | 0  | 0   |
| あっせん事業等により価格水準が保たれている  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 負債整理のための農地売却が多いため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 土地投機や開発、宅地化等がおさまったため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| その他                    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 合計                     | 11 | 10 | 1  | 0  | 0  | 0   |

表Ⅱ－６－（２）－① 中畑価格の上昇の理由（単位：件）

| 上昇の理由                 | 全道 | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|-----------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 農業収益が増加・安定しているため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農業経営の規模拡大意欲が強いため      | 4  | 4  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 圃場整備・土地改良事業等が行われたため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 他の地区からの代替地取得が多いため     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 工業用地等のための民間企業による買収の影響 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 道路・鉄道等公共買収の影響         | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農外資本による土地投機が行われたため    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地は売らないものという意識が強いため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地価格は上昇するものという意識が強いため | 1  | 0  | 0  | 1  | 0  | 0   |
| その他                   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 合計                    | 5  | 4  | 0  | 1  | 0  | 0   |

表Ⅱ－６－（２）－② 中畑価格の横ばいの理由（単位：件）

| 横ばいの理由                 | 全道  | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|------------------------|-----|----|----|----|----|-----|
| 全体として農業の生産意欲が減退しているため  | 4   | 0  | 1  | 3  | 0  | 0   |
| 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため   | 7   | 5  | 1  | 0  | 0  | 1   |
| 米の需給調整（生産目標数量）のため      | 1   | 0  | 0  | 0  | 0  | 1   |
| 兼業化の進行等による労働力不足のため     | 1   | 1  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 離農による過疎化が進行しているため      | 7   | 0  | 2  | 3  | 2  | 0   |
| 農業後継者がいないため            | 14  | 4  | 0  | 5  | 5  | 0   |
| 農地価格が農業収益等で買える限界に達したため | 7   | 2  | 3  | 1  | 1  | 0   |
| 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため   | 52  | 9  | 6  | 6  | 29 | 2   |
| あっせん事業等により価格水準が保たれている  | 58  | 14 | 15 | 1  | 27 | 0   |
| 負債整理のための農地売却が多いため      | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 土地投機や開発、宅地化等がおさまったため   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| その他                    | 5   | 3  | 0  | 0  | 0  | 2   |
| 合計                     | 156 | 38 | 28 | 19 | 64 | 6   |

表Ⅱ－６－（２）－③ 中畑価格の下降の理由（単位：件）

| 下降の理由                  | 全道 | 稲作 | 畑作 | 園芸 | 酪農 | 軽種馬 |
|------------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 全体として農業の生産意欲が減退しているため  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 米価など農産物価格が低い（不安定な）ため   | 3  | 3  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 米の需給調整（生産目標数量）のため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 兼業化の進行等による労働力不足のため     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 離農による過疎化が進行しているため      | 1  | 1  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農業後継者がいないため            | 1  | 1  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地価格が農業収益等で買える限界に達したため | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため   | 8  | 6  | 1  | 0  | 1  | 0   |
| あっせん事業等により価格水準が保たれている  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 負債整理のための農地売却が多いため      | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 土地投機や開発、宅地化等がおさまったため   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| その他                    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   |
| 合計                     | 13 | 11 | 1  | 0  | 1  | 0   |

7 農地価格の分布（純農地）

純農地（中田・中畑）価格の分布を示したのが表Ⅱ－7－（1）、表Ⅱ－7－（2）である。

（1）純農地・中田価格の分布状況を見ると、「20万円～30万円」の層が最も厚く41.9%、次いで「30万円～40万円」の層が32.4%となっている。

（2）純農地・中畑価格の分布状況を見ると、「5万円～10万円」の層が最も厚く26.4%で最も多く、次いで「10万円～15万円」の層が20.1%となっている。

表Ⅱ－7－（1） 純農地・中田価格の分布

| 区 分     | 件 数 | 構 成 比 (%) |
|---------|-----|-----------|
| 10万円未満  | 2   | 1.9       |
| 10～20万円 | 19  | 18.1      |
| 20～30万円 | 44  | 41.9      |
| 30～40万円 | 34  | 32.4      |
| 40～50万円 | 5   | 4.8       |
| 50～60万円 | 1   | 1.0       |
| 60万円以上  | 0   | 0.0       |
| 合計      | 105 | 100.0     |

※端数処理のため各構成比の合計値が100になるとは限らない。

表Ⅱ－7－（2） 純農地・中畑価格の分布

| 区 分     | 件 数 | 構 成 比 (%) |
|---------|-----|-----------|
| 5万円未満   | 28  | 16.1      |
| 5～10万円  | 46  | 26.4      |
| 10～15万円 | 35  | 20.1      |
| 15～20万円 | 30  | 17.2      |
| 20～25万円 | 17  | 9.8       |
| 25～30万円 | 11  | 6.3       |
| 30～35万円 | 3   | 1.7       |
| 35～40万円 | 2   | 1.1       |
| 40～45万円 | 1   | 0.6       |
| 45万円以上  | 1   | 0.6       |
| 合計      | 174 | 100.0     |

※端数処理のため各構成比の合計値が100になるとは限らない。

表Ⅲ－１－（１）地域別中田平均価格の推移

（純農地 単位：千円／10a、％）

| 地域名   | 平成27年 | 平成26年 | 変動率  |
|-------|-------|-------|------|
| 全 道   | 266   | 268   | -0.7 |
| 空 知   | 311   | 312   | -0.4 |
| 石 狩   | 444   | 445   | -0.2 |
| 後 志   | 228   | 228   | 0.0  |
| 胆 振   | 367   | 367   | -0.1 |
| 日 高   | 283   | 283   | 0.0  |
| 渡 島   | 282   | 282   | 0.0  |
| 檜 山   | 235   | 243   | -3.4 |
| 上 川   | 216   | 220   | -1.7 |
| 留 萌   | 166   | 171   | -2.5 |
| 宗 谷   | -     | -     | -    |
| オホーツク | 303   | 303   | 0.0  |
| 十 勝   | 380   | 380   | 0.0  |
| 釧 路   | -     | -     | -    |
| 根 室   | -     | -     | -    |

※表中平均価格については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域のみを集計対象とした。表中対前年変動率については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域の各年度の価格の総和をもとに算出した。

表Ⅲ－１－（２）地域別中畑平均価格の推移

(純農地 単位：千円／10a、%)

| 地域名   | 平成27年 | 平成26年 | 変動率  |
|-------|-------|-------|------|
| 全 道   | 127   | 127   | -0.3 |
| 空 知   | 125   | 125   | 0.1  |
| 石 狩   | 173   | 178   | -2.8 |
| 後 志   | 158   | 157   | 0.1  |
| 胆 振   | 219   | 219   | -0.2 |
| 日 高   | 235   | 235   | 0.0  |
| 渡 島   | 147   | 147   | 0.0  |
| 檜 山   | 128   | 132   | -2.5 |
| 上 川   | 79    | 81    | -1.3 |
| 留 萌   | 51    | 51    | 0.0  |
| 宗 谷   | 33    | 33    | -0.8 |
| オホーツク | 163   | 164   | -0.2 |
| 十 勝   | 144   | 144   | 0.0  |
| 釧 路   | 52    | 53    | -0.7 |
| 根 室   | 51    | 51    | 0.0  |

※表中平均価格については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域のみを集計対象とした。表中対前年変動率については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域の各年度の価格の総和をもとに算出した。



表Ⅲ－２－（１） 中田価格（全道平均）の推移

（単位：千円／10a、％）

| 区分                              |             | 平成27年 | 平成26年 | 変動率  |      |
|---------------------------------|-------------|-------|-------|------|------|
| 都市計画法の線引きの<br>行われていない市町村        | 農用区域内       | 266   | 268   | -0.7 |      |
|                                 | 農用区域外       | 230   | 232   | -1.1 |      |
| 都市計画法<br>の線引きの<br>行われている<br>市町村 | 市街化<br>調整区域 | 農用区域内 | 450   | 453  | -0.8 |
|                                 |             | 農用区域外 | 756   | 766  | -1.3 |
|                                 | その他の<br>区域  | 農用区域内 | 257   | 260  | -1.4 |
|                                 |             | 農用区域外 | 438   | 438  | 0.0  |
| 市街化区域                           |             | 5,500 | 5,500 | 0.0  |      |

※表中平均価格については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域のみを集計対象とした。

表中対前年変動率については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域の各年度の価格の総和をもとに算出した。

表中都市農地の平均価格については、各年度に報告のあった区域を集計対象した。

表中都市農地の対前年変動率については、各年度の報告のあった区域の価格の総和をもとに算出した。

表Ⅲ－２－（２） 中畑価格（全道平均）の推移

（単位：千円／10a、％）

| 区分                              |             | 平成27年 | 平成26年 | 変動率   |      |
|---------------------------------|-------------|-------|-------|-------|------|
| 都市計画法の線引きの<br>行われていない市町村        | 農用区域内       | 127   | 127   | -0.3  |      |
|                                 | 農用区域外       | 132   | 133   | -0.3  |      |
| 都市計画法<br>の線引きの<br>行われている<br>市町村 | 市街化<br>調整区域 | 農用区域内 | 470   | 475   | -1.2 |
|                                 |             | 農用区域外 | 1,029 | 1,048 | -1.8 |
|                                 | その他の<br>区域  | 農用区域内 | 201   | 202   | -0.5 |
|                                 |             | 農用区域外 | 323   | 323   | 0.0  |
| 市街化区域                           |             | 4,104 | 4,104 | 0.0   |      |

※表中平均価格については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域のみを集計対象とした。

表中対前年変動率については、2年連続（平成26年、27年）で報告のあった区域の各年度の価格の総和をもとに算出した。

表中都市農地の平均価格については、各年度に報告のあった区域を集計対象した。

表中都市農地の対前年変動率については、各年度の報告のあった区域の価格の総和をもとに算出した。

表Ⅲ－３－（１） 都市計画法の適用のない市町村における  
使用目的変更売買価格

（全道平均、単位：円／3.3㎡）

| 区分                    | 田             | 畑             |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 住宅用（民間）               | 20,670 【 19 】 | 21,791 【 36 】 |
| 工業用地用（民間）             | 21,104 【 10 】 | 19,399 【 19 】 |
| 国道・道道・高速道路・鉄道用地       | - 【 - 】       | 792 【 3 】     |
| 学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地 | 5,800 【 1 】   | 9,900 【 2 】   |

表Ⅲ－３－（２） 都市計画法の適用のある市町村の市街化調整区域における  
使用目的変更売買価格

（全道平均、単位：円／3.3㎡）

| 区分                    | 田           | 畑            |
|-----------------------|-------------|--------------|
| 住宅用（民間）               | 6,700 【 2 】 | 14,467 【 3 】 |
| 工業用地用（民間）             | 5,600 【 2 】 | 18,206 【 5 】 |
| 国道・道道・高速道路・鉄道用地       | - 【 - 】     | - 【 - 】      |
| 学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地 | - 【 - 】     | 43,543 【 2 】 |

表Ⅲ－３－（３） 都市計画法の適用のある市町村のその他の区域における  
使用目的変更売買価格

（全道平均、単位：円／3.3㎡）

| 区分                    | 田       | 畑            |
|-----------------------|---------|--------------|
| 住宅用（民間）               | - 【 - 】 | 48,000 【 1 】 |
| 工業用地用（民間）             | - 【 - 】 | 3,015 【 2 】  |
| 国道・道道・高速道路・鉄道用地       | - 【 - 】 | - 【 - 】      |
| 学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地 | - 【 - 】 | - 【 - 】      |

表Ⅲ－３－（４） 都市計画法の適用のある市町村の市街化区域における  
使用目的変更売買価格

（全道平均、単位：円／3.3㎡）

| 区分                    | 田            | 畑            |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 住宅用（民間）               | 39,205 【 3 】 | 36,326 【 4 】 |
| 工業用地用（民間）             | 15,250 【 2 】 | 39,757 【 3 】 |
| 国道・道道・高速道路・鉄道用地       | - 【 - 】      | - 【 - 】      |
| 学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地 | - 【 - 】      | - 【 - 】      |

【 】内は報告件数