

全道農業委員会会長・事務局長会議資料

平成22年

田畑売買価格等に関する調査結果

平成23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ました。

この報告書は、平成22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22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23年3月

北海道農業会議

# I 調査の方法

## 1 調査対象地区

調査対象地区は、平成22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、調査地区の中田、中畑である。

中田、中畑とは、それぞれの調査地区の旧市町村（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22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に決めている。

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 調査対象地区の農業地帯区分（「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 地区）

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・島牧村）、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 地区）

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、俱知安町、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 地区）

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 地区）

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・入舸村・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 地区）

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 地区）

羽幌町(天売村・焼尻村)、むかわ町（鵠川村）

## 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）および変動率の算出に当たっては、2年連続（平成21年、22年）で報告のあった地区のみを集計対象としている。

## Ⅱ 調査結果概要

### 1 報告率

本調査は、道内173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地区とし、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（地区）数	報告数	報告率
都市計画法の適用がある	65	57	87.7%
都市計画法の適用がない	210	179	85.2%

### 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）その他の地域（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（△3.4%）
- ②純農地の中畑価格 128千円（0.7%）

#### (2) 準農地価格（10aあたり）の現況

- ①純農地の中田価格 245千円（△6.3%）
- ②純農地の中畑価格 135千円（3.5%）

(3) 都市農地価格（10 a 当たり）の現況		
(ア) ①市街化調整区域の農用地区域内の中田価格	472千円	( △ 4.6% )
②市街化調整区域の農用地区域内の中畑価格	605千円	( △ 16.5% )
(イ) ③市街化調整区域の農用地区域外の中田価格	910千円	( △ 1.4% )
④市街化調整区域の農用地区域外の中畑価格	1,962千円	( △ 1.6% )
(ウ) ⑤その他の区域の農用地区域内の中田価格	278千円	( △ 1.6% )
⑥その他の区域の農用地区域内の中畑価格	228千円	( △ 0.8% )
(エ) ⑦その他の区域の農用地区域外の中田価格	467千円	( 17.5% )
⑧その他の区域の農用地区域外の中畑価格	321千円	( 37.9% )
(オ) ⑨市街化区域の中田価格	3,833千円	( △ 40.0% )
⑩市街化区域の中畑価格	6,644千円	( 13.8% )

### 3 農地価格の推移（純農地）

本章以降では、純農地のみについて見ることにする。

中田・中畑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、その後価格は下降の一途をたどり平成22年にはピーク時（昭和57年）の50%の水準である266千円にまで下降した。昭和59年意向27年間連続の下降となっている。

(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22年にはピーク時（昭和59年）の55%の水準である128千円となっている。

表Ⅲ－3 中田・中畑価格の推移（10a当たり）

調査年	中 田		中 畑	
	価格（千円）	指 数	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
17年	301	57	136	59
18年	301	57	132	57
19年	292	56	133	58
20年	275	52	128	55
21年	275	52	127	55
22年	266	51	128	55

注：※の印は本調査における最高値

指数は、中田については昭和57年価格を100とした。

中畑については昭和59年価格を100とした。

#### 4 農業地帯区別にみた農地価格と変動率（純農地）

農業地帯区別に調査時点における中田・中畑価格と対前年との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中田価格は、稲作地帯では、全道平均より10a当たり26千円高い292千円である。

稲作地帯の中田価格は、前年と比較し0.3%の上昇となっており、唯一上昇している農業地帯である。

(2) 農業地帯区別にみた中畑価格は、畑作、園芸、軽種馬地帯では、全道平均の128千円より高く、それぞれ、10a当たり187千円、152千円、299千円である。

中畑価格の変動率をみると、全道平均はほぼ変わらないものの、畑作、園芸地帯では、それぞれ8.8%、7.9%と下降しているが、酪農地帯では4.5%上昇している。

表Ⅱ－４ 中田・中畑価格（10a当たり）と対前年変動率（農業地帯区分別）

調査年	中 田		中 畑	
	価格（千円）	指 数	価格（千円）	指 数
全 道	266	△ 3.3%	128	0.8%
稲 作	292	0.3%	104	0.0%
畑 作	279	△ 9.1%	187	△ 8.8%
園 芸	239	△ 10.8%	152	△ 7.9%
酪 農	164	△ 0.6%	93	4.5%
軽 種 馬	287	0.0	299	0.0%

## 5 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 $\pm$ 3%以内の場合（ $\Delta$ 3% $\leq$ 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中田・中畑の変動傾向を示したのが表Ⅱ-5-(1)、Ⅱ-5-(2)である。

(1) 中田価格の変動傾向をみると、「上昇」との回答は0件であった。「横ばい」との回答が94件（87.0%）、「下降」との回答は14件（13.0%）であった。

(2) 中畑価格の変動傾向をみると、「上昇」は5件（3.0%）、「横ばい」は150件（88.8%）、「下降」は14件（8.3%）となっている。

表Ⅱ-5-(1) 中田価格の変動傾向

区 分	件 数			比 率 (%)		
	上 昇	横ばい	下 降	上 昇	横ばい	下 降
全 道	0	94	14	0.0	87.0	13.0
稲 作	0	48	6	0.0	88.9	11.1
畑 作	0	9	2	0.0	81.8	18.2
園 芸	0	21	4	0.0	84.0	16.0
酪 農	0	10	2	0.0	83.3	16.7
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) 中畑価格の変動傾向

区 分	件 数			比 率 (%)		
	上 昇	横ばい	下 降	上 昇	横ばい	下 降
全 道	5	150	14	3.0	88.8	8.3
稲 作	1	41	5	2.1	87.2	10.6
畑 作	1	21	3	4.0	84.0	12.0
園 芸	1	25	3	3.4	86.2	10.3
酪 農	2	55	3	3.3	91.7	5.0
軽種馬	0	7	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）

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）中田価格の変動理由

① 中田価格が昨年より「上昇」したとの回答は０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１０９件中９４件で、その内、稲作地帯で「横ばい」と回答したのは４８件である。

「横ばい」の理由としては、「農産物価格が低い（不安定な）ため」が１８件、次に「農地の買い手が少ないため」が１６件であった。全道的に見ると、「農産物価格が安い（不安定な）ため」と「農地の買い手が少ないため」がそれぞれ３４件、３２件である。

③ 中田価格が昨年より「下降」（３％以上の下降）した件数は１０９件中１４件あった。全道的には、理由として「農地の買い手が少ない」６件、「農地価格が農業収益等で買える限界に達した」と「農産物価格が低い（不安定）」がそれぞれ３件、２件あった。稲作地帯では「下降」したものは６件あった。

### （２）中畑価格の変動理由

① 中畑価格が昨年より「上昇」した件数は１６９件中５件あった。

② 中畑価格が昨年とほぼ同じである「横ばい」の件数は１６９件中１５０件あり、その理由として「農地の買い手が少ないため」が６８件（全体の約４割）、あり、次に「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件、「農産物価格が低い（不安定）」が２４件、「農業後継者がいない」が２３件が続いている。

農業地帯区分別に見ると全ての地帯で「横ばい」の理由として「農地の買い手が少ないため」が一番多く上げられ、特に、酪農地帯では「横ばい」と回答した５５件中２８件（５１％）が「農地の買い手が少ないため」と回答している。

③ 中畑価格が昨年より「下降」した件数は１６９件中１４件あり、その理由は「農業後継者がいない」が５件で最も多い。

## 7 農地価格の分布（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）中田価格の分布状況をみると、「20万円～30万円」の層が41.5%、次いで「30万円～40万円」の層で30.2%となっている。

（2）中畑価格の分布状況をみると、「5万円～10万円」の層が30.2%で最も多く、次いで「10万円～15万円」の層が21.9%となっている。

表Ⅱ－7－（1） 中田価格の分布

区 分	件 数	割 合 (%)
10万円未満	3	2.8
10～20万円	19	17.9
20～30万円	44	41.5
30～40万円	32	30.2
40～50万円	6	5.7
50～60万円	2	1.9
60万円以上	0	0.0
合計	106	100.0

表Ⅱ－7－（2） 中畑価格の分布

区 分	件 数	割 合 (%)
5万円未満	20	11.8
5～10万円	51	30.2
10～15万円	37	21.9
15～20万円	28	16.6
20～25万円	18	10.7
25～30万円	9	5.3
30～35万円	2	1.2
35～40万円	1	0.6
40～45万円	2	1.2
45万円以上	1	0.6
合計	169	100.0

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	0	0	0	0	0	0
ほ場整備・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かったため	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	0	0	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	1	0	1	0	0	0
米価など農産物価格が低い（不安定な）ため	34	18	2	8	1	4
生産調整のため	1	0	1	0	0	0
兼業化の進行等による労働力不足のため	2	1	0	1	0	0
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	9	2	1	4	2	0
農地価格が農業収益等で買える限界に達した	10	7	2	1	0	0
農地の買い手が少ないまたは買い控えのため	32	16	2	6	6	2
あっせん事業等，農業委員会の活動による	4	3	0	0	1	0
負債整理のための農地売却が多いため	0	0	0	0	0	0
土地投機や開発等がおさまったため	0	0	0	0	0	0
その他	1	1	0	0	0	0
合計	94	48	9	20	10	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	0	1	1	0	0
生産調整のため	1	0	1	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
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	3	1	0	1	1	0
農地価格が農業収益等で買える限界に達した	1	1	0	0	0	0
農地の買い手が少ないまたは買い控えのため	6	3	0	2	1	0
あっせん事業等，農業委員会の活動による	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	14	6	2	4	2	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	1	0	0	1	0	0
農業経営の規模拡大意欲が強いため	1	0	1	0	0	0
ほ場整備・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かったため	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	2	0	0	0	2	0
農地価格は上昇するものという意識が強いため	1	1	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0
合計	5	1	1	1	2	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	1	0	1	0	0	0
米価など農産物価格が低い（不安定な）ため	20	9	3	4	1	2
生産調整のため	0	0	0	0	0	0
兼業化の進行等による労働力不足のため	1	1	0	0	0	0
過疎化が進行しているため	3	0	2	0	1	0
農業後継者がいないため	18	4	1	7	6	0
農地価格が農業収益等で買える限界に達した	11	6	4	0	1	0
農地の買い手が少ないまたは買い控えのため	67	17	5	13	28	4
あっせん事業等，農業委員会の活動による	23	1	4	0	18	0
負債整理のための農地売却が多いため	2	1	0	0	0	1
土地投機や開発等がおさまったため	1	0	0	1	0	0
その他	3	2	1	0	0	0
合計	150	41	21	25	55	7

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	2	1	0	0	0
生産調整のため	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
過疎化が進行しているため	2	0	0	1	1	0
農業後継者がいないため	5	1	0	2	2	0
農地価格が農業収益等で買える限界に達した	1	0	1	0	0	0
農地の買い手が少ないまたは買い控えのため	1	1	0	0	0	0
あっせん事業等，農業委員会の活動による	1	0	1	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
土地投機や開発等がおさまったため	0	0	0	0	0	0
その他	1	1	0	0	0	0
合計	14	5	3	3	3	0

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22年	平成21年	変動率
全道	266	269	-1.3
石狩	478	481	-0.5
渡島	238	238	0.0
桧山	247	250	-1.5
後志	207	223	-7.4
空知	327	330	-0.9
上川	223	227	-1.4
留萌	175	179	-2.2
宗谷	-	-	-
オホーツク	344	356	-3.4
胆振	358	363	-1.5
日高	293	293	0.0
十勝	380	380	0.0
釧路	-	-	-
根室	-	-	-

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22年	平成21年	変動率
全道	128	127	0.4
石狩	181	182	-0.8
渡島	133	133	0.0
桧山	115	117	-2.1
後志	145	144	0.6
空知	126	121	4.4
上川	82	83	-1.0
留萌	52	53	-1.3
宗谷	34	34	0.0
オホーツク	154	152	1.2
胆振	223	225	-0.8
日高	228	254	-10.2
十勝	149	149	-0.4
釧路	57	57	0.0
根室	51	51	0.0

表Ⅲ－２－（１） 中田価格（全道平均）の推移

（単位：千円／10a、％）

区分		平成22年	平成21年	変動率	
都市計画法の線引きの 行われていない市町村	農用地区域内	266	269	-1.3	
	農用地区域外	237	262	-9.5	
都市計画法 の線引きの 行われている 市町村	市街化 調整区域	農用地区域内	472	491	-3.8
		農用地区域外	910	1,003	-9.3
	その他の 区域	農用地区域内	278	278	0.1
		農用地区域外	467	483	-3.4
	市街化区域	2,875	6,380	-54.9	

表Ⅲ－２－（１） 中畑価格（全道平均）の推移

（単位：千円／10a、％）

区分		平成22年	平成21年	変動率	
都市計画法の線引きの 行われていない市町村	農用地区域内	128	127	0.4	
	農用地区域外	132	130	1.4	
都市計画法 の線引きの 行われている 市町村	市街化 調整区域	農用地区域内	605	700	-13.6
		農用地区域外	1,962	1,921	2.1
	その他の 区域	農用地区域内	228	224	1.9
		農用地区域外	321	293	9.7
	市街化区域	6,644	5,719	16.2	

（注）都市計画法の線引きの行われていない市町村の農地価格及び変動率の算出に当たっては本調査年度とその前年度共に報告のあった市町村のみを集計の対象とした。また、都市計画法の線引きの行われている市町村の農地価格及び変動率の算出に当たっては各年度に報告のあった市町村を集計の対象とした。（表Ⅲ－２－（１）、（２）共通）

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）	22,429 【 28 】	22,299 【 46 】
工業用地用（民間）	24,790 【 10 】	18,260 【 20 】
国道・道道・高速道路・鉄道用地	13,614 【 4 】	2,459 【 5 】
学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地	11,494 【 4 】	8,709 【 3 】

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）	36,800 【 3 】	6,700 【 2 】
工業用地用（民間）	33,716 【 4 】	11,433 【 3 】
国道・道道・高速道路・鉄道用地	16,500 【 1 】	51,370 【 3 】
学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用地	45,210 【 1 】	- 【 - 】

表Ⅲ－３－（３） 都市計画法の適用のない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）	- 【 - 】	5,600 【 1 】
国道・道道・高速道路・鉄道用地	16,500 【 1 】	- 【 - 】
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ない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）	40,200 【 3 】	22,100 【 3 】
工業用地用（民間）	15,250 【 2 】	15,250 【 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	- 【 - 】	- 【 - 】

【 】内は報告件数