

取扱注意

田畑売買価格等に関する調査結果

令和2年度

令和3年3月

一般社団法人 千葉県農業会議

はじめに

近年の農地価格は、経済の景気後退の影響を受け、一時期に見られた広域的かつ急激な価格の上昇はおさまったが依然として高水準におかれているのが現状である。この傾向は、農業の生産手段としての農地価格の水準とは未だいい難く農業側にたった農地政策の積極的な推進が緊要である。農地政策を講じるにあたり、地価形成要因の把握が必要であり、本調査もその一つとして昭和31年から行われているものである。

複雑に変動する地価をめぐる情勢の中で、農地価格の実態とその要因を正確に把握することは非常に難しいことであるが、本調査ではより正確な実態把握を行うため、昭和49年に大幅に調査体系を見直した。その結果、従来農地分類・農地を主として慣行的な生産力等級である上・中・下田（畑）別に調査する体系から、都市計画法・農振法による線引き、区域設定別に調査する体系に変更した。また、農地の所有権有償の減少や都市近郊などにおける農地価格の高騰の実情を踏まえ、平成5年に所要の改正を行った。

本調査書は、令和2年度分の集計分析結果であり、関係機関、団体での関連諸対策を講ずる上で活用されることを希望するとともに、今後本調査が農地対策の基礎資料として十分対応できるものとなるよう、大方のご叱正をいただければ幸いである。

末筆ではあるが、毎年本調査にご協力いただいている県内市町村農業委員会の方々に対し、深く感謝の意を表す。

令和3年3月

一般社団法人 千葉県農業会議

目 次

I. 調査の目的	1
II. 調査の方法	1
1. 調査の機構	
2. 調査対象市町村と調査地区	
3. 調査対象農地	
4. 売買価格	
5. 調査時点	2
III. 集計区分	2
1. 経済地域区分	
2. 支庁別区分	
IV. 調査結果の概要	3
1. 調査対象地区の総数	3
2. 耕作目的農地価格の上昇・下降傾向	3
3. 令和元年度の耕作目的売買価格	7
4. 令和元年度の用途別農地転用価格	11
5. 樹園地を樹園地として売買する価格	13
V. 調査結果諸表	
1. 旧市町村別概要	16
2. 都市計画区域内の耕作目的売買価格	22
3. 都市計画区域外の耕作目的売買価格	28
4. 都市計画区域内の用途別農地転用価格	31
5. 都市計画区域外の用途別農地転用価格	37
6. 樹園地の売買価格	40

I. 調査の目的

本調査は、農地の売買価格等の動向を把握し、農業政策の立案推進及び農地価格の形成要因を明らかにした上で土地利用対策を講じるための基礎資料とする。

II. 調査の方法

1. 調査の機構

この調査は、全国農業会議所が作成した調査票を使用し、千葉県農業会議が県内全市町村農業委員会に対してアンケート調査を行った。

2. 調査対象市町村と調査地区

調査対象地区は、浦安市を除く昭和 25 年 1 月 1 日当時の全(旧)市町村を対象とした。昭和 25 年以降合併のあった市町村は、合併前のすべての旧市町村をそれぞれ調査対象にし、合併しない市町村はそのまま調査地区とした。

3. 調査対象農地

調査対象農地は、調査地旧市町村内の普通田畑とした。

農地の区分は、農振法による農用地区域・その他の区域による区分、都市計画法による市街化区域・市街化調整区域・その他の区域による区分、及び土地生産力による中田(中畑)の区分に従った。

4. 売買価格

耕作目的売買価格は、調査地区の旧市町村において、10 アール当たり「千円」の単位で調査した。その際、実際に取引された売買価格を記入するのではなく、調査時点(5 月 1 日現在)で旧市町村内の調査地域において、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中田・中畑の価格を売買価格とした。この価格の把握に当たっては、調査時点にできるだけ近い時点の売買実例価格や地域での呼び値、農業委員など地域に精通した方の意見を参考にするなど、主観による影響を避けて算出した。なお、売買実例価格を参考にする場合は、代替地取得による売買なども含むが、著しく水準が高い・または低いような実例については、その理由を見極めて、除外すべきものは除外するようにした。

使用目的変更(転用)価格は、農地(田・畑)を転用目的で売買する価格のうち、民間の開発による「住宅用」、同じく「商業・工業用地用」と「国県道・高速道・鉄道用」(市町村道は含まない)、「学校・公園・運動場・公立病院・公民館などの公共施設用」の 4 つの用途別に、田・畑それぞれ 3.3 平方メートル(1 坪)当たり「円」の単位で調査した。

「住宅用」「商業・工場用地用」については、売買実例価格を参考にして、調査地区として妥当と思われる価格を記入した。ただし、「国県道・高速道・鉄道用」、「学校・公園・公立病院・公民館などの公共施設用」は、売買実例価格のない場合は記入していない。

5. 調査時点

令和2年5月1日を調査時点とした。

Ⅲ. 集計区分

集計は、調査対象地区(旧市町村)を下記の区分毎に行った。

1. 経済地域区分

- (1) 千葉……………千葉地区、君津地区、東葛飾地区
- (2) 外房……………安房郡市、夷隅郡市
- (3) 九十九里……………長生郡市、山武郡市、海匝地区
- (4) 東下総……………香取郡市、印旛郡市

2. 支庁別区分(都市計画法の市街化区域・市街化調整区域指定市町村の場合)

- (1) 千葉……………千葉地区
(千葉市、習志野市、八千代市、市原市)
- (2) 君津……………君津地区
(木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市)
- (3) 山武……………大網白里市
- (4) 印旛……………印旛郡市
(成田市、佐倉市、白井市、印西市、四街道市、酒々井町、富里市、栄町)
- (5) 東葛飾……………東葛飾地区
(市川市、船橋市、松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ヶ谷市)

IV. 調査結果の概要

1. 調査対象地区の総数

調査対象地区は、旧市町村(昭和25年基準)全部343地区を対象とした。

この内、今年度集計に採用した地区数は、343地区(100.0%)である。(第1表)

第1表 調査対象地区数

(単位:地区・%)

	地区数	割合	集計数	割合
県計	343	100.0%	343	100.0%
京葉	102	29.7%	102	29.7%
外房	67	19.5%	67	19.5%
九十九里	105	30.6%	105	30.6%
東下総	69	20.1%	69	20.1%

2. 耕作目的農地価格の上昇・下降傾向

(1) 価格の上下傾向

調査対象全体の農地価格の動きとして、耕作目的農地価格を前年度と比較して、上下傾向を調査した。

県計では、「上昇」(対前年比較3%以上の上昇)と答えた地区が、田の場合5.2%、畑の場合は2.9%となっており、田畑とも前年を上回った。「横ばい」(対前年比較3%未満の変動)と答えた地区は、田の場合68.4%、畑の場合73.9%となっており、田畑とも前年を下回った。「下降」(対前年比較3%以上の下降)と答えた地区は、田の場合26.4%、畑の場合23.1%となっており、田畑とも前年を上回った。

第2表 売買価格の上下傾向の割合

(単位:地区・%)

		上昇		横ばい		下降		合計		構成比
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	
田	県計	16	5.2	210	68.4	81	26.4	307	100.0	100.0
	京葉	5	6.0	68	81.0	11	13.1	84	100.0	27.4
	外房	0	0.0	51	82.3	11	17.7	62	100.0	20.2
	九十九里	11	11.1	49	49.5	39	39.4	99	100.0	32.2
	東下総	0	0.0	42	67.7	20	32.3	62	100.0	20.2
畑	県計	9	2.9	227	73.9	71	23.1	307	100.0	100.0
	京葉	2	2.4	74	88.1	8	9.5	84	100.0	27.4
	外房	0	0.0	53	84.1	10	15.9	63	100.0	20.5
	九十九里	6	6.1	56	57.1	36	36.7	98	100.0	31.9
	東下総	1	1.6	44	71.0	17	27.4	62	100.0	20.2

(2) 上昇した理由

耕作目的農地価格について上昇した理由を見ると、田が「9. 農地は売らないもの」という意識が強く、売りに出される農地が少ないため」が一番多く 50%となっている。畑も同様に「9. 農地は売らないもの」という意識が強く、売りに出される農地が少ないため」が 66.7%で、同率となっている。

第3表 上昇した理由

(単位：地区・%)

		1. 農業収入が増加、安定しているため		2. 農業経営の規模拡大欲が強いため		3. 圃場整備・土地改良事業などが行われたため		4. 農用地区域での宅地化が進行した影響		5. 他の地区からの代替地取得が多かったため		6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	0	0.0%	5	31.3%	0	0.0%	1	6.3%	1	6.3%	0	0.0%
	京葉			4	80.0%			1	100.0%				
	外房												
	九十九里			1	20.0%					1	100.0%		
	東下総												
畑	県計	0	0.0%	2	22.2%	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%
	京葉			1	50.0%			1	100.0%				
	外房												
	九十九里												
	東下総			1	50.0%								

		7. 道路・鉄道等公共買収の影響		8. 農外資本による土地投機が行われたため		9. 農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため		10. 農地価格は上昇するものという意識が強く、前年より高い価格で売買されたため		11. その他		合計	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	0	0.0%	1	6.3%	8	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	100.0%
	京葉											5	31.3%
	外房											0	0.0%
	九十九里			1	100.0%	8	100.0%					11	68.8%
	東下総											0	0.0%
畑	県計	0	0.0%	0	0.0%	6	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	9	100.0%
	京葉											2	22.2%
	外房											0	0.0%
	九十九里					6	100.0%					6	66.7%
	東下総											1	11.1%

(3) 横ばい理由

横ばいの理由を県計で見ると、田畑両方で、「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、田では40.4%、畑では45.6%となっている。(第4表)

第4表 横ばい理由

(単位：地区・%)

		1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため		2. 米価など農産物価格が低い(不安定な)ため		3. 緊急生産調整推進対策のため		4. 兼業化の進行等による労働力不足のため		5. 過疎化が進行しているため		6. 農業後継者がいないため	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	13	6.1%	32	15.0%	0	0.0%	29	13.6%	2	0.9%	49	23.0%
	京葉	7	53.8%	2	6.3%			19	65.5%			8	16.3%
	外房	3	23.1%	3	9.4%			5	17.2%			17	34.7%
	九十九里	3	23.1%	10	31.3%			3	10.3%			15	30.6%
	東下総			17	53.1%			2	6.9%	2	100.0%	9	18.4%
畑	県計	17	7.5%	21	9.2%	0	0.0%	33	14.5%	2	0.9%	48	21.1%
	京葉	9	52.9%					23	69.7%			7	14.6%
	外房	3	17.6%	3	14.3%			5	15.2%			18	37.5%
	九十九里	4	23.5%	1	4.8%			3	9.1%			15	31.3%
	東下総	1	5.9%	17	81.0%			2	6.1%	2	100.0%	8	16.7%

		7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため		8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため		9. あっせん事業等、農業委員会の活動による		10. 負債整理のための農地売却が多いため		11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため		12. その他		合計	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	2	0.9%	86	40.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	213	100.0%
	京葉			32	37.2%									68	31.9%
	外房			23	26.7%									51	23.9%
	九十九里	2	100.0%	16	18.6%									49	23.0%
	東下総			15	17.4%									45	21.1%
畑	県計	3	1.3%	104	45.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	228	100.0%
	京葉			35	33.7%									74	32.5%
	外房			24	23.1%									53	23.2%
	九十九里	1	33.3%	32	30.8%									56	24.6%
	東下総	2	66.7%	13	12.5%									45	19.7%

(4) 下降した理由

下降した理由を県計で見ると、田畑両方で、「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、田では52.2%、畑では62.3%となっている。(第5表)

第5表 下降した理由

(単位：地区・%)

		1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため		2. 米価など農産物価格が低い(不安定な)ため		3. 緊急生産調整推進対策のため		4. 兼業化の進行等による労働力不足のため		5. 過疎化が進行しているため		6. 農業後継者がいないため	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	0	0.0%	6	8.7%	0	0	2	2.9%	6	8.7%	18	4.9%
	京葉							1	50.0%			5	27.8%
	外房											1	5.6%
	九十九里			2	33.3%			1	50.0%	6	100.0%	8	44.4%
	東下総			4	66.7%							4	22.2%
畑	県計	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	3	4.9%	6	9.8%	12	19.7%
	京葉	1	100.0%									3	25.0%
	外房											1	8.3%
	九十九里							3	100.0%	6	100.0%	5	41.7%
	東下総											3	25.0%

		7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため		8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため		9. あっせん事業等、農業委員会の活動による		10. 負債整理のため農地売却が多いため		11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため		12. その他		合計	
		地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合	地区数	割合
田	県計	0	0.0%	36	52.2%	1	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	69	100.0%
	京葉			5	13.9%									11	15.9%
	外房			10	27.8%									11	15.9%
	九十九里			21	58.3%	1	100.0%							39	56.5%
	東下総													8	11.6%
畑	県計	0	0.0%	38	62.3%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	61	100.0%
	京葉			4	10.5%									8	13.1%
	外房			9	23.7%									10	16.4%
	九十九里			21	55.3%	1	100.0%							36	59.0%
	東下総			4	10.5%									7	11.5%

3. 令和元年度の耕作目的売買価格

耕作目的売買価格の把握を都市計画法、農振法に基づき、調査対象地域を区分して行った。都市計画法による市街化区域・市街化調整区域毎の集計は、経済地域区分の代わりに支庁別の地域区分によって行った。

(1) 市街化区域の耕作目的田畑売買価格

都市計画法の市街化区域内耕作目的田畑価格を調査した。(第6表)

第6表 市街化区域内の耕作目的田畑売買価格 (単位：地区・千円)

	中田			中畑		
	地区数	固定資産税 評価額	自作地 価格	地区数	固定資産税 評価額	自作地価格
県平均	9	9,450	48,154	14	19,789	63,959
千葉県				1	58,888	84,126
君津	2	4,226	355	2	5,739	355
山武	3		1,100	3		1,033
印旛	0			2	28,750	25,000
東葛飾	4	13,182	107,344	6	20,734	126,248

(2) 市街化調整区域の耕作目的田畑売買価格

都市計画法の市街化調整区域については、農振法に基づく農用地区域と農用地区域以外の区域とに調査対象地区を区分し、それぞれの中田・中畑の価格を調査した。

① 農用地区域内田畑売買価格

県平均の田 10 アール当たり売買価格は 1,737 千円、畑の場合は 3,354 千円である(第7表)。

第7表 市街化調整区域・農用地区域内の耕作目的田畑売買価格(単位：地区・千円)

	中田			中畑		
	地区数	固定資産税 評価額	自作地 価格	地区数	固定資産税 評価額	自作地価格
県平均	90	94	1,737	87	66	3,354
千葉県	13	67	4,527	13	83	10,340
君津・安房	33	103	2,039	32	59	3,754
山武	8		719	8		665
印旛	30	95	526	29	64	764
東葛飾	6	98	1,449	5	72	1,967

② 農用地区域以外の田畑売買価格

県平均の田 10 アール当たり売買価格は 1,623 千円、畑の場合は 2,734 千円である（第 8 表）。

第 8 表 市街化調整区域・農用地区域以外の耕作目的田畑売買価格

（単位：地区・千円）

	中田			中畑		
	地区数	固定資産税 評価額	自作地 価格	地区数	固定資産税 評価額	自作地価格
県平均	76	94	1,623	90	65	2,734
千葉	3	57	2,062	10	85	3,813
君津・安房	32	102	1,224	32	59	2,149
山武	8		806	8		725
印旛	25	93	631	26	63	923
東葛飾	8	87	6,972	14	70	7,815

(3) 都市計画区域の無指定区域の耕作目的田畑売買価格

都市計画区域の無指定市町村については、調査対象地区を農振法に基づく農用地区域と農用地区域以外の区域とに区分し、それぞれの中田・中畑の価格を調査した。

① 農用地区域内田畑売買価格

県平均の田 10 アール当たり売買価格は 897 千円、畑の場合は 939 千円である（第 9 表）。前年と比較して、全体に売買価格が低下している。

第 9 表 農用地区域内の耕作目的田畑売買価格

（単位：地区・千円）

	中田			中畑		
	地区数	固定資産税 評価額	自作地 価格	地区数	固定資産税 評価額	自作地価格
県平均	174	99	897	174	59	939
京 葉	0			0		
外 房	52	99	1,006	53	55	834
九十九里	91	96	793	89	60	911
東下総	31	107	1,021	32	62	1,188

② 農用地区域外の田畑売買価格

県平均の田 10 アール当たり売買価格は 886 千円、畑の場合は 913 千円である(第 10 表)。前年と比較して、全体に売買価格が低下している。

第 10 表 農用地区域外の耕作目的田畑売買価格 (単位: 地区・千円)

	中田			中畑		
	地区数	固定資産税 評価額	自作地 価格	地区数	固定資産税 評価額	自作地価格
県平均	166	93	886	166	56	913
京 葉	0			0		
外 房	56	92	897	55	49	777
九十九里	83	90	775	83	58	830
東下総	27	107	1,207	28	63	1,427

(4) 田畑売買価格の推移

調査開始初年度よりの自作地価格の推移を見ると以下のようになっている。(第 11 表)

第 11 表 田畑売買価格の推移 (単位: 千円)

	田			畑						
昭和 31	107			78						
32	101			81						
33	136			125						
34	143			120						
35	149			130						
36	161			156						
37	161			188						
38	249			245						
39	263			278						
40	283			283						
41	329			369						
42	431			533						
43	597			664						
44	850			906						
	市街化 区域	市街化調整区域		都市計画法 無指定区域		市街化区域	市街化調整区域		都市計画法 無指定区域	
45	3,916	2,173		1,028		4,453	2,424		1,149	
46	5,559	2,566		1,218		6,599	3,102		1,218	
47	5,819	2,969		1,491		7,146	3,560		1,645	
48	7,785	4,317		1,866		9,505	5,229		2,298	
	市街化 区域	市街化調整区域		都市計画法無指定区 域		市街化区域	市街化調整区域		都市計画法 無指定区域	
		農用地 区域内	農用地 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外		農用地 区域内	農用地 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外
49	8,626	3,482	5,513	1,068	1,537	14,622	3,945	7,095	1,028	1,619
50	10,207	3,688	5,343	1,117	1,491	14,053	4,281	7,367	1,150	1,650

51	11,528	3,401	5,581	1,231	1,228	16,544	4,312	7,033	1,175	1,275
52	13,666	3,191	5,928	1,329	1,329	18,032	3,828	7,280	1,288	1,368
53	17,452	3,488	6,437	1,268	1,319	22,355	4,063	8,094	1,269	1,375
54	17,111	3,660	6,320	1,287	1,307	22,037	4,332	7,522	1,254	1,331
55	21,280	3,899	6,254	1,333	1,347	36,819	4,624	7,646	1,290	1,346
56	23,017	3,867	7,989	1,605	1,813	29,840	5,782	8,983	1,589	1,820
57	30,261	4,582	8,312	1,666	1,863	34,446	6,464	10,979	1,625	2,160
58	34,427	4,797	9,184	1,747	2,025	40,064	6,982	11,716	1,670	2,048
59	34,335	4,858	8,128	1,783	2,042	39,071	6,868	10,601	1,679	2,059
60	35,417	5,167	8,522	1,841	2,136	40,394	6,982	10,938	1,733	2,184
61	35,591	5,176	8,833	1,889	2,148	41,245	6,930	10,944	1,793	2,164
62	36,865	5,368	9,122	1,900	2,136	43,065	7,039	11,141	1,789	2,149
63	51,656	5,488	9,573	1,924	2,109	66,220	8,480	12,272	1,828	2,159
平成元	71,994	6,154	10,919	2,056	2,435	92,901	10,120	14,639	1,969	2,412
2	78,184	8,324	14,011	2,122	2,441	97,312	10,923	16,492	2,097	2,636
3	85,236	9,095	15,984	2,241	2,562	123,077	12,274	18,994	2,221	2,539
4	100,310	11,050	18,378	2,288	2,618	145,067	14,765	24,135	2,221	2,705
5	91,532	11,069	16,378	2,385	2,669	131,615	14,049	21,492	2,312	2,666
6	84,817	9,643	14,767	2,402	2,715	113,214	13,141	19,013	2,323	2,676
7	84,841	8,711	13,652	2,424	2,701	93,277	11,398	18,118	2,319	2,732
8	86,662	8,970	12,932	2,406	2,679	96,364	11,754	16,843	2,331	2,728
9	50,003	8,515	12,377	2,630	2,613	69,896	15,807	18,078	2,194	2,272
10	53,294	8,833	13,791	2,478	2,705	105,248	11,259	16,085	2,048	2,119
11	63,054	7,852	11,031	2,429	2,429	96,659	10,349	13,568	1,904	1,987
12	108,115	6,591	11,731	2,205	2,227	110,710	7,748	13,823	2,040	2,189
13	110,072	5,672	8,231	2,086	2,145	115,917	6,666	11,049	1,949	2,105
14	87,619	5,402	7,667	1,993	2,061	100,261	6,122	10,079	1,863	2,035
15	104,258	4,648	7,394	1,870	1,950	116,611	6,822	10,002	1,755	1,925
16	130,745	4,432	7,114	1,816	1,871	137,975	6,252	8,879	1,702	1,869
17	141,054	3,385	6,879	1,687	1,686	139,288	5,999	9,120	1,621	1,699
18	142,054	3,060	5,355	1,656	1,784	137,988	4,709	6,456	1,598	1,806
19	143,839	2,625	4,233	1,614	1,747	140,956	4,215	5,762	1,540	1,687
20	117,261	2,717	5,028	1,444	1,494	129,381	4,352	6,634	1,429	1,590
21	98,505	2,571	2,728	1,418	1,475	116,852	3,906	3,836	1,405	1,555
22	116,406	2,372	3,465	1,375	1,439	127,634	3,664	4,521	1,366	1,498
23	63,223	2,201	2,046	1,301	1,374	83,019	3,341	3,791	1,320	1,458
24	65,518	2,055	3,999	1,193	1,183	83,925	3,337	5,075	1,222	1,211
25	57,080	2,036	1,724	1,160	1,149	83,628	3,224	2,660	1,188	1,183
26	41,289	2,005	1,638	1,124	1,109	41,917	2,906	2,427	1,148	1,136
27	42,890	1,806	1,643	1,159	1,165	62,319	3,514	2,883	1,180	1,167
28	47,339	1,797	1,718	1,133	1,063	55,875	3,525	2,914	1,136	1,080
29	38,896	1,747	1,800	1,080	1,030	61,425	3,556	2,909	1,101	1,065
30	44,208	1,677	1,762	1,050	1,022	63,599	3,304	3,253	1,080	1,057
令和元	48,888	1,723	1,694	955	933	66,050	3,238	2,866	986	954
2	48,154	1,737	1,623	897	886	63,959	3,354	2,734	939	913

4. 令和元年度の用途別農地転用価格

農地転用価格の把握を都市計画法、農振法に基づき、調査対象地域を区分して行った。都市計画法による市街化区域・市街化調整区域毎の集計は、経済地域区分の代わりに支庁別の地域区分によって行った。

(1) 市街化区域の転用価格

市街化区域内における各使用目的の転用価格（3.3 平方メートル／円）は、以下のようにになっている。（第 12 表）

第 12 表 市街化区域の転用価格

（単位：地区・円）

		住宅用		商業・工場用地用		国・県道、鉄道用		学校、公園、運動場、公立病院、公民館等	
		地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格
田	県計	10	56,700	11	55,113	1	25,000		
	千葉								
	君津・安房	6	16,167	7	10,892				
	山武	2	55,000	2	65,000	1	25,000		
	印旛								
	東葛飾	2	180,000	2	200,000				
畑	県計	21	218,630	17	177,417	1	20,000	1	14,803
	千葉	4	346,022						
	君津・安房	7	23,401	8	14,843			1	14,803
	山武	2	55,000	2	65,000	1	20,000		
	印旛	2	100,000	2	130,000				
	東葛飾	6	455,558	5	501,469				

(2) 市街化調整区域の転用価格

市街化調整区域内における各使用目的の転用価格は以下のようにになっている。
(第13表)

第13表 市街化調整区域の転用価格

(単位：地区・円)

		住宅用		商業・工場用地用		国・県道、鉄道用		学校、公園、運動場、公立病院、公民館等	
		地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格
田	県計	10	53,425	23	27,708	1	20,000		
	千葉	1	153,169	2	103,308				
	君津・安房	4	35,197	13	11,890				
	山武	2	42,500	2	52,500	1	20,000		
	印旛	1	15,292						
	東葛飾	2	70,000	6	28,515				
畑	県計	18	47,276	34	18,792	1	15,000		
	千葉	4	54,298	6	24,528				
	君津・安房	7	43,192	15	9,461				
	山武	3	35,000	2	52,500	1	15,000		
	印旛	2	33,215	2	18,170				
	東葛飾	2	80,000	9	23,168				

(3) その他の区域の転用価格

都市計画法無指定区域内における各使用目的の転用価格は以下のようにになっている。(第14表)

第14表 その他の区域の転用価格

(単位：地区・円)

		住宅用		商業・工場用地用		国・県道、鉄道用		学校、公園、運動場、公立病院、公民館等	
		地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格	地区数	価格
田	県計	47	31,492	31	28,931				
	京葉								
	外房	23	24,013	10	13,910				
	九十九里	8	40,368	9	36,329				
	東下総	16	37,806	12	35,900				
畑	県計	72	33,388	42	26,952				
	京葉								
	外房	27	26,974	10	19,750				
	九十九里	26	35,681	20	23,049				
	東下総	19	39,364	12	39,458				

5. 樹園地を樹園地として売買する価格

調査地区全体に対して、樹園地を樹園地として売買する場合の価格（10 アール当たり／千円）を調査した。（第 15 表）

第 15 表 樹園地の売買価格

（単位：地区・千円）

	成園		未成園	
	地区数	価格	地区数	価格
県平均	4	4,400	2	2,667
京 葉	2	5,666	1	2,500
外 房	1	1,000		
九十九里				
東下総	1	4,000	1	3,000

調 査 結 果 諸 表
旧市町村別

〔表の見方〕

1. 都市計画法線引きの結果

- A 全域が市街化区域になった
- B 全域が市街化区域と市街化調整区域になった
- C 全域が市街化調整区域になった
- D 一部が市街化区域と市街化調整区域になった
- E 一部が市街化調整区域になった
- F 全域が市街化区域にも市街化調整区域にもならなかった

2. 農用地区域の割合

- A 80%以上
- B 50～80%
- C 20～50%
- D 20%未満
- E 0%

3. 農地価格の傾向

- ↑ 前年に比較し、上昇（3%超）
- ⇔ 前年に比較し、横ばい
- ↓ 前年に比較し、下降（3%超）

4. 表中、価格など（ ）内の値は前年（令和元年度）値