

調 査 研 究 資 料  
2020年（令和2年）3月

2019年（平成31年）

田畑売買価格等に関する調査報告書

一般社団法人神奈川県農業会議

# 目 次

○ 調査概要 .....	1
○ 調査結果	
1 耕作目的の田畑売買価格の平均 .....	1
2 年次別自作地売買価格の推移 .....	3
3 区域別売買価格 .....	5
(1) 農用区域（市街化調整区域）の自作地売買価格 .....	6
(2) 農用区域（その他の区域）の自作地売買価格 .....	7
(3) 農用区域の自作地売買価格 .....	8
農用区域の農地価格の変化 .....	9
(4) 農用区域外（市街化調整区域）の自作地売買価格 ...	11
(5) 農用区域外（市街化区域を除く）の自作地売買価格 ...	12
(6) 市街化調整区域の自作地売買価格 .....	13
(7) 市街化区域の自作地売買価格 .....	14
区域別自作地売買価格一覧表 .....	15
4 転用目的の売買価格 .....	16
(1) 市街化区域 .....	16
(2) 市街化調整区 .....	17

## ○ 調査概要

31年「田畑売買価格等に関する調査」は、昭和25年当時の171の旧市町村を調査対象地区に、令和元年5月1日を調査時点とし、平成30年5月1日～同31年4月30日までの1年間を調査期間としています。

調査は、県内の32の農業委員会（調査時点現在）に依頼し実施したもので、回答のあった農業委員会のうち、「該当なし」を除いた69旧市町村分の報告を集計したものです。

なお、報告された田畑売買価格は、調査期間中に実際に取引された売買価格そのものではなく、地域での呼び値や農地精通者の意見を踏まえた「売り手・買い手双方が妥当とみて実際に取り引きされるであろう中田・中畑の価格」です。

## ○ 調査結果

### 1 耕作目的の田畑売買価格の平均（自作地売買価格（平均価格））

耕作目的の田畑売買価格の平均とは、都市計画法により区分した神奈川県内の「市街化調整区域」、「市街化区域」及び「未区分区域内」における農地価格の平均を計算したものです。

自作地を自作地として売る場合の平均価格（旧市町村全体の農地のうち耕作を目的とした10アール当たりの平均価格）を県全体で見ると、中田は3,228.1万円、中畑は2,409.0万円となりました。前年と比べると、中田で17%の上昇、中畑で9%の上昇となっています。

今回、中田の価格が上昇したのは、田では昨年なかった「6000～9000万円未満」の価格帯の報告が少なかったことによる。また中畑の価格が上昇したのは、「1000万円未満」の価格帯の報告が昨年より少なかったことによります。市部の平均価格は、中田が4,330.6万円、中畑が3,032.8万円となっています。

町村部の平均価格は中田で1574.4万円、中畑で953.4万円となっています。町村部は、報告件数が全体的に少なく田は、「1000万円未満」の価格帯で8件、畑は全体で15件となっています。

「3000万円～6000万円未満」の価格帯と「6000万円～9000万円未満」の価格帯にそれぞれ1件ずつとなっています。

今回の調査で、市部・町村部ともに報告の多かった価格帯は田、畑ともに「1000万円未満」でした。これを市部と町村部を合わせた報告全体としての割合から見ると、田で61.1%、畑で64%を占めていることとなります。前年においても田、畑とも同価格帯が最も多く占めていました。

○耕作目的の売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

○耕作目的の売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	11	61%	8	67%	27	64%	15	83%
1000～3000万円未満	0	0%	2	17%	4	10%	1	6%
3000～6000万円未満	0	0%	1	8%	2	5%	1	6%
6000～9000万円未満	2	11%	1	8%	3	7%	1	6%
9000万円～2億円未満	5	28%	0	0%	6	14%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	18	100%	12	100%	42	100%	18	100%
平均(千円)	43,306		15,744		30,328		9,534	
	横浜・川崎				横浜・川崎		21,307	
県全体 対前年変動率	32,281 117%				24,090 109%			

※中田・中畑とは、調査地区の旧市町村において、収量水準や生産条件が標準的な田・畑を指します。

## 2 年次別自作地売買価格の推移

年次別の自作地売買価格（1993年の調査から中庸価格の項目が廃止されたため、1994年の調査から平均価格を開始）を見ると、1998年以降、中田・中畑ともに下落しており、2009年以降では中田で横ばい傾向、中畑では下落傾向がみられます。2019では、中田、上昇、中畑では上昇しました。

## 年次別自作地売買価格

(10ア-当たり千円)

西暦	中田	中畑	西暦	中田	中畑
1,958	194	124	1,990	62,100	69,244
1,959	224	218	1,991	65,694	79,244
1,960	346	318	1,992	74,903	77,756
1,961	516	558	1,993	59,459	67,190
1,962	765	893	1,994	69,490	86,811
1,963	903	1,171	1,995	66,472	65,896
1,964	1,866	2,177	1,996	71,507	77,982
1,965	2,582	2,753	1,997	70,176	69,988
1,966	2,715	2,939	1,998	59,494	64,325
1,967	3,626	3,743	1,999	53,936	59,615
1,968	4,599	5,151	2,000	47,426	43,733
1,969	5,967	6,181	2,001	38,126	42,519
1,970	7,999	7,822	2,002	33,071	39,557
1,971	10,167	10,376	2,003	30,655	32,446
1,972	12,153	12,482	2,004	27,180	22,806
1,973	15,776	15,328	2,005	27,427	28,068
1,974	19,350	19,429	2,006	31,485	32,575
1,975	19,426	20,345	2,007	28,015	26,165
1,976	18,850	19,802	2,008	28,396	27,150
1,977	23,642	24,397	2,009	35,453	28,389
1,978	23,480	23,767	2,010	33,539	29,736
1,979	25,886	27,189	2,011	34,087	27,768
1,980	30,216	31,727	2,012	32,161	24,703
1,981	31,617	33,044	2,013	34,896	20,717
1,982	37,635	38,560	2,014	35,641	20,230
1,983	35,490	36,962	2,015	31,914	20,605
1,984	33,928	37,234	2,016	31,285	22,989
1,985	37,329	42,170	2,017	25,646	22,710
1,986	38,343	41,817	2,018	27,558	22,142
1,987	40,345	42,722	2,019	32,281	24,090
1,988	55,020	55,697			
1,989	58,978	61,545			

## 年次別自作地売買価格変動率

西暦	中田	中畑	西暦	中田	中畑
1958	－	－	1989	107%	110%
1959	115%	176%	1990	105%	113%
1960	154%	146%	1991	106%	114%
1961	149%	175%	1992	114%	98%
1962	148%	160%	1993	79%	86%
1963	118%	131%	1994	117%	129%
1964	207%	186%	1995	96%	76%
1965	138%	126%	1996	108%	118%
1966	105%	107%	1997	98%	90%
1967	134%	127%	1998	85%	92%
1968	127%	138%	1999	91%	93%
1969	130%	120%	2000	88%	73%
1970	134%	127%	2001	81%	97%
1971	127%	133%	2002	87%	93%
1972	120%	120%	2003	80%	76%
1973	130%	123%	2004	89%	70%
1974	123%	127%	2005	101%	123%
1975	100%	105%	2006	115%	116%
1976	97%	97%	2007	89%	80%
1977	125%	123%	2008	101%	104%
1978	99%	97%	2009	125%	105%
1979	110%	114%	2010	95%	105%
1980	117%	117%	2011	102%	93%
1981	105%	104%	2012	94%	89%
1982	119%	117%	2013	109%	84%
1983	94%	96%	2014	102%	98%
1984	96%	101%	2015	90%	102%
1985	110%	113%	2016	98%	112%
1986	103%	99%	2017	82%	99%
1987	105%	102%	2018	107%	97%
1988	136%	130%	2019	117%	109%

### 3 区域別売買価格

この調査では、都市計画法に基づき「市街化区域」、「市街化調整区域」の線引きが行われた旧市町村と未線引きの旧市町村とに区分して平均価格を調査しています。

調査の価格について、線引が行われている市町村では「市街化区域」、「市街化調整区域」及び「その他の区域」における「農用地区域」と「農用地区域外」に区分します。

また、線引のない市町村では、「農用地区域」と「農用地区域外」に区分します。

※「農用地区域」とは、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づいて、市町村が農業振興地域整備計画の農用地利用計画において定める「農業振興地域における今後10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地」のことです。



### (1) 農用地区域（市街化調整区域）の自作地売買価格

「市街化調整区域にある農用地区域」の自作地売買価格は、県全体10アール当たりの平均で、中田が329.9万円、前年に比べて84%の上昇、中畑が434.5万円の前年に比べて3%の上昇となりました。

今回中田、中畑ともに価格が上昇したのは、「1000万円未満」の価格帯の報告で昨年よりも高い価格の報告が多くあったことによります。

報告の多くは田、畑ともに全て「1000万円未満」の価格帯で、町村部からの報告も中田で3件、中畑で6件でした。

### ○農用地区域（市街化調整区域）・自作地売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	8	100%	3	100%	13	100%	6	100%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9000万円～2億円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	8	100%	3	100%	13	100%	6	100%
平均(千円)	3,756		2,081		5,667		1,479	
	横浜・川崎				横浜・川崎		8,029	
県全体 対前年変動率	3,299				4,345			
	184%				103%			

(2) 農用地区域（その他の区域）の自作地売買価格

（都市計画法の線引のない旧市町村の農用地区域等）

農用地区域（その他の区域）の自作地売買価格については、いくつかの町村部のみの報告になりますが、全体的に報告件数が少なく6件しかありませんでした。

県全体（町村部のみ）10アール当たりの平均価格は、中田で2600万円となりましたが報告件数は2件だけでした。

中畑についても報告件数は5件ですが、平均価格が1120.7万円となりました。

○農用地区域（その他の区域）・自作地売買価格

（旧市町村数割合、10a当たり千円）

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	0		0	0%	2	50%	0	
1000～3000万円未満	0		2	100%	2	50%	0	
3000～6000万円未満	0		0	0%	0	0%	0	
6000～9000万円未満	0		0	0%	0	0%	0	
9000万円～2億円未満	0		0	0%	0	0%	0	
2億円以上	0		0	0%	0	0%	0	
計	0		2	100%	4	100%	0	
平均(千円)			26,000		11,207			
	横浜・川崎				横浜・川崎		11,207	
県全体	26,000				11,207			
対前年変動率	349%				103%			

### (3) 農用地区域の自作地売買価格

#### (市街化調整区域・その他の区域)

次の表は、県内の農用地区域（「市街化調整区域にある農用地区域」と「その他の区域にある農用地区域」）の自作地売買価格を集計したものです。

農用地区域の自作地売買価格における県全体10アール当たりの平均は中田が679.2万円で前年より155%の上昇、中畑では553.8万円となり前年より8%の上昇となりました。

中田価格が大きく上昇したのは、前年に比べて「1000万円未満」の価格帯で比較的価格の高い報告があったことと「1000～3000万円未満」の価格帯に町村部から報告があったことによります。

また、中畑価格が下落したのも前年に比べて「1000万円未満」の価格帯の報告件数が増えたことによります。

#### ○農用地区域・自作地売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	8	100%	3	60%	15	88%	6	100%
1000～3000万円未満	0	0%	2	40%	2	12%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9000万円～2億円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	8	100%	5	100%	17	100%	6	100%
平均(千円)	3,756		11,649		6,971		1,479	
	横浜・川崎				横浜・川崎		10,571	
県全体	6,792				5,538			
対前年変動率	255%				108%			

## ◆ 農用地区域の農地価格の変化 ◆

次の表は、「農用地区域」の農地価格が「前年に比べてどう変化したのか」を「上昇」・「横ばい」・「下降」の項目で調べた結果になります。

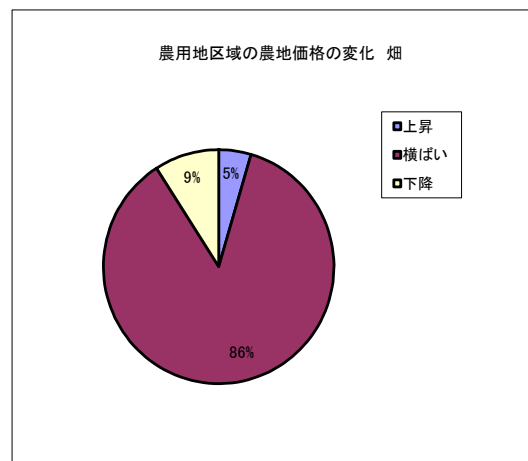
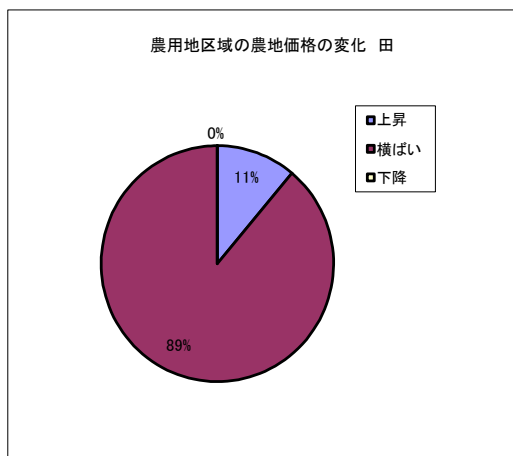
調査結果では、最も回答が多かったのは田、畑ともに「横ばい」で、それぞれ89%、86%となりました。

また、「下降」が田で0%、畑で9%となりました。昨年に比べて「下降」は減りました。

※この項目では、前年の調査票で農用地区域の農地価格が記載されている場合について、その動向の報告を受けたものです。したがって本項目の件数は、自作地売買価格の報告件数とは異なります。

農用地区域の農地価格の変化（割合）

	田	畑
上昇	11%	5%
横ばい	89%	86%
下降	0%	9%
合計	100%	100%



## 農用地区域の農地価格の変化の理由

上昇				
田		畑		理由
件数	割合	件数	割合	
0	0%	0	0%	収益が増加・安定しているため
0	0%	0	0%	規模拡大意欲が強いため
0	0%	0	0%	ほ場整備等が行われたため
0	0%	0	0%	宅地化が進行したため
0	0%	1	100%	代替地取得が多かったため
0	0%	0	0%	民間企業による買収の影響
0	0%	0	0%	公共買収の影響
0	0%	0	0%	農外資本による土地投機のため
0	0%	0	0%	売りに出される農地が少ないため
1	100%	0	0%	農地価格は上昇するものという意識から前年より高く売買
0	0%	0	0%	その他

横ばい				
田		畑		理由
件数	割合	件数	割合	
3	38%	2	11%	農業の生産意欲が減退
2	25%	0	0%	農産物価格が低い(不安定)なため
0	0%	0	0%	緊急生産調整推進対策のため
0	0%	0	0%	兼業化による労働力不足のため
0	0%	0	0%	過疎化の進行のため
0	0%	4	21%	後継者がいないため
0	0%	0	0%	農業収益等で買える限界まで価格が達した
3	38%	11	58%	農地の買い手が少ない買い控え
0	0%	1	5%	あっせん事業等、農業委員会の活動による
0	0%	0	0%	負債整理のため農地売却が多い
0	0%	1	5%	土地投機や開発、宅地化などがおさまった
0	0%	0	0%	その他

下降				
田		畑		理由
件数	割合	件数	割合	
0	0%	0	0%	農業の生産意欲が減退
0	0%	0	0%	農産物価格が低い(不安定)なため
0	0%	0	0%	緊急生産調整推進対策のため
0	0%	0	0%	兼業化による労働力不足のため
0	0%	0	0%	過疎化の進行のため
0	0%	0	0%	後継者がいないため
0	0%	0	0%	農業収益等で買える限界まで価格が達した
0	0%	2	100%	農地の買い手が少ない買い控え
0	0%	0	0%	あっせん事業等、農業委員会の活動による
0	0%	0	0%	負債整理のため農地売却が多い
0	0%	0	0%	土地投機や開発、宅地化などがおさまった
0	0%	0	0%	その他

今回は農地価格の「上昇」の報告はありませんでした。「横ばい」の理由で多くあげられたのは田も畑も「その他」となっております。また「農業生産意欲の減退」「農地の買い手が少ない買い控え」も理由として挙げられています。

#### (4) 農用地区域外（市街化調整区域）の自作地売買価格

「市街化調整区域にある農用地区域外」の自作地売買価格における県全体の10アール当たりの平均価格は、中田が513.6万円、中畑が、445.7万円となりました。

報告件数が非常に少なく、前年との比較が難し状況ですが、前年に比べて中田では32%の上昇、中畑では11%の下落となっています。

今回の中田が上昇したのは、「1000万円未満の価格帯」の中で比較的高い金額の報告が多く上がったことによります。

また、中畑が下落したのは、「1000未満の価格帯」の報告で比較的金額の低い報告が寄せられたことによります。報告は全て「1000万円未満の価格帯」のみでした。

#### ○農用地区域外（市街化調整区域）・自作地売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	3	100%	2	100%	12	100%	2	100%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9000万円～2億円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	3	100%	2	100%	12	100%	2	100%
平均(千円)	5,061		5250=(-)		4,449		4,500	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体	5,136				4,457			
対前年変動率	132%				89%			

### (5) 農用地区域外（市街化区域を除く）の自作地売買価格

「市街化区域を除く農用地区域外」の自作地売買価格の県全体の10アール当たりの平均は、中田が385.8万円、中畑が1014.8万円となり、前年と比べて中田で33%の上昇、中畑で84%の上昇となりました。

今回、中田で上昇したのは市部、町村部ともに「1000万円未満」の価格帯で比較的高い価格の報告が多かったことによります。

また、中畑で価格が上昇したのは、市部、町村部ともに「1000万円～3000万円未満の価格帯」と「3000万円～6000万円未満の価格帯」にで比較的多くの報告が寄せられたことによります。

横浜・川崎では、中田では報告はなく、中畑で1,471.6万円となっています。

### ○農用地区域以外（市街化区域を除く）・自作地売買価格

（旧市町村数割合、10a当たり千円）

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	3	100%	5	100%	12	75%	8	80%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	2	13%	1	10%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	2	13%	1	10%
6000～9000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9000万円～2億円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	3	100%	5	100%	16	100%	10	100%
平均(千円)	5,061		3,136		12,019		7,154	
	横浜・川崎				横浜・川崎 34,728			
県全体	3,858				10,148			
対前年変動率	133%				184%			

## (6) 市街化調整区域の自作地売買価格

次の表は、報告のあった「市街化調整区域」の自作地売買価格を集計したものです。

県全体では10アール当たりの平均価格は、中田で387.3万円となり、前年と比べて32%の上昇となりました。また、中畑では439.2万円となり、前年と比べて2%の下落となりました。

今回、中田で価格が上昇したのは、「1000万円未満の価格帯」で比較的高い価格の報告があったことによります。

中畑が下落したのは昨年と比べて「1000～3000万円未満」の価格帯の報告がなかったことによります。

横浜・川崎では、中田では報告はなく、中畑で802.9万円となっています。

### ○市街化調整区域・自作地売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	11	100%	5	100%	25	100%	8	100%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
9000万円～2億円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	11	100%	5	100%	25	100%	8	100%
平均(千円)	4,112		3,349		5,083		2,235	
	横浜・川崎				横浜・川崎		8,029	
県全体	3,873				4,392			
対前年変動率	132%				98%			



### (7) 市街化区域の自作地売買価格

「市街化区域」における自作地売買価格の県全体10アール当たりの平均は、中田が9436.5万円、中畑が9583.3万円となりました。前年と比べると中田は11%の下落、中畑で10%の下落となりました。

今回、中田、中畑ともに上昇したのは、昨年にくらべた「6000～9000万円未満の価格帯の報告が増えたことによります。

なお、今回、市部のうちの横浜・川崎地域からの報告はありませんでした。

今回報告のあった「市街化区域内」の農地の最高価格は、10アール当たり中田で1億1571.4万円、中畑では、1億3142.9万円となりました。

### ○市街化区域・自作地売買価格

(旧市町村数割合、10a当たり千円)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	1	50%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	1	50%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	2	29%	1	50%	3	33%	1	50%
9000万円～2億円未満	5	71%	0	0%	6	67%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	7	100%	2	100%	9	100%	2	100%
平均(千円)	104,898		57,500		106,996		45,600	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体 対前年変動率	94,365 89%				95,833 90%			

○区域別自作地売買価格 2012～2019年

(10a当たり千円)

	年	田			畑		
		市街化区域	市街化調整区域		市街化区域	市街化調整区域	
			農用地区域内	農用地区域外		農用地区域内	農用地区域外
県平均	2012	90,635	18,878	26,978	93,431	14,043	17,884
	2013	90,207	20,134	31,550	86,678	13,305	14,710
	2014	90,207	21,450	31,273	93,492	11,903	14,846
	2015	90,064	18,839	26,962	82,348	13,514	13,237
	2016	90,182	16,934	29,308	90,883	12,529	17,981
	2017	94,733	1,795	3,901	90,529	4,509	5,016
	2018	106,403	2,780	3,087	106,306	4,148	4,826
	2019	94,365	3,299	5,136	95,833	4,345	4,457
市部平均	2012	103,089	21,028	31,323	102,575	15,206	19,557
	2013	103,089	22,808	38,125	103,089	14,242	15,731
	2014	103,089	24,567	37,056	103,089	12,588	15,787
	2015	103,089	20,984	30,910	86,798	14,936	14,550
	2016	103,089	18,603	34,655	98,178	13,947	20,596
	2017	102,179	1,676	3,677	93,605	4,634	5,065
	2018	106,403	2,780	-	106,306	4,148	4,993
	2019	104,898	3,756	5,136	106,996	5,667	4,457
うち横浜・川崎	2012	-	6,045	-	-	8,249	8,361
	2013	-	-	-	-	-	-
	2014	-	-	29,500	-	10,099	7,368
	2015	-	20,000	10,000	-	10,072	11,469
	2016	-	10,266	-	73,618	6,090	-
	2017	-	-	15,118	12,678	9,166	18,976
	2018	-	-	-	140,710	7,181	14,716
	2019	-	-	-	-	8,029	-
町村部平均	2012	59,500	2,750	5,250	66,000	3,000	4,500
	2013	58,000	2,750	5,250	45,650	3,000	4,500
	2014	58,000	2,750	4,500	69,500	3,000	3,000
	2015	57,500	2,750	5,250	69,000	2,133	3,167
	2016	57,951	2,750	5,250	69,000	2,133	3,167
	2017	57,500	2,750	5,250	69,000	3,000	4,500
	2018	-	-	-	-	-	470
	2019	57,500	2,081	5,250	45,600	1,479	4,500

#### 4 転用目的の売買価格

「市街化区域」、「市街化調整区域」における転用目的の売買価格を目的別に「住宅用」「工場用」「道路等」「学校等」の項目に区分し、3.3㎡当たりの平均価格を集計しました。

この調査項目は、例年報告が少なく変動も大きくなりがちですが、以下にその集計を示します。

##### (1) 市街化区域

「市街化区域」における転用売買価格は、「住宅用」が3.3㎡当たり県平均、田で628,925円、畑で345,383円となりました。前年と比べて田で8%の上昇、畑では50%の上昇となっています。

全体的に報告件数が少ない状況ですが、「住宅用」の最高価格は、田で125,4000円、畑で433,716円という結果になっています。一方、最低価格は田が187,798円、畑で234,972円となっています。

○市街化区域・使用目的変更（転用）売買価格

○市街化区域・使用目的変更(転用)売買価格

(旧市町村数割合、3.3㎡当たり円)

	田								畑							
	住宅用		工場用		道路等		学校等		住宅用		工場用		道路等		学校等	
10万円未満	0	0%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
10~30万円未満	4	17%	4	50%	0		0		3	30%	3	30%	0		0	
30~60万円未満	7	30%	4	50%	0		0		7	70%	7	70%	0		0	
60~90万円未満	9	39%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
90~150万円未満	3	13%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
150万円以上	0	0%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
計	23	100%	8	100%	0		0		10	100%	10	100%	0		0	
価格(円) 市部	668,827		366,143						364,768		364,768					
横浜・川崎	789,900															
町村部	209,955		209,955						267,842		267,842					
県全体	628,925		327,096						345,383		345,383					
対前年変動率	108%		#DIV/0!		#VALUE!				150%		#DIV/0!		#VALUE!			

道路等=国県道・鉄道用、学校等=学校・公園・運動場・公立病院・公民館など

## (2) 市街化調整区域

「市街化調整区域」における転用売買価格は、「住宅用」が3.3㎡当たり県平均、田で262,033円、畑で149,850円となりました。田、畑ともに報告件数は1件のみでした。

「商業・工業用」では、県平均で田は122,381円、畑で101,391円となりました。報告された価格で田の最高価格は、386,100円、畑の最高価格は、250,000円でした。

一方最低価格は、田で8,068円、畑で18,192円でした。

### ○市街化調整区域・使用目的変更（転用）売買価格

#### ○市街化調整区域・使用目的変更(転用)売買価格

(旧市町村数割合、3.3㎡当たり円)

	田								畑							
	住宅用		工場用		道路等		学校等		住宅用		工場用		道路等		学校等	
10万円未満	0	0%	3	50%	0		0		2	50%	4	67%	0		0	
10~30万円未満	2	67%	3	50%	0		0		2	50%	2	33%	0		0	
30~60万円未満	1	33%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
60~90万円未満	0	0%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
90~150万円未満	0	0%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
150万円以上	0	0%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
計	3	100%	6	100%	0		0		4	100%	6	100%	0		0	
価格(円) 市部	386,100		83,571						74,699		39,587					
横浜・川崎	386,100															
町村部	200,000		200,000						225,000		225,000					
県全体	262,033		122,381						149,850		101,391					
対前年変動率	68%		170%		#VALUE!		#VALUE!		196%		326%		#VALUE!		#VALUE!	

道路等=国県道・鉄道用、学校等=学校・公園・運動場・公立病院・公民館など

○区域別使用目的変更(転用)売買価格一覧表 2012～2019年

(3. 3㎡当たり円)

区分	年	田								畑							
		市街化区域				市街化調整区域				市街化区域				市街化調整区域			
		住宅用	工場用	道路等	学校等	住宅用	工場用	道路等	学校等	住宅用	工場用	道路等	学校等	住宅用	工場用	道路等	学校等
県平均	2012	440,415	321,000	-	-	210,467	197,333	-	-	194,906	345,625	-	-	198,286	214,000	-	-
	2013	560,445	317,033	-	-	237,927	197,000	-	-	336,002	341,753	-	-	194,625	213,667	-	-
	2014	582,559	254,000	-	-	254,125	135,633	-	-	336,836	-	-	126,225	156,467	103,450	-	-
	2015	600,189	250,332	-	-	262,033	200,000	-	-	332,767	298,533	-	138,821	225,000	225,000	-	-
	2016	600,230	214,523	-	-	262,033	200,000	-	-	356,474	262,847	-	235,290	225,000	200,000	-	30,580
	2017	711,164	138,462	-	127,400	262,033	108,875	-	-	287,281	161,365	-	-	225,000	160,767	-	-
	2018	584,652	-	-	-	386,100	72,109	-	-	231,000	-	-	-	76,403	31,130	-	-
	2019	628,925	327,096	-	-	262,033	122,381	-	-	345,383	345,383	-	-	149,850	101,391	-	-
市部平均	2012	450,271	379,000	-	-	213,457	192,000	-	-	178,143	379,000	-	-	187,600	192,000	-	-
	2013	582,954	377,500	-	-	246,356	191,000	-	-	351,000	377,500	-	-	184,500	191,000	-	-
	2014	611,129	-	-	-	308,250	6,900	-	-	367,000	-	-	126,225	134,700	6,900	-	-
	2015	630,612	-	-	-	386,100	-	-	-	367,000	-	-	138,821	225,000	225,000	-	-
	2016	632,721	-	-	-	386,100	-	-	-	398,897	-	-	235,290	225,000	200,000	-	30,580
	2017	774,400	399,500	-	127,400	386,100	17,750	-	-	-	35,450	-	-	-	32,300	-	-
	2018	584,652	-	-	-	386,100	65,137	-	-	231,000	-	-	-	76,403	31,130	-	-
	2019	668,827	366,143	-	-	386,100	83,571	-	-	364,768	364,768	-	-	74,699	39,587	-	-
川崎	2012	746,460	-	-	-	376,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2013	750,860	-	-	-	376,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2014	756,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2015	762,080	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2016	799,362	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017	774,000	-	-	-	-	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-
	2018	784,600	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2019	789,900	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
町村部平均	2012	263,000	263,000	-	-	200,000	200,000	-	-	312,250	312,250	-	-	225,000	225,000	-	-
	2,013	256,565	256,565	-	-	200,000	200,000	-	-	306,005	306,005	-	-	225,000	225,000	-	-
	2,014	254,000	254,000	-	-	200,000	200,000	-	-	276,507	276,507	-	-	200,000	200,000	-	-
	2,015	250,332	250,332	-	-	200,000	200,000	-	-	298,533	298,533	-	-	225,000	225,000	-	-
	2,016	242,821	214,523	-	-	200,000	200,000	-	-	292,838	262,847	-	-	225,000	200,000	-	-
	2,017	236,892	236,892	-	-	287,281	287,281	-	-	200,000	200,000	-	-	225,000	226,000	-	-
	2,018	-	-	-	-	-	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2,019	209,955	209,955	-	-	200,000	200,000	-	-	267,842	267,842	-	-	225,000	225,000	-	-

2019年（平成31年）  
田畑売買価格等に関する調査報告書

---

2020年（令和2年）3月発行

発行者（一社）神奈川県農業会議

〒231-0021

横浜市中区山下町2番地

TEL：045-201-0895

FAX：045-212-4613