

調 査 研 究 資 料
2015年（平成27年）3月

2014年（平成26年）

田畑売買価格等に関する調査報告書

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
区域別使用目的変更（転用）売買価格一覧表	18

○ 調査概要

26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、平成25年5月1日を調査時点とし、平成25年5月1日～同26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63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する場合の平均価格（旧市町村全体の農地の内、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3564.1万円、中畑は2023.0万円となりました。前年と比べると、中田で2%の上昇、中畑で2%の下落となっています。

今回、中田価格が上昇したのは、市部の「3000～6000万円未満」の価格帯で比較的高い価格の報告が上がったことによります。

また、中畑の価格が下落したのは、市部で「1000万円未満」の価格帯と「1000～3000万円未満」の価格帯の報告件数が多かったことによります。市部の平均価格は、中田が4,399万円、中畑が2,231.8万円となっています。

町村部の平均価格は中田で1,393.2万円、中畑では1,429.5万円となっています。町村部では、全体的に田、畑ともに報告件数が少なく、田、畑合計で29件となっています。

また、町村部では前年の調査に比べて「1000万円未満」の価格帯の報告が減り「6000万円～9000万円未満」の価格帯の報告が増えたため平均値を上げています。

今回の調査で、市部・町村部ともに報告が多かったのは「1000万円未満」の価格帯ですが、市部の田では「3000～6000万円未満」の価格帯の報告が多くなっています。

「1000万円未満」の価格帯は、市部と町村部を合わせた報告件数全体としての割合から見ると、田で39%、畑で59%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)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	6	23%	8	80%	30	56%	13	68%
1000～3000万円未満	4	15%	0	0%	11	20%	3	16%
3000～6000万円未満	11	42%	1	10%	8	15%	2	11%
6000～9000万円未満	0	0%	1	10%	0	0%	1	5%
9000万円～2億円未満	5	19%	0	0%	5	9%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	26	100%	10	100%	54	100%	19	100%
平均(千円)	43,990		13,932		22,318		14,295	
	横浜・川崎		29,500		横浜・川崎		9,236	
県全体 対前年変動率	35,641 102%			20,230 98%				

※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、1997年以降、中田・中畑ともに下落傾向が続いています。2009年以降、中田では横ばい傾向、中畑では下落傾向がみられます。

年次別自作地売買価格

(10a当たり千円)

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

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

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（35ページ参照）。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（27ページ参照）。

※「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2145万円、前年に比べて7%の上昇、中畑が1190・3万円の前年比11%の下落となりました。

今回、田で7%価格が上昇したのは、「3000万円～6000万円未満」の価格帯の報告割合が増えたことによります。また、畑で11%下落したのは、「1000万円未満」の価格帯の報告が増えたことによります。

報告の最も多い価格帯は田、畑ともに「1000万円未満」で、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42%、畑で62%を占めています。

横浜市と川崎市の10アール当たりの平均価格については回答が少なく中田では報告はなく、中畑で2件の報告がありました。

町村部の10アール当たりの平均価格については同一の農業委員会より2件の報告がありました。

○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	5	42%	2	100%	16	62%	2	100%
1000～3000万円未満	2	17%	0	0%	7	27%	0	0%
3000～6000万円未満	5	42%	0	0%	3	12%	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	12	100%	2	100%	26	100%	2	100%
平均(千円)	24,567		2,750		12,588		3,000	
	横浜・川崎				横浜・川崎		10,099	
県全体	21,450				11,903			
対前年変動率	107%				89%			

(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）

「その他の区域にある農用地区域」の自作地売買価格については、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80.6万円となりましたが報告件数は1件だけでした。中畑についても報告件数は5件で平均価格も1093.3万円でした。

○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		1	100%	0		3	60%
1000～3000万円未満	0		0	0%	0		2	40%
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		1	100%	0		5	100%
平均(千円)			806				10,933	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体	806				10,933			
対前年変動率	100%				100%			

(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2007.4万円と前年より6%の上昇、中畑では1175.6万円となり前年より9%の下落となりました。中田が上昇したのは、「3000万円～6000万円未満」の価格帯の割合が増えたことによります。

また、中畑が前年に比べて下落したのは、「1000万円未満」の価格帯と「1000～3000万円未満の価格帯の割合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	5	42%	3	100%	16	62%	5	71%
1000～3000万円未満	2	17%	0	0%	7	27%	2	29%
3000～6000万円未満	5	42%	0	0%	3	12%	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	12	100%	3	100%	26	100%	7	100%
平均(千円)	24,567		2,102		12,588		8,666	
	横浜・川崎				横浜・川崎		10,099	
県全体 対前年変動率	20,074				11,756			
	106%				91%			

◆ 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。

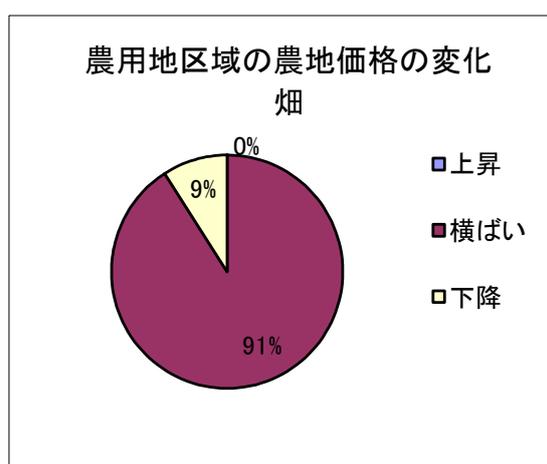
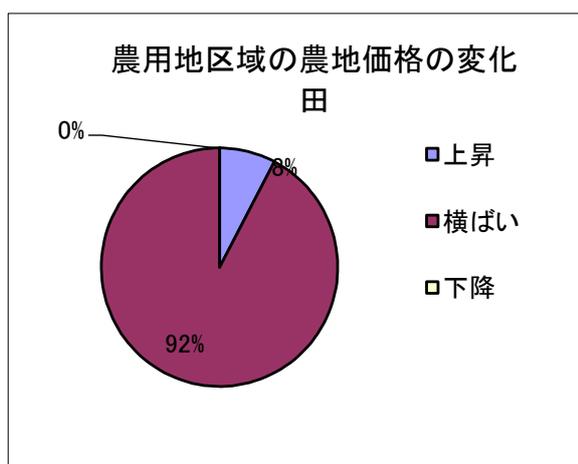
調査結果では、最も回答が多かったのは田、畑ともに「横ばい」で、それぞれ92%、91%となりました。

また、田では「上昇」が8%、畑では「下降」が9%となりました。

※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	8%	0%
横ばい	92%	91%
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
1	100%	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%	0	0%	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
0	0%	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	
0	0%	0	0%	農業の生産意欲が減退
2	17%	1	5%	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%	1	5%	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	25%	4	20%	農地の買い手が少ない買い控え
0	0%	4	20%	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
7	58%	9	45%	土地投機や開発、宅地化などがおさまった
0	0%	1	5%	その他

下降				
田		畑		理由
件数	割合	件数	割合	
0	0%	1	50%	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%	0	0%	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%	1	50%	その他

「横ばい」の理由で最も多くあげられたのは田、畑ともに「土地投機や開発、宅地化などがおさまった」で田で58%、畑では45%となりました。

また、「下降」の理由で最も多くあげられたものは田は報告がなかったものの畑では、「農業の生産意欲が減退」が50%、「その他」が50%となりました。

(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3,127.3万円、中畑が1,484.6万円となりました。

中田が1%の上下落、中畑では1%の上昇となっています。今回の中田の下落は、市部で「1000万円未満」の価格帯に報告が上がったことによります。

また、中畑の上昇は市部で「1000万円未満」の価格帯の報告が前年に比べて少なかったことによります。

市部では、中田で3705.6万円、中畑で1578.7万円となっています。また、町村部では中田で525万円、中畑では450万円となりました。

報告件数は全体的に少なく、農用地区域外（市街化調整区域）では35件となっています。

○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	1	11%	2	100%	14	64%	2	100%
1000～3000万円未満	2	22%	0	0%	3	14%	0	0%
3000～6000万円未満	6	67%	0	0%	5	23%	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	9	100%	2	100%	22	100%	2	100%
平均(千円)	37,056		5250=(-)		15,787		4,500	
	横浜・川崎		29,500		横浜・川崎		7,368	
県全体 対前年変動率	31,273 99%			14,846 101%				

(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2503.7万円、中畑が1316.3万円となり、前年と比べて中田で1%、中畑で2%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、「3000万円～6000万円未満」の価格帯の報告割合が増えたことによります。

市部では、中田で3705.6万円、中畑で1575.8万円となりました。横浜・川崎では、中田は2950万円、中畑では866.1万円となっています。

町村部で報告の多かった価格帯は田、畑ともに「1000万円未満」の価格帯で、田では100%、畑で80%を占めています。

○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)

	中田				中畑			
	市部		町村部		市部		町村部	
1000万円未満	1	11%	5	100%	14	61%	8	80%
1000～3000万円未満	2	22%	0	0%	4	17%	1	10%
3000～6000万円未満	6	67%	0	0%	5	22%	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	9	100%	5	100%	23	100%	10	100%
平均(千円)	37,056		3,403		15,758		7,194	
	横浜・川崎		29,500		横浜・川崎		8,661	
県全体	25,037				13,163			
対前年変動率	101%				102%			

(6) 市街化調整区域の自作地売買価格

「市街化調整区域」の自作地売買価格は、県全体の10アール当たりの平均価格は、中田で2577.2万円となり、前年と比べて4%の上昇となりました。また、中畑では1326.2万円となり、前年と比べて5%の下落となりました。

今回中畑が4%上昇したのは、市部で前年に比べて「3000万円～6000万円未満」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。

また、中畑で価格が下落したのは、市部で前年に比べて「3000万円～6000万円未満」の価格帯の報告件数が少なかったことにより平均値が下がっています。

○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	6	29%	4	100%	30	63%	4	100%
1000～3000万円未満	4	19%	0	0%	10	21%	0	0%
3000～6000万円未満	11	52%	0	0%	8	17%	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	21	100%	4	100%	48	100%	4	100%
平均(千円)	29,919		4,000		14,054		3,750	
	横浜・川崎		29,500		横浜・川崎		8,582	
県全体 対前年変動率	25,772 104%				13,262 95%			

(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9020.7万円、中畑が9349.2万円となりました。前年と比べると中田は横ばい、中畑で8%の上昇となりました。

今回の調査で中畑が上昇したのは、町村部の市街化区域で昨年報告のあった「1000万円未満」の価格帯に報告がなかったことによります。

なお今回、市部のうちの横浜・川崎地区からの報告は田、畑ともにありませんでした。

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、中畑ともに1億1388.6万円となりました。

○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%	0	0%
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%	1	50%
6000～9000万円未満	0	0%	1	50%	0	0%	1	50%
9000万円～2億円未満	5	100%	0	0%	5	100%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	5	100%	2	100%	5	100%	2	100%
平均(千円)	103,089		58,000		103,089		69,500	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体	90,207				93,492			
対前年変動率	100%				108%			

○区域別自作地売買価格 2007～2014年 (3.3m²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	
			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	2007	108,876	17,854	23,380	120,823	15,615	20,035
	2008	109,076	17,425	23,849	120,823	17,418	21,579
	2009	111,845	18,490	24,777	121,213	14,469	20,180
	2010	110,209	18,491	23,209	118,971	15,514	19,342
	2011	109,752	18,684	23,272	118,381	13,653	19,781
	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
市部平均	2007	108,876	18,308	23,380	120,823	15,655	20,075
	2008	109,076	17,425	23,849	120,823	17,514	21,673
	2009	111,845	18,490	24,777	121,213	14,505	20,262
	2010	110,209	18,491	23,209	118,971	15,514	19,342
	2011	109,752	18,684	23,272	118,381	13,653	19,781
	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
うち横 浜・川崎	2007	—	25,447	12,100	—	13,990	—
	2008	—	—	—	—	20,155	29,950
	2009	—	—	—	—	12,241	26,162
	2010	—	—	15,125	—	21,520	—
	2011	—	—	11,916	—	15,090	25,000
	2012	—	6,045	—	—	8,249	8,361
	2013	—	—	—	—	—	—
	2014	—	—	29,500	—	10,099	7,368
町村部平均	2007	—	9,000	—	—	13,800	18,700
	2008	—	—	—	—	13,500	18,300
	2009	—	—	—	—	—	—
	2010	—	—	—	—	—	—
	2011	—	—	—	—	—	—
	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

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、以下のとおりとなっています。

(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582,559円、畑で336,836円となりました。前年と比べて田で4%の上昇、畑では横ばいとなっています。

今回の調査では田の「住宅用」価格が上昇しているのは「60万円～90万円未満」の価格帯の報告が比較的多くあったためです。

「住宅用」の最高価格は、田で1,056,700円、畑で422,000円という結果となっています。一方、最低価格は田が32,400円、畑で276,507円となっています。

〇市街化区域・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	1	4%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	0%
10～30万円未満	3	12%	2	100%	0		0		1	33%	1	100%	0		1	100%
30～60万円未満	8	32%	0	0%	0		0		2	67%	0	0%	0		0	0%
60～90万円未満	11	44%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	0%
90～150万円未満	2	8%	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	0%
計	25	100%	2	100%	0		0		3	100%	1	100%	0		1	100%
価格(円) 市部	611,129								367,000						126,225	
横浜・川崎	756,140															
町村部	254,000		254,000						276,507		276,507					
県全体	582,559		254,000						336,836		276,507				126,225	
対前年変動率	104%		80%						100%		81%					

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

※畑の学校等は前年の報告がないため対前年変動率は空欄です。

(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254,125円、畑で156,467円となりました。

田は前年に比べて7%の上昇、畑は20%の下落となりました。田、畑ともに報告件数が少なく田で7件、畑は5件となっています。

今回の調査で田が上昇したのは、「30～60万円未満」の価格帯に比較的価格の高い報告があったことによります。また、畑については前年の調査より住宅で20%の下落、工場用では52%も下落していますが、報告件数が少ない上に非常に価格の低い報告が上がったことによるものです。

「住宅用」の最高価格は、田で379,500円、畑で237,000円という結果になっています。一方、最低価格は、田で200,000円、畑で324,000円となっています。

〇市街化調整区域・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%	1	33%	0		0		1	33%	1	50%	0		0	
10～30万円未満	3	75%	2	67%	0		0		2	67%	1	50%	0		0	
30～60万円未満	1	25%	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	4	100%	3	100%	0		0		3	100%	2	100%	0		0	
価格(円) 市部	308,250		6,900						134,700		6,900					
横浜・川崎	379,500															
町村部	200,000		200,000						200,000		200,000					
県全体	254,125		135,633						156,467		103,450					
対前年変動率	107%		69%						80%		48%					

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 2007~2014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												
県平均	2007	537,602	386,500	-	-	220,471	195,000	-	-	383,471	339,333	-	454,575	190,667	87,567	-	141,240
	2008	577,384	388,500	-	-	222,929	197,000	-	396,000	398,600	339,000	-	-	187,362	124,441	-	-
	2009	555,108	385,500	-	-	218,000	194,000	-	-	396,533	337,000	-	-	185,112	123,841	-	-
	2010	547,696	385,500	-	-	218,686	197,000	-	-	399,571	388,500	-	-	191,333	197,000	-	-
	2011	568,849	384,000	-	-	258,438	-	-	-	325,000	384,000	-	-	190,800	195,000	-	-
	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	-	-
市部平均	2007	537,602	386,500	-	-	220,471	195,000	-	-	382,875	386,500	-	454,575	190,667	87,567	-	141,240
	2008	577,384	388,500	-	-	222,929	197,000	-	396,000	399,571	388,500	-	-	187,362	124,441	-	-
	2009	555,108	385,500	-	-	218,000	194,000	-	-	397,357	385,500	-	-	185,112	123,841	-	-
	2010	547,696	388,500	-	-	218,686	197,000	-	-	399,571	388,500	-	-	191,333	197,000	-	-
	2011	568,849	384,000	-	-	258,438	-	-	-	325,000	384,000	-	-	190,800	195,000	-	-
	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	-	-
うち横 浜・川崎	2008	803,880	-	-	-	412,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2009	768,460	-	-	-	396,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	749,100	-	-	-	382,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2011	748,660	-	-	-	379,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2012	746,460	-	-	-	376,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2013	750,860	-	-	-	376,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2014	756,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
町村部平均	2007	-	-	-	-	-	-	-	-	393,000	245,000	-	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-	-	-	-	385,000	240,000	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-	385,000	240,000	-	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2012	263,000	263,000	-	-	200,000	200,000	-	-	312,250	312,250	-	-	225,000	225,000	-	-
	2013	256,565	256,565	-	-	200,000	200,000	-	-	306,005	306,005	-	-	225,000	225,000	-	-
2014	254,000	254,000	-	-	200,000	200,000	-	-	276,507	276,507	-	-	200,000	200,000	-	-	

2014年（平成26年）
田畑売買価格等に関する調査報告書

2015年（平成27年）3月発行

発行者 神奈川県農業会議

〒231-0021

横浜市中区日本大通5-2

TEL：045-201-0895

FAX：045-212-4613