

調 査 研 究 資 料

2023年（令和5年）3月

2022年（令和4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の理由について	9
(4) 農用区域外（市街化調整区域）の自作地売買価格	10
(5) 農用区域外（市街化区域を除く）の自作地売買価格	11
(6) 市街化調整区域の自作地売買価格	12
(7) 市街化区域の自作地売買価格	13
区域別自作地売買価格（表）	14
4 転用目的の売買価格	15
(1) 市街化区域	15
(2) 市街化調整区	16
区域別使用目的変更（転用）売買価格一覧表	17

○調査概要

令和4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4年5月1日を調査時点とし、令和3年5月1日～同4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55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1,987.5万円、中畑は1,999.2万円となりました。前年と比べると、中田で1%の下落、中畑で4%の上昇となっています。

今回、中田、中畑ともに「1000未満」の価格帯の報告が多くなっていますが、「6000～9000万円未満」の価格帯以上の価格帯への報告もあり平均値をあげています。

市部の平均価格は、中田が2,376.3万円、中畑が2,242.8万円となっています。

町村部の平均価格は中田で976.5万円、中畑で1,020.5万円となっています。町村部は、報告件数が全体的に少なく田は、全体で10件、畑は全体で20件となっています。

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81%、畑で76%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なっています。

※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。

○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	21	81%	8	80%	35	76%	15	75%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	2	4%	3	15%
3000～6000万円未満	0	0%	2	20%	1	2%	1	5%
6000～9000万円未満	2	8%	0	0%	2	4%	1	5%
9000万円～2億円未満	3	12%	0	0%	6	13%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	26	100%	10	100%	46	100%	20	100%
平均(千円)	23,763		9,765		24,248		10,205	
	横浜・川崎				横浜・川崎		12,063	
県全体	19,875				19,992			
対前年変動率	99%				104%			

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、2014年以降では中田で下落傾向、中畑では横ばい傾向がみられます。2022年では、中田、は下落、中畑は上昇しました。

年次別自作地売買価格

(10㎡当たり千円)

西暦	中田	中畑	西暦	中田	中畑
1958	194	124	1991	65,694	79,244
1959	224	218	1992	74,903	77,756
1960	346	318	1993	59,459	67,190
1961	516	558	1994	69,490	86,811
1962	765	893	1995	66,472	65,896
1963	903	1,171	1996	71,507	77,982
1964	1,866	2,177	1997	70,176	69,988
1965	2,582	2,753	1998	59,494	64,325
1966	2,715	2,939	1999	53,936	59,615
1967	3,626	3,743	2000	47,426	43,733
1968	4,599	5,151	2001	38,126	42,519
1969	5,967	6,181	2002	33,071	39,557
1970	7,999	7,822	2003	30,655	32,446
1971	10,167	10,376	2004	27,180	22,806
1972	12,153	12,482	2005	27,427	28,068
1973	15,776	15,328	2006	31,485	32,575
1974	19,350	19,429	2007	28,015	26,165
1975	19,426	20,345	2008	28,396	27,150
1976	18,850	19,802	2009	35,453	28,389
1977	23,642	24,397	2010	33,539	29,736
1978	23,480	23,767	2011	34,087	27,768
1979	25,886	27,189	2012	32,161	24,703
1980	30,216	31,727	2013	34,896	20,717
1981	31,617	33,044	2014	35,641	20,230
1982	37,635	38,560	2015	31,914	20,605
1983	35,490	36,962	2016	31,285	22,989
1984	33,928	37,234	2017	25,646	22,710
1985	37,329	42,170	2018	27,558	22,142
1986	38,343	41,817	2019	32,281	24,090
1987	40,345	42,722	2020	21,766	19,821
1988	55,020	55,697	2021	20,145	19,301
1989	58,978	61,545	2022	19,875	19,992
1990	62,100	69,244			

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	—	—	1991	106%	114%
1959	115%	176%	1992	114%	98%
1960	154%	146%	1993	79%	86%
1961	149%	175%	1994	117%	129%
1962	148%	160%	1995	96%	76%
1963	118%	131%	1996	108%	118%
1964	207%	186%	1997	98%	90%
1965	138%	126%	1998	85%	92%
1966	105%	107%	1999	91%	93%
1967	134%	127%	2000	88%	73%
1968	127%	138%	2001	81%	97%
1969	130%	120%	2002	87%	93%
1970	134%	127%	2003	80%	76%
1971	127%	133%	2004	89%	70%
1972	120%	120%	2005	101%	123%
1973	130%	123%	2006	115%	116%
1974	123%	127%	2007	89%	80%
1975	100%	105%	2008	101%	104%
1976	97%	97%	2009	125%	105%
1977	125%	123%	2010	95%	105%
1978	99%	97%	2011	102%	93%
1979	110%	114%	2012	94%	89%
1980	117%	117%	2013	109%	84%
1981	105%	104%	2014	102%	98%
1982	119%	117%	2015	90%	102%
1983	94%	96%	2016	98%	112%
1984	96%	101%	2017	82%	99%
1985	110%	113%	2018	107%	97%
1986	103%	99%	2019	117%	109%
1987	105%	102%	2020	67%	82%
1988	136%	130%	2021	93%	97%
1989	107%	110%	2022	99%	104%
1990	105%	113%			

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203.6万円、前年に比べて15%の下落、中畑が756.8万円の前年に比べて55%の上昇となりました。

今回、中田は、全体で14件の報告で「1000万円未満」の価格帯への報告が全てで、前年より比較的低い金額の報告が上がっています。

中畑は、全体で22件の報告ですが、市部で「1000～3000万円未満」の価格帯と「3000～6000万円未満」の価格帯にそれぞれ1件の報告があり平均値を上げています。

全体的には「1000万円未満」の価格帯への報告が多くを占めています。

○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	12	100%	2	100%	17	89%	3	100%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	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%	19	100%	3	100%
平均(千円)	2,231		2,750		8,432		2,100	
	横浜・川崎				横浜・川崎		16,585	
県全体	2,306				7,568			
対前年変動率	85%				155%			

(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68.2万円となりましたが、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件ですが、平均価格は1,086.7万円となりました。前年に比べて大幅に価格が下落していますが、「1000～3000万円未満」の価格帯に2件の報告があり1000万円を超える平均値を出しました。

○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		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)			682				10,867	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体			682				10,867	
対前年変動率			100%				81%	

(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219.7万円で前年より15%の下落、中畑では817.9万円となり前年より31%の上昇となりました。

中田価格が下落したのは、「1000万円未満」の価格帯でも比較的価格の低い報告があがったことによります。

中畑価格の上昇は前年に比べて「1000～3000万円未満」の価格帯と「3000～6000万円未満」価格帯の報告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	12	100%	3	100%	17	89%	6	75%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	2	25%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	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%	19	100%	8	100%
平均(千円)	2,231		2,061		8,432		7,580	
	横浜・川崎				横浜・川崎		16,585	
県全体	2,197				8,179			
対前年変動率	85%				131%			

農用地区域の農地価格の変化の理由について

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%	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
1	50%	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
1	50%	2	100%	その他

横ばい				
田		畑		理由
件数	割合	件数	割合	
5	31%	7	58%	農業の生産意欲が減退
0	0%	2	17%	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
2	13%	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
8	50%	3	25%	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
1	6%	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

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
2	100%	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%	0	0%	その他

農地価格の変化の理由については「横ばい・下降」が最も多くなっており田、畑ともに「農地の買い手が少ない買い控え」でした。また、「農業の生産意欲が減退」や「後継者がいないため」が理由としてあがっています。

(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286.9万円、中畑が、455.3万円となりました。

前年に比べて中田では2%の下落、中畑では25%の下落となっています。

今回の中田が下落したのは、「1000万円未満の価格帯」の中で比較的低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。

○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	9	100%	2	100%	18	95%	2	100%
1000~3000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	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	9	100%	2	100%	19	100%	2	100%
平均(千円)	2,340		5250=(-)		4,559		4,500	
	横浜・川崎				横浜・川崎 8,295			
県全体	2,869				4,553			
対前年変動率	98%				75%			

(5) 農用地区域外（市街化区域を除く）の自作地売買価格

「市街化区域を除いた農用地区域外」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260.5万円、中畑が543.7万円となりました。中田は報告件数が少なく、全体で14件でした。中畑は全体で34件となりました。

○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	9	100%	5	100%	18	95%	8	80%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	1	5%	1	10%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	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%	19	100%	10	100%
平均(千円)	2,340		3,083		4,559		7,107	
	横浜・川崎				横浜・川崎 8,295			
県全体	2,605				5,437			
対前年変動率	107%				84%			

(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255.3万円となり、前年と比べて9%の下落となりました。また、中畑では609.9万円となり、前年と比べて9%の上昇となりました。

今回、中田で価格が下落したのは、「1000万円未満の価格帯」で比較的低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「3000～6000万円未満」の価格帯に報告があり平均値を上げたことによります。

横浜・川崎では、中畑で1,206.3万円となっています。

○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	21	100%	4	100%	35	92%	5	100%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	2	5%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	0	0%	1	3%	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%	38	100%	5	100%
平均(千円)	2,278		4,000		6,495		3,060	
	横浜・川崎				横浜・川崎		12,063	
県全体	2,553				6,096			
対前年変動率	91%				109%			

(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9,229.3万円、中畑が9,409.7万円となりました。前年と比べると中田は1%の下落、中畑では横ばいとなりました。

今回、中田が下落したのは、「3000～6000万円未満」の価格帯で町村部からの報告に比較的低い価格の報告があったことによります。

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1億7857.1万円、中畑では、1億6428.6万円となりました。

○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%	1	50%
1000～3000万円未満	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
3000～6000万円未満	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
6000～9000万円未満	2	40%	0	0%	2	25%	1	50%
9000万円～2億円未満	3	60%	0	0%	6	75%	0	0%
2億円以上	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
計	5	100%	2	100%	8	100%	2	100%
平均(千円)	114,000		38,026		108,572		36,197	
	横浜・川崎				横浜・川崎			
県全体 対前年変動率	92,293 99%				94,097 100%			

○区域別自作地売買価格 2015～2022年

(10a当たり千円)

	年	畑				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	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	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		
	2020	93,601	2,548	2,656	94,061	4,588	7,382		
	2021	93,078	2,728	2,933	94,174	4,896	6,111		
	2022	92,293	2,308	2,869	94,097	7,568	4,553		
	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			
2020	113,143	2,507	2,007	102,024	4,914	7,656			
2021	114,857	2,725	2,271	94,174	5,095	6,492			
2022	114,000	2,231	2,340	108,572	8,432	4,559			
うち横浜・川崎	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	-		
	2020	-	-	-	38,214	6,568	16,147		
	2021	-	9,055	-	46,084	8,310	12,706		
	2022	-	-	-	-	16,585	8,295		
	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			
2020	44,748	2,750	5,250	58,231	2,191	4,500			
2021	38,631	2,750	5,250	55,629	3,000	3,191			
2022	38,026	2,750	5,250	36,197	2,100	4,500			
町村部平均	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		
	2020	93,601	2,548	2,656	94,061	4,588	7,382		
	2021	93,078	2,728	2,933	94,174	4,896	6,111		
	2022	92,293	2,308	2,869	94,097	7,568	4,553		
	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			
2020	113,143	2,507	2,007	102,024	4,914	7,656			
2021	114,857	2,725	2,271	94,174	5,095	6,492			
2022	114,000	2,231	2,340	108,572	8,432	4,559			
うち横浜・川崎	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	-		
	2020	-	-	-	38,214	6,568	16,147		
	2021	-	9,055	-	46,084	8,310	12,706		
	2022	-	-	-	-	16,585	8,295		
	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			
2020	44,748	2,750	5,250	58,231	2,191	4,500			
2021	38,631	2,750	5,250	55,629	3,000	3,191			
2022	38,026	2,750	5,250	36,197	2,100	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736,165円、畑で237,798円となりました。前年と比べて田で横ばい、畑では4%の下落となっています。

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1,244,100円、畑で271,620円という結果になっています。畑は市部からの報告がありませんでした。

一方、最低価格は「住宅用」田が150,933円、畑で203,579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

	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	2	12%	2	100%	0		0		2	100%	2	100%	0		0	
30~60万円未満	3	18%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
60~90万円未満	7	41%	0	0%	0		0		0	0%	0	0%	0		0	
90~150万円未満	5	29%	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	17	100%	2	100%	0		0		2	100%	2	100%	0		0	
価格(円) 市部	811,140															
横浜・川崎	811,140															
町村部	173,856		173,854						237,798		237,798					
県全体	736,165		173,854						237,798		237,798					
対前年変動率	100%		171%		#VALUE!				96%		138%		#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、全体的に報告件数が少ないものの「住宅用」が3.3㎡当たり県平均、田で220,182円、畑で158,385円となりました。

「商業・工業用」では、県平均で田は100,627円、畑91,381円となりました。

報告された価格で「住宅用」田の最高価格は、379,500円、畑の最高価格は、250,000円でした。

一方最低価格は、「住宅用」田で101,227円、畑で52,548円でした。

○市街化調整区域・使用目的変更（転用）売買価格

	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%	4	57%	0		0		1	25%	4	67%	0		0	
10~30万円未満	3	75%	3	43%	0		0		3	75%	2	33%	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%	7	100%	0		0		4	100%	6	100%	0		0	
価格(円) 市部	240,364		60,878						91,771		24,571					
横浜・川崎	379,500															
町村部	200,000		200,000						225,000		225,000					
県全体	220,182		100,627						158,385		91,381					
対前年変動率	102%		51%		#VALUE!		#VALUE!		70%		57%		#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 (3.3㎡当たり円)

田 畑 2015～2022年

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	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	-	-	
	2020	733,433	201,778	-	-	262,033	109,970	-	-	258,631	258,631	-	-	235,447	108,771	-	-	
	2021	732,877	101,864	-	-	214,934	195,422	-	-	248,616	172,257	-	-	225,000	160,774	-	-	
	2022	736,165	173,854	-	-	220,182	100,627	-	-	237,798	237,798	-	-	158,385	91,381	-	-	
	市部平均	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	-	-	
2020		804,320	-	-	-	386,100	19,939	-	-	-	-	-	-	242,411	50,657	-	-	
2021		806,080	19,876	-	-	229,868	190,845	-	-	-	19,538	-	-	-	32,332	-	-	
2022		811,140	-	-	-	240,364	60,878	-	-	-	-	-	-	91,771	24,571	-	-	
うち横浜・川崎		2015	762,080	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2016	799,362	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017	774,000	-	-	-	-	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	
	2018	784,600	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2019	789,900	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2020	804,320	-	-	-	386,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	806,080	-	-	-	379,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2022	811,140	-	-	-	379,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	町村部平均	2015	250,332	250,332	-	-	200,000	200,000	-	-	298,533	298,533	-	-	225,000	225,000	-	-
		2016	242,821	214,523	-	-	200,000	200,000	-	-	292,838	262,847	-	-	225,000	200,000	-	-
2017		236,892	236,892	-	-	287,281	287,281	-	-	200,000	200,000	-	-	225,000	226,000	-	-	
2018		-	-	-	-	-	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2019		209,955	209,955	-	-	200,000	200,000	-	-	267,842	267,842	-	-	225,000	225,000	-	-	
2020		201,778	201,778	-	-	200,000	200,000	-	-	258,631	258,631	-	-	225,000	225,000	-	-	
2021	183,852	183,852	-	-	200,000	200,000	-	-	248,616	248,616	-	-	225,000	225,000	-	-		
2022	173,857	173,854	-	-	200,000	200,000	-	-	237,798	237,798	-	-	225,000	225,000	-	-		

2022年（令和4年度）
田畑売買価格等に関する調査報告書

2023年（令和5年）3月発行

発行者（一社）神奈川県農業会議

〒231-0023

横浜市中区山下町2番地

TEL：045-201-0895

FAX：045-212-4613