

下落続く田畑の価格・小作料

農地規模拡大へ追い風!?

平成8年3月現在の全国の田畑の価格、小作料調査まとめ

平成8年3月現在の「田畑価格及び小作料調」が公表された。この調査は(財)日本不動産研究所が毎年実施している全国調査で、今年も都道府県で農地事情が最もよく反映していると判断された約1500の市町村を対象として実施された。より正確な価格・小作料を把握するため、宅地開発や過疎化により生じた価格・小作料の特異な騰落を示したものは集計対象から除外されている。また、田畑の生産力及び耕地条件により「上の中」「普通」「下の中」に区分されている。

●価格

全国平均の「普通」10a当たりの田

全国平均の「普通」10a当たりの田

都道府県別田畑の平均価格及び平均小作料(「普通」、10a当たり、円)									
地区別	価格				小作料				前年比
	田		畑		田		畑		
	平成8年	前年比	平成8年	前年比	平成8年	前年比	平成8年	前年比	
北海道	337,154	▲2.6%	146,800	▲5.3%	19,015	▲6.6%	6,074	▲5.9%	
青森県	796,308	▲1.7%	520,875	▲3.9%	24,713	▲2.8%	12,294	▲5.9%	
岩手県	733,800	▲1.7%	416,000	▲1.0%	15,143	▲7.0%	8,257	▲4.6%	
宮城県	1,147,778	▲4.1%	628,400	▲3.8%	32,667	▲10.8%	12,509	▲9.1%	
秋田県	991,250	▲3.6%	388,889	▲4.1%	33,136	▲5.8%	7,129	▲7.8%	
山形県	1,034,375	▲2.8%	438,824	▲2.9%	30,263	▲4.7%	10,159	▲9.7%	
福島県	1,069,069	▲1.5%	612,419	▲1.6%	25,016	▲3.3%	10,712	▲8.1%	
平均	956,625	▲2.5%	495,581	▲2.7%	27,429	▲5.3%	9,985	▲6.7%	
茨城県	1,446,333	▲3.0%	1,256,222	▲2.8%	23,290	▲4.7%	10,010	▲5.9%	
栃木県	1,531,538	▲2.2%	695,714	▲3.0%	20,000	▲1.6%	7,500	▲1.6%	
群馬県	1,725,000	▲3.5%	1,125,983	▲1.2%	16,200	▲2.2%	11,900	▲4.2%	
埼玉県	1,496,800	▲3.8%	1,239,750	▲2.4%	15,561	▲2.4%	11,882	▲1.4%	
千葉県	1,579,167	▲2%	1,220,000	▲1.9%	21,588	▲4.9%	13,571	▲2.7%	
東京都	-	-	-	-	7,750	同前年	12,500	同前年	
神奈川県	-	-	-	-	14,257	▲3.7%	13,186	▲3.9%	
平均	1,538,127	▲2.7%	1,128,188	▲2.3%	18,968	▲3.4%	11,440	▲3.5%	
新潟県	1,024,591	▲1.2%	486,609	▲1.2%	26,176	▲3.0%	8,526	▲1.7%	
富山県	1,553,082	▲3.3%	785,000	▲1.9%	17,389	▲4.3%	5,000	▲9.1%	
石川県	1,347,778	▲1.7%	387,000	▲3.9%	18,167	▲4.6%	8,750	▲2.8%	
福井県	1,570,000	▲4.3%	986,625	▲0.7%	19,300	▲4.2%	7,850	▲10.8%	
平均	1,267,602	▲2.1%	593,131	▲1.5%	22,789	▲3.7%	8,386	▲2.8%	
山梨県	1,360,142	▲1.8%	1,032,750	▲1.7%	17,493	▲3.3%	8,750	▲3.3%	
長野県	1,220,870	▲0.1%	783,190	▲1.3%	16,947	▲3.3%	8,939	▲5.1%	
岐阜県	1,433,722	▲1.4%	898,722	▲1.3%	13,484	▲4.1%	8,165	▲8.3%	
平均	1,335,923	▲0.9%	859,980	▲1.3%	15,730	▲3.6%	8,641	▲5.8%	
静岡県	1,075,000	▲1.3%	798,750	▲2.1%	11,153	▲3.1%	8,265	▲1.4%	
愛知県	1,060,000	▲0.5%	850,000	▲1.7%	14,750	▲2.1%	10,544	▲1.7%	
三重県	1,302,100	▲3.1%	921,580	▲2.2%	15,771	▲4.8%	10,039	▲2.0%	
平均	1,212,541	▲2.2%	890,607	▲2.1%	14,119	▲3.7%	9,650	▲1.8%	
滋賀県	1,490,000	▲2.5%	737,500	▲2.5%	17,992	▲2.5%	7,556	▲5.1%	
京都府	1,281,818	▲2.5%	691,667	▲3.7%	12,316	▲8.2%	6,227	▲3.0%	
大阪府	-	-	-	-	16,000	▲0.4%	12,200	▲1.1%	
兵庫県	1,674,706	▲2.8%	875,824	▲1.3%	16,106	▲4.8%	6,977	▲1.7%	
奈良県	1,900,000	▲0.9%	1,133,333	▲1.4%	18,350	▲3.4%	7,300	▲1.8%	
和歌山県	1,133,333	▲2.5%	977,000	▲1.6%	13,426	▲4.0%	8,133	▲5.8%	
平均	1,494,892	▲2.5%	827,989	▲2.6%	15,341	▲4.7%	7,533	▲3.3%	
鳥取県	936,769	▲2.0%	665,000	▲1.9%	16,386	▲4.4%	8,075	▲3.2%	
島根県	658,095	▲2.3%	439,474	▲2.8%	17,326	▲8.8%	7,674	▲3.8%	
岡山県	1,111,136	▲1.5%	487,760	▲2.3%	15,512	▲5.5%	6,803	▲4.4%	
広島県	915,278	▲1.3%	522,136	▲1.6%	14,813	▲6.6%	6,586	▲4.9%	
山口県	697,333	▲2.3%	344,778	▲1.7%	16,122	▲11.1%	5,333	▲6.3%	
平均	871,211	▲1.9%	480,643	▲2.1%	15,726	▲7.2%	6,865	▲4.5%	
徳島県	1,654,286	▲1.7%	860,000	▲1.1%	21,778	▲7.7%	11,333	▲1.8%	
香川県	2,239,198	▲3.3%	936,198	▲2.3%	16,938	▲9.6%	6,133	▲3.2%	
愛媛県	1,411,071	▲2.7%	722,441	▲3.7%	16,429	▲6.2%	9,226	▲5.6%	
高知県	975,506	▲1.6%	508,444	▲2.8%	18,088	▲4.4%	5,875	▲2.1%	
平均	1,409,821	▲2.4%	709,482	▲2.9%	17,861	▲6.8%	8,641	▲3.8%	
福岡県	1,159,714	▲3.1%	702,630	▲1.3%	19,731	▲4.5%	11,579	▲6.2%	
佐賀県	1,116,667	▲2.9%	436,000	▲0.3%	27,073	▲10.0%	9,125	▲2.5%	
長崎県	728,695	▲1.2%	526,085	▲1.6%	16,925	▲5.8%	8,175	▲7.1%	
熊本県	1,135,558	▲2.9%	620,839	▲3.3%	23,510	▲7.0%	11,544	▲3.9%	
大分県	789,105	▲2.3%	380,090	▲2.2%	16,212	▲6.7%	7,773	▲4.6%	
宮崎県	867,675	▲1.8%	674,980	▲2.9%	17,375	▲2.6%	11,667	▲1.4%	
鹿児島県	912,500	▲1.6%	572,222	▲1.3%	14,500	▲6.5%	10,556	▲7.8%	
平均	955,785	▲2.3%	543,341	▲2.1%	20,046	▲6.6%	10,143	▲4.6%	
沖縄	-	-	936,000	▲3.8%	-	-	9,513	▲1.6%	
全国	1,131,865	▲2.2%	631,462	▲2.3%	18,797	▲5.1%	9,105	▲4.4%	

注)沖縄県の田価格、田小作料は、集計対象数が少ないため統計表示はされていないが、全国平均には含まれている。
東京都、神奈川県、大阪府の3都府県の田畑価格は、宅地転用が見込まれ高値のため除外されている。

畑価格は、田が113万2千円、畑が63万1千円で、前年に比べ田は2.2%の下落で4年連続、畑は2.3%の下落で5年連続の下落となり、下落幅は昭和30年以降最大となった。圃場整備による耕作条件の改良などによる価格上昇分よりも、米価の据置き等による農産物価格の低迷、農業従事者の高齢化等による農業労働力の減少、新食糧法の施行、宅地等の地価下落の影響などによる価格下落分のほうが上回ったためとされている。

●小作料

全国平均の「普通」10a当たりの田小作料は、田が1万8800円、畑

が91000円で、価格と同様に田畑とも前年より下落し、昭和30年以降の年次別下落度合いも最大となった。これは、圃場整備による耕作条件の改良、標準小作料への移行などによる小作料上昇分よりも、農畜産物価格の低迷、新食糧法の施行、標準小作料の改訂などによる小作料下落分のほうが上回ったためとされている。

今回の調査結果では、価格・小作料ともに県・地域別の差異がより顕著となっている。これは新食糧法の施行などによって、生産、流通等を含んだ農業経営事情の地域差が、農地価格・小作料に、より色濃く反映された結果としてみることが出来る。

また、自作地有償移転面積の減少傾向と賃借権設定面積の増大傾向が続く現在では、小作地需要も増大傾向であると考えられるものの、圃場区画、立地条件、賃借権設定期間などの条件が必要と合致しないため農地の賃借が進まず、その結果として小作料の下落が進んでいるのではないだろうか。耕作放棄地が増加する一方、条件の整ったところでは、10a当たりの小作料が10万円を超えている。

全国的には、田畑の価格、小作料ともに下落傾向にあり、経営規模の拡大を図る農業者にとっては好材料とみることもできる。しかし、前述の小作地に関する問題もしばらくの間は残存すると思われることから、その様な問題点から生ずる困難を乗り越えられる農業経営が、今、求められている。