

平成22年度

田畑売買価格等に関する調査結果(概要)

目 次

I 利用にあたって	1 ~ 6
1. 調査の目的と方法	1
2. 調査地区	1
3. 調査時点	1
4. 農地の価格の算出基準	1
5. 農地価格と転用価格	1
6. 調査項目	1
7. 調査対象農地の区分	2
8. 調査地区と地域類型等	4
9. 農業地域類型区分	6
10. 集計方法と結果の表示	6
II 調査結果の概要	7 ~ 26
1. 都計法と農振法の区分による自作地売買価格	7
2. 耕作目的別自作地売買価格（農用地区域内農地）	8
3. 都市的農業地域における自作地売買価格	11
4. 純農業地域における自作地売買価格	12
5. 農地価格変動の年次別推移	17
6. 前年度からみた農地価格変動とその理由	18
7. りんご園の売買価格	22
8. 使用目的変更（転用）価格	25

平成22年10月

青森県農業会議

は じ め に

本調査は、青森県内の40市町村農業委員会のご協力により、平成22年5月1日時点の農地売買価格の動向を調査したものである。

平成22年の純農業地域における中田の自作地売買価格は、10aあたり県平均価格が511,000円で、対前年比△2.2%下落し、昭和61年以来25年連続の下落となったほか、最高価格となった昭和57年の1,284,000円との比較では、39.8%の水準まで下落した。郡市別区分でみると、西・つがる地区、中弘地区、北五地区、上十三地区、三八地区の5地区で下落しており、特に、中弘地区が△9.1%の下落となったほか、他の地区でも△1.3%～△4.9%の下落幅となった。

同様に、中畑の自作地売買価格は、10aあたり県平均価格が316,000円で、対前年比△0.8%下落し、昭和55年以降初めて下落に転じた昭和58年以降、平成19年を除き下落し続けている。また、最高価格となった昭和57年の795,000円との比較では、39.7%の水準まで下落した。郡市別区分でみると、西・つがる地区、中弘地区、北五地区、三八地区の4地区で下落しており、特に中弘地区が△14.3%の下落となったほか、他の地区でも△0.5%～△2.6%の下落幅となった。

中田価格の下落理由の主なものとしては、①「米価など農産物価格が低い（不安定）なため」が57.1%を占め、②「農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため」が14.3%、③「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」が9.5%となった。同様に、中畑価格では、①「米価など農産物価格が低い（不安定）なため」が53.3%、②「負債整理のため農地売却が多いため」が13.3%、③「兼業化の進行等による労働力不足のため」が13.3%となった。

次に、本県が生産量日本一を誇るりんご園の10aあたり県平均価格は、成園で518,000円で、対前年比△3.3%下落し、平成19年から4年連続の下落となったほか、最高価格となった昭和57年の2,034,000円との比較では25.5%の水準まで下落した。また、同様に未成園でみると、363,000円で対前年比△0.3%下落し、平成14年から9年連続して下落したほか、最高価格となった昭和58年の1,401,000円との比較では25.9%の水準まで下落した。

以上のように、県内の農地売買価格は、国内の輸入農畜産物等の増加や長期化する農畜産物の価格低迷等を背景とした厳しい農業情勢を反映し、農地価格の下落傾向に歯止めが掛からない状況にある。こうした状況を打開するためには、農業者個々の努力もさることながら、しっかりとした国策のもとで魅力ある農業として安心して農業者が取り組める環境づくりを行うことが不可欠である。

終わりに、本調査の実施にあたり、多大なご協力をいただいた市町村農業委員会へ厚くお礼申し上げたい。

平成22年10月15日
青 森 県 農 業 会 議

平成22年田畑売買価格等に関する調査結果(概要)

青 森 県 農 業 会 議

I 利用にあたって

1. 調査の目的と方法

本調査は、全国農業会議所が農地売買価格の全国的な動向を把握し、農地政策・構造政策の基礎資料に資することを目的に、昭和31年以降継続して実施しており、今回で55回目となる。

また、本調査は、全国農業会議所が作成した調査票に基づき、県内40市町村農業委員会が実施したものである。

2. 調査地区

調査地区は、昭和25年当時の旧市町村で、県内では164市町村を対象に継続して調査を実施している。また、昭和25年以降の市町村合併に伴い、旧市町村が分割されて複数の新市町村に分割編入等された地区についても、それぞれ調査地区としていることから、調査対象地区は178地区である。

3. 調査時点

調査時点は、平成22年5月1日現在である。

4. 農地の価格の算出基準

農地売買価格の算定基準は、調査時点で売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取引されるであろう価格とし、この算出にあ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、農業委員など地域の農地事情に精通した者の意見等を参考に決定している。

5. 農地価格と転用価格

農地の売買価格は、耕作目的（農地法第3条および農業経営基盤強化促進法に基づくもの）の売買価格（以下、「農地価格」）と、転用目的（農地法第5条に基づくもの）の売買価格（以下、「転用価格」）とに区分して調査を実施している。なお、耕作目的売買価格とは、農地を農地として利用する目的の売買価格のことである。

農地価格は、「自作地を自作地として売る場合」の価格（自作地価格）についてのみ調査を行っている。なお、「貸付小作地をその小作人に売る場合」の価格（小作地価格）については、調査対象から除外している。

6. 調査項目

- (1) 耕作目的の田畑売買価格（農業振興地域の整備に関する法律・都市計画法による区域別）。
- (2) 農用地区域における耕作目的田畑売買価格の上昇・下降傾向とその理由。
- (3) 使用目的変更（転用）田畑売買価格（都市計画法による区域別、用途別）。

その他参考として、樹園地の売買価格も調査している。

7. 調査対象農地の区分

調査対象農地の区分は、都市計画法（以下、「都計法」）と農業振興地域の整備に関する法律（以下、「農振法」）の適用状況別に、次のような区分としている。

（１）耕作目的の田畑売買価格（表１・図１参照）

（イ）都計法・農振法による区分

本調査では、「都市計画区域市町村」が９市町村で７０地区、「都市計画区域外市町村」が３１市町村で１０８地区の、計４０市町村、１７８地区に分類して調査している。

「都市計画区域市町村」については、調査地区を「市街化区域」、「市街化調整区域」、「市街化区域・調整区域以外の区域」の３つに区分し、さらに「市街化調整区域」と「市街化区域・調整区域以外の区域」、また、「都市計画区域外市町村」については、農振法が適用される区域により、「農用地区域」と「農用地区域外」とに区分して調査している。

以上、７つの都計法・農振法による区分のうち、本調査では「都市計画区域外市町村」の「農用地区域」を最も重視している。その理由は、この区分の地域が最も農業的色彩が強く、農業生産の主要な部分を担っているためである。

（ロ）中田、中畑の定義

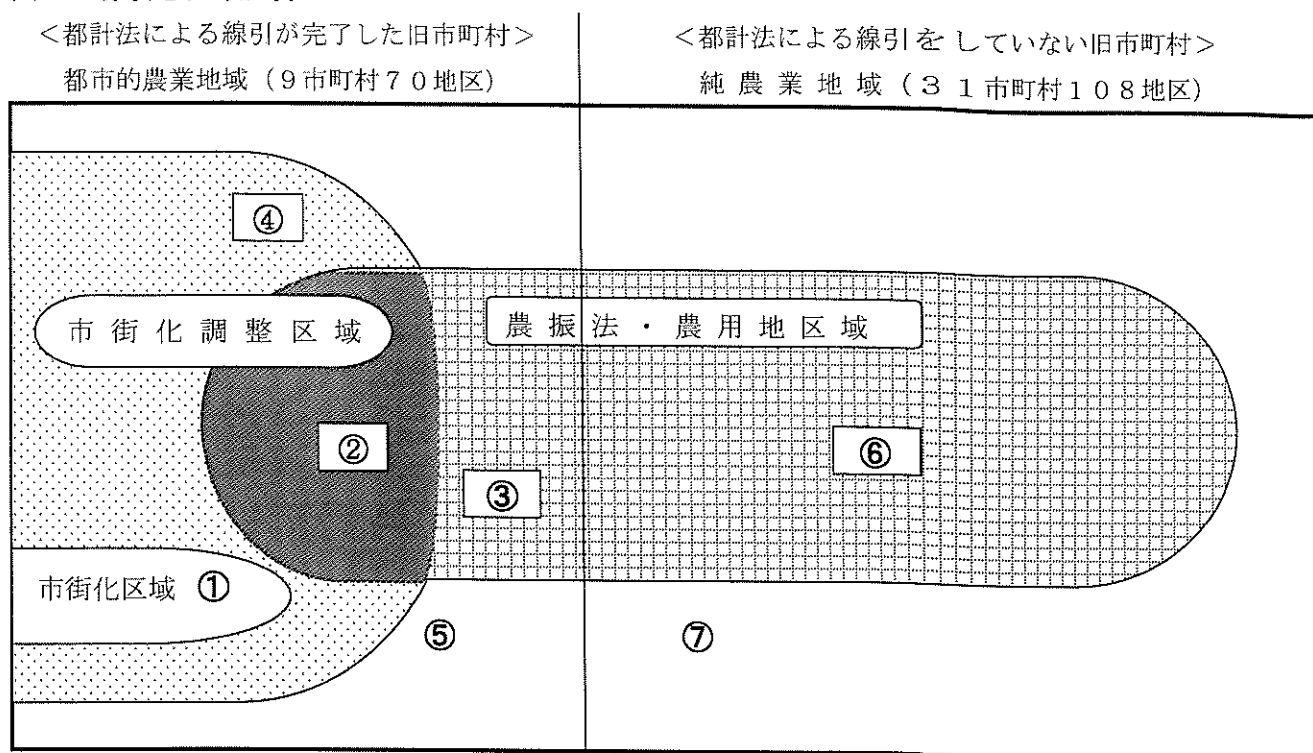
本調査で対象としている「中田」及び「中畑」とは、調査地区において収量水準や生産条件等が標準的な「田」及び「畑」をいう。

表１ 線引き区域区分

都 計 法 に よ る 区 分		農振法による区分	図１の 番 号	
都計法の 線引きが 完了した 市 町 村 (9市町村 70地区)	市 街 化 区 域		①	都市的農業地域
	市街化調整区域	農用地区域内	②	
	市街化区域・調整区域以外の区域		③	
	市街化調整区域	農用地区域外	④	
	市街化区域・調整区域以外の区域		⑤	
都計法の線引きをしていない市町村 (31市町村108地区)		農用地区域内	⑥	純農業地域
		農用地区域外	⑦	

（註）農用地区域外には白地と非指定の区域が含まれる。

図1 線引き区域区分



※1 農用地区域には白地と非指定の区域が含まれる。

※2 都市計画区域市町村：青森市、弘前市（旧弘前市、旧岩木町）、八戸市、平川市（旧尾上町、旧平賀町）、藤崎町、大鰐町、田舎館村、おいらせ町（旧百石町、旧下田町）、六ヶ所村

（2）転用目的の田畑売買価格（表2参照）

転用目的の売買価格は都計法の線引きが完了した市町村の「市街化区域」、「市街化調整区域」、「市街化調整区域・市街化調整区域以外の区域」と都計法の線引きをしていない市町村の4つに区分して調査を実施している。

表2 転用目的の田畑売買価格の区分

都計法の線引きが完了した市町村 （都市的農業地域）	市街化区域
	市街化調整区域
	市街化区域・市街化調整区域以外の区域
都計法の線引きをしていない市町村（純農業地域）	

8. 調査地区と地域類型等

本調査の対象地区は、農業委員会管内の旧市町村 164 市町村、178 地区で、詳細は表 3 のとおりである。

表 3 県内市町村の旧市町村とブロック区分、農業地域類型区分

	市町村名	都市的地域	平地農業地域	中間農業地域	山間農業地域
東 青	青 森 市	(青森市)(大野村)(滝内村) (筒井町)	(後潟村)(女鹿沢村) (野沢村)(七和村 2-2)	(荒川村)(高田村)(新城村) (奥内村)(横内村)(浜館村) (原別村)(野内村)(浪岡町) (大杉村)(五郷村)	(東岳村)
	平 内 町			小湊町 西平内村 東平内村	
	外ヶ浜町				蟹田町 平館村 三厩村
	今 別 町				一本木村 今別村
	蓬 田 村			蓬田村	
西 ・ つ が る	つがる市		木造町 越水村 柴田村 出精村 館岡村 森田村 柏村 稲垣村 車力村 川除村 2-1 鳴沢村 2-2		
	鯹ヶ沢町	鯹ヶ沢町	舞戸村 鳴沢村 2-1	中村	赤石村
	深 浦 町			大戸瀬村	深浦町 岩崎村
中 弘	弘 前 市	(弘前市)(清水村)(和徳村) (豊田村)(堀越村) (駒越村 2-2)(藤代村)	(東目屋村)(新和村) (船沢村)(高杉村) (裾野村)(石川町 2-1) (駒越村 2-1)(大浦村)	(千年村)(岩木村)(相馬村)	
	西 目 屋 村				西目屋村
津 軽 南	黒 石 市	黒石町 尾上町 2-2 中郷村	六郷村 浅瀬石村		山形村
	平 川 市		(尾上町 2-1)(猿賀村 2-1) (柏木町)(大光寺町) (町居村)(尾崎村)		(竹館村) (碓ヶ関村)
	藤 崎 町		(藤崎町)(十二里村) (畑岡村 2-2)(富木館村) (常盤村)(光田寺村 2-2)		
	大 鰐 町		(石川町 2-2)	(蔵館村)	(大鰐町)
	田 舎 館 村		(光田寺村 2-1) (田舎館村)(猿賀村 2-2)		

	市町村名	都市的地域	平地農業地域	中間農業地域	山間農業地域
北 五	五所川原市	五所川原町 川除村 2-2	梅沢村 2-2 栄村 中川村 三好村 七和村 2-1 長橋村 松島村 飯詰村 金木町 嘉瀬村 2-1	嘉瀬村 2-2 相内村 脇元村 十三村	喜良市村
	板柳町		板柳町 小阿弥村 沿川村 六郷村 2-2 畑岡村 2-1		
	中泊町		中里町 武田村	内潟村	小泊村
	鶴田町		水元村 鶴田町 六郷村 2-1 梅沢村 2-1		
上 十 三	十和田市	三本木町	大深内村 藤坂村	四和村	十和田湖町
	三沢市	三沢市			
	野辺地町			野辺地町	
	七戸町		七戸町 天間林村		
	六戸町		六戸町		
	横浜町			横浜町	
	東北町		甲地村 浦野館村		
	おいらせ町		(百石町)(下田村)		
下 北	むつ市			田名部町 大湊町	川内町 大畑町 脇野沢村
	大間町			大間町	
	東通村			東通村	
	風間浦村				風間浦村
	佐井村				佐井村
三 八	八戸市	(八戸市)(大館村) (上長苗代村)(市川村)	(館村)(豊崎村 2-1)(中沢村)	(是川村)(島守村)	
	三戸町	三戸町	留崎村	斗川村 猿辺村	
	五戸町		五戸町 川内村 豊崎村 2-2 倉石村	野沢村 2-2 浅田村	
	田子町			田子町	上郷村
	南部町		平良崎村 名久井村 地引村	向村 北川村 田部村	
	階上町			階上町	
	新郷村			戸来村 野沢村 2-1	

(註) 1. () は都計法による線引きが行われている市町村 (=都市的農業地域) である。

※ 都市的農業地域は 9 市町村 70 地区、純農業地域は 31 市町村 108 地区である。

2. 枝番 (〇〇村 2-1 等) は、市町村合併の際、境界変更などにより、旧市町村が分割された地区を表している。

9. 農業地域類型区分

農業地域類型区分として、農林水産省の「農林統計に用いる地域区分」に基づき、調査地区（旧市町村）を区分した。詳細は表4のとおりである。

表4 農業地域類型別基準指標

農業地域類型	基準指標	の性格
都市的地域	宅地化率 60%以上	人口密度が500人/㎢以上、DID面積が可住地の5%以上を占める等、都市的な集積が進んでいる旧市町村
平地農業地域	耕地率 林野率 20%以上 50%未満	耕地率20%以上、林野率50%未満又は、林野率50%以上であるが、平坦な耕地が中心の旧市町村
中間農業地域	耕地率 林野率 10%以上20%未満 50%以上80%以下	平地農業地域と山間農業地域の中間的な地域で、林野率は主に50～80%で、耕地は傾斜地が多い
山間農業地域	耕地率 林野率 10%未満 80%以上	林野率が80%以上かつ耕地率は10%未満の旧市町村

（注）1. 決定順位：都市的地域→山間農業地域→平地農業地域・中間農業地域

2. DID（人口集中地区）とは、人口密度4,000人/㎢以上の国勢調査地区が隣接してまとまった人口5,000人以上を有する地区をいう。

10. 集計方法と結果の表示

（1）集計した農地価格は、線引き区分ごとに、報告のあった旧市町村の農地価格等の合計値を、その旧市町村数の合計で除した単純総和平均値である。

農地価格は、10aあたりの価格として、100円以下は四捨五入している。転用価格は3.3㎡あたりの価格で表示している。なお、耕作目的の農地価格については、明らかに転用価格とみられる著しく高額な農地価格については集計対象から除外している。

（2）各表の数値についてはラウンドしてあるため、総数とその内訳を合計したものとは一致しない場合がある。また、各表の変動率、割合等はラウンド前の原数値により算出しているため、表上の数値で算出したものと若干の差が生じる場合がある。

（3）本調査では便宜上、農地価格の変動要因については対前年比で-3%未満を「下落」、±3%以内を「横ばい」、+3%超を「上昇」としている。

（4）表中に使用した符号は次のとおりである。「-」は事実のないもの。「0」は単位に満たないものである。

（5）文中で特に断りのない限り、売買価格や変動率は平成21年と比較したものである。

（6）平成9年調査から経済地帯別農地価格は、農林水産省が平成7年9月に改訂した「農林統計に用いる地域区分の「農業地域類型」に基づき、「都市的地域」、「平地農業地域」、「中間農業地域」、「山間農業地域」の4区分で集計している。

Ⅱ 調査結果の概要

1. 都計法と農振法の区分による自作地売買価格

都計法と農振法の区分による、中田・中畑の自作地売買価格の10aあたり県平均の価格は、第1表のとおりである。

第1表 都計法と農振法の区分による中田・中畑の自作地売買価格 (10aあたり千円, %)

都計法による区分		農振法による区分	番号	農地 区分	県平均自作地売買価格 前年比増減 (%)	
都計法による 線引きのある市町村	市街化区域		①	田	10,404	都市的農業地域
				畑	1.7	
	市街化調整区域	農用地区域内	②	田	10,046	
				畑	△0.5	
				田	1,276	
				畑	△0.1	
	市街化区域・ 調整区域以外の 区域	農用地区域内	③	田	1,005	
				畑	0.5	
	市街化調整区域	農用地区域外	④	田	539	
				畑	△3.3	
都計法の線引きをしていない市町村	市街化区域・ 調整区域以外の 区域	農用地区域内	⑤	田	344	純農業地域
				畑	0.4	
	市街化調整区域	農用地区域内	⑥	田	6,637	
				畑	△1.5	
	市街化区域・ 調整区域以外の 区域	農用地区域外	⑦	田	5,557	
				畑	△2.4	
	市街化調整区域	農用地区域内	⑧	田	1,001	
				畑	△2.3	
	市街化区域・ 調整区域以外の 区域	農用地区域内	⑨	田	907	純農業地域
				畑	△2.2	
	市街化調整区域	農用地区域外	⑩	田	511	
				畑	△2.2	

2. 耕作目的自作地売買価格（農用地区域内農地）

耕作目的自作地売買価格は、農振法の農用地区域内の農地（図1の②、③、⑥の区域にある農地）について、自作地を自作地として売買する場合に、売り手・買い手の双方が妥当とみて実際に取り引きされるであろう中田・中畑価格（調査地区における収量水準や生産条件等が標準的な田及び畑）を調査したものである。

（1）中田価格の年次別推移（郡市別区分、第2表参照）

平成22年の耕作目的自作地売買価格（農用地区域内）は、10aあたりの県平均価格が730,000円で、対前年比△1.8%下落し、平成8年以来15年連続の下落となったほか、最高価格となった昭和58年の2,238,000円との比較では、32.6%にまで下落している。

郡市別区分でみると、東青地区と下北地区の横ばいを除き、他の6地区で下落しており、特に、上十三地区が△10.2%と最も高い下落率となったほか、他の地区でも△0.4%～△3.1%の下落幅となっている。

この要因として、米価をはじめとした「農産物価格の低迷が続いていること」、農業に対する先行き不安等による「農地の買い手の減少」、「生産意欲の減退」などが影響していると考えられる。

（2）中畑価格の年次別推移（郡市別区分、第3表参照）

平成22年の耕作目的自作地売買価格（農用地区域内）は、10aあたりの県平均価格が516,000円で、対前年比△0.5%下落し、中田価格と同様に、平成8年以来15年連続の下落となったほか、最高価格となった昭和58年の1,657,000円との比較では、31.1%にまで下落している。

郡市別区分でみると、東青地区の横ばい、西・つがる地区と上十三地区の上昇を除き、他の5地区で下落しており、特に、中弘地区が△3.0%の下落率を示したほか、他の地区でも△0.2%～△2.2%の下落幅となった。一方、上十三地区が5.4%、西・つがる地区が5.1%上昇しており、その要因としては、畑作の盛んな地域であることと、畑作物価格が比較的堅調に推移したことなどが推測される。

第3表 中畑耕作目的自作地売買価格（農用地区域内）の年次別推移（郡市別）

		昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22
		価格	3,144	3,144	3,270	3,896	3,222	2,910	3,166	3,265	2,664	2,333	2,307	2,518	2,632	2,529	2,529	2,530	2,530	2,400	2,132	1,855	1,855	1,853	1,852	1,848	1,676	1,338	404	404	372	357
東青	指数	100.0	100.0	104.0	123.9	102.5	92.6	100.7	103.8	84.7	74.2	73.4	80.1	83.7	80.4	80.4	80.5	80.5	76.3	67.8	59.0	58.9	58.9	58.9	58.8	53.3	42.6	12.8	12.8	11.8	11.4	11.4
	前年比		0.0	4.0	19.1	△17.3	△9.7	8.8	3.1	△18.4	△12.4	△1.1	9.1	4.5	△3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	△5.1	△11.2	△13.0	△0.1	△0.1	△0.2	△9.3	△20.2	△60.8	0.0	△7.9	△4.0	0.0
郡	価格	460	504	447	444	481	417	393	388	381	311	274	256	238	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	248	242	239	228	213	224
	指数	100.0	109.6	97.2	96.5	104.6	90.7	85.4	84.3	82.8	67.6	59.6	55.7	51.7	50.2	50.0	52.4	52.6	54.8	54.6	53.9	53.3	52.0	52.0	52.0	52.0	53.9	52.6	52.0	49.6	46.3	48.7
市	前年比		9.6	△11.3	△0.7	8.3	△13.3	△5.8	△1.3	△1.8	△18.4	△11.9	△6.6	△7.0	0.0	△2.9	△0.4	4.8	0.4	4.1	△0.4	△1.2	△1.2	△2.4	0.0	0.0	3.8	△2.4	△1.2	△4.6	△6.6	5.1
	価格	1,999	2,068	2,025	2,014	1,871	1,864	1,780	1,808	2,316	1,948	1,669	1,684	1,677	1,324	841	940	921	938	962	921	878	877	837	833	722	682	658	598	584	539	523
中弘	指数	100.0	103.5	101.3	100.8	93.6	93.2	89.0	90.4	115.9	97.4	83.5	84.2	83.9	66.2	42.1	47.0	46.1	46.9	48.1	46.1	43.9	43.9	41.9	41.7	36.1	34.1	32.9	29.9	29.2	27.0	26.1
	前年比		3.5	△2.1	△0.5	△7.1	△0.4	△4.5	1.6	28.1	△15.9	△14.3	0.9	△0.4	△21.0	△36.5	11.8	△2.0	1.8	2.6	△4.3	△4.7	△0.1	△4.6	△0.5	△13.3	△5.5	△3.5	△9.1	△2.3	△7.7	△3.0
別	価格	1,189	1,212	1,233	1,243	1,164	1,185	1,161	1,022	856	776	721	721	697	793	657	633	617	603	560	569	525	496	467	417	398	381	373	381	343	323	318
	津経指	100.0	101.9	103.7	104.5	97.9	99.7	97.6	86.0	72.0	65.3	60.6	60.6	58.6	66.7	55.3	53.2	51.9	50.7	47.1	47.9	44.2	41.7	39.3	35.1	33.5	32.0	31.4	32.0	28.8	27.2	26.8
北五	前年比		1.9	1.7	0.8	△6.4	1.8	△2.0	△12.0	△16.2	△9.3	△7.1	0.0	△3.3	13.8	△17.2	△3.7	△2.5	△2.3	△7.1	1.6	△7.7	△5.5	△5.8	△10.7	△4.6	△4.3	△2.1	2.1	△10.0	△5.8	△1.4
	価格	767	840	741	728	734	734	666	666	643	628	587	587	577	573	574	524	514	534	523	477	446	446	436	389	377	360	335	329	310	306	299
区	指数	100.0	109.5	96.6	94.9	95.7	95.7	86.8	86.8	83.8	81.9	76.5	76.7	75.2	74.7	74.8	68.3	67.0	69.6	68.2	62.2	58.1	58.1	56.8	50.7	49.2	46.9	43.7	42.9	40.4	39.9	39.0
	前年比		9.5	△11.8	△1.8	0.8	0.0	△9.3	0.0	△3.5	△2.3	△6.5	0.2	△1.9	△0.7	0.2	△8.7	△1.9	3.9	△2.1	△8.8	△6.5	0.0	△2.2	△10.8	△3.1	△4.5	△6.9	△1.8	△5.8	△1.3	△2.2
分	価格	812	962	1,038	1,072	1,103	1,105	988	851	750	727	708	715	728	777	685	653	646	619	597	629	612	574	560	554	548	506	487	515	505	500	527
	上十三	100.0	118.5	127.8	132.0	135.8	136.1	121.7	104.8	92.4	89.5	87.2	88.1	89.7	95.7	84.4	80.4	79.6	76.2	73.5	77.5	75.4	70.7	69.0	68.2	67.5	62.3	60.0	63.4	62.2	61.6	64.9
下北	前年比		18.5	7.9	3.3	2.9	0.2	△10.6	△13.9	△11.9	△3.1	△2.6	1.0	1.8	6.7	△11.8	△4.7	△1.1	△4.2	△3.6	5.4	△2.7	△6.2	△2.4	△1.1	△1.1	△7.7	△3.8	5.7	△1.9	△1.0	5.4
	価格	256	332	336	381	384	390	378	376	366	362	363	343	324	372	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	234	237	234	226	234	235	234
三八	指数	100.0	129.7	131.3	148.8	150.0	152.3	147.7	146.9	143.0	141.4	141.8	134.0	126.6	145.3	143.8	132.8	131.3	129.7	122.3	103.9	110.9	102.3	102.3	91.4	91.4	92.6	91.4	88.3	91.4	91.8	91.6
	前年比		29.7	1.2	13.4	0.8	1.6	△3.1	△0.5	△2.7	△1.1	0.3	△5.5	△5.5	14.8	△1.1	△7.6	△1.2	△1.2	△5.7	△15.0	6.8	△7.7	0.0	△10.7	0.0	1.3	△1.3	△3.4	3.5	0.4	△0.2
県平均	価格	1,939	2,073	2,293	2,356	2,548	2,625	2,578	2,494	1,846	1,821	1,893	1,892	1,954	1,689	1,706	1,693	1,653	1,612	1,611	1,600	1,599	1,591	1,576	1,504	1,489	1,436	1,441	1,425	1,414	1,371	1351
	指数	100.0	106.9	118.3	121.5	131.4	135.4	133.0	128.6	95.2	93.9	97.6	97.6	100.8	87.1	88.0	87.3	85.3	83.1	83.1	82.5	82.5	82.1	81.3	77.6	76.8	74.1	74.3	73.5	72.9	70.7	69.7
県平均	前年比		6.9	10.6	2.7	8.1	3.0	△1.8	△3.3	△26.0	△1.4	4.0	△0.1	3.3	△13.6	1.0	△0.8	△2.4	△2.5	△0.1	△0.7	△0.1	△0.5	△0.9	△4.6	△1.0	△3.6	0.3	△1.1	△0.8	△3.0	△1.4
	価格	1,451	1,527	1,553	1,657	1,490	1,547	1,529	1,497	1,296	1,199	1,162	1,225	1,212	1,119	1,019	1,028	1,015	997	975	942	883	875	860	828	790	749	583	580	552	518	516
県平均	指数	100.0	105.2	107.0	114.2	102.7	106.6	105.4	103.2	89.3	82.6	80.1	84.4	83.5	77.1	70.2	70.8	70.0	68.7	67.2	64.9	60.9	60.3	59.3	57.1	54.4	51.6	40.2	40.0	38.0	35.7	35.5
	前年比		5.2	1.7	6.7	△10.1	3.8	△1.2	△2.1	△13.4	△7.5	△3.1	5.4	△1.1	△7.7	△8.9	0.9	△1.3	△1.8	△2.2	△3.4	△6.3	△0.9	△1.7	△3.7	△4.6	△5.2	△22.2	△0.5	△4.8	△6.2	△0.5

3. 都市的農業地域における自作地売買価格（第4表参照）

都市的農業地域における自作地売買価格は、都計法による線引きが完了した旧市町村内の農地（図1の①、②、④の区域にある農地）について、自作地を自作地として売買する場合に、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・中畑価格を調査したものである。

（1）市街化区域の中田・中畑価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は10,404,000円、中畑価格は10,046,000円となっている。

郡市別区分でみると、中田・中畑ともに東青地区が県平均の約2倍（中田185.7%、中畑219.0%）と突出している。

（2）市街化調整区域の農用地区域内の中田・中畑価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は1,276,000円、中畑価格は1,005,000円となっている。

郡市別区分でみると、中田・中畑ともに三八地区が県平均の約4倍（中田358.2%、中畑392.3%）と突出している。

（3）市街化調整区域の農用地区域外の中田・中畑価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は6,367,000円、中畑価格は5,557,000円となっている。

郡市別区分でみると、中田・中畑価格ともに東青地区が県平均の約3.4倍（中田340.5%、中畑336.1%）と突出している。

第4表 都市的農業地域における自作地売買価格

（単位：10aあたり千円）

	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
都市的地域	13,612	2,511	7,405	12,362	2,135	6,369
平地農業地域	8,065	785	850	7,217	626	686
中間農業地域	9,071	1,077	15,805	12,831	689	14,189
山間農業地域	14,500	547	4,583	11,050	377	3,227
東 青	19,318	1,022	21,677	22,002	580	18,678
西・つがる	0	0	0	0	0	0
中 弘	5,733	927	1,394	5,236	680	1,191
津 軽 南	10,267	535	520	8,267	379	366
北 五	0	0	0	0	0	0
上 十 三	5,500	307	350	6,500	800	875
下 北	0	0	0	0	0	0
三 八	0	4,571	4,443	0	3,943	4,371
県 平 均	10,404	1,276	6,367	10,046	1,005	5,557
固定資産税評価額	8,580	88	3,707	9,840	39	3,170
倍 率	1.2	14.5	1.7	1.0	25.7	1.8

4. 純農業地域における自作地売買価格

純農業地域における自作地売買価格は、都計法による線引きをしていない旧市町村内の農地（図1の⑥、⑦の区域にある農地）について、自作地を自作地として売買する場合に、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・中畑価格を調査したものである。

（1）純農業地域における自作地売買価格（第5表参照）

農業地域類型区分（表3参照）別に農用地区域内の自作地売買価格をみると、「都市的地域」の10aあたりの中田価格が681,000円、中畑価格が401,000円と、他の区分を突出して高額となっている。また、同様に農用地区域外の自作地売買価格をみると、こちらも「都市的地域」の10aあたりの中田価格が967,000円、中畑価格が680,000円と高額となっている。

郡市別区分では、農用地区域内の自作地売買価格をみると、「三八地区」の10aあたりの中田価格が754,000円、中畑価格が515,000円と他地区を突出して高額となっている。また、農用地区域外の自作地売買価格をみると、「中弘地区」の10aあたりの中田価格が1,400,000円、中畑価格が1,400,000円と高額となっている。

第5表 純農業地域における自作地売買価格

（単位：10aあたり千円、%）

	田				畑			
	農用地区域		区域以外		農用地区域		区域以外	
	中 田		中 田		中 畑		中 畑	
都 市 的 地 域	681	(9.5)	967	(46.2)	401	(38.4)	680	(62.7)
平 地 農 業 地 域	522	(△ 2.4)	565	(25.5)	326	(1.8)	362	(23.9)
中 間 農 業 地 域	479	(2.5)	488	(28.6)	314	(1.9)	332	(32.3)
山 間 農 業 地 域	456	(△ 2.9)	441	(19.9)	256	(△ 1.7)	307	(17.3)
東 青	376	(△ 0.1)	320	(△ 3.3)	177	(△ 0.2)	130	(△ 15.6)
西 ・ つ が る	468	(△ 2.3)	446	(△ 2.5)	224	(△ 0.5)	218	(△ 1.8)
中 弘	500	(△ 9.1)	1,400	(△ 3.4)	300	(△ 14.3)	1,400	(△ 3.4)
津 軽 南	550	(0.0)	600	(0.0)	192	(△ 0.2)	200	(0.0)
北 五	474	(△ 3.1)	475	(△ 0.9)	299	(△ 2.2)	346	(△ 0.7)
上 十 三	454	(△ 4.9)	481	(△ 2.5)	381	(4.5)	434	(10.7)
下 北	371	(0.0)	324	(0.1)	234	(0.2)	236	(△ 0.2)
三 八	754	(△ 1.3)	1,039	(2.1)	515	(△ 2.6)	679	(△ 4.3)
県 平 均	511	(△ 2.2)	553	(1.4)	316	(△ 0.8)	372	(2.1)
固定資産税評価額	76	(0.1)	73	(2.6)	25	(1.8)	23	(△ 0.8)
倍 率	6.7	(△ 2.2)	7.6	(△ 1.2)	12.4	(△ 2.5)	16.3	(2.9)

(2) 中田価格の年次別推移（郡市別区分、第6表、グラフ1参照）

平成22年の純農業地域における自作地売買価格は、10aあたりの県平均価格が511,000円で、対前年比△2.2%下落し、昭和61年以来25年連続の下落となったほか、最高価格となった昭和57年の1,284,000円との比較では、39.8%まで下落している。

郡市別区分でみると、東青地区と津軽南地区、下北地区の横ばいを除き、残りの5地区では下落しており、特に、中弘地区が△9.1%と最も高い下落率となったほか、他の地区でも△1.3%～△4.9%の下落幅となった。

この要因としては米価をはじめとした「農産物価格の低迷が続いていること」、農業に対する先行き不安等による「農地の買い手の減少」、「生産意欲の減退」などが影響していると考えられる。

(3) 中畑価格の年次別推移（郡市別区分、第7表、グラフ1参照）

同様に中畑価格をみると、10aあたりの県平均価格が316,000円で、対前年比△0.8%下落し、昭和55年以降初めて下落に転じた昭和58年以降、平成19年を除き、下落し続けている。また、最高価格となった昭和57年の795,000円との比較では、39.7%まで下落している。

郡市別区分でみると、東青地区と津軽南地区、下北地区が横ばいで、上十三地区が上昇に転じたが、残りの4地区では下落しており、特に、中弘地区が△14.3%と最も高い下落率となったほか、他の地区でも△0.5%～△2.6%の下落幅となった。

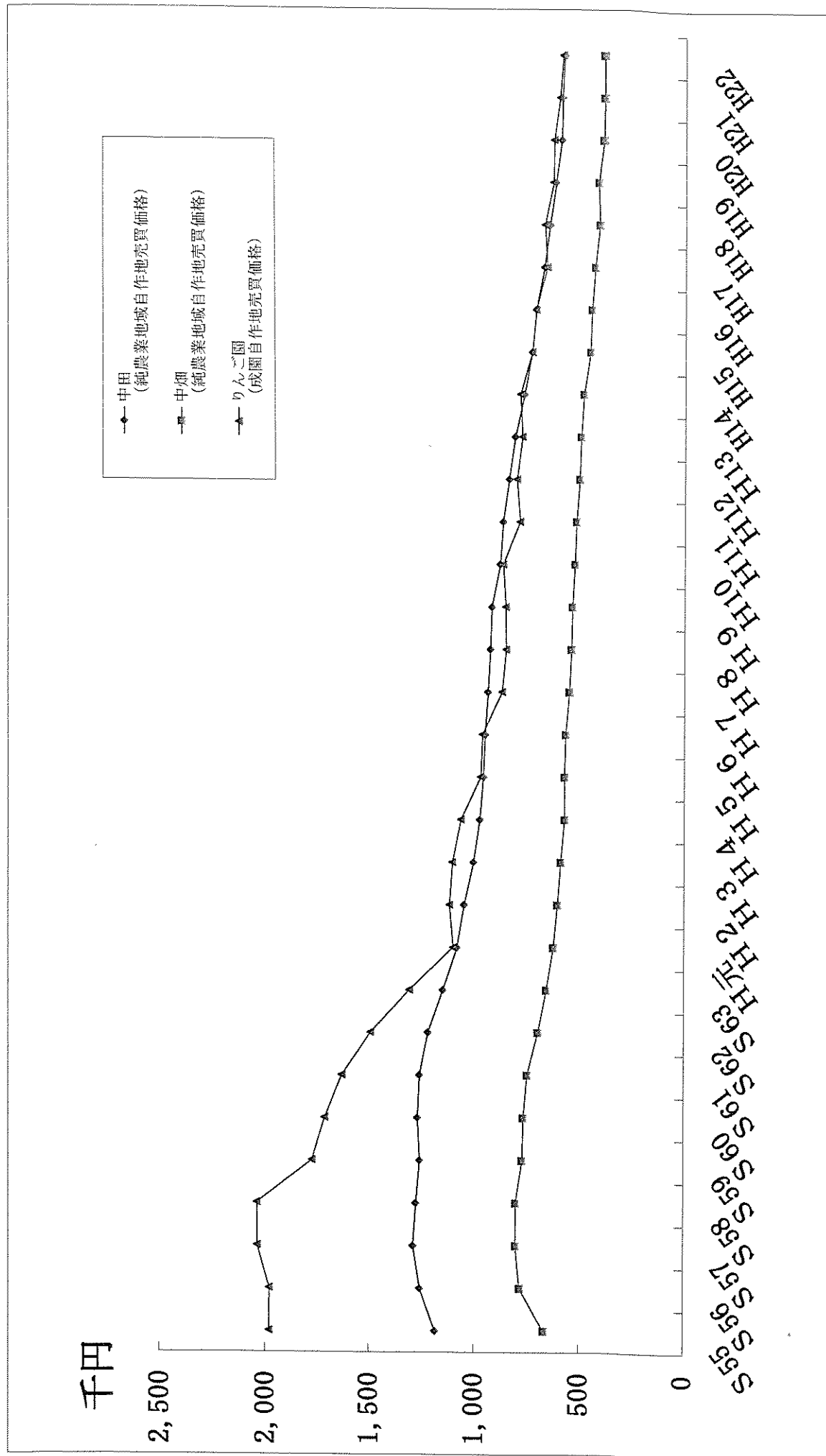
第6表 純農業地域における中田自作地売買価格（農用区域内）の年次別推移（郡市別）

	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平元	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22
東青	価 格	770	763	763	806	806	813	783	761	694	667	656	661	620	620	620	651	618	618	618	612	601	596	580	573	573	573	392	376	376	
	指 数	100.0	99.1	99.1	104.7	104.7	105.6	101.7	98.8	98.8	90.1	86.6	85.2	85.8	80.5	80.5	80.5	84.5	80.3	80.3	80.3	79.5	78.1	77.4	76.6	74.4	74.4	50.9	48.8	48.8	
郡	前年比	△ 0.9	0.0	0.0	5.6	0.0	0.9	△ 3.7	△ 2.8	0.0	△ 8.8	△ 3.9	△ 1.6	0.8	△ 6.2	0.0	0.0	5.0	0.0	△ 5.1	0.0	△ 1.0	△ 1.8	△ 0.8	△ 1.0	△ 2.9	0.0	0.0	△ 31.6	△ 4.1	0.0
	西・ つがる	価 格	1,125	1,156	1,097	1,069	1,075	1,113	1,119	1,092	1,031	969	958	943	937	929	885	841	781	750	728	717	678	648	608	571	523	514	482	479	468
市	指 数	100.0	102.8	97.5	95.0	98.9	99.5	99.5	97.1	91.6	86.1	85.2	83.2	83.8	83.3	82.6	78.7	74.8	69.4	66.7	64.7	63.7	60.3	57.6	54.0	50.8	46.5	45.7	42.8	42.6	41.6
	前年比	2.8	△ 5.1	△ 2.6	0.6	3.5	0.5	0.0	△ 2.4	△ 5.6	△ 6.0	△ 1.1	△ 2.3	0.7	△ 0.6	△ 0.9	△ 4.7	△ 5.0	△ 7.1	△ 4.0	△ 2.9	△ 1.5	△ 5.4	△ 4.4	△ 6.2	△ 6.1	△ 8.4	△ 1.7	△ 6.2	△ 0.6	△ 2.3
別	中弘	価 格	1,250	1,325	1,375	1,250	1,250	1,145	1,045	1,045	1,025	1,000	900	900	900	900	900	900	900	900	800	800	720	670	670	600	600	600	550	500	500
	指 数	100.0	106.0	110.0	100.0	100.0	100.0	91.6	83.6	83.6	82.0	80.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	64.0	64.0	57.6	53.6	53.6	48.0	48.0	44.0	40.0	40.0	
区	前年比	6.0	0.0	3.8	△ 9.1	0.0	0.0	△ 8.4	△ 8.7	0.0	△ 1.9	△ 2.4	△ 10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 11.1	0.0	△ 10.0	△ 6.9	0.0	0.0	△ 10.4	0.0	0.0	△ 8.3	△ 9.1
	津軽南	価 格	1,785	1,873	1,900	1,858	1,831	1,814	1,776	1,646	1,396	1,288	1,246	1,215	1,185	1,146	1,139	1,171	1,184	1,131	996	746	692	677	683	681	580	550	550	550	550
分	指 数	100.0	104.9	106.4	104.1	102.6	101.6	99.5	92.2	78.2	72.2	69.8	68.1	66.4	64.2	63.8	65.6	66.3	63.4	66.2	63.1	55.8	41.8	38.8	37.9	38.3	38.2	32.5	30.8	30.8	30.8
	前年比	4.9	1.4	△ 2.2	△ 1.5	△ 0.9	△ 2.1	△ 7.3	△ 15.2	△ 7.7	△ 3.3	△ 2.5	0.7	△ 3.1	△ 3.3	△ 0.6	2.8	1.1	△ 4.5	△ 4.5	△ 4.7	△ 11.6	△ 25.1	△ 7.2	△ 2.2	0.9	△ 0.3	△ 14.8	△ 5.2	0.0	0.0
上十三	価 格	1,312	1,345	1,341	1,261	1,202	1,206	1,218	1,217	1,160	1,120	1,079	971	942	938	930	896	881	880	855	760	727	710	647	629	607	568	543	503	489	474
	指 数	100.0	102.5	102.2	96.1	91.6	92.8	92.8	88.4	85.4	82.2	74.0	71.8	71.5	70.9	68.3	67.1	67.1	65.2	62.9	57.9	55.4	54.1	49.3	47.9	46.3	43.3	41.4	38.3	37.3	36.1
下北	前年比	2.5	△ 0.3	△ 6.0	△ 4.7	0.3	1.0	△ 0.1	△ 4.7	△ 3.4	△ 3.7	△ 10.0	△ 3.0	△ 0.4	△ 0.9	△ 3.7	△ 1.7	△ 0.1	△ 2.8	△ 3.5	△ 7.9	△ 4.3	△ 2.3	△ 8.9	△ 2.8	△ 3.5	△ 6.4	△ 4.4	△ 7.4	△ 2.8	△ 3.1
	価 格	971	1,016	1,089	1,112	1,146	1,171	1,152	1,042	960	901	895	861	849	808	801	790	758	736	688	664	647	629	619	615	602	548	515	495	481	477
三八	指 数	100.0	114.1	108.1	113.3	124.4	127.2	123.5	127.4	124.9	125.7	127.2	127.2	126.4	125.2	119.5	118.5	116.5	111.9	97.8	103.0	100.7	100.2	92.3	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
	前年比	14.1	△ 5.2	4.8	9.8	2.2	0.0	△ 2.9	3.2	△ 1.9	0.6	1.2	0.0	△ 0.6	△ 1.0	△ 4.5	△ 0.8	△ 1.7	△ 4.0	△ 12.6	5.3	△ 2.2	△ 0.5	△ 7.9	△ 0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
県平均	価 格	1,330	1,514	1,673	1,690	1,655	1,636	1,591	1,514	1,384	1,332	1,275	1,175	1,150	1,140	1,120	1,094	1,065	1,029	1,024	1,027	993	950	917	832	802	739	744	764	754	
	指 数	100.0	113.8	125.8	127.1	124.4	123.0	119.6	113.8	104.1	100.2	95.9	88.3	86.5	85.7	84.2	82.3	80.1	77.4	77.0	76.5	74.7	71.4	68.9	62.6	60.3	55.6	55.9	57.4	56.7	
前年比	前年比	13.8	10.5	1.0	△ 2.1	△ 1.1	0.0	△ 2.8	△ 4.8	△ 8.6	△ 3.8	△ 4.3	△ 7.8	△ 2.1	△ 0.9	△ 1.8	△ 2.3	△ 2.7	△ 3.4	△ 0.5	0.3	△ 1.0	△ 2.4	△ 4.3	△ 3.5	△ 9.3	△ 3.6	△ 7.9	0.7	2.7	△ 1.3
	価 格	1,183	1,254	1,284	1,268	1,250	1,258	1,247	1,205	1,132	1,064	1,027	981	949	931	921	906	893	884	843	827	796	766	719	680	659	617	590	528	522	511
前年比	指 数	100.0	106.0	108.5	107.2	105.7	106.3	105.4	101.9	95.7	89.9	86.8	82.9	80.2	78.7	77.9	76.6	75.5	74.7	71.3	69.9	67.3	64.8	60.8	57.5	55.7	52.2	49.9	47.3	44.6	44.1
	前年比	6.0	2.4	△ 1.2	△ 1.4	0.6	△ 0.9	△ 3.4	△ 6.1	△ 6.0	△ 3.5	△ 4.5	△ 3.3	△ 1.9	△ 1.1	△ 1.6	△ 1.4	△ 1.0	△ 4.6	△ 1.9	△ 3.7	△ 3.8	△ 6.1	△ 5.4	△ 3.1	△ 6.4	△ 4.4	△ 5.3	△ 5.5	△ 1.1	△ 2.2

第7表 純農業地域における中畑自作地売買価格（農用地区域内）の年次別推移（郡市別）

	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平元	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22
東青	価 格	308	308	320	320	320	333	329	335	348	367	331	331	305	305	338	339	339	322	322	322	318	317	306	300	289	289	289	193	177	177
	指 数	100.0	100.0	103.9	103.9	103.9	108.1	106.8	108.8	108.8	113.0	119.2	107.5	107.5	99.0	99.0	109.7	110.1	110.1	104.5	104.5	104.5	103.2	102.9	99.4	97.4	93.8	93.8	62.7	57.5	57.5
郡	前年比		0.0	3.9	0.0	0.0	4.1	1.2	1.8	0.0	3.9	5.5	△ 9.8	△ 7.9	0.0	10.8	0.3	0.0	△ 5.0	0.0	0.0	△ 1.2	△ 0.3	△ 3.5	△ 2.0	△ 3.7	0.0	0.0	△ 33.2	△ 8.3	0.0
	西・ つがる	価 格	443	421	432	415	398	369	371	354	311	264	247	247	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	248	234	239	228	225	224
市	指 数	100.0	95.0	97.5	93.7	89.8	87.8	83.3	83.7	79.9	70.2	59.6	55.8	55.8	53.7	52.1	51.9	54.4	56.9	56.7	56.0	55.3	54.0	54.0	54.0	56.0	52.8	54.0	51.5	50.8	50.5
	前年比		△ 5.0	2.6	△ 3.9	△ 4.1	△ 2.3	△ 5.1	0.5	△ 4.6	△ 12.1	△ 15.1	△ 6.4	0.0	△ 3.6	△ 2.9	△ 0.4	4.8	0.4	4.1	△ 0.4	△ 1.2	△ 1.2	△ 2.4	0.0	3.8	△ 5.6	2.1	△ 4.6	△ 1.3	△ 0.5
別	価 格	700	800	800	750	700	700	700	700	650	625	625	445	440	425	425	425	425	425	425	425	425	365	365	365	365	400	400	400	350	300
	中 弘 指 数	100.0	114.3	114.3	107.1	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	89.3	89.3	63.6	62.9	60.7	60.7	60.7	60.7	60.7	60.7	60.7	60.7	52.1	52.1	52.1	52.1	57.1	57.1	50.0	42.9	42.9
津 經 南	前年比		14.3	0.0	△ 6.3	△ 6.7	0.0	0.0	△ 7.1	△ 3.8	0.0	0.0	△ 28.8	△ 1.1	△ 3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.6	0.0	0.0	△ 12.5	△ 14.3
	価 格	983	983	1,052	1,052	1,005	990	1,002	780	669	615	662	631	631	623	554	536	546	555	522	535	454	431	369	303	269	233	223	192	192	192
北 五	指 数	100.0	100.0	107.0	107.0	102.2	100.7	101.9	79.3	68.1	62.6	67.3	64.2	63.4	56.4	54.5	55.5	56.5	53.1	54.4	46.2	43.8	37.5	30.8	27.4	23.7	22.7	23.4	19.5	19.5	19.5
	前年比		0.0	7.0	0.0	△ 4.5	△ 1.5	1.2	△ 22.2	△ 14.2	△ 8.1	7.6	△ 4.7	0.0	△ 1.3	△ 11.1	△ 3.2	1.9	1.6	△ 5.9	2.5	△ 15.1	△ 5.1	△ 14.4	△ 17.9	△ 11.2	△ 13.4	△ 4.3	3.1	△ 16.5	0.0
上 十 三	価 格	536	762	764	744	680	680	658	658	605	585	571	561	573	574	524	514	534	523	477	446	446	436	389	377	360	338	329	311	306	299
	指 数	100.0	142.2	142.5	138.8	126.9	126.9	122.8	122.8	118.7	112.9	109.1	106.5	104.7	106.9	107.1	97.8	95.9	99.6	97.6	89.0	83.2	83.2	81.3	72.6	70.3	67.2	63.1	61.4	58.0	57.1
分	前年比		42.2	0.3	△ 2.6	△ 8.6	0.0	0.0	0.0	△ 3.3	△ 4.9	△ 3.3	△ 2.4	2.1	0.2	△ 8.7	△ 1.9	3.9	△ 2.1	△ 8.8	△ 6.5	0.0	△ 2.2	△ 10.8	△ 3.1	△ 4.5	△ 6.1	△ 2.7	△ 5.5	△ 1.6	△ 2.2
	価 格	749	771	821	827	847	864	858	752	675	658	643	641	619	602	595	584	565	532	496	549	538	499	497	490	446	384	378	365	365	381
下 北	指 数	100.0	102.9	109.6	110.4	113.1	115.4	114.6	109.4	90.1	87.9	85.8	82.6	80.4	79.4	78.0	75.4	71.0	66.2	73.3	71.8	66.6	66.4	65.4	66.4	59.5	51.3	50.5	48.7	48.7	50.9
	前年比		2.9	6.5	0.7	2.4	2.0	△ 0.7	△ 12.4	△ 10.2	△ 2.5	△ 2.3	△ 0.3	△ 3.4	△ 2.7	△ 1.2	△ 1.8	△ 3.3	△ 5.8	△ 6.8	10.7	△ 2.0	△ 7.2	△ 0.4	△ 1.4	1.4	△ 10.3	△ 13.9	△ 1.6	△ 3.4	0.0
三	価 格	249	327	330	381	377	382	378	376	367	362	363	375	375	372	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	237	234	226	234	234	234
	指 数	100.0	131.3	132.5	153.0	151.4	153.4	151.8	151.0	147.4	145.4	145.8	150.6	150.6	149.4	147.8	136.5	134.9	133.3	125.7	106.8	114.1	105.2	105.2	94.0	94.0	95.2	94.0	90.8	94.0	94.0
八	前年比		31.3	0.9	15.5	△ 1.0	1.3	△ 1.0	△ 0.5	△ 2.4	1.4	0.3	3.3	0.0	△ 0.8	△ 1.1	△ 7.6	△ 1.2	△ 1.2	△ 5.7	△ 15.0	6.8	△ 7.7	0.0	△ 10.7	0.0	1.3	△ 1.3	△ 3.4	3.5	0.0
	価 格	1,051	1,196	1,330	1,332	1,283	1,248	1,211	1,142	1,092	1,020	943	906	855	848	870	853	799	745	743	729	728	727	708	658	637	587	574	563	526	529
平 均	指 数	100.0	113.8	126.5	126.7	122.1	118.7	115.2	108.7	103.9	97.1	89.7	86.2	80.7	82.8	81.2	76.0	70.9	70.7	69.4	69.3	69.2	67.4	62.6	60.6	55.9	54.6	53.6	50.0	50.3	49.0
	前年比		13.8	11.2	0.2	△ 3.7	△ 2.7	△ 3.0	△ 5.7	△ 4.4	△ 6.6	△ 7.5	△ 3.9	△ 5.6	△ 0.8	2.6	△ 2.0	△ 6.3	△ 6.8	△ 0.3	△ 1.9	△ 0.1	△ 2.6	△ 7.1	△ 3.2	△ 7.8	△ 2.2	△ 1.9	△ 6.6	0.6	△ 2.6
県 平 均	価 格	666	778	795	792	760	753	734	680	639	603	582	565	544	542	535	515	504	497	484	474	456	447	432	399	389	370	346	349	324	316
	指 数	100.0	116.8	119.4	118.9	114.1	113.1	110.2	102.1	95.9	87.4	84.8	81.7	81.4	80.3	77.3	75.7	74.6	72.7	71.2	68.5	67.1	64.9	59.9	58.4	55.6	52.0	52.4	48.6	47.7	47.4
前 年 比	前年比		16.8	2.2	△ 0.4	△ 4.0	△ 0.9	△ 2.5	△ 7.4	△ 6.0	△ 5.6	△ 2.9	△ 3.7	△ 0.4	△ 1.3	△ 3.7	△ 2.1	△ 1.4	△ 2.6	△ 2.1	△ 3.8	△ 2.0	△ 3.4	△ 7.6	△ 2.5	△ 4.9	△ 6.5	0.9	△ 7.2	△ 1.9	△ 0.8

グラフ1 農地売買価格の年次別推移（昭和55年以降）



5. 農地価格変動の年次別推移

(1) 都市的農業地域と純農業地域の農地価格変動の年次別推移

(平成18年～平成22年) (第8表参照)

本調査では、農地価格とあわせて、その価格が前年と比べてどのように変化したかについて、図1の②、⑥の区域(②：都計法による線引きが完了した旧市町村の市街化調整区域内で農振法・農用地区域内の農地<都市的農業地域>、⑥都計法による線引きをしていない旧市町村の農振法・農用地区域内の農地<純農業地域>)において対前年比の価格変動率が3%を超える値上りを『上昇』、±3%以内の変動を『横ばい』、3%を超える値下りを『下降』として選択形式で調査した。

「都市的農業地域」では、『横ばい』が中田72.1%、中畑67.7%と過半数の割合を占めており、特に中田は5年前と比べると、その割合は2倍以上に増えている。「純農業地域」では、『横ばい』が中田80.2%、中畑85.6%と8割以上を占めており、特に中田は5年前の59.6%と比べると20%以上増えている。一方、「都市的地域」では、わずかではあるが『上昇』が中田1.6%、中畑3.2%とみられた。

第8表 農地価格変動の年次別推移

(単位：地点数、%)

	年 度		上 昇	横 ば い	下 降
都市的農業地域	田	22	1 (1.6)	44 (72.1)	16 (26.2)
		21		34 (65.4)	18 (34.6)
		20		15 (30.6)	34 (69.4)
		19		15 (30.6)	34 (69.4)
		18		15 (30.6)	34 (69.4)
	畑	22	2 (3.2)	42 (67.7)	18 (29.0)
		21		37 (72.5)	14 (27.5)
		20		36 (76.6)	11 (23.4)
		19		33 (70.2)	14 (29.8)
		18		19 (39.6)	29 (60.4)
純 農 業 地 域	田	22		85 (80.2)	21 (19.8)
		21		83 (83.8)	16 (16.2)
		20		64 (64.6)	35 (35.4)
		19		73 (72.3)	28 (27.7)
		18	1 (1.0)	59 (59.6)	39 (39.4)
	畑	22		89 (85.6)	15 (14.4)
		21		80 (82.5)	17 (17.5)
		20		75 (78.9)	20 (21.1)
		19	2 (2.1)	83 (86.5)	11 (11.5)
		18		81 (82.7)	17 (17.3)

6. 前年度からみた農地価格変動とその理由

(1) 前年度からみた農地価格の変動（郡市別区分・農業地域類型区分

・都計法と農振法による区分）（第9表参照）

図1の②、⑥の区域における農地売買価格の変動状況は、平成22年は前年と比べて、『横ばい』が、中田82.4%、中畑77.0%と約8割を占めた。

地区別にみても、中田・中畑とも『横ばい』が5割以上を占め、特に中田では、「東青地区」、「北五地区」、「下北地区」が100%となったほか、中畑では、「東青地区」、「下北地区」が100%となった。

農業地域類型区分でみた場合、全ての区分で、『横ばい』が6割以上を占めた。

また、平成22年は、中田・中畑併せてわずか3地点であるが、『上昇』がみられた。

※ 『上昇』の中田・中畑の変動の理由は、「農業経営の規模拡大意欲が強いため」であった。また、『横ばい』・『下降』の変動の理由は、「米価など農産物価格が低い（不安定な）ため」の割合が高く、次いで、『横ばい』では「全体として農業の生産意欲が減退しているため」、また『下降』では、「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」の割合が高くなっている。

第9表 前年度からみた中田・中畑価格の変動（農用地区域内・市街化調整区域の農用地区域内）

（単位：地点数、%）

市町村名		上 昇	横 ば い	下 降
東 青	田		21 (100.0)	0 (0.0)
	畑		21 (100.0)	0 (0.0)
西・つがる	田		13 (72.2)	5 (27.8)
	畑		17 (77.3)	5 (22.7)
中 弘	田		8 (57.1)	6 (42.9)
	畑		7 (53.8)	6 (46.2)
津 軽 南	田	1 (4.3)	13 (56.5)	9 (39.1)
	畑	1 (4.2)	14 (58.3)	9 (37.5)
北 五	田		20 (100.0)	0 (0.0)
	畑		22 (68.8)	10 (31.3)
上 十 三	田		12 (75.0)	4 (25.0)
	畑	1 (5.9)	12 (70.6)	4 (23.5)
下 北	田		9 (100.0)	0 (0.0)
	畑		9 (100.0)	0 (0.0)
三 八	田		26 (96.3)	1 (3.7)
	畑		22 (95.7)	1 (4.3)
県	田	1 (0.7)	122 (82.4)	25 (16.9)
	畑	2 (1.2)	124 (77.0)	35 (21.7)

区 域 区 分		上昇	横ばい	下降
都 市 的 地 域	田		20 (90. 9)	2 (9. 1)
	畑		20 (90. 9)	2 (9. 1)
平 地 農 業 地 域	田		53 (67. 1)	26 (32. 9)
	畑	1 (1. 3)	54 (69. 2)	23 (29. 5)
中 間 農 業 地 域	田		41 (93. 2)	3 (6. 8)
	畑		41 (93. 2)	3 (6. 8)
山 間 農 業 地 域	田	1 (4. 5)	15 (68. 2)	6 (27. 3)
	畑	1 (4. 5)	16 (72. 7)	5 (22. 7)
都 市 的 農 業 地 域	田	1 (1. 6)	44 (72. 1)	16 (26. 2)
	畑	2 (3. 2)	42 (67. 7)	18 (29. 0)
純 農 業 地 域	田		85 (80. 2)	21 (19. 8)
	畑		89 (85. 6)	15 (14. 4)

(2) 変動の理由 (第10表・第11表参照)

図1の②、⑥の区域における『上昇』『横ばい』『下降』の理由を以下の項目の中から選択形式で調査した。

上 昇 の 場 合	横ばい・下降の場合
1. 農業収益が増加・安定しているため 2. 農業経営の規模拡大意欲が強いため 3. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため 4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響 5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため 6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響 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 (具体的な文章で)	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. 米の需給調整 (生産目標数量) のため 4. 兼業化の進行等による労働力不足のため 5. 離農による過疎化が進行しているため 6. 農業後継者がいないため 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. あっせん事業等により価格水準が保たれているため 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 (具体的な文章で)

第10表 中田・中畑の「横ばい」の理由

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田 3 (15.0)	6 (30.0)		4 (20.0)		4 (20.0)		1 (5.0)			2 (10.0)		20 (100.0)
	畑 2 (10.0)	7 (35.0)		3 (15.0)		5 (25.0)		1 (5.0)			2 (10.0)		20 (100.0)
平地農業地域	田 8 (15.1)	31 (58.5)		3 (5.7)		3 (5.7)	5 (9.4)	3 (5.7)					53 (100.0)
	畑 12 (22.2)	21 (38.9)		4 (7.4)		5 (9.3)	5 (9.3)	4 (7.4)				3 (5.6)	54 (100.0)
中間農業地域	田 16 (39.0)	13 (31.7)		2 (4.9)		4 (9.8)		5 (12.2)			1 (2.4)		41 (100.0)
	畑 14 (34.1)	6 (14.6)		4 (9.8)		10 (24.4)		3 (7.3)		2 (4.9)	1 (2.4)	1 (2.4)	41 (100.0)
山間農業地域	田 1 (6.7)	3 (20.0)		2 (13.3)		4 (26.7)	1 (6.7)	4 (26.7)					15 (100.0)
	畑 1 (6.3)	2 (12.5)		1 (6.3)		7 (43.8)	1 (6.3)	4 (25.0)					16 (100.0)
東	田 10 (47.6)	1 (4.8)				2 (9.5)		6 (28.6)			2 (9.5)		21 (100.0)
青	畑 10 (47.6)			4 (19.0)	1 (4.8)			4 (19.0)			2 (9.5)		21 (100.0)
西・つがる	田	11 (84.6)		2 (15.4)		3 (17.6)							13 (100.0)
畑		14 (82.4)											17 (100.0)
中	田	4 (50.0)				3 (37.5)		1 (12.5)					8 (100.0)
弘	畑	4 (57.1)				2 (28.6)		1 (14.3)					7 (100.0)
津	田	11 (84.6)						2 (15.4)					13 (100.0)
軽	畑	9 (64.3)		3 (21.4)				2 (14.3)					14 (100.0)
北	田	11 (55.0)				5 (25.0)	3 (15.0)	1 (5.0)					20 (100.0)
五	畑	6 (27.3)				9 (40.9)	3 (13.6)	1 (4.5)				3 (13.6)	22 (100.0)
上	田	1 (8.3)		1 (8.3)			2 (16.7)	1 (8.3)					12 (100.0)
十	畑	3 (25.0)				1 (8.3)	2 (16.7)	2 (16.7)		2 (16.7)		1 (8.3)	12 (100.0)
下	田			1 (11.1)		7 (77.8)		1 (11.1)					9 (100.0)
北	畑			1 (11.1)		7 (77.8)		1 (11.1)					9 (100.0)
三	田	10 (38.5)	5 (19.2)	7 (26.9)				4 (15.4)					26 (100.0)
八	畑	6 (27.3)	3 (13.6)	5 (22.7)		4 (18.2)		4 (18.2)					22 (100.0)
県	田	21 (17.2)	50 (41.0)	11 (9.0)		17 (13.9)	5 (4.1)	16 (13.1)			2 (1.6)		122 (100.0)
計	畑	23 (18.5)	33 (26.6)	13 (10.5)	1 (0.8)	26 (21.0)	5 (4.0)	15 (12.1)		2 (1.6)	2 (1.6)	4 (3.2)	124 (100.0)
都市的農業地域	田	17 (38.6)	11 (25.0)	7 (15.9)		3 (6.8)		3 (6.8)			3 (6.8)		44 (100.0)
畑	17 (40.5)	8 (19.0)		8 (19.0)		2 (4.8)		3 (7.1)		1 (2.4)	3 (7.1)		42 (100.0)
純農業地域	田	11 (12.9)	42 (49.4)	4 (4.7)		12 (14.1)	6 (7.1)	10 (11.8)					85 (100.0)
畑	12 (13.5)	28 (31.5)		4 (4.5)		25 (28.1)	6 (6.7)	9 (10.1)		1 (1.1)		4 (4.5)	89 (100.0)

第11表 中田・中畑の「下降」の理由

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田 畑	1 (50.0)						1 (50.0)					2 (100.0)
平地農業地域	田 畑		21 (80.8)				3 (11.5)	2 (7.7)					2 (100.0)
中間農業地域	田 畑	1 (4.3)	13 (56.5)			2 (8.7)	3 (13.0)	3 (13.0)					26 (100.0)
山間農業地域	田 畑		2 (66.7)					1 (33.3)					3 (100.0)
	田 畑					1 (33.3)		1 (33.3)		1 (33.3)			3 (100.0)
山間農業地域	田 畑		2 (33.3)			2 (33.3)				1 (16.7)			6 (100.0)
	田 畑									1 (20.0)			5 (100.0)
東	田 畑												0
青	田 畑												0
西・つがる	田 畑		5 (100.0)										5 (100.0)
	田 畑		5 (100.0)										5 (100.0)
中	田 畑	1 (16.7)	4 (66.7)										6 (100.0)
弘	田 畑	1 (16.7)	4 (66.7)	1 (16.7)									6 (100.0)
津	田 畑		9 (100.0)										9 (100.0)
軽	田 畑		9 (100.0)										9 (100.0)
北	田 畑												0
五	田 畑		7 (70.0)				3 (30.0)						10 (100.0)
上	田 畑							3 (75.0)		1 (25.0)			4 (100.0)
十	田 畑							3 (75.0)		1 (25.0)			4 (100.0)
三	田 畑												0
北	田 畑												0
八	田 畑							1 (100.0)					1 (100.0)
県	田 畑	1 (4.0)	18 (72.0)	1 (4.0)				1 (100.0)					1 (100.0)
計	田 畑	1 (2.9)	25 (71.4)	1 (2.9)			3 (8.6)	4 (11.4)		1 (4.0)			25 (100.0)
都市的農業地域	田 畑	1 (6.3)	13 (81.3)					2 (12.5)					16 (100.0)
	田 畑		5 (27.8)			3 (16.7)		6 (33.3)					18 (100.0)
純農業地域	田 畑		12 (57.1)	1 (4.8)			3 (14.3)	2 (9.5)		1 (4.8)			21 (100.0)
	田 畑	1 (6.7)	8 (53.3)	1 (6.7)	2 (13.3)		1 (6.7)			2 (13.3)			15 (100.0)

7. りんご園の売買価格（第12表・第13表・グラフ1参照）

りんご園の売買価格は、立木を含んだ園地の中庸価格であり、品種についても調査地での一般的な品種園地を対象とした。また、『成園』と『未成園』の区別については、『成園』が、その園地の果実の販売金額が、その園地に投下した費用の金額を上回った時点からをいい、それ以前を『未成園』としている。

平成22年のりんご園の10aあたりの県平均価格は、『成園』が518,000円で、対前年比△3.3%下落したほか、平成19年から4年連続して下落しており、最高価格となった昭和57年の2,034,000円との比較では25.5%の水準まで下落した。

また、『未成園』は363,000円で、対前年比△0.3%下落し、平成14年から9年連続して下落したほか、最高価格となった昭和58年の1,401,000円との比較では△25.9%の水準まで下落した。

郡市別区分でみると、りんご園の売買実例のある6地区全てが、『横ばい』、『下降』傾向を示した。

この要因としては、「りんご販売価格が低い（不安定な）ため」や「兼業化の進行等による労働力不足のため」、「農業後継者がいないため」、「全体として農業の生産意欲が減退しているため」などが考えられる。

第12表 りんご園(成園)自作地売買価格の年次別推移(郡市別)

市	価格 指数 前年比	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平成元	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22
		価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	価格 指数 前年比	
東	価格	1,360	1,360	1,380	1,240	1,060	996	956	767	697	483	450	433	433	408	437	403	403	403	408	408	420	400	400	370	370	370	350	350	350	350	350
	指数	100.0	100.0	101.5	91.2	77.9	73.2	70.3	56.4	51.3	35.5	33.1	31.8	31.8	30.0	32.1	29.6	29.6	29.6	30.0	30.0	30.9	29.4	29.4	27.2	27.2	27.2	25.7	25.7	25.7	25.7	25.7
西	価格	2,258	2,400	2,344	2,411	2,133	1,772	1,733	1,800	1,473	1,567	1,567	1,563	1,552	1,320	1,210	1,050	1,071	910	881	872	869	898	936	872	848	843	819	760	731	717	704
	指数	100.0	106.3	103.8	106.8	94.5	78.5	76.7	79.7	65.2	69.4	69.4	69.2	68.7	58.5	53.6	46.5	47.4	40.3	39.0	38.6	38.5	39.8	41.5	38.6	37.6	37.3	36.3	33.7	32.4	31.8	31.2
中	価格	2,039	2,100	2,107	1,911	1,551	1,476	1,255	993	861	818	818	809	790	781	818	747	710	708	710	689	634	595	592	555	526	582	556	561	556	486	486
	指数	100.0	103.0	103.3	93.7	76.1	72.4	61.5	48.7	42.2	40.1	40.1	39.7	38.7	38.3	40.1	36.6	34.8	34.7	34.8	33.8	31.1	29.2	29.0	27.2	25.8	28.5	27.3	27.5	27.3	23.8	23.8
北	価格	1,748	1,760	1,761	1,921	1,615	1,485	1,485	1,220	1,140	949	825	825	842	788	781	643	644	648	636	607	590	609	598	486	485	415	381	381	364	329	278
	指数	100.0	100.7	100.7	109.9	92.4	85.0	85.0	69.8	65.2	54.3	47.2	47.2	48.2	45.1	44.7	36.8	36.8	37.1	36.4	34.7	33.8	34.8	34.2	27.8	27.7	23.7	21.8	21.8	20.8	18.8	15.9
上	価格	0.7	0.1	0.1	9.1	△ 15.9	△ 8.0	0.0	△ 17.8	△ 6.6	△ 16.8	△ 13.1	0.0	2.1	△ 6.4	△ 0.9	△ 17.7	0.2	0.6	△ 1.9	△ 4.6	△ 2.8	3.2	△ 1.8	△ 18.7	△ 0.2	△ 14.4	△ 8.1	△ 0.1	△ 4.5	△ 9.6	△ 15.6
	指数																															
下	価格																															
	指数																															
三	価格	1,638	1,950	2,070	2,170	2,170	2,130	2,080	1,850	1,733	1,700	1,617	1,300	1,257	1,257	1,257	1,243	1,350	1,867	1,850	1,066	1,250	1,217	1,050	1,050	972	900	801	667	705	731	729
	指数	100.0	119.0	126.4	132.5	132.5	130.0	127.0	112.9	105.8	103.8	98.7	79.4	76.7	76.7	76.7	75.9	82.4	114.0	112.9	65.1	76.3	74.3	64.1	64.1	59.3	54.9	48.9	40.7	43.0	44.6	44.5
平	価格	1,979	1,976	2,034	2,034	1,765	1,704	1,619	1,479	1,293	1,083	1,098	1,083	1,040	943	934	838	818	818	829	746	759	731	739	680	659	604	614	571	567	535	518
	指数	100.0	99.8	102.8	102.8	89.2	86.1	81.8	74.7	65.3	54.7	55.5	54.7	52.6	47.7	47.2	41.3	41.3	41.3	41.9	37.7	38.4	36.9	37.3	34.4	33.3	30.5	31.0	28.9	28.7	27.0	26.1
県	価格	△ 0.2	2.9	0.0	△ 13.2	△ 3.5	△ 5.0	△ 8.6	△ 12.6	△ 16.2	1.4	△ 1.4	△ 4.0	△ 9.3	△ 1.0	△ 10.3	△ 2.4	0.0	1.3	△ 10.0	1.7	△ 3.7	1.1	△ 8.0	△ 3.1	△ 8.3	1.7	△ 7.0	△ 0.7	△ 5.6	△ 3.3	
	指数																															

第13表 りんご園 (未成園) 自作地売買価格の年次別推移 (郡市別)

部	東青 指数	昭55	昭56	昭57	昭58	昭59	昭60	昭61	昭62	昭63	平元	平2	平3	平4	平5	平6	平7	平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22
		価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格
市	西・ つがる	100.0	100.0	104.2	99.0	83.3	75.5	70.3	69.1	55.1	36.5	36.5	36.5	350	350	300	275	275	275	275	275	300	300	0.0	0.0	0.0	0.0	250	250	200	188	188
		前年比	0.0	4.2	△ 5.0	△ 15.8	△ 9.4	△ 6.9	△ 1.8	△ 20.2	△ 32.8	0.0	0.0	0.0	△ 14.3	0.0	△ 8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
市	中弘	1,363	1,433	1,524	1,561	1,412	1,300	1,239	1,189	1,297	1,080	994	993	987	804	829	885	669	601	589	579	615	636	614	628	598	594	579	541	518	496	
		前年比	5.1	6.4	2.4	△ 9.5	△ 7.9	△ 4.7	△ 4.0	9.1	△ 16.7	△ 8.0	△ 0.1	△ 0.6	△ 18.5	3.1	6.8	△ 24.4	△ 10.2	△ 2.0	△ 1.7	6.2	3.4	△ 3.5	2.3	△ 4.8	△ 0.7	△ 2.5	△ 6.6	△ 4.3	△ 4.2	△ 1.2
市	津軽南	1,336	1,436	1,447	1,303	1,093	981	1,027	789	629	568	508	518	514	490	529	469	448	426	414	367	375	363	339	345	321	343	320	325	326	285	
		前年比	7.5	0.8	△ 10.0	△ 16.1	△ 10.2	4.7	△ 23.2	△ 20.3	△ 9.7	△ 10.6	2.0	△ 0.8	△ 4.7	8.0	△ 11.3	△ 4.5	△ 4.9	△ 2.8	△ 11.4	2.2	△ 3.2	△ 6.6	1.8	△ 7.0	△ 6.9	△ 6.7	1.6	0.3	△ 12.6	0.0
別	北五	927	1,110	1,142	1,178	836	836	836	783	740	628	575	575	578	578	577	402	416	406	404	392	392	341	340	250	250	250	250	214	179	179	
		前年比	119.7	123.2	127.1	90.2	90.2	90.2	84.5	79.8	67.7	62.0	62.0	62.4	62.4	62.2	43.4	44.9	43.8	43.6	42.3	42.3	36.8	36.7	27.0	27.0	27.0	27.0	23.1	19.3	19.3	
区	上十三	19.7	2.9	3.2	△ 29.0	0.0	0.0	0.0	△ 6.3	△ 5.5	△ 15.1	△ 8.4	0.0	0.5	0.0	△ 0.2	△ 30.3	3.5	△ 2.4	△ 0.5	△ 3.0	0.0	△ 13.0	△ 0.3	△ 26.5	0.0	0.0	0.0	△ 14.4	△ 16.4	0.0	
		前年比	19.7	2.9	3.2	△ 29.0	0.0	0.0	△ 6.3	△ 5.5	△ 15.1	△ 8.4	0.0	0.5	0.0	△ 0.2	△ 30.3	3.5	△ 2.4	△ 0.5	△ 3.0	0.0	△ 13.0	△ 0.3	△ 26.5	0.0	0.0	0.0	△ 14.4	△ 16.4	0.0	
分	下北	1,291	1,470	1,520	1,620	1,620	1,580	1,460	1,350	1,256	1,200	1,120	971	929	929	929	914	1,000	1,083	1,067	775	960	900	863	800	800	714	714	667	614	667	
		前年比	113.9	117.7	125.5	125.5	122.4	113.1	104.6	97.3	93.0	86.8	75.2	72.0	72.0	72.0	70.8	77.5	83.9	82.6	60.0	74.4	69.7	66.8	62.0	62.0	55.3	55.3	51.7	47.6	51.6	
分	三八	13.9	3.4	6.6	0.0	△ 2.5	△ 7.6	△ 7.5	△ 7.0	△ 4.5	△ 6.7	△ 13.3	△ 4.3	0.0	0.0	△ 1.6	9.4	8.3	△ 1.5	△ 27.4	23.9	△ 6.3	△ 4.1	△ 7.3	0.0	△ 10.8	0.0	△ 6.6	0.0	△ 7.9	8.6	
		前年比	13.9	3.4	6.6	0.0	△ 2.5	△ 7.6	△ 7.5	△ 7.0	△ 4.5	△ 6.7	△ 13.3	△ 4.3	0.0	0.0	△ 1.6	9.4	8.3	△ 1.5	△ 27.4	23.9	△ 6.3	△ 4.1	△ 7.3	0.0	△ 10.8	0.0	△ 6.6	0.0	△ 7.9	8.6
県	平均	1,254	1,325	1,376	1,401	1,219	1,146	1,107	1,001	917	785	734	731	721	652	682	647	559	548	549	495	522	527	512	493	477	459	444	405	393	364	363
		前年比	105.7	109.7	111.7	97.2	91.4	88.3	79.8	73.1	62.6	58.5	58.3	57.5	52.0	54.4	51.6	44.6	43.7	43.8	39.5	41.6	42.0	40.8	39.3	38.0	36.6	35.4	32.3	31.3	29.0	28.9
県	平均	100.0	105.7	109.7	111.7	97.2	91.4	88.3	79.8	73.1	62.6	58.5	58.3	57.5	52.0	54.4	51.6	44.6	43.7	43.8	39.5	41.6	42.0	40.8	39.3	38.0	36.6	35.4	32.3	31.3	29.0	28.9
		前年比	5.7	3.8	1.8	△ 13.0	△ 6.0	△ 3.4	△ 9.6	△ 8.4	△ 14.4	△ 6.5	△ 0.4	△ 1.4	△ 9.6	4.6	△ 5.1	△ 13.6	△ 2.0	0.2	△ 9.8	5.5	1.0	△ 2.8	△ 3.7	△ 3.2	△ 3.8	△ 3.3	△ 8.8	△ 3.0	△ 7.4	△ 0.3

8. 使用目的変更（転用）価格（第14表参照）

使用目的変更（転用）価格は、実際に取引された売買価格を調査している。よって、同一市町村内であっても調査地点が毎年異なり、前年との比較と傾向をみるのが難しいため、実態価格として参考までに活用いただきたい。

第14表 使用目的変更（転用）価格

（単位：3.3㎡あたり 円）

	市 街 化 区 域									
	田					畑				
	住宅用	商 業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公 共 施設用	その他	住宅用	商 業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公 共 施設用	その他
東 青	169,000	169,000				158,182	158,182			
西・つがる										
中 弘										
津 軽 南	48,000	64,750	60,000			52,769	62,250	57,000		
北 五										
上 十 三	80,000	90,000				69,000	100,000			
下 北										
三 八										
県 平 均	98,960	133,063	60,000			97,519	128,765	57,000		

（単位：3.3㎡あたり 円）

	市 街 化 調 整 区 域									
	田					畑				
	住宅用	商 業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公 共 施設用	その他	住宅用	商 業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公 共 施設用	その他
東 青	75,615	75,615				77,750	77,750			
西・つがる										
中 弘										
津 軽 南	26,600	20,000	14,000			26,600	17,000	11,500		
北 五										
上 十 三	32,500	42,500				33,333	45,000			
下 北										
三 八			11,880			49,863	30,000			
県 平 均	48,233	58,400	13,470			47,866	56,900	11,500		

(単位：3. 3㎡あたり 円)

	市街化区域・調整区域以外の区域									
	田					畑				
	住宅用	商業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公共 施設用	その他	住宅用	商業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公共 施設用	その他
東 青	31,833	27,500				25,000	20,000			
西・つがる										
中 弘										
津 軽 南	16,333	9,000	10,000			15,000	7,000	9,000		
北 五										
上 十 三	52,500	62,500				60,000	70,000			
下 北										
三 八	3,733						4,661			
県 平 均	24,819	28,818	10,000			23,824	23,805	9,000		

(単位：3. 3㎡あたり 円)

	純 農 業 地 域									
	田					畑				
	住宅用	商業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公共 施設用	その他	住宅用	商業 工場用 (民間)	国県道 高速道 鉄道用	学校等 公共 施設用	その他
東 青	30,000					40,000				
西・つがる	35,000					32,000				
中 弘	7,000		6,670	10,000		7,000		6,670	10,000	
津 軽 南	36,000									
北 五	10,000					12,000				
上 十 三	25,714	18,375	10,890			26,578	22,220	10,230		
下 北						12,000				
三 八	34,100	3,033				32,917	3,833			
県 平 均	28,353	11,800	8,780	10,000		26,859	15,325	8,450	10,000	