

平成 23 年

田畠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）	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 23 年 10 月  
青森県農業会議

## はじめに

本調査は、青森県内40市町村農業委員会のご協力により、平成23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23年の純農業地域の農用地区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493,000円で、対前年比△3.5%下落し、昭和61年以来26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、38.4%の水準まで下落している。都市別区分でみると、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△10.0%、北五地区が△8.4%と高い下落率となったほか、他の地区でも△0.9%～△3.6%の下落幅となっている。

同様に、中畠の自作地売買価格は、10aあたりの県平均価格が308,000円で、対前年比△2.5%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、38.7%の水準まで下落している。都市別区分でみると、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△16.7%の高い下落率となったほか、他の地区でも△1.0%～△5.4%の下落幅となっている。

次に、本県が生産量日本一を誇るりんご園の10aあたりの県平均価格は、成園が521,000円で、対前年比0.6%と5年ぶりに上昇となっている。だが、最高価格となった昭和57年の2,034,000円との比較では25.6%の水準まで下落している。

また、同様に未成園でみると、368,000円で対前年比1.4%と10年ぶりに上昇となっている。だが、最高価格となった昭和58年の1,401,000円との比較では、26.3%の水準まで下落している。都市別区分でみると、りんご園の売買実例のある6地区的うち、成園では、北五地区が1.8%、三八地区が0.3%が上昇し、東青地区と中弘地区、津軽南地区が横ばい、西・つがる地区が△2.9%下落している。未成園では、北五地区のみが2.2%上昇し、東青地区と津軽南地区、三八地区が横ばい、西・つがる地区が△0.8%、中弘地区が△0.6%の下落となっている。

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。こうした状況を開拓するためには、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23年田畠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56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23年5月1日現在である。

### 4. 農地価格の算出基準

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) 耕作目的の田畠売買価格(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畠売買価格の上昇・下降傾向とその理由。
- (3) 使用目的変更（転用）田畠売買価格（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）耕作目的の田畠売買価格（表1・図1参照）

#### （イ）都計法・農振法による区分

本調査では、「都市計画区城市町村」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。

「都市計画区城市町村」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・市街化調整区域以外のその他の区域」の3つに区分し、さらに「農用地区域」と「農用地区域外」に区分している。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、中畠の定義

本調査で対象としている「中田」及び「中畠」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「畠」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記号
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	農用地区域	①
	市街化調整区域		②
	市街化区域・調整区域以外のその他の区域		③
	市街化調整区域		④
	市街化区域・調整区域以外のその他の区域		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	⑥
		農用地区域外	⑦

都市的な農業地域

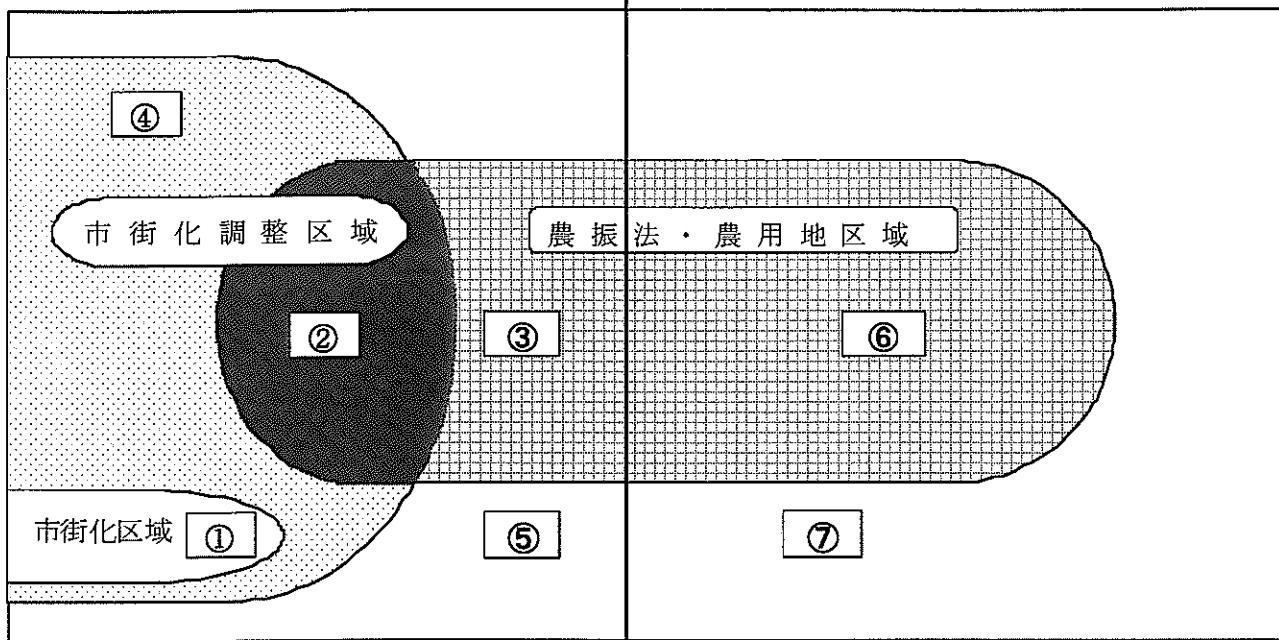
純農業地域

（注）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

<都計法の線引きが完了した市町村>  
都市的農業地域（9市町村 70地区）

<都計法の線引きをしていない市町村>  
純農業地域（31市町村 108地区）



(注) 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) 転用目的の田畠売買価格（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」、「市街化区域・市街化調整区域以外のその他の区域」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 転用目的田畠売買価格の区分

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その他の区域
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、40市町村農業委員会管内の164旧市町村、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)	(後瀬村)(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	中村	
	鰯ヶ沢町	鰯ヶ沢町	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) (碇ヶ関村)
	藤崎町		(藤崎町)(十二里村) (畠岡村2-2)(富木館村) (常盤村)(光田寺村2-2)		
	大鰐町		(石川町2-2)	(藏館村)	(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		
上 十 三	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		
下 北 三 八	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)		
	六ヶ所村			(六ヶ所村)	
下 北 三 八	むつ市			田名部町 大湊町	川内町 大畠町 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
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	

(注) 1. ( ) は都計法の線引きが完了した市町村 (=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 (○○村 2-1 等) は、市町村合併する際、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		そ の 性 格
都市的地域	宅地化率	60%以上	人口密度が500人/km <sup>2</sup> 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、平坦な耕地を中心の旧市町村
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%移譲	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/km<sup>2</sup>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3.3m<sup>2</sup>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が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值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) 文中で特に断りのない限り、売買価格や変動率は平成22年と比較したものである。
- (5) 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・中畠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・中畠の自作地売買価格（単位：10aあたり千円）

都計法による区分	農振法による区分	図1番号	農地区分	県平均自作地売買価格	
				前年比増減（%）	
都計法の線引きが完了した市町村	市街化区域	①	中田	9,977	
			中畠	-	△ 4.1
	市街化調整区域	②	中田	9,947	
			中畠	-	△ 1.0
	市街化区域・調整区域以外のその他の区域	③	中田	1,290	
			中畠	1,003	1.1
			中田	524	△ 0.2
			中畠	318	△ 2.8
	市街化調整区域	④	中田	6,354	
			中畠	5,541	△ 0.2
			中田	966	△ 0.3
			中畠	876	△ 3.5
都計法の線引きをしていない市町村	農用地区域	⑥	中田	493	
			中畠	-	△ 3.5
	農用地区域外	⑦	中田	308	
			中畠	534	△ 2.5
		⑦	中田	534	
			中畠	365	△ 3.4
			中田	-	△ 1.9

都市的農業地域

純農業地域

## 2. 耕作目的自作地売買価格（農用地区域）

耕作目的自作地売買価格は、農振法の農用地区域の農地（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・中畠価格（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畠）を調査したものである。

### （1）中田価格の年次別推移（第2表参照）

平成23年の耕作目的自作地売買価格（農用地区域）は、10aあたりの県平均価格が、717,000円で対前年比△1.8%『下落』し、平成8年以来16年連続の『下落』となつたほか、最高価格となった昭和58年の2,238,000円との比較では、32.0%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「津軽南地区」の0.2%の『上昇』と「東青地区」、「下北地区」の『横ばい』を除き、他の5地区で『下落』しており、特に、「北五地区」が△8.4%と最も高い『下落率』となつたほか、他の地区でも△0.3%～△3.6%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「農業後継者不足」などが影響していると考えられる。

### （2）中畠価格の年次別推移（第3表参照）

平成23年の耕作目的自作地売買価格（農用地区域）は、10aあたりの県平均価格が、503,000円で対前年比△2.5%『下落』し、中田価格と同様に、平成8年以来16年連続の『下落』となつたほか、最高価格となった昭和58年の1,657,000円との比較では、30.4%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「東青地区」、「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」の△6.5%、「北五地区」の△5.4%の『下落率』を示したほか、他の地区でも△1.0%～△3.4%の『下落幅』となっている。

この要因として、中田価格と同様だが、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「農業後継者不足」、「兼業化による労働力不足」、「生産意欲の減退」などが影響していると考えられる。

第2表 中田耕作目的自作地売買価格(農用地区域)の年次別推移(都市別区分)

	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	平23				
東 部	価格	3,478	3,478	3,559	4,167	3,993	3,604	3,393	3,347	3,376	3,257	3,039	3,091	2,911	3,347	3,458	3,471	3,262	2,991	2,546	2,544	2,539	2,537	2,320	1,895	792	793	732	710	710	710					
東 部 前年比	価格指数	100.0	100.0	102.3	119.8	114.8	103.6	97.6	96.2	97.1	96.2	99.4	99.8	93.8	99.8	93.8	99.8	93.8	99.8	93.8	73.2	73.1	73.0	72.9	66.7	54.5	22.8	21.0	20.4	20.4	20.4					
西 部 前年比	価格指数	1,142	1,188	1,117	1,081	1,159	1,113	1,111	1,087	1,033	979	968	926	943	937	929	885	841	781	750	728	717	648	608	571	524	514	482	479	468	451					
中 部 前年比	価格指数	100.0	104.0	97.8	94.7	101.5	97.5	97.3	95.2	90.5	85.7	84.8	81.1	82.6	82.0	81.3	77.5	73.6	68.4	65.7	63.7	62.8	59.4	56.7	53.2	50.0	45.9	45.0	42.2	41.9	41.0	39.5				
津 盤 南 部 前年比	価格指数	100.0	102.1	104.3	98.4	91.2	95.3	93.8	88.9	77.0	71.1	80.6	71.1	87.0	16.2	11.9	0.5	0.5	△ 9.3	△ 36.6	10.1	△ 5.7	0.8	1.5	△ 1.5	△ 3.8	△ 0.7	△ 1.5	△ 17.5	0.9	△ 5.2	△ 8.0	△ 5.6	△ 11.9	△ 2.3	△ 3.2
北 部 前年比	価格指数	1,969	2,010	2,053	1,938	1,796	1,877	1,846	1,751	1,516	1,400	1,187	1,187	1,156	1,167	1,099	1,122	1,092	992	856	800	777	733	678	656	586	556	542	542	543						
上 三 分 区 前年比	価格指数	100.0	102.1	104.3	98.4	91.2	95.3	93.8	88.9	77.0	71.1	68.3	67.4	64.5	71.5	60.3	60.3	58.7	59.3	55.8	57.0	55.5	50.4	43.5	40.6	39.5	37.2	34.4	33.3	29.8	28.2	27.5	27.6			
下 北 分 区 前年比	価格指数	100.0	100.7	101.5	97.3	95.8	94.5	95.1	89.8	87.0	82.6	78.4	73.9	72.4	71.8	69.1	68.0	67.9	66.0	63.7	58.6	56.1	54.8	49.9	48.5	46.8	43.4	41.9	39.1	37.7	36.6	33.5				
三 八 分 区 前年比	価格指数	1,091	1,139	1,267	1,298	1,350	1,264	1,121	1,009	942	883	873	865	938	930	896	880	855	825	760	727	710	647	629	607	562	543	507	489	474	434					
東 北 分 区 前年比	価格指数	100.0	104.4	116.1	119.0	121.8	123.7	115.9	102.7	92.5	86.3	80.9	80.0	79.3	86.0	76.0	74.9	72.0	70.3	66.7	65.0	62.5	60.6	58.0	57.7	50.0	51.5	49.8	52.2	51.1	43.1	38.7	37.4			
東 北 分 区 前年比	価格指数	100.0	104.4	116.1	113.9	130.3	129.0	125.6	129.8	127.3	128.3	119.6	114.1	127.0	125.8	120.1	119.1	117.1	112.4	98.3	103.5	101.2	100.7	92.8	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1			
東 北 分 区 前年比	平均	2,687	2,882	3,126	3,178	3,435	3,529	3,520	3,449	2,652	2,487	2,393	2,339	2,291	2,328	2,321	2,306	2,287	2,265	2,238	2,234	2,163	2,145	2,113	2,088	1,882	1,775	1,775	1,775	1,775	1,775	1,775				

第3表 中畑耕作目的自作地売買価格(農用地区域)の年次別推移(都市別区分)

	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	平23
東 京 都 前年比	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	2,530	2,400	2,132	1,855	1,853	1,852	1,848	1,676	1,338	404	404	372	357	357	357			
	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	80.5	80.4	80.5	76.3	67.8	59.0	58.9	58.8	53.3	42.6	12.8	11.8	11.4	11.4	11.4	11.4		
西 ・ つぶる 市 前年比	460	504	447	444	417	393	388	381	311	274	256	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	239	248	242	239	228	213	224	217	
	100.0	100.0	109.6	97.2	96.5	104.6	90.7	85.4	84.3	82.8	67.6	59.6	35.7	51.7	50.2	50.0	52.4	52.6	54.8	54.6	53.9	53.3	52.0	52.0	52.0	49.6	46.3	48.7	47.2	5.2	△ 3.1	
中 市 前年比	1,999	2,068	2,025	2,014	1,871	1,864	1,780	1,808	2,316	1,948	1,669	1,677	1,324	841	940	921	938	962	921	878	877	837	833	722	682	658	598	584	598	523	505	
	100.0	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	26.2
津 浦 南 市 前年比	1,189	1,212	1,233	1,185	1,164	1,185	1,161	1,022	856	776	721	697	793	657	633	617	603	560	569	525	496	467	417	398	381	373	381	343	323	318	308	
	100.0	100.0	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	26.7	25.9
北 五 市 前年比	767	840	741	728	734	734	666	666	643	628	587	588	577	673	574	524	514	534	523	477	446	446	436	389	377	360	335	329	310	306	299	283
	100.0	100.0	109.5	96.6	94.9	95.7	95.7	86.8	86.8	83.8	81.9	76.5	76.5	76.7	75.2	74.7	74.8	68.3	67.0	69.6	68.2	62.2	58.1	56.8	50.7	49.2	46.9	43.7	42.9	40.4	39.9	39.0
上 十三 市 前年比	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	493
	100.0	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 市 前年比	256	332	336	381	384	390	378	376	366	363	343	324	372	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	237	234	226	234	235	234	234	234	
	100.0	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	91.4	91.4	92.6	91.4	88.3	91.4	91.8	91.4	91.4
三 八 市 前年比	1,939	2,073	2,293	2,356	2,548	2,625	2,578	2,494	1,846	1,821	1,893	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	1,456	1,441	1,425	1,414	1,371	1,351	1,338	
	100.0	100.0	116.9	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	82.5	82.5	82.1	81.3	77.6	76.8	74.1	74.3	73.5	72.9	70.7	69.7	69.0
県 平均 前年比	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	503
	100.0	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	59.3	57.1	54.4	51.6	49.2	40.0	38.0	35.7	35.6	34.7

### 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、都計法の線引きが完了した市町村内の農地（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・中畠価格を調査したものである。

#### （1）市街化区域の中田・中畠価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は9,977,000円、中畠価格は9,947,000円となっている。

都市別区分でみると、中田・中畠価格ともに「東青地区」が県平均の約2倍（中田193.6%、中畠221.2%）と突出している。

#### （2）市街化調整区域の農用地区域の中田・中畠価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は1,290,000円、中畠価格は1,003,000円となっている。

都市別区分でみると、中田・中畠価格ともに「三八地区」が県平均の約3.7倍（中田354.3%、中畠388.8%）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・中畠価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は6,354,000円、中畠価格は5,541,000円となっている。

都市別区分でみると、中田・中畠価格ともに「東青地区」が県平均の約3.4倍（中田341.2%、中畠337.1%）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）

	中田			中畠		
	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	農用地区域外		農用地区域	農用地区域外
都市的地域	13,589	2,507	7,352	12,339	2,122	6,338
平地農業地域	7,206	801	854	7,028	616	671
中間農業地域	9,071	1,074	15,802	12,811	687	14,187
山間農業地域	14,000	543	4,579	11,000	363	3,213
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	5,654	911	1,366	5,163	669	1,173
津軽南	9,546	552	534	8,250	369	356
北五	0	0	0	0	0	0
上十三	4,000	293	350	5,500	767	825
下北	0	0	0	0	0	0
三八	0	4,571	4,371	0	3,900	4,329
県平均	9,977	1,290	6,354	9,947	1,003	5,541
固定資産税評価額	8,332	88	3,707	9,605	39	3,170
倍率	1.2	14.6	1.7	1.0	25.7	1.7

#### 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、都計法の線引きをしていない市町村内の農地（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・中畠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675,000円、中畠価格が395,000円と、他地域と比べても、特に中田価格が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958,000円、中畠価格が683,000円とさらに突出して高額となっている。

都市別区分では、農用地区域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747,000円、中畠価格が510,000円と他地区より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・中畠価格が1,350,000円と対前年比△3.6%ではあるが高額となっている。

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、前年比%）

	中田		中畠					
	農用地区域	農用地区域外	農用地区域	農用地区域外				
都 市 的 地 域	675	△ 0.9	958	△ 0.9	395	△ 1.5	683	0.4
平 地 農 業 地 域	499	△ 4.4	538	△ 4.8	319	△ 2.1	359	△ 0.8
中 間 農 業 地 域	468	△ 2.3	477	△ 2.3	308	△ 1.9	324	△ 2.4
山 間 農 業 地 域	437	△ 4.2	431	△ 2.3	243	△ 5.1	296	△ 3.6
東 青	376	0.0	320	0.0	177	0.0	130	0.0
西・つがる	451	△ 3.6	439	△ 1.6	217	△ 3.1	211	△ 3.2
中 弘	450	△ 10.0	1,350	△ 3.6	250	△ 16.7	1,350	△ 3.6
津 軽 南	550	0.0	600	0.0	192	0.0	200	0.0
北 五	434	△ 8.4	435	△ 8.4	283	△ 5.4	324	△ 6.4
上 十 三	438	△ 3.5	471	△ 2.1	376	△ 1.3	436	0.5
下 北	371	0.0	324	0.0	234	0.0	236	0.0
三 八	747	△ 0.9	1,014	△ 2.4	510	△ 1.0	686	1.0
県 平 均	493	△ 3.5	534	△ 3.4	308	△ 2.5	365	△ 1.9
固定資産税評価額	76	0.0	73	0.0	25	0.0	23	0.0
倍 率	6.5	△ 3.0	7.3	△ 3.9	12.1	△ 2.4	16	△ 1.8

## (2) 中田価格の年次別推移（第6表、グラフ参照）

平成23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493,000円で、対前年比△3.5%『下落』し、昭和61年以来26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、38.4%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「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△10.0%、「北五地区」が△8.4%と高い『下落率』となったほか、他の地区でも△0.9%～△3.6%の『下落幅』となっている。

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「後継者不足」などが影響していると考えられる。

## (3) 中畠価格の年次別推移（第7表、グラフ参照）

同様に中畠価格をみると、10aあたりの県平均価格が308,000円で、対前年比△2.5%『下落』し、昭和55年以降初めて『下落』に転じた昭和58年以来、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、38.7%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「東青地区」と「津軽南地区」、「下北地区」が『横ばい』で、残りの5地区では『下落』しており、特に、「中弘地区」が△16.7%と最も高い『下落率』となったほか、他の地区でも△1.0%～△5.4%の『下落幅』となっている。

この要因としては、中田価格と同様だが、農業に対する先行き不安等による「後継者不足」、「生産意欲の減退」などが影響していると考えられる。

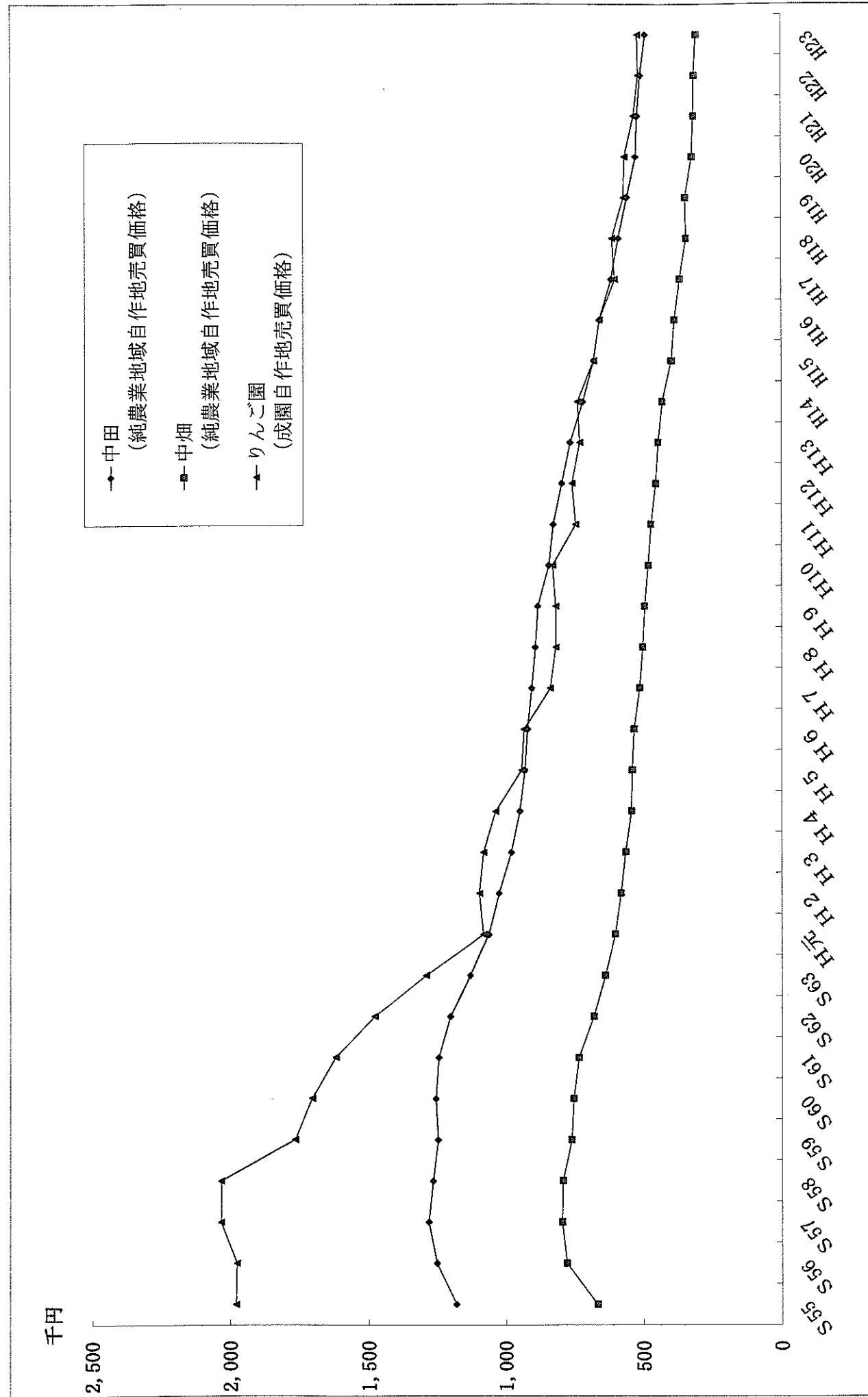
第6表 純農業地域における中田自作地売買価格（農用地区域）の年次別推移（都市別区分）

	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	平23	
東青 前年比	価 格	770	763	763	806	813	783	761	694	667	656	661	620	620	651	618	618	612	601	596	590	573	573	392	376	376	376	376	376				
	指 数	100.0	99.1	99.1	104.7	104.7	105.6	101.7	98.8	98.8	86.6	85.2	85.8	80.5	80.5	84.5	84.5	80.3	80.3	79.5	78.1	77.4	76.6	74.4	74.4	50.9	48.8	48.8	48.8	48.8			
西・ つがる 前年比	価 格	1,125	1,156	1,097	1,089	1,075	1,113	1,119	1,119	1,092	1,031	969	958	936	943	937	929	885	841	781	750	728	717	678	648	608	571	523	514	482	479	468	451
	指 数	100.0	102.8	97.5	95.0	95.6	96.9	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	40.1
中弘 前年比	価 格	1,250	1,325	1,375	1,250	1,250	1,250	1,145	1,045	1,025	1,000	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	800	720	670	670	600	600	550	500	450		
	指 数	100.0	106.0	106.0	110.0	100.0	100.0	91.6	83.6	82.0	80.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	72.0	64.0	57.6	53.6	48.0	48.0	44.0	40.0	36.0			
津軽南 前年比	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	1,223	1,185	1,146	1,139	1,111	1,184	1,131	1,182	1,127	996	746	692	677	683	681	580	550	550		
	指 数	100.0	104.9	105.4	104.1	102.6	101.6	99.5	92.2	78.2	72.2	69.8	68.1	68.5	66.4	64.2	63.8	65.6	66.2	63.4	66.2	63.1	55.8	41.8	38.8	37.9	38.3	38.2	32.5	30.8	30.8		
北五 前年比	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	825	760	727	710	647	629	607	568	543	503	489	474	434
	指 数	100.0	102.5	102.2	96.1	91.6	91.9	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	33.1
上十三 前年比	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	454	438
	指 数	100.0	104.6	112.2	114.5	118.0	120.6	118.6	107.3	98.9	92.8	92.2	88.7	87.4	83.2	82.5	81.4	78.1	75.8	70.9	68.4	66.6	64.8	63.7	63.3	62.0	56.4	53.0	51.0	49.5	49.1	46.8	45.1
下北 前年比	価 格	405	462	438	459	504	515	500	516	506	509	515	512	507	484	480	472	453	396	417	408	406	374	371	371	371	371	371	371	371	371	371	
	指 数	100.0	114.1	108.1	113.3	124.4	127.2	123.5	127.4	124.9	125.7	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	91.6	91.6	
三八 前年比	価 格	1,330	1,514	1,673	1,690	1,655	1,636	1,591	1,514	1,334	1,332	1,275	1,175	1,150	1,140	1,120	1,104	1,094	1,065	1,029	1,024	1,017	993	950	917	832	802	739	744	764	754	747	
	指 数	100.0	113.8	125.8	127.1	124.4	123.0	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	56.2	
県平均 前年比	価 格	1,183	1,254	1,284	1,268	1,250	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	559	528	522	511	493	
	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	52.2	49.9	47.3	44.6	44.1	43.2	41.7	

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)の年次別推移(都市別区分)

	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	平23	
東 青 指 数	308	320	320	333	329	335	348	367	331	305	305	338	339	339	322	322	318	317	306	300	289	289	289	193	177	177	177	177	177	177			
	前年比	100.0	103.9	103.9	103.9	103.9	103.9	106.8	108.8	113.0	119.2	107.5	99.0	99.0	109.7	110.1	110.1	104.5	104.5	103.2	102.9	99.4	97.4	93.8	93.8	93.8	62.7	57.5	57.5	57.5	57.5		
西 ・ つがる 指 数	443	421	432	415	398	389	371	354	311	264	247	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	248	234	239	228	228	224	224	217			
	前年比	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	54.4	54.6	56.0	56.7	56.0	54.0	54.0	52.8	54.0	51.5	50.8	50.6	49.0		
中 市 指 数	700	800	800	750	700	700	700	650	625	625	445	440	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	400	400	400	400	400	400	350	300	250	
	前年比	100.0	114.3	114.3	107.1	100.0	100.0	100.0	92.9	89.3	89.3	0.0	0.0	0.0	△ 38.8	△ 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	0.0	0.0	0.0	0.0	
漁 經 南 指 数	983	983	1,052	1,052	1,005	990	1,002	780	669	615	662	631	631	623	554	536	546	555	555	522	535	454	431	369	303	269	233	233	230	192	192	192	
	前年比	100.0	100.0	107.0	107.0	102.2	100.7	101.9	79.3	68.1	62.6	67.3	64.2	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	
北 五 指 数	536	762	764	744	680	680	658	658	636	605	585	571	573	574	524	514	534	523	477	446	446	446	446	436	389	377	360	338	329	311	306	299	283
	前年比	100.0	142.2	142.5	138.8	126.9	126.9	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	55.8	52.8		
上 十三 指 数	749	771	821	827	847	858	864	858	752	675	658	643	641	619	602	595	584	584	565	532	496	549	538	499	497	490	497	446	384	378	365	365	376
	前年比	100.0	102.9	109.6	110.4	113.1	115.4	114.6	100.4	90.1	97.9	85.8	85.6	82.6	80.4	79.4	78.0	75.4	71.0	66.2	73.3	71.8	66.6	66.4	66.4	59.5	51.3	50.5	48.7	48.7	50.9	50.2	
分 下 指 数	249	327	330	381	377	382	378	376	367	363	375	375	372	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	234	237	234	226	226	234	234	234		
	前年比	100.0	131.3	132.5	153.0	151.4	153.4	151.8	151.0	147.4	145.4	145.8	150.6	149.4	147.8	136.5	134.9	133.3	125.7	106.8	114.1	105.2	94.0	94.0	95.2	94.0	90.8	94.0	94.0	94.0	94.0		
三 八 指 数	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	515	510	
	前年比	100.0	113.8	126.5	122.1	118.7	115.2	108.7	103.9	97.1	89.7	86.2	81.4	80.7	82.8	81.2	76.0	70.9	70.7	69.4	69.3	68.2	67.4	62.6	60.6	55.9	54.6	53.6	50.0	50.3	49.0	48.5	
県 平均	666	778	795	792	760	753	734	680	639	603	582	565	544	542	535	516	504	497	484	474	456	447	432	399	389	370	346	349	324	318	316	308	
	前年比	100.0	116.8	119.4	118.9	114.1	113.1	110.2	102.1	95.9	90.5	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	46.2

グラフ 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（平成18年～平成23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：都計法の線引きが完了した市町村の市街化調整区域で農振法・農用地区域の農地＜都市的農業地域＞、⑥都計法の線引きをしていない市町村の農振法・農用地区域の農地＜純農業地域＞）において、対前年比の価格変動率が3%を超える値上がりを『上昇』、±3%以内の変動を『横ばい』、3%を超える値下がりを『下降』として選択形式で調査している。

### （1）都市的農業地域の農地価格変動の年次別推移

「都市的農業地域」では、『横ばい』が中田74.5%、中畠78.4%と7割以上を占めており、特に中田価格の変動は平成18年と比べると、その割合は約2.4倍、中畠価格の変動では、約2倍に増えている。

### （2）純農業地域の農地価格変動の年次別推移

「純農業地域」でも、『横ばい』が中田74.5%、中畠82.7%と7割以上を占めており、特に中田価格の変動は、平成18年の59.6%と比べると約20%増えているが、中畠価格の変動については、同水準で推移している。

第8表 農地価格変動の年次別推移

（単位：地点数、%）

類型区分	農地区分	年	上昇	横ばい	下降
都市的農業地域	中田	23		38 (74.5)	13 (25.5)
		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)
	中畠	23		40 (78.4)	11 (21.6)
		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	中田	23		79 (74.5)	27 (25.5)
		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)
	中畠	23		86 (82.7)	18 (17.3)
		22	1 (1.0)	89 (84.8)	15 (14.3)
		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

(都市別区分・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23年は前年と比べて、『横ばい』が、中田74.5%、中畠81.3%と7割以上を占めている。

都市別区分でみても、中田・中畠価格とも『横ばい』が50%以上を占め、特に中田価格では、「東青地区」、「下北地区」、「三八地区」が90%以上となっているほか、中畠価格では、「東青地区」、「下北地区」が90%以上となっている。

農業地域類型区分でみた場合、全ての区分で、『横ばい』が6割以上を占めている。

※ 中田・中畠価格の変動の理由は、『横ばい』・『下降』が、「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、「農業後継者がいないため」の割合が高くなっている。

第9表 前年度から見た中田・中畠価格の変動(農用地区域・市街化調整区域の農用地区域)

(単位: 地点数、%)

郡市名	農地区分	上昇	横ばい	下降
東青	中田		19 (90.5)	2 (9.5)
	中畠		19 (90.5)	2 (9.5)
西・つがる	中田		13 (72.2)	5 (27.8)
	中畠		14 (77.8)	4 (22.2)
中弘	中田		8 (57.1)	6 (42.9)
	中畠		9 (64.3)	5 (35.7)
津軽南	中田		15 (68.2)	7 (31.8)
	中畠		18 (81.8)	4 (18.2)
北五	中田		16 (53.3)	14 (46.7)
	中畠		20 (71.4)	8 (28.6)
上十三	中田		12 (75.0)	4 (25.0)
	中畠		13 (81.3)	3 (18.8)
下北	中田		9 (100.0)	
	中畠		9 (100.0)	
三八	中田		25 (92.6)	2 (7.4)
	中畠		24 (88.9)	3 (11.1)
県	中田		117 (74.5)	40 (25.5)
	中畠		126 (81.3)	29 (18.7)

(単位：地点数、%)

類型区分	農地区分	上 昇	横ばい	下 降
都 市 的 地 域	中田		19 (90.5)	2 (9.5)
	中畠		18 (85.7)	3 (14.3)
平 地 農 業 地 域	中田		47 (64.4)	26 (35.6)
	中畠		57 (80.3)	14 (19.7)
中 間 農 業 地 域	中田		36 (87.8)	5 (12.2)
	中畠		37 (90.2)	4 (9.8)
山 間 農 業 地 域	中田		15 (68.2)	7 (31.8)
	中畠		14 (63.6)	8 (36.4)
都 市 的 農 業 地 域	中田		38 (74.5)	13 (25.5)
	中畠		40 (78.4)	11 (21.6)
純 農 業 地 域	中田		79 (74.5)	27 (25.5)
	中畠		86 (82.7)	18 (17.3)

## (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ている。

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. 託場整備・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と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 前年度からみた中田・中畠価格の「横ばい」の理由 (農用地区域・市街化調整区域の農用地区域)

(単位：地点数、%)

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田 3 (15.8)	7 (36.8)	4 (21.1)	2 (10.5)	1 (5.3)	1 (5.3)	1 (11.1)	2 (11.1)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	19 (100.0)
	畠 2 (11.1)	7 (38.9)	3 (16.7)	2 (11.1)	1 (2.1)	2 (4.3)	4 (8.5)	5 (10.6)	5 (10.6)	5 (10.6)	5 (10.6)	5 (10.6)	18 (100.0)
平地農業地域	田 4 (8.5)	28 (59.6)	3 (6.4)	1 (1.8)	6 (10.5)	7 (12.3)	10 (17.5)	5 (8.8)	5 (8.8)	5 (8.8)	5 (8.8)	5 (8.8)	47 (100.0)
	畠 8 (14.0)	20 (35.1)	1 (1.8)	1 (2.8)	3 (8.3)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	57 (100.0)
中間農業地域	田 13 (36.1)	13 (36.1)	1 (2.8)	3 (8.3)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	5 (13.9)	36 (100.0)
	畠 14 (37.8)	6 (16.2)	2 (5.4)	9 (24.3)	4 (10.8)	1 (2.7)	1 (2.7)	1 (2.7)	1 (2.7)	1 (2.7)	1 (2.7)	1 (2.7)	37 (100.0)
山間農業地域	田 1 (6.7)	4 (26.7)	1 (6.7)	4 (26.7)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	5 (33.3)	15 (100.0)
	畠 1 (7.1)	3 (21.4)	1 (7.1)	4 (28.6)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	5 (35.7)	14 (100.0)
東 青	田 10 (52.6)	1 (5.3)	1 (5.3)	1 (5.3)	6 (31.6)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	19 (100.0)
	畠 13 (68.4)				4 (21.1)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	2 (10.5)	19 (100.0)
西・つがる	田 13 (100.0)												13 (100.0)
	畠 4 (50.0)												8 (100.0)
中 弘	田 4 (44.4)				3 (37.5)	1 (12.5)							9 (100.0)
	畠 4 (44.4)				4 (44.4)	1 (11.1)							15 (100.0)
津 軽 南	田 11 (73.3)					4 (26.7)							18 (100.0)
	畠 8 (44.4)					10 (55.6)							16 (100.0)
北 五	田 11 (68.8)					5 (31.3)							24 (100.0)
	畠 5 (20.8)			4 (16.7)	6 (25.0)	4 (16.7)	5 (20.8)						12 (100.0)
上 + 三	田 1 (8.3)	6 (50.0)	1 (8.3)										13 (100.0)
	畠 1 (7.7)	5 (38.5)											9 (100.0)
下 北	田 1 (11.1)				1 (11.1)	7 (77.8)	1 (11.1)						9 (100.0)
	畠 1 (11.1)				1 (11.1)	7 (77.8)	1 (11.1)						9 (100.0)
三 八	田 10 (40.0)	6 (24.0)	7 (28.0)				2 (8.0)						25 (100.0)
	畠 6 (25.0)	6 (25.0)	6 (25.0)		4 (16.7)		2 (8.3)						24 (100.0)
県 計	田 21 (17.9)	52 (44.4)	9 (7.7)	10 (8.5)	2 (1.7)	15 (12.8)	6 (5.1)		2 (1.7)				117 (100.0)
	畠 25 (19.8)	36 (28.6)	7 (5.6)	21 (16.7)	7 (5.6)	21 (16.7)	6 (4.8)	1 (0.8)	2 (1.6)				126 (100.0)
都市的農業地域	田 10 (26.3)	11 (28.9)	7 (18.4)	3 (7.9)	5 (13.2)				2 (5.3)				38 (100.0)
	畠 10 (25.0)	6 (15.0)	5 (12.5)	4 (10.0)	1 (2.5)	11 (27.5)	1 (2.5)	2 (5.0)	2 (5.0)				40 (100.0)
純農業地域	田 11 (13.9)	41 (51.9)	2 (2.5)	7 (8.9)	2 (2.5)	10 (12.7)	6 (7.6)						79 (100.0)
	畠 15 (17.4)	30 (34.9)	2 (2.3)	17 (19.8)	6 (7.0)	10 (11.6)	6 (7.0)						86 (100.0)

第11表 前年度からみた中田・中畑価格の「下落」の理由（農用地区域・市街化調整区域の農用地区域）

(単位：地点数、%)

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田 1 (50.0)	1 (50.0)			1 (33.3)								2 (100.0)
畑 1 (33.3)						1 (33.3)							3 (100.0)
田	田 22 (84.6)	1 (3.8)				2 (7.7)			1 (3.8)				26 (100.0)
畑 3 (21.4)	3 (21.4)			4 (28.6)		3 (21.4)			1 (7.1)				14 (100.0)
平地農業地域	田 3 (60.0)		1 (20.0)		1 (20.0)								5 (100.0)
中間農業地域	田 1 (25.0)					2 (50.0)				1 (25.0)			4 (100.0)
山間農業地域	田 4 (57.1)					3 (42.9)							7 (100.0)
畑 1 (12.5)	2 (25.0)		2 (25.0)	1 (12.5)	2 (25.0)								8 (100.0)
東	田 青						2 (100.0)						2 (100.0)
西・つがる	田 5 (100.0)												2 (100.0)
畑 4 (100.0)													5 (100.0)
中	田 1 (16.7)	5 (83.3)											4 (100.0)
畑 1 (20.0)	3 (60.0)					1 (20.0)							6 (100.0)
津 軽	田 7 (100.0)												5 (100.0)
畑 1 (25.0)	3 (75.0)												7 (100.0)
北	田 10 (71.4)				4 (28.6)								4 (100.0)
畑 1 (12.5)						7 (87.5)							14 (100.0)
上 十 三	田 2 (50.0)	1 (25.0)					1 (25.0)						8 (100.0)
畑							1 (33.3)			1 (33.3)			4 (100.0)
下 北	田 1 (50.0)												3 (100.0)
畑 1 (33.3)													
三	田 1 (2.5)	30 (75.0)	1 (2.5)	1 (2.5)	7 (24.1)	1 (3.4)	6 (15.0)	1 (2.5)		1 (3.4)			40 (100.0)
畑 6 (20.7)	5 (17.2)		2 (66.7)			8 (27.6)		1 (3.4)					29 (100.0)
県 計	田 1 (7.7)	11 (84.6)							1 (7.7)				13 (100.0)
畑 1 (9.1)	3 (27.3)			5 (45.5)				1 (9.1)					11 (100.0)
都市的農業地域	田 19 (70.4)	1 (3.7)	1 (3.7)										27 (100.0)
畑 2 (11.1)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)										18 (100.0)
純農業地域	田 5 (27.8)	2 (11.1)											

## 7. りんご園の売買価格（第12表・第13表・グラフ参照）

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ている。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23年のりんご園10aあたりの県平均価格は、「成園」が521,000円で、対前年比0.6%『上昇』し、平成19年から4年連続して『下落』していた価格が、5年ぶりに『上昇』となっている。だが、最高価格となった昭和57年の2,034,000円との比較では25.6%の水準まで『下落』している。

また、「未成園」は368,000円で、対前年比1.4%『上昇』し、平成14年から9年連続して『下落』していた価格が、10年ぶりに『上昇』となっている。だが、最高価格となった昭和58年の1,401,000円との比較では、26.3%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、りんご園の売買実例のある6地区のうち、「成園」では、「北五地区」、「三八地区」が『上昇』し、「西・つがる地区」だけが『下落』している。「未成園」では、「北五地区」のみが『上昇』し、「西・つがる地区」、「中弘地区」が『下落』となっている。

第12表 りんご園(成園) 自作地売買価格の年次別推移(都市別区分)

	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	平23	
東 郡	価 格 指 数																																
	前年比	1,360	1,360	1,380	1,240	1,060	996	956	767	697	483	450	433	408	437	403	403	408	420	400	370	370	370	370	370	370	370	370	350	350	340		
西・つがる	価 格 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	30.0	32.1	29.6	29.6	30.0	30.9	29.4	27.2	27.2	25.7	25.7	25.7	25.7	25.7	25.7	25.0	25.0	25.0		
	前年比	0.0	0.0	1.5	△ 10.1	△ 14.5	△ 6.0	△ 4.0	△ 19.8	△ 9.1	△ 30.7	△ 6.8	△ 3.8	0.0	△ 5.8	7.1	△ 7.8	0.0	0.0	1.2	0.0	2.9	△ 4.8	0.0	△ 7.5	0.0	0.0	5.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
市 中	価 格 指 数	2,258	2,400	2,344	2,411	2,133	1,772	1,733	1,800	1,473	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	704	
	前年比	100.0	106.3	103.8	106.8	94.5	78.5	78.5	76.7	79.7	65.2	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	31.2
津軽南	価 格 指 数	2,039	2,100	2,107	1,911	1,551	1,476	1,255	993	861	818	809	790	781	818	747	710	708	710	689	634	595	592	555	526	582	556	556	556	556	486	486	
	前年比	100.0	103.0	103.3	93.7	93.7	76.1	72.4	61.5	48.7	42.2	40.1	39.7	38.7	38.3	40.1	36.6	34.8	34.7	34.8	33.8	33.8	31.1	29.2	29.0	27.2	25.8	28.5	27.3	27.3	23.8	23.8	
別 北	価 格 指 数	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	598	598	486	485	485	415	381	364	329	278	233
	前年比	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	16.2
上十三	価 格 指 数																																
区 下北	価 格 指 数																																
三 八 分	価 格 指 数	1,638	1,950	2,070	2,170	2,130	2,080	1,850	1,733	1,700	1,617	1,300	1,257	1,257	1,243	1,350	1,867	1,850	1,066	1,250	1,217	1,050	972	900	801	667	705	731	729	731	44.6		
	前年比	100.0	119.0	126.4	132.5	130.0	127.0	112.9	105.8	103.8	98.7	98.7	97.4	76.7	76.7	75.9	82.4	114.0	112.9	65.1	76.3	74.3	64.1	59.3	54.9	48.9	40.7	43.0	44.6	44.6			
県 平 均	価 格 指 数	1,979	1,976	2,034	2,034	1,765	1,704	1,619	1,479	1,293	1,063	1,098	1,083	1,040	943	934	838	818	818	829	746	759	731	739	680	659	604	571	567	535	518	521	
	前年比	100.0	99.8	102.8	102.8	89.2	86.1	81.8	74.7	65.3	54.7	54.7	52.6	47.7	47.2	42.3	41.3	41.3	41.9	37.7	38.4	36.9	37.3	34.4	33.3	30.5	31.0	28.9	27.0	26.2	26.3		

第13表 りんご園(未成園)自作地売買価格の年次別推移(都市別区分)

		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	平23	
東	価格 指 数																																	
西・ つがる	価格 指 数	960	1,000	950	800	725	675	663	529	350	350	300	275	275	275	275	275	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	
前年比	前年比	100.0	100.0	104.2	99.0	83.3	75.5	70.3	69.1	55.1	36.5	36.5	31.3	31.3	31.3	31.3	31.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
市	価格 指 数	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	490	487	
中	価格 指 数	100.0	105.1	111.8	114.5	103.6	95.4	90.9	87.2	95.2	79.2	72.9	72.9	60.8	64.9	49.1	44.1	43.2	42.5	45.1	46.7	45.0	46.1	43.9	43.6	42.5	39.7	38.0	36.4	36.0	35.7			
前年比	前年比	5.1	6.4	2.4	4.5	7.9	4.7	4.0	9.1	16.7	8.0	0.1	0.1	0.5	0.5	16.5	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	△ 0.6
沖	価格 指 数	100.0	107.5	108.3	97.5	81.8	73.4	76.9	59.1	47.1	42.5	38.0	38.8	38.5	36.7	39.6	35.1	33.5	31.9	31.0	27.5	28.1	27.2	25.4	25.8	24.0	24.0	25.7	24.0	24.4	21.3	21.3	21.3	
別	価格 指 数	100.0	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	0.0	
北	価格 指 数	927	1,110	1,142	1,178	836	836	783	740	628	575	575	578	578	577	402	416	406	404	404	392	392	341	340	340	340	340	340	340	340	340	340		
五	前年比	100.0	119.7	123.2	127.1	90.2	90.2	84.5	79.8	67.7	62.0	62.0	62.4	62.4	62.4	43.4	44.9	43.8	43.6	43.6	42.3	42.3	36.8	36.7	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0	27.0
上十三	価格 指 数	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	0.0	△ 14.4	△ 16.4	0.0	0.0	2.2	
下	北	前年比																																
三	八	前年比	100.0	113.9	117.7	125.5	122.4	113.1	104.6	97.3	93.0	86.8	75.2	72.0	72.0	72.0	72.0	70.8	77.5	83.9	82.6	60.0	74.4	69.7	66.8	62.0	55.3	55.3	51.7	51.7	51.7			
平均	指 数	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	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	29.3		
前年比	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	1.4		

## 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ことが難しいため、実態価格として参考までに活用いただきたい。

第14表-1 使用目的変更（転用）価格

(単位: 3. 3m<sup>2</sup>あたり円)

	市街化区域									
	中 田					中 畑				
	住宅用	商業 工業用 (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 工業用 (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				169,000	169,000			
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	90,000	110,000				79,000	120,000			
下 北										
三 八										
県 平 均	99,760	135,563	60,000			100,500	136,188	57,000		

第14表-2

(単位: 3. 3m<sup>2</sup>あたり円)

	市街化調整区域									
	中 田					中 畑				
	住宅用	商業 工業用 (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 工業用 (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				75,615	75,615			
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	55,000				38,333	65,000			
下 北										
三 八	50,000	16,532				43,030	12,895			
県 平 均	48,290	57,597	14,000			47,826	53,769	11,500		

第14表-3

(単位:3.3m<sup>2</sup>あたり円)

	市街化区域・市街化調整区域以外のその他の区域									
	中 田					中 畑				
	住宅用	商業 工業用 (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 工業用 (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	17,125	9,000	10,000			15,625	7,000	9,000		
北 五										
上 十 三	52,500	70,000				70,000	80,000			
下 北										
三 八										
県 平 均	27,063	30,182	10,000			25,938	27,364	9,000		

第14表-4

(単位:3.3m<sup>2</sup>あたり円)

	純農業地域									
	中 田					中 畑				
	住宅用	商業 工業用 (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 工業用 (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				4,950						
三 八	34,100	4,000				32,292	3,000			
県 平 均	28,353	13,583	8,780	7,475		27,082	16,729	8,450	10,000	