

平成 26 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 26 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26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26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451,000円で、対前年比△2.0%下落し、昭和61年以来29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、35.1%の水準まで下落した（第6表）。

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281,000円で、対前年比△1.1%下落し、昭和59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、35.3%の水準まで下落した（第7表）。

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501,000円で、対前年比△2.0%下落しており、最高価格となった昭和58年の2,034,000円との比較では24.6%の水準まで下落した（第12表）。

また、同様に未成園でみると、359,000円で対前年比△0.3%下落しており、最高価格となった昭和58年の1,401,000との比較では、25.6%の水準まで下落した（第13表）。

以上のように、県内の農地売買価格は、不透明な農業政策による先行き不安、農産物価格の低迷による農業所得の減少、担い手不足や高齢化など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、しっかりととした国内対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望まれる。

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26年10月
青森県農業会議

平成26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59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26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・横ばい・下降の傾向とその理由。
 - (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、「都市計画区域町村」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	農用地区域外	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

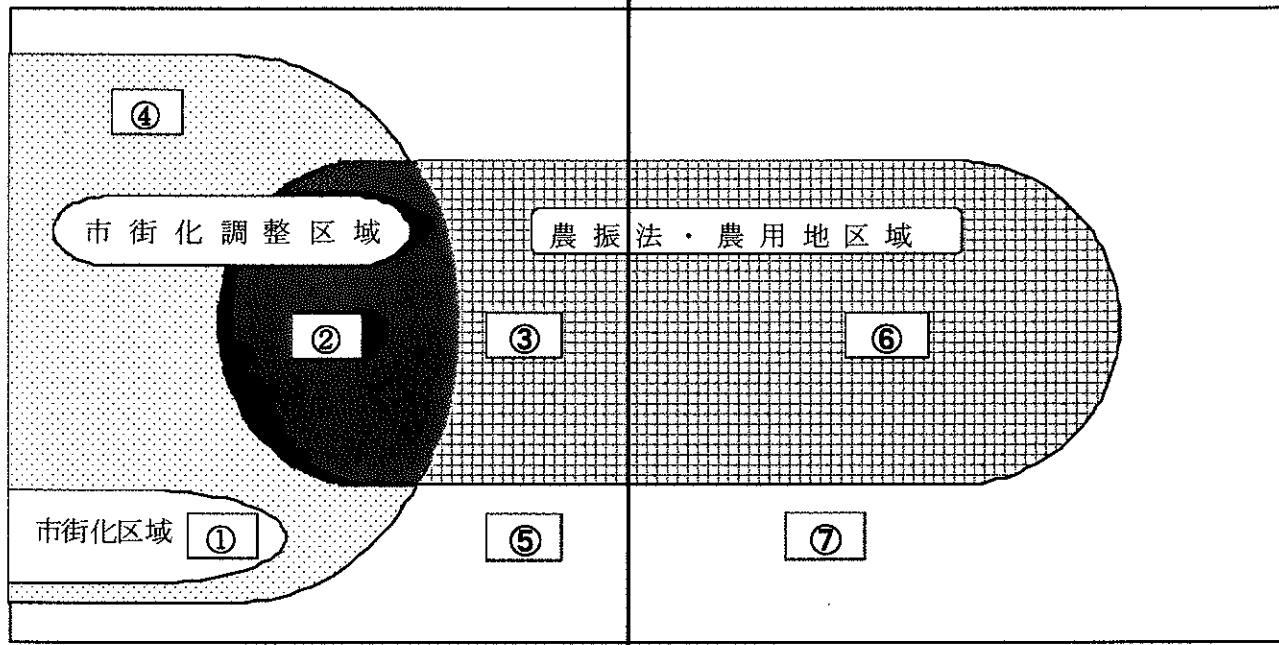
純農業地域

（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. 都市計画区城市町村：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	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)	(蕨館村)	(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 煙岡村2-1		
五	中泊町		中里町 武田村	内鴻村	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	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
三	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 ² 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%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/km²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3.3m²あたりの価格で表示している。
- (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) 文中で特に断りのない限り、売買価格や変動率は平成25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（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
都計法の線引きが完了した市町村	市街化区域	①	中田	7,577
			中畑	7,578
	市街化調整区域	②	中田	1,115
			中畑	964
	市街化区域・調整区域以外の他の区域	③	中田	479
			中畑	293
	市街化調整区域	④	中田	1,245
			中畑	1,142
	市街化区域・調整区域以外の他の区域	⑤	中田	483
			中畑	295
都計法の線引きをしていない市町村	農用地区域	⑥	中田	451
			中畑	281
	農用地区域外	⑦	中田	474
			中畑	324

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、耕作目的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26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、641,000円で対前年比△6.3%『下落』し、平成8年以来19年連続の『下落』となつたほか、最高価格となつた昭和58年の2,238,000円との比較では、28.6%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「下北地区」の『横ばい』を除き、他の7地区全てで『下落』しており、特に、「東青地区」が△21.6%と最も高い『下落率』となつたほか、他の地区でも△0.2%～△5.5%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「兼業化による労働力不足」、「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26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、476,000円で対前年比△0.8%『下落』し、中田価格と同様に、平成8年以来19年連続の『下落』となつたほか、最高価格となつた昭和58年の1,657,000円との比較では、28.7%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「下北地区」の『横ばい』を除き、他の7地区で『下落』しており、特に、「西・つがる地区」の△4.8%と最も高い『下落率』となつたほか、他の地区でも△0.2%～△2.4%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「農地の買い手が少ない」、「農業後継者不足」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	平24	平25	平26	
備 東 青 部	4,167	3,993	3,604	3,393	3,347	3,911	3,039	3,257	3,376	3,347	3,458	3,471	3,471	3,262	2,991	2,546	2,544	2,539	2,537	2,320	1,895	792	793	732	710	710	710	704	552				
指 前年比 数	100.0	95.8	86.5	81.4	80.3	81.4	69.9	72.9	78.2	81.0	80.3	83.0	83.3	83.3	78.3	71.8	61.1	61.1	60.9	60.9	55.7	45.5	19.0	19.0	17.6	17.0	17.0	16.9	13.2				
西 ・ づ が る 中 市 弘 津 蛭 南 別 北 五 上 十三 分 三 八	1,081	1,159	1,113	1,111	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	444	442	419		
指 前年比 数	100.0	107.2	103.0	102.8	102.8	100.6	95.6	90.6	89.5	85.7	87.2	86.7	85.9	81.9	77.8	72.2	69.4	67.3	66.3	62.7	59.9	56.2	52.8	48.5	47.5	44.6	44.3	43.3	41.7	41.1	40.9	38.8	
指 前年比 数	100.0	95.0	90.6	90.3	98.2	82.3	87.3	82.3	72.5	72.9	73.2	66.4	42.8	47.1	44.4	44.7	43.0	42.7	39.3	38.7	31.9	32.2	30.5	28.1	26.5	23.3	22.8	22.1	21.5	21.4			
指 前年比 数	100.0	96.4	95.0	90.6	90.3	87.3	87.3	16.2	11.9	0.5	0.5	△ 9.3	△ 35.6	10.1	△ 5.7	0.8	1.5	△ 1.5	3.8	△ 0.7	8.1	△ 1.5	△ 17.5	0.9	△ 5.2	△ 8.0	△ 5.6	△ 11.9	△ 2.3	△ 3.2	△ 2.8	0.0	0.2
指 前年比 数	100.0	96.9	96.9	95.3	90.4	78.2	72.2	69.3	68.5	65.5	72.7	61.2	59.6	60.2	56.7	57.9	56.3	51.2	44.2	41.3	40.1	37.8	35.0	33.8	30.2	28.7	28.0	28.0	27.0	25.7	25.3		
指 前年比 数	100.0	97.3	4.5	△ 1.7	△ 5.1	△ 13.4	△ 7.7	△ 4.0	△ 1.3	△ 4.3	10.9	△ 15.7	0.0	△ 2.6	1.0	△ 5.8	2.1	△ 2.7	△ 9.2	△ 13.7	△ 6.5	△ 2.9	△ 7.6	△ 5.7	△ 5.7	△ 3.2	△ 10.7	△ 5.1	△ 2.5	0.2	△ 3.7	△ 4.8	△ 1.4
指 前年比 数	100.0	98.4	98.4	97.1	97.7	92.3	89.5	84.9	80.6	76.0	74.4	73.8	71.1	69.9	67.8	65.4	60.3	55.7	56.3	51.3	49.9	48.1	44.6	43.1	40.2	38.8	37.6	34.4	32.8	29.3	28.9		
指 前年比 数	100.0	98.4	98.4	97.1	97.7	92.3	89.5	84.9	80.6	76.0	74.4	73.8	71.1	69.9	67.8	65.4	60.3	55.7	56.3	51.3	49.9	48.1	44.6	43.1	40.2	38.8	37.6	34.4	32.8	29.3	28.9		
指 前年比 数	100.0	102.4	104.0	97.4	86.4	77.7	72.6	68.0	67.3	66.6	72.3	63.9	62.9	60.5	59.1	56.1	54.6	52.5	50.9	48.8	48.5	42.0	43.3	41.8	43.9	43.0	36.2	32.5	31.4	31.1	31.3	30.2	
指 前年比 数	100.0	114.4	113.3	110.2	113.9	111.8	112.6	105.0	100.2	111.5	110.5	105.4	104.6	102.8	98.7	86.3	90.8	88.9	88.5	81.5	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8	80.8		
指 前年比 数	100.0	108.1	111.0	110.8	108.5	83.4	78.3	75.3	74.2	72.1	73.3	73.0	72.6	72.0	71.3	70.4	70.3	68.1	67.5	66.5	65.7	59.2	56.4	55.9	55.3	53.7	53.5	53.1	51.2	48.4	46.1		
指 前年比 数	100.0	107.0	2,212	2,183	1,916	1,741	1,686	1,747	1,701	1,683	1,533	1,537	1,517	1,461	1,434	1,338	1,299	1,221	1,153	1,080	851	838	796	743	730	717	705	684	641				
指 前年比 数	100.0	94.1	98.8	98.3	97.5	85.6	77.8	75.3	78.1	76.0	75.2	68.5	68.7	65.3	64.1	59.8	58.0	56.0	54.6	51.5	48.3	38.0	37.4	35.6	33.2	32.6	32.0	31.5	30.6	28.6			

第3表 中耕作目的の自家地売買価格（農用地区域）の年次別推移（都市別区分）

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、耕作目的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7,577,000円、中畠価格は7,740,000円となっている。

都市別区分でみると、「東青地区」の中田価格が県平均の約2.7倍、中畠価格が約3倍と突出している。

（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1,115,000円、中畠価格は964,000円となっている。

都市別区分でみると、「三八地区」の中田価格が県平均の約3.6倍、中畠価格が約4倍と突出している。

（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1,245,000円、中畠価格は1,142,000円となっている。

都市別区分でみると、「三八地区」の中田価格が県平均の約3.2倍、中畠価格が約3.6倍と突出している。

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	12,891	2,037	2,371	11,674	1,979	2,347
平地農業地域	3,926	757	818	4,034	584	643
中間農業地域	7,693	882	927	12,568	666	882
山間農業地域	4,510	450	397	2,510	310	227
東青	20,865	730	730	23,945	580	580
西・つがる	0	0	0	0	0	0
中弘	5,697	876	1,307	5,215	637	1,117
津軽南	4,246	479	466	3,467	336	329
北五	0	0	0	0	0	0
上十三	3,750	300	350	5,500	660	650
下北	0	0	0	0	0	0
三八	0	4,057	4,043	0	3,843	4,157
県平均	7,577	1,115	1,245	7,740	964	1,142
固定資産税評価額	7,260	89	3,637	8,421	37	3,106
倍率	1.0	12.6	0.3	0.9	26.3	0.4

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、耕作目的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656,000円、中畠価格が389,000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917,000円、中畠価格が666,000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692,000円、中畠価格が475,000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、「三八地区」の10aあたりの中田価格が929,000円、中畠価格が621,000円と突出して高額となっている。

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）

	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	656	917	389	666
平地農業地域	447	474	289	322
中間農業地域	425	440	276	299
山間農業地域	415	334	223	195
東青	333	312	147	120
西・つがる	419	397	199	191
中弘	400	0	200	0
津軽南	550	600	192	200
北五	365	360	231	283
上十三	421	438	376	422
下北	371	324	234	236
三八	692	929	475	621
県平均	451	474	281	324
固定資産税評価額	76	72	26	23
倍率	6.0	6.6	10.8	14.0

(2) 中田価格の年次別推移（第6表、グラフ参照）

平成26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451,000円で、対前年比△2.0%『下落』し、昭和61年以来29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、35.1%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「中弘地区」と「津軽南地区」、「下北地区」、「三八地区」の『横ばい』を除き、残りの4地区では『下落』しており、特に、「東青地区」が△7.2%と高い『下落率』となったほか、「西・つがる地区」が△5.2%、「上十三地区」が△3.2%、「北五地区」が△1.4%の『下落』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281,000円で、対前年比△1.1%『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、35.3%の水準まで『下落』している。

都市別区分でみると、「中弘地区」と「津軽南地区」、「下北地区」、「三八地区」が『横ばい』で、残りの4地区では『下落』しており、特に、「東青地区」が△5.8%と高い『下落率』となったほか、「西・つがる地区」が△4.8%、「上十三地区」が△1.1%、「北五地区」が△0.9%の『下落』となっている。

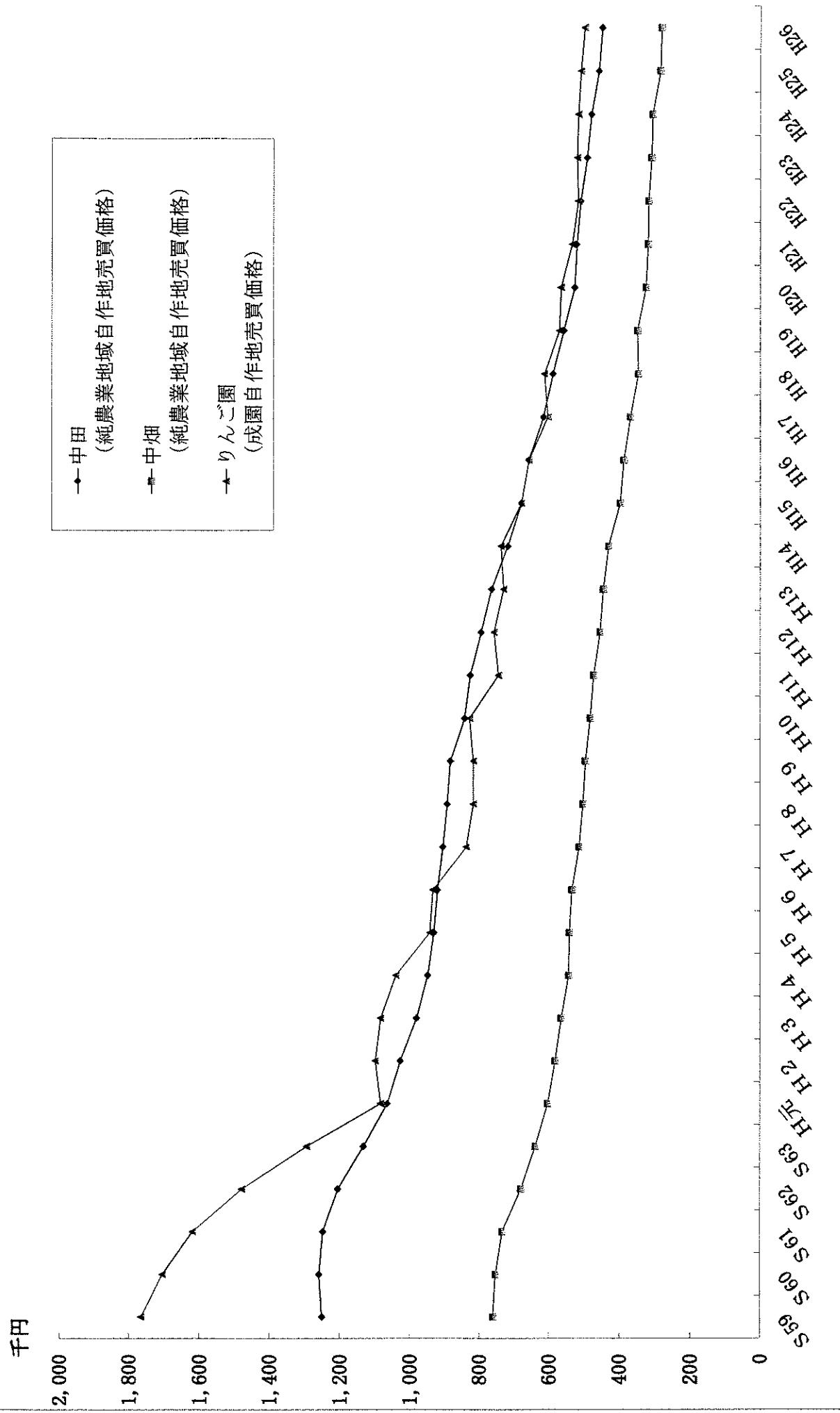
この要因としては、中田価格と同様の要因が影響していると考えられる。

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（郡市別区分）

第7表 純農業地城における中煙自作地売買価格（農用地区域）の年次別推移（郡市別区分）

	昭57	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	平24	平25	平26
価格	320	320	333	329	335	348	367	331	331	305	305	338	339	339	322	322	322	318	317	306	300	289	289	193	177	177	177	177	156	147		
東青前年比	100.0	100.0	104.1	102.8	104.7	104.7	108.8	114.7	103.4	103.4	95.3	105.3	105.9	105.9	100.6	100.6	100.6	99.4	99.4	95.6	93.8	90.3	90.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	48.8	45.9		
西・つがる前年比	100.0	92.1	90.0	85.4	85.9	81.9	72.0	61.1	57.2	57.2	55.1	53.5	53.2	55.8	56.0	58.3	58.1	58.1	56.7	55.3	55.3	55.3	55.3	52.8	52.8	52.1	51.9	50.2	49.5	48.4	46.1	
中市弘別	800	700	700	700	700	650	625	625	445	445	425	425	425	425	425	425	425	425	425	365	365	365	365	400	400	350	300	250	200	200		
津軽南別	1,052	1,005	990	1,002	780	669	615	662	631	631	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	
北五前年比	100.0	95.5	94.1	95.2	74.1	63.6	58.5	62.9	60.0	60.0	59.2	52.7	51.0	51.9	52.8	49.6	50.9	43.2	41.0	35.1	28.8	25.6	22.1	21.2	21.9	19.3	19.2	19.2	19.2	19.2	19.2	
上十三前年比	100.0	89.0	86.1	86.1	83.2	79.2	76.6	74.7	73.4	75.0	75.1	68.6	67.3	69.9	68.5	62.4	58.4	58.4	57.1	50.9	49.3	47.1	44.2	43.1	40.7	40.1	39.1	37.0	36.1	30.5	30.2	
下分北三八前年比	100.0	114.2	115.8	114.5	113.9	111.2	109.7	110.0	113.6	113.6	112.7	111.5	103.0	101.8	100.6	94.8	80.6	86.1	79.4	79.4	70.9	70.9	68.5	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9
県平均前年比	100.0	96.5	93.8	91.1	85.9	82.1	76.7	70.9	68.1	64.3	63.8	65.4	64.1	60.1	55.9	54.8	54.7	54.7	53.2	49.5	47.9	44.1	43.2	42.3	39.5	39.8	38.7	38.3	38.0	35.7	35.7	

グラフ 農地売買価格の年次別推移（過去30年間）



5. 農地価格変動の年次別推移（平成19年～平成26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86.5%、中畠92.3%を占めており、中田価格の変動は、平成19年と比べるとその割合は約2.8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81.1%、中畠87.5%を占めている。

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	26		45 (86.5)	7 (13.5)
		25	1 (1.9)	31 (59.6)	20 (38.5)
		24		38 (74.5)	13 (25.5)
		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)
	中畠	26		48 (92.3)	4 (7.7)
		25		39 (75.0)	13 (25.0)
		24		41 (80.4)	10 (19.6)
		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)
純農業地域	中田	26	2 (1.9)	86 (81.1)	18 (17.0)
		25		70 (67.3)	34 (32.7)
		24		80 (80.0)	20 (20.0)
		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)
	中畠	26	1 (1.0)	91 (87.5)	12 (11.5)
		25		70 (68.6)	32 (31.4)
		24	1 (1.0)	90 (91.8)	7 (7.1)
		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)

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26年は前年と比べて、『横ばい』が、中田82.9%、中畑89.1%を占めている。

都市別区分でみても、全ての地区で中田・中畑価格とも『横ばい』が60%以上を占めている。

農業地域類型区分でみた場合、全ての区分で、『横ばい』が60%以上を占めている。その要因として、「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「農地の買い手が少ないまたは買い控えのため」、「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」、「兼業化の進行等による労働力不足のため」の割合が高くなっている。

第9表 前年度から見た中田・中畑価格の変動(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		16 (76.2)	5 (23.8)
	中畑		17 (81.0)	4 (19.0)
西・つがる	中田		12 (66.7)	6 (33.3)
	中畑		13 (72.2)	5 (27.8)
中 弘	中田		15 (100.0)	
	中畑		15 (100.0)	
津 軽 南	中田		19 (86.4)	3 (13.6)
	中畑		19 (86.4)	3 (13.6)
北 五	中田	1 (3.3)	25 (83.3)	4 (13.3)
	中畑		27 (96.4)	1 (3.6)
上 十 三	中田	1 (6.3)	11 (68.8)	4 (25.0)
	中畑	1 (6.3)	13 (81.3)	2 (12.5)
下 北	中田		9 (100.0)	
	中畑		9 (100.0)	
三 八	中田		24 (88.9)	3 (11.1)
	中畑		26 (96.3)	1 (3.7)
県	中田	2 (1.3)	131 (82.9)	25 (15.8)
	中畑	1 (0.6)	139 (89.1)	16 (10.3)

(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		18 (81.8)	4 (18.2)
	中畠		22 (100.0)	
平地農業地域	中田	1 (1.4)	64 (87.7)	8 (11.0)
	中畠	1 (1.4)	66 (93.0)	4 (5.6)
中間農業地域	中田	1 (2.4)	34 (82.9)	6 (14.6)
	中畠		35 (85.4)	6 (14.6)
山間農業地域	中田		15 (68.2)	7 (31.8)
	中畠		16 (72.7)	6 (27.3)
都市的農業地域	中田		45 (86.5)	7 (13.5)
	中畠		48 (92.3)	4 (7.7)
純農業地域	中田	2 (1.9)	86 (81.1)	18 (17.0)
	中畠	1 (1.0)	91 (87.5)	12 (11.5)

(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. 地場整備・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）

理由項目	計											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
都市的地域												
田	1 (5.6)	10 (55.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	4 (22.2)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)	1 (5.6)
畑	2 (9.1)	8 (36.4)	-	4 (18.2)	3 (13.6)	4 (18.2)	4 (18.2)	4 (18.2)	4 (18.2)	1 (4.5)	22 (100.0)	
平地農業地域												
田	3 (4.7)	32 (50.0)	4 (6.3)	1 (1.6)	6 (9.4)	12 (18.8)	5 (7.8)	5 (7.8)	5 (7.8)	6 (4.5)	64 (100.0)	
畑	5 (7.6)	20 (30.3)	5 (7.6)	1 (1.5)	8 (12.1)	6 (9.1)	16 (24.2)	5 (7.6)	5 (7.6)	5 (7.6)	66 (100.0)	
中間農業地域												
田	4 (11.8)	19 (55.9)	1 (2.9)	4 (11.8)	6 (17.6)	6 (17.6)	6 (17.6)	6 (17.6)	6 (17.6)	34 (100.0)		
畑	4 (11.4)	14 (40.0)	-	7 (20.0)	8 (22.9)	2 (5.7)	2 (5.7)	2 (5.7)	2 (5.7)	35 (100.0)		
山間農業地域												
田	4 (26.7)	-	-	5 (33.3)	6 (40.0)	-	-	-	-	15 (100.0)		
畑	3 (18.8)	1 (6.3)	1 (6.3)	5 (31.3)	7 (43.8)	-	-	-	-	16 (100.0)		
東												
青	13 (81.3)	-	-	-	3 (18.8)	-	-	-	-	16 (100.0)		
畑	12 (70.6)	1 (5.9)	-	-	4 (23.5)	-	-	-	-	17 (100.0)		
西・つがる											12 (100.0)	
西	12 (100.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 (100.0)		
・つがる	12 (100.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 (100.0)		
中												
弘	1 (6.7)	7 (46.7)	1 (6.7)	4 (26.7)	2 (13.3)	-	-	-	-	15 (100.0)		
畑	3 (20.0)	1 (6.7)	-	7 (46.7)	4 (26.7)	-	-	-	-	15 (100.0)		
津												
鰐	11 (57.9)	-	-	-	8 (42.1)	-	-	-	-	19 (100.0)		
南												
畑	8 (42.1)	3 (15.8)	-	-	8 (42.1)	-	-	-	-	19 (100.0)		
北												
五	14 (56.0)	1 (4.0)	1 (4.0)	4 (16.0)	5 (20.0)	-	-	-	-	25 (100.0)		
五	13 (41.9)	4 (12.9)	1 (3.2)	4 (12.9)	4 (12.9)	5 (16.1)	-	-	-	31 (100.0)		
上												
十	4 (36.4)	1 (9.1)	1 (9.1)	2 (18.2)	2 (18.2)	1 (9.1)	-	-	-	11 (100.0)		
二	1 (7.7)	3 (23.1)	-	2 (15.4)	4 (30.8)	1 (7.7)	2 (15.4)	-	-	13 (100.0)		
下											9 (100.0)	
北											9 (100.0)	
三											9 (100.0)	
八	7 (29.2)	4 (16.7)	4 (16.7)	-	9 (37.5)	-	-	-	-	24 (100.0)		
八	7 (26.9)	6 (23.1)	4 (15.4)	-	9 (34.6)	-	-	-	-	26 (100.0)		
田	8 (6.1)	65 (49.6)	6 (4.6)	1 (0.8)	14 (10.7)	6 (4.6)	25 (19.1)	6 (4.6)	6 (4.6)	131 (100.0)		
畑	11 (7.9)	45 (32.4)	10 (7.2)	1 (0.7)	23 (16.5)	6 (4.3)	35 (25.2)	6 (4.3)	2 (1.4)	139 (100.0)		
都市的農業地域												
田	1 (2.2)	25 (55.6)	5 (11.1)	5 (11.1)	9 (20.0)	-	-	-	-	45 (100.0)		
畑	4 (8.3)	15 (31.3)	9 (18.8)	-	7 (14.6)	12 (25.0)	-	-	-	48 (100.0)		
田	7 (8.1)	40 (46.5)	1 (1.2)	1 (1.2)	9 (10.5)	6 (7.0)	16 (18.6)	6 (7.0)	6 (7.0)	86 (100.0)		
畑	7 (7.7)	30 (33.0)	1 (1.1)	1 (1.1)	16 (17.6)	6 (6.6)	23 (25.3)	6 (6.6)	1 (1.1)	91 (100.0)		

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

理由項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田	1	(25.0)											4 (100.0)
平地農業地域	田 畑	5	(62.5)					2	(25.0)					8 (100.0)
中間農業地域	田 畑	3	(75.0)					1	(25.0)					4 (100.0)
山間農業地域	田 畑	4	(66.7)					2	(33.3)					6 (100.0)
東	田	3	(50.0)			1	(16.7)	1	(16.7)					6 (100.0)
西・つがる	田 畑	2	(28.6)					5	(71.4)					7 (100.0)
中	田 畑	1	(16.7)		1	(16.7)		3	(50.0)		1	(16.7)		6 (100.0)
津 軽 南	田 畑	3	(60.0)					2	(40.0)					5 (100.0)
北 五	田 畑	3	(100.0)		1	(25.0)								4 (100.0)
上 十 二	田 畑	3	(75.0)					3	(50.0)					6 (100.0)
下 北	田 畑	2	(100.0)					3	(60.0)					5 (100.0)
三 八	田 畑						4	(100.0)						4 (100.0)
県 計	田 畑	12	(48.0)		3	(12.0)	9	(36.0)		1	(4.0)			1 (100.0)
都市的農業地域	田 畑	7	(43.8)		2	(12.5)	4	(25.0)	3	(18.8)				25 (100.0)
新 農業地域	田 畑	9	(50.0)						9	(50.0)				16 (100.0)
	田 畑	7	(58.3)		1	(8.3)			4	(33.3)				7 (100.0)
														4 (100.0)
														18 (100.0)
														12 (100.0)

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26年のりんご園10aあたりの県平均価格は、「成園」が501,000円で、対前年比△2.0%『下落』しており、最高価格となった昭和58年の2,034,000円との比較では24.6%の水準まで『下落』している。

また、「未成園」でも359,000円で、対前年比△0.3%『下落』しており、最高価格となった昭和58年の1,401,000との比較では、25.6%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、「津軽南地区」が0.4%『上昇』し、「北五地区」が△1.9%『下落』している。

「未成園」では、「中弘地区」が△0.2%『下落』している。

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	平24	平25	平26
東 青 都 市 前年比																																
西 ・ つ が る	価格 指 数 前年比	1,240	1,060	996	956	767	697	483	450	433	408	437	403	403	408	420	400	370	370	350	350	250	250	242	242	242	242	242	242	242		
中 市 前年比	価格 指 数 前年比	100.0	85.5	80.3	77.1	61.9	56.2	39.0	36.3	34.9	34.9	32.9	35.2	32.5	32.5	32.9	32.9	32.9	32.3	29.8	29.8	28.2	28.2	28.2	27.4	27.4	27.4	27.4	27.4			
津 輕 南 前年比	価格 指 数 前年比	100.0	88.5	73.5	73.5	71.9	74.7	61.1	65.0	64.8	64.4	54.7	50.2	43.6	44.4	37.7	36.5	36.2	36.0	37.2	38.8	36.2	35.2	35.0	34.0	31.5	30.3	29.7	29.2	28.6		
別 北 五 前年比	価格 指 数 前年比	100.0	81.2	77.2	77.2	65.7	52.0	45.1	42.8	42.3	41.3	40.9	42.8	39.1	37.2	37.0	37.2	36.1	33.2	31.1	31.0	29.0	27.5	30.5	29.1	25.4	25.4	25.0	24.4	24.5		
上 十三 区 前年比	価格 指 数 前年比	1,921	1,615	1,485	1,220	1,140	949	825	842	788	781	643	644	648	636	607	590	609	598	486	485	415	381	364	329	278	283	283	265	260		
三 八 分 前年比	価格 指 数 前年比	100.0	84.1	77.3	77.3	63.5	59.3	49.4	42.9	43.8	41.0	40.7	33.5	33.5	33.7	33.1	31.6	30.7	31.7	31.1	25.3	25.2	21.6	19.8	19.8	18.9	17.1	14.5	14.7	13.8	13.5	
下 北 前年比	価格 指 数 前年比	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
県平均 前年比	価格 指 数 前年比	100.0	86.8	83.8	79.6	72.7	63.6	53.2	54.0	53.2	51.1	46.4	45.9	41.2	40.2	40.8	36.7	37.3	35.9	36.3	33.4	32.4	29.7	30.2	28.1	27.9	26.3	25.6	25.5	25.1	24.6	

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	平24	平25	平26
東 青 部	価格 前年比																																
西 ・ つ が る	価格 前年比	950 △ 15.8	800 △ 9.4	725 △ 6.9	675 △ 6.9	663 △ 6.9	529 △ 1.8	350 △ 20.2	350 △ 33.8	350 △ 0.0	300 △ 0.0	275 △ 14.3	275 △ 0.0	275 △ 8.3	275 △ 0.0	300 △ 0.0																	
中 弘 市	価格 前年比	1,561 △ 9.5	1,412 △ 7.9	1,300 △ 4.7	1,239 △ 4.0	1,189 △ 4.0	1,297 △ 4.0	1,080 △ 0.6	994 △ 0.6	993 △ 0.6	987 △ 0.6	804 △ 18.6	829 △ 1.1	885 △ 1.1	669 △ 1.1	601 △ 1.1	589 △ 1.1	579 △ 1.1	615 △ 1.1	636 △ 1.1	628 △ 1.1	598 △ 1.1	594 △ 1.1	579 △ 1.1	541 △ 1.1	518 △ 1.1	496 △ 1.1	490 △ 1.1	487 △ 1.1	486 △ 1.1	476 △ 1.1		
津 壁 南	価格 前年比	1,303 △ 16.1	1,093 △ 10.2	981 △ 4.7	1,027 △ 4.7	789 △ 78.8	629 △ 60.6	568 △ 43.6	508 △ 39.0	518 △ 39.0	514 △ 39.0	490 △ 37.6	490 △ 37.6	490 △ 37.6	469 △ 37.6	426 △ 37.6	414 △ 37.6	367 △ 37.6	375 △ 37.6	363 △ 37.6	339 △ 37.6	345 △ 37.6	321 △ 37.6	343 △ 37.6	320 △ 37.6	325 △ 37.6							
別 北 五	価格 前年比	1,178 △ 29.0	836 △ 29.0	836 △ 23.2	836 △ 20.3	783 △ 9.7	740 △ 9.7	628 △ 9.7	575 △ 9.7	575 △ 9.7	578 △ 9.7	578 △ 9.7	578 △ 9.7	578 △ 9.7	402 △ 9.7	416 △ 9.7	406 △ 9.7	404 △ 9.7	392 △ 9.7	392 △ 9.7	341 △ 9.7	340 △ 9.7	250 △ 9.7										
上 十三 区	価格 前年比																																
下 北	価格 前年比																																
三 八	価格 前年比	1,620 △ 0.0	1,580 △ 0.0	1,460 △ 0.0	1,256 △ 0.0	1,200 △ 0.0	1,120 △ 0.0	971 △ 4.5	74.1 △ 4.5	69.1 △ 4.5	59.9 △ 4.3	57.3 △ 4.3	57.3 △ 4.3	56.4 △ 4.3	61.7 △ 4.3	66.9 △ 4.3	65.9 △ 4.3	47.8 △ 4.3	59.3 △ 4.3	55.6 △ 4.3	53.3 △ 4.1	49.4 △ 4.1	44.1 △ 4.1										
県平均	価格 前年比	1,401 △ 13.0	1,219 △ 6.0	1,146 △ 3.4	1,001 △ 9.6	917 △ 8.4	785 △ 14.4	734 △ 6.5	731 △ 6.5	721 △ 6.5	652 △ 6.5	682 △ 6.5	647 △ 6.5	589 △ 6.5	548 △ 6.5	549 △ 6.5	495 △ 6.5	522 △ 6.5	512 △ 6.5	493 △ 6.5	477 △ 6.5	453 △ 6.5	444 △ 6.5	405 △ 6.5	393 △ 6.5	363 △ 6.5	366 △ 6.5	360 △ 6.5	359 △ 6.5				

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:3.3m²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	47,538	64,750	60,000			52,308	62,250	57,000		
北 五										
上 十 三	73,000	112,500				62,333	112,500			
下 北										
三 八								63,360		
県 平 均	98,160	135,875	60,000			98,346	135,250	59,544		

第14表-2

(単位:3.3m²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	26,200	20,000	14,000			26,200	16,600	11,500		
北 五										
上 十 三	47,500	60,000				44,333	67,500			
下 北										
三 八			45,540			67,189	20,208	34,210		
県 平 均	49,033	60,150	21,885			49,799	58,153	21,233		

第14表-3

(単位:3.3m²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	15,667	9,000	10,000			14,333	7,000	9,000		
北 五										
上 十 三	50,000	60,000				60,000	60,000			
下 北										
三 八										
県 平 均	23,875	25,200	10,000			21,188	20,100	9,000		

第14表-4

(単位:3.3m²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	48,000					28,600				
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	29,333	19,250	10,230			29,275	25,033	10,230		
下 北										
三 八	34,100	4,000				34,273	4,550			
県 平 均	31,176	11,625	8,450	10,000		27,806	13,329	8,450	10,000	