

令和5年

田畑売買価格等に関する調査結果

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. 農地価格と転用基準.....	1
6. 調査項目.....	1
7. 調査対象地区の区分.....	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	7～27
1. 都計法と農振法の区分による自作地売買価格.....	7
2. 耕作目的自作地売買価格（農地区域）.....	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.....	23
8. 使用目的変更（転用）価格.....	26

令和5年11月

一般社団法人青森県農業会議

はじめに

本調査は、全国農業会議所の企画のもと農地政策・構造政策の基礎資料と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68回目となる。

本調査結果は、全国農業会議所が作成した調査票を、青森県内全40市町村の農業委員会から回答をいただくことにより、令和5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。

耕作目的の農地売買価格は、農産物価格の低迷や、農地の買い手がいないなどの理由により、県内はもとより、全国的にも下落の傾向が長く続いている。

こうした状況を打開するためには、関係機関が一体となり、農地の受け手を幅広く確保することに努めることが重要となる。

本調査結果は、主として、県内の耕作目的の農地売買価格を取りまとめた資料であるので、農地利用の最適化や担い手の育成・確保に関する業務を担う方などへ、広く活用いただきたい。

最後に、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。

令和5年11月
一般社団法人青森県農業会議

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とすることを目的に実施している。

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調査を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177地区である。

3. 調査時点

調査時点は、令和5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・横ばい・下降の傾向とその理由。
- (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8市町村で68地区、「都市計画区域外市町村」が32市町村で109地区の、計40市町村、177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・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、中畑の定義

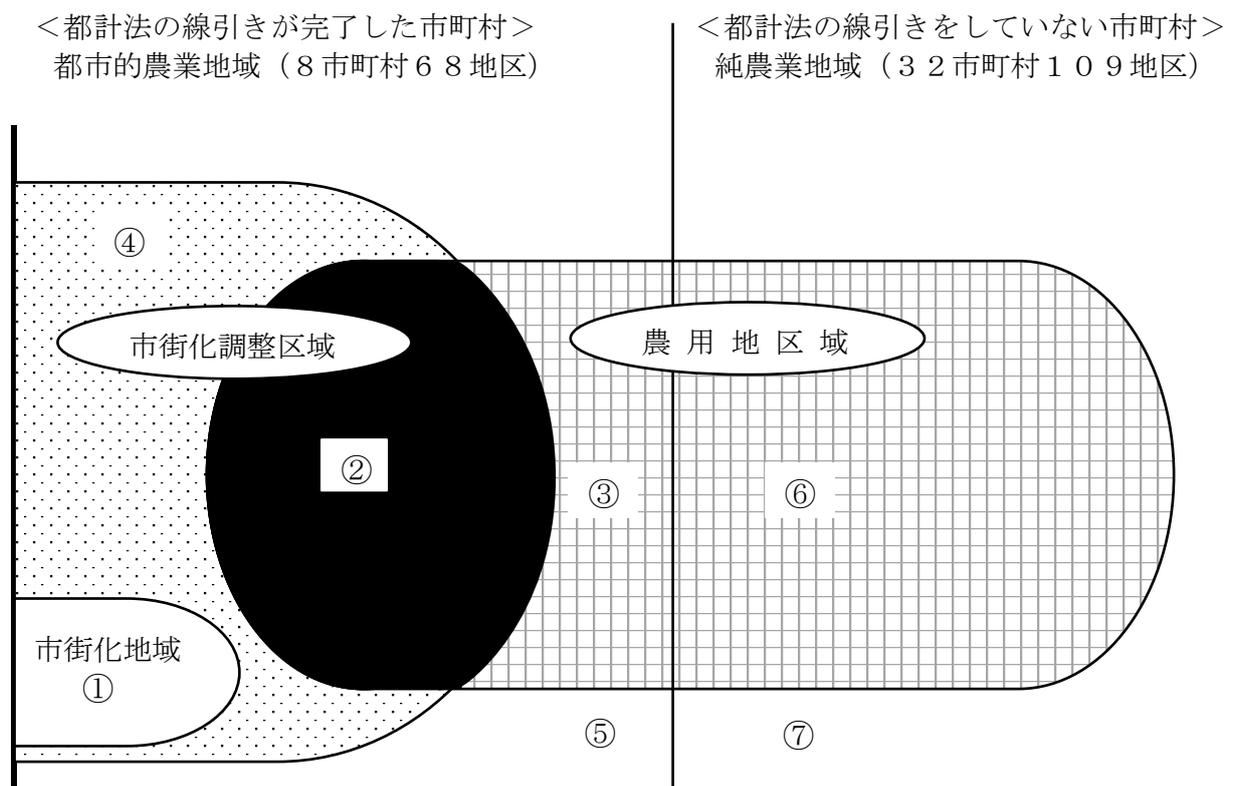
本調査で対象としている中田（ちゅうでん）及び中畑（ちゅうばた）とは、調査地区において収量水準や生産条件等が標準的な田及び畑をいう。

第1表 線引き区分

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 (8市町村68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	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	農用地区域外	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 (32市町村109地区)		農用地区域	⑥	純農業地域
		農用地区域外	⑦	

(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



- (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、八戸市、平川市、藤崎町、大鰐町、田舎館村、六ヶ所村の8市町村

(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. 調査地区と地域型類型等

本調査の対象地区は、40市町村農業委員会管内の旧164市町村、177地区で、詳細は表3のとおりである。

表3 市町村ごとの旧市町村名とブロック区分、農業地域類型区分

地区名	現市町村名 (40市町村)	旧164市町村・177地区			
		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)(浪岡村) (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		木造村 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		
	鱒ヶ沢町	鱒ヶ沢町	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)		(大杉村)(五郷村)
	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)		

地区名	現市町村名 (40市町村)	旧164市町村・177地区			
		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		
	六ヶ所村			(六ヶ所村)	
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	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8市町村68地区、純農業地域は32市町村109地区である。
2. 枝番(〇〇村2-1等)は、市町村合併の際に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

農林水産省の農林統計において、市町村及び旧市町村ごとにその地域の土地利用上の特徴により4つに類型化し設定する「農業地域類型」に基づき、県内164の旧市町村及び177の地区を区分した。類型化にあたっての具体的な基準は、表4のとおり。

表4 農業地域類型別基準指標

農業地域類型	基準指標
都市的地域	可住地に占めるDID面積が5%以上で、人口密度500人/㎢以上又はDID人口2万人以上の市区町村及び旧市区町村。 可住地に占める宅地等率が60%以上で、人口密度500人/㎢以上の市区町村及び旧市区町村。ただし、林野率80%以上のものは除く。
平地農業地域	耕地率20%以上かつ林野率50%未満の市区町村及び旧市区町村。 ただし、傾斜20分の1以上の田と傾斜8度以上の畑との合計面積の割合が90%以上のものを除く。 耕地率20%以上かつ林野率50%以上で、傾斜20分の1以上の田と傾斜8度以上の畑の合計面積の割合が10%未満の市区町村及び旧市区町村。
中間農業地域	耕地率が20%未満で、都市的地域及び山間農業地域以外の市区町村及び旧市区町村。 耕地率が20%以上で、都市的地域及び平地農業地域以外の市区町村及び旧市区町村。
山間農業地域	林野率80%以上かつ耕地率10%未満の市区町村及び旧市区町村。

- (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とはDensely Inhabited Districtの略で人口集中地区のこと。原則として人口密度が4千人/㎢以上の国勢調査基本単位区等が市区町村内で互いに隣接し、それらの隣接した地域の人口が5千人以上を有する地区をいう。

10. 集計方法と結果の表示

- (1) 集計した農地売買価格は、線引き区分ごとに、報告のあった旧市町村の農地売買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。
農地売買価格は、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。
- (2) 各表の数値については小数点以下を四捨五入してあるため、総数とその内訳を合計したものが一致しない場合がある。また、各表の変動率、割合等は四捨五入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、農地売買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、農地価格や変動率は前年と比較したものである。

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 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	7,841	
				中畑	△ 0.3	
	市街化調整区域	農用地区域	②	中田	8,019	
				中畑	△ 0.0	
	市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域	農用地区域	③	中田	823	
				中畑	△ 4.6	
	市街化調整区域	農用地区域外	④	中田	734	
				中畑	△ 3.2	
	市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域	農用地区域	⑤	中田	412	
				中畑	△ 2.4	
	市街化調整区域	農用地区域外	⑥	中田	230	
				中畑	10.0	
市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域	農用地区域	⑦	中田	966		
			中畑	△ 2.8		
市街化調整区域	農用地区域外	⑧	中田	844		
			中畑	△ 3.4		
市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域	農用地区域	⑨	中田	436		
			中畑	1.4		
市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域	農用地区域外	⑩	中田	253		
			中畑	6.8		
都計法の線引きをしていない市町村	農用地区域	⑥	中田	331	純農 業地 域	
			中畑	△ 4.3		
	農用地区域外	⑦	中田	222		
			中畑	△ 4.3		
	農用地区域	⑧	中田	312		
			中畑	△ 6.6		
農用地区域外	⑨	中田	229			
		中畑	△ 5.0			

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にあたる区域）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（第2表参照）

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479,000円で対前年比△3.8%『下落』し、平成8年以来28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、21.4%の水準まで『下落』している。

郡市別区分で見ると、「西・つがる地区」が△3.7%、「中弘地区」が△4.1%、「津軽南地区」が△0.7%、「北五地区」が△6.2%、「下北地区」が△3.3%、「三八地区」が△7.0%『下落』している。一方で、「上十三地区」では0.8%『上昇』している。「東青地区」は『横ばい』となっている。

この要因として、農業に対する先行き不安等により「農地の買い手が少ない」、「農業後継者が不足している」、「生産意欲が減退している」ことなどに加え、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（第3表参照）

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366,000円で対前年比△2.7%『下落』し、中田価格と同様に、平成8年以来28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、22.1%の水準まで『下落』している。

郡市別区分で見ると、「西・つがる地区」が△0.6%、「中弘地区」が△5.2%、「北五地区」が△1.0%、「上十三地区」が△11.5%、「下北地区」が△3.3%、「三八地区」が△4.7%『下落』している。一方で、「津軽南地区」では、0.8%『上昇』している。「東青地区」は『横ばい』となっている。

この要因として、中田価格と同様だが、農業に対する先行き不安等により「農地の買い手が少ない」、「農業後継者が不足している」、「生産意欲が減退している」ことなどに加え、「農産物価格の低迷が続いている」こと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（郡市別区分）

		昭58	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5	
郡	東青	価格 100.0	4,167 80.3	3,347 83.0	3,458 83.3	3,471 83.3	3,471 83.3	3,262 78.3	2,991 71.8	2,546 61.1	2,544 61.1	2,539 60.9	2,537 60.9	2,320 55.7	1,895 45.5	792 19.0	793 19.0	732 17.6	710 17.0	710 17.0	710 17.0	710 17.0	704 16.9	552 13.2	539 12.9	531 12.7	528 12.7	534 12.8	534 12.8	534 12.8	534 12.8	534 12.8	534 12.8
	指数 前年比				3.3 0.4	0.0	△ 6.0	△ 8.3	△ 14.9	△ 0.1	△ 0.2	△ 0.1	△ 8.6	△ 18.3	△ 58.2	0.1	△ 7.7	△ 3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 0.8	△ 21.6	△ 2.4	△ 1.5	△ 0.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
郡	西・つがる	価格 100.0	1,081 86.7	937 85.9	929 81.9	885 81.9	841 77.8	781 72.2	750 69.4	728 67.3	717 66.3	678 62.7	648 59.9	608 56.2	571 52.8	524 48.5	514 47.5	482 44.6	479 44.3	468 43.3	451 41.7	444 41.1	442 40.9	419 38.8	394 36.4	364 33.7	347 32.1	343 31.7	338 31.3	333 30.8	327 30.2	322 29.8	310 28.7
	指数 前年比				△ 0.9	△ 4.7	△ 5.0	△ 7.1	△ 4.0	△ 2.9	△ 1.5	△ 5.4	△ 4.4	△ 6.2	△ 6.1	△ 8.2	△ 1.9	△ 6.2	△ 0.6	△ 2.3	△ 3.6	△ 1.6	△ 0.5	△ 5.2	△ 6.0	△ 7.6	△ 4.7	△ 1.2	△ 1.5	△ 1.5	△ 1.8	△ 1.5	△ 3.7
市	中弘	価格 100.0	3,038 42.8	1,299 47.1	1,430 44.4	1,348 44.4	1,359 44.7	1,379 45.4	1,358 44.7	1,307 43.0	1,298 42.7	1,193 39.3	1,175 38.7	969 31.9	978 32.2	927 30.5	853 28.1	805 26.5	709 23.3	693 22.8	671 22.1	652 21.5	652 21.5	651 21.4	647 21.3	645 21.2	639 21.0	639 21.0	639 21.0	629 20.7	596 19.6	563 18.5	540 17.8
	指数 前年比				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	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.9	0.0	0.0	△ 1.6	△ 5.2	△ 5.5	△ 4.1	
別	津軽南	価格 100.0	1,938 61.2	1,187 61.2	1,187 59.6	1,156 60.2	1,167 56.7	1,099 57.9	1,122 56.3	1,092 51.2	992 44.2	856 41.3	800 40.1	777 37.8	733 35.0	678 33.8	656 30.2	586 28.7	556 28.0	542 28.0	543 27.0	523 27.0	498 25.7	491 25.3	478 24.7	478 24.7	475 24.5	475 24.5	440 22.7	439 22.7	425 21.9	424 21.9	421 21.7
	指数 前年比				0.0 △ 2.6	1.0	△ 5.8	2.1	△ 2.7	△ 9.2	△ 13.7	△ 6.5	△ 2.9	△ 5.7	△ 7.5	△ 3.2	△ 10.7	△ 5.1	△ 2.5	0.2	△ 3.7	△ 4.8	△ 1.4	△ 2.6	0.0	△ 0.6	0.0	△ 7.4	△ 0.2	△ 3.2	△ 0.2	△ 0.7	
区	北五	価格 100.0	1,261 73.8	930 71.1	896 69.9	881 69.8	880 67.8	855 65.4	825 60.3	760 57.7	727 56.3	710 51.3	647 49.9	629 48.1	607 44.6	562 43.1	543 40.2	507 38.8	489 37.6	474 34.4	434 32.8	413 29.3	370 28.9	365 27.8	351 27.2	343 27.0	341 27.0	341 27.0	341 27.0	341 27.0	341 27.0	323 25.6	303 24.0
	指数 前年比				△ 3.7 △ 1.7	△ 0.1	△ 2.8	△ 3.5	△ 7.9	△ 4.3	△ 2.3	△ 8.9	△ 2.8	△ 3.5	△ 7.4	△ 3.4	△ 6.6	△ 3.6	△ 3.1	△ 8.4	△ 4.8	△ 10.4	△ 1.4	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 5.3	△ 6.2	
分	上十三	価格 100.0	1,298 63.9	829 62.9	817 60.5	785 59.1	767 56.1	728 54.6	709 52.5	682 50.9	661 48.8	633 48.5	630 42.0	545 43.3	562 41.8	543 43.9	570 43.0	558 36.2	470 32.5	422 31.4	408 31.1	404 31.3	406 30.2	392 28.3	367 25.0	324 23.3	303 23.3	303 21.5	279 21.4	278 21.3	276 19.5	253 19.5	255 19.6
	指数 前年比				△ 1.4 △ 3.9	△ 2.3	△ 5.1	△ 2.6	△ 3.8	△ 3.1	△ 4.2	△ 0.5	△ 13.5	3.1	△ 3.4	5.0	△ 2.1	△ 15.8	△ 10.2	△ 3.3	△ 1.0	0.5	△ 3.4	△ 6.4	△ 11.7	△ 6.5	0.0	△ 7.9	△ 0.4	△ 0.7	△ 8.3	0.8	
分	下北	価格 100.0	459 111.5	512 110.5	507 105.4	484 104.6	480 102.8	472 98.7	453 86.3	396 90.8	417 88.9	408 88.5	406 81.5	374 80.8	371 80.8	366 79.7	354 77.1																
	指数 前年比				△ 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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 1.3	△ 3.3	
分	三八	価格 100.0	3,178 73.0	2,321 72.6	2,306 72.0	2,287 71.3	2,265 70.4	2,238 70.3	2,234 70.4	2,236 68.1	2,163 67.5	2,145 66.5	2,113 65.7	2,088 59.2	1,882 56.4	1,793 55.9	1,775 55.3	1,757 53.9	1,712 53.7	1,705 53.5	1,700 53.1	1,686 51.2	1,627 48.4	1,538 42.5	1,351 42.6	1,354 39.8	1,265 37.0	1,176 35.3	1,121 34.0	1,080 32.2	1,023 30.1	958 28.0	891 28.0
	指数 前年比				△ 0.6 △ 0.8	△ 1.0	△ 1.2	△ 0.2	0.1	△ 3.3	△ 0.8	△ 1.5	△ 1.2	△ 9.9	△ 4.7	△ 1.0	△ 1.0	△ 2.6	△ 0.4	△ 0.3	△ 0.8	△ 3.5	△ 5.5	△ 12.2	0.2	△ 6.6	△ 7.0	△ 4.7	△ 3.7	△ 5.3	△ 6.4	△ 7.0	
県平均	価格 100.0	2,238 68.5	1,533 69.8	1,562 68.7	1,537 67.8	1,517 65.3	1,461 64.1	1,434 59.8	1,338 58.0	1,299 58.0	1,253 56.0	1,221 54.6	1,153 51.5	1,080 48.3	851 38.0	838 37.4	796 35.6	743 33.2	730 32.6	717 32.0	705 31.5	684 30.6	641 28.6	600 26.8	591 26.4	572 25.6	559 25.0	542 24.2	533 23.8	517 23.1	498 22.3	479 21.4	
	指数 前年比				△ 1.6 △ 1.3	△ 3.7	△ 1.8	△ 6.7	△ 2.9	△ 3.5	△ 2.6	△ 5.6	△ 6.3	△ 21.2	△ 1.5	△ 5.0	△ 6.7	△ 1.7	△ 1.8	△ 1.7	△ 3.0	△ 6.3	△ 6.4	△ 1.5	△ 3.2	△ 2.3	△ 3.0	△ 1.7	△ 3.0	△ 3.7	△ 3.8		

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（郡市別区分）

			昭58	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5	
別 区 分	東 青	価 格	3,896	2,529	2,529	2,530	2,530	2,400	2,132	1,855	1,853	1,852	1,848	1,676	1,338	404	404	372	357	357	357	357	350	348	338	338	338	345	345	345	345	345	345	
		指 数	100.0	64.9	64.9	64.9	64.9	61.6	54.7	47.6	47.6	47.5	47.4	43.0	34.3	10.4	10.4	9.5	9.2	9.2	9.2	9.2	9.0	8.9	8.7	8.7	8.7	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9
		前年比			0.0	0.0	0.0	△ 5.1	△ 11.2	△ 13.0	△ 0.1	△ 0.1	△ 0.2	△ 9.3	△ 20.2	△ 69.8	0.0	△ 7.9	△ 4.0	0.0	0.0	0.0	△ 2.0	△ 0.6	△ 2.9	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	西・ つがる	価 格	444	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	248	242	239	228	213	224	217	214	209	199	186	181	178	175	180	178	177	171	170	
		指 数	100.0	52.0	51.8	54.3	54.5	56.8	56.5	55.9	55.2	53.8	53.8	53.8	55.9	54.5	53.8	51.4	48.0	50.5	48.9	48.2	47.1	44.8	41.9	40.8	40.1	39.4	40.5	40.1	39.9	38.5	38.3	
		前年比			△ 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	5.2	△ 3.1	△ 1.4	△ 2.3	△ 4.8	△ 6.5	△ 2.7	△ 1.7	△ 1.7	2.9	△ 1.1	△ 0.6	△ 3.4	△ 0.6	
	市 弘	価 格	2,014	841	940	921	938	962	921	878	877	837	833	722	682	658	598	584	539	523	505	491	488	486	483	480	475	475	475	467	446	421	399	
		指 数	100.0	41.8	46.7	45.7	46.6	47.8	45.7	43.6	43.5	41.6	41.4	35.8	33.9	32.7	29.7	29.0	26.8	26.0	25.1	24.4	24.2	24.1	24.0	23.8	23.6	23.6	23.6	23.2	22.1	20.9	19.8	
		前年比			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	△ 3.4	△ 2.8	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.6	△ 0.6	△ 1.0	0.0	0.0	△ 1.7	△ 4.5	△ 5.6	△ 5.2	
別 津 軽 南	価 格	1,243	657	633	617	603	560	569	525	496	467	417	398	381	373	381	343	323	318	308	301	290	285	275	275	275	275	251	251	247	247	249		
	指 数	100.0	52.9	50.9	49.6	48.5	45.1	45.8	42.2	39.9	37.6	33.5	32.0	30.7	30.0	30.7	27.6	26.0	25.6	24.8	24.2	23.3	22.9	22.1	22.1	22.1	22.1	20.2	20.2	19.9	19.9	20.0		
	前年比			△ 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	△ 1.5	△ 3.1	△ 2.3	△ 3.7	△ 1.7	△ 3.5	0.0	0.0	0.0	△ 8.7	0.0	△ 1.6	0.0	0.8		
区 北 五	価 格	728	574	524	514	534	523	477	446	446	436	389	377	360	335	329	310	306	299	283	276	233	231	219	205	197	197	197	197	197	194	192		
	指 数	100.0	78.8	72.0	70.6	73.4	71.8	65.5	61.3	61.3	59.9	53.4	51.8	49.5	46.0	45.2	42.6	42.0	41.1	38.9	37.9	32.0	31.7	30.1	28.2	27.1	27.1	27.1	27.1	27.1	26.6	26.4		
	前年比			△ 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	△ 2.3	△ 5.4	△ 2.5	△ 15.6	△ 0.9	△ 5.2	△ 6.4	△ 3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 1.5	△ 1.0		
分 上 十 三	価 格	1,072	685	653	646	619	597	629	612	574	560	554	548	506	487	515	505	500	527	493	473	462	451	436	412	401	398	387	364	365	323	286		
	指 数	100.0	63.9	60.9	60.3	57.7	55.7	58.7	57.1	53.5	52.2	51.7	51.1	47.2	45.4	48.0	47.1	46.6	49.2	46.0	44.1	43.1	42.1	40.7	38.4	37.4	37.1	36.1	34.0	34.0	30.1	26.7		
	前年比			△ 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	△ 6.5	△ 4.1	△ 2.3	△ 2.4	△ 3.3	△ 5.5	△ 2.7	△ 0.7	△ 2.8	△ 5.9	0.3	△ 11.5	△ 11.5		
分 下 北	価 格	381	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	234	237	234	226	234	235	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	240	232		
	指 数	100.0	96.6	89.2	88.2	87.1	82.2	69.8	74.5	68.8	68.8	61.4	61.4	62.2	61.4	59.3	61.4	61.7	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	61.4	63.0	60.9		
	前年比			△ 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	△ 0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	△ 3.3		
分 三 八	価 格	2,356	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	1,351	1,338	1,331	1,303	1,300	1,322	1,286	1,237	1,140	1,089	1,027	991	942	898		
	指 数	100.0	72.4	71.9	70.2	68.4	68.4	67.9	67.9	67.5	66.9	63.8	63.2	61.0	61.2	60.5	60.0	58.2	57.3	56.8	56.5	55.3	55.2	56.1	54.6	52.5	48.4	46.2	43.6	42.1	40.0	38.1		
	前年比			△ 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	△ 1.5	△ 1.0	△ 0.5	△ 2.1	△ 0.2	1.7	△ 2.7	△ 3.8	△ 7.8	△ 4.5	△ 5.7	△ 3.5	△ 4.9	△ 4.7		
県 平 均	価 格	1,657	1,019	1,028	1,015	997	975	942	883	875	860	828	790	749	583	580	552	518	516	503	496	480	476	462	451	441	427	416	403	394	376	366		
	指 数	100.0	61.5	62.0	61.3	60.2	58.8	56.8	53.3	52.8	51.9	50.0	47.7	45.2	35.2	35.0	33.3	31.3	31.1	30.4	29.9	29.0	28.7	27.9	27.2	26.6	25.8	25.1	24.3	23.8	22.7	22.1		
	前年比			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	△ 0.4	△ 2.5	△ 1.4	△ 3.2	△ 0.8	△ 2.9	△ 2.4	△ 2.2	△ 3.2	△ 2.6	△ 3.1	△ 2.2	△ 4.6	△ 2.7		

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にあたる区域）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7,841,000円、中畑価格は8,019,000円となっている。

郡市別区分でみると、「東青地区」の中田価格が県平均の約2.7倍、中畑価格が約3.0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・中畑価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は828,000円、中畑価格は734,000円となっている。

郡市別区分でみると、「三八地区」の中田価格が県平均の約2.8倍、中畑価格が約3.4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・中畑価格

10aあたりの県平均価格をみると、中田価格は966,000円、中畑価格は844,000円となっている。

郡市別区分でみると、「三八地区」の中田価格が県平均の約2.4倍、中畑価格が約2.7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	農用地区域外		農用地区域	農用地区域外
都市的地域	12,648	1,396	1,676	11,646	1,476	1,673
平地農業地域	3,967	571	670	3,781	405	515
中間農業地域	7,443	711	791	12,443	540	604
山間農業地域	3,977	402	380	2,227	300	213
東 青	20,865	730	730	23,945	580	580
西・つがる	-	-	-	-	-	-
中 弘	5,452	719	1,214	5,178	524	1,035
津 軽 南	4,093	381	387	3,362	293	276
北 五	-	-	-	-	-	-
上 十 三	-	180	155	-	300	250
下 北	-	-	-	-	-	-
三 八	-	2,329	2,311	-	2,487	2,300
県 平 均	7,841	828	966	8,019	734	844
固定資産評価額	8,441	87	99	8,718	39	55
倍 率	0.9	9.5	9.7	0.9	18.8	15.3

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にあたる区域）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519,000円、中畑価格が262,000円と、他地域と比べても、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505,000円、中畑価格が330,000円と高額となっている。

郡市別区分では、農用地区域の自作地売買価格をみると、「津軽南地区」の10aあたりの中田価格が550,000円、「三八地区」の中畑価格が342,000円と他地区より高額となっている。

また、農用地区域外の自作地売買価格をみても、「津軽南地区」の10aあたりの中田価格が600,000円、「三八地区」の中畑価格が350,000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）

	中田				中畑			
	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	519	△ 8.0	505	△ 11.9	262	1.6	330	△ 13.4
平地農業地域	313	△ 4.0	308	△ 8.3	224	△ 6.3	228	△ 7.3
中間農業地域	321	△ 3.6	319	△ 2.7	234	△ 2.5	236	△ 0.4
山間農業地域	314	△ 4.3	262	△ 5.4	178	△ 5.8	191	1.1
東 青	246		227		112		108	
西・つがる	310	△ 3.7	316	△ 2.2	170	△ 0.6	161	
中 弘	400				200			
津 軽 南	550		600		192		200	
北 五	303	△ 6.2	308	△ 8.1	192	△ 1.0	228	△ 4.6
上 十 三	246	△ 4.7	246	△ 17.2	252	△ 11.6	251	△ 13.7
下 北	354	△ 3.3	335	△ 3.5	232	△ 3.3	267	2.7
三 八	401	△ 7.8	379	△ 8.2	342	△ 5.3	350	△ 4.6
県 平 均	331	△ 4.3	312	△ 6.6	222	△ 4.3	229	△ 5.0
固定資産評価額	77	1.3	73	1.4	25		22	
倍 率	4.3	△ 4.4	4.3	△ 6.5	8.9	△ 4.3	10.3	△ 5.5

(2) 中田価格の年次別推移 (第6表、グラフ参照)

令和5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331,000円で、対前年比△4.3%『下落』し、昭和61年以来38年連続での『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、25.8%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、「青東地区」、「中弘地区」、「津軽南地区」の3地区では『横ばい』で、残りの5地区では、「西・つがる地区」が△3.7%、「北五地区」が△6.2%、「上十三地区」が△4.7%、「下北地区」が△3.3%、「三八地区」が△7.8%の『下落』となっている。

全体的な『下落』の要因として、農業に対する先行き不安等により「農地の買い手が少ない」、「農業後継者が不足している」、「生産意欲が減退している」ことなどに加え、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 (第7表、グラフ参照)

同様に中畑価格をみると、10aあたりの県平均価格が222,000円で、対前年比△4.3%『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、27.9%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、「青東地区」、「中弘地区」、「津軽南地区」の3地区では『横ばい』で、残りの5地区では、「西・つがる地区」が△0.6%、「北五地区」が△1.0%、「上十三地区」が△11.6%、「下北地区」が△3.3%、「三八地区」が△5.3%の『下落』となっている。

全体的な『下落』の要因として、中田価格と同様だが、農業に対する先行き不安等により「農地の買い手が少ない」、「農業後継者が不足している」、「生産意欲が減退している」ことなどに加え、「農産物価格の低迷が続いている」ことなどが影響していると考えられる。

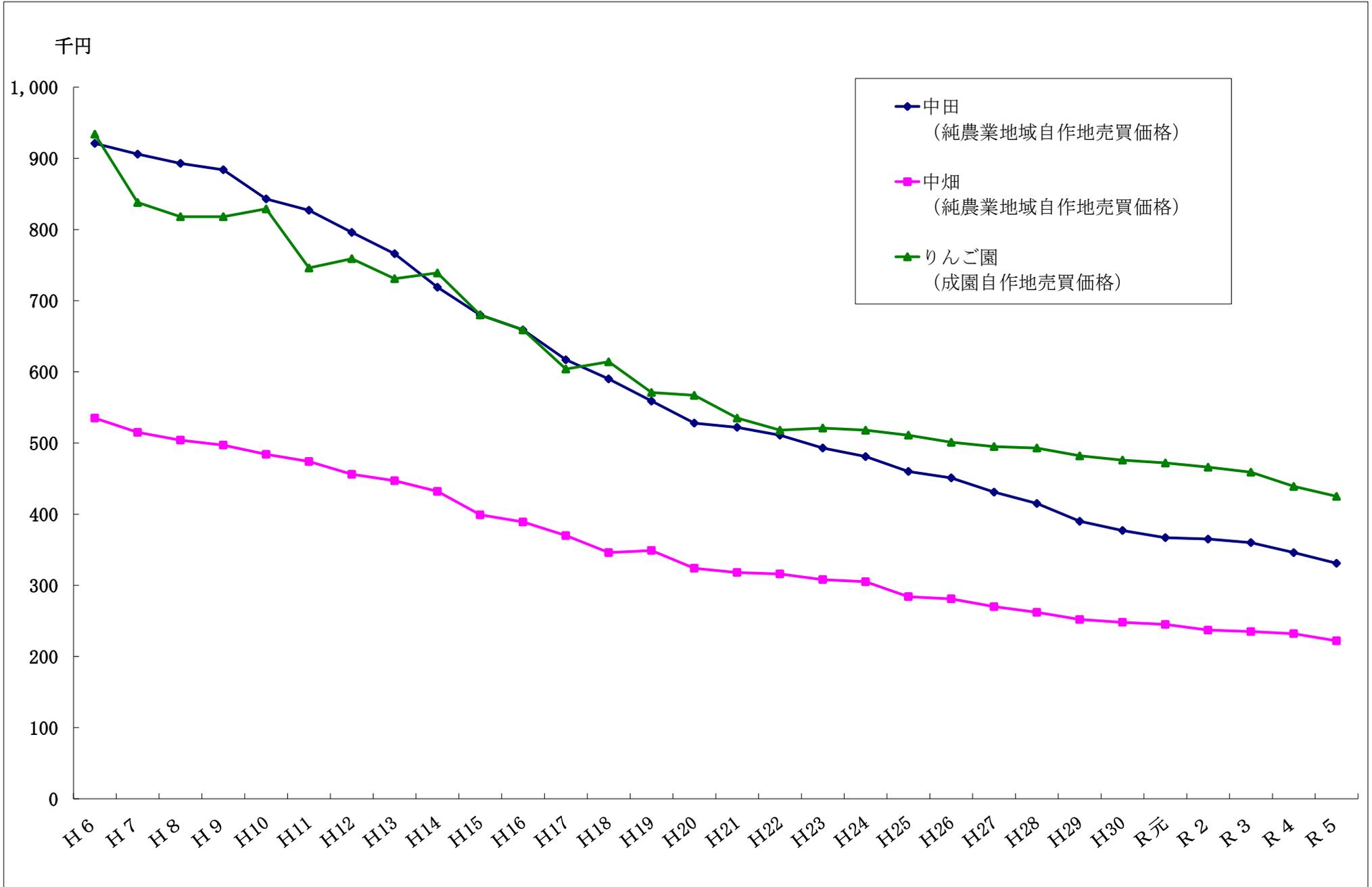
第6表 純農業地域における中田自作地売買価格（農用地区域）の年次別推移（郡市別区分）

		昭57	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5
郡	東青	価格 763 指数 100.0 前年比	620 81.3	620 81.3 0.0	651 85.3 5.0	651 85.3 0.0	618 81.0 △5.1	618 81.0 0.0	618 81.0 0.0	612 80.2 △1.0	601 78.8 △1.8	596 78.1 △0.8	590 77.3 △1.0	573 75.1 △2.9	573 75.1 0.0	573 75.1 0.0	392 51.4 △31.6	376 49.3 △4.1	376 49.3 0.0	376 49.3 0.0	376 49.3 0.0	359 47.1 △4.5	333 43.6 △7.2	293 38.4 △12.0	269 35.3 △8.2	257 33.7 △4.5	246 32.2 △4.3	246 32.2 0.0	246 32.2 0.0	246 32.2 0.0	246 32.2 0.0	
	西・つがる	価格 1,097 指数 100.0 前年比	937 85.4	929 84.7 △0.9	885 80.7 △4.7	841 76.7 △5.0	781 71.2 △7.1	750 68.4 △4.0	728 66.4 △2.9	717 65.4 △1.5	678 61.8 △5.4	648 59.1 △4.4	608 55.4 △6.2	571 52.1 △6.1	523 47.7 △8.4	514 46.9 △1.7	482 43.9 △6.2	479 43.7 △0.6	468 42.7 △2.3	451 41.1 △3.6	444 40.5 △1.6	442 40.3 △0.5	419 38.2 △5.2	394 35.9 △6.0	364 33.2 △7.6	347 31.6 △4.7	343 31.3 △1.2	338 30.8 △1.5	333 30.4 △1.5	327 29.8 △1.8	322 29.4 △1.5	310 28.3 △3.7
	中弘	価格 1,325 指数 100.0 前年比	900 67.9	900 67.9 0.0	900 67.9 0.0	900 67.9 0.0	900 67.9 0.0	900 67.9 0.0	800 60.4 △11.1	800 60.4 0.0	720 54.3 △10.0	670 50.6 △6.9	670 50.6 0.0	670 50.6 0.0	600 45.3 △10.4	600 45.3 0.0	600 45.3 0.0	550 41.5 △8.3	500 37.7 △9.1	450 34.0 △10.0	400 30.2 △11.1	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	400 30.2 0.0	
市	津軽南	価格 1,900 指数 100.0 前年比	1,146 60.3	1,139 59.9 △0.6	1,171 61.6 2.8	1,184 62.3 1.1	1,131 59.5 △4.5	1,182 62.2 4.5	1,127 59.3 △4.7	996 52.4 △11.6	746 39.3 △25.1	692 36.4 △7.2	677 35.6 △2.2	683 35.9 0.9	681 35.8 △0.3	580 30.5 △14.8	550 28.9 △5.2	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0	550 28.9 0.0
	北五	価格 1,341 指数 100.0 前年比	930 69.4	896 66.8 △3.7	881 65.7 △1.7	880 65.6 △0.1	855 63.8 △2.8	825 61.5 △3.5	760 56.7 △7.9	727 54.2 △4.3	710 52.9 △2.3	647 48.2 △8.9	629 46.9 △2.8	607 45.3 △3.5	568 42.4 △6.4	543 40.5 △4.4	503 37.5 △7.4	489 36.5 △2.8	474 35.3 △3.1	434 32.4 △8.4	413 30.8 △4.8	370 27.6 △10.4	365 27.2 △1.4	351 26.2 △3.8	343 25.6 △2.3	341 25.4 △0.6	341 25.4 0.0	341 25.4 0.0	341 25.4 0.0	341 25.4 0.0	323 24.1 △5.3	303 22.6 △6.2
	上十三	価格 1,089 指数 100.0 前年比	801 73.6	790 72.5 △1.4	758 69.6 △4.1	736 67.6 △2.9	688 63.2 △6.5	664 61.0 △3.5	647 59.4 △2.6	629 57.8 △2.8	619 56.8 △1.6	615 56.5 △0.6	602 55.3 △2.1	548 50.3 △9.0	515 47.3 △6.0	495 45.5 △3.9	481 44.2 △2.8	477 43.8 △0.8	454 41.7 △4.8	438 40.2 △3.5	435 39.9 △0.7	435 39.9 0.0	421 38.7 △3.2	380 34.9 △9.7	324 29.8 △14.7	297 27.3 △8.3	295 27.1 △0.7	263 24.2 △10.8	262 24.1 △0.4	259 23.8 △1.1	258 23.7 △0.4	246 22.6 △4.7
分	下北	価格 438 指数 100.0 前年比	507 115.8	484 110.5 △4.5	480 109.6 △0.8	472 107.8 △1.7	453 103.4 △4.0	396 90.4 △12.6	417 95.2 5.3	408 93.2 △2.2	406 92.7 △0.5	374 85.4 △7.9	371 84.7 △0.8	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	371 84.7 0.0	366 83.6 △1.3	354 80.8 △3.3	
	三八	価格 1,673 指数 100.0 前年比	1,140 68.1	1,120 66.9 △1.8	1,094 65.4 △2.3	1,065 63.7 △2.7	1,029 61.5 △4.2	1,024 61.2 △0.5	1,027 61.4 0.3	1,017 60.8 △1.0	993 59.4 △2.4	950 56.8 △4.3	917 54.8 △3.5	832 49.7 △9.3	802 47.9 △3.6	739 44.2 △7.9	744 44.5 0.7	764 45.7 2.7	754 45.1 △1.3	747 44.7 △0.9	727 43.5 △2.7	692 41.4 △4.8	692 41.4 0.0	672 40.2 △2.9	672 40.2 0.0	583 34.8 △13.2	518 31.0 △11.1	489 29.2 △5.6	482 28.8 △1.4	464 27.7 △3.7	435 26.0 △6.3	401 24.0 △7.8
	県平均	価格 1,284 指数 100.0 前年比	921 71.7	906 70.6 △1.6	893 69.5 △1.4	884 68.8 △1.0	843 65.7 △4.6	827 64.4 △1.9	796 62.0 △3.7	766 59.7 △3.8	719 56.0 △6.1	680 53.0 △5.4	659 51.3 △3.1	617 48.1 △6.4	590 46.0 △4.4	559 43.5 △5.3	528 41.1 △5.5	522 40.7 △1.1	511 39.8 △2.1	493 38.4 △3.5	481 37.5 △2.4	460 35.8 △4.4	451 35.1 △2.0	431 33.6 △4.4	415 32.3 △3.7	390 30.4 △6.0	377 29.4 △3.3	367 28.6 △2.7	365 28.4 △0.5	360 28.0 △1.4	346 26.9 △3.9	331 25.8 △4.3

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（郡市別区分）

			昭57	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5		
郡	東青	価格	320	305	338	339	339	322	322	322	318	317	306	300	289	289	289	193	177	177	177	177	156	147	116	116	116	112	112	112	112	112	112	112	
		指数	100.0	95.3	105.6	105.9	105.9	100.6	100.6	100.6	99.4	99.1	95.6	93.8	90.3	90.3	90.3	60.3	55.3	55.3	55.3	55.3	48.8	45.9	36.3	36.3	36.3	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0
		前年比			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	0.0	0.0	0.0	△ 11.9	△ 5.8	△ 21.1	0.0	0.0	△ 3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
市	西・つがる	価格	432	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	248	234	239	228	225	224	217	214	209	199	186	181	178	175	180	178	177	171	170		
		指数	100.0	53.5	53.2	55.8	56.0	58.3	58.1	57.4	56.7	55.3	55.3	55.3	57.4	54.2	55.3	52.8	52.1	51.9	50.2	49.5	48.4	46.1	43.1	41.9	41.2	40.5	41.7	41.2	41.0	39.6	39.4		
		前年比			△ 0.4	4.8	0.4	4.1	△ 0.4	△ 1.2	△ 1.2	△ 2.4	0.0	0.0	3.8	△ 5.6	2.1	△ 4.6	△ 1.3	△ 0.4	△ 3.1	△ 1.4	△ 2.3	△ 4.8	△ 6.5	△ 2.7	△ 1.7	△ 1.7	2.9	△ 1.1	△ 0.6	△ 3.4	△ 0.6		
別	中弘	価格	800	425	425	425	425	425	425	425	425	365	365	365	365	400	400	400	350	300	250	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
		指数	100.0	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	45.6	45.6	45.6	45.6	50.0	50.0	50.0	43.8	37.5	31.3	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0		
		前年比			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 14.1	0.0	0.0	0.0	9.6	0.0	0.0	△ 12.5	△ 14.3	△ 16.7	△ 20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
区	津軽南	価格	1,052	554	536	546	555	522	535	454	431	369	303	269	233	223	230	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192		
		指数	100.0	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	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	
		前年比			△ 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	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		
分	北五	価格	764	574	524	514	534	523	477	446	446	436	389	377	360	338	329	311	306	299	283	276	233	231	219	205	197	197	197	197	197	194	192		
		指数	100.0	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	28.7	26.8	25.8	25.8	25.8	25.8	25.8	25.4	25.1		
		前年比			△ 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	△ 2.3	△ 5.4	△ 2.5	△ 15.6	△ 0.9	△ 5.2	△ 6.4	△ 3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 1.5	△ 1.0		
別	上十三	価格	821	595	584	565	532	496	549	538	499	497	490	497	446	384	378	365	365	381	376	380	380	376	356	325	313	310	296	266	267	285	252		
		指数	100.0	72.5	71.1	68.8	64.8	60.4	66.9	65.5	60.8	60.5	59.7	60.5	54.3	46.8	46.0	44.5	44.5	46.4	45.8	46.3	46.3	45.8	43.4	39.6	38.1	37.8	36.1	32.4	32.5	34.7	30.7		
		前年比			△ 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	4.4	△ 1.3	1.1	0.0	△ 1.1	△ 5.3	△ 8.7	△ 3.7	△ 1.0	△ 4.5	△ 10.1	0.4	6.7	△ 11.6		
分	下北	価格	330	368	340	336	332	313	266	284	262	262	234	234	237	234	226	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	240	232		
		指数	100.0	111.5	103.0	101.8	100.6	94.8	80.6	86.1	79.4	79.4	70.9	70.9	71.8	70.9	68.5	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	70.9	72.7	70.3		
		前年比			△ 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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	△ 3.3		
別	三八	価格	1,330	870	853	799	745	743	729	728	727	708	658	637	587	574	563	526	529	515	510	505	475	475	475	475	444	424	415	392	385	361	342		
		指数	100.0	65.4	64.1	60.1	56.0	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	35.7	35.7	33.4	31.9	31.2	29.5	28.9	27.1	25.7		
		前年比			△ 2.0	△ 6.3	△ 6.8	△ 0.3	△ 1.9	△ 0.1	△ 0.1	△ 2.6	△ 7.1	△ 3.2	△ 7.8	△ 2.2	△ 1.9	△ 6.6	0.6	△ 2.6	△ 1.0	△ 1.0	△ 5.9	0.0	0.0	0.0	△ 6.5	△ 4.5	△ 2.1	△ 5.5	△ 1.8	△ 6.2	△ 5.3		
県平均	価格	795	535	515	504	497	484	474	456	447	432	399	389	370	346	349	324	318	316	308	305	284	281	270	262	252	248	245	237	235	232	222			
	指数	100.0	67.3	64.8	63.4	62.5	60.9	59.6	57.4	56.2	54.3	50.2	48.9	46.5	43.5	43.9	40.8	40.0	39.7	38.7	38.4	35.7	35.3	34.0	33.0	31.7	31.2	30.8	29.8	29.6	29.2	27.9			
	前年比			△ 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	△ 0.6	△ 2.5	△ 1.0	△ 6.9	△ 1.1	△ 3.9	△ 3.0	△ 3.8	△ 1.6	△ 1.2	△ 3.3	△ 0.8	△ 1.3	△ 4.3			

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30年～令和5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にあたる区域（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68.0%、中畑74.0%を占めている。

(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66.0%、中畑86.5%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	R5		34 (68.0)	16 (32.0)
		R4		30 (60.0)	20 (40.0)
		R3		27 (51.9)	25 (48.1)
		R2		44 (84.6)	8 (15.4)
		R元		41 (78.8)	11 (21.2)
		H30		45 (86.5)	7 (13.5)
	中畑	R5		37 (74.0)	13 (26.0)
		R4		37 (74.0)	13 (26.0)
		R3		39 (75.0)	13 (25.0)
		R2		45 (86.5)	7 (13.5)
		R元		43 (82.7)	9 (17.3)
		H30		45 (86.5)	7 (13.5)
純農業地域	中田	R5	8 (7.5)	70 (66.0)	28 (26.4)
		R4	6 (5.7)	72 (68.6)	27 (25.7)
		R3	4 (3.8)	92 (86.8)	10 (9.4)
		R2	3 (2.8)	94 (88.7)	9 (8.5)
		R元		88 (83.0)	18 (17.0)
		H30	4 (3.8)	90 (84.9)	12 (11.3)
	中畑	R5	5 (4.8)	90 (86.5)	9 (8.7)
		R4	6 (5.8)	77 (74.8)	20 (19.4)
		R3	5 (4.8)	93 (89.4)	6 (5.8)
		R2	1 (1.0)	91 (87.5)	12 (11.5)
		R元	3 (2.9)	90 (87.4)	10 (9.7)
		H30	5 (4.8)	96 (92.3)	3 (2.9)

6. 前年からみた農地価格変動とその理由

(1) 前年からみた農地価格の変動

(郡市別区分・農業地域類型による区分・都計法と農振法による区分) (第9表参照)

図1の②、⑥の区域における地売買価格の変動状況は、前年と比べて『横ばい』が中田66.7%、中畑82.5%を占めている。

郡市別区分でみると、「東青地区」では、中田・中畑価格とも『横ばい』が100%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』又は『下降』が90%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」の割合が最も高く、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」の割合が高くなっている。

第9表 前年からみた中田・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		21 (100.0)	
	中畑		21 (100.0)	
西・つがる	中田		11 (61.1)	7 (38.9)
	中畑		17 (94.4)	1 (5.6)
中 弘	中田		7 (46.7)	8 (53.3)
	中畑		6 (40.0)	9 (60.0)
津 軽 南	中田		21 (95.5)	1 (4.5)
	中畑		22 (100.0)	
北 五	中田	1 (3.3)	20 (66.7)	9 (30.0)
	中畑		28 (100.0)	
上 十 三	中田	4 (28.6)	7 (50.0)	3 (21.4)
	中畑	2 (14.3)	10 (71.4)	2 (14.3)
下 北	中田	3 (33.3)	5 (55.6)	1 (11.1)
	中畑	3 (33.3)	5 (55.6)	1 (11.1)
三 八	中田		12 (44.4)	15 (55.6)
	中畑		18 (66.7)	9 (33.3)
県 計	中田	8 (5.1)	104 (66.7)	44 (28.2)
	中畑	5 (3.2)	127 (82.5)	22 (14.3)

(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	1 (4.5)	10 (45.5)	11 (50.0)
	中畑	1 (4.5)	16 (72.7)	5 (22.7)
平地農業地域	中田	2 (2.8)	50 (70.4)	19 (26.8)
	中畑	1 (1.4)	58 (84.1)	10 (14.5)
中間農業地域	中田	3 (7.3)	27 (65.9)	11 (26.8)
	中畑	2 (4.9)	35 (85.4)	4 (9.8)
山間農業地域	中田	2 (9.1)	17 (77.3)	3 (13.6)
	中畑	1 (4.5)	18 (81.8)	3 (13.6)
都市的農業地域	中田		34 (68.0)	16 (32.0)
	中畑		37 (74.0)	13 (26.0)
純農業地域	中田	8 (7.5)	70 (66.0)	28 (26.4)
	中畑	5 (4.8)	90 (86.5)	9 (8.7)

(2) 変動の理由 (第10表・第11表・第12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・下降の理由
1. 農業収益が増加・安定しているため	1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため
2. 農業経営の規模拡大意欲が強いため	2. 米価などの農産物価格低い(不安定な)ため
3. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため	3. 米の需給調整(生産目標数量)のため
4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響	4. 兼業化の進行等による労働力不足のため
5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため	5. 離農による過疎化が進行しているため
6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響	6. 農業後継者がいないため
7. 道路・鉄道等公共買収の影響	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. 農外資本による土地投機が行われたため	8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため
9. 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	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. 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	10. 負債整理のための農地売却が多いため
11. その他(具体的な文章で)	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 前年からみた中田・中畑価格の「上昇」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、％）

理由の項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	計		
都市的地域	田		1 (100.0)											1	(100.0)
	畑		1 (100.0)											1	(100.0)
平地農業地域	田		2 (100.0)											2	(100.0)
	畑		1 (100.0)											1	(100.0)
中間農業地域	田		1 (33.3)									2 (66.7)		3	(100.0)
	畑											2 (100.0)		2	(100.0)
山間農業地域	田		1 (50.0)									1 (50.0)		2	(100.0)
	畑											1 (100.0)		1	(100.0)
東青	田														
	畑														
西・つがる	田														
	畑														
中弘	田														
	畑														
津軽南	田														
	畑														
北五	田		1 (100.0)											1	(100.0)
	畑														
上十三	田		4 (100.0)											4	(100.0)
	畑		2 (100.0)											2	(100.0)
下北	田											3 (100.0)		3	(100.0)
	畑											3 (100.0)		3	(100.0)
三八	田														
	畑														
県計	田		5 (62.5)									3 (37.5)		8	(100.0)
	畑		2 (40.0)									3 (60.0)		5	(100.0)
都市的農業地域	田														
	畑														
純農業地域	田		5 (62.5)									3 (37.5)		8	(100.0)
	畑		2 (40.0)									3 (60.0)		5	(100.0)

第11表 前年からみた中田・中畑価格の「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、％）

理由の項目		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		計		
都市的地域	田	1	(10.0)	6	(60.0)											3	(30.0)										10	(100.0)
	畑	3	(18.8)	7	(43.8)							1	(6.3)			5	(31.3)										16	(100.0)
平地農業地域	田			23	(46.0)	1	(2.0)	2	(4.0)				9	(18.0)			10	(20.0)	5	(10.0)							50	(100.0)
	畑			25	(43.1)			2	(3.4)	4	(6.9)	9	(15.5)			13	(22.4)	5	(8.6)								58	(100.0)
中間農業地域	田	1	(3.7)	15	(55.6)	1	(3.7)			1	(3.7)	2	(7.4)			7	(25.9)										27	(100.0)
	畑	2	(5.7)	15	(42.9)					1	(2.9)	6	(17.1)			10	(28.6)	1	(2.9)								35	(100.0)
山間農業地域	田			6	(35.3)							4	(23.5)	1	(5.9)	6	(35.3)										17	(100.0)
	畑			4	(22.2)							5	(27.8)	1	(5.6)	8	(44.4)										18	(100.0)
東	青			13	(61.9)							2	(9.5)			6	(28.6)										21	(100.0)
	畑			12	(57.1)							2	(9.5)			7	(33.3)										21	(100.0)
西・つがる	田			11	(100.0)																						11	(100.0)
	畑			11	(100.0)																						11	(100.0)
中	弘	1	(14.3)	1	(14.3)	1	(14.3)					1	(14.3)			3	(42.9)										7	(100.0)
	畑	1	(16.7)	1	(16.7)											4	(66.7)										6	(100.0)
津 軽	南			11	(52.4)											10	(47.6)										21	(100.0)
	畑			9	(40.9)											13	(59.1)										22	(100.0)
北	五			11	(55.0)					4	(20.0)					5	(25.0)										20	(100.0)
	畑			9	(32.1)					4	(14.3)	10	(35.7)					5	(17.9)								28	(100.0)
上 十	三			1	(14.3)	1	(14.3)	2	(28.6)	1	(14.3)					2	(28.6)										7	(100.0)
	畑			4	(40.0)			2	(20.0)	1	(10.0)					2	(20.0)	1	(10.0)								10	(100.0)
下	北											3	(60.0)	1	(20.0)	1	(20.0)										5	(100.0)
	畑											3	(60.0)	1	(20.0)	1	(20.0)										5	(100.0)
三	八	1	(8.3)	2	(16.7)							5	(41.7)			4	(33.3)										12	(100.0)
	畑	4	(22.2)	4	(22.2)							6	(33.3)			4	(22.2)										18	(100.0)
県	計	2	(1.9)	50	(48.1)	2	(1.9)	2	(1.9)	1	(1.0)	15	(14.4)	1	(1.0)	26	(25.0)	5	(4.8)								104	(100.0)
	畑	5	(3.9)	51	(40.2)			2	(1.6)	5	(3.9)	21	(16.5)	1	(0.8)	36	(28.3)	6	(4.7)								127	(100.0)
都市的農業地域	田	1	(2.9)	18	(52.9)	2	(5.9)					1	(2.9)			12	(35.3)										34	(100.0)
	畑	4	(10.8)	16	(43.2)											16	(43.2)	1	(2.7)								37	(100.0)
純農業地域	田	1	(1.4)	32	(45.7)			2	(2.9)	1	(1.4)	14	(20.0)	1	(1.4)	14	(20.0)	5	(7.1)								70	(100.0)
	畑	1	(1.1)	35	(38.9)			2	(2.2)	5	(5.6)	21	(23.3)	1	(1.1)	20	(22.2)	5	(5.6)								90	(100.0)

第12表 前年からみた中田・中畑価格の「下降」の理由（農用地区域・市街化調整区域の農用地区域）

（単位：地点数、％）

理由の項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計	
都市的地域	田	4 (36.4)	2 (18.2)			1 (9.1)	2 (18.2)		2 (18.2)					11	(100.0)
	畑	2 (40.0)							3 (60.0)					5	(100.0)
平地農業地域	田	2 (10.5)	10 (52.6)	1 (5.3)		1 (5.3)	3 (15.8)	1 (5.3)	1 (5.3)					19	(100.0)
	畑	2 (20.0)		1 (10.0)	1 (10.0)		3 (30.0)		3 (30.0)					10	(100.0)
中間農業地域	田	1 (9.1)	5 (45.5)				2 (18.2)		3 (27.3)					11	(100.0)
	畑						2 (50.0)		2 (50.0)					4	(100.0)
山間農業地域	田		2 (66.7)	1 (33.3)										3	(100.0)
	畑		2 (66.7)	1 (33.3)										3	(100.0)
東	青														
	畑														
西・つがる	田		6 (85.7)	1 (14.3)										7	(100.0)
	畑		1 (100.0)											1	(100.0)
中	弘		3 (37.5)				3 (37.5)	1 (12.5)	1 (12.5)					8	(100.0)
	畑			1 (11.1)	1 (11.1)		3 (33.3)		4 (44.4)					9	(100.0)
津 軽	南		1 (100.0)											1	(100.0)
	畑														
北	五		7 (77.8)		2 (22.2)									9	(100.0)
	畑														
上 十	三		2 (66.7)						1 (33.3)					3	(100.0)
	畑		1 (50.0)						1 (50.0)					2	(100.0)
下	北			1 (100.0)										1	(100.0)
	畑			1 (100.0)										1	(100.0)
三	八	7 (46.7)					4 (26.7)		4 (26.7)					15	(100.0)
	畑	4 (44.4)					2 (22.2)		3 (33.3)					9	(100.0)
県	計	7 (15.9)	19 (43.2)	2 (4.5)		2 (4.5)	7 (15.9)	1 (2.3)	6 (13.6)					44	(100.0)
	畑	4 (18.2)	2 (9.1)	2 (9.1)	1 (4.5)		5 (22.7)		8 (36.4)					22	(100.0)
都市的農業地域	田	7 (43.8)	4 (25.0)				3 (18.8)	1 (6.3)	1 (6.3)					16	(100.0)
	畑	4 (30.8)		1 (7.7)	1 (7.7)		3 (23.1)		4 (30.8)					13	(100.0)
純農業地域	田		15 (53.6)	2 (7.1)		2 (7.1)	4 (14.3)		5 (17.9)					28	(100.0)
	畑		2 (22.2)	1 (11.1)			2 (22.2)		4 (44.4)					9	(100.0)

7. りんご園の売買価格 (第13表・第14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、その園地の果樹の販売金額の総額が、その園地に投下した費用の総額を上回った時点から「成園」とし、それ以前を「未成園」としている。

りんご園10aあたりの県平均価格は「成園」が425,000円で、対前年比△3.2%『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、20.9%の水準まで『下落』している。

また、「未成園」は、10aあたりの県平均価格が296,000円で、対前年比△3.9%『下落』しており、最高価格となった昭和58年の1,401,000円との比較では、21.1%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、りんご園の売買実例のある6地区のうち、「成園」では、「三八地区」が2.2%『上昇』し、「西・つがる地区」が△4.1%、「中弘地区」が△4.2%、「津軽南地区」が△2.3%『下落』した。他の2地区は『横ばい』となっている。

「未成園」では、「西・つがる地区」が△6.2%、「中弘地区」が△3.2%、「津軽南地区」が△4.2%、「三八地区」が△0.8%『下落』した。他の5地区は、『横ばい』となっている。

第13表 りんご園（成園）自作地売買価格の年次別推移（郡市別区分）

		昭58	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5
郡	東青	価格												250	250	250	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	指数													100.0	100.0	100.0	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	
	前年比														0.0	0.0	△ 3.2	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	西・つがる	価格	1,240	437	403	403	403	408	408	420	400	400	370	370	370	350	350	350	350	340	340	340	340	306	275	242	242	242	242	242	232	
	指数	100.0	35.2	32.5	32.5	32.5	32.9	32.9	33.9	32.3	32.3	29.8	29.8	29.8	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	27.4	27.4	27.4	27.4	24.7	22.2	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	18.7	
	前年比			△ 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	△ 2.9	0.0	0.0	0.0	△ 10.0	△ 10.1	△ 12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 4.1	
中弘	価格	2,411	1,210	1,050	1,071	910	881	872	869	898	936	872	848	843	819	760	731	717	704	704	700	690	690	690	690	690	690	690	680	647	620	594
	指数	100.0	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	29.2	29.0	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	28.2	26.8	25.7	24.6	
	前年比			△ 13.2	2.0	△ 15.0	△ 3.2	△ 1.0	△ 0.3	3.3	4.2	△ 6.8	△ 2.8	△ 0.6	△ 2.8	△ 7.2	△ 3.8	△ 1.9	△ 1.8	0.0	△ 0.6	△ 1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 1.4	△ 4.9	△ 4.2	△ 4.2	
津軽南	価格	1,911	818	747	710	708	710	689	634	595	592	555	526	582	556	561	556	486	486	486	478	467	469	469	469	469	469	453	444	444	435	425
	指数	100.0	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	29.4	29.1	25.4	25.4	25.4	25.0	24.4	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	23.7	23.2	23.2	22.8	22.2
	前年比			△ 8.7	△ 5.0	△ 0.3	0.3	△ 3.0	△ 8.0	△ 6.2	△ 0.5	△ 6.3	△ 5.2	10.6	△ 4.5	0.9	△ 0.9	△ 12.6	0.0	0.0	△ 1.6	△ 2.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 3.4	△ 2.0	0.0	△ 2.0	△ 2.3
北五	価格	1,921	781	643	644	648	636	607	590	609	598	486	485	415	381	381	364	329	278	283	283	265	260	255	255	255	256	256	256	256	256	
	指数	100.0	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	14.7	13.8	13.5	13.3	13.3	13.3	13.3	13.3	13.3	13.3	13.3	
	前年比			△ 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	△ 15.5	1.8	0.0	△ 6.4	△ 1.9	△ 1.9	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	
区	上十三	価格																														
	指数																															
	前年比																															
分	下北	価格																														
	指数																															
	前年比																															
三八	価格	2,170	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	731	764	707	707	700	700	600	500	500	500	524	450	460
	指数	100.0	57.9	57.3	62.2	86.0	85.3	49.1	57.6	56.1	48.4	48.4	44.8	41.5	36.9	30.7	32.5	33.7	33.6	33.7	35.2	32.6	32.6	32.3	32.3	27.6	23.0	23.0	24.1	20.7	21.2	
	前年比			△ 1.1	8.6	38.3	△ 0.9	△ 42.4	17.3	△ 2.6	△ 13.7	0.0	△ 7.4	△ 7.4	△ 11.0	△ 16.7	5.7	3.7	△ 0.3	0.3	4.5	△ 7.5	0.0	△ 1.0	0.0	△ 14.3	△ 16.7	0.0	0.0	4.8	△ 14.1	2.2
県平均	価格	2,034	934	838	818	818	829	746	759	731	739	680	659	604	614	571	567	535	518	521	518	511	501	495	493	482	476	472	466	459	439	425
	指数	100.0	45.9	41.2	40.2	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	25.5	25.6	25.5	25.1	24.6	24.3	24.2	23.7	23.4	23.2	22.9	22.6	21.6	20.9
	前年比			△ 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	△ 3.2	0.6	△ 0.6	△ 1.4	△ 2.0	△ 1.2	△ 0.4	△ 2.2	△ 1.2	△ 0.8	△ 1.3	△ 1.5	△ 4.4	△ 3.2

第14表 りんご園（未成園）自作地売買価格の年次別推移（郡市別区分）

			昭58	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	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	令5			
郡	東青	価格														200	200	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188			
		指数															100.0	100.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0			
		前年比																0.0	△ 6.0	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	西・つがる	価格	950	300	275	275	275	275	300	300						250	250	250	250	250	248	248	248	248	224	201	177	177	177	177	177	177	166			
		指数	100.0	31.6	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	31.6	31.6						26.3	26.3	26.3	26.3	26.3	26.1	26.1	26.1	26.1	23.6	21.2	18.6	18.6	18.6	18.6	18.6	18.6	17.5		
		前年比			△ 8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0						△ 16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 0.8	0.0	0.0	0.0	△ 9.7	△ 10.3	△ 11.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 6.2		
市	中弘	価格	1,561	829	885	669	601	589	579	615	636	614	628	598	594	579	541	518	496	490	487	486	476	475	475	475	475	474	474	469	450	434	420			
		指数	100.0	53.1	56.7	42.9	38.5	37.7	37.1	39.4	40.7	39.3	40.2	38.3	38.1	37.1	34.7	33.2	31.8	31.4	31.2	31.1	30.5	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.0	28.8	27.8	26.9			
		前年比			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	△ 0.2	△ 2.1	△ 0.2	0.0	0.0	0.0	△ 0.2	0.0	△ 1.1	△ 4.1	△ 3.6	△ 3.2			
別	津軽南	価格	1,303	529	469	448	426	414	367	375	363	339	345	321	343	320	325	326	285	285	285	280	269	269	268	271	271	271	257	248	248	238	228			
		指数	100.0	40.6	36.0	34.4	32.7	31.8	28.2	28.8	27.9	26.0	26.5	24.6	26.3	24.6	24.9	25.0	21.9	21.9	21.9	21.5	20.6	20.6	20.6	20.8	20.8	20.8	19.7	19.0	19.0	18.3	17.5			
		前年比			△ 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	△ 1.8	△ 3.9	0.0	△ 0.4	1.1	0.0	0.0	△ 5.2	△ 3.5	0.0	△ 4.0	△ 4.2			
区	北五	価格	1,178	577	402	416	406	404	392	392	341	340	250	250	250	250	250	214	179	179	183	183	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190			
		指数	100.0	49.0	34.1	35.3	34.5	34.3	33.3	33.3	28.9	28.9	21.2	21.2	21.2	21.2	21.2	18.2	15.2	15.2	15.5	15.5	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1		
		前年比			△ 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	2.2	0.0	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
分	上十三	価格																																		
		指数																																		
		前年比																																		
分	下北	価格																																		
		指数																																		
		前年比																																		
分	三八	価格	1,620	929	914	1,000	1,083	1,067	775	960	900	863	800	800	714	714	667	667	614	667	667	667	667	600	600	600	600	517	433	433	433	383	380			
		指数	100.0	57.3	56.4	61.7	66.9	65.9	47.8	59.3	55.6	53.3	49.4	49.4	44.1	44.1	41.2	41.2	37.9	41.2	41.2	41.2	41.2	37.0	37.0	37.0	37.0	31.9	26.7	26.7	26.7	23.6	23.5			
		前年比			△ 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	0.0	0.0	△ 10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 13.8	△ 16.2	0.0	0.0	0.0	△ 11.5	△ 0.8		
県平均		価格	1,401	682	647	559	548	549	495	522	527	512	493	477	459	444	405	393	364	363	368	366	360	359	356	355	345	336	333	329	322	308	296			
		指数	100.0	48.7	46.2	39.9	39.1	39.2	35.3	37.3	37.6	36.5	35.2	34.0	32.8	31.7	28.9	28.1	26.0	25.9	26.3	26.1	25.7	25.6	25.4	25.3	24.6	24.0	23.8	23.5	23.0	22.0	21.1			
		前年比			△ 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	△ 0.5	△ 1.6	△ 0.3	△ 0.8	△ 0.3	△ 2.8	△ 2.6	△ 0.9	△ 1.2	△ 2.1	△ 4.3	△ 3.9			

8. 使用目的変更（転用）価格（第15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15表-1 使用目的変更（転用）価格

(単位：3.3㎡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	59,222	64,750	60,000			58,111	62,250	57,000		
北五										
上十三	38,000	35,000				32,000	31,000			
下北										
三八										
県平均	113,050	132,267	60,000			112,250	131,333	57,000		

第15表-2

(単位：3.3㎡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	77,750	77,750				77,750	77,750			
西・つがる										
中弘										
津軽南	30,250	20,000	14,000			28,750	16,600	11,500		
北五										
上十三	36,800	34,500				30,000	30,000			
下北										
三八			10,890			42,605	7,066			
県平均	53,312	59,306	13,223			51,279	53,007	11,500		

第15表-3

(単位：3.3㎡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	34,429	31,429				28,571	24,286			
西・つがる										
中弘										
津軽南	16,375	9,000	10,000			13,625	7,000	9,000		
北五										
上十三	42,100	50,450				42,100	50,450			
下北										
三八							40,101			
県平均	26,835	28,992	10,000			23,129	25,539	9,000		

第15表-4

(単位：3.3㎡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	20,000					20,000				
西・つがる	17,500					17,500				
中弘	7,000		6,670	10,000		7,000		6,670	10,000	
津軽南	34,333									
北五	16,667	20,000				13,333	10,000			
上十三	32,830	12,500	6,244			70,567	17,027			
下北										
三八	26,100	4,000				27,209	3,106			
県平均	23,928	14,125	6,457	10,000		29,930	11,204	6,670	10,000	