

平成30年

田畑売買価格等に関する調査結果（概要）

目次

I	利用にあたって	1～6
1.	調査の目的と方法	1
2.	調査地区	1
3.	調査時点	1
4.	農地価格の算出基準	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30年9月

一般社団法人青森県農業会議

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30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30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377,000円で、対前年比△3.3%下落し、昭和61年以来34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、29.4%の水準まで下落した(第6表)。

同様に、中畑の自作地売買価格は、10aあたりの県平均価格が248,000円で、対前年比△1.6%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、31.2%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472,000円で、対前年比△2.1%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23.2%の水準まで下落した(第12表)。

また、同様に未成園でみると、336,000円で対前年比△2.6%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、24.0%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の下落傾向に歯止めが掛からない状況にある。主な要因は、長期化する農産物価格の低迷に起因する担い手・後継者不足や高齢化による労働力不足など、地域の担い手が先行き不安を抱いていることが考えられる。

こうした状況を打開するためには、農業者個々の努力もさることながら、地域の担い手が、魅力ある農業として将来とも取り組めるように、しっかりとした農政を確立することが求められている。

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。

平成30年9月
一般社団法人青森県農業会議

平成30年田畑売買価格等に関する調査結果(概要)

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63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30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）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9市町村で70地区、「都市計画区域外市町村」が31市町村で108地区の、計40市町村、178地区に分類して調査している。

「都市計画区域市町村」については、調査地区を「市街化区域」、「市街化調整区域」、「市街化区域・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

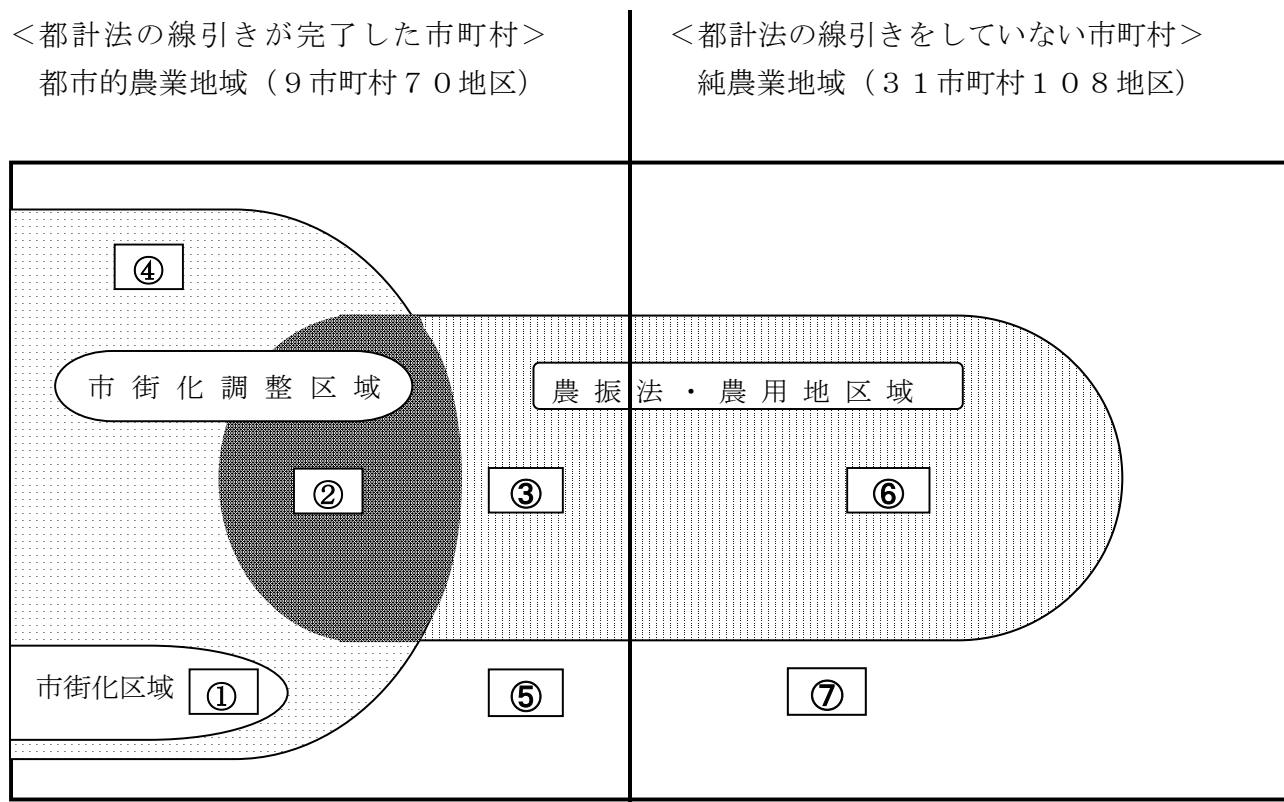
本調査で対象としている「中田」及び「中畑」とは、調査地区において収量水準や生産条件等が標準的な「田」及び「畑」をいう。

表1 線引き区域区分

都計法による区分		農振法による区分	図1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		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(31市町村108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（旧弘前市、旧岩木町）、八戸市、平川市（旧尾上町、旧平賀町）、藤崎町、大鰐町、田舎館村、おいらせ町（旧百石町、旧下田町）、六ヶ所村

(2) 転用目的の田畑売買価格（表2参照）

転用目的の売買価格は都計法の線引きが完了した市町村の「市街化区域」、「市街化調整区域」、「市街化区域・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 転用目的田畑売買価格の区分

都計法の線引きが完了した市町村 (都市的農業地域)	市街化区域
	市街化調整区域
	市街化区域・市街化調整区域以外のその他の区域
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	
	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)		(竹館村) (碓ヶ関村)
	藤崎町		(藤崎町)(十二里村) (畑岡村2-2)(富木館村) (常盤村)(光田寺村2-2)		
	大鰐町		(石川町2-2)	(蔵館村)	(大鰐町)
	田舎館村		(光田寺村2-1) (田舎館村)(猿賀村2-2)		

	市町村名	都市的地域	平地農業地域	中間農業地域	山間農業地域
北 五	五所川原市	五所川原町 川除村2-2	梅沢村2-2 栄村 中川村 三好村 七和村2-1 長橋村 松島村 飯詰村 金木町 嘉瀬村2-1	嘉瀬村2-2 相内村 脇元村 十三村	喜良市村
	板柳町		板柳町 小阿弥村 沿川村 六郷村2-2 畑岡村2-1		
	中泊町		中里町 武田村	内潟村	小泊村
	鶴田町		水元村 鶴田町 六郷村2-1 梅沢村2-1		
上 十 三	十和田市	三本木町	大深内村 藤坂村	四和村	十和田湖町
	三沢市	三沢市			
	野辺地町			野辺地町	
	七戸町		七戸町 天間林村		
	六戸町		六戸町		
	横浜町			横浜町	
	東北町		甲地村 浦野館村		
	おいらせ町		(百石町)(下田村)		
	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	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(〇〇村2-1等)は、市町村合併の際、境界変更などにより、旧市町村が分割された地区を表している。

9. 農業地域類型区分

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

表4 農業地域類型別基準指標

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

(注) 1. 決定順位：都市的地域→山間農業地域→平地農業地域・中間農業地域

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

10. 集計方法と結果の表示

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

農地価格は、10aあたりの価格として、100円以下は四捨五入している。転用価格は3.3㎡あたりの価格で表示している。

(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前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 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	7,505 0.1		都市的 農業地域
				中畑	7,723 0.1		
	市街化調整区域		農用地区域	②	中田	977 △ 2.2	
					中畑	855 △ 4.6	
	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	462 △ 0.6	
					中畑	260 △ 0.4	
	市街化調整区域		農用地区域外	④	中田	1,087 △ 1.7	
					中畑	986 △ 2.8	
	市街化区域・ 調整区域以外の その他の区域		農用地区域外	⑤	中田	473 △ 0.2	
					中畑	297 △ 0.7	
都計法の線引きをしていない市町村	農用地区域	農用地区域	⑥	中田	377 △ 3.3	純農業 地域	
				中畑	248 △ 1.6		
	農用地区域外		⑦	中田	342 △ 3.7		
				中畑	242 △ 2.4		

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559,000円で対前年比△2.3%『下落』し、平成8年以来23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、25%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、唯一「東青地区」が1.1%『上昇』しており、「西・つがる地区」が△1.2%、「三八地区」が△7%『下落』している。他の5地区では『横ばい』となっている。

この要因として、米価をはじめとした「農産物価格の低迷が続いていること」、農業に対する先行き不安等による「農地の買い手が少ない」、「農業後継者不足」、「生産意欲が減退している」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427,000円で対前年比△3.2%『下落』し、中田価格と同様に、平成8年以来23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、25.8%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、中田同様、唯一「東青地区」が『上昇』しており、「西・つがる地区」が△1.7%、「上十三地区」が△0.7%、「三八地区」が△7.8%『下落』している。他の4地区では『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」、「生産意欲が減退している」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）

郡市別	昭和58	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	平27	平28	平29	平30	
		価格 4,167	3,393	2,911	3,039	3,257	3,376	3,347	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	710	704	552	539	531	528	534
東青	100.0	81.4	69.9	72.9	78.2	81.0	80.3	83.0	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	17.0	17.0	16.9	13.2	12.9	12.7	12.7	12.8	
西つがる	1,081	1,087	1,033	979	968	926	943	937	929	885	841	781	750	728	717	678	648	608	571	524	514	482	479	468	451	444	442	419	394	364	347	343	
中弘	3,038	2,983	2,499	2,202	2,214	2,225	2,017	1,299	1,430	1,348	1,359	1,379	1,358	1,307	1,298	1,193	1,175	969	978	927	853	805	709	693	671	652	652	651	647	645	639	639	
津軽南	1,938	1,516	1,400	1,344	1,327	1,270	1,408	1,187	1,187	1,156	1,167	1,099	1,122	1,092	992	856	800	777	733	678	656	586	556	542	543	523	498	491	478	478	475	475	
北五	1,261	1,164	1,128	1,071	1,016	958	938	930	896	881	880	855	825	760	727	710	647	629	607	562	543	507	489	474	434	413	370	365	351	343	341	341	
上三	1,298	1,009	942	883	873	865	938	829	817	785	767	728	709	682	661	633	630	545	562	543	570	558	470	422	408	404	406	392	367	324	303	303	
下北	459	523	513	517	482	460	512	507	484	480	472	453	396	417	408	406	374	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371
三八	3,178	2,652	2,487	2,393	2,359	2,291	2,328	2,321	2,306	2,287	2,265	2,238	2,234	2,236	2,163	2,145	2,113	2,088	1,882	1,793	1,775	1,757	1,712	1,705	1,700	1,686	1,627	1,538	1,351	1,354	1,265	1,176	
県平均	2,238	1,916	1,741	1,686	1,747	1,701	1,683	1,533	1,562	1,537	1,517	1,461	1,434	1,338	1,299	1,253	1,221	1,153	1,080	851	838	796	743	730	717	705	684	641	600	591	572	559	
前年比		85.6	77.8	75.3	78.1	76.0	75.2	68.5	69.8	68.7	67.8	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	26.8	26.4	25.6	25.0	
前年比		△9.1	△3.2	△3.6	△1.1	△8.9	1.9	△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	△1.8	△1.7	△3.0	△6.3	△6.4	△1.5	△3.2	△2.3	

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	平27	平28	平29	平30	
																																価格
東青	2,664	2,333	2,307	2,518	2,632	2,529	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	345		
	68.4	59.9	59.2	64.6	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	64.9	61.6	54.7	47.6	47.6	47.5	43.0	34.3	10.4	10.4	10.4	9.5	9.2	9.2	9.2	9.0	8.9	8.7	8.7	8.9			
		△12.4	△1.1	9.1	4.5	△3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△5.1	△11.2	△13.0	△0.1	△0.2	△9.3	△20.2	△89.8	0.0	△7.9	△4.0	0.0	0.0	△2.0	△0.6	△2.9	0.0	2.1			
西つがる	381	311	274	256	238	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	248	242	239	228	224	217	214	209	199	186	181	178	175		
	85.8	70.0	61.7	57.7	53.6	53.6	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	47.1	44.8	41.9	40.8	40.1	39.4		
		△18.4	△11.9	△6.6	△7.0	0.0	△2.9	△0.4	4.8	0.4	4.1	△0.4	△1.2	△1.2	△2.4	0.0	0.0	3.8	△2.4	△1.2	△4.6	△6.6	5.2	△3.1	△1.4	△2.3	△4.8	△6.5	△2.7	△1.7	△1.7	
中市弘	2,316	1,948	1,669	1,684	1,677	1,324	841	940	921	938	962	921	878	877	837	833	722	682	658	598	584	539	523	505	491	488	486	480	475	475		
	115.0	96.7	82.9	83.6	83.3	65.7	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	23.8	23.6	23.6		
		△15.9	△14.3	0.9	△0.4	△21.0	△36.5	11.8	△2.0	1.8	2.6	△4.3	△4.7	△0.1	△4.6	△0.5	△13.3	△5.5	△3.5	△9.1	△2.3	△7.7	△3.0	△3.4	△2.8	△0.6	△0.4	△0.6	△0.6	△1.0	0.0	
津軽南	856	776	721	721	697	793	657	633	617	603	560	569	525	496	467	417	398	381	373	381	343	323	318	308	301	290	285	275	275	275		
	68.9	62.4	58.0	58.0	56.1	63.8	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		
		△9.3	△7.1	0.0	△3.3	13.8	△17.2	△3.7	△2.5	△2.3	△7.1	1.6	△7.7	△5.5	△5.8	△10.7	△4.6	△4.3	△2.1	2.1	△10.0	△5.8	△1.5	△3.1	△2.3	△3.7	△1.7	△3.5	0.0	0.0	0.0	
北五	643	628	587	588	577	573	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	
	88.3	86.3	80.6	80.8	79.3	78.7	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	
		△2.3	△6.5	0.2	△1.9	△0.7	0.2	△8.7	△1.9	3.9	△2.1	△8.8	△6.5	0.0	△2.2	△10.8	△3.1	△4.5	△6.9	△1.8	△5.8	△1.3	△2.3	△5.4	△2.5	△15.6	△0.9	△5.2	△6.4	△3.9	0.0	
上十三	750	727	708	715	728	777	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	
	70.0	67.8	66.0	66.7	67.9	72.5	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	
		△3.1	△2.6	1.0	1.8	6.7	△11.8	△4.7	△1.1	△4.2	△3.6	5.4	△2.7	△6.2	△2.4	△1.1	△1.1	△7.7	△3.8	5.7	△1.9	△1.0	5.4	△6.5	△4.1	△2.3	△2.4	△3.3	△5.5	△2.7	△0.7	
下北	366	362	363	343	324	372	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	
	96.1	95.0	95.3	90.0	85.0	97.6	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	
		△1.1	0.3	△5.5	△5.5	14.8	△1.1	△7.6	△1.2	△1.2	△1.2	△5.7	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
三八	1,846	1,821	1,893	1,892	1,954	1,689	1,706	1,693	1,653	1,612	1,611	1,600	1,599	1,591	1,576	1,504	1,489	1,436	1,441	1,425	1,414	1,371	1,351	1,338	1,331	1,303	1,300	1,322	1,286	1,237	1,140	
	78.4	77.3	80.3	80.3	82.9	71.7	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	
		△1.4	4.0	△0.1	3.3	△13.6	1.0	△0.8	△2.4	△2.5	△0.1	△0.7	△0.1	△0.5	△0.9	△4.6	△1.0	△3.6	0.3	△1.1	△0.8	△3.0	△1.5	△1.0	△0.5	△2.1	△0.2	1.7	△2.7	△3.8	△7.8	
県平均	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	496	480	476	462	451	441	427	
	78.2	72.4	70.1	73.9	73.1	67.5	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	
		△7.5	△3.1	5.4	△1.1	△7.7	△8.9	0.9	△1.3	△1.8	△2.2	△3.4	△6.3	△0.9	△1.7	△3.7	△4.6	△5.2	△22.2	△0.5	△4.8	△6.2	△0.4	△2.5	△1.4	△3.2	△0.8	△2.9	△2.4	△2.2	△3.2	

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7,505,000円、中畑価格は7,723,000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2.8倍、中畑価格が約3.1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977,000円、中畑価格は855,000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3.2倍、中畑価格が約3.7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1,087,000円、中畑価格は986,000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2.9倍、中畑価格が約3.2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	12,870	1,744	1,980	11,646	1,801	2,068
平地農業地域	3,935	690	761	4,093	517	604
中間農業地域	7,443	761	840	12,443	562	645
山間農業地域	4,010	433	380	2,260	300	217
東 青	20,865	730	730	23,945	580	580
西・つがる	0	0	0	0	0	0
中 弘	5,675	861	1,293	5,178	623	1,104
津 軽 南	4,071	456	443	3,383	315	314
北 五	0	0	0	0	0	0
上 十 三	3,863	325	303	5,923	659	542
下 北	0	0	0	0	0	0
三 八	0	3,100	3,096	0	3,186	3,171
県 平 均	7,505	977	1,087	7,723	855	986
固定資産税評価額	7,995	89	3,504	8,383	38	3,048
倍 率	0.9	11.0	0.3	0.9	22.2	0.3

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633,000円、中畑価格が353,000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552,000円、中畑価格が383,000円と突出して高額となっている。

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424,000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417,000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, 前年比%）

	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	633	△ 1.4	552	△ 13.3	353	2.9	383	△ 18.5
平地農業地域	358	△ 3.8	351	△ 3.8	249	△ 3.1	253	0.0
中間農業地域	358	△ 5.3	339	△ 2.0	253	△ 2.7	252	0.0
山間農業地域	349	△ 0.6	268	△ 1.1	191	1.6	162	0.0
東 青	246	△ 4.3	227	△ 3.4	112	△ 3.4	108	0.0
西・つがる	343	△ 1.2	332	△ 0.9	175	△ 1.7	164	△ 1.8
中 弘	400	0.0	0	0.0	200	0.0	0	0.0
津 軽 南	550	0.0	600	0.0	192	0.0	200	0.0
北 五	341	0.0	346	0.0	197	0.0	243	0.0
上 十 三	295	△ 0.7	246	△ 21.2	310	△ 1.0	266	△ 10.7
下 北	371	0.0	324	0.0	234	0.0	236	0.0
三 八	518	△ 11.1	483	△ 4.9	424	△ 4.5	417	0.0
県 平 均	377	△ 3.3	342	△ 3.7	248	△ 1.6	242	△ 2.4
固定資産税評価額	76	0.0	72	1.4	26	0.0	23	0.0
倍 率	4.9	△ 10.9	4.8	△ 18.6	9.5	△ 2.1	10.7	△ 1.8

(2) 中田価格の年次別推移（第6表、グラフ参照）

平成30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377,000円で、対前年比△3.3%『下落』し、昭和61年以来33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、29.4%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、「中弘地区」と「津軽南地区」、「北五地区」、「下北地区」の『横ばい』を除き、残りの4地区では『下落』しており、特に、「三八地区」が△11.1%と高い『下落率』となったほか、「東青地区」が△4.3%、「西・つがる地区」が△1.2%、「上十三地区」が△0.7%の『下落』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「生産意欲が減退している」、「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。

(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248,000円で、対前年比△1.6%『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、31.2%の水準まで『下落』している。

郡市別区分でみると、「中弘地区」と「津軽南地区」、「北五地区」、「下北地区」が『横ばい』で、残りの4地区では『下落』しており、「三八地区」が△4.5%、「東青地区」が△3.4%、「西・つがる地区」が△1.7%、「上十三地区」が△1%の『下落』となっている。

この要因として、中田価格と同様だが、「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「生産意欲が減退している」、「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。

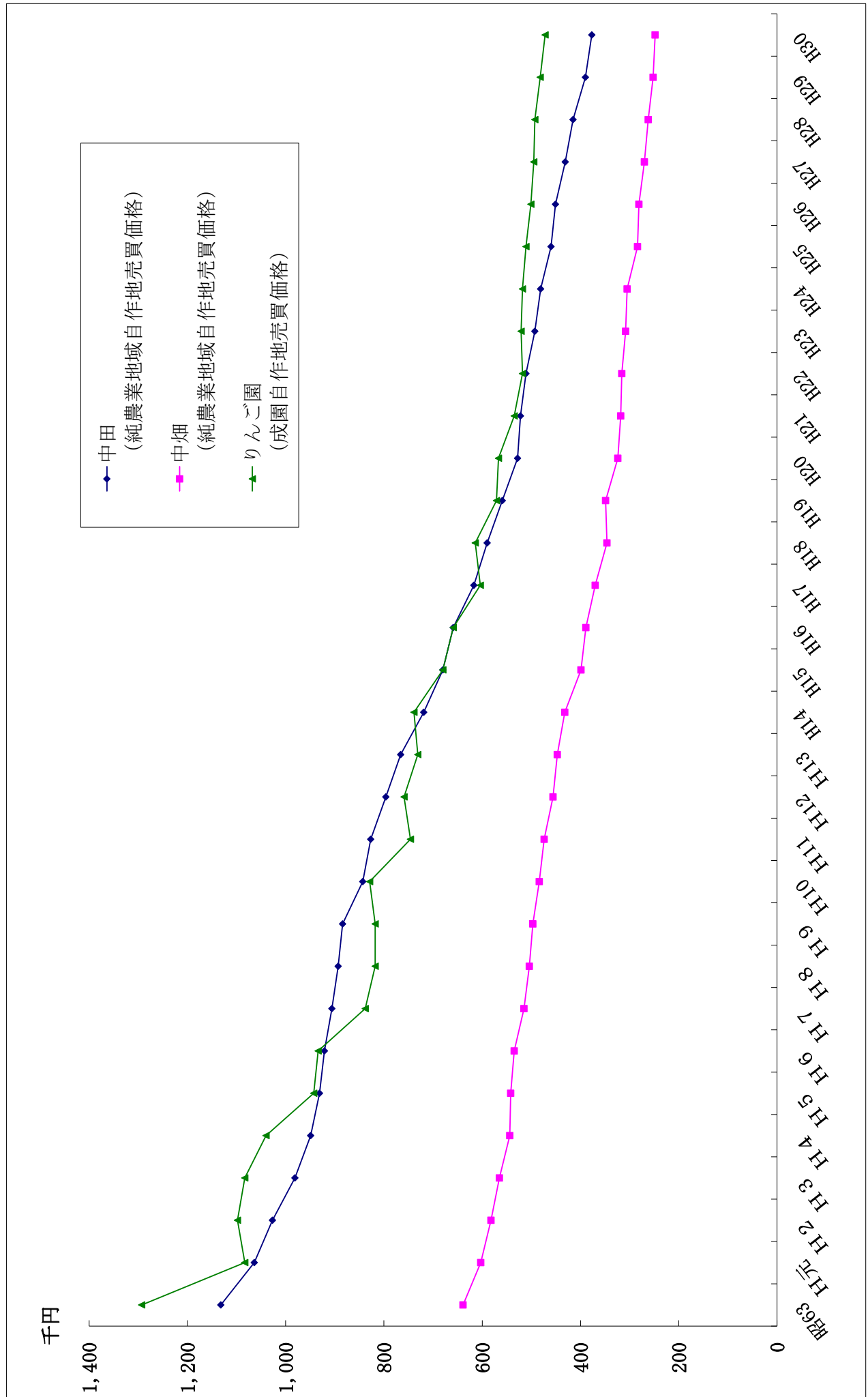
第6表 純農業地域における中田自作地売買価格（農用地区域）の年次別推移（郡市別区分）

郡市別区分	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	平27	平28	平29	平30	
東青	価格	761	694	667	656	661	620	620	651	618	618	618	618	612	601	596	590	573	573	573	392	376	376	376	376	359	333	293	269	257	246	
	指数	99.7	91.0	87.4	86.0	81.3	81.3	81.3	85.3	81.0	81.0	81.0	81.0	80.2	78.8	78.1	77.3	75.1	75.1	75.1	51.4	49.3	49.3	49.3	49.3	47.1	43.6	38.4	35.3	33.7	32.2	
	前年比		△ 8.8	△ 3.9	△ 1.6	0.8	△ 6.2	0.0	0.0	5.0	0.0	△ 5.1	0.0	0.0	△ 1.0	△ 1.8	△ 0.8	△ 1.0	△ 2.9	0.0	0.0	△ 31.6	△ 4.1	0.0	0.0	△ 4.5	△ 7.2	△ 12.0	△ 8.2	△ 4.5	△ 4.3	
西つがる	価格	1,092	1,031	969	958	936	943	937	929	885	841	781	750	728	678	648	608	571	523	514	482	479	468	451	444	442	419	394	364	347	343	
	指数	99.5	94.0	88.3	87.3	85.3	86.0	85.4	84.7	80.7	76.7	71.2	68.4	66.4	61.8	59.1	55.4	52.1	47.7	46.9	43.9	43.7	42.7	41.1	40.5	40.3	38.2	35.9	33.2	31.6	31.3	
	前年比		△ 5.6	△ 6.0	△ 1.1	△ 2.3	0.7	△ 0.6	△ 0.9	△ 4.7	△ 5.0	△ 7.1	△ 4.0	△ 2.9	△ 1.5	△ 5.4	△ 4.4	△ 6.2	△ 6.1	△ 8.4	△ 1.7	△ 6.2	△ 0.6	△ 2.3	△ 3.6	△ 1.6	△ 0.5	△ 5.2	△ 6.0	△ 7.6	△ 4.7	△ 1.2
中市弘	価格	1,045	1,045	1,025	1,000	900	900	900	900	900	900	900	900	800	720	670	670	670	600	600	600	550	550	550	550	550	400	400	400	400	400	
	指数	78.9	78.9	77.4	75.5	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	60.4	60.4	54.3	50.6	50.6	50.6	45.3	45.3	45.3	41.5	37.7	34.0	30.2	30.2	30.2	30.2	30.2	30.2	30.2	
	前年比		0.0	△ 1.9	△ 2.4	△ 10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 11.1	0.0	△ 10.0	△ 6.9	0.0	0.0	△ 10.4	0.0	0.0	△ 8.3	△ 9.1	△ 10.0	△ 11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
津軽南	価格	1,396	1,288	1,246	1,215	1,223	1,185	1,146	1,139	1,171	1,184	1,131	1,182	1,127	996	746	692	677	683	681	580	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	
	指数	73.5	67.8	65.6	63.9	64.4	62.4	60.3	59.9	61.6	62.3	59.5	62.2	59.3	52.4	39.3	36.4	35.6	35.9	35.8	30.5	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	
	前年比		△ 7.7	△ 3.3	△ 2.5	0.7	△ 3.1	△ 3.3	△ 0.6	2.8	1.1	△ 4.5	4.5	△ 4.7	△ 11.6	△ 25.1	△ 7.2	△ 2.2	0.9	△ 0.3	△ 14.8	△ 5.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北五	価格	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	413	370	365	351	343	341	
	指数	86.5	83.5	80.5	72.4	70.2	69.9	69.4	66.8	65.7	65.6	63.8	61.5	56.7	54.2	52.9	48.2	46.9	45.3	42.4	40.5	37.5	36.5	35.3	32.4	30.8	27.6	26.2	25.6	25.4	25.4	
	前年比		△ 3.4	△ 3.7	△ 10.0	△ 3.0	△ 0.4	△ 0.9	△ 3.7	△ 1.7	△ 0.1	△ 2.8	△ 3.5	△ 7.9	△ 4.3	△ 2.3	△ 8.9	△ 2.8	△ 3.5	△ 6.4	△ 4.4	△ 7.4	△ 2.8	△ 3.1	△ 8.4	△ 4.8	△ 10.4	△ 1.4	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.6	0.0
上十三	価格	960	901	895	861	849	808	801	790	758	736	688	664	647	629	619	615	602	548	515	495	481	477	454	438	435	421	380	324	297	295	
	指数	88.2	82.7	82.2	79.1	78.0	74.2	73.6	72.5	69.6	67.6	63.2	61.0	59.4	57.8	56.8	55.3	50.3	50.3	47.3	45.5	44.2	43.8	41.7	40.2	39.9	39.9	38.7	34.9	29.8	27.3	27.1
	前年比		△ 6.1	△ 0.7	△ 3.8	△ 1.4	△ 4.8	△ 0.9	△ 1.4	△ 4.1	△ 2.9	△ 6.5	△ 3.5	△ 2.6	△ 2.8	△ 1.6	△ 0.6	△ 2.1	△ 9.0	△ 6.0	△ 3.9	△ 2.8	△ 0.8	△ 4.8	△ 3.5	△ 0.7	0.0	△ 3.2	△ 9.7	△ 14.7	△ 8.3	△ 0.7
下北	価格	516	506	509	515	515	512	507	484	480	472	453	396	417	408	406	374	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371	
	指数	117.8	115.5	116.2	117.6	117.6	116.9	115.8	110.5	109.6	107.8	103.4	90.4	95.2	93.2	92.7	85.4	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7	84.7
	前年比		△ 1.9	0.6	1.2	0.0	△ 0.6	△ 1.0	△ 4.5	△ 0.8	△ 1.7	△ 4.0	△ 12.6	5.3	△ 2.2	△ 0.5	△ 7.9	△ 0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
三八	価格	1,514	1,384	1,332	1,275	1,175	1,150	1,140	1,120	1,094	1,065	1,029	1,024	1,027	1,017	993	950	917	832	802	739	744	764	754	747	727	692	672	672	583	518	
	指数	90.5	82.7	79.6	76.2	70.2	68.7	68.1	66.9	65.4	63.7	61.5	61.2	61.4	60.8	59.4	56.8	54.8	49.7	47.9	44.2	44.5	45.7	45.1	44.7	43.5	41.4	40.2	40.2	34.8	31.0	
	前年比		△ 8.6	△ 3.8	△ 4.3	△ 7.8	△ 2.1	△ 0.9	△ 1.8	△ 2.3	△ 2.7	△ 3.4	△ 0.5	0.3	△ 1.0	△ 2.4	△ 4.3	△ 3.5	△ 9.3	△ 3.6	△ 7.9	0.7	2.7	△ 1.3	△ 0.9	△ 2.7	△ 4.8	0.0	△ 2.9	0.0	△ 13.2	△ 11.1
県平均	価格	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	481	460	451	415	390	377	
	指数	88.2	82.9	80.0	76.4	73.9	72.5	71.7	70.6	69.5	68.8	65.7	64.4	62.0	59.7	56.0	53.0	51.3	48.1	46.0	43.5	41.1	40.7	39.8	38.4	37.5	35.8	35.1	32.3	30.4	29.4	
	前年比		△ 6.0	△ 3.5	△ 4.5	△ 3.3	△ 1.9	△ 1.1	△ 1.6	△ 1.4	△ 1.0	△ 4.6	△ 1.9	△ 3.7	△ 3.8	△ 6.1	△ 5.4	△ 3.1	△ 6.4	△ 4.4	△ 4.4	△ 5.3	△ 5.5	△ 1.1	△ 2.1	△ 3.5	△ 2.4	△ 4.4	△ 2.0	△ 4.4	△ 3.7	△ 6.0

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（郡市区区分）

郡市区別	昭57	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	平27	平28	平29	平30		
																																	価格	指数
東青	320	335	348	367	331	331	305	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		
	100.0	104.7	108.8	114.7	103.4	103.4	95.3	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		
			3.9	5.5	△ 9.8	0.0	△ 7.9	0.0	0.0	10.8	0.3	0.0	△ 5.0	0.0	0.0	△ 1.2	△ 0.3	△ 3.5	△ 2.0	△ 3.7	0.0	0.0	△ 33.2	△ 8.3	0.0	0.0	0.0	△ 11.9	△ 5.8	△ 21.1	0.0	0.0	△ 3.4	
西つがる	432	354	311	264	247	247	238	231	230	241	242	252	251	248	245	239	239	239	248	234	234	228	225	224	217	214	209	199	186	181	178	175		
	100.0	81.9	72.0	61.1	57.2	57.2	55.1	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	54.2	55.3	52.8	51.9	50.2	49.5	48.4	46.1	43.1	41.9	41.2	40.5		
			△ 12.1	△ 15.1	△ 6.4	0.0	△ 3.6	△ 2.9	△ 0.4	4.8	0.4	4.1	△ 0.4	△ 1.2	△ 1.2	△ 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	
中市弘	800	650	625	625	625	445	440	425	425	425	425	425	425	425	425	365	365	365	365	365	400	400	400	350	300	250	200	200	200	200	200	200		
	100.0	81.3	78.1	78.1	78.1	55.6	55.0	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	53.1	45.6	45.6	45.6	45.6	45.6	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	
			△ 3.8	0.0	0.0	△ 28.8	△ 1.1	△ 3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 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
津軽南	1,052	669	615	662	631	631	623	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	
	100.0	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	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
			△ 8.1	7.6	△ 4.7	0.0	△ 1.3	△ 11.1	△ 3.2	1.9	1.6	△ 5.9	2.5	△ 15.1	△ 5.1	△ 14.4	△ 17.9	△ 11.2	△ 13.4	△ 4.3	3.1	△ 16.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北五	764	636	605	585	571	561	573	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		
	100.0	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	28.7	26.8	25.8	25.8		
			△ 4.9	△ 3.3	△ 2.4	△ 1.8	2.1	0.2	△ 8.7	△ 1.9	3.9	△ 2.1	△ 8.8	△ 6.5	0.0	△ 2.2	△ 10.8	△ 3.1	△ 4.5	△ 6.1	△ 2.7	△ 5.5	△ 1.6	△ 2.3	△ 5.4	△ 2.5	△ 15.6	△ 0.9	△ 5.2	△ 6.4	△ 3.9	0.0	0.0	
上十二	821	675	658	643	641	619	602	595	584	565	532	496	549	538	499	497	490	497	446	446	384	378	365	365	381	376	380	376	366	325	313	310		
	100.0	82.2	80.1	78.3	78.1	75.4	73.3	72.5	71.1	68.8	64.8	60.4	66.9	65.5	60.8	60.5	59.7	60.5	54.3	54.3	46.8	46.0	44.5	44.5	46.4	45.8	46.3	45.8	43.4	39.6	38.1	37.8		
			△ 2.5	△ 2.3	△ 0.3	△ 3.4	△ 2.7	△ 1.2	△ 1.8	△ 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	
下北	330	367	362	363	375	375	372	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		
	100.0	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	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	
			△ 1.4	0.3	3.3	0.0	△ 0.8	△ 1.1	△ 7.6	△ 1.2	△ 1.2	△ 5.7	△ 15.0	6.8	△ 7.7	0.0	△ 10.7	0.0	1.3	△ 1.3	△ 3.4	3.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
三八	1,330	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	505	475	475	475	444	424			
	100.0	82.1	76.7	70.9	68.1	64.3	63.8	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	33.4	31.9			
			△ 6.6	△ 7.5	△ 3.9	△ 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	△ 1.9	△ 0.6	△ 2.6	△ 1.0	△ 1.0	△ 1.0	△ 5.9	0.0	0.0	△ 6.5	△ 4.5		
県平均	795	639	603	582	565	544	542	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		
	100.0	80.4	75.8	73.2	71.1	68.4	68.2	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		
			△ 5.6	△ 3.5	△ 2.9	△ 3.7	△ 0.4	△ 1.3	△ 3.7	△ 2.1	△ 1.4	△ 2.6	△ 2.1	△ 3.8	△ 2.0	△ 3.4	△ 7.6	△ 2.5	△ 4.9	△ 6.5	0.9	7.2	△ 1.9	△ 0.6	△ 2.5	△ 1.0	△ 6.9	△ 1.1	△ 3.9	△ 3.0	△ 3.8	△ 1.6		

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25年～平成30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・中畑とも86.5%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84.9%、中畑92.3%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	30		45 (86.5)	7 (13.5)
		29		45 (88.2)	6 (11.8)
		28		46 (88.5)	6 (11.5)
		27	1 (1.9)	41 (78.8)	10 (19.2)
		26		45 (86.5)	7 (13.5)
		25	1 (1.9)	31 (59.6)	20 (38.5)
	中畑	30		45 (86.5)	7 (13.5)
		29		59 (96.7)	2 (3.3)
		28		48 (92.3)	4 (7.7)
		27		43 (82.7)	9 (17.3)
		26		48 (92.3)	4 (7.7)
		25		39 (75.0)	13 (25.0)
純農業地域	中田	30	4 (3.8)	90 (84.9)	12 (11.3)
		29	2 (1.9)	81 (76.4)	23 (21.7)
		28		81 (76.4)	25 (23.6)
		27	1 (0.9)	76 (71.7)	29 (27.4)
		26	2 (1.9)	86 (81.1)	18 (17.0)
		25		70 (67.3)	34 (32.7)
	中畑	30	5 (4.8)	96 (92.3)	3 (2.9)
		29	3 (2.9)	84 (81.6)	16 (15.5)
		28	2 (1.9)	82 (78.8)	20 (19.2)
		27	3 (2.9)	75 (72.1)	26 (25.0)
		26	1 (1.0)	91 (87.5)	12 (11.5)
		25		70 (68.6)	32 (31.4)

6. 前年度からみた農地価格変動とその理由

(1) 前年度からみた農地価格の変動

(郡市別区分・農業地域類型区分・都計法と農振法による区分) (第9表参照)

図1の②、⑥の区域における農地売買価格の変動状況は、前年と比べて『横ばい』が、中田85.4%、中畑90.4%を占めている。

郡市別区分でみると、「西・つがる地区」と「上十三地区」、「三八地区」を除く全ての地区で中田・中畑価格とも『横ばい』が90%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70%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」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		19 (90.5)	2 (9.5)
	中畑		21 (100.0)	
西・つがる	中田		16 (88.9)	2 (11.1)
	中畑	1 (5.6)	16 (88.9)	1 (5.6)
中 弘	中田		15 (100.0)	
	中畑		15 (100.0)	
津 軽 南	中田		22 (100.0)	
	中畑		22 (100.0)	
北 五	中田		30 (100.0)	
	中畑		28 (100.0)	
上 十 三	中田	4 (25.0)	7 (43.8)	5 (31.3)
	中畑	4 (25.0)	10 (62.5)	2 (12.5)
下 北	中田		9 (100.0)	
	中畑		9 (100.0)	
三 八	中田		17 (63.0)	10 (37.0)
	中畑		20 (74.1)	7 (25.9)
県	中田	4 (2.5)	135 (85.4)	19 (12.0)
	中畑	5 (3.2)	141 (90.4)	10 (6.4)

(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		16 (72.7)	6 (27.3)
	中畑	1 (4.5)	17 (77.3)	4 (18.2)
平地農業地域	中田	3 (4.1)	64 (87.7)	6 (8.2)
	中畑	3 (4.2)	63 (88.7)	5 (7.0)
中間農業地域	中田		38 (92.7)	3 (7.3)
	中畑	1 (2.4)	39 (95.1)	1 (2.4)
山間農業地域	中田	1 (4.5)	17 (77.3)	4 (18.2)
	中畑		22 (100.0)	
都市的農業地域	中田		45 (86.5)	7 (13.5)
	中畑		45 (86.5)	7 (13.5)
純農業地域	中田	4 (3.8)	90 (84.9)	12 (11.3)
	中畑	5 (4.8)	96 (92.3)	3 (2.9)

(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. 圃場整備・土地改良事業等が行われたため 4. 農用地区域の周辺で宅地化が進行した影響 5. 他の地区からの代替地としての需要が多いため 6. 工業用地等のための民間企業による買収の影響 7. 道路・鉄道等公共買収の影響 8. 農外資本による土地投機が行われたため 9. 農地は売らないものという意識が強く、売りに出される農地が少ないため 10. 農地価格は上昇するものという意識が強く前年より高い価格で売買されたため 11. その他 (具体的な文章で)	1. 全体として農業の生産意欲が減退しているため 2. 米価など農産物価格が低い (不安定な) ため 3. 米の需給調整 (生産目標数量) のため 4. 兼業化の進行等による労働力不足のため 5. 離農による過疎化が進行しているため 6. 農業後継者がいないため 7. 農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため 8. 農地の買い手が少ないまたは買い控えのため 9. あっせん事業等により価格水準が保たれているため 10. 負債整理のため農地売却が多いため 11. 土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため 12. その他 (具体的な文章で)

第10表 前年度からみた中田・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、％）

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田	3 (18.8)	8 (50.0)			2 (12.5)		2 (12.5)					16 (100.0)
	畑	3 (17.6)	8 (47.1)	1 (5.9)		1 (5.9)		3 (17.6)	1 (5.9)				17 (100.0)
平地農業地域	田	4 (6.3)	36 (56.3)	1 (1.6)	1 (1.6)	8 (12.5)		9 (14.1)	5 (7.8)				64 (100.0)
	畑	2 (3.2)	28 (44.4)	1 (1.6)	4 (6.3)	10 (15.9)		13 (20.6)	5 (7.9)				63 (100.0)
中間農業地域	田	3 (7.9)	19 (50.0)	2 (5.3)	2 (5.3)	4 (10.5)		8 (21.1)					38 (100.0)
	畑	2 (5.1)	15 (38.5)	2 (5.1)	1 (2.6)	5 (12.8)		13 (33.3)	1 (2.6)				39 (100.0)
山間農業地域	田	2 (11.8)	4 (23.5)			6 (35.3)	1 (5.9)	4 (23.5)					17 (100.0)
	畑	1 (4.5)	5 (22.7)	2 (9.1)		5 (22.7)	1 (4.5)	8 (36.4)					22 (100.0)
東	田		13 (68.4)			2 (10.5)		4 (21.1)					19 (100.0)
	畑		12 (57.1)	2 (9.5)				7 (33.3)					21 (100.0)
西・つがる	田	4 (25.0)	12 (75.0)										16 (100.0)
	畑	4 (25.0)	12 (75.0)										16 (100.0)
中	田	3 (20.0)	4 (26.7)			5 (33.3)		3 (20.0)					15 (100.0)
	畑	3 (20.0)	4 (26.7)			4 (26.7)		4 (26.7)					15 (100.0)
津軽	田		14 (63.6)					8 (36.4)					22 (100.0)
	畑		11 (50.0)					11 (50.0)					22 (100.0)
北	田	4 (13.3)	15 (50.0)	1 (3.3)	5 (16.7)			5 (16.7)					30 (100.0)
	畑	4 (14.3)	6 (21.4)		4 (14.3)	9 (32.1)			5 (17.9)				28 (100.0)
上	田		2 (28.6)		2 (28.6)			3 (42.9)					7 (100.0)
	畑	1 (40.0)	4 (40.0)		1 (10.0)			3 (30.0)	2 (20.0)				10 (100.0)
下	田					7 (77.8)	1 (11.1)	1 (11.1)					9 (100.0)
	畑					7 (77.8)	1 (11.1)	1 (11.1)					9 (100.0)
三	田	1 (5.9)	7 (41.2)			1 (5.9)		4 (23.5)					17 (100.0)
	畑	1 (5.0)	8 (40.0)	4 (20.0)		1 (5.0)		6 (30.0)					20 (100.0)
県	田	12 (8.9)	67 (49.6)	4 (3.0)	3 (2.2)	20 (14.8)	1 (0.7)	23 (17.0)	5 (3.7)				135 (100.0)
	畑	8 (5.7)	56 (39.7)	6 (4.3)	5 (3.5)	21 (14.9)	1 (0.7)	37 (26.2)	7 (5.0)				141 (100.0)
都市的農業地域	田	3 (6.7)	24 (53.3)		1 (2.2)	5 (11.1)		12 (26.7)					45 (100.0)
	畑	3 (6.7)	21 (46.7)			4 (8.9)		16 (35.6)	1 (2.2)				45 (100.0)
純農業地域	田	9 (10.0)	43 (47.8)	4 (4.4)	2 (2.2)	15 (16.7)	1 (1.1)	11 (12.2)	5 (5.6)				90 (100.0)
	畑	5 (5.2)	35 (36.5)	6 (6.3)	5 (5.2)	17 (17.7)	1 (1.0)	21 (21.9)	6 (6.3)				96 (100.0)

第11表 前年度からみた中田・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、%)

理由項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	計
都市的地域	田 4 (66.7)	1 (16.7)						1 (16.7)					6 (100.0)
	畑 4 (100.0)												4 (100.0)
平地農業地域	田 2 (33.3)	2 (33.3)		1 (16.7)				1 (16.7)					6 (100.0)
	畑 2 (40.0)	2 (40.0)		1 (20.0)									5 (100.0)
中間農業地域	田 1 (33.3)	1 (33.3)						1 (33.3)					3 (100.0)
	畑 1 (100.0)												1 (100.0)
山間農業地域	田 2 (50.0)	2 (50.0)											4 (100.0)
	畑												
東	田 2 (100.0)												2 (100.0)
	畑												
西・つがる	田												
	畑 2 (100.0)	2 (100.0)											2 (100.0)
中	田												
	畑 1 (100.0)	1 (100.0)											1 (100.0)
津	田												
	畑												
北	田												
	畑												
上	田												
	畑 3 (60.0)	3 (60.0)	1 (20.0)					1 (20.0)					5 (100.0)
下	田												
	畑 1 (50.0)	1 (50.0)	1 (50.0)										2 (100.0)
三	田												
	畑 7 (70.0)	1 (10.0)											10 (100.0)
八	田												
	畑 7 (100.0)							2 (20.0)					7 (100.0)
県	田												
	畑 9 (47.4)	6 (31.6)	1 (5.3)					3 (15.8)					19 (100.0)
計	田 7 (70.0)	2 (20.0)	1 (10.0)										10 (100.0)
	畑												
都市的農業地域	田 7 (100.0)												7 (100.0)
	畑 7 (100.0)												7 (100.0)
純農業地域	田 2 (16.7)	6 (50.0)	1 (8.3)					3 (25.0)					12 (100.0)
	畑 2 (66.7)	2 (66.7)	1 (33.3)										3 (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。

りんご園10aあたりの県平均価格は、「成園」が472,000円で、対前年比△2.1%『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23.2%の水準まで『下落』している。

また、「未成園」でも336,000円で、対前年比△2.6%『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、24%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△16.7%と大幅に『下落』しており、他の5地区は『横ばい』となっている。

「未成園」でも、「成園」と同様に「三八地区」が△16.2%と大幅に『下落』しており、「中弘地区」が△0.2%『下落』している。他の4地区は『横ばい』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(郡市別区分)

郡	昭58	昭和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	平27	平28	平29	平30						
																																	価格 指数 前年比					
青 島 郡																																						
西 ・ つ が る 市																																						
中 弘 市																																						
津 軽 南 別																																						
北 五 区																																						
上 十 三 区																																						
下 北 区																																						
三 八 分																																						
県 平 均																																						

第13表 りんご園(未成園)自作地売買価格の年次別推移(郡市別区分)

郡市別区分	昭58	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	平27	平28	平29	平30		
																																	価格 指数 前年比	
西 つが る	950	529	350	350	350	350	300	300	275	275	275	275	275	300	300					250	250	250	250	248	248	248	248	248	224	201	177			
	100.0	55.7	36.8	36.8	36.8	31.6	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	28.9	31.6	31.6					26.3	26.3	26.3	26.3	26.1	26.1	26.1	26.1	26.1	23.6	21.2	18.6			
中 弘	1,561	1,297	994	994	993	987	804	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		
	100.0	83.1	63.7	63.7	63.6	63.2	51.5	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		
津 軽 南	1,303	629	568	508	518	514	490	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		
	100.0	48.3	43.6	39.0	39.8	39.4	37.6	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	20.8	20.8	20.8	20.8		
別 北 五	1,178	740	628	575	575	578	578	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		
	100.0	62.8	53.3	48.8	48.8	49.1	49.1	49.0	34.1	35.3	34.5	33.3	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	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1	16.1		
上 十 三																																		
下 北																																		
三 八	1,620	1,256	1,200	1,120	971	929	929	929	914	1,000	1,083	1,067	775	960	900	863	800	800	714	714	667	667	614	667	667	667	600	600	600	600	600	600	433	
	100.0	77.5	74.1	69.1	59.9	57.3	57.3	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	37.0	37.0	37.0	37.0	37.0	37.0	26.7	
県 平均	1,401	917	785	734	731	721	652	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		
	100.0	65.5	56.0	52.4	52.2	51.5	46.5	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		

8. 使用目的変更（転用）価格（第14表参照）

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

第14表-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	47,538	64,750	60,000			50,833	62,250	57,000		
北 五										
上 十 三	58,433	73,767				56,100	72,167			
下 北										
三 八										
県 平 均	95,512	127,665	60,000			98,732	126,794	57,000		

第14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	75,615	75,615				75,615	75,615			
西・つがる										
中 弘										
津 軽 南	26,200	20,000	14,000			24,500	16,600	11,500		
北 五										
上 十 三	37,167	41,367				34,900	39,867			
下 北										
三 八	36,344					89,850	8,468			
県 平 均	47,620	57,481	14,000			49,050	48,779	11,500		

第14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	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				50,000	60,000			
下 北										
三 八										
県 平 均	23,875	25,200	10,000			20,563	20,100	9,000		

第14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			90,909	
西・つがる	17,500	3,326				19,583				
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	27,500	12,250	8,600			32,500	15,667	7,000	9,000	
下 北										
三 八	26,100	4,000				25,117	3,383			
県 平 均	23,686	7,956	7,635	10,000		23,084	10,753	6,835	36,636	