

田畑売買価格等に関する 調査結果

平成30年3月

一般社団法人 佐賀県農業会議

はじめに

この調査は、田畑の用途別の売買価格などを把握し、農業政策の推進資料とすることを目的として、一般社団法人全国農業会議所が定めた調査要領に基づき、県下各農業委員会管内の旧市町村を区域として、平成28年5月1日から平成29年4月30日までの1年間に行われた売買の実例をもとに行ったものです。

この調査結果が、農業政策や土地に関連する施策等の資料として活用されれば幸いです。

なお、本調査の実施に当たり、直接現地でご協力いただきました市町農業委員会に対し深く感謝いたします。

平成30年3月

一般社団法人 佐賀県農業会議

目 次

はじめに	1
I 調査の目的	3
II 調査の方法	3
III 調査実施上の約束	3
IV 地帯区分	3
V 調査結果	9
1 都市計画法の指定を受けている市町	
1-1 農地区別耕作目的の田・畑売買価格	10
1-2 地域別売買価格（対前年比）	11
1-3 使用目的変更（転用）田畑売買価格	12
2 都市計画法の指定を受けていない市町	
2-1 地帯及び農地区別耕作目的の田・畑売買価格	13
2-2 地帯及び田畑別耕作目的売買価格（対前年比）	14
年次別農用地区域内の田・畑売買価格の推移	15
2-3 耕作目的売買価格変動の理由別調査地区数	
(1) 田 1 上昇 2 横ばい 3 下降	16
(2) 畑 1 上昇 2 横ばい 3 下降	17
2-4 使用目的変更（転用）田畑売買価格	18
2-5 樹園地を樹園地として売買する価格	19
VI 地区別調査結果	20
1 都市計画法の指定を受けている市町	
1-1 中田の耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額	21
1-2 中畑の耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額	22
2 都市計画法の指定を受けていない市町	
2-1 耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額	23
2-2 使用目的変更（転用）田・畑売買価格	27

I 調査の目的

田畑の用途別の売買価格などを把握し、農業政策の立案、推進の資料とすることを目的とする。

II 調査の方法

本調査は一般社団法人全国農業会議所が作成した調査票に基づき、県農業会議が市町農業委員会の協力を得て実施した。

1 調査市町ならびに調査地区

調査は全市町を対象とし、市町内の調査地区は合併市町村にあっては、昭和25年時を基準とする旧市町村とし、まだ合併していない市町にあっては、全地区を調査対象とした。

2 調査の時期

平成29年5月1日を調査時点として、平成28年5月1日から平成29年4月30日までの1年間を調査期間とした。

III 調査実施上の約束

1 調査対象農地とその等級

調査対象農地は、田・畑・樹園地とし、都市計画法の指定を受けている市町と、受けていない市町の別に調査。

土地等級については農用地区域内と農用地区域外に分け、従来から慣行的に行われている上・中・下（田・畑）の区分に従い、中田・中畑のみを調査対象とした。

2 売買価格

売買価格は、調査区域内で調査期間に実際に取引された価格の中庸価格を見込んで調査価格とした。

IV 地帯区分

都市計画法の指定を受けている市町と、受けていない市町の2つに分け、都市計画法の指定を受けている市町は佐賀地域と鳥栖地域に分類した。

都市計画法の指定を受けていない市町については、農林水産省が策定した経済地帯区分および広域営農団地区分の二つの分類によって区分した。

ただし、経済地帯区分のうち、山村については、地帯該当地区数が少なく、佐賀地域および松浦地域の山村として計上した。

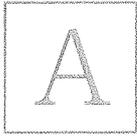
市町別の分類は別表のとおりである。

(1) 都市計画法の指定を受けている市町の区分

佐賀地域	鳥栖地域
佐賀市(旧佐賀市：佐賀市・西与賀村・嘉瀬村・巨勢村・兵庫村・高木瀬村・北川副村・本庄村・鍋島村・金立村・久保泉村・蓮池町2-1, 諸富町：東川副村・新北村, 大和町：春日村・川上村・松梅村, 富士町：小関村・南山村2-1・北山村, 三瀬村：三瀬村, 川副町：中川副村・大詫間村・南川副村・西川副村, 東与賀町：東与賀村, 久保田町：久保田村)	鳥栖市(鳥栖, 田代, 基里, 麓, 旭) 基山町

(2) 都市計画法の指定を受けていない市町の区分

		経済地帯区分				
		佐賀地域		松浦地域農山村	山村	
		平地農村	農山村			
		1	2	3	4	
広 域 営 農 団 地 区 分	東部 平坦	a	上峰町 みやき町(北茂安, 南茂安, 三田川)	みやき町(中原)		
	中部 平坦	b	神埼市(神埼, 西郷, 仁比山, 城田, 境野, 千歳) 吉野ヶ里町(三田川) 小城市(三日月, 牛津, 砥川2-1, 芦刈)	吉野ヶ里町(東脊振) 小城市(小城)		
	白石 平坦	c	大町町 江北町 白石町(白石, 六角, 須古, 橋下2-2, 北有明, 南有明2-2, 新拓, 福富, 南有明2-1, 錦江, 竜王2-1, 新明)	武雄市(北方, 橋下2-1)		
	天山 松浦 山麓	d		多久市(東多久, 南多久, 多久, 西多久, 北多久)	唐津市(唐津, 鏡, 久里, 鬼塚, 湊, 太良, 佐志, 浜崎, 玉島, 相知, 北波多)	唐津市(巖木, 七山)
	国見 山麓	e			伊万里市(伊万里, 黒川, 波多津, 南波多, 大川, 松浦, 二里, 東山代, 山代) 有田町(有田, 曲川2-1, 大山)	
	杵島 山麓	f		武雄市(武雄, 朝日, 橘, 若木, 武内2-1, 西川登, 東川登, 住吉, 中通)		
	上場	g			唐津市(入野, 切木, 名護屋, 打上, 呼子) 玄海町(有浦, 値賀)	
	多良 岳	h	鹿島市(北鹿島)	鹿島市(鹿島, 古枝, 浜, 七浦2-1) 太良町(多良, 大浦) 嬉野市(久間, 五町田, 塩田2-1)		鹿島市(能古見) 嬉野市(嬉野, 吉田2-1)
	北部 山麓	i				神埼市(脊振)



◎この調査票は、都市計画法で「市街化区域および市街化調整区域」の線引き指定が行われていない（都市計画区域外）市町村用です。

平成29年 田畑売買価格等に関する調査票

-平成29年5月1日-

(一社) 都道府県農業会議

(一社) 全国農業会議所

「記入の手引」をよく読んでから記入してください

調査者 氏名	
-----------	--

コード			8		*	*	
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード		
調査地区					①農振法地域指定区分	②農業地域類型区分	i 県の独自区分 ii 県の独自区分

指標コードの①農振法地域指定区分に変更あるいは未記入がある場合は、記入の手引にしたがって裏面に正しい指標を記入してください。

注) 指標における農振法の線引き区分1~7と、記入すべきI. 耕作目的田畑売買価格の表欄a、bとの関係は下記のとおりです。間違った欄に記入しないように注意してください。

指標 ①			記入すべきIの表欄	
1	2	7	b	
3	4	5 6	a	b

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) - 「記入の手引」II. の3を参照。

農振法による区分	表欄	中田 (10aあたり)				中畑 (10aあたり)			
		固定資産税評価額		価格 自作地を自作地として売る場合		固定資産税評価額		価格 自作地を自作地として売る場合	
農用地区域	a 12	千円	万円	千円	円	千円	万円	千円	円
農用地区域外	b 31	千円	万円	千円	円	千円	万円	千円	円

◎前年(平成28年)報告した農用地区域の中田・中畑価格(自作地を自作地として売る場合)

農振法による区分	コード	中田(10aあたり)	コード	中畑(10aあたり)
農用地区域	92	千円	96	千円

◎平成29年の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(28年、上記表欄)に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかの番号に○印をつけ、その理由を裏面の整理番号から1つだけ選んで2ケタで(01、02など)記入してください。

(なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください)

田	コード	1	2	3	の 手引の 理由 番号	理 具 体 的 な 理 由
		上 昇	横 ば い	下 降		
畑	コード	1	2	3	の 手引の 理由 番号	理 具 体 的 な 理 由
		上 昇	横 ば い	下 降		

(注) 横ばいは±3%以内。 ↑2ケタで記入

指標①の番号が表している地域指定の概況は、裏面の区分チャートのとおりです。

使用目的変更(転用)価格の記入項目は裏面にあります。

伝票 No.

Ⅱ. 調査地旧市町村の使用目的変更(転用)田畑売買価格(円/3.3㎡) - 「記入の手引」Ⅱ. の6を参照。

	(3.3㎡当たり)				
	コード	住宅用 (民間)	商業・工場用 (民間)	国県道・高速道・ 鉄道用	学校・公園・公立病院・ 公民館等公共施設用
田	63	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円	十 万 千 百 十 円
畑	67				

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円/10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑 橘 系 ()	71	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円
リ ン ゴ ()	72	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円
そ の 他 ()	73	千 百 十 万 千 円	千 百 十 万 千 円

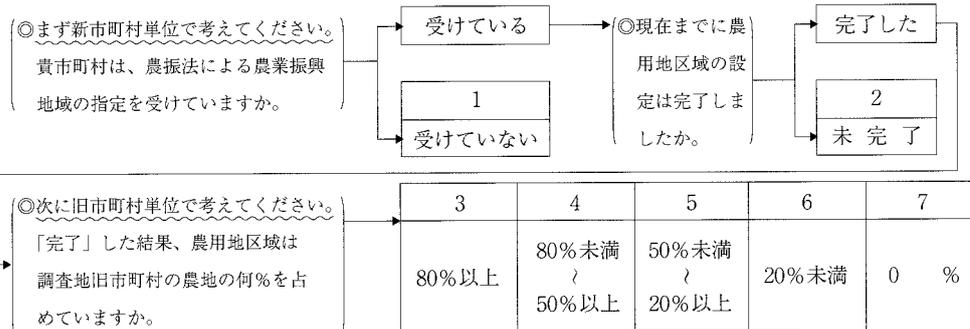
(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含めません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

(備考)

(注) 備考欄には、区分ごとに調査地区の対象に選んだ地域(集落など)を控える等してください。

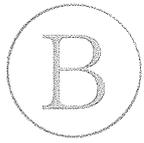
◎農振指標に変更あるいは未記入があった場合は、手引にしたがい下記の項目番号に○をつけてください。
- 「記入の手引」Ⅱ. の8を参照。

(指標) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による地域指定の概況について



上昇・横ばい・下降の理由と整理番号

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 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)



◎この調査票は、都市計画法で「市街化区域および市街化調整区域」の線引き指定が行われている市町村用です。

平成29年 田畑売買価格等に関する調査票

-平成29年5月1日-

(一社) 都道府県農業会議

(一社) 全国農業会議所

「記入の手引」をよく読んでから記入してください

調査者
氏名

コード					*	*
	都道府県名	郡名(支庁名)	市町村名	旧市町村名	指標コード	
調査地区					1 農振法地域指定区分	2 都市計画法線引き区分
					3 農業地域類型区分	4 県の独自区分
					5 県の独自区分	6 県の独自区分

指標コード①農振法地域指定区分、あるいは②都市計画法線引き区分に変更あるいは未記入がある場合は、記入の手引にしたがって裏面に正しい指標を記入してください。

注) 指標①②における農振法の線引き区分と、記入すべきI・耕作目的売買価格の表欄a~e、II. 使用目的変更(転用) 価格の表欄a~eとの関係は下記のとおりです。間違った欄に記入しないように注意してください。

指標 ①	指標 ②	I・IIで記入する表欄	指標 ①	指標 ②	I・IIで記入する表欄
1	1	d	3	1	b, d
	2	e		2	なし
	3	c, e		3	a, c, e
2	4	c	4	4	a, c
	5	c, d, e		5	a, b, c, d, e
7	6	c, d	6	6	a, b, c, d
	7	d		7	b, d

I. 調査地旧市町村の耕作目的売買価格(千円/10a) -「記入の手引」II. の3を参照。

農振法に
よる区分
農用地
区域
農用地
区域外
市街化
調整区域
その他の
区域
市街化
調整区域
その他の
区域
市街化
区域

農振法に よる区分	都市計 画法に よる 区分	表 欄 コード	中田 (10aあたり)		中畑 (10aあたり)	
			固定資産税評価額	価格 <small>自作地を自作地として売る場合</small>	固定資産税評価額	価格 <small>自作地を自作地として売る場合</small>
農用地 区域	市街化 調整区域	a 01	000	000	05	000
	その他の 区域	b 12	000	000	16	000
農用地 区域外	市街化 調整区域	c 21	000	000	25	000
	その他の 区域	d 31	000	000	35	000
	市街化 区域	e 41	000	000	45	000

◎前年(平成28年)報告した農用地区域の中田・中畑価格(自作地を自作地として売る場合)

農振法区分	都市計法区分	コード	中田(10aあたり)	コード	中畑(10aあたり)
農用地 区域内	市街化 調整区域	81	千円	85	千円

◎平成29年の市街化調整区域の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(28年、上記表欄)に比べて、どのように変化しましたか。上昇、横ばい、下降のいずれかに○印をつけ、その理由を記入の手引の整理番号から1つだけ選んで2ケタで(01、02など)記入してください。

(なお、「具体的な理由」欄には、特記する事項があれば、お書きください)

田	整理番号	変化			理由
		1 上昇	2 横ばい	3 下降	
51					具体的な理由
畑	整理番号	変化			理由
		1 上昇	2 横ばい	3 下降	
55					具体的な理由

(注) 横ばいは±3%以内。 ↑2ケタで記入

使用目的変更(転用) 価格の記入項目は裏面にあります。

指標①・②の番号が表している地域指定の概況は、裏面の区分チャートのとおりです。

伝票 No.

II. 調査地旧市町村の使用目的変更(転用)田畑売買価格(円/3.3㎡) - 「記入の手引」II. の6を参照。

都市計画法による区分	表欄	コード	田 (3.3㎡当たり)				
			住宅用(民間)	商業・工場用(民間)	国県道・高速道・鉄道用	学校・公園・公立病院・公民館等公共施設用	
市街化区域	e	61					
市街化調整区域	a・c	62					
その他の区域	b・d	63					
畑 (3.3㎡当たり)							
市街化区域	e	65					
市街化調整区域	a・c	66					
その他の区域	b・d	67					

(参考) 樹園地を樹園地として(立木も含んで)売買する価格(千円/10a)

作目名	コード	成園価格	未成園価格
柑橘類()	71	000	000
リンゴ()	72	000	000
その他()	73	000	000

(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スタチ、カボス等は柑橘類の中には含まれません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

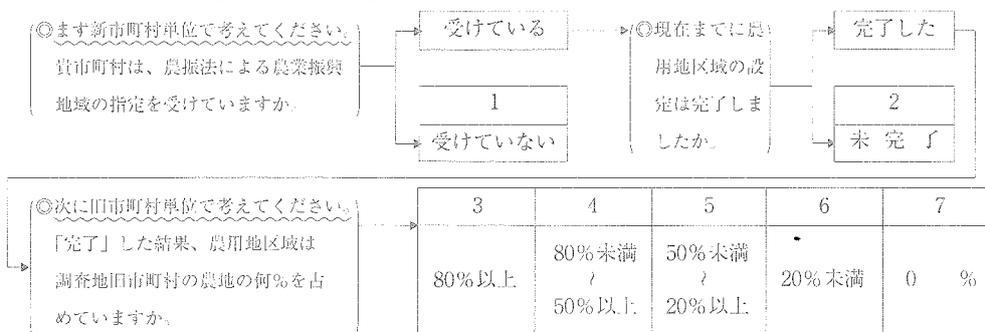
(備考)

(注) 備考欄には、区分ごとに調査地区の対象に選んだ地域(集落など)を控える等してください。

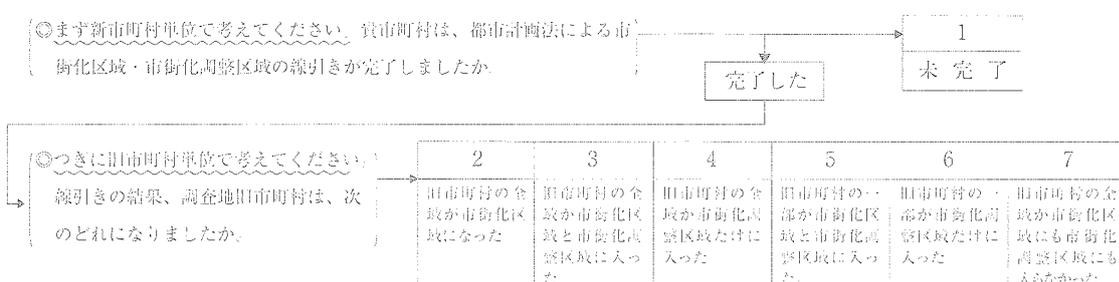
◎農振指標、都計指標に変更あるいは未記入があった場合は、手引にしたがい下記の項目番号に○をつけてください。

- 「記入の手引」II. の8・9を参照。

(指標①) 調査地旧市町村の農業振興地域整備法(農振法)による地域指定の概況について



(指標②) 調査地旧市町村の都市計画法による市街化区域・市街化調整区域の線引き実施状況について



V 調 査 結 果

- 1 都市計画法の指定を受けている市町
- 2 都市計画法の指定を受けていない市町

V. 調査結果

1 都市計画法の指定を受けている市町

1-1 農地区別耕作目的田・畑売買価格

(単位：千円/10a)

			田			畑		
			佐賀地域	鳥栖地域	平均	佐賀地域	鳥栖地域	平均
農用地区域	調整区域	市街化 固定資産	155	124	148	72	63	70
		価格	938	1,467	1,056	777	1,033	834
	その他の 区域	固定資産	87		87	39		39
		価格	611		611	324		324
農用地区域外	調整区域	市街化 固定資産	155	124	148	72	56	68
		価格	938	1,267	1,011	777	933	812
	その他の 区域	固定資産	87		87	39		39
		価格	611		611	324		324
市街化 区域		固定資産	15,743	11,414	14,120	15,850	11,269	14,132
		価格		4,160	4,160		9,776	9,776

1-2 地域別売買価格・対前年比

(単位：千円/10a)

項目 地帯区分			田			畑		
			佐賀地域	鳥栖地域	平均	佐賀地域	鳥栖地域	平均
農用地区域内	市街化調整区域	29年	938	1,467	1,056	777	1,033	834
		28年	1,022	1,542	1,167	889	1,093	938
		比率	92	95	90	87	95	89
農用地区域外	市街化調整区域	29年	938	1,267	1,011	777	933	812
		28年	1,022	1,300	1,078	889	950	903
		比率	92	97	94	87	98	90
市街化区域		29年		4,160	4,160		9,776	9,776
		28年		2,020	2,020		11,256	11,256
		比率		206	206		87	87

1-3 使用目的変更（転用）田畑売買価格

(単位：円/3.3㎡)

		田			畑		
		佐賀地域	鳥栖地域	平均	佐賀地域	鳥栖地域	平均
市街化区域	住宅用		123,000	123,000		123,000	123,000
	商業・工場用		85,000	85,000		85,000	85,000
	国県道・高速道・ 鉄道用						
	公共施設用						
市街化調整区域	住宅用	24,299	18,000	23,815	32,800	18,000	31,156
	商業・工場用	22,399	13,000	21,727	23,901	13,000	22,538
	国県道・高速道・ 鉄道用						
	公共施設用						
その他の区域	住宅用				12,132		12,132
	商業・工場用	940		940			
	国県道・高速道・ 鉄道用						
	公共施設用						

2 都市計画法の指定を受けていない市町

2-1 地帯及び農地区別耕作目的田・畑売買価格

(価格：千円/10a)

			区分	農用地区域内		農用地区域外	
				田	畑	田	畑
経済地帯別	佐賀地域	平地農村	1	1,015	501	993	346
		農山村	2	803	384	712	348
	松浦地域農山村		3	1,179	771	1,308	800
	山村		4	858	297	708	225
広域営農団地別	東部平坦		a	970	890	800	800
	中部平坦		b	1,023	295	977	295
	白石平坦		c	991	508	1,000	502
	天山松浦山麓		d	1,624	995	1,727	951
	国見山麓		e	463	244	300	200
	杵島山麓		f	756	456	689	433
	上場		g	836	616	810	597
	多良岳		h	896	311	770	250
	北部山間		i	400	200	400	200
県平均				994	541	990	514

2-2 地帯及び田畑別耕作目的売買価格・対前年比

(単位：千円/10a)

			区分	田						畑					
				農用地区域内			農用地区域外			農用地区域内			農用地区域外		
				29年	28年	比率	29年	28年	比率	29年	28年	比率	29年	28年	比率
経済地帯別	佐賀地域	平地農村	1	1,015	1,030	99	993	1,018	98	501	509	98	346	375	92
		農山村	2	803	807	100	712	720	99	384	384	100	348	348	100
	松浦地域農山村		3	1,179	1,204	98	1,308	1,196	109	771	800	96	800	815	98
	山村		4	858	858	100	708	708	100	297	297	100	225	225	100
広域営農団地別	東部平坦		a	970	1,010	96	800	1,000	80	890	930	96	800	1,000	80
	中部平坦		b	1,023	1,048	98	977	1,002	98	295	295	100	295	300	98
	白石平坦		c	991	986	101	1,000	933	107	508	508	100	502	567	89
	天山松浦山麓		d	1,624	1,657	98	1,727	1,571	110	995	995	100	951	951	100
	国見山麓		e	463	484	96	300	300	100	244	275	89	200	200	100
	杵島山麓		f	756	756	100	689	689	100	456	456	100	433	433	100
	上場		g	836	836	100	810	810	100	616	686	90	597	657	91
	多良岳		h	896	896	100	770	770	100	311	311	100	250	250	100
	北部山間		i	400	400	100	400	400	100	200	200	100	200	200	100
県平均				994	1,008	99	990	955	104	541	553	98	514	527	98

(1) 耕作目的売買価格県平均の推移

(単位：千円/10a)

		15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年
田	価格(千円)	1,501	1,475	1,448	1,435	1,391	1,273	1,222	1,159	1,115	1,092	1,090	1,038	1,015	1,008	994
	伸び率(%)	100.0	98.3	96.5	95.6	92.7	84.8	81.4	77.2	74.3	72.8	72.6	69.2	67.6	67.2	66.2
畑	価格(千円)	706	723	705	667	665	625	608	589	587	568	566	562	557	553	541
	伸び率(%)	100.0	102.4	99.9	94.5	94.2	88.5	86.1	83.4	83.1	80.5	80.2	79.6	78.9	78.3	76.6

(2) 住宅用地としての県平均転用価格の推移

(単位：円/3.3㎡)

		15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年
田	価格(円)	35,600	36,131	37,089	36,232	36,995	36,285	38,314	31,440	31,576	31,189	30,821	31,020	29,954	31,279	23,803
	伸び率(%)	100.0	101.5	104.2	101.8	103.9	101.9	107.6	88.3	88.7	87.6	86.6	87.1	84.1	87.9	66.9
畑	価格(円)	30,155	30,873	31,177	33,037	30,834	30,772	31,690	25,295	25,685	25,838	28,281	27,231	24,924	24,071	19,281
	伸び率(%)	100.0	102.4	103.4	109.6	102.3	102.0	105.1	83.9	85.2	85.7	93.8	90.3	82.7	79.8	63.9

※伸び率は平成15年を100として算出している。

2-3 耕作目的売買価格変動の理由別調査地区数

(1) 田

		経済地帯別												計	
		佐賀地域			広域営農団地別										
		農平地 村	農山村	農山村 松浦地域	山村	平東 坦部	平中 坦部	平白 坦石	天山 麓松浦	山国 麓見	山杵 麓島	上場	多良 岳		山北 麓部
1	2	3	4	a	b	c	d	e	f	g	h	i			
1 上昇	1	農業収益が増加・安定しているため												1	
	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													
2 横ばい	1	全体として農業の生産意欲が減退しているため												13	
	2	米価など農産物価格が低い(不安定な)ため												34	
	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												3	
	5	離農による過疎化が進行しているため												2	
	6	農業後継者がいないため												1	
	7	農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため												6	
	8	農地の買い手が少ないまたは買い控えのため												21	
	9	あっせん事業等により価格水準が保たれているため												4	
	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													
3 下降	1	全体として農業の生産意欲が減退しているため												1	
	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												1	
	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												4	
	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													

(2) 畑

		経済地帯別												計	
		佐賀地域			広域営農団地別										
		農平地 村	農山村	農山村 松浦地域	山村	平東 坦部	平中 坦部	平白 坦石	天山 麓松浦	山国 麓見	山杵 麓島	上場	多良 岳		山北 麓部
1	2	3	4	a	b	c	d	e	f	g	h	i			
1 上昇	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													
2 横ばい	1	全体として農業の生産意欲が減退しているため													
	2	12	6	2	1			12	2			2	7	2	
	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	7	8	1	1			2	2		3				10
	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													
3 下降	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	1		3					1			2			3
	8	農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため													
	9	農地の買い手が少ないまたは買い控えのため													
	10	あっせん事業等により価格水準が保たれているため													
	11	負債整理のため農地売却が多いため													
	12	土地投機や開発、宅地化、代替地取得等がおさまったため													

2-4 使用目的変更（転用）田畑売買価格

（単位：円／3.3㎡）

			区分	住宅用		工場用地用		国県道・鉄道用		学校・公園・運動場など	
				田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
経済地帯別	佐賀地域	平地農村	1	17,609	12,915	14,368	6,915			26,058	15,675
		農山村	2	22,364	17,631	21,309	20,093	56,395	33,900	14,355	3,432
	松浦地域農山村		3	37,179	28,385	39,710	16,434	5,940	4,290		
	山村		4	23,250	27,500	11,525	33,075				
広域営農団地別	東部平坦		a	19,280	21,350	11,000	32,000			19,800	19,800
	中部平坦		b	26,022	21,304	16,677	11,475			24,697	10,219
	白石平坦		c	12,663	7,775	11,429	5,786				
	天山松浦山麓		d	21,709	19,190	16,333	14,544				
	国見山麓		e	35,389	24,063	41,502	10,123				
	杵島山麓		f	23,011	22,200	28,755	26,164	56,395	33,900		
	上場		g		23,887		22,500	5,940	4,290		
	多良岳		h	32,455	30,350	25,300	37,217				
	北部山間		i		3,000						
県平均				23,803	19,281	21,928	15,898	31,168	19,095	23,717	12,614

2-5 樹園地を樹園地として売買する価格

(価格：千円/10a)

			区分	温州みかん		極早生みかん	
				成園	未成園	成園	未成園
経済地帯別	佐賀地域	平地農村	1				
		農山村	2			250	250
	松浦地域農山村		3	1,500	975		
	山村		4				
広域営農団地別	東部平坦		a				
	中部平坦		b				
	白石平坦		c				
	天山松浦山麓		d	1,500	975		
	国見山麓		e				
	杵島山麓		f				
	上場		g				
	多良岳		h			250	250
	北部山間		i				
県平均				1,500	975	250	250

VI 地区別調査結果

- 1 都市計画法の指定を受けている市町
- 2 都市計画法の指定を受けていない市町

VI. 地区別調査結果

1. 都市計画法の指定を受けている市町

1-1 中田

(単位：千円/10a)

調査地区名		中田									
		農用地区域				農用地区域外					
		市街化調整区域		その他の区域		市街化調整区域		その他の区域		市街化区域	
		固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格
佐賀市	佐賀市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西与賀村	153	1,075	-	-	153	1,075	-	-	16,873	-
	嘉瀬村	156	912	-	-	156	912	-	-	-	-
	巨勢村	170	926	-	-	170	926	-	-	18,017	-
	兵庫村	175	835	-	-	175	835	-	-	25,333	-
	高木瀬村	147	910	-	-	147	910	-	-	18,652	-
	北川副村	171	1,004	-	-	171	1,004	-	-	17,930	-
	本庄村	176	1,169	-	-	176	1,169	-	-	17,471	-
	鍋島村	155	735	-	-	155	735	-	-	16,746	-
	金立村	137	788	-	-	137	788	-	-	-	-
	久保泉村	119	760	-	-	119	760	-	-	-	-
	蓮池町2-1	158	896	-	-	158	896	-	-	-	-
	東川副村	175	1,141	-	-	175	1,141	-	-	8,872	-
	新北村	175	1,300	-	-	175	1,300	-	-	5,789	-
	春日村	122	975	-	-	122	975	-	-	11,743	-
	川上村	125	960	-	-	125	960	-	-	-	-
	松梅村	-	-	94	544	-	-	94	544	-	-
	小関村	-	-	77	620	-	-	77	620	-	-
	南山村2-1	-	-	79	699	-	-	79	699	-	-
	北山村	-	-	82	589	-	-	82	589	-	-
	三瀬村	-	-	104	601	-	-	104	601	-	-
	中川副村	170	1,037	-	-	170	1,037	-	-	-	-
	大詫間村	161	804	-	-	161	804	-	-	-	-
	南川副村	148	882	-	-	148	882	-	-	-	-
	西川副村	170	957	-	-	170	957	-	-	-	-
	東与賀村	144	890	-	-	144	890	-	-	-	-
久保田村	145	744	-	-	145	744	-	-	-	-	
鳥栖市	鳥栖町	137	1,500	-	-	133	2,100	-	-	19,214	12,900
	田代町	130	2,400	-	-	101	1,200	-	-	9,574	1,700
	基里村	132	1,600	-	-	122	1,200	-	-	18,182	2,200
	麓村	92	900	-	-	131	700	-	-	4,794	3,400
	旭村	135	1,200	-	-	143	1,200	-	-	4,698	600
基山町	116	1,200	-	-	116	1,200	-	-	12,024	-	

1 - 2 中畑

(単位：千円/10a)

調査地区名		中畑									
		農用地区域				農用地区域外					
		市街化調整区域		その他の区域		市街化調整区域		その他の区域		市街化区域	
		固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格	固定資産	価格
佐賀市	佐賀市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西与賀村	78	823	-	-	78	823	-	-	15,017	-
	嘉瀬村	72	814	-	-	72	814	-	-	-	-
	巨勢村	73	818	-	-	73	818	-	-	16,000	-
	兵庫村	74	779	-	-	74	779	-	-	24,602	-
	高木瀬村	73	652	-	-	73	652	-	-	18,525	-
	北川副村	77	860	-	-	77	860	-	-	17,406	-
	本庄村	82	747	-	-	82	747	-	-	16,267	-
	鍋島村	77	716	-	-	77	716	-	-	18,512	-
	金立村	66	749	-	-	66	749	-	-	-	-
	久保泉村	66	598	-	-	66	598	-	-	-	-
	蓮池町2-1	72	814	-	-	72	814	-	-	-	-
	東川副村	87	860	-	-	87	860	-	-	10,408	-
	新北村	87	878	-	-	87	878	-	-	7,871	-
	春日村	59	924	-	-	59	924	-	-	13,893	-
	川上村	57	500	-	-	57	500	-	-	-	-
	松梅村	-	-	37	324	-	-	37	324	-	-
	小関村	-	-	35	324	-	-	35	324	-	-
	南山村2-1	-	-	41	324	-	-	41	324	-	-
	北山村	-	-	38	370	-	-	38	370	-	-
	三瀬村	-	-	45	278	-	-	45	278	-	-
	中川副村	66	939	-	-	66	939	-	-	-	-
	大詫間村	66	692	-	-	66	692	-	-	-	-
南川副村	66	795	-	-	66	795	-	-	-	-	
西川副村	66	851	-	-	66	851	-	-	-	-	
東与賀村	74	771	-	-	74	771	-	-	-	-	
久保田村	67	740	-	-	67	740	-	-	-	-	
鳥栖市	鳥栖町	81	1,100	-	-	66	800	-	-	17,198	700
	田代町	46	900	-	-	47	1,000	-	-	10,545	18,000
	基里村	62	1,100	-	-	62	900	-	-	6,446	24,200
	麓村	77	1,000	-	-	47	1,300	-	-	8,481	2,900
	旭村	61	1,000	-	-	61	500	-	-	12,496	3,080
基山町	50	1,100	-	-	50	1,100	-	-	12,449	-	

2. 都市計画法の指定を受けていない市町

2-1 耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額(1/4)

(単位：千円/10a)

市町名	旧市町村名	農用地区域内				農用地区域外			
		固定資産税評価額		耕作目的売買価格		固定資産税評価額		耕作目的売買価格	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
神崎市	神埼町	137	72	1,000	350	130	72	900	350
	西郷村	137	72	900	300	120	72	800	300
	仁比山村	108	63	900	200	125	73	800	200
	城田村	154	-	800	-	154	-	700	-
	境野村	154	-	800	-	154	-	700	-
	千歳村	154	-	1,000	-	154	-	900	-
	背振村	85	41	400	200	85	41	400	200
吉野ヶ里町	三田川村2-1	139	58	800	550	139	58	800	550
	東脊振村	139	58	800	550	139	58	800	550
みやき町	中原村	125	54	1,050	350	-	-	-	-
	北茂安村	157	57	950	1,050	-	-	-	-
	南茂安村	149	64	950	1,050	-	-	-	-
	三川村	158	64	950	1,050	-	-	-	-
上峰町	上峰町	139	63	950	950	95	63	800	800
多久市	東多久	145	58	800	300	119	49	500	200
	南多久	145	55	800	300	109	50	500	200
	多久	127	52	700	300	83	45	500	200
	西多久	127	52	500	200	83	45	400	100
	北多久	127	52	700	300	83	45	500	200
小城市	小城町	125	76	993	200	125	76	993	200
	三日月村	131	62	1,232	200	131	62	1,232	200
	牛津町	147	61	1,400	200	147	61	1,400	200
	砥川村2-1	144	61	1,400	200	144	61	1,400	200
	芦刈村	152	64	1,270	200	152	64	1,270	200

2-1 耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額(2/4)

(単位：10a／千円)

市町名	旧市町村名	農用地区域内				農用地区域外			
		固定資産税評価額		耕作目的売買価格		固定資産税評価額		耕作目的売買価格	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
唐津市	唐津市	148	57	3,500	1,000	137	57	3,000	1,000
	鏡村	130	70	2,500	1,800	130	70	6,000	1,800
	久里村	123	62	3,500	2,500	136	62	3,500	2,500
	鬼塚村	130	83	3,000	1,500	130	83	2,500	1,500
	湊村	90	75	500	500	90	75	500	500
	大良村	90	41	1,000	500	90	41	1,000	500
	佐志町	136	180	1,000	1,000	500	450	2,000	1,000
	浜崎町	144	75	4,000	4,000	144	75	4,000	4,000
	玉島村	138	75	2,880	2,260	138	75	2,880	2,260
	巖木村	144	42	1,000	300	120	42	1,000	300
	相知町	110	56	1,200	400	70	21	700	150
	北波多村	120	59	900	450	92	45	855	405
	入野村	105	47	600	700	105	47	600	700
	切木村	105	47	700	700	105	47	700	700
	名護屋村	138	53	850	450	124	41	770	400
	打上村	146	56	900	460	129	46	800	380
	呼子町	168	70	600	600	113	57	600	600
七山村	82	54	750	300	82	54	750	300	
玄海町	有浦村	112	47	1,100	700	112	47	1,100	700
	値賀村	112	47	1,100	700	112	47	1,100	700
伊万里市	伊万里町	100	48	300	200	100	48	300	200
	黒川村	95	48	300	200	95	48	300	200
	波多津村	107	46	300	200	107	46	300	200
	南波多村	121	51	300	200	121	51	300	200
	大川村	132	47	300	200	132	47	300	200
	松浦村	127	51	300	200	127	51	300	200
	二里村	108	46	300	200	108	46	300	200
	東山代村	103	48	300	200	103	48	300	200
	山代町	109	50	300	200	109	50	300	200
有田町	有田町	144	54	1,680	500	-	-	-	-
	曲川村2-1	144	54	524	224	-	-	-	-
	大山村	144	54	650	400	-	-	-	-

2-1 耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額(3/4)

(単位：千円/10a)

市町名	旧市町村名	農用地区域内				農用地区域外			
		固定資産税評価額		耕作目的売買価格		固定資産税評価額		耕作目的売買価格	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
武雄市	武雄町	141	76	800	600	134	75	800	600
	朝日村	141	79	800	600	106	69	800	600
	橘村	140	68	900	500	104	57	900	500
	若木村	130	69	700	400	129	68	700	400
	武内村2-1	130	71	700	400	109	62	600	400
	西川登村	132	76	700	500	121	65	600	500
	東川登村	136	56	800	500	123	52	800	500
	住吉村	130	57	700	300	106	49	500	200
	中通村	130	60	700	300	106	49	500	200
	北方町	137	66	900	700	120	55	900	600
	橋下村2-1	139	68	1,000	700	137	56	900	600
大町町	大町町	141	57	1,100	500	137	70	1,000	500
江北町	江北村	142	67	1,200	308	142	67	1,200	308
白石町	白石町	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	六角村	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	須古村	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	橋下村2-2	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	北有明村	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	南有明村2-2	146	65	1,000	525	-	-	-	-
	新拓	129	65	650	325	-	-	-	-
	福富町	146	65	1,000	500	-	-	-	-
	南有明村2-1	146	65	1,000	525	-	-	-	-
	錦江村	146	65	1,000	525	-	-	-	-
	竜王村2-1	146	65	1,000	525	-	-	-	-
	新明	129	65	1,000	500	-	-	-	-
鹿島市	鹿島町	145	78	1,300	300	145	78	1,300	300
	能古見村	137	53	1,000	300	137	53	1,000	300
	古枝村	120	53	600	200	120	53	600	200
	浜町	123	50	800	300	123	50	800	300
	北鹿島村	147	-	1,200	-	-	-	-	-
		七浦村2-1	100	50	500	250	100	50	500

2-1 耕作目的田・畑売買価格と固定資産税評価額(4/4)

(単位：千円/10a)

市町名	旧市町村名	農用地区域内				農用地区域外			
		固定資産税評価額		耕作目的売買価格		固定資産税評価額		耕作目的売買価格	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
太良町	太良村	144	67	950	250	-	-	-	-
	大浦村	144	67	400	250	-	-	-	-
嬉野市	久間村	115	40	950	400	85	30	800	300
	五町田村	125	40	1,000	400	94	30	800	300
	塩田町2-1	120	44	950	400	95	30	800	300
	嬉野町	140	60	1,000	350	70	15	600	150
	吉田村2-1	140	50	1,000	330	60	10	500	100

2-2 使用目的変更(転用)田・畑売買価格(1/4)

(単位:円/3.3㎡)

市町名	旧市町村名	住 宅 用		商業・工業用地用		国県道・鉄道用		学校・公園・運動場 公立病院・公民館など	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
神崎市	神埼町	53,000	-	-	-	-	-	-	-
	西郷村	-	-	20,000	8,000	-	-	-	-
	仁比山村	40,000	40,000	-	-	-	-	-	-
	城田村	-	19,000	-	-	-	-	-	-
	境野村	-	-	20,000	-	-	-	-	-
	千歳村	-	-	7,500	-	-	-	18,811	-
	背振村	-	3,000	-	-	-	-	-	-
吉野ヶ里町	三田川村2-1	29,261	27,199	-	7,141	-	-	-	-
	東脊振村	27,585	12,811	-	-	-	-	-	-
みやき町	中原村	35,000	24,000	8,000	-	-	-	-	-
	北茂安村	14,000	25,000	14,000	32,000	-	-	-	-
	南茂安村	16,000	10,000	-	-	-	-	-	-
	三川村	5,000	-	-	-	-	-	-	-
上峰町	上峰町	26,400	26,400	-	-	-	-	19,800	19,800
多久市	東多久	5,000	2,500	8,000	3,000	-	-	-	-
	南多久	5,000	2,500	8,000	3,000	-	-	-	-
	多久	5,000	2,000	8,000	2,000	-	-	-	-
	西多久	4,000	2,000	6,000	2,000	-	-	-	-
	北多久	6,000	3,000	10,000	4,000	-	-	-	-
小城市	小城町	15,170	14,975	7,699	25,387	-	-	14,355	3,432
	三日月村	22,067	36,175	27,255	15,665	-	-	15,708	20,625
	牛津町	22,037	8,709	20,579	6,617	-	-	49,913	-
	砥川村2-1	8,663	11,560	19,642	-	-	-	-	-
	芦刈村	16,411	-	10,742	6,039	-	-	-	6,600

2-2 使用目的変更(転用)田・畑売買価格(2/4)

(単位:円/3.3㎡)

市町名	旧市町村名	住 宅 用		商業・工業用地用		国県道・鉄道用		学校・公園・運動場 公立病院・公民館など	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
唐津市	唐津市	-	-	-	-	-	-	-	-
	鏡村	25,000	-	30,000	-	-	-	-	-
	久里村	40,000	40,000	40,000	40,000	-	-	-	-
	鬼塚村	-	70,000	-	-	-	-	-	-
	湊村	-	-	-	-	-	-	-	-
	大良村	-	-	-	-	-	-	-	-
	佐志町	70,000	-	-	-	-	-	-	-
	浜崎町	35,800	26,900	-	39,900	-	-	-	-
	玉島村	-	-	-	-	-	-	-	-
	巖木村	10,000	10,000	4,000	4,000	-	-	-	-
	相知町	-	-	-	-	-	-	-	-
	北波多村	33,000	33,000	33,000	33,000	-	-	-	-
	入野村	-	-	-	30,000	-	-	-	-
	切木村	-	-	-	-	-	-	-	-
	名護屋村	-	-	-	-	-	-	-	-
	打上村	-	-	-	-	-	-	-	-
呼子町	-	23,887	-	15,000	-	-	-	-	
七山村	-	-	-	-	-	-	-	-	
玄海町	有浦村	-	-	-	-	5,940	4,290	-	-
	値賀村	-	-	-	-	5,940	4,290	-	-
伊万里市	伊万里町	17,716	35,693	130,107	4,958	-	-	-	-
	黒川村	155,206	19,964	24,726	1,784	-	-	-	-
	波多津村	9,764	7,816	2,284	31,000	-	-	-	-
	南波多村	12,086	33,539	-	2,275	-	-	-	-
	大川村	-	10,000	990	2,765	-	-	-	-
	松浦村	-	9,999	-	9,429	-	-	-	-
	二里村	35,504	37,797	159,918	12,692	-	-	-	-
	東山代村	13,490	25,984	13,490	11,968	-	-	-	-
	山代町	19,123	13,959	-	710	-	-	-	-
有田町	有田町	36,000	36,000	15,000	15,000	-	-	-	-
	曲川村2-1	30,000	37,000	2,000	3,900	-	-	-	-
	大山村	25,000	21,000	25,000	25,000	-	-	-	-

2-2 使用目的変更(転用) 田・畑売買価格(3/4)

(単位: 円/3.3㎡)

市町名	旧市町村名	住 宅 用		商業・工業用地用		国県道・鉄道用		学校・公園・運動場 公立病院・公民館など	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
武雄市	武雄町	39,600	39,600	49,900	46,200	57,090	34,320	-	-
	朝日村	38,900	38,900	44,980	44,980	55,700	33,480	-	-
	橘村	17,900	13,500	13,813	14,300	-	-	-	-
	若木村	11,400	23,100	31,300	25,100	-	-	-	-
	武内村2-1	14,900	14,900	19,500	21,700	-	-	-	-
	西川登村	17,500	15,000	36,600	21,500	-	-	-	-
	東川登村	24,100	22,000	17,300	17,300	-	-	-	-
	住吉村	19,200	17,800	25,300	30,100	-	-	-	-
	中通村	23,600	15,000	20,100	14,300	-	-	-	-
	北方町	18,800	15,700	19,000	16,000	-	-	-	-
	橋下村2-1	18,800	15,700	19,000	16,000	-	-	-	-
大町町	大町町	20,000	20,000	-	-	-	-	-	-
江北町	江北村	25,000	25,000	-	-	-	-	-	-
白石町	白石町	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	六角村	10,000	4,000	11,000	4,000	-	-	-	-
	須古村	10,000	4,000	11,000	5,000	-	-	-	-
	橋下村2-2	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	北有明村	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	南有明村2-2	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	新拓	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	福富町	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	南有明村2-1	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	錦江村	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	竜王村2-1	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
	新明	10,000	4,000	10,000	4,000	-	-	-	-
鹿島市	鹿島町	38,000	38,000	-	-	-	-	-	-
	能古見村	35,000	35,000	35,000	35,000	-	-	-	-
	古枝村	35,000	35,000	35,000	35,000	-	-	-	-
	浜町	35,000	35,000	35,000	35,000	-	-	-	-
	北鹿島村	40,000	-	40,000	-	-	-	-	-
	七浦村2-1	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	-	-

2-2 使用目的変更（転用）田・畑売買価格(4/4)

(単位：円/3.3㎡)

市町名	旧市町村名	住 宅 用		商業・工業用地用		国県道・鉄道用		学校・公園・運動場 公立病院・公民館など	
		田	畑	田	畑	田	畑	田	畑
太良町	太良村	40,000	-	-	-	-	-	-	-
	大浦村	40,000	-	-	-	-	-	-	-
嬉野市	久間村	-	12,000	-	-	-	-	-	-
	五町田村	-	-	-	-	-	-	-	-
	塩田町2-1	21,000	800	-	-	-	-	-	-
	嬉野町	35,000	62,000	2,400	92,000	-	-	-	-
	吉田村2-1	13,000	-	4,700	1,300	-	-	-	-