

田畑売買価格等に関する 調査結果

令和6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、農業政策推進の基礎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、令和4年5月2日から令和5年5月1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。

令和6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 調査対象市町と調査地区

調査は全市町を対象とし、調査地区は昭和25年1月1日当時の「旧市町村」とした。合併していない町については、全域を調査対象地区とした。

2 調査時点

令和5年5月1日を調査時点とした。なお、使用目的変更（転用）田畑売買価格は、令和5年5月1日を含む過去1年間の売買実例を参考とした。

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

耕作目的売買価格は、調査地区の状況を最もよく反映している田・畑について、調査時点で実際に取引されるであろう中田・中畑価格を調査した。

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	小城市(三日月, 牛津, 砥川2-1, 芦刈) 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(小城) 吉野ヶ里町(東脊振)		
	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) 嬉野市(久間, 五町田, 塩田2-1) 太良町(多良, 大浦)		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市町村用です。

令和5年 田畑売買価格等に関する調査票

- 令和5年5月1日 -

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)			
		コード	固定資産税評価額	価 格		コード	固定資産税評価額	価 格	
農用地区域	a	12	千円	千円	千円	16	千円	千円	千円
農用地区域外	b	31	千円	千円	千円	35	千円	千円	千円

◎前年(令和4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

◎令和5年の農用地区域の中田・中畑価格(上記表欄のa)は前年(令和4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
	51	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
	55	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				
		千	百	十	万	円	千	百	十	万	円
柑 橘 系 ()	71					000					000
リ ン ゴ ()	72					000					000
そ の 他 ()	73					000					000

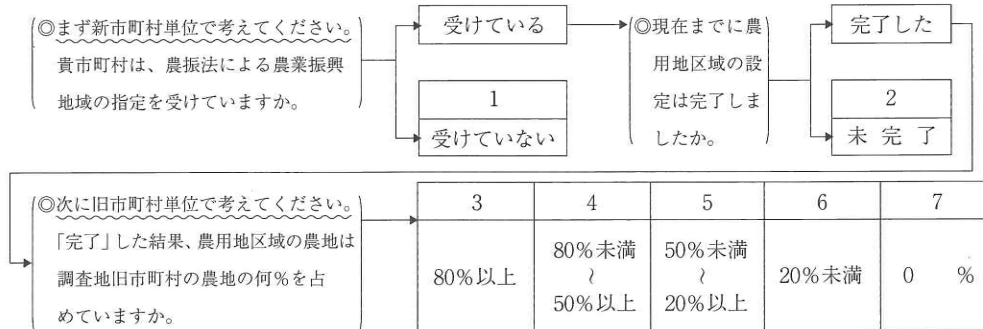
(注) 柑橘類の()内には、温州ミカン、甘夏、ハッサク、伊予カン、ネーブル等の名前を具体的に記入してください。なお、ユズ、スダチ、カボス等は柑橘類の中には含まれません。その他の()内には、柑橘類、リンゴ以外の果樹を具体的に記入してください。

(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)



◎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。

令和5年 田畑売買価格等に関する調査票

— 令和5年5月1日 —

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

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	都市計画法による区分	表欄コード	中田 (10a当たり)		中畑 (10a当たり)	
			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	市街化調整区域	a 01	千円	千円	05	千円
	その他の区域	b 12	千円	千円	16	千円
農用地 区域外	市街化調整区域	c 21	千円	千円	25	千円
	その他の区域	d 31	千円	千円	35	千円
	市街化区域	e 41	千円	千円	45	千円

貴市町村が、都市計画法による線引き「未完了」の場合は、「その他の区域」の該当欄に記入してください。

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。

◎前年(令和4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	都計法区分	コード	中田(10a当たり)	コード	中畑(10a当たり)
農用地 区域内	市街化 調整区域	81	千円	85	千円

◎令和5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(令和4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	コード	1	2	3	の 手引の 理由 番号	理由 具体的 な
	51	上昇	横ばい	下降		
畑	コード	1	2	3	の 手引の 理由 番号	理由 具体的 な
	55	上昇	横ばい	下降		

(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。

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	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四
市街化調整区域	a・c 62	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四
その他の区域	b・d 63	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四
畑 (3.3㎡当たり)						
市街化区域	e 65	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四
市街化調整区域	a・c 66	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四
その他の区域	b・d 67	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四	1万 千 百 十 四

(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	一	成園価格	未成園価格
柑橘類 ()	71	1万 千 百 十 四 000	1万 千 百 十 四 000
リンゴ ()	72	1万 千 百 十 四 000	1万 千 百 十 四 000
その他 ()	73	1万 千 百 十 四 000	1万 千 百 十 四 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、スダチ、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。

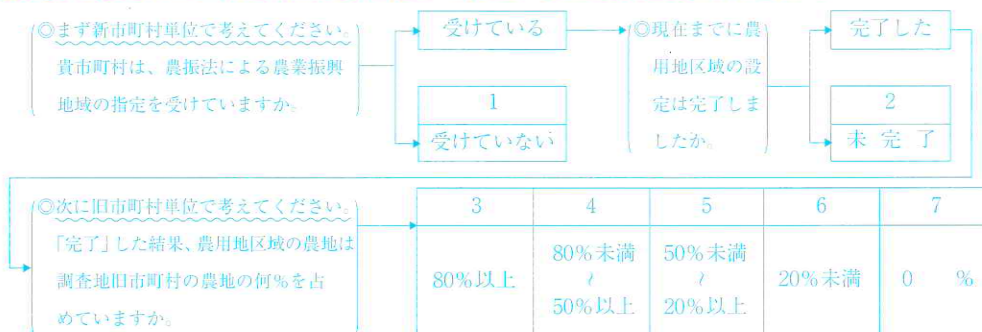
(備考)

(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。

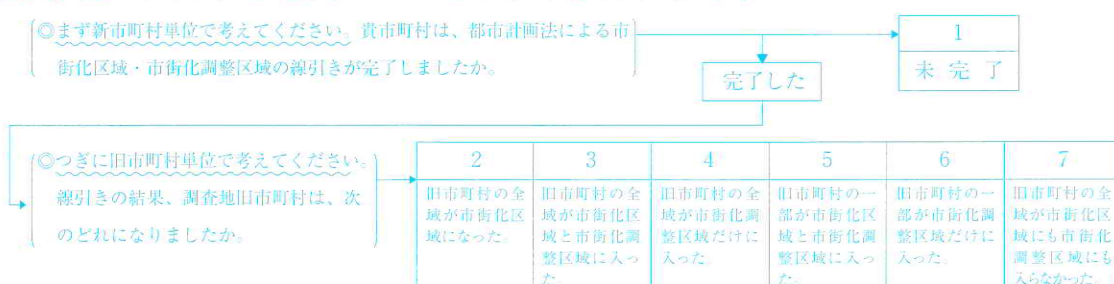
◎農振指標、都計指標に変更あるいは未記入があった場合は、手引にしたがい下記の項目番号に○をつけてください。

- 「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	164	124	155	75	66	73
		調整区域	価格	759	969	806	511	916	601
	その他の区域	固定資産	104		104	43		43	
		価格	466		466	214		214	
農用地区域外	調整区域	市街化	固定資産	164	126	155	75	55	70
		調整区域	価格	759	940	799	511	902	598
	その他の区域	固定資産	104		104	43		43	
		価格	466		466	214		214	
市街化区域	固定資産	15,859	13,837	15,145	16,110	11,273	14,403		
	価格		2,938	2,938		9,617	9,617		

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	5年	759	969	806	511	916	601
		4年	774	1,035	832	518	892	601
		比率	98	94	97	99	103	100
農用地区域外	市街化調整区域	5年	759	940	799	511	902	598
		4年	774	978	819	502	833	576
		比率	98	96	98	102	108	104
市街化区域		5年		2,938	2,938		9,617	9,617
		4年		3,243	3,243		9,512	9,512
		比率		91	91		101	101

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						
	商業・工場用						
	国県道・高速道・ 鉄道用						
	公共施設用						
市街化調整区域	住宅用	19,395		19,395	17,358		17,358
	商業・工場用	18,532	29,284	19,509	20,950	29,284	21,708
	国県道・高速道・ 鉄道用						
	公共施設用						
その他の区域	住宅用						
	商業・工場用	2,666		2,666	3,715		3,715
	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	843	412	777	285
		農山村	2	748	356	654	340
	松浦地域農山村		3	1,097	738	1,094	761
	山村		4	701	238	480	161
広域営農団地別	東部平坦		a	924	540	400	700
	中部平坦		b	810	195	771	195
	白石平坦		c	825	506	933	567
	天山松浦山麓		d	1,502	931	1,405	886
	国見山麓		e	436	257	300	200
	杵島山麓		f	756	456	689	433
	上場		g	783	589	754	586
	多良岳		h	779	278	553	231
	北部山間		i	300	100	300	100
県平均				886	492	845	498

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		
				5年	4年	比率	5年	4年	比率	5年	4年	比率	5年	4年	比率
経済地帯別	佐賀地域	平地農村	1	843	879	96	777	846	92	412	409	101	285	287	99
		農山村	2	748	699	107	654	653	100	356	362	98	340	336	101
	松浦地域農山村		3	1,097	1,129	97	1,094	1,130	97	738	773	95	761	801	95
	山村		4	701	658	107	480	564	85	238	246	97	161	180	89
広域営農団地別	東部平坦		a	924	920	100	400	700	57	540	540	100	700	700	100
	中部平坦		b	810	851	95	771	812	95	195	187	104	195	187	104
	白石平坦		c	825	900	92	933	925	101	506	506	100	567	500	113
	天山松浦山麓		d	1,502	1,557	96	1,405	1,460	96	931	967	96	886	923	96
	国見山麓		e	436	436	100	300	300	100	257	257	100	200	200	100
	杵島山麓		f	756	756	100	689	689	100	456	456	100	433	433	100
	上場		g	783	807	97	754	781	97	589	643	92	586	643	91
	多良岳		h	779	582	134	553	576	96	278	292	95	231	230	100
	北部山間		i	300	400	75	300	400	75	100	200	50	100	200	50
県平均				886	891	99	845	879	96	492	510	96	498	511	97

(1) 耕作目的売買価格県平均の推移

(単位：千円/10a)

		25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年
田	価格(千円)	1,090	1,038	1,015	1,008	989	969	960	946	923	891	886
	伸び率(%)	100.0	95.2	93.1	92.5	90.7	88.9	88.1	86.8	84.7	81.7	81.3
畑	価格(千円)	566	562	557	553	525	524	525	527	526	510	492
	伸び率(%)	100.0	99.3	98.4	97.7	92.8	92.6	92.8	93.1	92.9	90.1	86.9

(2) 住宅用地としての県平均転用価格の推移

(単位：円/3.3㎡)

		25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年
田	価格(円)	30,821	31,020	29,954	31,279	23,803	26,362	25,312	25,312	22,933	20,011	19,544
	伸び率(%)	100.0	100.6	97.2	101.5	77.2	85.5	82.1	82.1	74.4	64.9	63.4
畑	価格(円)	28,281	27,231	24,924	24,071	19,281	21,330	20,882	18,947	21,886	19,027	23,163
	伸び率(%)	100.0	96.3	88.1	85.1	68.2	75.4	73.8	67.0	77.4	67.3	81.9

※伸び率は平成25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	松浦地域 農山村	山村	平東部 坦	平中部 坦	平白 坦石	天山 山麓 松浦	山国 山麓 見	山杵 山麓 島	上場	多良 岳		山北 山麓 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	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													
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	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													

(2) 畑

		経済地帯別												計	
		佐賀地域			広域営農団地別										
		農平 村地	農山 山村	松浦 農山村 地域	山村	平東 坦部	平中 坦部	平白 坦石	天山 山麓 松浦	山国 山麓 見	山杵 山麓 島	上場	多良 岳		山北 山麓 部
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
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	米価など農産物価格が低い(不安定な)ため													12
	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													1
	6	農業後継者がいないため													3
	7	農地価格が農業収益等で買える限界まで達したため													1
	8	農地の買い手が少ないまたは買い控えのため													12
	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													1
	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													2
	12	その他													2
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													1
	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													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													3
	8	農地の買い手が少ないまたは買い控えのため													1
	9	あっせん事業等により価格水準が保たれているため													1
	10	負債整理のため農地売却が多いため													5
	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													1
	12	その他													

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	15,215	12,271	18,419	9,348				4,000
		農山村	2	21,426	22,997	22,691	28,614			4,000	
	松浦地域農山村		3	24,561	37,860	18,166	21,462				
	山村		4	17,176	8,652	18,500	1,000				
広域営農団地別	東部平坦		a	19,467	22,600	21,850	14,680				4,000
	中部平坦		b	24,996	30,860	20,513	58,042			4,000	
	白石平坦		c	11,588	5,671	11,500	5,786				
	天山松浦山麓		d	38,000	36,333	35,600	33,600				
	国見山麓		e	15,601	38,624	10,242	15,694				
	杵島山麓		f	22,289	23,267	30,698	27,364				
	上場		g				30,000				
	多良岳		h	16,177	14,137	21,618	4,628				
	北部山間		i								
県平均				19,544	23,163	19,546	19,131			4,000	4,000

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	200	200		
	松浦地域農山村		3	1,800	1,083		
	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	1,800	1,083		
	国見山麓		e				
	杵島山麓		f				
	上場		g				
	多良岳		h	200	200		
	北部山間		i				
県平均				1,000	730		

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	-	-	-	-	-	-	-	-	21,392	-
	西与賀村	170	852	-	-	170	852	-	-	14,544	-
	嘉瀬村	165	732	-	-	165	732	-	-	-	-
	巨勢村	175	693	-	-	175	693	-	-	13,236	-
	兵庫村	175	575	-	-	175	575	-	-	33,781	-
	高木瀬村	160	644	-	-	160	644	-	-	17,180	-
	北川副村	172	739	-	-	172	739	-	-	16,970	-
	本庄村	178	1,171	-	-	178	1,171	-	-	20,706	-
	鍋島村	165	727	-	-	165	727	-	-	17,153	-
	金立村	150	589	-	-	150	589	-	-	-	-
	久保泉村	150	442	-	-	150	442	-	-	-	-
	蓮池町2-1	160	617	-	-	160	617	-	-	-	-
	東川副村	165	810	-	-	165	810	-	-	5,452	-
	新北村	160	863	-	-	160	863	-	-	3,659	-
	春日村	150	962	-	-	150	962	-	-	10,374	-
	川上村	150	833	-	-	150	833	-	-	-	-
	松梅村	-	-	115	416	-	-	115	416	-	-
	小関村	-	-	100	385	-	-	100	385	-	-
	南山村2-1	-	-	115	602	-	-	115	602	-	-
	北山村	-	-	85	490	-	-	85	490	-	-
三瀬村	-	-	105	438	-	-	105	438	-	-	
中川副村	170	873	-	-	170	873	-	-	-	-	
大詫間村	160	769	-	-	160	769	-	-	-	-	
南川副村	165	815	-	-	165	815	-	-	-	-	
西川副村	170	639	-	-	170	639	-	-	-	-	
東与賀村	170	857	-	-	170	857	-	-	-	-	
久保田村	157	736	-	-	157	736	-	-	-	-	
鳥栖市	鳥栖町	136	985	-	-	132	951	-	-	27,879	7,181
	田代町	130	1,152	-	-	101	1,023	-	-	7,657	1,698
	基里村	131	1,096	-	-	135	1,025	-	-	17,263	2,219
	麓村	92	651	-	-	131	623	-	-	7,702	2,970
	旭村	135	790	-	-	142	879	-	-	10,537	620
基山町	117	1,140	-	-	117	1,140	-	-	11,982	-	

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	-	-	-	-	-	-	-	-	22,086	-
	西与賀村	79	378	-	-	79	378	-	-	13,604	-
	嘉瀬村	77	664	-	-	77	664	-	-	-	-
	巨勢村	77	561	-	-	77	561	-	-	17,160	-
	兵庫村	83	435	-	-	83	435	-	-	29,456	-
	高木瀬村	77	463	-	-	77	463	-	-	17,846	-
	北川副村	77	639	-	-	77	639	-	-	14,175	-
	本庄村	83	537	-	-	83	537	-	-	16,930	-
	鍋島村	77	356	-	-	77	356	-	-	19,326	-
	金立村	77	456	-	-	77	456	-	-	-	-
	久保泉村	68	417	-	-	68	417	-	-	-	-
	蓮池町2-1	77	602	-	-	77	602	-	-	-	-
	東川副村	77	669	-	-	77	669	-	-	8,191	-
	新北村	77	603	-	-	77	603	-	-	5,793	-
	春日村	77	702	-	-	77	702	-	-	12,648	-
	川上村	68	404	-	-	68	404	-	-	-	-
	松梅村	-	-	52	234	-	-	52	234	-	-
	小関村	-	-	35	234	-	-	35	234	-	-
	南山村2-1	-	-	52	249	-	-	52	249	-	-
	北山村	-	-	38	182	-	-	38	182	-	-
三瀬村	-	-	38	172	-	-	38	172	-	-	
中川副村	68	572	-	-	68	572	-	-	-	-	
大詫間村	68	347	-	-	68	347	-	-	-	-	
南川副村	68	399	-	-	68	399	-	-	-	-	
西川副村	68	541	-	-	68	541	-	-	-	-	
東与賀村	77	474	-	-	77	474	-	-	-	-	
久保田村	68	515	-	-	68	515	-	-	-	-	
鳥栖市	鳥栖町	81	892	-	-	65	512	-	-	23,514	650
	田代町	67	749	-	-	46	1,206	-	-	7,828	18,000
	基里村	62	1,030	-	-	62	947	-	-	3,890	24,200
	麓村	77	951	-	-	46	1,287	-	-	6,796	2,718
	旭村	60	750	-	-	61	333	-	-	13,628	2,515
基山町	50	1,125	-	-	50	1,125	-	-	11,982	-	

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
唐津市	唐津市	148	57	3,600	1,000	137	57	3,000	1,000
	鏡村	130	70	1,800	1,800	130	70	1,800	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	80	100	500	500	80	100	500	500
	大良村	90	40	700	400	90	40	700	400
	佐志町	136	180	500	500	500	450	1,500	500
	浜崎町	138	65	3,700	3,700	138	65	3,700	3,700
	玉島村	133	60	2,790	2,200	133	60	2,790	2,200
	巖木村	126	126	600	100	126	47	600	100
	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	500	500	105	47	500	500
	切木村	105	47	700	500	105	47	700	500
	名護屋村	131	50	799	660	117	38	725	648
	打上村	138	53	880	662	122	43	756	654
呼子町	168	70	600	600	113	57	600	600	
七山村	82	54	750	300	82	54	750	300	
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

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：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
伊万里市	伊万里町	102	49	300	200	102	49	300	200
	黒川村	96	49	300	200	96	49	300	200
	波多津村	113	47	300	200	113	47	300	200
	南波多村	125	52	300	200	125	52	300	200
	大川村	132	47	300	200	132	47	300	200
	松浦村	129	51	300	200	129	51	300	200
	二里村	109	47	300	200	109	47	300	200
	東山代村	104	48	300	200	104	48	300	200
武雄市	山代町	108	51	300	200	108	51	300	200
	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
鹿島市	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
	鹿島町	-	-	1,300	300	-	-	-	-
	能古見村	-	-	1,000	300	-	-	-	-
	古枝村	-	-	600	200	-	-	-	-
	浜町	-	-	800	300	-	-	-	-
鹿島市	北鹿島村	-	-	1,200	-	-	-	-	-
	七浦村2-1	-	-	314	97	-	-	-	-

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
小城市	小城町	126	79	821	200	126	79	821	200
	三日月村	118	62	1,001	200	118	62	1,001	200
	牛津町	146	60	979	200	146	60	979	200
	砥川村2-1	143	60	1,224	200	143	60	1,224	200
	芦刈村	151	64	1,003	200	151	64	1,003	200
嬉野市	久間村	123	51	750	312	93	29	700	280
	五町田村	128	57	720	330	99	45	667	280
	塩田町2-1	135	47	700	330	95	31	650	289
	嬉野町	147	59	805	330	74	23	450	157
	吉田村2-1	142	52	750	300	69	20	300	150
神崎市	神埼町	137	72	900	350	137	72	800	350
	西郷村	137	72	800	200	120	72	700	200
	仁比山村	108	200	700	200	125	200	600	200
	城田村	154	-	700	-	154	-	700	-
	境野村	154	-	700	-	154	-	600	-
	千歳村	154	-	700	-	154	-	600	-
	背振村	85	41	300	100	85	41	300	100
吉野ヶ里町	三田川村2-1	139	58	500	100	139	58	500	100
	東脊振村	139	58	500	100	139	58	500	100
みやき町	中原村	125	54	1,050	350	-	-	-	-
	北茂安村	157	64	970	550	-	-	-	-
	南茂安村	149	64	950	550	-	-	-	-
	三川村	158	64	950	550	-	-	-	-
上峰町	上峰町	139	60	700	700	95	60	400	700

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
玄海町	有浦村	130	49	1,000	600	130	49	1,000	600
	値賀村	116	61	1,000	600	116	61	1,000	600
有田町	有田町	111	54	1,380	400	-	-	-	-
	曲川村2-1	111	54	650	500	-	-	-	-
	大山村	111	54	496	378	-	-	-	-
大町町	大町町	146	57	1,000	500	137	70	1,000	500
江北町	江北村	138	67	900	300	-	-	-	-
白石町	白石町	146	65	800	500	-	-	-	-
	六角村	146	65	800	500	-	-	-	-
	須古村	146	65	800	500	-	-	-	-
	橋下村2-2	146	65	800	500	-	-	-	-
	北有明村	146	65	800	500	-	-	-	-
	南有明村2-2	146	65	800	525	-	-	-	-
	新拓	129	65	600	325	-	-	-	-
	福富町	146	65	800	500	-	-	-	-
	南有明村2-1	146	65	800	525	-	-	-	-
	錦江村	129	65	800	500	-	-	-	-
	竜王村2-1	146	65	800	525	-	-	-	-
	新明	129	65	800	500	-	-	-	-
太良町	太良村	144	67	784	270	-	-	-	-
	大浦村	144	67	400	270	-	-	-	-

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
唐津市	唐津市	-	-	-	-	-	-	-	-
	鏡村	40,000	30,000	40,000	30,000	-	-	-	-
	久里村	40,000	40,000	60,000	60,000	-	-	-	-
	鬼塚村	-	70,000	-	-	-	-	-	-
	湊村	-	-	-	-	-	-	-	-
	大良村	-	-	-	-	-	-	-	-
	佐志町	70,000	-	-	-	-	-	-	-
	浜崎町	30,000	30,000	30,000	30,000	-	-	-	-
	玉島村	15,000	15,000	15,000	15,000	-	-	-	-
	巖木村	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	
七山村	-	-	-	-	-	-	-	-	
多久市	東多久	-	-	-	-	-	-	-	-
	南多久	-	-	-	-	-	-	-	-
	多久	-	-	-	-	-	-	-	-
	西多久	-	-	-	-	-	-	-	-
	北多久	-	-	-	-	-	-	-	-

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
伊万里市	伊万里町	15,167	138,004	52,244	15,999	-	-	-	-
	黒川村	4,919	63,462	14,210	411	-	-	-	-
	波多津村	9,764	29,994	1,635	986	-	-	-	-
	南波多村	7,399	6,155	2,243	2,021	-	-	-	-
	大川村	-	2,475	980	1,417	-	-	-	-
	松浦村	-	25,494	1,196	665	-	-	-	-
	二里村	29,056	19,740	19,965	78,362	-	-	-	-
	東山代村	28,542	102,435	9,296	53,147	-	-	-	-
武雄市	山代町	19,657	13,959	2,939	2,301	-	-	-	-
	武雄町	39,600	39,600	49,900	46,200	-	-	-	-
	朝日村	38,900	38,900	44,980	44,980	-	-	-	-
	橘村	11,400	23,100	31,300	25,100	-	-	-	-
	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	-	-	-	-
鹿島市	橋下村2-1	18,800	15,700	19,000	16,000	-	-	-	-
	鹿島町	29,107	28,224	-	-	-	-	-	-
	能古見村	17,945	5,985	-	-	-	-	-	-
	古枝村	12,802	-	-	-	-	-	-	-
	浜町	-	-	-	-	-	-	-	-
	北鹿島村	-	-	79,860	-	-	-	-	-
	七浦村2-1	-	-	-	-	-	-	-	-

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
小城市	小城町	34,000	22,000	28,000	6,000	-	-	-	-
	三日月村	30,000	33,000	35,000	31,000	-	-	-	-
	牛津町	16,000	16,000	24,000	25,000	-	-	-	-
	砥川村2-1	-	-	-	-	-	-	-	-
	芦刈村	31,000	44,000	21,000	-	-	-	-	-
嬉野市	久間村	12,000	13,000	4,000	4,000	-	-	-	-
	五町田村	7,979	7,979	11,000	1,000	-	-	-	-
	塩田町2-1	16,000	18,000	7,000	7,000	-	-	-	-
	嬉野町	27,583	14,970	33,000	1,000	-	-	-	-
	吉田村2-1	6,000	5,000	4,000	1,000	-	-	-	-
神崎市	神埼町	22,578	-	18,468	-	-	-	-	-
	西郷村	20,980	-	14,652	-	-	-	-	-
	仁比山村	-	8,019	16,110	-	-	-	-	-
	城田村	-	-	10,726	-	-	-	-	-
	境野村	22,871	-	13,360	13,209	-	-	-	-
	千歳村	10,532	-	18,326	-	-	-	-	-
	背振村	-	-	-	-	-	-	-	-
吉野ヶ里町	三田川村2-1	32,000	40,000	26,000	-	-	-	-	-
	東脊振村	30,000	53,000	-	215,000	-	-	4,000	-
みやき町	中原村	27,000	34,000	9,000	14,000	-	-	-	-
	北茂安村	-	27,000	38,000	29,000	-	-	-	4,000
	南茂安村	-	-	-	2,000	-	-	-	-
	三川村	5,000	3,000	14,000	2,000	-	-	-	-
上峰町	上峰町	26,400	26,400	26,400	26,400	-	-	-	-

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
玄海町	有浦村	-	-	-	-	-	-	-	-
	値賀村	-	-	-	-	-	-	-	-
有田町	有田町	-	16,500	3,300	7,410	-	-	-	-
	曲川村2-1	7,576	3,695	4,654	20,654	-	-	-	-
	大山村	18,333	41,570	-	4,950	-	-	-	-
大町町	大町町	13,100	-	-	-	-	-	-	-
江北町	江北村	14,700	-	-	-	-	-	-	-
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	11,000	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	-	-	-	-
太良町	太良村	-	19,938	12,463	1,132	-	-	-	-
	大浦村	-	-	-	17,263	-	-	-	-