

森林の売買に関する情報

～山を買いいたいという話があったときには～

令和5年12月 林野庁

- ・都市近郊林のような価値水準の高い地域以外での森林の取引においては、土地そのものの価値よりも、その土地に生育している立木の価値で評価されることが多く、立木の樹種や量（材積）、搬出条件や市況等により価格が左右されます。
- ・売却を検討する際には、森林の土地のみならず、その上にある立木の樹種や材積等の情報をしっかりと把握したり、買い手に尋ねたりすることが重要です。
- ・また、立木価格については、以下の公開情報が参考になります。

立木価格に関する公開情報

■ 一般財団法人 日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」

＜全国平均山元立木価格（北海道及び沖縄県を除く）＞

| 区分 | 単位 | 普通品等価格（円） | |
|--------|----------------------|-----------|---------|
| | | 2023年3月 | 2022年3月 |
| 山元立木価格 | | | |
| スギ価格 | 1 m ³ 当たり | 4,361 | 4,994 |
| ヒノキ価格 | | 8,865 | 10,840 |
| マツ価格 | | 2,672 | 2,729 |

＜計算例＞

仮に1haのスギの人工林を所有し、そこに400m³の立木材積（歩留まりを0.75とした場合、利用材積は300m³となる）がある場合、その価格は、

（2023年3月の結果を使った場合） $400 \times 0.75 \times 4,361 = 1,308,300$ （円）
（2022年3月の結果を使った場合） $400 \times 0.75 \times 4,994 = 1,498,200$ （円）と計算できます。

1ha当たり利用材積

利用材積1m³当たりのスギ山元立木価格

ただし、これは上記表の全国平均の価格水準の森林であると仮定した場合の計算ですので、一つの目安の金額にはなりますが、実際には個々の森林内の立木の質等によって価格は変わるものであることに留意が必要です。

- ・山元立木価格は、規格が末口径20～22 cm、長さ3.65～4m程度の並丸太（利用材積という）について、最寄木材市場渡し素材価格から伐木・造材及び運搬費等の生産諸経費を差し引いた利用材積1m³当たりの価格を採用しています。
- ・2022年3月調査時点の価格については、2021年の輸入木材製品の不足・価格高騰が顕著となったこと（いわゆるウッドショック）の影響を受けて上昇しました。2023年3月調査時点の価格については前年と比べて低下しているものの、2021年3月調査時点よりも高い水準となっています。

上記の表では調査結果の一部を抜粋して掲載しています。詳細についてはこちらをご覧ください。

【公表資料】田畑価格及び賃借料調、山林素地及び山元立木価格調（2022年3月末）の調査結果
(<https://www.reinet.or.jp/?p=29891>)

森林の土地の所有者届出制度

- ・個人、法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積に関わらず市町村長への届出をしなければなりません。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出を提出している方は対象外です。

森林の土地の所有者届出制度の詳細はこちらをご覧ください。

森林の土地の所有者届出制度 (<https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/todokede/>)

■ 一般財団法人 日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」〈抜粋〉

〈都道府県別平均山元立木価格（普通品等 円/m²）〉

単位：円

| 都道府県 | 杉 | | | 桧 | | | 松 | | |
|------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
| | 2023年 | 2022年 | 対前年比 | 2023年 | 2022年 | 対前年比 | 2023年 | 2022年 | 対前年比 |
| 北海道 | - | - | - | - | - | - | 5,446 | 4,933 | 110.4% |
| 青森 | 3,315 | 3,970 | 83.5% | - | - | - | 3,344 | 3,220 | 103.9% |
| 岩手 | 3,820 | 4,725 | 80.8% | - | - | - | 5,277 | 5,196 | 101.6% |
| 宮城 | 3,807 | 4,510 | 84.4% | 6,281 | 7,897 | 79.5% | 2,275 | 2,386 | 95.3% |
| 秋田 | 3,605 | 4,496 | 80.2% | - | - | - | - | - | - |
| 山形 | 4,505 | 4,735 | 95.1% | - | - | - | 2,467 | 2,700 | 91.4% |
| 福島 | 3,453 | 4,367 | 79.1% | 7,500 | 10,500 | 71.4% | 2,275 | 2,333 | 97.5% |
| 茨城 | 4,090 | 4,567 | 89.6% | 8,456 | 9,065 | 93.3% | - | - | - |
| 栃木 | 4,790 | 5,710 | 83.9% | 10,184 | 12,741 | 79.9% | - | - | - |
| 群馬 | 3,689 | 4,414 | 83.6% | 7,006 | 8,614 | 81.3% | 2,940 | 2,550 | 115.3% |
| 埼玉 | 3,000 | 3,000 | 100.0% | 7,000 | 9,500 | 73.7% | - | - | - |
| 千葉 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 東京 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 神奈川 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 新潟 | 3,743 | 4,273 | 87.6% | - | - | - | - | - | - |
| 富山 | 3,029 | 3,663 | 82.7% | - | - | - | - | - | - |
| 石川 | 2,750 | 3,000 | 91.7% | 6,729 | 8,600 | 78.2% | - | 2,167 | - |
| 福井 | 3,778 | 4,563 | 82.8% | 7,357 | 9,250 | 79.5% | - | - | - |
| 山梨 | 3,450 | 3,805 | 90.7% | 7,150 | 9,344 | 76.5% | 3,375 | 3,250 | 103.8% |
| 長野 | 3,164 | 3,444 | 91.9% | 6,833 | 9,077 | 75.3% | 3,323 | 3,173 | 104.7% |
| 岐阜 | 3,265 | 3,634 | 89.8% | 8,284 | 10,372 | 79.9% | - | - | - |
| 静岡 | 3,919 | 4,454 | 88.0% | 7,519 | 9,750 | 77.1% | - | - | - |
| 愛知 | 2,750 | 3,000 | 91.7% | 7,000 | 8,745 | 80.0% | - | - | - |
| 三重 | 3,933 | 4,681 | 84.0% | 8,514 | 10,109 | 84.2% | - | - | - |
| 滋賀 | 3,894 | 4,600 | 84.7% | 7,449 | 9,393 | 79.3% | - | - | - |
| 京都 | 3,500 | 3,965 | 88.3% | 6,600 | 7,473 | 88.3% | - | - | - |
| 大阪 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 兵庫 | 2,460 | 2,667 | 92.2% | 6,227 | 7,000 | 89.0% | - | - | - |
| 奈良 | 3,500 | 3,600 | 97.2% | 8,020 | 8,533 | 94.0% | - | - | - |
| 和歌山 | 3,365 | 3,524 | 95.5% | 6,396 | 7,838 | 81.6% | - | - | - |
| 鳥取 | 3,286 | 3,413 | 96.3% | 6,722 | 8,667 | 77.6% | - | - | - |
| 島根 | 3,273 | 3,680 | 88.9% | 6,480 | 7,550 | 85.8% | 3,000 | 3,260 | 92.0% |
| 岡山 | 3,250 | 3,722 | 87.3% | 7,667 | 8,533 | 89.9% | 2,943 | 3,000 | 98.1% |
| 広島 | 3,159 | 3,391 | 93.2% | 6,932 | 8,504 | 81.5% | 3,031 | 3,226 | 94.0% |
| 山口 | 3,363 | 3,823 | 88.0% | 6,985 | 8,625 | 81.0% | 2,750 | 3,000 | 91.7% |
| 徳島 | 4,017 | 4,822 | 83.3% | 8,050 | 10,000 | 80.5% | 2,467 | 2,667 | 92.5% |
| 香川 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 愛媛 | 4,368 | 5,128 | 85.2% | 8,406 | 10,600 | 79.3% | 2,689 | 3,036 | 88.6% |
| 高知 | 4,079 | 4,389 | 92.9% | 8,061 | 10,169 | 79.3% | - | - | - |
| 福岡 | 3,639 | 4,438 | 82.0% | 7,770 | 9,935 | 78.2% | - | - | - |
| 佐賀 | 3,556 | 4,300 | 82.7% | 8,131 | 9,089 | 89.5% | - | - | - |
| 長崎 | 3,783 | 4,513 | 83.8% | 8,243 | 9,800 | 84.1% | - | - | - |
| 熊本 | 4,378 | 4,955 | 88.4% | 8,167 | 9,820 | 83.2% | - | - | - |
| 大分 | 3,864 | 4,533 | 85.2% | 7,863 | 9,534 | 82.5% | - | 1,867 | - |
| 宮崎 | 4,309 | 4,750 | 90.7% | 7,355 | 8,918 | 82.5% | 2,575 | 3,030 | 85.0% |
| 鹿児島 | 4,294 | 4,538 | 94.6% | 7,220 | 8,636 | 83.6% | - | - | - |

「-」の都道府県は、集計客体数が少ないため、表象できなかった。