

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7年1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）	
		2024年3月	2023年3月
山元立木価格			
スギ価格	1 m ³ 当たり	4,127	4,361
ヒノキ価格		8,940	8,865
マツ価格		2,570	2,672

＜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、

（2024年3月の結果を使った場合） $400 \times 0.75 \times 4,127 = 1,238,100$ （円）
（2023年3月の結果を使った場合） $400 \times 0.75 \times 4,361 = 1,308,300$ （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。

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（2024年3月末）の調査結果
(<https://www.reinet.or.jp/?p=34678>)

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／㎡）＞

単位：円

都道府県	杉			桧			松		
	2024年	2023年	対前年比	2024年	2023年	対前年比	2024年	2023年	対前年比
北海道	－	－	－	－	－	－	5,079	5,446	93.3%
青森	2,966	3,315	89.5%	－	－	－	3,283	3,344	98.2%
岩手	3,521	3,820	92.2%	－	－	－	4,867	5,277	92.2%
宮城	3,570	3,807	93.8%	6,409	6,281	102.0%	2,375	2,275	104.4%
秋田	3,776	3,605	104.7%	－	－	－	－	－	－
山形	4,046	4,505	89.8%	－	－	－	2,467	2,467	100.0%
福島	3,620	3,453	104.8%	7,620	7,500	101.6%	2,300	2,275	101.1%
茨城	4,060	4,090	99.3%	8,233	8,456	97.4%	－	－	－
栃木	4,830	4,790	100.8%	10,193	10,184	100.1%	－	－	－
群馬	3,290	3,689	89.2%	6,930	7,006	98.9%	2,610	2,940	88.8%
埼玉	3,000	3,000	100.0%	7,000	7,000	100.0%	－	－	－
千葉	－	－	－	－	－	－	－	－	－
東京	－	－	－	－	－	－	－	－	－
神奈川	－	－	－	－	－	－	－	－	－
新潟	3,510	3,743	93.8%	－	－	－	－	－	－
富山	3,171	3,029	104.7%	－	－	－	－	－	－
石川	2,500	2,750	90.9%	6,800	6,729	101.1%	－	－	－
福井	3,700	3,778	97.9%	7,333	7,357	99.7%	－	－	－
山梨	3,215	3,450	93.2%	6,727	7,150	94.1%	3,250	3,375	96.3%
長野	2,875	3,164	90.9%	7,038	6,833	103.0%	3,200	3,323	96.3%
岐阜	3,071	3,265	94.1%	8,085	8,284	97.6%	－	－	－
静岡	3,256	3,919	83.1%	7,384	7,519	98.2%	－	－	－
愛知	2,500	2,750	90.9%	7,000	7,000	100.0%	－	－	－
三重	3,500	3,933	89.0%	8,654	8,514	101.6%	－	－	－
滋賀	2,550	3,894	65.5%	6,850	7,449	92.0%	－	－	－
京都	3,300	3,500	94.3%	6,433	6,600	97.5%	－	－	－
大阪	－	－	－	－	－	－	－	－	－
兵庫	2,500	2,460	101.6%	5,000	6,227	80.3%	－	－	－
奈良	3,600	3,500	102.9%	8,475	8,020	105.7%	－	－	－
和歌山	3,000	3,365	89.2%	6,500	6,396	101.6%	－	－	－
鳥取	2,950	3,286	89.8%	7,125	6,722	106.0%	－	－	－
島根	3,050	3,273	93.2%	6,650	6,480	102.6%	2,950	3,000	98.3%
岡山	3,000	3,250	92.3%	7,500	7,667	97.8%	3,000	2,943	101.9%
広島	2,772	3,159	87.7%	6,762	6,932	97.5%	2,980	3,031	98.3%
山口	3,020	3,363	89.8%	6,875	6,985	98.4%	2,500	2,750	90.9%
徳島	3,720	4,017	92.6%	7,940	8,050	98.6%	2,333	2,467	94.6%
香川	－	－	－	－	－	－	－	－	－
愛媛	4,108	4,368	94.0%	8,585	8,406	102.1%	2,625	2,689	97.6%
高知	3,711	4,079	91.0%	8,147	8,061	101.1%	－	－	－
福岡	3,668	3,639	100.8%	8,176	7,770	105.2%	－	－	－
佐賀	3,129	3,556	88.0%	8,160	8,131	100.4%	－	－	－
長崎	4,033	3,783	106.6%	8,561	8,243	103.9%	－	－	－
熊本	4,273	4,378	97.6%	8,662	8,167	106.1%	－	－	－
大分	3,586	3,864	92.8%	7,993	7,863	101.7%	－	－	－
宮崎	3,941	4,309	91.5%	7,360	7,355	100.1%	2,000	2,575	77.7%
鹿児島	4,269	4,294	99.4%	7,545	7,220	104.5%	－	－	－

「－」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。