

森林の売買に関する情報

～山を買いたいという話があったときには～

令和7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）	
		2025年3月	2024年3月
スギ価格	1 m³当たり	4,026	4,127
ヒノキ価格		9,494	8,940
マツ価格		2,453	2,570

<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、

$$(2025年3月の結果を使った場合) \quad 400 \times 0.75 \times 4,026 = 1,207,800 \text{ (円)}$$

$$(2024年3月の結果を使った場合) \quad 400 \times 0.75 \times 4,127 = 1,238,100 \text{ (円)} \text{ と計算できます。}$$

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。

- ・山元立木価格とは、末口径20~22 cm、長さ3.65~4m の並丸太程度を標準とした利用材積1 m³当たりについて、最寄木材市場渡し素材価格から伐木・造材・運搬費等の生産諸経費を差し引いた価格をいいます。

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】田畠価格及び賃借料調、山林素地及び山元立木価格調（2025年3月末）の調査結果

<https://www.reinet.or.jp/?p=37197>

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/>)

■ 都道府県別平均山元立木価格（円／m³）

単位：円

都道府県	スギ			ヒノキ			マツ		
	2025年	2024年	対前年比	2025年	2024年	対前年比	2025年	2024年	対前年比
北海道	-	-	-	-	-	-	4,994	5,079	98.3%
青森	2,908	2,966	98.0%	-	-	-	3,200	3,283	97.5%
岩手	3,448	3,521	97.9%	-	-	-	4,756	4,867	97.7%
宮城	3,482	3,570	97.5%	6,900	6,409	107.7%	2,440	2,375	102.7%
秋田	3,698	3,776	97.9%	-	-	-	-	-	-
山形	3,879	4,046	95.9%	-	-	-	2,200	2,467	89.2%
福島	3,491	3,620	96.4%	8,350	7,620	109.6%	2,250	2,300	97.8%
茨城	3,928	4,060	96.7%	8,540	8,233	103.7%	-	-	-
栃木	4,653	4,830	96.3%	10,937	10,193	107.3%	-	-	-
群馬	3,164	3,290	96.2%	7,300	6,930	105.3%	-	2,610	-
埼玉	3,150	3,000	105.0%	7,000	7,000	100.0%	-	-	-
千葉	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東京	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神奈川	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新潟	3,130	3,510	89.2%	-	-	-	-	-	-
富山	2,500	3,171	78.8%	-	-	-	-	-	-
石川	2,400	2,500	96.0%	7,200	6,800	105.9%	-	-	-
福井	3,600	3,700	97.3%	8,000	7,333	109.1%	-	-	-
山梨	3,220	3,215	100.2%	7,000	6,727	104.1%	3,000	3,250	92.3%
長野	2,910	2,875	101.2%	7,329	7,038	104.1%	3,007	3,200	94.0%
岐阜	3,067	3,071	99.9%	8,837	8,085	109.3%	-	-	-
静岡	3,175	3,256	97.5%	7,556	7,384	102.3%	-	-	-
愛知	2,500	2,500	100.0%	7,000	7,000	100.0%	-	-	-
三重	3,450	3,500	98.6%	8,992	8,654	103.9%	-	-	-
滋賀	2,564	2,550	100.5%	7,127	6,850	104.0%	-	-	-
京都	3,322	3,300	100.7%	6,757	6,433	105.0%	-	-	-
大阪	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兵庫	2,567	2,500	102.7%	5,250	5,000	105.0%	-	-	-
奈良	3,350	3,600	93.1%	8,958	8,475	105.7%	-	-	-
和歌山	2,938	3,000	97.9%	7,000	6,500	107.7%	-	-	-
鳥取	2,833	2,950	96.0%	7,500	7,125	105.3%	-	-	-
島根	3,077	3,050	100.9%	7,264	6,650	109.2%	2,809	2,950	95.2%
岡山	3,000	3,000	100.0%	7,625	7,500	101.7%	2,000	3,000	66.7%
広島	2,643	2,772	95.3%	7,063	6,762	104.5%	2,915	2,980	97.8%
山口	3,008	3,020	99.6%	7,184	6,875	104.5%	-	2,500	-
徳島	3,671	3,720	98.7%	8,267	7,940	104.1%	2,000	2,333	85.7%
香川	-	-	-	-	-	-	-	-	-
愛媛	4,040	4,108	98.3%	8,791	8,585	102.4%	2,633	2,625	100.3%
高知	3,600	3,711	97.0%	8,538	8,147	104.8%	-	-	-
福岡	3,600	3,668	98.1%	9,000	8,176	110.1%	-	-	-
佐賀	3,150	3,129	100.7%	8,911	8,160	109.2%	-	-	-
長崎	3,967	4,033	98.4%	9,348	8,561	109.2%	-	-	-
熊本	4,000	4,273	93.6%	9,116	8,662	105.2%	-	-	-
大分	3,463	3,586	96.6%	8,598	7,993	107.6%	-	-	-
宮崎	3,905	3,941	99.1%	7,865	7,360	106.9%	2,000	2,000	100.0%
鹿児島	4,162	4,269	97.5%	8,055	7,545	106.8%	-	-	-

資料：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」

「-」の都道府県は、集計対象数が少ないとため、数値を掲載していません。