

田畑価格及び賃借料調 (平成 23 年 3 月末現在)

山林素地及び山元立木価格調 (平成 23 年 3 月末現在)

一般財団法人日本不動産研究所 研究部

平成 23 年 11 月 1 日 (火)

田畑価格及び山林価格調査

平成23年11月1日（火）
一般財団法人 日本不動産研究所

1 調査方法の概要

(1) 田畑価格及び賃借料調

・この調査は、都道府県で農地事情を最もよく反映するとみられる市町村（昭和25年2月現在の行政区域）約1,500を選定し、当該市町村の田畑を生産力及び耕地条件等によって「上の中・普通・下の中」の品等に区分した3月末現在の田畑価格及び賃借料について市町村役場又は農業委員会等に調査票を送付し回答を得ている。今回の回収率は69.8%である。

・田畑価格及び賃借料調は、農地を農地として利用する売買の価格を調査するため、「宅地見込み等が織り込まれ、著しく高額な価格」を除いた普通品等の実測10a当たりの価格及び賃借料を採用した。

なお、今回調査では、東日本大震災による津波により農地の流失等が約15千haに達した宮城県、原子力発電所事故が発生した福島県については、状況把握が困難であったことから表象できなかった。

(2) 山林素地及び山元立木価格調

・この調査は、都道府県で林業事情を最もよく反映するとみられる市町村（昭和25年2月現在の行政区域）約1,000を選定し、山林素地価格は当該市町村の山林を立地条件等によって「上の中・普通・下の中」の品等に区分した用材林地（針葉樹林地）・薪炭林地（広葉樹林地）別、山元立木価格は杉・桧・松・薪炭材別の各3月末現在の価格について、市町村役場又は森林組合等に調査票を送付し回答を得ている。今回の回収率は69.8%である。

・山林素地価格は、林地を林地として利用する売買の価格を調査するため、「宅地見込み又は観光開発等により著しく高額な価格」を除いた普通品等の実測10a当たり価格を採用した。

・山元立木価格は、規格が末口径20～22cm、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た。

2 調査結果の概要（平成23年3月末現在）

(1) 田畑価格及び賃借料調

① 全国平均の普通品等実測10a当たりの価格は、田が84万6028円、畑が48万5495円で、前年に比べ田は△3.0%、畑は△4.5%それぞれ低下した。これは、年々農業従事者が減少するとともに高齢化が進展していることなどから、買い入れ意欲が低下したことによるものである。

田価格は、近年の米価の収益性の低迷に加えて平成22年産米取引が大きく下落したことが影響したものとみられる。このため、平成4年の119万2792円をピークに平成5年以降19年連続の下落となった。

畑価格は、高齢化の進展に伴い普通作物をはじめ、野菜や花き栽培の規模縮小あるいは撤退に追い込まれるケースが生じていることから、条件不利地域を中心として下落したものとみられる。これは平成4年以降20年連続の下落である。

田価格が下落した理由をみると、「米価の下落」33.0%、「農業後継者の減少」24.6%、「高齢化」23.0%の順で、「米価の下落」を理由とする割合が最も高く、「米価の下落」は、特に東北（52.5%）・北陸（41.8%）・九州（39.7%）と高くなっており、これまで良質米を生産してきた米産地の米作経営に深刻な影響を与えていることの表れとみられる。

畑価格が下落した理由をみると、「高齢化」26.2%、「農業後継者の減少」25.0%、「買い手がない」24.3%の順で、「高齢化」は、関東（34.6%）、東山（33.0%）、九州（31.8%）で3割を超えており、これらの地域での畑作経営の継続性が危ぶまれている。

② 全国平均の普通品等10a当たり田畑の賃借料は、田が1万1145円、畑が5,706円で、前年に比べ田が△3.6%、畑が△2.0%それぞれ低下した。これは、主に農業従事者の減少と高齢化の進展などにより、借り手が減少していることによる。

田の賃借料は、米の消費量が減少していることや一部産地で夏場の登熟期間の高温により品質低下したため米価が下落したことなどから借入れ意欲が低下し、引き続き下落となった。

畑の賃借料は、畑作経営従事者の高齢化に伴う規模縮小やリタイアにより、耕作条件に恵まれない地区ではほとんど借り手がないことなどから、引き続き下落となった。

(2) 山林素地及び山元立木価格調

① 全国平均（北海道及び沖縄県を除く、以下、同じ）の利用材積1m³当たり山元立木価格は、杉が2,838円、桧が8,427円、松が1,578円で、前年に比べ杉が6.9%、桧が3.7%、松が5.5%それぞれ上昇した。

変動率をみると、それぞれ前年に引き続き2年連続の上昇で、杉と松は昭和55年、桧は昭和63年以降の最大の上昇率を記録した。

ただ、価格水準をみると、平成23年3月末現在の杉立木価格は、最高であった昭和55年（2万2707円）の12.5%（昭和27年頃の水準）、同桧立木価格は、最高であった昭和55年（4万2947円）の19.6%（昭和35年頃の水準）と低水準である。

平成22年木材統計（農林水産省大臣官房統計部）によると、平成22年における国内の素材（丸太）の需要量は、2年連続の減少となった前年に比べ4%増加し、素材における国産材供給割合は72.5%と2年連続で70%台を越えている。

中国等新興国の木材需要拡大、森林保護対策による南洋材の供給力減少、北洋材の丸太輸出関税の引き上げ等により世界の木材需給は逼迫しており、外材素材供給が少ない状況が継続している。このような状況に対応して国内の製材業者及び合板工場は、生産施設の大規模化等による国産材の生産供給体制の強化を行い、国産材利用に軸足を移していることから素材における国産材供給割合は高まっている。構造的に低迷している住宅着工戸数は、金融危機に伴う世界的な経済不況によりさらに減少したが、平成22年以降は住宅ローンの歴史的な低金利、住宅エコポイント及び各種優遇税制等の政策効果もありやや回復傾向にある。以上の外材から国産材利用へのシフトと国内住宅需要の持ち直し等により国産材需要の回復が本格化したことから、山元立木価格は、昭和55年以降で最大の上昇局面となった。

杉については、国産材需要の回復が本格化したことから、関東を中心とした東日本が強含みで、素材価格の高止まりの状況が継続した。

桧については、名産地において在庫の品薄状態から素材価格が上昇したが、需給状態から上下の変動幅が大きく、弱含みとなる市場も見受けられた。

松については、松食い虫の被害で、あかまつ・くろまつの安定的出材がみられないが、良材の出材がある市場では高値の取引が見受けられた。

からまつについては、世界的な木材需給逼迫の影響と北海道の出材量が伸びず品薄となり素材価格が上昇した。

東日本大震災の影響は、被災3県の林業本場が内陸に所在していることから津波の影響や目立った山林の崩壊も見受けられず、震災後の原木市場も時間を経ずして順次再開している。被災3県では燃料不足等による素材生産の一時的な減少と合板向けや復旧用の柱取り用丸太の需要増から木材需給が逼迫する場面も見受けられた。

② 全国平均の普通品等10a当たり山林素地価格は、用材林地が4万9288円、薪炭林地が3万2689円で、前年に比べ用材林地が△3.2%、薪炭林地が△3.7%それぞれ低下した。

林地価格は、平成4年以降20年連続の下落で、昭和48年（用材林地価格は4万7617円、薪炭林地価格は3万2474円）の価格に近い水準まで低下した。

用材林地が下落した理由をみると、「木材価格が下落した」20.6%、「買い手がない」20.1%、「林業経営の先行き不安」19.9%、「建築用材の需用が減少した」16.4%の順である。

国産材需要の回復等により「木材価格が下落した」及び「建築用材の需用が減少した」の回答率は前回調査より大幅に低下したが、「買い手がない」及び「林業経営の先行き不安」はあまり改善されていない。

今回調査では、2年連続して山元立木価格の上昇がみられるものの、林地に対する再造林を含めた長期的な投資採算性は依然として厳しく、林業経営に対する将来見通しの不安や後継者問題等の構造的な原因を払拭するには至っておらず、林地価格は、買い手が少ない需要不足の状態により全国的に下落が継続している。

この調査へのお問い合わせ先

一般財団法人 日本不動産研究所 研究部
(松岡・八木)

TEL 03-3503-5335

FAX 03-3597-8063

付表 1

田畑価格及び山林素地価格等（全国平均）

区 分	単 位	普通品等価格		前年比較	
		平成23年3月	平成22年3月	対 差	対 比
		円	円	円	%
田 畑 格 格	10a 当たり	846,028	872,622	(-) 26,594	(-) 3.0
畑 借 借 料	"	485,495	508,112	(-) 22,617	(-) 4.5
田 借 借 料	"	11,145	11,560	(-) 415	(-) 3.6
畑 借 借 料	"	5,706	5,821	(-) 115	(-) 2.0
用材林地価格	"	49,288	50,899	(-) 1,611	(-) 3.2
薪炭林地価格	"	32,689	33,939	(-) 1,250	(-) 3.7
杉 格 格	1m ³ 当たり	2,838	2,654	184	6.9
桧 格 格	"	8,427	8,128	299	3.7
松 格 格	"	1,578	1,496	82	5.5

付表 2

田畑価格・山林素地価格及び関連指標の対前年比（昭.55～平.23）

年 次	田 畑				山 林					市街地価格指数		消物 費指 数
	格 格		賃 借 料		林 地 格 格		立 木 格 格			全 国	う ち 住 宅 地	
	田	畑	田	畑	用材林	薪炭林	杉	桧	松			
昭55	8.6%	7.7%	3.9%	3.3%	9.9%	8.7%	19.0%	17.4%	16.2%	8.5	12.8	7.7
56	7.7	7.1	15.6	21.1	1.4	1.8	(-)11.0	(-)6.9	(-)11.8	8.7	12.2	6.3
57	6.6	5.9	37.3	42.9	1.8	0.7	(-)9.1	(-)6.2	(-)7.7	7.1	9.1	3.0
58	2.7	3.1	10.1	12.1	0.7	(-)0.1	(-)7.0	(-)5.4	(-)3.3	4.7	5.8	2.3
59	3.2	2.2	3.2	3.8	(-)1.2	(-)1.6	(-)4.3	(-)6.7	(-)2.5	3.2	3.6	2.5
60	2.8	1.3	2.7	1.4	(-)1.7	(-)0.6	(-)7.3	(-)6.3	(-)7.6	2.8	2.7	1.8
61	0.5	1.2	0.6	0.4	(-)3.2	(-)2.6	(-)6.7	(-)4.0	(-)6.2	2.8	2.2	1.3
62	0.2	0.0	(-)1.0	(-)0.2	(-)2.4	(-)2.1	(-)3.7	(-)0.4	(-)5.4	5.4	4.5	(-)0.5
63	(-)0.2	(-)0.8	(-)2.4	(-)2.5	0.0	(-)0.3	3.3	7.7	3.3	10.0	8.4	0.7
平成元	(-)0.6	(-)1.6	(-)2.0	(-)1.7	0.2	0.6	1.5	1.5	0.1	7.6	5.5	1.1
2	0.9	1.0	(-)3.0	(-)2.8	1.0	1.3	2.2	3.3	3.6	14.1	12.8	3.5
3	1.3	1.3	(-)1.8	(-)2.0	1.9	2.2	(-)2.7	(-)1.4	(-)0.7	10.4	9.7	3.6
4	0.4	(-)0.3	(-)2.2	(-)1.6	(-)3.8	(-)2.5	(-)8.1	(-)8.6	(-)8.0	(-)1.8	(-)2.5	2.0
5	(-)1.3	(-)2.1	(-)3.2	(-)2.6	(-)2.3	(-)2.4	(-)1.4	(-)0.7	(-)3.0	(-)5.5	(-)5.0	1.2
6	(-)0.6	(-)1.3	(-)1.3	(-)1.9	(-)2.3	(-)1.9	(-)3.7	(-)3.1	(-)4.8	(-)4.6	(-)2.9	1.3
7	(-)1.1	(-)1.5	(-)2.1	(-)1.9	(-)2.5	(-)2.7	(-)5.4	(-)5.4	(-)6.1	(-)3.7	(-)1.5	(-)0.4
8	(-)2.2	(-)2.3	(-)5.1	(-)4.4	(-)3.7	(-)3.4	(-)7.8	(-)7.7	(-)7.8	(-)4.4	(-)1.9	(-)0.1
9	(-)1.5	(-)1.4	(-)1.6	(-)1.9	(-)1.3	(-)1.9	(-)4.6	(-)3.4	(-)5.1	(-)4.1	(-)1.6	0.5
10	(-)1.0	(-)0.9	(-)0.9	(-)0.5	(-)1.1	(-)0.8	(-)10.9	(-)12.9	(-)15.6	(-)3.5	(-)1.3	2.2
11	(-)2.0	(-)0.8	(-)5.5	(-)3.4	(-)2.1	(-)1.6	(-)10.9	(-)7.4	(-)3.1	(-)4.8	(-)2.7	(-)0.4
12	(-)1.2	(-)1.1	(-)3.1	(-)1.7	(-)1.4	(-)1.4	(-)4.8	(-)2.7	(-)2.4	(-)5.8	(-)3.5	(-)0.5
13	(-)1.3	(-)1.0	(-)1.3	(-)1.1	(-)3.1	(-)3.0	(-)9.6	(-)3.3	(-)7.2	(-)6.3	(-)4.0	(-)0.4
14	(-)2.8	(-)2.3	(-)5.2	(-)6.2	(-)4.7	(-)5.2	(-)24.3	(-)16.5	(-)18.1	(-)6.7	(-)4.4	(-)1.2
15	(-)1.1	(-)1.6	(-)2.4	(-)2.1	(-)1.8	(-)2.9	(-)10.0	(-)8.2	(-)11.0	(-)7.1	(-)4.8	(-)0.1
16	(-)0.8	(-)0.8	(-)1.5	(-)2.1	(-)2.0	(-)2.3	(-)8.2	(-)2.6	(-)14.9	(-)8.4	(-)6.4	(-)0.1
17	(-)1.0	(-)1.0	(-)3.3	(-)3.2	(-)1.6	(-)2.5	(-)17.7	(-)13.9	(-)15.2	(-)7.1	(-)5.4	(-)0.2
18	(-)1.2	(-)1.2	(-)3.3	(-)3.6	(-)2.2	(-)2.0	(-)8.2	(-)8.0	(-)8.6	(-)4.8	(-)3.8	(-)0.2
19	(-)1.7	(-)1.6	(-)3.9	(-)6.3	(-)2.9	(-)3.3	1.1	(-)4.7	(-)7.2	(-)2.1	(-)1.6	(-)0.1
20	(-)3.6	(-)2.2	(-)5.3	(-)4.5	(-)3.3	(-)3.3	(-)6.1	(-)10.2	(-)5.2	(-)0.8	(-)0.7	1.2
21	(-)3.3	(-)3.2	(-)6.1	(-)4.7	(-)4.3	(-)2.7	(-)19.5	(-)16.8	(-)10.5	(-)3.9	(-)3.4	(-)0.3
22	(-)3.3	(-)2.4	(-)3.9	(-)2.6	(-)3.5	(-)2.6	4.1	3.5	2.0	(-)4.6	(-)3.9	(-)1.1
23	(-)3.0	(-)4.5	(-)3.6	(-)2.0	(-)3.2	(-)3.7	6.9	3.7	5.5	(-)4.1	(-)3.4	0

注：1 田畑及び山林価格は各年3月末、市街地価格指数・消費者物価指数（総合）は各年3月の対前年比である。