発表説明資料

田畑価格及び山林価格調査

平成２１年９月１０日（木）
財団法人　日本不動産研究所

１　調査方法の概要

(1) 田畑価格及び小作料調

・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小作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73.6%である。

・田畑価格及び小作料調は、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当たりの価格及び小作料を採用した。

(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（交通・運材ともに不便な水源地帯を除く）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69.5%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20～22㎝、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１m^3当たりの価格を採用した。

２　調査結果の概要（平成21年3月末現在）

(1) 田畑価格及び小作料調

① 全国平均の普通品等実測10a当たりの価格は、田が90万2781円、畑が52万606円で、前年に比べ田は△3.3％、畑は△3.2％それぞれ低下した。これは、平成20年産農産物価格が比較的安定したことや農地集積の進展などから、保合気配の市町村が多かったものの、条件不利地域を中心に高齢化の進展もあって農地の維持が困難となるケースがみられたことから田畑共に下落となった。

田価格は、米価の暴落等により水田経営意欲の減退がみられた前回に比べると、今回は平成20年産の米価回復により東北や北陸などの稲作地帯では保合気配の市町村が多かった。しかしながら、山間部などの条件不利地域では田の集積が難しく買い手がほとんどいない状況となっている。このため、平成4年の119万2792円をピークに平成5年以降17年連続の下落となった。

畑価格は、農産物価格が比較的安定してきたが、資材費の高騰もあって収益性が低迷している産地が多く、また、水田転作において麦・大豆・飼料作物や野菜が生産されることから畑利用が減少し耕作放棄が多発することもあって、引き続き下落する傾向となっている。このため、平成4年以降連続18年連続の下落となった。

田価格が下落した理由をみると、「米価の下落」30.7%、「農業後継者の減少」 26.2%、「買い手がない」25.2%の順で、「米価の下落」を理由とする割合が最も高く、特に東北では46.2%、関東・北陸・九州でも3割を超えるなど、米生産のウェイトが比較的高い地区において「米価の下落」が田価格の低下に大きく影響していることが窺える。
畑価格が下落した理由をみると、「農業後継者の減少」25.3%、「買い手がない」24.5%、「高齢化」24.0%の順で、畑作大規模経営が行われている北海道においても「農業後継者の減少」(22.5%)の割合が最も高くなっている。
なお、前年に比べて、田畑ともに「買い手がない」の割合が高まった。

② 全国平均の普通品等10a当たり田畑小作料は、田が1万2032円、畑が5,978円で、前年に比べ田が△6.1%、畑が△4.7%それぞれ低下した。

田小作料は、米価の低迷から稲作経営の収益性が低下しことと、標準小作料を減額改定した市町村が多かったことから引き続き下落した。また、規範性が低下したため標準小作料の設定を取りやめる市町村も生じている。
畑小作料は、栽培作物によって収益性に差異が大きく、比較的高額の小作料が支払われているケースもある反面、耕作条件によっては借り手がなく耕作放棄が多発する状況が進展しており、賃貸借・使用貸借ともに減少している。

(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）の普通品等10a当たり山林素地価格は用材林地5万2747円、薪炭林地が3万4851円で前年に比べ用材林地は△4.3%、薪炭林地は△2.7%低下した。これは、最近になって山林管理への関心が散見されるものの、林業経営の収益性が低迷していることから引き続き下落した。
林地の価格は、平成4年以降18年連続低下で、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」42.4%、「建築用材の需用が減少した」30.4%、「買い手がない」27.7%、「林業経営の先行き不安」22.7%の順である。前々回（平成19年）調査においては、中国の木材需要拡大・ロシアの木材輸出関税の強化などにより国産材需要が回復に向かっていたが、その後の住宅着工戸数の減少で木材価格が低迷に転じたことから、全国的に林地価格が低下となった。

なお、回復基調がみられていた北海道にあっても、からまつ・とどまつなどが下落に転じたことにより、用材林地価格が低下した。

② 全国平均の利用材積１㎥当たり山元立木価格は、杉が2,548円、桧が7,850円、松が1,466円で、前年に比べ杉が△19.5%、桧△16.8%、松△10.5%の低下であった。

これは、世界的な経済不況の影響により昨年秋季から住宅着工戸数が激減したことに伴い、木材需要が急速に減少し素材価格が下落したことによる。

杉立木価格は、平成19年の調査においては平成2年以来17年振りに上昇に転じたものの、その後住宅着工戸数が低迷に転じことに加え、昨年秋からの需要の減少により素材価格が急落した。最近は、杉の小径木需要や合板用需要などにより素材価格が下支えされてきたが、今回の経済不況により需要が急冷したため杉素材価格は底割れ状態となった。特に林業経営者の丹精した高齢級の素材価値が評価されない市場環境となったことが、杉立木価格の下落を招いている。

桧については、住宅への無垢材指向が根強いものの、経済性などから外材集成材を利用する傾向となっているため、桧の需要が減少し山元立木価格が低下した。

松については、松食い虫の被害で全国的に備蓄量が減少していることから、あかまつ・くろまつは安定的出材がみられない。からまつについては、集成材や合板原料としての需要もあって比較的素材価格が安定してきたが、急速な経済不況から合板工場の生産が減少しており、立木価格が低下した。

このため、平成21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11.2%（昭和27年の水準）、同桧立木価格は最高であった昭和55年（4万2947円）の18.3%（昭和35年頃の水準）となった。

この調査へのお問い合わせ先
（財）日本不動産研究所研究部（八木・松岡）
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21年3月	平成20年3月	対　差	対　比
		円	円	円	%
田　　価　　格	１０ａ当たり	902,781	933,493	(-)　30,712	(-) 3.3
畑　　価　　格	〃	520,606	537,691	(-)　17,085	(-) 3.2
田　小　作　料	〃	12,032	12,818	(-)　786	(-) 6.1
畑　小　作　料	〃	5,978	6,273	(-)　295	(-) 4.7
用材林地価格	〃	52,747	55,118	(-)　2,371	(-) 4.3
薪炭林地価格	〃	34,851	35,834	(-)　983	(-) 2.7
杉　　価　　格	１ｍ^{3}当たり	2,548	3,164	(-)　616	(-) 19.5
桧　　価　　格	〃	7,850	9,432	(-)　1,582	(-) 16.8
松　　価　　格	〃	1,466	1,638	(-)　172	(-) 10.5

注：１　普通品等価格の田畑価格及び小作料は、東京都・神奈川県・大阪府・奈良県及び沖縄県を含まない。（このほか、畑価格及び小作料には徳島県・香川県、畑小作料には富山県・石川県・福井県を含まない。）

２　普通品等価格の用材林地価格及び薪炭林地価格は、北海道・千葉県・東京都・神奈川県・大阪府・香川県及び沖縄県を含まない。（このほか、薪炭林地には奈良県も除く。）

３　立木価格は、北海道及び沖縄県を含まない。このほか、杉価格には千葉県・東京都・大阪府及び香川県、桧価格には青森県・秋田県・山形県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・富山県・大阪府及び香川県、松価格には茨城県・千葉県・東京都・富山県・静岡県・大阪府・鳥取県・香川県・福岡県・佐賀県・長崎県及び鹿児島県を含まない。

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．21）

年	田畑				山林					市街地価格指数		消物費価者指数
	価格		小作料		林地価格		立木価格					
次	田	畑	田	畑	用材林	薪炭林	杉	桧	松	全国	うち住宅地	
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

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