

記者発表説明資料

田畑価格及び賃借料調 (平成 22 年 3 月末現在)

山林素地及び山元立木価格調 (平成 22 年 3 月末現在)

(財) 日本不動産研究所研究部

平成 22 年 9 月 27 日 (月)

田畑価格及び山林価格調査

平成22年9月27日（月）

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72.0%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。

(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72.0%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22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87万2622円、畑が50万8112円で、前年に比べ田が△3.3%、畑が△2.4%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に加えて、平成21年産農産物が7月以降の低温等により収量被害や品質低下に遭遇したことなどから、農業の収益性が低下しているため引き続き田畑ともに下落となった。

田価格は、水田利用への取り組みが見直されてきていることから、耕作放棄面積は従来にくらべて減少する気配がみられるものの、昨年の米作作況が98となったことや経済不況のため外食産業からの需要が減少していることなどから、米作経営の収益性が低下したため下落となったものである。特に、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地域が多い。このため、平成4年の119万2792円をピークに平成5年以降18年連続の下落となった。

畑価格は、近年の世界的食料需給の逼迫懸念や野菜需要の国産化指向により、北海道において豆類や野菜、東北でそばや飼料作物、九州でかんしょなどの作付けが増加するなど、従来に比べると、畑利用に安定感が窺える。しかしながら、条件不利地域では、買い手がないため引き続き下落となった。このため、平成4年以降19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」26.0%、「農業後継者の減少」24.3%、「買い手がない」22.9%の順で、「米価の下落」を理由とする割合が最も高く、全国的に「米価の平準化」が進行したため、良質米を生産してきた東北、北陸では、「米価の下落」が4割近くと、田価格の下落への影響が大きい。

畑価格が下落した理由をみると、「買い手がない」25.2%、「農業後継者の減少」23.8%、「高齢化」23.2%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」(27.9%)の割合が高くなっている。

なお、前年に比べて、田畑ともに「農産物（米を含む。）価格の下落」の割合が低下した。これは、平成19年に農業生産が落ち込んで以降、国産農産物への関心が寄せられていることが影響しているものとみられる。

② 全国平均の普通品等10a当たり田畑の賃借料は、田が1万1560円、畑が5,821円で、前年に比べ田が△3.9%、畑が△2.6%それぞれ低下した。これは、高齢化の進展等で借り手が減少していることが主な要因である。

田の賃借料は、前年夏季の低温・日照不足による作柄不良や米価が低迷していることなどにより、稲作経営の収益性が低下していることもあって借入意欲が低下し、引き続き下落となった。

畑の賃借料は、後継者の減少のほか、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から、引き続き下落した。

田畑とも、標準小作料制の廃止に伴い、低下傾向が進行しているケースや集落の担い手に無償で耕作を依頼するなど、下落傾向が進んでいるが、法人の新規参入や規模拡大、特産作物の定着などで借入需要が増加し、比較的安定した賃借料となっている地区もある。

(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、用材林地が5万899円、薪炭林地が3万3939円で、前年に比べ用材林地が△3.5%、薪炭林地が△2.6%それぞれ低下した。

林地価格は、平成4年以降19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」36.5%（42.4%）、「建築用材の需用が減少した」29.2%（30.4%）、「買い手がない」27.2%（27.7%）、「林業経営の先行き不安」22.8%（22.7%）の順である。（）内は前回調査の回答率

「木材価格が下落した」の回答率は、素材価格の持ち直しにより前回調査より低下したが、現在の木材価格の水準では、林地に対する投資採算性は極めて低く、今回調査では木材価格の上昇に比例して林地価格が上昇することはなかった。既に林地価格は、収益性では説明できない市場構造になっていると考えられ、木材価格の長期低迷を背景に、森林所有者の森林経営に対する意欲が減退し、将来見通しの不安や後継者問題等の構造的な原因により、全国的に林地価格の下落が継続している。

② 全国平均の利用材積1m³当たり山元立木価格は、杉が2,654円、桧が8,128円、松が1,496円で、前年に比べ杉が4.1%、桧が3.5%、松が2.0%それぞれ上昇した。

杉立木価格は、平成19年調査において17年振りに1.1%の上昇を記録したものの、平成21年調査においては、リーマンショック以降の世界的な経済不況の影響により住宅着工戸数の減少に追い打ちをかけ、素材価格が底割れ状態となり、前年比△19.5%と平成14年調査の△24.3%に次ぐ大きな下落率を記録したが、今回調査では、素材価格が前年比で反転して上昇し、上昇率としては昭和55年調査以降で最大を記録した。

これは、外材価格が中国等の新興国の木材需要の拡大及び北洋材等の供給減の影響で堅調に推移したことも背景に、国内の需要面では、住宅着工戸数の減少に歯止めかかり、供給面では、前年の国産材価格が林業経営からみると低価格で、既に損益分岐点の水準に達しており、それ以下の価格での出材は、結果的に控えられたからと考えられる。

桧については、杉と同様に急落した素材価格の反動の側面があり、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ことにより、立木価格の回復がみられる。住宅への無垢材指向には根強いものがあって、相対的に安くなった桧を建築に取り入れる動きもみられる。

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、中国地方等の良材の出材がある市場では高値の取引が見受けられ、立木価格が上昇した。からまつについては、景気の回復傾向から合板の生産が一時より上向しているが、合板

工場の生産調整もみられ、素材価格は一進一退の状態である。

山元立木価格は、前年より上昇したものの、平成22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11.7%（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18.9%（昭和35年頃の水準）と低水準である。

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 (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22年3月	平成21年3月	対 差	対 比
		円	円	円	%
田 畑 格 格	10a 当たり	872,622	902,781	(-) 30,159	(-) 3.3
畑 賃 借 料	〃	508,112	520,606	(-) 12,494	(-) 2.4
田 賃 借 料	〃	11,560	12,032	(-) 472	(-) 3.9
畑 賃 借 料	〃	5,821	5,978	(-) 157	(-) 2.6
用材林地価格	〃	50,899	52,747	(-) 1,848	(-) 3.5
薪炭林地価格	〃	33,939	34,851	(-) 912	(-) 2.6
杉 価 格	1 m ³ 当たり	2,654	2,548	106	4.1
桧 価 格	〃	8,128	7,850	278	3.5
松 価 格	〃	1,496	1,466	30	2.0

- 注：1 普通品等価格の田畑価格は、東京都・神奈川県・大阪府及び沖縄県（田のみ）を含まない。（このほか、田畑賃借料には奈良県、畑賃借料には富山県・石川県・福井県、徳島県、香川県及び高知県を含まない。）
- 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・奈良県・香川県及び沖縄県を含まない。
- 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. 22）

年 次	田 畑				山 林					市街地価格指数		消 費 費 者 指 数
	価 格		賃 借 料		林 地 価 格		立 木 価 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	(-) 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

- 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。