

山林売買のポイント

平成 28 年 4 月 1 日

1. 関係法令

都市計画法による区分	都市計画区域内の区分	建築の可否
都市計画区域	市街化区域	○
	市街化調整区域	×
	非線引き区域	○
準都市計画区域		○
都市計画区域外		○

- 農地法 → 地目に田畑があると農業委員会の許可必要
 国土利用計画法 → 1 ha 以上の売買は知事に届出必要
 保安林（地目） → 伐採後の植栽、形質変更時に知事の許可必要

2. 売買のポイント

- ①立木の状態（木の種類、樹齢など）
- ②林道までの距離（伐採材の搬出経路）
- ③面積、境界チェック→地籍図（法務局）但し、地籍調査が実施されている場合
→森林簿や森林計画図
- ④登記簿チェック（賃借権、地上権、抵当権、制限物件、立木登記の有無、立木の抵当権
入会権(対抗要件)、農地の有無、保安林又は保安施設地区の指定確認)
- ⑤保安林台帳又は保安施設地区台帳チェック → 指定があれば伐採制限あり←
- ⑥一般に公簿売買 → 契約書に公簿売買か実測売買を明記
- ⑦山林取得から 5 年以内の山林売買 → 事業として行っていれば → 事業所得
→ それ以外 → 雑所得
- ⑧樹木は税金対象

3. その他

- ・所有権移転登記 → 司法書士 およそ 10 万円
- ・山林バンク（無料相場相談）
- ・仲介手数料 → 建物を建てる場合 → 200 万まで 5% 200~400 万 4% 400 万~3%
建物を建てない場合→ 制限なし
仲介を業としない場合→制限なし(建物を建てる又は建っている場合)

4. 山林活用方法

- ・バイオマス資源としての活用 → 場外搬出 → 伐採材の搬出経路がネック 要検討
→ 場内活用 → 売電その他により雇用創出
(例：木炭や薪などを生産する)
- ・レクリエーション用地としての活用 → 地域貢献
- ・体験ツアー企画 → 特用材産物(山菜、竹の子などの林産物)を生産、集荷作業

5. 山林売買の相場

地 域	相 場 傾 向	買 主 傾 向
都市近郊林地	最頻値は 1,000~4,999 円/㎡ 500~999 円/㎡、5,000 円超/㎡も多い	500 円/㎡を超えると個人以外が多くなる
農 村 林 地	半分以上が 300 円/㎡未満 高くても 1,000 円/㎡までがほとんど	個人の方が多く、価格の安さが影響
林業本場林地	100 円/㎡未満に大半が集中 個人以外では 300 円~499 円/㎡が多い	絶対数は少ないが安価な山林は個人
山村奥地林地	林業本場林地と同様 100 円/㎡未満が大半 高くても 300 円/㎡未満	個人以外は 5,000 円/㎡まで広く分布
宮 崎 県	杉山 50 万~100 万円/ha ⇒ 50~100 円/㎡	雑木山 3 万円以下/ha ⇒ 1~3 円/㎡