

林地取引の実態と森林組合に求められる役割に関する考察

主事研究員 多田忠義

〔要 旨〕

森林組合は、地域森林管理の主要な担い手であり、その事業の一つに林地取引の仲介がある。本稿は、全国の林地取引の実態について統計データから把握したうえで、森林組合における林地取引について統計データ及びアンケート・聞き取り調査から明らかにする。そして、森林組合の林地取引に求められる役割とその課題を考察する。

まず、全国の林地取引件数及び面積は増加傾向にあり、林地取引が活発化していることが確認できる。森林組合においては、林地供給事業、森林経営事業の取組みについて活発化は確認できないものの、森林を所有する森林組合数及び所有林面積は増加傾向にある。なお、アンケートからは、森林組合員による売却・購入引き合いの問合せが増加傾向にあることが確認された。さらに、聞き取り調査からは、林地取引が増加した背景として、土地付き立木買いを素材生産事業体に依頼する林地所有者が増えていること、これに対し、素材生産事業体も応じていることなどが明らかになった。

今後、林地所有者の多くが20年程度で平均寿命に達することから、相続を機会に林地流動化が一段と進む可能性がある。また、各地で製材工場建設や生産設備増強の動きがあり、国産材需要の増加が期待されることから、素材生産事業体による土地付き立木買いは、地域差を伴いながらも更に拡大する可能性が示唆される。これら事業体が新たな森林所有者となれば、森林組合の構成員に変化が生じるものと考えられる。このような変化を受けて、森林組合は、共同での機械・資材調達や集出荷を模索する、森林組合や森林組合連合会等の関係組織が主体となって林地所有の受け皿を用意するといった点について検討することも必要であろう。

目 次

はじめに

- 1 林地取引件数の実態
 - (1) 土地保有・動態調査からの把握
 - (2) 国土利用計画法に基づく届出面積からの把握
 - (3) 所有権移転登記情報に基づくアンケート調査
 - (4) 小括
- 2 統計で把握可能な森林組合による林地取引の支援と森林の所有状況
 - (1) 林地供給事業
 - (2) 森林所有
- 3 森林組合における林地取引への関与について
 - (1) 林地売却の森林組合への問合せ状況について
 - (2) 森林組合における林地引受とその目的
 - (3) 組合員の林地に関する森林組合の課題認識
 - (4) 聞き取り調査
 - (5) 小括
- 4 今後の検討課題
 - (1) 組合員である素材生産事業体が林地付き立木買いを進める地域
——共同での機械・資材調達や集出荷を模索する必要——
 - (2) 組合員による林地売却希望が林地買取希望を上回る地域
——林地所有の受け皿を検討する必要——

はじめに

相続した林地について、遠方に居住し利用する予定がないといった理由により、手放したいというニーズが高まっている。このような林地が管理放棄され、その後所有者不明となり、全国各地で適切な森林管理を実施することが難しくつつある。そこで、所有者不明土地が発生することを予防するため相続土地国庫帰属制度が2023年4月から開始された。

農林中金総合研究所では、23年2月～3月に実施した第35回森林組合アンケート調査において、同制度の開始によって、将来、林地に関する組合員からの問い合わせが増えることを想定し、林地取引や取得について森林組合の対応に関する設問を用意した。この狙いは、改めて、森林組合が林地取引にどの程度関わっているか、森林組合が林地を手放したい所有者の受け皿になっているか、を把握し、この結果から、森林組合に求められる役割は何であるかを検討することである。すでに、安藤（2023）がアンケート結果を報告しているが、森林組合に求められる役割を検討するためには、林地取引の具体的な中身や地域別の林地取引に関して定量的に分析する必要がある。

森林・林地所有権の移転に関する既往研究に目を向けると、まず、森林総合研究所による研究プロジェクト（駒木（2010））及び関連する研究成果（山田（2006）、林ほか（2006）、都築ほか（2007）、駒木（2006、

2008））が挙げられる。所有林地面積20ha未満の小規模林家の売却事例が多く、北海道や九州では不在村所有者による売却が多かったこと、主な購入者は所有林地面積が50ha以下の中小規模林家や素材生産事業体、林業以外の企業や地方自治体であったこと、なかでも素材生産事業体は、四国や九州で多くみられたことが明らかにされている。さらに、林地取引の内容として、森林（林地と立木、以下同様）の売買価格は育林投資が回収できないほど低い価格で売買されていること、売却された森林は皆伐され、皆伐後3年以上再造林が未実施であること、特に素材生産事業体が購入した森林で皆伐・再造林放棄が目立つことが報告されている。

また、餅田（2012）によると、山林所有の移動実態調査研究会の調査では、後述する国土交通省「土地保有移動調査（現在：土地保有・動態調査）」のデータも活用し、売買仲介について詳細に調査されている。さらに、売買仲介に対して信頼度が高いと考えられる森林組合に対して、林地の売買仲介に関する調査も実施している。これらの研究プロジェクトを踏まえて下仁田森林組合における林地取引の実態を調査した研究もある（吉野（2017））。所有権が移転した林地の面積、樹種、売却先などが明確になるとともに、森林組合を介した他出子への林地継承を親世代が健在なうちに実施することで、施業集約化の際の連絡が取りやすくなる等、林地の所有権移転に森林組合が何らかの形で関与する利点が見出されて

いる。

このほかにも、長澤ほか（2004）がリゾート開発に伴う林地取引の実態を分析している。以上のとおり、2010年代前半までの林地取引に関する研究はなされている。一方、更に10年経ち高齢化がますます進行し、森林・林業を取り巻く環境は変化している。その後、林地取引が活発化しているか、また地域差を伴っているかについては、定量的な分析に乏しい。

本稿は以上を踏まえ、まずは、定量的に林地取引の実態を捕まえるために国土交通省の統計データから全国の林地取引実態を把握する。次に、森林組合が事業としてどの程度、林地取引に関与しているか、ないしは、林地を取得しているかを整理するために農林水産省の森林組合一斉調査から森林組合の林地取得等の状況を概観する。そして、農林中金総合研究所が23年2月～3月に実施した第35回森林組合アンケート調査から、森林組合における林地取引に対する取組状況の特徴を明らかにする（注1）。これらの結果から、森林組合の林地取引に求められる役割や検討すべき課題を提示する。

（注1） 都道府県有林を除く民有林の7割弱が森林組合員の林地であり、多くを占める。森林組合の事業における林地取引の取扱い状況や森林組合の担当者から現状を把握することで、各地で起きている林地取引の実態を類推できる。

1 林地取引件数の実態

全国各地の林地取引について、取引を網羅している統計はない。そこで、3つの統

計から、国内全体の林地取引件数・面積の傾向、1ha以上の林地取引面積、地域別・面積規模別の林地取引件数のそれぞれの経年変化をもとに、林地取引の規模、件数、地域差を分析することで、取引の実態を明らかにする。

(1) 土地保有・動態調査からの把握

国土交通省「2022年土地保有・動態調査（2021年取引分）」から、国内全体の林地取引件数・面積の傾向を把握することができる。その結果、2008～2012年の山林取引件数は年平均80,773件、同様に2017～2021年（執筆時点で2022年分は未公表）では84,435件、面積では2008～2012年の年平均が53,492ha、2017～2021年では59,447haと増加している（注2）。

一方で、この統計は標本調査で、かつ集計値のみの公表であるため、面積単位や市町村単位などに区分して把握できない。そこで、以下に挙げる2つの統計を分析することで、取引実態に接近することにした。

（注2） 林野庁は2010年以降、「居住地が海外にある外国人又は外国人と思われる者による森林取得の事例の集計」を公表している（農林水産省「外国資本による森林取得に関する調査の結果について」https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/gaikokushihon_shinrinbaishu/attach/pdf/gaishibaishu_chousakekka-14.pdf（24年2月10日最終確認））。2006～2022年の累計で320件、2,732haが取得されている。そのため、国内の林地取引は、ほぼ日本人が行っていることがわかる。

(2) 国土利用計画法に基づく届出面積からの把握

国土交通省「土地取引規制基礎調査概況

調査」から、林地取引面積が把握可能である。一定規模以上（注3）の土地取引は、国土利用計画法に基づき届出が義務づけられている。利用目的を林業とする土地取引は、都市計画区域外に位置することが考えられ、1ha以上の面積を抽出できる（第1図）。

この結果、年による取引面積の変動は大きいものの、2000年代前半は0.7~0.8万haであった林業目的の届出面積が、2020年前後になると1.2~1.3万haに増加しており、林業経営の規模拡大に向けた林地取引が活発化していることがうかがえる。

(注3) 国土利用計画法の土地取引規制に基づき、法令で定める区域以外で対象面積（市街化区域：2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域：5,000㎡以上、都市計画区域外：10,000㎡以上）の土地取引を指す。

(3) 所有権移転登記情報に基づく アンケート調査

所有権移転登記に基づき国土交通省が実

**第1図 国土利用計画法に基づく届出面積のうち
利用目的が林業のもの**



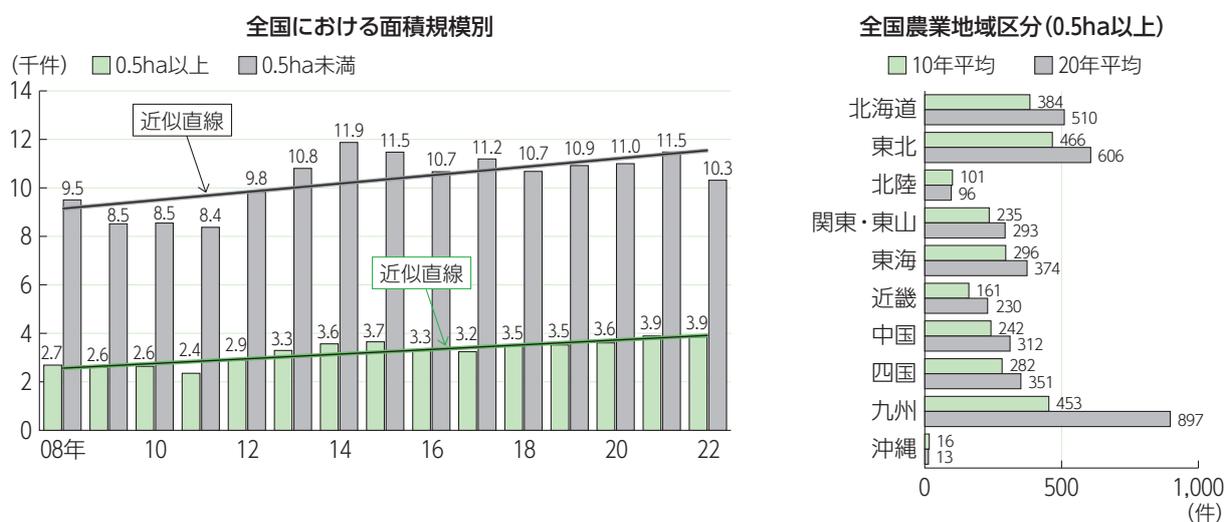
資料 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」より筆者作成
 (注) 国土利用計画法の土地取引規制に基づき、法令で定める区域以外で対象面積（市街化区域：2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域：5,000㎡以上、都市計画区域外：10,000㎡以上）に該当する土地取引が実行された場合、契約締結後2週間以内に市区町村を経由して都道府県または政令市に届け出なければならぬ。ここでは、林業の利用目的にかかる届出面積を集計した。

施する「不動産取引調査」からは、地域別・面積規模別の林地取引件数を確認できる。この調査は、不動産を取得した者を対象としており、その回答結果は地価公示等の資料として利用されるほか、インターネット上で取引単位ごとに公表されている。また、土地取引の場所（大字程度の精度）や内容を把握することが可能である。一方で、個々の取引情報を特定できないようにする配慮がなされている。例えば林地は、取引面積が大きくなるほど取引が特定されやすい。そのため、取引面積が0.5ha以上の規模は一律「0.5ha以上」としデータが公表されている。こうしたデータの制約から、ここでは0.5ha以上・未満の面積規模別、及び地域別に林地取引件数の時系列変化を分析する（第2図）。

まず、0.5ha以上・未満の面積規模別に過去14年（2008~2022年）を比較した。いずれの面積規模でも多少の増減を繰り返しながら増加基調にある。次に、地域別の動向を見るために、林業目的の土地利用が見込まれる0.5ha以上の林地取引件数を全国農業地域区分に従って比較した。その際、年変動を平準化するために、2008~2012年と2018~2022年のそれぞれ5年間における年平均取引件数を算出した。結果、北陸と沖縄を除く全ての地域で増加が確認でき、特に、九州が倍近い増加であることがわかった。

なお、このアンケートの回答率は3割程度との情報がある（注4）。そこで、第2図で示した数値を3倍した結果、前出の「土

第2図 林地取引件数の推移



資料 国土交通省不動産取引価格情報 (<https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>)を加工して筆者作成
 (注) 1 この情報は、国土交通省が不動産の取引当事者(所有権移転登記情報に基づき判明した不動産取得者)を対象に実施する不動産取引のアンケート調査の結果である。このほかの情報に関する詳細は、国土交通省Web (<https://www.land.mlit.go.jp/webland/note.html>)を参照のこと。
 2 10年平均とは、2008～2012年までの5年間における0.5ha以上の林地取引件数の年平均、20年平均は同様に2018～2022年までの年平均。

地保有・動態調査」における国内全体の林地取引件数・面積の傾向と概ね一致する。以上より、「不動産取引調査」のデータは、ほぼ偏りなく全国各地の林地取引の実態を反映していることが確認できた。

(注4) 楽待不動産投資新聞「忘れた頃に届く「あの封筒」、国交省に詳しく聞いてみた」<https://www.rakumachi.jp/news/column/297585> (24年2月10日最終確認)

(4) 小括

これまでの統計分析から、遅くとも2000年代以降、全国的に林地取引は件数、面積共に増加傾向にある。地域別の0.5ha以上の林地取引件数は全国的に増加するなか、北陸と沖縄で増減がない一方、九州で倍増しており、増減に地域差があることが確認できる。こうした変化を森林組合に引き付けると、組合員からの林地取引に関する相談

が年々増加し、何らかの対応に迫られていることが示唆される。以下では、森林組合による具体的な林地取引への関与等についてみていくことにする。

2 統計で把握可能な森林組合による林地取引の支援と森林の所有状況

森林組合が行う事業は、森林組合法やその他法律・通知等によって規定されていることなどから、農林水産省により、組織・執行体制、財務及び事業全般にわたる実態が「森林組合一斉調査」によって把握されている。同調査からは、林地供給事業、森林所有の2点から、森林組合が林地取引にどの程度関与しているか確認できる。

(1) 林地供給事業

林地供給事業は、森林組合法第9条第2項第7号「組合員の行う林業の目的に供するための土地（その上にある立木竹を含む。）の売渡し、貸付け又は交換」に基づく任意事業で、具体的な内容等は、「森林組合法の施行について」（昭和53年9月14日53林野組第174号）及び「森林組合法の運用について」（昭和53年9月14日53林野組第175号）の2つの通知に定められている任意事業である。また、同事業の実施に当たっては、「森林組合模範定款例 附属書 林地供給事業実施規程例」に沿った森林組合の規程を制定し、都道府県による検査監督を受ける必要がある。以下で確認する「買取」「受託・あっせん」の統計値は、林地供給事業に該当するものみの集計である。

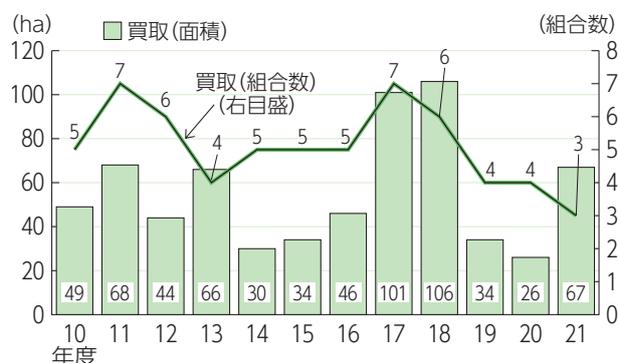
a 買取

林地供給事業のうち買取は、前掲の規程例で「買取り又は借入れにより行う組合員の林業の目的に供するための土地の供給事業」と定められている事業のうち、買取り部分を指す。この買取面積は、年による変動が激しいものの、概ね40～60haで推移しており、明らかな増減傾向は見られない（第3図）。また、買取事業を実施する組合数は、6百～7百ある森林組合のうち3～7組合で、極めて限られている。

b 受託・あっせん

林地供給事業のうち受託・あっせんは、前掲の規程例で「組合員の委託を受けて行

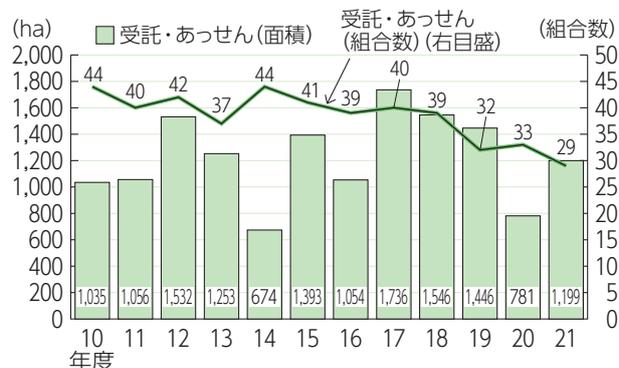
第3図 林地供給事業(買取)



資料 農林水産省「森林組合一斉調査」より筆者作成

う林業の目的に供するための土地（その上にある立木竹を含む。以下同じ。）の供給事業」と定められている。この規定に則った林地販売の受託・あっせん面積は買取同様に変動が見られるものの、概ね1千ha前後で推移している（第4図）。一方で、受託・あっせん事業を実施する組合数は、2010年の44組合から29組合に減少している。すなわち、統計で把握される限りにおいて、林地供給事業による林地取引は活発でなく、林地取引面積・件数が増加傾向にある全国の状態とは異なる。

第4図 林地供給事業(受託・あっせん)



資料 第3図に同じ

(2) 森林所有

森林組合が林地供給事業としての林地取引にあまり関与していない一方で、森林組合の所有林は増加傾向にある（第5図）。森林組合の所有林面積は、2005年度に1.9万haであったが、2021年度には3.3万haとなり、1.4万ha（年平均0.1ha）増加した。前掲「土地保有・動態調査」では、年平均5～6万ha程度の林地所有権移転が確認されており、1年間に所有権が移転される林地のうち1～2%が森林組合への移転であることがわかる。

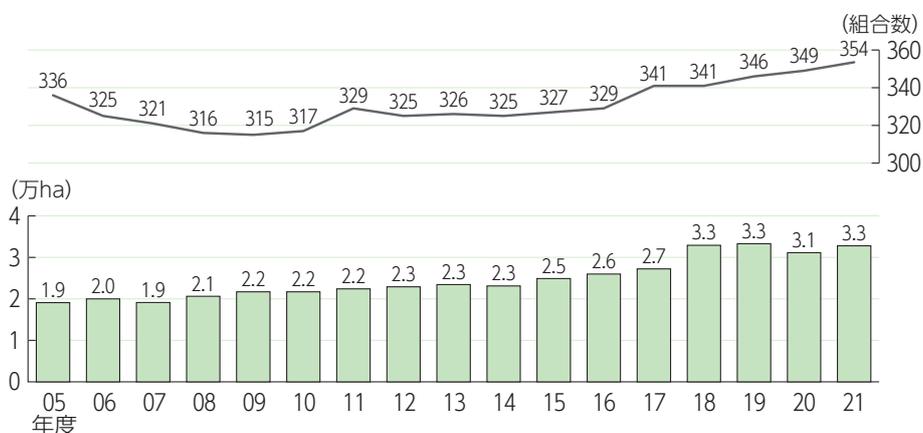
また、森林を所有する森林組合の数は、2009年を境に増加基調に転じて、2021年度には全国の森林組合の58%にあたる354組合が林地を所有している。

以上の数値は、国土交通省が公表する林地取引件数・面積の増加と同じ傾向である。すなわち、森林組合が各地域における林地の引受先として機能し、毎年0.1万haの林地が森林組合に移転されている。

なお、森林組合が森林を所有する目的は、①森林経営事業の実施、②林地供給事業等における仕掛在庫、③森林の公益的機能の発揮のために森林所有者に代わって森林組合が自ら保有する必要がある場合、④その他（展示林、試験林、教育林、企業との共同活動の場）等、と考えられる（室（2011、63頁））。特に①の森林経営事業は、森林法や森林組合法などが2017年に改正・施行されたことに伴い、公益目的だけでなく経済目的でも実施できるようになった。2021年度時点で、同事業を実施するために必要な森林経営長期事業計画を策定している森林組合は101組合（全組合の17%）、同計画に含まれる所有林面積は5,659haで、第5図で示した所有林面積とは乖離が生じる。つまり、森林組合に所有権が移転した林地の過半数は、所有目的②又は③であると考えられる。

このように、森林組合は、林地取引件数・面積が増加する状況にありながら、林地供

第5図 森林組合による森林の所有



資料 第3図に同じ
 (注) 共同利用施設のうち「所有林面積」と該当する組合数を図示した。

給事業による林地取引にはあまり関与していない。ただし、森林組合自身が、森林経営よりも森林の公益的機能の発揮やその他の目的で所有林面積を徐々に増やし、林地の受け皿として機能しつつある。

しかし、ここで留意すべきは、前掲のように複数の先行研究では、森林組合が林地取引に何らかの形で関与しており、林地供給事業には当てはまらない方法での森林組合による林地取引への関わりがあることが推察される点である。したがって、本稿の分析アプローチだけでは、森林組合による林地取引の全体像の把握は不十分で、これは残された課題であり、引き続きの調査・分析の必要性が指摘できる。

3 森林組合における林地取引への関与について

林地取引の増加局面において、森林組合の林地供給事業では網羅できない林地取引にかかる様々な取組み状況を把握するため、23年2月に実施した農林中金総合研究

所「第35回森林組合アンケート調査」（注5）をもとに分析する。

ただし、対象森林組合は、管内森林面積、組合員所有林面積、正組合員数、内勤職員数、直接雇用現業職員数のいずれも全国組合平均よりも値が大きく（第1表）、このアンケートで得られるデータは、比較的規模の大きな森林組合の実態であることに留意する必要がある。

一方で、原則同一森林組合を対象としているため、過去の調査結果と比較検討できる点は、本アンケートの長所である。以下では2010年度調査（第23回、詳細は室（2011）を参照）、2016年度調査（第29回、詳細は（田代（2017））も比較検討しながら、まず、森林組合に対する林地売却の問い合わせ状況について確認する。次に、森林組合がどのような目的で林地を引き受けているのか、最後に、自由記述欄や聞き取り調査の結果を踏まえて、森林組合における林地取引へのかかわり方をまとめる。

（注5）詳細は、安藤（2023）を参照。アンケート調査票は（株）農林中金総合研究所が作成し、

第1表 対象組合の概況と全国組合対比（調査票回収組合99）

	対象組合				全国組合平均②	①/②
	平均①	最大	最小	変動係数		
管内森林面積 (ha)	52,509	155,822	5,615	0.57	40,482	1.3
うち組合員所有林	23,856	105,427	3,100	0.68	17,183	1.4
正組合員数(人)	3,667	28,148	170	1.06	2,325	1.6
内勤職員数(人)	18	68	2	0.78	11	1.7
直接雇用現業職員数(人)	34	289	0	1.12	22	1.6

資料 農林水産省「森林組合一斉調査」、アンケート調査より筆者作成

（注）1 全国組合は「令和3年度森林組合一斉調査結果」（林野庁）。全国組合の「直接雇用現業職員数」欄は、「組合雇用労働者数（事務員を除く）」。

2 変動係数とは、標準偏差を平均値で割ったもの。集団のばらつきの程度を比較する統計学上の手法である。

農林中央金庫が各森林組合の担当者に手交した。対象は全国各地103の森林組合、回答は書面又はオンラインにて実施し、99組合から回答を得た(回収率96%)。原則、同一の森林組合を対象に調査しているが、合併や回答者側の事情で対象森林組合が入れ替わることがある。

(1) 林地売却の森林組合への問合せ状況について

第6図は、森林組合に対する林地売却の問合せ件数の動向である。全国の値を見ると、林地売却の問合せが増えた(売却意向が強まった)と回答した組合の割合は、10年余りで28ポイント上昇し、2022年度に69%となった。2010年度調査では、後継者不在による売却意向が72%を占めた。2022年度は売却意向の理由を調査していないため、2010年度に比べ売却意向が強まったかどうかの判断はできないが、2010年度調査から10年以上が経過して高齢化が更に進展したことに加えて、ウッドショックによる一時

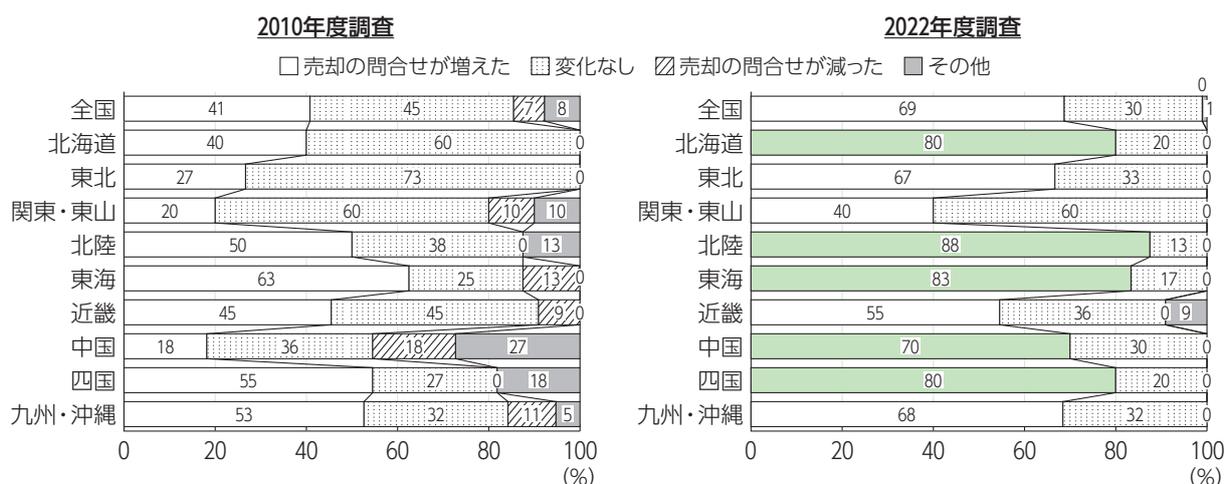
的な立木価格の上昇が影響し、林地売却の問合せ件数が増加したと感じる組合が増えた可能性が高い。

この動向を地域別に比較すると、全ての地域で売却の問合せ割合が高まった。「売却の問合せが増えた」の割合が全国値を上回った地域は、割合の高い順に、北陸、東海、北海道、四国、中国の各地域で、北海道、中国を除くと比較的素材生産量の少ない地域である。

第7図は、林地売却希望に対する購入引合いの状況である。全国では、購入引合いが増加傾向と回答した組合の割合は上昇(2010年度:10%→2022年度:20%)する一方、過去数年は皆無と回答した組合の割合も上昇(34%→41%)している。林地売却希望に対する購入引合いは、全国的に二極化が進行している。

地域別に比較すると、北陸を除く全ての

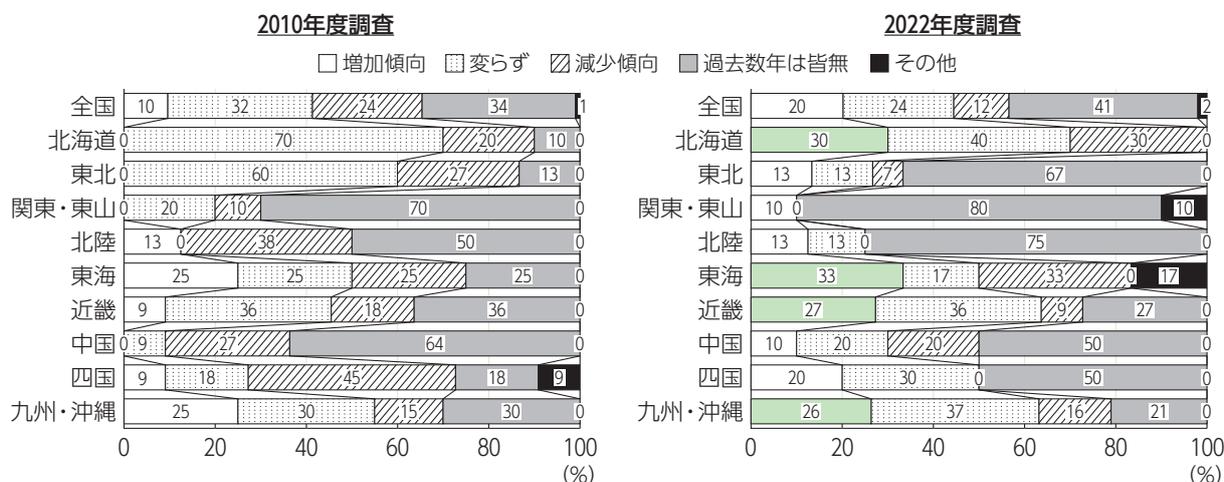
第6図 全国・地域別の過去2～3年の森林所有者の林地売却に関する問合せ状況(10(103)、22(99)単回答)



資料 農林中金総合研究所「第35回森林組合アンケート調査」より筆者作成

- (注) 1 地域区分は農林業センサスに準拠、以下同様。
 2 2022年度調査では、2010年度調査と同様の意図の設問と回答項目を設けたが、同じ設問・回答項目ではない点に留意する必要がある。2010年度調査の設問は、「管内森林所有者の林地売却の意向における、この2～3年の変化について」質問し、回答項目は「売却意向が強まった、変化なし、売却意向は弱まった、その他」としていた。
 3 2022年度調査における「売却の問い合わせが増えた」の割合が全国よりも高い地域を着色した。

第7図 全国・地域別の林地売却希望に対する購入引合い状況(10(104)、22(99)単回答)



資料 第6図に同じ
 (注) 2022年度調査における「増加傾向」の割合が全国よりも高い地域を着色した。

地域で、「購入引合いが増加傾向」と回答する組合の割合は、2010年対比で上昇している。一方で東北、関東・東山、北陸では、2010年度対比で購入引合いが「過去数年は皆無」の割合が上昇しており、地域でまちまちという結果であった。このことは、林地取引が活発化する状況において、森林組合が林地取引のプレイヤーとして、社会的に認知されているのかどうか、引合いに影響していると考えられる。

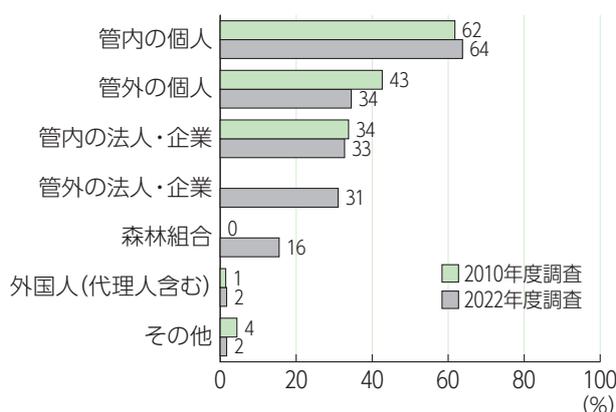
(2) 森林組合における林地引受とその目的

第8図は、購入引合いの相手方の属性を経年比較したものである。2010年度、2022年度ともに、管内の個人の割合が高く、2010年度対比で属性の変化はほとんどない。ただし、森林組合を相手方とする割合が上昇した点は特徴的である。2016年の改正森林組合法で組合自らが森林経営を積極的に行

えるようになったことが森林組合による森林購入の背景にあるものと思われる。

2022年度のアンケート結果を地域別みると、近畿では、管内の個人よりも管外の個人や法人・企業の割合が高く、他地域の

第8図 購入引合いの相手方の属性(10(68)、22(58)複数回答)



資料 第6図に同じ
 (注) 2022年度調査では、2010年度調査と同様の意図の設問と回答項目を設けたが、同じ設問・回答項目ではない点に留意する必要がある。2010年度調査の設問には、「法人・企業」について管内と管外の区別をしていない。また、「森林組合」の項目がない。そのため上記図では、「法人・企業」について管内の項目に表示し、管外の項目からは除外した。「森林組合」については「その他」に含まれていなかったことから「0%」とした。

第2表 地域別・森林組合員規模別にみた購入引き合いの相手方の属性

(単位 組合数、%)

	回答組合数	問3(3) 購入引き合いの相手方							
		管内の個人	管外の個人	法人・管内の企業	法人・管外の企業	貴組合	(代理人含む)外国人	その他	
全体	58	63.8	34.5	32.8	31.0	15.5	1.7	1.7	
地域	北海道	10	60.0	10.0	30.0	20.0	30.0	0.0	10.0
	東北	5	80.0	20.0	60.0	20.0	20.0	0.0	0.0
	関東・東山	2	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	北陸	2	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	東海	6	83.3	50.0	33.3	50.0	0.0	0.0	0.0
	近畿	8	25.0	62.5	25.0	75.0	12.5	12.5	0.0
	中国	5	60.0	40.0	20.0	20.0	20.0	0.0	0.0
	四国	5	100.0	20.0	20.0	20.0	20.0	0.0	0.0
九州	九州	15	60.0	33.3	40.0	26.7	13.3	0.0	0.0
	九州	15	60.0	33.3	40.0	26.7	13.3	0.0	0.0
正組合所有森林面積	2万ha未満	29	72.4	51.7	17.2	31.0	10.3	3.4	3.4
	2万ha以上	29	55.2	17.2	48.3	31.0	20.7	0.0	0.0

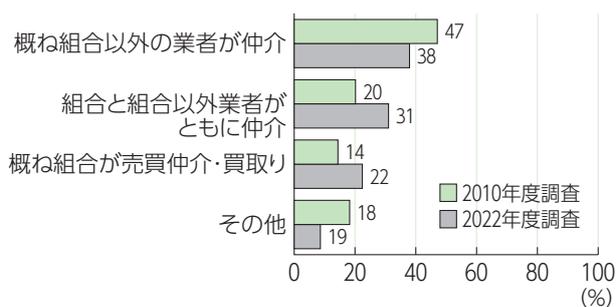
資料 第6図に同じ

傾向と異なる(第2表)。また、正組合員の所有森林面積が広い森林組合(2万ha以上)では、法人・企業の引き合いの割合が高まり、広くない森林組合(2万ha未満)では、管外の個人の割合が高まる点が特徴的である。管内の法人・企業の多くは素材生産事業体とみられ、素材生産量を確保するために土地付き立木買いが進んでいる可能性が示唆される。

第9図は、森林組合の林地売買への関与状況について、2010年度と2022年度調査を比較したものである。「概ね組合以外の業者が仲介」とする回答がいずれの年も最も回答割合が高く、林地売買は森林組合以外の業者が取り扱っている状況に変わりはない。それでも、アンケート対象の森林組合は、「概ね組合が売買仲介・買取り」と回答した割合が、2010年度の14%から2022年度の

22%に8ポイント上昇、「組合と組合以外業者がともに仲介」と回答した割合も同様に11ポイント上昇しており、森林組合の林地売買に対する関与の度合いが強まっている。この変化は、森林組合一斉調査で把握できなかったことであり、全国で林地取引件数・面積が増加している局面において、森林組合も林地売買・仲介に関与せざるを得ない

第9図 森林組合の林地売買への関与状況 (10(104)、22(58)単回答)



資料 第6図に同じ

状況を示している。

2022年度の結果を地域別にみると、関東・東山、四国、東海では「概ね組合が売買仲介・買取り」と回答する割合が高く、北海道、東北では「組合と組合以外業者がともに仲介」と回答する割合が高い（第3表）。九州では、組合、組合以外の業者の双方が仲介・買取りに参与している。それ以外の地域では、組合以外の業者が仲介している。こうした傾向は、素材生産量の大小や素材生産事業体の多寡とは関係性が確認できず、森林組合の林地取引に対する取組み方針が

影響している可能性が高い。

実際、正組合員総数、正組合員所有森林面積、内勤職員数のそれぞれ規模別に比較すると、いずれも小さい値、すなわち小規模な森林組合ほど、売買に参与する傾向が見られる。小規模な森林組合とは、組合と組合員との心理的・物理的距離が近いことが特徴として挙げられるため、組合員の個別事情に寄り添って売買への参与を強めていると考えられる。

第10図は、林地売買の森林組合事業としての位置づけを経年比較したものである。

第3表 地域別・森林組合の特徴別にみた森林組合の林地売買への関与状況

(単位 組合数、%)

		回答組合数	問3(4) 林地売買への関与について			
			概ね組合以外の業者が仲介している	組合と組合以外業者がともに仲介している	概ね組合が売買仲介・買取りをしている	その他
全体		58	37.9	31.0	22.4	8.6
地域	北海道	10	20.0	40.0	30.0	10.0
	東北	5	40.0	60.0	0.0	0.0
	関東・東山	2	50.0	0.0	50.0	0.0
	北陸	2	100.0	0.0	0.0	0.0
	東海	6	16.7	33.3	33.3	16.7
	近畿	8	62.5	25.0	12.5	0.0
	中国	5	60.0	20.0	0.0	20.0
	四国	5	20.0	20.0	40.0	20.0
	九州	15	33.3	33.3	26.7	6.7
正組合員総数	1,000人未満	18	27.8	33.3	33.3	5.6
	1,000～2,000人未満	6	50.0	16.7	0.0	33.3
	2,000～4,000人未満	17	41.2	29.4	23.5	5.9
	4,000人以上	17	41.2	35.3	17.6	5.9
正組合員所有森林面積	2万ha未満	29	31.0	31.0	27.6	10.3
	2万ha以上	29	44.8	31.0	17.2	6.9
内勤職員数	10人以下	19	36.8	31.6	26.3	5.3
	11～20人以下	17	29.4	29.4	23.5	17.6
	21人以上	22	45.5	31.8	18.2	4.5
素材生産量	1万5千未満	25	44.0	24.0	24.0	8.0
	1万5千以上	33	33.3	36.4	21.2	9.1

資料 第6図に同じ

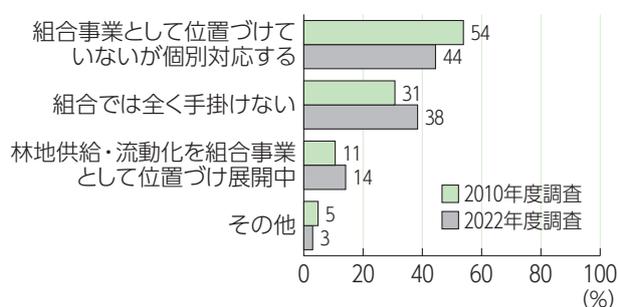
「林地供給・流動化を組合事業として位置づけ展開中」と回答した割合は3ポイント上昇（11%→14%）しただけで、「組合では全く手がけない」と回答した割合がむしろ7ポイント上昇（31%→38%）し、林地売買を事業として位置づけている森林組合は

若干減ってきているように受け止められる。さらに、「組合員サービスとして個別対応はする」と回答した割合は10ポイント低下（54%→44%）している。

地域別にみると、北海道、東北、近畿、四国では、個別対応する森林組合の割合が高く、北陸、中国では手がけないと回答した森林組合の割合が高い（第4表）。組合事業として位置づけている森林組合の割合は北海道と東海で高く、森林組合が事業又は個別対応で林地売買に取り組む傾向がある。

また、正組合員総数や正組合員所有森林面積が小さい規模の森林組合ほど、組合事業に位置づける回答割合が高い。これも第3表での結果と同様に、組合員の個別事情

第10図 林地売買の組合事業としての位置づけ
(10(104)、22(99)単回答)



資料 第6図に同じ

第4表 地域別・森林組合の特徴別にみた林地売買の組合事業としての位置づけ

(単位 組合数、%)

	回答組合数	問3(6) 林地売買の組合事業としての位置づけ				
		林地供給・流動化を組合事業として位置づけ展開中	組合では全く手掛けない	組合事業として位置づけていないが個別対応する	その他	
全体	99	14.1	38.4	44.4	3.0	
地域	北海道	10	30.0	20.0	50.0	0.0
	東北	15	13.3	40.0	46.7	0.0
	関東・東山	10	20.0	40.0	40.0	0.0
	北陸	8	12.5	50.0	37.5	0.0
	東海	6	33.3	33.3	33.3	0.0
	近畿	11	0.0	36.4	63.6	0.0
	中国	10	0.0	60.0	40.0	0.0
	四国	10	10.0	20.0	50.0	20.0
	九州	19	15.8	42.1	36.8	5.3
正組合員総数	1,000人未満	21	23.8	28.6	42.9	4.8
	1,000～2,000人未満	14	14.3	50.0	35.7	0.0
	2,000～4,000人未満	30	16.7	33.3	43.3	6.7
	4,000人以上	34	5.9	44.1	50.0	0.0
正組合員所有森林面積	2万ha未満	48	22.9	37.5	35.4	4.2
	2万ha以上	51	5.9	39.2	52.9	2.0

資料 第6図に同じ

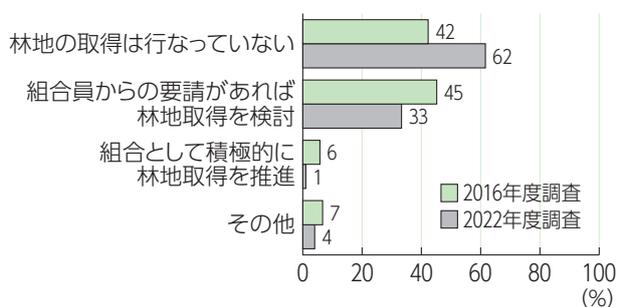
に寄り添えるだけの小回りのきく経営だからこそ対応できる可能性が指摘できる。

第11図は、森林組合の林地取得姿勢を2016年度調査と比較した結果である。「林地の取得は行っていない」が回答組合の半数程度を占め、また、その割合は2022年度の方が高く、積極的に林地を取得していないことがわかった。そして、この傾向に地域差や規模の差はみられなかった。

一方で、林地を取得した組合によれば、取得目的の1位は「組合員からの要望充足」であり、組合員の事情に寄り添った取得である（第12図）。回答数が34組合のため、地

域別の傾向把握には回答数が不足しているものの、組合規模に限って見ると、正組合員総数、内勤職員数、素材生産量のそれぞれ規模が大きい組合ほど、「組合員からの要望充足」の割合がやや高い。林地取得は、組合事業において事務手続きが対応可能なこと、人的資源を配分できること、資産増加に耐えられる財務体質であること等を満たす必要であることから、規模の大きな組合ほど取得し得るのだと考える。ちなみに、次に高い回答割合は、「組合経営の安定化」であり、組合経営に資する林地であれば取得することも判明した。

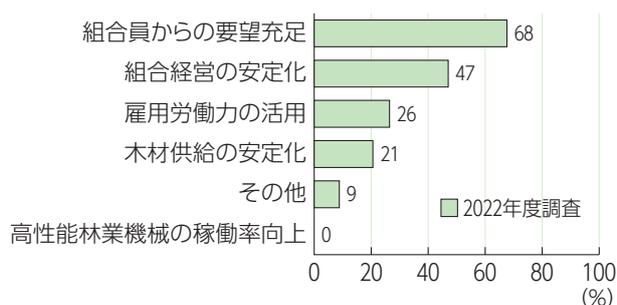
第11図 森林組合の林地取得姿勢
(16(104)、22(99)、単回答)



資料 第6図に同じ

(注) 2022年度調査では、2016年度調査と同様の意図の設問と回答項目を設けたが、16年度調査では、「林地取得」を「森林保有」と表現しており、設問と回答項目の語句に違いがある点に留意する必要がある。

第12図 森林組合の林地取得目的
(n=34、上位2つを回答)



資料 第6図に同じ

(3) 組合員の林地に関する森林組合の課題認識

第5表は、森林組合による林地取得についての自由意見を、筆者が内容により分類したものである。まず、森林組合が林地を取得しなければならない事情が発生しており、今後、取得を迫られる組合が増加することが示唆される。その理由として、後継者不在、あるいは組合員の要望により、森林組合が林地の引き受けを求められており、所有者や相続人を探し出すのが難しくなる前に林地を引き受けるとの判断が働きやすくなっているためである。他方で、森林組合による林地取得の障壁についての指摘もある。具体的には、林地が小規模で分散しているため、境界や所有者が不明であるため、といったものである。今後も地籍調査等の境界画定を強力に推進していくとともに、所有者不明土地にかかる対策を強化し

第5表 自由記述欄から得た林地に関する回答

	内容
『山林環境維持・雇用維持のためにも組合が取得』	地域山林環境を維持向上させていくためにも、今後は組合も林地取得について検討していかなければならないと考える。また、林業技術の承継、山林の多面的機能の増進、Jフレジットによる企業との連携を図っていくためには、組合所有山林を広域に持ち、皆伐再造林を推進していくべき。林地取得については、ほとんどが山林所有者からの要請により行っている。地元の後継者(相続者)がいない等の理由により、所有者本人が元気なうちに整理したいとのことによるもの。斡旋もおこなうが買取者がおらず、今後の直営作業班の雇用維持等の事も考え、組合で予算措置を行い購入を行っている。
『組合員からの要望(立木と一緒に林地の売却希望が多い)』	組合経営の安定化、木材供給の安定化のため、立木だけを購入したいが、林地も合わせて処分を希望する組合員等が大半であるため、林地取得を行っている。
『境界・所在不明で取得困難』	売却等の問い合わせのあるものは、所有者が所在地がわからないものがほとんどで、取得検討できるものはない。 林家の世代交代及び当管内は、地籍調査が未実施であり、境界等が不明で取得が難しい状況。近年、林地を買い取ってほしいという組合員が増加している。孫の世代になり、山林に興味が無く山林がどこにあるか場所も分からないといった所有者が増えている。 今後、林地の取得を検討するが、境界がわからない山林の取り扱いをどうするか。
『小面積で取得困難』	面積的なまとまりがあれば、買取をして林地経営をしてもよいが、面積が少ない場合が多いので実績はない。 自伐林家並の面的な経営面積の確保が必要と思うが、小面積分散型の所有形態が多い中で林道等の基盤整備が進んでいない地域では組合が森林を取得し経営していくことは難しいと思う。
『組合の財務状況を踏まえ取得困難』	林地の取得については役員会で検討したが、当組合は固定比率が非常に悪く、これ以上償却できない固定資産を取得することは行わないことにした。 課税されない林地取得は組合でも行っても良いが、課税される林地取得に関しては問題視される。自然保護の為であれば、組合取得は良いと思う(国定公園等)。 林地所得を行う余裕がない。しかし、村外の方や企業等に購入された場合、後々の事業に支障がおこるのではないかと、危惧はしている。
『更なる取得は困難』	現在も森林を所有しており、これ以上増やすことはあまり考えていない。 過去には、林地所得の実績があるが、現在は林地取得については行っていない。自己森林の整備よりも組合員所有森林の整備を優先している。
『名義問題で取得困難』	土地名義が変わらないため名義変更が出来ない森林が多い。10年以上の固定資産税の納入実勢等があればその者に名義が変更できる等、土地所有者不明森林を少なくするようにしたい。
『国や自治体等による取得整備』	国が林地等の取得をするという話を聞いているが、荒廃していると思われる森林を積極的に購入し、国の事業の中で地域の森林組合に森林整備を実施させればよいと思う。

資料 第6図に同じ

て行く必要性が指摘できる。

こうした境界や所有者不明土地への対策にとどまらず、行政に支援を求める声としては、相続土地国庫帰属制度によって国有地となる林地の整備を、それぞれの地域の森林組合に委託させてはどうか、といった提案や、固定資産税の納付実績に基づき、登記名義を変更できるようにする等の制度改革を求める内容が見られた。また、保安林等、自然保護や森林の公益的機能発揮のために、非課税対象の林地であれば取得し

てもよいとの声もあった。

一方で、林地取得が森林組合の経営上の理由により難しい意見もあった。1点目は、林地を所有することで固定資産が増え、財務上の問題に直面するためである。森林組合の経営状況は都道府県や道府県森林組合連合会による指導・検査がなされており、固定資産の取得に財務諸表上の制限を設けている場合、林地取得は抑制的にならざるを得ない。2点目は、林地の整備負担が増えて組合員森林の整備がおろそかになる恐れ

からである。これは裏を返せば、組合員森林整備の閑散期に直接雇用現業職員の雇用を維持する場として、森林組合の所有林を活用する方向も考えられる。

(4) 森林組合からみた林地取引活発化の要因

アンケートや自由記述欄で得られた結果を多角的に理解するため、5つの森林組合（東海1、北陸1、九州3、アンケート調査対象外の組合を含む）に対し、管内の林地取引の現状について聞き取り調査した。結果、東海と九州の森林組合では林地売買の問合せが増加傾向にあること、その背景に、現所有者は林地を売却ないし無償譲渡する希望があること、森林組合は、こうした組合員の相談・問合せに対し、可能な限り対応していること、北陸では第2図のとおり問合せ数に変化がないこと等が確認できた。

また、複数の森林組合からは、林地所有者が土地付き立木買いであれば応じる旨を素材生産事業体に持ちかけ、契約が成立している状況があるとの情報が得られた。九州のある地域では、素材生産事業体が公道に近い林地から順に土地付き立木買いを進め、自社所有林を有利に確保できるような動きも見られるとのことであった。すなわち、九州を中心に林地取引件数が増加している主な理由は、立木買いによる素材生産の際に、林地も素材生産事業体がいち早く買取っているため、と結論づけられる。これは駒木（2010）でも、四国・九州を中心に素材生産事業体による土地付き立木買いが報告され

ていたが、その動きが一段と増えている可能性が高い。しかも、当時は再造林放棄が多くみられたが、九州の森林組合によれば、最近では土地付き立木買いによる皆伐後、再造林する素材生産事業体が存在することがわかっている。

こうした動きは、国産材消費型の大規模製材工場が増設されるにつれて、工場立地地域周辺で土地付き立木買いが広まることも考えられる。このとき、林地を取得した素材生産事業体と森林組合とが良好な関係を保つこと、可能な限り森林組合の組合員であることが、管内森林の公益的な機能発揮に寄与するであろう。

(5) 小括

これまで分析してきた統計、アンケート及びヒアリング調査の結果は次のようにまとめられよう。まず、現在から過去15～20年程度の林地取引面積・件数は地域差があるものの増加傾向にあり、林地取引は活発化している。林地売買が活発化した背景は、立木買いの際に、土地付きの購入を依頼する林地所有者が年々増えている要因が強く働いている可能性が示唆される。

森林組合の林地供給事業、森林経営事業の対象面積、実施組合数は増加していないが、林地取引に関する問合せは増加しており、森林組合員の林地取引に関する要望充足のために経営資源を活用している。森林組合員の要望充足の目的で、森林を所有する森林組合は増加し、所有林面積も増加傾向にある。とりわけ、比較的規模の大きな

組合が所有林を増やしている。なお、小規模な森林組合では、森林組合員の林地取引に関する要望充足のために林地を取得するケースがある。それでも、固定比率に上限があるといった財務上の制約や受託施業可能な面積に限りがあること、そもそも林地境界が画定できていないこと等により、林地を引き受けたくても引き受けられない状況に直面している森林組合の現状も確認された。

ここで得られた結果は、森林組合一斉調査による林地供給事業の実績だけでは林地取引に森林組合が関与しているかを推し量るには情報が不足しており、林地取引へのかかわり方は、個別の調査による実態把握が不可欠であることも指摘できる。

4 今後の検討課題

今後、林地所有者（世帯主）の多くが20年程度で平均寿命に達することから、林地売却の希望は一段と増え、林地取引件数・面積の増加も続くと考えられる。また、国内では国産材の消費を前提とする製材工場建設や生産設備増強の動きがあることから、土地付き立木買いは、地域差を伴いながらも増加する可能性が示唆された。

そこで最後に、森林組合員が林地取引を検討する機会がますます増加し、地域差を伴いながらも林地取引が活発化する局面において、森林組合に求められる役割について以下のとおり2つの論点を提示し、今後の検討課題を考察する。

(1) 組合員である素材生産事業者が 林地付き立木買いを進める地域 —共同での機械・資材調達や集出荷 を模索する必要—

素材生産事業者数が維持・増加する地域（主に九州）では、素材生産事業者が林地込みの立木買いを進めている。そのうち一定数は、管内に事業所を構え、森林組合員であることが聞き取り調査から判明している。こうした森林経営を営む組合員が増加すると、林地所有者の集団たる「所有者組合」から土地所有者が林業を営む集団たる「経営者組合」へと構成員の変化が起きるであろう。このときに、林業機械や林業資材の共同購入や組合員への機械リース、丸太の共同集出荷など、経済事業を模索する必要が生じる可能性もある。

(2) 組合員による林地売却希望が 林地買取希望を上回る地域 —林地所有の受け皿を検討する 必要—

素材生産事業者が少ない・減少する地域では、林地取引が低調で、素材生産事業者への林地集約は期待できず、森林組合が林地を引き受け自ら経営することへの期待感がこれまで以上に高まるだろう。この場合、固定資産として立木込みの林地（森林）を引き受けることが財務上困難な組合や、個別組合員の山林手入れがおろそかになる懸念から森林の引き受けに否定的な組合も存在することから、例えば、山林は森林組合系統が設ける別な受け皿に集約し、その受

け皿から地域ごとの森林組合に施業委託する等の連携対応が必要と考える。このとき、受け皿となる法人は、例えば系統や市町村等が出資し、可能であれば個人からの出資が引き受ける方向性が妥当であると考えられる。

林地取引が活発化している現状を捉え、先手の対策を講じることが、森林組合の事業基盤を安定化させることにつながり、農山村の活性化に資すると筆者は考える。

<参考文献>

- ・安藤範親（2023）「森林経営管理制度の進捗状況と林地流動化の現状—第35回森林組合アンケート調査結果から—」『農林金融』76（10）、534～541頁
- ・駒木貴彰（2006）「森林所有権移転の実態—北海道—」『森林 林業 木材産業の将来予測-データ 理論 シミュレーション』229-238頁、日本林業調査会
- ・駒木貴彰（2008）「森林所有権流動化の現状」『木材情報』211、5～8頁
- ・駒木貴彰（2010）「森林所有権の流動化が森林管理と中山間地域の活性化に及ぼす影響の解明」『森林総合研究所交付金プロジェクト研究成果集』29、1～260頁

- ・田代雅之（2017）「第29回森林組合アンケート調査結果」『総研レポート』1～78頁、農林中金総合研究所
- ・都築伸行ほか（2007）「四国における森林所有権移動と再造林放棄」『森林計画学会誌』41（2）、213～219頁
https://doi.org/10.20659/jjfp.41.2_213
- ・長澤博・宮林茂幸・五十嵐健蔵（2004）「リゾート開発跡地における開発資本による林地取引の実態—福島県会津フレッシュリゾート構想地域の事例—」『林業経済研究』50（2）、1～10頁
https://doi.org/10.20818/jfe.50.2_1
- ・林雅秀ほか（2006）「東北地方における森林所有権移動の実態」日本森林学会大会発表データベース、117、203
<https://doi.org/10.11519/jfsc.117.0.203.0>
- ・室孝明（2011）「第23回森林組合アンケート調査結果」『総研レポート』1～113頁、農林中金総合研究所
- ・餅田治之（2012）「山林所有の移動実態の調査について」『山林』1534、18～23頁
- ・山田茂樹（2006）「森林所有権移動の実態—高知県—」『森林・林業・木材産業の将来予測：データ・理論・シミュレーション』207～225頁、日本林業調査会
- ・吉野聡（2017）「森林所有権の移動の現状と森林管理の展望」『山林』1593、18～26頁

（ただ ただよし）

