

# 「山林」をお持ちの方必聴！ 売れるの？

～はっきりと判らない不動産、実際に価値があるの？～

株式会社シー・ザ・シー 代表取締役

森林資源財団 代表理事 見海顕治

# 自己紹介

1968年 長野県千曲市出身

1991年 立教大学理学部化学科卒

同年 (株) ファースト・ファイナンス入社 (リクルートグループ)

1995年 株式会社スペース・デザインへ転職

リクルート創業者 江副浩正氏の元で10年間不動産業の経験と経営哲学を学ぶ。

# 自己紹介の続き

- 2005年 独立後、株式会社シー・ザ・シーを設立  
不動産仲介、売買、賃貸、管理などを手がける
- 2014年 日本橋茅場町にて路面店不動産業者として出店
- 2022年 相続などで売却に困っている山林等の買取りを始める
- 2024年 10月 森林資源財団を設立 代表理事に就任

# なぜ山林の売却相談件数が増加したか

- ①いわゆる**団塊の世代**が**相続する時期**を迎え、不要な地方の山林の処分に困っている。
- ②日本の人口減少に伴い、**地方の過疎化**が進み、特に東北地方や山間部に住む人が減っている。
- ③上記とは逆に**都市部への人口流入**は増加しており、結果地方の山林が管理されずに放置されている。
- ④昨年4月1日に施行された**相続登記の義務化**に伴って、不知の山林を相続した人がその処分に困っている。

# 日本の森林について

- ・ 日本全国の森林は2,505万ha（国土の約66%）
- ・ 森林面積の57%(1,439万ha)が私有林、12%（299万ha）が自治体などが所有する公有林、31%(766万ha)が国有林。
- ・ 森林の40%に相当する1,020万haが「人工林」

# 森林の種類(木の種類による分類)

- ・ 針葉樹林 (松、杉、ヒノキなど多くが人工林)
- ・ 広葉樹林 (桜やケヤキ、ブナ、カエデのような落葉樹)
- ・ 混交林 (針葉樹林と広葉樹林が混ざり合っている林)

# 森林の種類（森林の成り立ちによる分類）

- ・ **人工林**

日本の森林面積の40%が人の手で植え育てられた人工林。その9割が杉、ヒノキなどの針葉樹林。高度成長期に大量に造林が行われ、その多くが今本格的な利用期（伐期）を迎えている。

- ・ **天然林**

人工林以外の森林を天然林と呼ぶ。自然林ともいう。

## ・原生林

天然林のうち、長い間自然の攪乱や、人の手が入った痕跡が見えない天然林を原生林という。絶滅危惧種など希少な生物が生息したりすることがある。

## ・二次林

元々あった天然林が人の手で伐採され、その後に天然更新によってできた森林。二次林の中でも、古くから薪などの利用目的に伐採と再生を繰り返してできたのがいわゆる「里山林」。クヌギ、ブナ、カシ、ナラなどの広葉樹。



## 山林の種類（弊社による分類）

弊社に相談される登記簿上の山林の種類は大きく4つに分類しています。相談が多い順に分類します。

- ①別荘地（区画がわかっており、接道もしている）
- ②位置が全く特定できない山林
- ③里山のようにおおよその位置が特定できる山林
- ④森林組合などが管理しているha単位の山林

# 山林の問題点

山林を所有している場合、多くの問題があります。  
それぞれの問題点についてご説明します。

# ①場所の特定ができない。

- ・山林の多くは場所（敷地）の特定ができておりません。
- ・敷地の特定（面積の確定）をしようとする、隣接地所有者を探し、現地での確認作業が大変ですし、仮に測量する場合、面積が大きいと多額の費用が発生します。

## ②活用する場合、費用がかかる

山林を活用する場合、木の伐採や抜根などが必要となります。また、斜面地の場合、造成費用などが発生することがあり、多額の費用が発生する可能性があります。

## ③管理が大変

- ・ 管理会社がしっかりしている別荘地の山林などを除き、当該地の状況がわからないことが多いです。
- ・ 不法投棄や不法占拠される可能性があります。
- ・ また、土砂災害などが発生した際に管理責任を問われる可能性があります。

## ④売却が困難

山林の多くは、その利用価値が低いため、売却しようとしても売却先が見つからない可能性が高いです。

特に、持分のみの所有権はほぼ売却不可能です。

## ⑤ 詐欺まがいの営業を受けることがある

< 実際にあった事例 >

- ・ 隣接地から伐採や雑草の刈り取りなどを要望されていると連絡があり、その費用を負担した。（実際には何もしていなかった）
- ・ 買主がいるので、測量して欲しいと頼まれ、測量費用を負担したが、売却できずそのままになってしまった。（実際には測量もされていなかった）

## ⑥ 相続を受ける側から拒否された

- ・先祖からの山林なので、子孫に受け継ぎたいと思っていたが、子供達から相続税もかかるので相続を受けたくないと言われてしまった。
- ・相続したくないから今のうちに処分して欲しいと言われてしまった。



# 山林の出口戦略と問題点

- ・売却する
  - 購入者希望者が少ない。
  - 希望条件に合わず、逆にお金を負担することがある。
- ・贈与する
  - 贈与を受けてくれる人がいない。
- ・国庫帰属制度の活用して国に引き取ってもらう
  - 確定測量、更地条件等のためハードルがとて高い。

# 弊社での山林購入実績について

2022年9月～2024年12月まで 件数125箇所

買い取った地域 全国（北海道から鹿児島まで）  
特に栃木県（那須地域が多いです。）

保有面積 約1,200,000m<sup>2</sup>以上

地方		都道府県	件数	面積(m <sup>2</sup> )	
北海道・東北	1	北海道	11	34525.05	m <sup>2</sup>
	2	青森	2	5437	m <sup>2</sup>
	3	秋田	1	1924.87	m <sup>2</sup>
	4	岩手	0	0	m <sup>2</sup>
	5	山形	0	0	m <sup>2</sup>
	6	宮城	1	2718	m <sup>2</sup>
	7	福島	5	14698	m <sup>2</sup>
			<b>20</b>	<b>59302.92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
関東	8	群馬	7	14711	m <sup>2</sup>
	9	栃木	28	21487.86	m <sup>2</sup>
	10	茨城	7	2360.28	m <sup>2</sup>
	11	埼玉	1	495	m <sup>2</sup>
	12	東京	2	1535	m <sup>2</sup>
	13	千葉	8	5739.84	m <sup>2</sup>
14	神奈川	0	0	m <sup>2</sup>	
			<b>53</b>	<b>46328.98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
中部	15	新潟	3	22527	m <sup>2</sup>
	16	富山	0	0	m <sup>2</sup>
	17	石川	0	0	m <sup>2</sup>
	18	福井	0	0	m <sup>2</sup>
	19	山梨	9	9547.17	m <sup>2</sup>
	20	長野	7	10681	m <sup>2</sup>
	21	岐阜	0	0	m <sup>2</sup>
	22	静岡	8	30137	m <sup>2</sup>
	23	愛知	0	0	m <sup>2</sup>
			<b>27</b>	<b>72892.17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
近畿	24	滋賀	0	0	m <sup>2</sup>
	25	三重	0	0	m <sup>2</sup>
	26	京都	0	0	m <sup>2</sup>
	27	大阪	0	0	m <sup>2</sup>
	28	兵庫	4	2724.94	m <sup>2</sup>
	29	奈良	1	18939	m <sup>2</sup>
30	和歌山	0	0	m <sup>2</sup>	
			<b>5</b>	<b>21663.94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

地方		都道府県	件数	面積(m <sup>2</sup> )	
中国	31	鳥取	0	0	m <sup>2</sup>
	32	岡山	1	502	m <sup>2</sup>
	33	島根	1	10963	m <sup>2</sup>
	34	広島	1	29756	m <sup>2</sup>
	35	山口	0	0	m <sup>2</sup>
			<b>3</b>	<b>41221</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
四国	36	香川	0	0	m <sup>2</sup>
	37	愛媛	0	0	m <sup>2</sup>
	38	高知	1	498504	m <sup>2</sup>
	39	徳島	0	0	m <sup>2</sup>
			<b>1</b>	<b>498504</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
九州・沖縄	40	福岡	5	52305.83	m <sup>2</sup>
	41	佐賀	0	0	m <sup>2</sup>
	42	長崎	10	411221.38	m <sup>2</sup>
	43	熊本	0	0	m <sup>2</sup>
	44	大分	0	0	m <sup>2</sup>
	45	宮崎	0	0	m <sup>2</sup>
	46	鹿児島	1	1195	m <sup>2</sup>
47	沖縄	0	0	m <sup>2</sup>	
			<b>16</b>	<b>464722.21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
			<b>合計</b>	<b>125</b>	<b>1204635.22 m<sup>2</sup></b>



今後、山林を生かすことを見据え、  
財団法人を設立しました。

# 財団法人の設立趣旨

- ・ 山林は水源とも密接に関わっており、保全が必要です。
- ・ 放置されたままの山林は無法地帯になりつつあり、ある程度の適切な管理が必要です。
- ・ 相続発生が増加に伴い山林を手放したい人が増えており、その受け手が必要です。

→これらの問題を解決するために昨年10月に設立。  
保有を目的に運営していく予定。

# 山林の売却、活用で悩まれたら

弊社までお気軽にご相談ください。

株式会社シー・ザ・シー

中央区日本橋茅場町2丁目3番11号

TEL：03-5623-2466

info@seethesea.co.jp