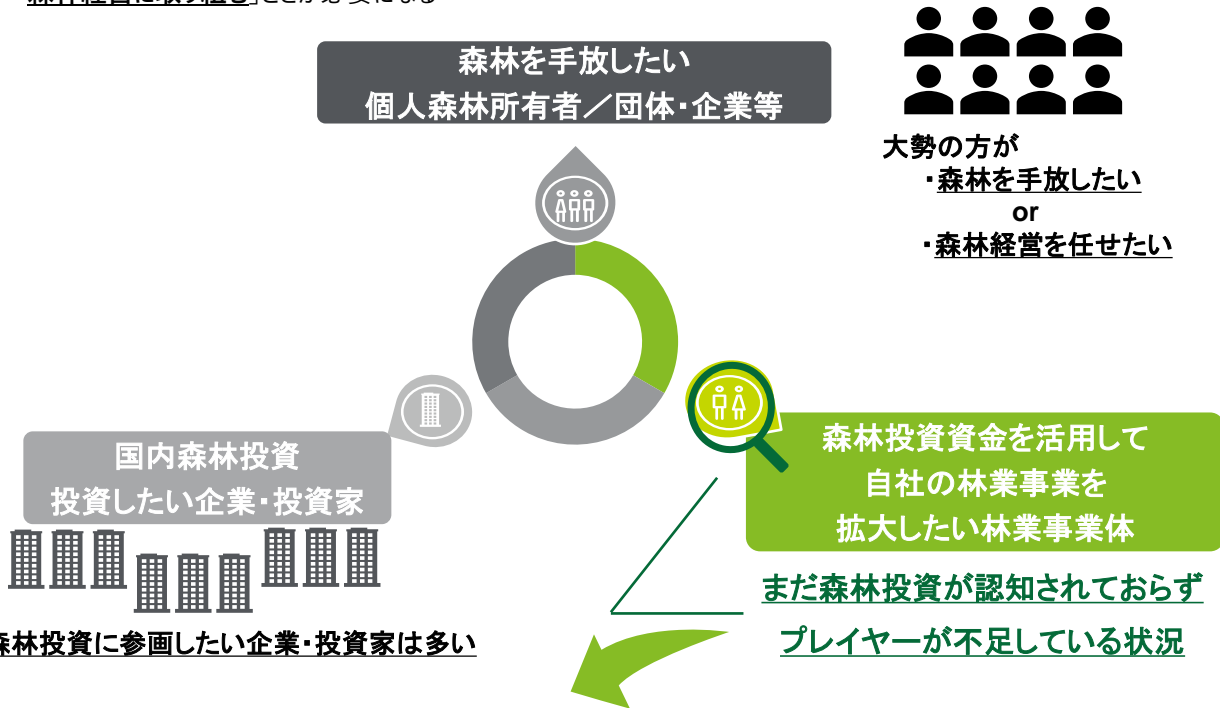


国内森林投資の主要プレイヤー

■ 森林投資を成立させる主要プレイヤー

- 国内には、諸外国のような数万ha規模の大面積の森林がないため、小規模分散する森林の集約化が必要となる
- 国内で森林投資を実現するには、「森林を手放したい（森林経営を任せたい）個人所有者・団体等の保有する森林」を、「国内森林投資に参画したい企業・投資家の資金を活用し」、「意欲ある林業事業体が集約化して、森林経営に取り組む」ことが必要になる



森林投資を担う林業事業体に必要な要素

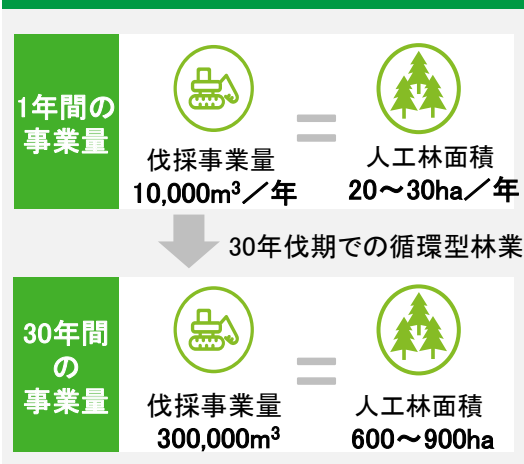
■ 長期的な林業経営への意欲

- 日本の人工林の多くが伐期を迎える中、林業経営の基盤を強化し持続可能なものとするには、毎年安定して木材を販売し、収益が確保できるよう、一定以上の面積規模を確保することが求められる。主伐と再造林を年間20～30ha以上実施していく循環型林業の実現には、伐期を30年としても600～900ha以上の森林が必要となる
- 長期的視点に立った持続可能な林業経営を志向する林業事業体が森林投資の担い手として期待される

森林投資を担う林業事業体の要件

- 01 造林事業を営むことが可能
- 02 施業だけでなく、森林経営・管理が可能
- 03 投資家とのコミュニケーションが可能
- 04 生産性向上にたゆまず取り組んでいくことが可能
- 05 林業事業の拡大・成長への意欲が高い

参考：持続可能な林業経営の規模



森林投資に関心がある方は下記までお問合せください
 デロイトトーマツリスクアドバイザリー合同会社
 林業ビジネス E-mail: deloitte_forestry@tohmatu.co.jp

Global な森林投資マーケットの拡大

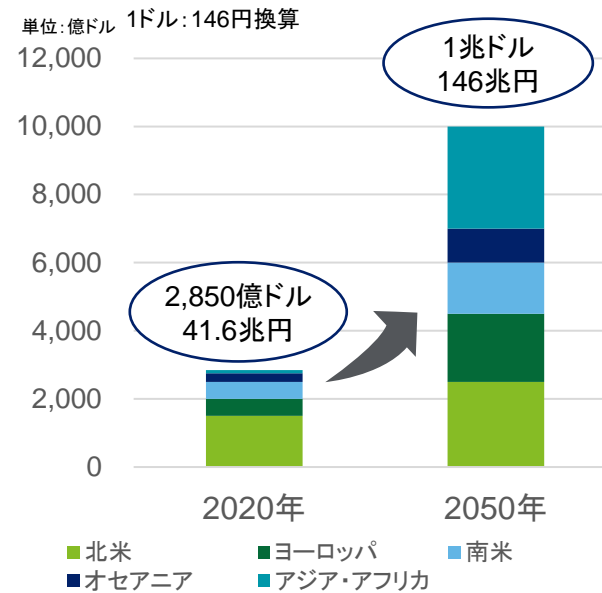
■ 拡大する世界の森林投資マーケット

- 世界の森林投資マーケットは拡大しており、既に2020年時点で投資可能な森林資産は2,850億ドル相当存在すると推計されている（右表）
- 2050年には、森林投資マーケットを構成する森林資産は1兆ドルに達すると予測されている

■ 日本における森林投資の可能性

- 2024年現在、日本の森林はこのような森林投資の対象となっておらず、世界的に森林投資が拡大する一方で、国内に投資資金の流入はほとんどない
- 世界でも森林率が高く、広大な人工林資源を有する日本は、森林投資先として高いポテンシャルがあるものとする。加えて、投資の受入は日本のこれからの資源循環型林業モデルへの移行に際して有用性が高いと考えられることから、デロイトトーマツでは国内森林投資マーケットを拡大させていくことを目指している

世界の投資可能な森林資産予測



デロイトトーマツは日本の森林投資のモデル事例創出のアドバイザリ業務を実施中

■ 日本国内における森林投資のモデル事例創出

- 国内森林投資マーケットの拡大を見据え、デロイトトーマツでは、国内の各地域課題を解決するための手段として、森林投資の仕組みを地域に取り入れるアドバイザリ業務を、山形県白鷹町、福岡県筑前町で進めています



※ 山形県白鷹町と物林株式会社との「林業再生による地域活性化連携協定」の下に推進中

Case 1

山形県白鷹町：森林投資スキーム「フレンドシップ造林」の実現

【課題】 所有森林における分収林契約地の森林資源の活用が進められない

■ 分収林契約地の取り扱い

- 白鷹町内に約2,700haの土地を保有する認可地縁団体「鮎貝自彊会」は、所有土地のうち、約1,000haが複数の契約相手先との分収林契約地となっている。近年、分収林契約のない所有土地1,700haについては、主伐・再造林を進めるべく地域林業事業体「おきたま林業株式会社」への長期経営委託を行うこととした
- 令和5(2023)年の春、デロイト トーマツ グループは、山形県白鷹町と物林株式会社と「林業再生による地域活性化連携協定」を締結し、それ以降本課題解決に取り組んできた



どのように解決したか？

ニュージーランドで組成された“パートナーシップ造林”を参考に、問題意識を共有する出資企業を募り、投資資金を森林経営に活用する、新たな森林投資の枠組み「フレンドシップ造林」を考案

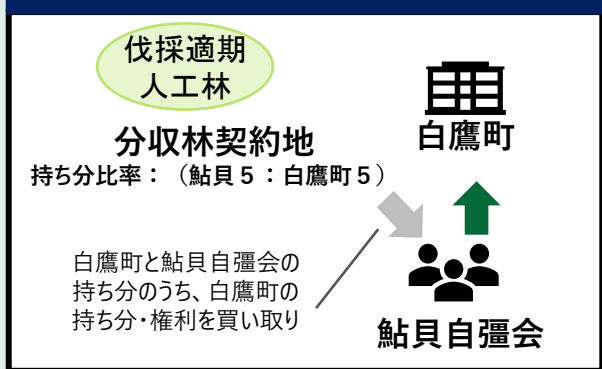
プロジェクト概略

- 対象地：認可地縁団体「鮎貝自彊会」と白鷹町との分収契約地約73haのスギ人工林
- プロジェクト内容：鮎貝自彊会が白鷹町との分収林契約地の持ち分を買い取り、鮎貝自彊会と複数の民間企業の出資を受け協働事業を行うべく有限責任事業組合（LLP）を組成。対象地の立木を伐採・再造林し、再造林した林地が生育する35年後までの収支は労働分配を高めつつ「IRR: 2~3%」からのスタートを想定、その先、規模拡大によりIRR5~6%程度を目指す

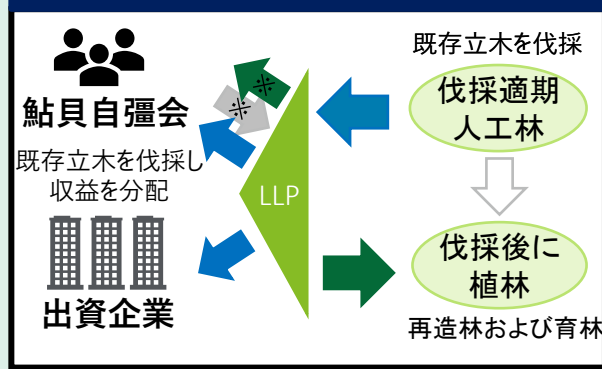
具体的スキーム(予定)

→: 資金 →: 財・権利 →: 収益

① 分収林契約地の持ち分買い取り

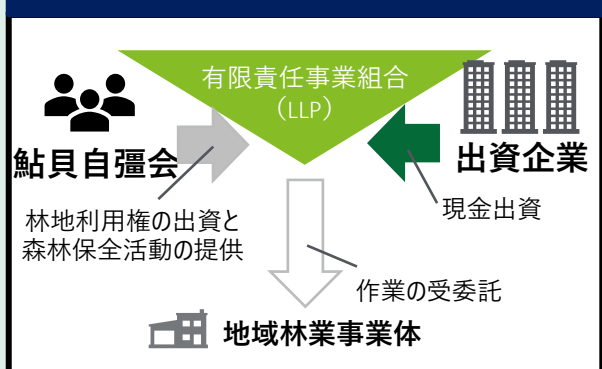


③ 対象地の伐採・植林（～5年後）

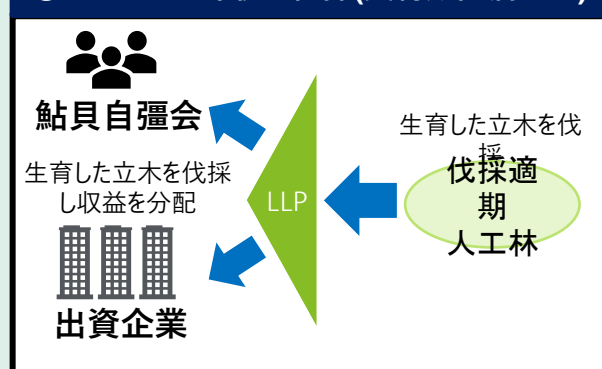


※: 対象地の既存立木の譲渡と対価の授受

② 民間企業からの出資等導入スキームの実行



④ 30~35年後の伐採(契約期間満了※)



※: 期間延長なし

Case 2

メジャーフォレストリー株式会社：「国内森林ファンド」の実現 @福岡県筑前町周辺

【課題】 個人森林所有者などからの山林買取依頼があるが、自社単独では対応できない

■ 個人森林所有者からの多数の売却相談

- メジャーフォレストリー社は、個人の森林所有者の森林管理受委託や林地集約化等を地元地域で展開している中、個人森林所有者から「管理の委託ではなく、森林を土地・立木込みで購入してほしい」という要望を多数受けている状況であった。自社で森林を購入するには多額の資金が必要となることから、これまでは個人森林所有者からの売却相談は断っていた
- 自社資金ではなく、外部から資金を募り、購入した森林の管理を引き続き受託することができれば、個人による森林所有に伴う課題解決とともに自社事業の拡大も可能と考え、デロイト トーマツ グループと森林投資事業検討を開始。投資運用会社「株式会社アドバンテッジパートナーズ」との連携関係も構築して、事業構築を進めてきた

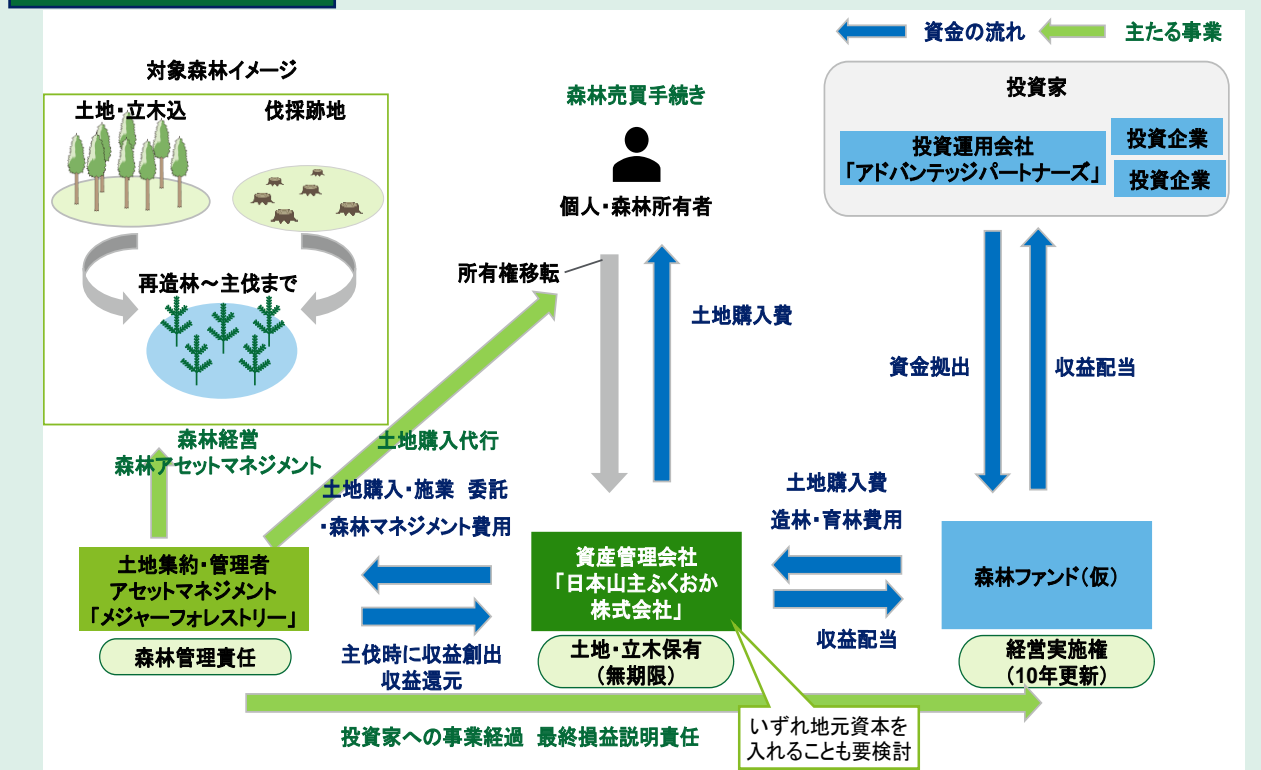
どのように解決したか？

諸外国の森林ファンドや不動産投資ファンド等を参考に、「国内森林ファンド」により投資家から資金を募り、それを森林経営事業に活用する森林投資スキームを構築

プロジェクト概略

- 対象地：福岡県筑前町を起点に、周辺地域一帯
- プロジェクト内容：投資運用会社アドバンテッジパートナーズ社とメジャーフォレストリー社で出資し、資産管理会社「日本山主ふくおか株式会社」を設立。森林ファンド経由で投資家からの資金を資産管理会社が受け取り、メジャーフォレストリー社が「森林の購入」及び「森林経営」を行う
- 個人森林所有者から小規模分散した山林を購入することで、大面積で長期の計画的な森林整備が可能
- 投資資金は、当初数千万円規模からスタートし、事業の拡大とともに数億円~10億円以上にまで拡大させ、森林購入面積及び森林経営規模を拡大していく。当面のIRRは2~3%以上、規模拡大により5~6%程度を目指す

具体的スキーム(予定)



資産管理会社「日本山主ふくおか株式会社」
 > 購入した山林について、産廃処理場やメガソーラー等の開発や外国資本への売却を行わない管理方針を掲げることで個人森林所有者の売却への不安を払拭していくことを狙う。ファンド終了期間も永続して森林を保有していく想定