vinetur

スペインの天水栽培ブドウ畑の地価、2025年に3.3%下落 4年連続上昇に終止符

スペインの天水栽培ブドウ畑の地価は2025年に3.3%下落し、全国平均は1ヘクタール当たり14,844ユーロとなった。ラ・リオハで下落幅が最大だった。

2026年11月13日（金）



農業省の「2025年土地価格調査」と、スペイン・ワイン部門間組織（OIVE）の報告書によると、スペインの天水栽培ブドウ畑の平均地価は2025年に3.3%下落し、1ヘクタール当たり14,844ユーロとなった。4年連続の上昇に終止符が打たれた一方、灌漑ブドウ畑の地価は0.3%上昇し、1ヘクタール当たり17,790ユーロとなった。ブドウ畑全体の平均地価は0.1%下落し、1ヘクタール当たり16,317ユーロだった。

この数値は、ワイン用ブドウの加工に使われる土地の価値を示すもので、ブドウやワインの販売収入を反映したものではなく、農場の収益性を直接測る指標でもない。それでも、スペイン各地のブ

ドウ畑の土地を投資家や生産者がどう評価しているかを広く把握する手掛かりとなる。

全国平均は2024年からほぼ横ばいだったが、その安定した数字の裏では地域差が大きく広がっていた。天水栽培ではラ・リオハの下落率が最も大きく、地価は11％下落した。灌漑栽培ではアラゴンの上昇率が最も高く、35.6％上昇した。

天水栽培ブドウ畑の地価は、2024年の1ヘクタール当たり15,358ユーロから514ユーロ下落した。2025年までは、平均14,023ユーロだった2020年以降、毎年上昇していた。今回の下落後も、天水栽培ブドウ畑の地価は2020年の水準を5.9％上回っている。

灌漑ブドウ畑の地価は逆の動きを示したものの、上昇は小幅だった。全国平均は2024年から1ヘクタール当たり55ユーロ上昇した。それでも、2023年に記録した1ヘクタール当たり18,802ユーロを下回っている。灌漑地がわずかに上昇する一方、天水栽培地が下落したことで、両者の価格差は広がった。2025年の灌漑ブドウ畑の地価は、天水栽培地を1ヘクタール当たり平均2,946ユーロ上回り、前年の2,377ユーロから差が拡大した。相対的な価格差も15.5％から19.8％に広がった。

ブドウ畑全体の2025年平均地価は、2022年に記録した直近のピークである1ヘクタール当たり16,795ユーロを下回った。2025年の価格はピークより478ユーロ低く、2.8％下回る水準だった。5年間で見ると、価格の動きは区分によって異なる。天水栽培地は2020年から5.9％上昇した一方、灌漑地は5.3％下落し、全体平均は0.9％低下した。省の資料では統計の基準変更についても記されており、2019年までは一つの基準、2020年以降は別の基準が使われている。長期的な数値を比較する際には、この点を考慮する必要がある。

地域別では、天水栽培地の地価下落は広範囲に及んだものの、全域ではなかった。天水栽培地の数値が公表された14自治州のうち、2025年に下落したのは9州、上昇したのは4州、横ばいは1州だった。灌漑ブドウ畑については、農業省が8地域のデータを公表し、そのうち5地域で上昇、3地域で下落した。省の表の空欄は、残る地域について価格や年間変動率を算出できないことを意味する。

ラ・リオハでは、両区分とも下落幅が最も大きかった。同州の天水栽培ブドウ畑の地価は11％下落し、1ヘクタール当たり40,155ユーロから35,723ユーロとなった。下落額は1ヘクタール当たり4,432ユーロだった。灌漑ブドウ畑の地価は8.7％下落して1ヘクタール当たり40,639ユーロとなり、2024年から3,870ユーロ下がった。下落後も、ラ・リオハは調査対象地域の中で灌漑ブドウ畑の地価が最も高かった。2020年と比べると、同州の地価は天水栽培で11.3％、灌漑栽培で13.1％下落した。

天水栽培ブドウ畑では、カナリア諸島の平均地価が公表値の中で最も高く、1ヘクタール当たり64,950ユーロで前回と変わらなかった。報告書によると、農業省がこの数値を最後に更新したのは2021年だった。次いでガリシアが1ヘクタール当たり59,227ユーロで2.1％下落、バスク自治州が53,828ユーロで6.3％下落した。下落額はガリシアで1ヘクタール当たり1,246ユーロ、バスク自治州で3,597ユーロだった。下落後も、両地域の地価は全国の天水栽培地平均を大きく上回った。

市場の反対側では、ムルシアの天水栽培ブドウ畑の地価が最も低く、1ヘクタール当たり5,239ユーロだった。ただし、2024年からは2％上昇している。地域間の価格差は依然として非常に大きい。農業省が公表した数値に基づくと、カナリア諸島の天水栽培ブドウ畑の地価はムルシアの12.4倍だった。

灌漑ブドウ畑についても、データがある8地域の中でムルシアの地価が最も低く、1ヘクタール当たり10,037ユーロだったが、2.6%上昇した。アラゴンは1ヘクタール当たり10,997ユーロとわずかに上回る程度だったものの、年間上昇率は灌漑ブドウ畑の中で突出して高かった。

アラゴンでは2025年、ブドウ畑の両区分で上昇率が最も高かった。天水栽培地は9%上昇し、1ヘクタール当たり6,694ユーロとなった。灌漑地は8,111ユーロから35.6%上昇して10,997ユーロとなり、1年間で2,886ユーロ上がった。こうした上昇後も、アラゴンの地価は天水栽培、灌漑のいずれも全国平均を下回っている。2020年から2025年にかけて、同州の灌漑ブドウ畑の地価は54.4%上昇した。

カスティーリャ・ラ・マンチャでは、区分によって動きが分かれた。天水栽培ブドウ畑の地価は4.7%下落して1ヘクタール当たり7,369ユーロとなった一方、灌漑地は0.5%上昇して14,830ユーロとなった。両区分の差は7,461ユーロで、同州では灌漑ブドウ畑の地価が天水栽培地の2倍をわずかに上回った。2020年と比べると、天水栽培地はなお3.5%高い一方、灌漑地は2.6%低い水準にとどまった。

エストレマドゥーラでも、ブドウ畑の種類によって動きが逆になった。天水栽培地は4.5%下落して1ヘクタール当たり12,401ユーロとなり、灌漑地は9.3%上昇して20,536ユーロとなった。この上昇により、2021年から2024年まで続いた灌漑ブドウ畑の年次下落に歯止めがかかった。ただし、地価は2020年に記録した1ヘクタール当たり24,915ユーロをなお17.6%下回っている。

カスティーリャ・イ・レオンでは、同一地域内で特に大きな差が見られた。天水栽培ブドウ畑の地価は5.7%上昇し、1ヘクタール当たり14,315ユーロとなった一方、灌漑地は7.4%下落して22,883ユーロとなった。灌漑地の下落額は2024年から1ヘクタール当たり1,833ユーロで、同区分では5年連続の下落となった。2020年から2025年までの期間全体では、天水栽培地は1ヘクタール当たり11,111ユーロから28.8%上昇した一方、灌漑地は32,950ユーロから30.6%下落した。

ナバーラの下落は比較的小幅だった。天水栽培ブドウ畑の地価は1.4%下落して1ヘクタール当たり14,100ユーロとなり、灌漑地は1.1%下落して32,372ユーロとなった。これによりナバーラは、調査対象の灌漑ブドウ畑市場でラ・リオハに次いで2番目に地価の高い地域となった。

カタルーニャとマドリードでも天水栽培地の地価が下落した。カタルーニャは3.1%下落して1ヘクタール当たり22,030ユーロ、マドリードは3.2%下落して12,094ユーロとなった。バレンシア州では、天水栽培地が1.9%下落して1ヘクタール当たり11,598ユーロとなる一方、灌漑地は1.1%上昇して17,661ユーロとなった。同州では両区分とも2020年の水準を上回り、累積上昇率は天水栽培地で22.1%、灌漑地で24.4%だった。

報告書が引用した表で農業省が灌漑ブドウ畑の数値を公表していないアンダルシアでは、天水栽培地の地価が0.9%上昇し、1ヘクタール当たり19,286ユーロとなった。同州の天水栽培地は、2020年の水準を18.9%上回った。

OIVEが示す長期的な推移によると、スペインのブドウ畑の地価は近年、比較的狭い範囲で推移してきた一方、地域によっては大幅な変動が見られた。ブドウ畑全体の平均地価は2018年以降、1ヘクタール当たり16,000ユーロを上回っており、2022年が依然として系列中の最高値となっている。2025年の安定した全国平均の背景には、ラ・リオハの大幅な下落からアラゴンの急上昇まで、地域ごとに大きく異なる市場の動きと、国内で最も地価の高いブドウ畑と最も低いブドウ畑との大

きな価格差があった。