vinetur

2025年もバローロのブドウ畑がイタリアで最高額、1ヘクタール230万ユーロ

CREA調査によると、イタリアの農地平均価格は0.9%上昇。高級ワイン産地では全国平均を大きく上回る価格が続いた

2026年11月16日（月）



2025年もイタリアで最も高額なブドウ畑は、限られた有名ワイン産地に集中した。ワイン業界全体が市場の低迷やその他の圧力に直面するなかでも、この傾向は続いた。

CREA（農業・農村経済研究会）の「イタリア土地市場年次調査」の速報値によると、2025年は農地の売買が再び活発化したものの、地域差は大きかった。農地の平均価格は0.9%上昇し、全国平均は1ヘクタール当たり約2万3,000ユーロ（約2万4,000ドル）に迫った。地域間の価格差は依然として大きく、北東部では1ヘクタール当たり平均4万8,900ユーロに達した一方、島しょ部では8,600ユーロにとどまった。

こうした全国的な状況のなかでも、イタリアを代表する一部の原産地呼称地域では、ブドウ畑の価格が農地平均を大きく上回り続けた。CREAの調査を基にWineNewsがまとめた数値によると、市場の最高額はアルバ近郊、ローワー・ランゲのBarolo DOCG地域だった。ブドウ畑の価格は1ヘクタール当たり最高230万ユーロと推定され、下限は約35万ユーロだった。

次に高額だったのは、カルダーロ湖（ドイツ語名：カルテルン）周辺に広がる南チロルのDOC地域だ。価格は1ヘクタール当たり最高110万ユーロ、最低60万ユーロと推定された。これは調査で取り上げられたブドウ畑の地域のなかで、最低価格が最も高かった。

トスカーナ州のBolgheri DOCとBrunello di Montalcino DOCGが、これに続く同率の3位となった。両地域ともブドウ畑の最高価格は1ヘクタール当たり100万ユーロと推定された。Bolgheriの価格は約30万ユーロから、Montalcinoでは約25万ユーロからだった。

これらの地域はブドウ畑の価格だけでなく、イタリア全土の農地のなかでも最高水準に位置した。全国の上位には、1ヘクタール当たり43万～72万ユーロと評価されたヴァル・ヴェノスタのリンゴ園や、38万～57万ユーロとされたアディジェ渓谷のリンゴ園も入った。Prosecco DOCG向けのヴァルドッビアーデネのブドウ畑は30万～55万ユーロだった。ヴァル・ヴェノスタ下流部とブレッサノーネ近郊のイザルコ渓谷にあるDOCブドウ畑は、それぞれ30万～50万ユーロと推定された。リグーリア州のアルベンガ平野にある灌漑設備を備えた園芸・花卉栽培用地も上位に入り、価格は28万～50万ユーロだった。

調査では、イタリアの農地平均を大きく上回る価格で取引される高級ブドウ畑の地域が、さらに広い範囲に及ぶことも示された。トレント北部では、主にTrentodocの生産に使われるブドウ畑が1ヘクタール当たり23万～45万ユーロと推定された。スパークリングワインの生産地として知られるアソロ丘陵では、DOCGブドウ畑の価格は30万～40万ユーロだった。

ほかの有力ワイン産地はこれらの水準を下回ったものの、価格は依然として高かった。ヴァッレ・ダオスタ州のSaint-Christophe DOCとロンバルディア州のCollina Bresciana DOCのブドウ畑は、いずれも1ヘクタール当たり15万～30万ユーロと推定された。フィレンツェ県側のChianti Classico DOCGの土地は9万～21万ユーロ、シエナ県側はそれより低く、9万～15万ユーロだった。

北イタリアでは、Bergamo Hills DOCのブドウ畑が1ヘクタール当たり12万～20万ユーロ、Valtellina DOCの土地が10万5,000～17万1,000ユーロと推定された。ピアーヴェ川下流域の低地にあるブドウ畑は6万5,000～15万ユーロだった。フリウリ＝ヴェネツィア・ジュリア州では、同州を代表する白ワインの産地の一つであるCollio DOCのブドウ畑が6万～14万ユーロと評価された。

CREAによると、2025年の農地市場では、需要がわずかに供給を上回りながらも、全体として需給はおおむね均衡していた。取引件数は横ばいだった。買い手の大半は農業従事者で、売り手には農業を離れる土地所有者や、土地を相続したものの耕作する予定のない人が多かった。

調査によると、農場の経営判断は、政策や土地利用をめぐる競合による影響を一段と受けるようになっている。CREAは、欧州連合（EU）の2023～2027年共通農業政策（CAP）に関連する施策と、再生可能エネルギー事業に適した用地への需要の高まりを挙げた。

賃貸市場は売買市場より安定していたが、CREAによると、需要はより選別的になっていた。賃料はおおむね横ばいだったものの、生産性の高い地域では上昇が見られた。需要は、灌漑設備のある土

地、区画がまとまった土地、アクセスの良い土地、機械化が可能な土地、専門作物が植えられた地域に集中した。

CREAによると、こうした需要を主に支えているのは、資本力のある農業経営体、畜産事業者、農業請負業者だ。一方、条件不利地では借り手を見つけるのが難しくなっている。供給面では、小規模農場の閉鎖や、世代交代が進まないことが引き続き市場の重しとなった。

賃貸市場では、地域差が特に明確だった。北イタリアでは、灌漑された平野部や畜産地域で需要が強かった。南イタリアでは市場の動きが鈍く、特に内陸部で利用可能な土地が増えていた。

今後の見通しについて、CREAによると、業界関係者は土地市場全体の需給に大きな変化はないと予想している。一方、40％超が市場に出る土地の量は増えると見込んでおり、その主因として条件不利地域での農場閉鎖を挙げた。賃貸市場については、参加者の大半が現状の継続を予想する一方、生産性の高い土地に需要がさらに集中するとCREAは指摘した。