

地価に関する若干の問題点

石 黒 重 明

一、はじめに

農地改革は戦後の土地所有を戦前のそれとは異ったものとした。寄生地主的土地所有から所謂自作農的土地所有への変換が、農地改革によって媒介されたわけである。このような土地所有形態の変化は、土地価格のありかたをも変化させるのではなからうか。このことは、戦后暫くの間の、価格統制の下にあったとは云え、戦前に比べて極めて低い地価の水準のうちに示されているかに思われた。

ところが、農地価格統制が失効して以来、地価は一貫して上昇を続けて第一表に示すごとくに、遂に昭和三十一年には戦前と

《ノート》 地価に関する若干の問題点

第 1 表 地価の動向 (水田・中品等)

年 次	普通田価格 (反当)	地 価 指 数 昭9～11=100	卸売物価指数 昭9～11=100	農地の相対 価
昭9～11	416円	100	100	100.0
昭 21	1,393	335	1,627	20.6
22	4,189	1,007	4,815	20.9
23	9,420	2,264	12,793	17.7
24	15,945	3,833	20,876	18.4
25	20,821	5,005	24,681	20.3
26	29,110	6,998	34,253	20.4
27	44,711	10,748	34,922	30.3
28	63,315	15,220	35,157	43.3
29	93,546	22,487	34,921	64.4
30	116,018	27,889	34,299	81.3
31	135,724	32,626	35,797	95.1

資料：日本勧業銀行『田畑売買価格及小作料調』，卸売物価指数は日銀算出のもの。其他はこれ等から算出した。

ほぼ同水準の地価額を示すに至った。このことは一体どのように了解すればよいのか。戦前の地価が、末期にはいくらか問題があるとしても、当時成立していた現物形態での高率小作料に相応じたものであったとすれば、戦後のこの高地価が、逆に事

実上の高率小作料の可能性を、潛勢的に示すものではなく、
 ろうか。その意味では、所謂自作農的土地所有の形態の下で、
 その内部に事実上嘗ての寄生地主的土地所有を成立させたと同
 様の事情が生み出されているのではなからうか。單純に数字を
 對比して見るならば、このような疑問が起つて來ざるを得ない。
 本稿では、この問題に接近するいとぐちとして、水田価格に
 ついて現在の地価の水準を、米生産費調査の示す数字及び農地
 移動の動向と関連させて、若干の問題点を、一定の視角から配
 置して見たいと思う。以下に見られるごとく、これは現在の地
 価水準の理解のためのノートであつて、明確な論理を伴うこと
 もなく、資料的にも尚多くの検討すべきものを残している。た
 だ、このように問題を配列する視角を、現在の地価の問題を取
 扱う一つの態度として、各位の批判・検討を願へば幸である。
 此処では、先ず現在の農地の売買価格の水準を測る基準とし
 ての自作収益地価の算出について、その算出方式に関する問題
 に触れた上で、水田について経営階層によって異なる収益力と現
 実の売買価格との對比のうちに現在の地価と経営階層との関連
 について問題を提起し、次いで農地移動の様相を通して地価に
 対する各階層の影響力を推論して、差當つての地価の水準の意
 味を一応捉えてみることにしたい。

二、自作収益地価の算定方式

人間労働の生産物でない土地の価格は、その生み出す収益を
 利子と想定して資本還元して算出されざるを得ない。戦前の農
 地については、高率現物小作料が土地収益として理解され、従
 つて農地価格は地主収益地価というべき形で意識され問題とさ
 れた。即ち土地評価の方式は一般に高率小作料の資本還元形の
 をとつていた。⁽¹⁾ところで、農地改革を経過し、小作料統制の繼
 続している現在について、法的に規制された小作料と一応自由
 に成立している農地価格とをこのような形で對比することは無
 意味でもあり、また小作地が総耕地の一割にも満たず、農地の
 売買価格が自作地売買における価格として一般的に成立してい
 る現在、不適當でもある。そこで地価を根拠づけるものとして
 所謂自作収益が採られることになる。即ち自己の所有に係る土
 地を耕作して得られる純収益のうち土地に帰属する部分を地価
 の利子と想定して逆算するという形で求められる自作収益地価
 が、売買価格を問題とする場合の基準としてとり上げられざる
 を得ない。

ところで、戦前の高率現物小作料が現実の過程で与えられる
 ものであるのとは異つて、所謂自作収益は仮空の存在である。
 それは、現実の経営結果から、何等かの形で土地に帰属する部

第2表 算式の変化による自作田
収益価格の変化
(昭和30年産米, 九州非災害農家)

	措置法 算式	伊東氏 算式	新しい (梶井) 算式
収入 (1)	27,131	27,131	27,131
生産費 (2)	17,364	17,364	17,364
償却費 (3)	1,022	1,022	1,022
租税公課 (4)	1,536	1,536	1,536
小作料 (5)	923	923	923
固定資本 (6)	20,000	20,000	20,000
剰余価値 (7)	10,690	9,767	12,226
利潤 (8)	658	3,472	8,102
地代 (9)	10,032	6,295	4,124
自作田収益地価 (10)	272,609	104,919	55,933

(算定方式)

	措置法算式	伊東氏算式
剰余価値(7)	$(1) - \{(2) - (5)\}$	$(1) - (2)$
利潤(8)	$\{(2) - (5)\} \times 0.04$	$(2) \times 0.2$
地代(9)	$(7) - (8)$	$(7) - (8)$
地価(10)	$(9) \div 0.0368$	$(9) \div 0.06$
	梶井氏算式	
剰余価値(7)	$(1) - \{(2) - (4) - (5)\}$	
利潤(8)	$\{(6) + \{(2) - (3) - \frac{(4)}{2} - (5)\} \} \times 0.2$	
地代(9)	$(7) - (8)$	
地価(10)	$\{(9) - \frac{(4)}{2}\} \div 0.06$	

- 梶井他『農村雇用労働に関する研究』9頁。固定資本は農家経済調査九州の階層別の値から推定してある。
- 但し措置法算式については利潤率20%を4%に、還元利率6%を3.68%に訂正し、それ従って利潤(8)、地代(9)、自作田収益地価(10)を算出した。註2末尾参照。

分を算出して求められるものであり、算出の方法如何によって求められる答が異なってくることになる。自作収益地価の算定方式は、従って、戦前の小作料に基準をおいての地価算定に比して、可成り困難な多くの問題点を含むことになる。

昭和二六年以降急騰して来た地価の内容を自作収益と対比して検討しようとする試みの一つに伊東勇夫氏の一連の業績があり、またこれに対して梶井功氏の批判がなされている。論旨から云えば、現実に成立している高い売買価格を自作収益に見合

った価格であるとされる前者に対して、自作収益地価はより低いものであって売買価格の高さは他の条件によって説明されるべきだとする后者の批判があるのであるが、その場合の論点は専ら自作収益地価の算定方式に置かれている。伊東氏の業績のうち自作農創設特別措置法において利用された地価算定方式に対する批判が或る程度含まれているのであるから、われわれはここに三つの自作収益地価の算定方式を持つことになる。これ等を梶井氏の整理に従って(但し表註に示した修正を行って)

第二表に一括して示した。ここで、梶井氏は最も重要な一点として利潤部分の算出方式を問題とされる。即ち措置法算式においても伊東氏算式においても利潤部分は原則として生産費に利潤率を乗じて算出されているが、それは誤りであつて、投下資本總量に利潤率を乗じて算出すべきだとするものが批判の要点である。そして固定資本量を農家經濟調査の数字から推定して前表の如き計算がなされる。更に伊東氏の場合に生産費中に小作料が算入されていること、及び、租税公課がすべて含まれていることが誤りとして指摘される。これらの諸点について批判は正しいものと思われる。

ところで、地価算定方式にはこのような方式の構成の問題の外に、實際の算定に當つて影響する所の大きい今一つの問題が含まれている。それは方式の中に組込まれるべき係数の問題である。先ず、生産費を確定する際に家族労働を如何に評価するか、即ち労賃水準に如何なる価を与えるかにそもそも問題があると云つてよい。自家労賃を生産費調査に於ける評価よりも高く見積れば見積るほど、純収益は低く従つて地代部分も低くあらわれることになる。が、この点を一応生産費調査で採られている原則に従つて附近の臨時雇賃銀で換算した結果を、調査結果数字そのままに利用するとすれば、反當純収益の算出までは問題はない。

次に純収益を利潤部分と地代部分に分割するのであるが、利潤部分の算出に當つて、投下資本總額に乘すべき利潤率に如何なる価を与えるかによつて、利潤部分の大きさ、従つて純収益から利潤部分を差引いた地代部分の大きさは、大巾に異つて来る。更に以上から算出された地代部分を資本還元する際にどのような利率を適用するかによつて、同額の地代部分から算出される収益地価は可成り異つて来ることになる。生産費調査に含まれる労賃評価の問題を別とすれば、利潤率及び利率に如何なる価を与えるかが問題になるのであるが、此處ではこれに答えることが出来ない。

ただ問題を拾つて見るならば、先ず利潤率について、農業において利潤概念が未だ成立しているとは思われない現状の下で、利潤率は、客観的なものとしては他部門におけるそれから類推せざるを得ないことにならうが、その点で明確な資料を得ることが出来ない。個別企業について、独占企業体と中小企業とではその価は異なるし、また産業部門によつても異なることにならう。⁽³⁾ また地価算定方式の適用の際に農業経営についての一定の主張が含まれるとすれば、利潤率は何等かの意味で主観的に妥當と思われる価を探ることが主張されることになる。また算定方式のうちで、理論的には包括しなければならない要因が事實上資料の不足から除外された場合に、

實質的にそれを含ませるために利潤率にある特定の価を与えることもありうるであらう。

前記の三方式のうち伊東・梶井両氏共利潤率は二〇%とされている。戦前について利潤率は独占企業体については二〇〜三〇%の値をとるが、一般には工業部門でほぼ七〜八%であったとされる所からみると、この二〇%という利潤率は可成り高く見積られているように思われる。所で措置法並に伊東氏の算式では梶井氏の批判のごとくに固定資本がとらえられていないのであるが、伊東氏の場合実はその欠陥をこの二〇%という高利潤率の適用によつて補うという結果になっているのでなからうかとさえ思われる。このことは前表の梶井氏の算式で利潤率を前記戦前の工業一般における七〜八%よりやや高めに一〇%として計算すると、利潤部分四、〇五一円、地代部分八、一七五円、収益地価一三六、二五〇円となつて、伊東氏の計算結果をやや上廻る結果になることから想像出来るように思われる。

また資本還元に適用する利子率について、伊東・梶井両氏の場合六%という公社債利廻に近い価がとられている。しかし、個別の地価の成立を考へる場合、或はより高い地方的な個人貸借金利が基準とされるとも考へられようし、また極めて安定した投資であるという理由から低い利率を予想するこ

とも出来よう。

以上地価算定に関連して如何なる利潤率・利子率を適用すべきかについては明確な結論を出しえない。此処では問題の所在を示すに止まつて、今後の機会に更に検討を加へたい。以下の所論では仮に利潤率を八%、利子率を一応六%として置いたが、疑義のありうること上記の通りである。

註(一) 例えば花島得二『不動産評価の理論と実際・農地農場篇』二一頁以下において、評価の目的をいくつかに分け、評価目的によつて評価の方法も種々考慮さるべきことを指摘し、内、抵当金融を目的とする場合の評価即ち信用評価・担保評価は特に長期にわたり妥当性を失わざる価格でなければならぬとしている。その担保評価について、一応「収益価格と売買価格との見合によつて鑑定価格が決めらるべきである」(二三〇頁)としながら、不動産の売買にあつては「特殊の事情に支配されること多く」正常な市場価格を得ることは困難であるから、「過去に於ける売買事例に基く価格統計は、正常なる評価の実際には役立たない。」従つて、「我が邦の田畑評価に於ては、地主探算たる小作料目当の買入価格を求むる事が今日もなお有力なる客観的価格資料として役立つ」「寧ろ賃貸収益に基く価格評価の内に普遍的評価の基準を見出すべきではないかと考へられる」(二四〇〜一頁)

と結論している。

(2) 伊東勇夫の業績には「農地改革後の土地移動と地価形成」・「農地改革後の土地移動の性格」・「改革後に於ける小作料及び地価の研究」・「改革後における地価・小作料の実存形態」等があるが、此処では「改革後に於ける小作料及び地価の研究」に主としてよった。これに対する梶井氏の批判は、

つかの業績を挙げうる。磯辺俊彦稿「三階農業における地価形成」(『本誌』一二巻三号)参照。また後記註6末尾参照。
尚梶井氏が三つの算定方式を整理された際、措置法算式においても利潤率二〇%、還元利率六%として数字を出して居られるが、此処では買取地価決定の際に用いら

梶井功・富山和夫・小林謙一『農村雇用労働に関する研究』序章。尚、此処では収益地価の算定方式に問題を限ったので、両氏の論者によった。但し、両氏共問題は単に地価算定方式にあるのではない。現在の地価の水準を農民経営の展開との関連の下で如何にとらえるかが問題の中心となっている。その点については、尙幾

A表 事業別総合社利潤率平均

(単位: %)

年 次	工業	鉱業	運輸業	水産業	農業	平均
1921 (大正10)	8.14	2.75	3.24	-4.54	-9.37	7.27
1922 (11)	8.88	3.41	3.50	-3.84	-0.92	7.92
1923 (12)	4.55	3.51	2.41	2.90	-0.58	5.34
1924 (13)	7.26	3.97	4.10	3.05	-2.57	7.35
1925 (14)	8.33	3.90	4.32	7.34	5.27	7.80
1926 (昭和 1)	7.16	3.48	4.23	8.87	4.80	6.90
1927 (2)	6.87	2.99	5.47	10.14	1.60	6.09
1928 (3)	7.81	3.53	5.43	15.86	-1.47	6.78
1929 (4)	8.07	4.95	3.89	5.44	-2.31	6.36
1930 (5)	4.78	1.02	2.52	0.89	-1.29	4.36
1931 (6)	4.42	0.44	2.51	-1.12	-3.07	3.37
1932 (7)	5.39	1.99	2.09	3.86	-1.97	4.48

(参考) 大会社 (69社) の利潤率

年 次	上半期	下半期	年 次	上半期	下半期
1921 (大正10)	21.70	24.36	1927 (昭和2)	15.38	13.02
1922 (11)	23.81	21.48	1928 (3)	15.28	14.25
1923 (12)	22.70	10.03	1929 (4)	15.57	14.28
1924 (13)	23.63	23.83	1930 (5)	13.16	11.53
1925 (14)	20.00	16.49	1931 (6)	11.19	10.69
1926 (昭和 1)	16.32	15.44	1932 (7)	11.43	12.51

1. 飯田清三『日本主要産業論』130, 132~3頁. 詳細は同書参照.
2. なお井上晴丸『日本資本主義の発展と農業及び農政』241~244頁参照.

れた利潤率四%、還元利潤率三・六八%、を採って表示した。

(3) 戦前について飯田清三『日本主要産業論』にA表の如く事業別総会社利潤率を算出したものが示されている。参考として掲げた大会社六九社についての数字との隔差は極めて大きく、また工業のみにについても八%を超える年次は僅かにすぎない。

三、自作収益地価と経営階層

以上のような収益地価算定方式についての議論を前提として、全国農業会議所が、その行った米生産費調査の数字から収益地価を求め、会議所の地価調査と対比した試算がある。(4) 第三表として引用したものがそれである。ここでは収益地価の算定方式の構成は梶井氏のものを採り(参考のため措置法算式によるものも表示されている)、利潤率・還元利率はそれぞれ一〇%、五・五%を適用している。

この場合に興味深いのは、この試算は米生産費調査の対象農家の総平均の数字と、調査農家のうちの中農上層についての数字とのそれぞれについて収益地価を算出し

《ノート》 地価に関する若干の問題点

第3表 会議所収益地価の試算 31年産米(会議所)

(単位:円)

	梶井氏算式		参考(1) 措置法算式		参考(2) 昭和9~ 11年(措置法算式)	
	中農上層	平均農家	中農上層	平均農家		31年価格 に修正
収入(1)	29,370	26,914	29,370	26,914	71.26	25,508
生産費(2)	20,263	21,107	20,263	21,107	68.40	24,485
うち 償却額(3)	1,378	1,384	1,378	1,384	—	—
租税公課(4)	1,319	1,226	1,319	1,226	7.46	2,670
小作料(5)	1,570	1,323	1,570	1,323	21.84	7,818
固定資本(6)	20,362	20,362	20,362	20,362	—	—
剰余価値(7)	11,996	8,356	10,677	7,130	24.70	8,841
利潤(8)	3,702	3,815	1,869	1,978	4.66	1,667
地代(9)	8,294	4,541	8,808	5,152	20.04	7,174
自作田収益地価(10)	138,800	76,418	160,145	93,673	364.36	130,436
売買価格	146,986円				416円 (148,915円)	

1. 全国農業会議所『田畑売買価格と小作料調査、昭和31年度』15頁。
2. ここで梶井氏算式・措置法算式とにあるのは算定方式の構成について前表の夫々の構成をとることを示しているが、利潤率は10%、還元利率は5.5%として計算されている。

層差（利潤地代部分差引(1)）

（単位：円）

27 年	28 年	29 年	31 年	27 年	23 年	29 年	31 年
東 海				四 国			
30.9	11.7	22.1	29.9	31.6	17.8	0.4	30.4
42.4	22.8	29.1	32.9	35.3	27.8	—	38.1
48.2	30.5	39.9	38.2	35.4	27.9	3.3	30.3
52.9	38.5	41.7	41.1	51.3	39.4	4.2	34.6
62.7	30.9	46.2	51.3	26.8	35.2	4.7	46.1
98.6	—	—	38.9	100.9	105.0	60.6	43.6
—	—	—	—	—	—	—	—
(50.2)	(39.4)	(58.8)	(81.2)	(54.0)	(41.8)	(49.3)	(98.9)
近 畿				九 州			
34.0	24.2	14.6	17.7	40.0	33.1	20.4	30.5
42.6	28.1	24.2	32.9	48.8	40.1	26.5	31.7
46.6	37.7	33.0	41.6	52.1	43.7	30.3	35.2
50.8	39.0	41.4	42.7	57.4	55.4	43.3	44.2
59.6	40.4	44.8	70.0	61.3	62.6	44.1	49.6
42.7	—	—	41.8	92.4	96.4	61.0	68.1
—	—	—	—	93.5	143.7	91.4	64.2
(56.3)	(53.6)	(54.4)	(71.2)	(60.0)	(62.3)	(60.4)	(83.9)
中 国				(参考)			
31.0	24.3	9.4	19.4	農業労賃一日当り(2)〔男子〕			
32.3	25.5	10.2	22.6	237	264	292	308
37.6	36.6	22.3	19.9	全産業一日当り(3)〔常用労働者〕			
45.1	40.3	24.2	23.9	609	706	755	775
47.9	51.3	31.3	47.1	製造業・臨時日雇労働者一日当り			
54.2	31.7	28.6	89.0	318	329	344	361
—	—	—	—				
(52.6)	(53.8)	(51.3)	(72.8)				

d. この残余が実質的に投下された労働に帰属するものとして、これを総投下労働時間で除した。

従って、これは家族労働のみに関するものでなく、総投下労働に関するものである。租税公課は以上に算入されていない。参考として、0～3反作付層について a. の総所得を総投下労働時間で除した値を附記した。

- (2) 農業労働賃金は農林省統計表によるもの。(3)と共に農林水産生産性向上会議『日本農業基礎統計』B-e-4表 54頁による。
- (3) 全産業常用労働者及び製造業臨時・日雇賃金は労働省『毎月勤労統計調査結果表』によるもの。

第 4 表 仮算労働一時間当り労賃水準⁽¹⁾の階

		昭和27年	28 年	29 年	31 年
		東 北			
作付面積別階層	0～3反	44.7	30.5	31.6	41.3
	3～5	42.1	32.0	38.4	64.8
	5～10	43.9	33.2	43.4	60.1
	10～15	48.5	34.9	42.6	65.2
	15～20	54.0	50.1	58.8	74.5
	20～30	59.5	48.0	56.4	81.3
	30反以上	67.5	63.0	71.5	111.0
参考 0～3反層における労働一時間当り所得（含利潤・地代）		(63.8)	(55.6)	(68.1)	(84.9)
		北 陸			
作付面積別階層	0～3反	23.8	12.6	19.8	2.2
	3～5	27.6	22.9	29.7	11.7
	5～10	27.5	19.9	32.7	19.3
	10～15	35.0	26.4	38.4	39.5
	15～20	46.6	39.2	57.4	48.2
	20～30	50.7	42.7	60.1	47.6
	30反以上	49.5	62.5	46.8	71.5
参考 0～3反層における労働一時間当り所得（含利潤・地代）		(46.0)	(38.3)	(58.1)	(67.4)
		関 東			
作付面積別階層	0～3反	50.8	22.3	51.7	47.1
	3～5	53.8	23.8	51.9	55.6
	5～10	56.2	23.4	56.4	64.9
	10～15	61.5	29.2	66.3	76.2
	15～20	65.7	32.0	64.4	78.4
	20～30	71.5	40.8	61.5	90.6
	30反以上	—	—	—	94.5
参考 0～3反層における労働一時間当り所得（含利潤・地代）		(67.1)	(45.2)	(80.7)	(83.2)

- (1) 本表の数字は次の手続により、各年度米生産費調査の農区別の数字を基礎として算出した。
- 副産物収入を含む総収入から第二次生産費のうち労賃部分及び地代部分を除いたものを差し引いて総所得を算出し。
 - 総所得から投下総資本に8%を乗じて（資本利子として4%を乗じたものが算出されているものを2倍した）利潤部分として差し引き。
 - 更に各農区別の売買価格（勸銀調査の数字による。農区の内容に相違があるが、大差ないものとして、同一名称の農区の値をとった）に6%を乗じて地代部分として差し引き。

て居り、調査農家平均につき反当七五、六八三元、中農上層について一三八、二三三元という数字が示される。同会議所の地価調査の結果が中田平均一四六、九八六円であるから、この地価は調査農家平均としては過大なものであるけれども、中農上層についてはそれほど高いものとは見られないという結果を示すわけである。

このことは、同じ戦前水準に達した高地価とは云つても、それが農業経営に対して与える意味は経営階層を異にするに従つて異つてゐることを示してゐると思われる。そこでこの点を、統計調査部の米生産費調査の結果と日本勧業銀行の田畑売買価格調査との対比によつて以下に検討してみたい。此処では直接に階層を分けての収益地価を算出して示すことをしないで、勸銀調査に示された地価水準の下で、その地価に相応じた地代部分（地価の六％）と投下資本に相応じた利潤部分（投下資本の八％）を費用に加えて総収益から差引いた場合に、投下された労働力に対して何程の労賃が帰属することになるかを投下労働一時間当りについて求めることとする。約言すれば現在の売買価格を成立させるためには労働力評価のどのような水準が必要なのかを見ようとするわけであるが、この形を採ったのは現在の地価がそれぞれの経営階層に対して持つ重味を見易くさせたからである。

算出の細目は表註を見られたい。全国平均の数字を採らなかつたのは、経営規模の大きい農家の多い東日本に地価が低く、それが上層の優位性を鼓張する慮れがあったからである。尚年次としては物価水準が安定性を示して来た昭和二十七年から三一年までの五カ年間をとつたが、三〇年度は農作の影響もあり例外的な年次として表示は省略した。

第四表を見られたい。年次により、また地域によつて全体の水準は区々であるけれども、所与の地価の下で実現されうる労賃は、どの年次・どの農区をとつて見ても殆んどの場合に作付規模の小なるほど低く、規模の上るにつれて高まつて行つて居り、またその階層間の隔差は可成り甚だしいものがあると云えよう。従つて、同じ高さの地価であっても、それは階層を異にするにつれて、零細層では重い負担としてあらわれ階層を上るにれて負担の程度は減少する。そして規模の大きい二、三町の作付階層になると現在の高地価を前提としても他産業の平均的な労賃水準（同表参考欄参照）を上廻る実賃銀を獲得しうるものがあらわれている。

このよう経営内容を持つものにとつては現在の地価は決して高いものとはされないであろうと思われる。労賃の水準を仮に最近の農業労賃の水準においてみるならば（同表参考欄参照）、相対的に地価の高い地方においても、大凡一町を境として、そ

れより規模の大きい階層については現在の地価は割高なものとはなっていないと云える。地域的には他の要因が夫々働いて異なった地価の水準を示していると思われるが、総じて現在の高地価水準の根拠の一つを経営規模の大きい上層農家の経営実力とも云うべきもののうちにみる事が出来るように思われる。

しかし、ひるがえって、高地価は必ずしもこのような形での採算が合うものとして成立するものとも云えない。強度の土地要求の下では、経済計算を無視して高地価が成立しうる。適切な例証とはなりえないが、土地を購入する場合の資金の出所について上述の階層差に応じた性格差がみられる。

第五表は農家資金動態調査の数字から、経営階層別に土地購入の資金源の性格をみようとしたものである。地域として東北と近畿をとり、昭和二七、二八両年度について、土地購入資金のうち、その源泉が農業収入或は預貯金に求められる割合、及び同じく農外収入或は借入金による割合を示している。前者によって土地購入資金が自己の農業経営の再生産と蓄積から生み出される割合を、后者によって土地購入における農業経営外からの資金導入の必要度をうかがいたいと思つたからである。

東北と近畿との地域差はあるとしても、どの場合でも農業経営の中から或は自己蓄積の中から購入資金の出ている割合は経営規模の拡大に応じて増大して居り、これと裏腹に階層の下る

第5表 土地購入資金の源泉

耕 作 規 模		0~5 反	5~ 10	10~ 15	15~ 20	20反 以上	平均
昭和二八年度	東北	一戸当り金額(円) 5,149	5,060	4,805	9,574	19,226	8,228
	内	農業収入+預貯金払戻金(%) 16.1	48.2	58.9	58.6	74.5	58.6
		農外収入+借入金(%) 62.0	47.7	33.9	8.1	23.2	29.5
	近畿	一戸当り金額(円) 4,341	2,684	26,763	14,755	124	8,433
二七年度	東北	農業収入+預貯金払戻金(%) 32.4	53.1	65.7	67.5	75.0	65.7
		農外収入+借入金(%) 67.5	44.7	33.1	21.2	15.4	27.4
	近畿	農業収入+預貯金払戻金(%) 34.4	73.8	91.4	98.0	91.7	68.5
		農外収入+借入金(%) 53.8	25.7	7.7	1.6	8.3	27.1

『農家資金動態調査』昭和27、28年度より作成。

につれて自己の農業経営外から資金を導入する率が多くなって来ている。このことは一方で上層農家の余裕と零細農家の経営的弱さを示すと同時に、地方で前記の収益性の階層差と対比すれば、採算に合わない投資であっても何処かに資金源を求めて土地に投ぜざるを得ない、経済計算を無視した土地要求の強さをもうかがいうるように思う。また、先に見たごとく高地価を前提とし所得のうちから利潤・地代部分を差引いて与えられる労賃水準は、多くの場合零細経営については極めて低く現われるけれども、利潤・地代を分離せずに労働一時間当りの所得を見、それを事実上の労賃水準と観念するならば、零細層についても可成り高い価を示すことになる（第四表に附した参考値参照）。土地購入を安定的な一定の所得機会の保証と理解するならば、零細層の場合もその必要に応じて事情の許す限り地価を釣上げる可能性を持つことになる。従って零細農家の側に見られる土地要求の強さもまた高地価の一つの根拠と見ることが出来る（註 6 参照）。

以上、現在の高地価の根拠を要約して、上層農家の高収益性と零細層における土地要求との対比として示したが、この限りではまだ出発点にすぎない。問題は高地価の根拠として対比的にとらえられた二つの要因のうち、いずれがより強く地価に作用しているか、或はいずれが主導的な要因となりつつあるか、

にあろう。この問題に直ちに答えることは出来ないけれども、最近の農地移動の階層別の動向から或る程度の推測を試みたい。前に拙稿において階層別の移動の傾向に触れたが、利用しえた資料は全国的な動向をうかがうには不十分かと思われた。⁽⁶⁾幸に最近移動統制に基づく業務統計の数字が、捉えうる農地売買の総体について当事者の階層を分け、また売却理由毎に、件数を示しているので、それにあらわれた動向を整理して検討したい。以下に第六表として利用するのは昭和三一年下半期の統制実績のうち自作地の有償移動についての内地の数字であり、内地東部・内地西部に分けて示されている。

先ず階層別に譲受農家と譲渡農家の戸数を対比すれば同表上欄の如くであって、東部・西部いずれも三反未満層では譲渡農家が譲受農家を上廻って居り、同様の形を示す西部の三町以上層を除けば、他の階層はいずれも譲受農家の数が多くなっている。しかも多くの階層について譲受・譲渡戸数の差はそれほど大きくないけれども、譲渡戸数超過を示すもの特に三反未満層は大巾な開きを見せている。また他の階層について譲受戸数の超過の度合は東部西部共にわずかな差ではあるが一・一・五町層に最も高く両極に向って低くなっている。即ち土地購入への指向は一・一・五町層を中心とする三反以上の各階層（西部では三町以上を除く）に強いと見てよいし、零細層は総体として

(1) 内地東部 第6表 經營耕地規模別譲渡・譲受件数及び事由別譲渡件数（昭和31年下半年期）

[illegible]

(2) 内地西部

譲渡事由別譲渡件数	総件数	3反未満	3～5反	5～10反	10～15反	15～20反	20反以上	計
譲渡事由別譲渡件数	7,163	228	21,199	38,815	16,187	4,181	967	88,857
農地の交換	22,045	19,297	30,811	12,236	3,485	798	83,672	
農地の譲渡・借入地所有権取得	228	1,187	2,478	1,282	383	86	5,644	
貸付地返還受の代償として自作地譲渡	29	94	141	87	16	1	368	
転出不在化及び離農のため農地不必要	18	54	121	45	9	4	261	
転出不在化及び離農のため農地不必要	4,464	1,809	1,395	271	80	2	8,021	
転出不在化及び離農のため農地不必要	5,016	3,830	2,894	594	120	25	12,579	
転出不在化及び離農のため農地不必要	85	126	302	117	33	15	678	
転出不在化及び離農のため農地不必要	478	468	1,113	305	79	13	2,456	
転出不在化及び離農のため農地不必要	363	899	2,822	1,451	444	126	6,105	
転出不在化及び離農のため農地不必要	1,337	1,351	1,999	656	147	30	5,520	
転出不在化及び離農のため農地不必要	219	190	503	157	27	4	1,100	
転出不在化及び離農のため農地不必要	204	238	399	188	47	13	1,089	
転出不在化及び離農のため農地不必要	66	85	353	141	36	9	690	
転出不在化及び離農のため農地不必要	108	63	129	46	11	4	361	
転出不在化及び離農のため農地不必要	291	292	521	204	48	7	1,363	
転出不在化及び離農のため農地不必要	2,318	2,137	3,156	938	200	66	8,815	
転出不在化及び離農のため農地不必要	661	537	949	391	129	44	2,711	
転出不在化及び離農のため農地不必要	745	542	1,068	334	94	30	2,813	
転出不在化及び離農のため農地不必要	347	321	573	173	56	7	1,477	
転出不在化及び離農のため農地不必要	1,757	1,165	1,606	526	128	13	5,195	
転出不在化及び離農のため農地不必要	661	780	1,143	515	180	62	3,799	
転出不在化及び離農のため農地不必要	1,119	959	2,119	1,240	317	57	5,454	
転出不在化及び離農のため農地不必要	39	69	152	58	28	2	89	
転出不在化及び離農のため農地不必要	9	30	35	13	2	0	10,039	
転出不在化及び離農のため農地不必要	1,122	1,684	4,198	2,148	744	143	1,707	
転出不在化及び離農のため農地不必要	260	287	642	356	127	35	1,707	
転出不在化及び離農のため農地不必要	(856,815)	(642,420)	(1,168,365)	(446,100)	(108,140)	(24,505)	(3,241,345)	

資料：「農地所有権移転調査（昭和31年下半年期）」農地局農地課『農地』125, 6合併号」による。

1) 農地法第3条による所有権移転許可実績のうち自作地の有償移動の数字であって、許可申請書及び委員会の意見書に基づいて集計されている。従ってとらえうる総件数であるが、本表では北勝道を除いた。また秋田・東京・富山・熊本・鹿児島等の5都県

2) 内地東部とは東北・関東・北陸の3農区、内地西部とは東山・東海・近畿・中国・四国・九州の6農区。

3) この他に不耕作者の譲受が東部38件、西部345件ある。計にはこれが算入されている。

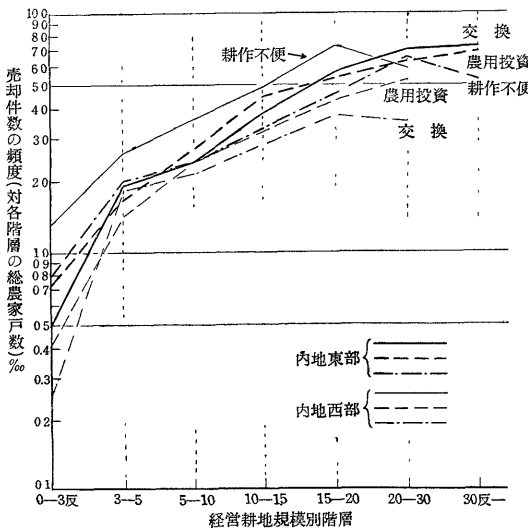
は購入よりも売却に廻つてことになる。従つて零細層は農地の売買にあつては売手として価格に關係する度合が強く買手として地価に及ぼす影響は弱いと云えよう。その意味では現在の高地価を成立させる上で零細層の土地要求という要因が強く働いているとは云えない。

更に売手としての諸階層の性格を売却事由を通して見よう。業務統計に示される売却事由は表に見るごとく細かく分類されているが、そのうち件数の多いものについて一つは農地の売却が農業経営上の理由からなされるものとして、交換、農業投資のための資金需要、耕作不便、の諸理由によるものを取り、今一つは農業からの離脱傾向を示すものとして、転業・兼業のための資金需要、転出・離農のため、の二項目をとつて、それぞれ臨時農業基本調査による各階層の総農家戸数に対する当該事由による売却件数の千分比を求めて図示した(第一、二図)。

一見して明らかなように、農業経営上の理由からの売却が経営階層を上るにつれて高まり、農業からの離脱を示すものは逆に経営階層を下るにつれて激増する。この階層による性格差を見るならば、上層農家は売手としても余裕を持ったものとして売買の場にあらわれて居り地価の低下に反撥しうものと思われるのに対して、零細層は売手としては地価を低めようとする要素となるように見える。

《ノート》 地価に関する若干の問題点

以上の簡単な概観から見ると、零細農家層は総体としては売手として地価を引下げる方向に作用はしても、高地価を成立させる要因としては弱く、従つて現在の地価形成の要因としては、階層の上るにつれてあらわれる収益性の高さをより主導的なものとして見る事が出来るように思われる。しかしこの収益性の高さを、そのまま土地収益の高さと云い換えてよいか



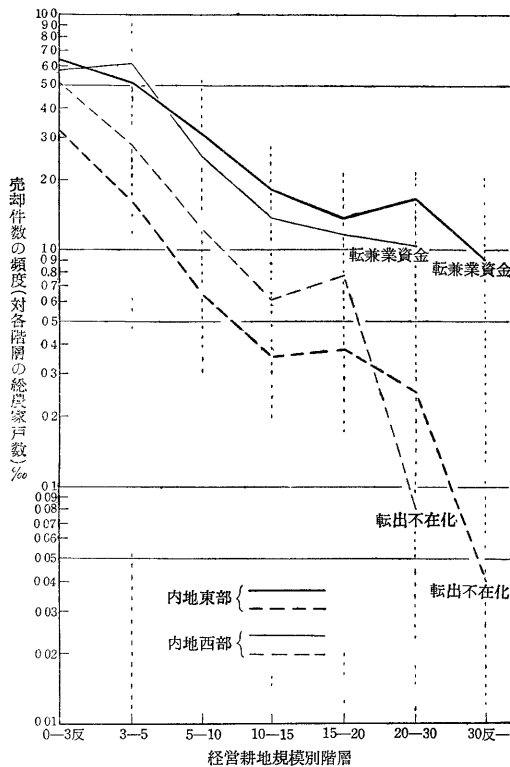
第1図 経営上の理由による農地売却件数頻度の階層性

は一つの問題である。そのことは譲受農家の超過の度合が一町五反以上層で漸減して行く事実とも関連して来るであらう。規模の大きさに応じて高まる収益性は、成程高い地価を容認し成立させる条件ではあるかもしれないが、それが直ちに土地収益 $\parallel$ 地代として高地価のうちに吸収されるべき性格のものかどうか、小作料の水準との関連でも問題となる点であるが次の課題としたい。

註(4) 全国農業会議所『田・畑売買価格と小作料調査—昭和三十一年度—』一五一—八頁。会議所のこの調査はこの年度から開始されたもので、都道府県農業会議を経て市町村農業委員会が行ったものの結果である。地

帯を分け、調査項目も詳細であるので、利用価値は高いものと思われる。ここに引用したのは、調査結果の理解のために附された「概要」部分所載のものである。

(5) 地価に及ぼす諸要因については、戦前の数字について小峯三千男『日本耕地価格の研究』第五章「耕地価格の騰落に参与する諸要因の軽重」に分析されている。其



第2図 脱農的農地売却件数頻度の階層性

処では府県別の生産力(反当産米価額)、小作料、購買力(一人当り貯金額)、金利(地方個人間不動産抵当金利)、欲求の烈度(農家一戸当り水田面積の逆数)等の地価との相関を、大正八、一四、昭和六の三カ年次につき分析して居る。年次によって区々ではあるが、前四要因との相関が指摘されることB表の如くである。地価の地

方差について類似の方法での接近は戦後についても必要と思われるが本稿では觸れない。

(6) 「農地移動の趨勢」

〔『本誌』一〇卷二号〕の

「四、農地移動と諸階層」

ここで利用したのは農地

局農地課が行った昭和二六

年以降全府県より一カ町村計四六町村

(二八年以降七五町村)につ

いて行った

△ノート▽

B 表 地 価 と 諸 要 因 と の 相 関

種 別		大 正 8 年	大 正 14 年	昭 和 6 年
生 産 力	相関係数	+0.7364	+0.6350	+0.3777
	中央誤差	±0.0460	±0.0600	±0.0991
小 作 料	相関係数	+0.7085	+0.6860	+0.7293
	中央誤差	±0.0501	±0.0532	±0.0471
購 買 力	相関係数	+0.4408	+0.4505	+0.7141
	中央誤差	±0.0810	±0.0801	±0.0122
金 利	相関係数	-0.5737	-0.5525	-0.6971
	中央誤差	±0.0675	±0.0699	±0.0517
欲求の強度	相関係数	+0.1737	+0.2075	+0.1950
	中央誤差	±0.0975	±0.0573	±0.0623

農地動態調査のうち、二七年四月～二八年三月までの農地移動についての「農地牧野移動報告」、近藤教授の「昭和二六～二七年農地移動に関する調査」に見られる六七〇戸の調査からの農地売買の階層（規模と専業業）の様相、金沢農地事務局「北陸地方における農地の動態」に示される、階層別・売却事由別譲渡・譲受戸数の構成、等であつて、それぞれ部分的なものであつた。そこでは、農地移動の量的構成から、増加して行く農地移動（含耕作権）の根拠として、譲受の面に経営上層の土地需要と零細層の土地要求とを対比的にとらえた。本文に示した資料は全国的なものであつて、一面では前稿を補充しうるし、一面ではより一層の事態の進行を示すと云えよう。同様に地価の根拠を二つの対比的な要因に見る視角は、北九州について前記伊東・梶井両氏の所論の他に二、三の見解を含めて検討し、外部条件をも含めて考察された磯辺俊彦氏の業績に見られる（註2参照）し、同氏稿に觸れられた各々の所論も、この点に係るものである。本稿では、概括的な把握を試みたためこれらに觸れることが出来なかつた。

四、要約と残された問題点

以上の問題点と推測とを要約して配列すれば次の様にならう。

所謂自作農的土地所有の形態が一般的であり、且つ僅かに一割にも満たぬ小作地について成立する小作料が法的に統制されている現在、自由に成立している農地価格の水準を検討するためには、農地を主要な生産手段として行われる農業経営の結果と対比せざるを得ず、差当って所謂自作収益地価を媒介とせざるを得ない。その自作収益地価の算定に当って、算定方式の構成の問題と並んで方式に適用される係数（労賃・利潤率・還元利率）に問題があることを指摘した。次に、現実の売買価格と自作収益との対比を通して、地価の高さの持つ意味が経営階層によって異なる事情を示し、階層差を零細経営層と上層農家との類型差として理解して、地価形成の根拠として對抗的な二要因を代表するものとして捉えた。そして、現在いずれの要因がより強いかにについては、農地移動の動向と関連させて、上層農家に示される相対的に高い収益性の優位を推測した。

このように問題を配列してみると、現在の高地価に一応の根拠が与えられることのように見える。しかし、その基礎が経営階層による収益性の差にあるとすれば、逆にその収益力の差は何に基因するかが問われねばならぬことになる。現在求めうる階層別の数字は経営耕地規模別階層についてであるけれども、収益力の差等を来すものが、階層の指標とされている経営耕地の外延的規模の差異であるのか、それとも経営耕地規模に

ほぼ相関して存在する経営装備等々の相違であるのか、は明確になっていないわけではない。しかも収益性の差が何に起因するかによって、上層農家の高い収益性が高い地価に反映していると想定した事態の理解が異なって来ることになる。またこのことは、自作収益地価の算定方式にもかかわって来る。純収益から何等かの形で利潤を差引いて土地収益を算出するという方式はそのうちに土地以外の要因の作用を固定化するという視角を含んでいるのであって、このような間には答え得ない性質のものといえよう。その意味では残された問題点と云っても、それは問題の全領域に亘っている。地価と裏腹の小作料に関連して更に多くの問題点が附加されることになる。この中間的なまとまりのないノートによって各位の今後の御教示を願えれば望外の幸いである。