

農地価格の比較的考察

白川 清

一、課題と方法

農地改革以降今日まで、農地の小作料額は低額かつ金納という線で統制されているが、農地価格については昭和二五年に統制が解除され、その後急速に昂騰して昭和三十一年にはほぼ昭和九一一年水準にまで復帰したといわれている¹⁾。かくして農地価格は現実の小作料の資本還元されたものではなくなり、いわゆる地代と地価とは乖離しているといつてよい。では現実の農地価格は、如何なるメカニズム・何を基礎にして形成されているか、ということが当然に問題になる。事実、この問題については、すでに十数篇にも及ぶ理論的・実証的な研究が発表されている。わたくしもこの問題について、「農地価格形成の論理」

農地価格の比較的考察

および静岡県下の小笠町における実証的研究の二篇を発表したのである。にもかかわらず、さらに第三論文たる本稿を企図したゆえんのものは、次の点である。

まず第一論文「農地価格形成の論理」においては、今日までの農地価格論を系統的に批判検討したうえで、自作・小生産農民が支配的などころでの農地価格形成のメカニズムを、一般的・理論的に明らかにし、かつ若干の統計資料を用いて論証するとともに、二、三の展望をあたえた。ここでとくに強調したいことの一つは、現実の小作料と地価との背反、矛盾ということとは現象形態においてであつて、理論的・本質的には一致したものであるということである。いいかえれば現実の小作料は、日本資本主義によって制約・規制された政策小作料であつて、小生産農民のもとに貫く経済法則によって打ち出された小作料ではない点である。他の一つは、右の理論的ないし潜勢的小作料水準は、静態論的・観念論的な限界採算論によって説明されるものでなく、また自家労働報酬部分をも地価形成の基礎たる自作収益余剰に組入れるからでもなく、それは *Parzellenge-nutzen* のもとで貫く費用価格の法則によって打出されるものだという点である。

これにつづく第二論文は、右の理論的把握を一農村において実証的に考察したものである。ここではとくに、具体的・特殊

農地価格の比較的考察

的な経済条件のもとにおいて、費用価格〔C+V〕のうちV水準はいかにして規定されるかということ、および潜勢的小作料の資本還元に充用される利子率は如何なる大いさであるか、と

いうことの實証的考察に力点がおかれた。
以上の二つの研究は、農地価格を潜勢的小作料の資本還元と
いう基本的関係の範囲内における考察であって、宅地化、諸敷

(静岡県小笠、磐田郡)

(単位:反当り万円)

磐田郡									
菊川町	磐田市	浅羽村	袋井町	福田町	竜津町	豊田村	豊岡村	佐久間町	水窪町
15	24	12	11	12	10	8	15	45	45
10	18	8	9	8	8	5.5	14	20	37.5
5	10.5	6	5	5	6	3.7	11	15	27
45	24	9	13	—	12	5.0		150	55.5
15	18	10	15	10	12	12	18	30	40
12	12	8	12.5	7.6	10	7.5	15	18	32.5
8	9	6.5	7	4.3	2	5	10	10	27
40	9	12	17	8.7	10.5	12	—	50	30
60	24	10	16.5	11.5	12	15	10	30	35
15	27	10	14	21	15	14.1	16	18	—
12	24	8	10	12	10	12	14	12	—
6	15	6	6	4.8	4	9.9	6	6	—
20	9	12	17	9	10	14.1	10	20	—
40	30	10	14	16	30	15	10	20	—
15	27	12	13	12	15	12	18	30	41
12	27	10	10	9.5	10	8	14	18	33
6	21	8.5	6	6.5	7	5	6.5	12	28
20	90	15	—	12	10	12	9~13	35	32
40	60	12	—	9.6	30	15	—	30	35
24	20	15	15.7	23	15	15	(13)	25	39
18	10	12	10.4	18	10	12	(10)	15	30
10	6	10	6.8	10	7	9	(5)	10	25
60	9	13	—	15	10	15	12	35	30
65	30	13	—	45	30	18	18	25	32
70.0	49.0	93.0	88.6	79.0	79.0	69.5	66.9	3.7	0.9
7.0	7.8	10.0	8.3	8.0	6.0	12.0	9.8	3.0	3.2

のうち「参考」欄の耕地率と1戸当り耕地面積は、各市町村全体では

第 1 表 水 田 価 格 の 累 年 変 化

年 次	農 地 区 分	小 笠 郡						
		掛川市	三笠村	城東村	大順賀町	大浜町	浜岡町	小笠町
昭和31年 9月	上 田	15	11	15	25	20	20	25
	中 田	12	9.3	10	20	18	18	22.5
	下 田	9	4.3	6	16	15	15	19
	使 途 変 更	—	10	18	18	30	22	22
32年	上 田		13	15	20	24	20	25
	中 田		11	12	18	21	18	20
	下 田		9	8	13.5	18	15	18
	使 途 変 公 用		18	—	—	50	20	—
	使 途 変 公 用 外		15	18	—	50	20	20
33年	上 田	15	16	16	23	26	20	30
	中 田	10	12	13	18	21	18	20
	下 田	7	8	10	12	19.5	15	15
	使 途 変 公 用	15	30	21	—	60	18	—
	使 途 変 公 用 外	30	45	25	—	60	20	25
34年	上 田		15	18	25	26	25	32
	中 田		12	15	20	21	20	25
	下 田		8	12	15	18	15	20
	使 途 変 公 用		24	23	—	60	20	—
	使 途 変 公 用 外		40	25	—	60	23	30
35年	上 田	18	20	15	30	24	20	25
	中 田	15	15	13	25	18	17	21
	下 田	11	10	12	18	14	15	15
	使 途 変 公 用	15	30	14	20	30	15	—
	使 途 変 公 用 外	45	25	20	15	60	20	22
参 考	昭和32年 耕 地 率		50.0	60.0	43.0	53.0	51.0	79.6
	" 1 戸当り耕地		7.0	7.0	7.0	7.0	8.0	7.8

注 1. 全国農業会議所が毎年9月現在で調査している原表によって作製. ことなく地価調査をした地区だけのものである.

2. 豊岡村の昭和35年の () は畑価格.

地化または農地市場における需給状態の変化等々の、副次的諸要因が農地価格に如何に影響するかということはいまだ考察していない。けれどもわたくしは、以上の考察によってわたくしなりに現在の農地価格形成の問題を、一応解明したものと考えている。だが、はたして右のごとき理解が当をえたものであろうか。こころみに第一表をみられたい。これは同じく静岡県下の小笠郡と磐田郡下町村のうち、全国農業会議所が毎年行なっている農地価格および小作料調査の数字であり、しかも昭和三年以降累年数字のあるもののみを表示した。このうち純山村ともいべき磐田郡佐久間町と水窪町、および掛川市と磐田市を除きたいいわゆる農村部についてみよう。ここで注目すべきは、各町村別の農地価格が相当大巾に異なっているということである。たとえば昭和三四年の中田価格を比較するに、さきにわれわれの調査した小笠町が反当二五万円でも最も高いのたいして、豊田村はその三分の一の八万円に過ぎず、今度調査した豊岡村でも一四万円である。いうまでもなくわれわれは、右の農地価格調査数値が全く正確なものであるとは考えない。しかしほぼ同一条件の地域内で、一見したところ土地なり生産条件も近似していると思われるところで、このように大巾に農地価格が異なるのは何故であらうか。わたくしが以前に展開した農地価格形成の論理は誤っているのであろうか。実に本稿は右の疑問に

出発し、その解明を旨とするものである。

そこで前回の実証的研究は第一表で明らかのように高地価の小笠町であったから、それと比較考察するために低地価の豊岡村を選定した。もっとも第一表の小笠郡、磐田郡下町村の中では、最低の地価というよりはむしろ中間的な農地価格だといった方がよい。けれども前回調査した小笠町の中田反当り二五万円に対して、豊岡村は五六%の一四万円にすぎないから、課題の解明に適していないとはいえないであらう。なお本稿における地価形成の考察の範囲も、第一、二論文と同じく基本的要因のみに限定し、副次的諸要因の農地価格に対する影響についてはとりあげない。

右のごとき限られた問題を検討するためにも、小笠町の調査と同じように巨細にわたる分析が必要であることはいうまでもない。けれどもここでは、これまでの研究の比較検討が主であるから、地価形成の基本的要因たる反当り収量Ⅱ土地条件、費用価格のうちの労賃水準と労働生産性、これから導き出される潜勢的小作料という三大要因について集中的に考察することにしよう。

注(一) もっとも梶井功氏は『戦後地価水準の検討と地価形成の諸問題』(農政調査会、一九六〇年三月)において、地価が戦前水準に復帰したという通説を批判検討して

いる。

(2) 拙稿「農地価格形成の論理」、『農業経済研究』第三卷第三号。なお第二論文は未刊。

二、地価形成要因の比較考察

豊岡村は、天竜川が遠州平野に流入した左岸に位置し、二俣線が村の中央を横断している。西側は天竜川に面し、北が天竜市、東が森町、南は袋井市と磐田市に囲まれている。昭和三〇年に野辺村、広瀬村、敷地村が合併してできたこの村の総面積は約四、〇三九町歩であるが、山林二、〇〇〇町歩、原野八九三町歩があるから、耕地九六二町歩は総土地面積の二三・八%にすぎない。また昭和三二年の総世帯数一、八二九のうち、農林業（第一次産業）が六六・二%、第二次産業一五・五%、第三次産業一八・三%である。前に調査した小笠町の耕地率は約九四%であったし、産業別世帯数の割合は第一次産業から順次に七二・四%、六・九%、二〇・七%であった。このように両村の概況はかなり相違している。

1、土地条件——水田豊度を中心に——

まずはじめに、この村の耕地条件を水田を中心にみておこう。総耕地面積九六二町歩の内わけは、第二表にしますごとく水田

農地価格の比較的考察

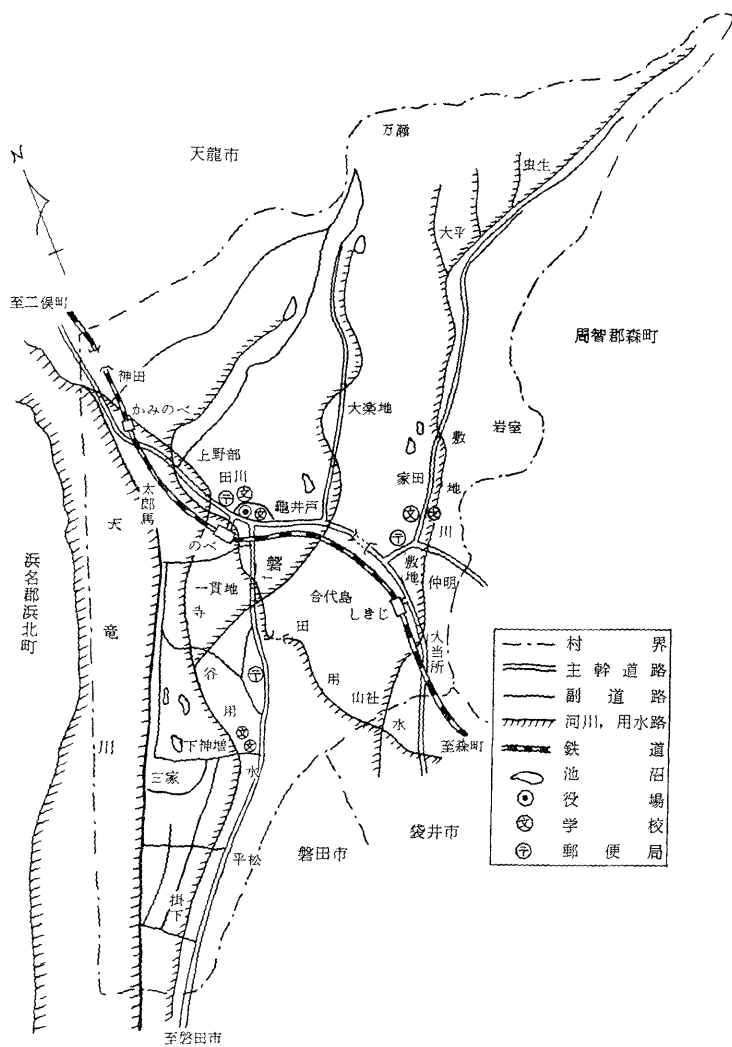
第2表 農耕地地目別面積（昭和33年，小笠町，豊岡村）

		実 数 (町)		割 合 (%)	
		小 笠 町	豊 岡 村	小 笠 町	豊 岡 村
田	一毛田	497.4	274.0	38.5	28.5
	二毛田	388.5	83.0	30.1	8.6
	計	885.9	357.0	68.6	37.1
畑	普通畑	170.8	439.0	13.2	45.6
	桑 畑	2.5	112.0	0.2	11.6
	果樹園	1.4	16.0	0.1	1.7
	茶 園	230.8	34.0	17.9	3.5
	その他	0	4.0	0	0.4
	計	405.5	605.0	31.4	62.9
耕地合計		1,291.4	962.0	100.0	100.0

注：各町村役場資料による。耕地以外の土地面積については、資料の信用度が低いから略す。

三七・一%、畑六二・九%になっているが、この田畑割合は小笠町のそれに比して逆の關係にあるといつてよい。この畑のうち七二・六%は普通畑で、桑園の一八・五%がこれについている。

さて水田三五七町歩についてみると、二毛作の行ないうる水田は僅かに八・六%である。これは次のような事情による。当



村の水田は天竜川沿岸、すなわち前掲略図の二俣→豊岡村役場→磐田市へ通ずる主幹道路の西側（A地区としよう）と、敷地川沿岸（B地区とする）とに区別される。このうちA地区には二七〇町歩余、総水田の七五・六％余が集中しており、B地区は八三町歩余にすぎないが、いずれも土質が豊饒でない。なぜなら、A地区の水田は天竜川の氾濫で作られた川原を開拓したものであるから、またB地区も同じように敷地川両岸であるから、砂土ないし砂質壤土が八〇％前後を占めている。さらにA地区のうち寺谷用水以西の天竜川堤防ぞいの水田は、ほとんどのところが河床よりも低く、冷水の湧水する地帯でもある。敷地川両岸に帯状に水田が展開するB地区も、多かれ少かれ傾斜地であるため排水不良田が多い。このような状態であるから、二毛作可能な水田が一割にも満たないのであり、たとえ二毛作が可能などころでも反当所要労力を多く要する高畦栽培とせざるをえない。

次にこれらの水田の用水関係であるが、山ぞいがかつ天竜川に面していながら、小笠町のそれよりも劣悪であるといっている。たとえば昭和三三年調査数字によると、用水を河川または用水路によっている水田は一九三町歩、総水田面積の五四％にすぎない。これにつぐのは溜池によるもの九〇町歩、二五・二％であり、冷湧水地帯の沼水を利用するもの六五町歩（一八・二

％）にも及んでいる。以上のべた土質、および水利事情が劣悪であるということは、第三表に示す要土地改良水田面積によっても明らかである。水田のほとんどが改良を要するが、秋落田一五〇町歩を除いても排水不良一一四町歩、冷湧水による被害田五〇町歩、用水不足四〇町歩となっている。

第3表 豊岡村耕地の要土地改良水田面積

	地区数	面積 (町)	減収量 (石)
足害	5	40	80
排水不良	4	50	100
排水不良	8	114	228
秋落田	14	150	450
計	31	354	858

注.『豊岡村新村建設計画基礎調査書』昭和33年調整による。

2 反当収量と労働生産性

以上のごとく土質と用排水条件が劣等であるために、当然ながら反当収量が低い。たとえば第四表の村全体の平均反収は二石ないしそれ以下であり、とくに豊作とうたわれた昭和三四年でも一・八一石にすぎないのである。これを小笠町に比較してみると、毎年平均して反当収量が三斗前後低いといっている。

この反当収量を大字別、小字別に細分してみると、概して河川用水路によって灌漑される平坦の水田において反当収量が低く、

山合や溜池等により灌漑される旧開田地帯——傾斜地水田——

において概して高いという関係がみられる。たとえば昭和三五年二月の世界農業センサスによって、三三小字別に反当収量を算出したのが第五表である。村の総平均反収一・八一石にたいして、敷地、野部両地区は一・九四石であるが、広瀬地区は一・六八石とかなり低い。また小字別の最高は、村の総平均より三四・二%高い二・四三石であり、最低は五八・六%の一・〇六石というように、その差はかなり大きいのである。

だが問題は、かかる反当り収量の低さなしに高低差にあるわけではなく、その地域差にある。われわれはこれまでに、この村をA地区とB地区とに分け、さらに灌漑方法から用水路による地区と溜池や池沼灌漑地区とに分けた。そこで第五表の小

第4表 年次別水稻反当り収量

	小笠町	豊岡村
	石	石
昭和25年	2.345	2.000
30年	2.332	2.078
31年	2.231	1.967
32年	2.248	2.087
33年	2.240	1.886
34年		1.810

注・反当収量は県統計と町村役場の資料による。役場でも資料の種類によって異なっているがここでは昭和25年は『県統計書』、30～33年は『静岡県農林水産統計年報』により統一した。豊岡村の昭和34年は世界農業センサスであり、33～34年の反当収量は $60\text{kg} = 4\text{斗}$ で換算した。

第5表 豊岡村小字別水稻収穫面積と反当収量
(35年2月1日世界農業センサス)

		収穫面積	反当収量			収穫面積	反当収量
		反	石			反	石
広瀬地区	1 貫地	155.9	2.08	野部地区	19 大大平	37.9	1.54
	2 上神	225.1	1.62		20 大平	41.4	1.72
	3 社山	157.6	2.36		21 虫平	21.1	1.88
	4 平松	182.7	1.70		22 万瀨	34.6	1.06
	5 掛之木	142.8	1.78		小計	805.6	1.94
	6 松島	189.4	1.18		23 神栗	50.1	1.95
	7 下家	219.2	1.75		24 本太	39.1	2.08
	8 下家	78.3	1.38		25 田村	76.9	2.04
	9 三下	181.6	1.69		26 郎馬	38.1	1.97
	10 惣衛	113.7	1.62		27 井原	106.6	1.92
	11 惣神	148.2	1.78		28 井原	42.8	1.70
敷地地区	小計	1,794.5	1.68		29 井原	130.6	1.97
	12 大当所	104.3	1.75		30 井原	181.1	1.95
	13 仲明	96.6	1.84		31 大合	56.7	1.93
	14 西浴南	175.8	2.43		32 代"下	68.5	1.89
	15 敷地	91.1	2.06		33 新開	67.7	1.96
	16 中北	47.4	1.73		小計	858.6	1.94
	17 家田	99.3	1.98		総計	3,458.7	1.81
	18 岩室	55.6	1.84				

注・原資料の収量は kg であるが $150\text{kg} = 1\text{石}$ にて換算した。

字別反当収量のうち、村平均反収より高い地域の分布状態をみると、主要灌漑水路たる寺谷、磐田用水路掛りの平坦地域が低く、それよりも高い傾斜水田地帯の方が高いことになる。もっとも太郎馬、一貫地等は平坦部でも高いが、大栗地、合代島、山社を含む磐田用水以北の諸小字と、敷地川沿岸の敷地、仲明、家田、岩室等は村の平均反収より高く、これらの多くは溜池や小河川による灌漑地域であり、かつ多かれ少なかれ傾斜地に位置する。なおここでは細かくのべないが当村では耕地整理が全くなされていないし、一筆当り面積は傾斜地ほど小さい。傾斜水田地帯では動力耕耘機を活用することが困難であるばかりでなく、反当り所要労力も二三―二五人であって、平坦水田の一―二割多く要するのである。

かくて以上の考察からして、平坦水田は砂土や砂質壤土が大部分であったり、冷溺水のために反当収量が低い。傾斜水田は土質が比較的良好で反当収量も多いが、労働生産性が低いという関係にある。このことが当村の農地価格を低い水準に止めている重要な要因である、という第一の結論をうる。

3 農村労賃水準

さて、最後に潜勢的小作料を規定する重要要因たる農業雇傭労賃水準についてである。小笠町では、全町ほぼ同一基準で業

農地価格の比較的考察

種別賃銀が協定されており、田植え、稲刈等主要な業種で三五〇円前後であった。豊岡村でも協定があるし近年漸次昂騰してきたことは同じであるが、ここでは地域別に若干の相違がみられる。すなわち敷地地区では二食つきで三五〇円前後であるのに、野部、広瀬両地区は約四〇〇円となっている。

このように豊岡村の賃銀水準が若干高いのは、農民分解がより進んでおり、非農業就業機会が多いことにある。それは本節始でのべたように、産業別総世帯のうち第一次産業の割合で、小笠町が七二・四％であるのに豊岡村は六六・二％であるという点でもみられる。また小笠町では、新制中学卒業者がほぼ完全に農業に止まらなくなったのは、昭和三十三年以降であったけれども、豊岡村では少なくとも昭和三十一年以降一貫してそういう状態にある。統計は略すが昭和三一、三二、三十三年の新制中学卒業生二七人、二四〇人、二二四人のうち、進学者は順次八八人、一〇六人、一〇二人であり、自家家業従事者は二二人、八人、一人（このうち農業従事者は順次九、五、六名）であり、他は就職となっている。この程度の自家農業就業者は、どんな状態においても不可避免的なものであろう。

以上のことは当村が、小笠町よりも非農業労働市場に恵まれているといつてよく、それは昭和三五年一〇月の国勢調査における第六表の数字からいえよう。まず一五才以上の産業別就

第6表 就業者の産業別および従業地別人口
(昭和35年10月1日 国勢調査)

産業別就業人口				従業地別非自家業人口			
業種	人員	内男	総就業人口に対する割合	従業地	人員	合計する割合	にる合
農業	2,954	1,297	59.6	1 村	617	45.3	
林業	91	73	1.8	2 町	750	54.2	
水産	1	1	—	天	411	29.9	
鉱業	1	1	—	浜	142	10.3	
建設	234	219	4.7	磐	57	4.1	
製造業	745	526	15.0	掛	14	1.0	
卸売業	315	185	6.4	袋	11	0.8	
小売業	27	17	0.5	の	7	0.5	
金融業	3	3	—	森	19	1.4	
運輸業	133	116	2.7	浜	50	3.6	
電気業	4	4	—	豊	14	1.0	
ガス業	342	202	6.9	山	3	0.2	
娯楽業	109	91	2.2	引	4	0.3	
合計	4,959	2,735	100.0	3 県	7	0.5	
				合	1,374	100.0	

農地価格の比較的考察

注. 15才以上の人口6,482人(内男3,171)のうち非労働人口1,507人(内男423), 失業16人(内男13)を除いたものが上表産業別人口数である。

二五二

業人口をみるに、農業就業者は合計の五九・六％であるが、これは農村としては低率である。これにつぐのが製造業の一五％であり、ついでサービス、卸小売業、建設業が主である。このように非農業就業者が多いことは、村内にも雇傭機関がかなりあることにもよる。小商業を別にしても、天竜川沿いに搬出される木材の製材工場が八あり、従業員九一名(昭和三四年)となっている。これについて紡織工場二一の従業員八一名、窯業四の従業員六七名等を主とし、建設業、サービス等がある。これら村内の非農業に雇傭されるものは、第六表に示すごとく六一七名で、非自家業就業者合計の四五・三％を占める。村外従事者七五七名のうち最大のものは、木材の大集散地たる天竜市であるが、工業都市浜松市への通勤者も多く、非自家従業者総数の一割余を占めている。当村の耕地率が小笠町より低いのに、農村臨時雇賃銀が天竜市に隣接しない敷地地区でも三五〇円、天竜市に隣接しかつ製材業を中心とする村内工業の多い野部、広瀬地区では、四〇〇円であるということは、小笠町よりも非農業労働市場に恵まれているからであり、労賃水準が比較的高いことは低地価となる第二の要因である。

三、農地価格の形成

1 農地移動の傾向

豊岡村の農地価格は、第一表に示したごとく、ここ数年来変わらないし若干低落傾向にあった。農地にたいする需給の主要指標たる農地移動累年数値はえられなかったが、移動面積が減少傾向にあるようである。そして農地売買はきわめて少なく、たとえば昭和三四年度内の総耕地面積にたいする売買面積の割合は、第八表注に示すごとくわずか〇・九%にすぎない。これは小笠町の約三%に比すれば、かなり低率である。

まず農地移動の全般を、第七表の世界農業センサスによって概観しておこう。耕地面積の減少理由のうち最も多いのは、宅地化等を中心とする潰地、地目変換の四三件である。これに次ぐのは、借入地の返還による耕地減少となっている。農地の売買はさきの潰地、地目変換と、小作地の自作化および自作地売買とみてよいが、この表でみる限り小作地の自作地化はいちじるしく低下して、自作地売買が主流をなすようになったといつてよい。しかし昭和三四年度の農地売買件数の集計（第八表）によると、貸付地の譲渡がかなりの件数を示している。したがって全国的な農地移動傾向と同じように、この村でも小作地の自作地化ということがまだ相当多い、というのが実態であるといわねばならない。

さてここで、昭和三四年度四月から三十五年三月までの一年間に、農地法第三条関係の農地移動にみられる傾向を検討しよう。第

農地価格の比較考察

第7表 耕地面積増減の理由別件数
(1960年世界農業センサス)

耕地移動理由別		経営階層別件数								
		3未満	3～5	5～7	7～10	10～15	15～20	20～25	計	
増加理由	自作地化 自作地買入れ 自作地返還 自作地を借り 自作地を貸付 小貸新交合	0	0	1	0	1	1	0	3	
		2	2	7	9	3	0	0	23	
		1	0	2	3	7	1	0	14	
		5	4	2	2	0	0	0	13	
		0	0	1	0	1	0	0	2	
		8	6	13	14	12	2	0	55	
減少理由	自作地を返還 自作地を貸付 自作地を貸付 自作地を貸付 自作地を貸付 貸自分新交合	0	0	0	0	3	1	0	4	
		3	4	5	3	3	1	0	19	
		0	0	0	2	0	0	0	2	
		8	8	10	8	7	0	0	41	
		5	3	1	3	3	0	0	15	
		0	0	0	1	0	0	0	1	
		4	3	11	15	9	1	0	43	
		20	18	27	32	25	3	0	125	
(参考) 経営階層別農家数(戸)		330	214	238	286	237	41	1	1,347	

注. 経営階層別農家数には、この他に「耕地以外の最低規模以上農家」が1戸あるから、総戸数は実際上は1,348戸である。

八表のごとく、総件数一〇七のうち田は二三・四%、畑の件数が七六・六%となっているが、これは第二表の田畑面積別割合

第 8 表

豊岡村農地移動（第三条関係，昭和34年4月～35年3月）

		譲渡者経営階層別件数									譲受者経営階層別件数									農地価格の比較的考察
		3反未満	3～5	5～7	7～10	10～15	15～20	合計	3反未満	3～5	5～7	7～10	10～15	15～20	合計					
田畑別・売買面積規模別件数	畑	3 畝 未 満	2	2	8	2	0	0	14	1	3	4	6	0	0	14				
		3 ～ 5	2	1	3	5	6	2	19	1	3	5	6	3	1	19				
		5 畝 ～ 1 反	3	5	5	5	7	1	26	1	7	6	9	3	0	26				
		1 ～ 2 反	4	5	1	2	3	1	16	2	4	5	2	3	0	16				
		2 反 以 上	1	0	0	2	4	0	7	0	3	1	2	1	0	7				
		小 計	12	13	17	16	20	4	82	5	20	21	25	10	1	82				
田		3 畝 未 満	0	0	1	1	1	0	3	1	0	2	0	0	0	3				
		3 ～ 5	0	1	1	0	1	0	3	0	2	1	0	0	0	3				
		5 畝 ～ 1 反	2	3	3	1	3	0	12	0	4	2	1	4	1	12				
		1 反 以 上	1	3	1	1	1	0	7	0	0	2	1	4	0	7				
		小 計	3	7	6	3	6	0	25	1	6	7	2	8	1	25				
		合 計	15	20	23	19	26	4	107	6	26	28	27	18	2	107				
譲渡理由別	1	負債・家計・学資	1	3	2	0	1	0	7											
	2	分家・結婚・贈与	1	5	3	4	2	0	15											
	3	貸付地譲渡	1	5	8	5	13	2	34											
	4	農業資金	0	0	0	1	0	0	1											
	5	家屋新改築	3	0	0	0	0	0	3											
	6	交換・近くを買う	0	1	4	2	5	0	12											
	7	労力不足・老化	2	3	0	1	3	1	10											
	8	他業転出・資金	7	3	4	3	2	0	19											
	9	その他・不明	0	0	2	3	0	1	6											
	10	合 計	15	20	23	19	26	4	107											

注．役場農業委員会の個表より作製．上表による移動面積は畑 60.412 反，水田 26.626 反合計 87.108 反で，移動率は畑 1.0%，田 0.745%，耕地合計 0.9% となる．

二五四

（田が三七・一%）に比較すると、田の移動がかなり少ないといつてよい。それはこの村の農家にとって、水田作が自家飯米確保という面が一般に強いから、そう容易に水田を売らないという事情によるのであろう。つぎに譲渡者と譲受者とを経営階層別に対応させてみると、譲渡者の方が多いのは三反未満層と一町以上の経営階層であり、逆にいえば三反から一町歩という中間経営階層が、経営拡大ないし自作化しようとする意欲が強いといつてよい。

次に前掲第八表の農地譲渡者の譲渡理由別件数についてであるが、この

うち新たな農業経営の資金を調達するために農地を売ったのは、一〇七件のうち一件にすぎないし、経営合理化のための耕地の交換または近くの農地をかうため売ったのは一二件にすぎない。この点からも、温室、ビニール温室経営への転換を急速に進めた小笠町に比べると、当村の農業はまだ旧来の畑作中心経営の線上にあるといえよう。その他の理由では前に指摘したように貸付地の所有権移転が三四件と多く、非農業転出またはその資金を調達するためというのが一九件である。ゆえにこの資料でみる限り、農地の販売資金を農業経営に再投入するというのはきわめて少なく、消費的または非農業へ流出するものの方が多いといつてよい。

2 農地価格の基準

以上でわれわれは、地価形成における主要因と農地移動の傾向を検討した。当村の水田価格が前回調査した小笠町の半額程度にすぎないという理由も、これまでにのべたことでほぼ明らかであろうが、ここで一、二の数字をあげて当村での地価の基準値をあげておこう。前掲の『新村建設計画基礎調査書』によると、比較的平坦な広瀬、野部地区での水田反当所要労働力の合計は、苗代労働を除いて二一日となっている。そして傾斜地で水田区画の小さい敷地地区では、これより二―三日多くを要

するようである。その他、肥料代は反当り約二、五〇〇円、固定資産税の平均が六〇〇円、水利費（部落費に含まれるものを含まない）六八〇円である。但しこのうち水利費は寺谷用水掛りであつて、敷地地区は平年三〇〇円前後であるが、現在用水路改修工事がなされているため反当り一、三〇〇円となっている。

さて、われわれが水田、売買価格の個別調査をしたのは、広瀬地区の掛下と、敷地地区の敷地である。その価格は掛下で平均反収一・七石前後の水田が一〇―一二万円、敷地の二石前後の水田が一五万円前後ということであつた。そこでこれまであげた数値で反当りの潜在的耕作料水準を算出して、右の地価の大きさを検討してみよう。この場合反当所要労働を掛下二一日、敷地二四日とし、またこのうち本田耕起と代かきの三・三日は賃耕（反当り牛耕で一、五〇〇円、耕耘機で二、〇〇〇円）に出し、他はすべて各地区別の臨時雇労働で評価する。また還元利率を第二論文の五％として掛下地区を概算すれば

【潜在的耕作料】5,240円＝【総収入】17,000円－【賃耕】

1,500円－【労働費】17.7日×400円】7,080円－【肥料費】

2,500円－【水利費】680円

【農地価格】92,800円＝（【潜在的耕作料】5,240円－【固定

資産税】600円）÷0.05

農地価格の比較的考察

ついで敷地地区では

$$\begin{aligned} \text{〔潜勢的小作料〕 } 7,725 \text{ 円} &= \text{〔総収入〕 } 20,000 \text{ 円} - \text{〔實耕〕} \\ & 1,500 \text{ 円} - \text{〔労働費 } 21.7 \text{ 日} \times 350 \text{ 円〕 } 7,595 \text{ 円} - \text{〔肥料費〕} \\ & 2,500 \text{ 円} - \text{〔水利費〕 } 680 \text{ 円} \\ \text{〔農地価格〕 } 142,500 \text{ 円} &= (\text{〔潜勢的小作料〕 } 7,725 \text{ 円} - \text{〔田租} \\ & \text{増減額〕 } 600 \text{ 円}) \div 0.05 \end{aligned}$$

右の反当り水田価格は、現実の売買価格に近似した値を示す。

なお右の潜勢的小作料水準は、現在の新規農地貸借の場合の小作料額とはば一致するものであると考えられる。われわれは敷地地区で最近労力不足のため二反歩を貸付けた事例をみたが、ここでの契約内容は平均反収二石の水田を、肥料と耕作労働および水利費の半分を耕作者で負担して、小作料二俵（約八、〇〇〇円）ということであった。したがって土地所有者は、水利費の半分と、固定資産税を負担するのである。この地主採算による地価の概算は、 $(8,000 \text{ 円} - \frac{680 \text{ 円}}{2} + \frac{600 \text{ 円}}{2}) \div 0.05 = 141,200 \text{ 円}$ となつて、おきの概算とはば一致する。

けれども右のごとき基本指標によつて導き出される潜勢的小作料を戦前に支配的であつた小作料額に比較すると、かなり低いといえそうである。われわれは右と同じ地域内で旧地主の小作料収納帳から確かなものを抜き出して、反当り小作料を換

第 9 表 昭和10年前後の小作料額

	面 積	契 約 小 作 料	反 当 り 換 算 小 作 料
敷 地 内	反	石	石
	0.711	0.810	1.110
	0.713	1.1125	1.503
	0.800	1.2225	1.528
	0.920	1.485	1.531
	0.918	1.275	1.328
	0.610	0.7925	1.256
	1.024	1.470	1.361
掛 下 地 内	0.315	0.530	1.514
	2.213	2.020	0.902
	1.120	1.100	0.940
	1.215	1.250	1.000
	1.210	1.110	0.901
	1.200	1.050	0.875
	0.121	0.153	0.900
	1.020	1.035	0.967
	0.704	0.570	0.803
	1.000	0.900	0.900
	0.415	0.450	1.000
	0.120	0.167	0.982
	0.600	0.540	0.900

注. この数字は両地区内の旧地主の小作料収納帳による。敷地地区内は昭和16年、掛下地区内は昭和12年である。けれどもこの契約小作料額は昭和初期からほとんど不変である。

算した。それは第九表のごとく、敷地では最低一・一石、最高一・五三一石であるのに、さきに算出した現在の潜勢的小作料および暗小作料は〇・八石であつた。また掛下地区内の旧小作料は〇・八石ないし一石であつたが、現在の潜勢的小作料は〇・五石である。農地改革前は一 generally 水利費が地主負担であつたから、右の潜勢的小作料に水利費を加えてみても、おおまかについで敷地地区内で〇・八五石、掛下地区内で〇・六石前後であらう。ここで戦前戦後の小作料水準について、深く立ち入ることはしない。ただ一言すれば、戦前から耕地整理もなされず耕作

条件のあまり変化していないこの村で、戦前の小作料にたいして現在の潜勢的小作料がかくも低率であるということは、小作料を規定し形成する要因にかなり大きな変化を生じたこと、おそらく農村労賃水準の高まりが大きな原因であろうと思われるのである。

さて以上の考察から、われわれの課題にたいする回答はもはや明らかであろう。すなわちこれまでわたくしが二論文でのべた地価形成の論理は、本稿の比較研究によっても再確認してよい、とわたくしは考えるのである。つまり費用価格の法則によって、基本的には戦前と同じメカニズムによって潜勢的小作料が形成され、それを基礎にして地価が成立しているのである。変化したのはそれらを規定する諸要因（反当収量、労働生産性、労賃水準、農村利子率等）の大きいのみであらうと。

（一九六一・一・五）