

旧西ドイツ地域における農地の賃貸借・売買の現状

中 林 吉 幸

The Agricultural Land Use and Land Trade in the Area of FRG before Unification

Yoshiyuki NAKABAYASHI

1 はじめに

本稿の第一の課題は、旧西ドイツ地域の農業における土地取引の主流を占める農地の賃貸借が、現在どのような状況にあるのかを検討することである。第二の課題は、農地価格がどのような動きを示しているのかを検討することである。第三の課題は、建築地価格が農地の価格に影響を及ぼしているのかどうかを検討することである¹⁾。検討の対象は旧西ドイツ地域とする。

2 農地の賃貸借

表1 農地の平均借地料 (旧西ドイツ地域)
ヘクタール当たりマルク

	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	1993
小作料	245	268	296	333	363	387	396	419	425

出典：Wirtschaft und Statistik 各号より。

表1をみると、借地料が持続的に上昇してきたことがわかる^{*}。表2からは農地に占める借地の割合も持続的に増加していることが読みとれる。

^{*}97年12月12日現在1マルクは74.49円である。

表2 借地率¹⁾

年	%
1971	28.7
1979	30.4
1981	31.7
1983	32.9
1985	34.0
1987	36.0

出典：Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1989, S.36.

注：1) 総農耕地に占める借地農耕地の比率。

1) 筆者は前稿で、旧西ドイツ地域における土地利用の理念および現実の計画的な利用について、農業分野を中心に検討した(中林吉幸「土地利用の理念と現実—ドイツ」犬塚昭治・柘植徳雄・中林吉幸・菅沼圭輔著『土地を活かす英知と政策』農山漁村文化協会、1998年1月)。本稿は前稿で不十分であった点を補充するのである。

(1) 93年における賃貸借面積

図1は旧西ドイツ地域における93年の農地の所有・賃貸借関係を示している。旧西ドイツ地域の実際に耕作されている農耕地総面積1173万haのうち、農家が所有している面積は687万ha(58.5%)、農家以外が所有する面積が487万ha(41.5%)である。

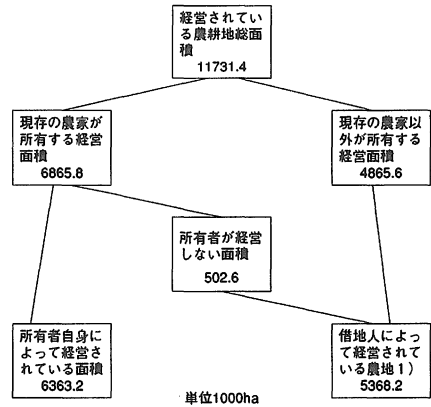
「農家以外」とは、そのほとんどは以前農家であったものが農業をやめたものである²⁾。そして実際に経営を行っている農家が所有している面積のうちの50万haが借地に出されている。所有者自身によって耕作されている面積が636万ha(54.2%)、借地人によって耕作されている面積が537万ha(45.8%)である。

この図からもわかることであるが、経営の放棄によって「自由になった」農地はたいていの場合、残っている農家に借地に出されるか譲渡される³⁾。通常は借地として貸し付けられる⁴⁾。まれに無償で貸与される。これはいわゆる「使用貸借」であろう。

農家の規模拡大はたいていの場合、経営を放棄した農家の農地を借りることによっておこなわれる。現在経営を継続している農家からの農地の借り入れによる規模拡大はずっと少ない⁵⁾。図1からも、現在経営をおこなっている農家からの借地が総農耕地の4.3%、借地全体の9.4%にすぎないことがわかる。

近年ドイツにおいては農家戸数がかなり急速に減少しているが、それらの農

図1 旧西ドイツ地域の農地の所有・借地関係



出典：Helmut Schultze; Eigentums- und Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland Anfang der neunziger Jahre, Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.739-745.

注：1) 無償で貸与されている75900haの農耕地を含む。

2) Helmut Schultze.; Eigentums- und Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland Anfang der neunziger Jahre. , Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.740.

3) *ibid.*S.739.

4) *ibid.*S.740.

5) *ibid.*

家によって耕作されていた土地が、残った農家の規模拡大に利用されているわけである。借り入れる農家は、おもに50ha以上の規模の大きな農家である。

所有農地を借地に出す理由は、たとえば病気、主業経営（専業ならびに第1種兼業経営）から第2種兼業経営への移行、あるいは土地のロケーション（位置）の悪さや一定の土地利用にとっての土壌の質の悪さ、などに基づく⁶⁾。

表3 1993年の農地の所有・借地関係〔旧西ドイツ地域〕

単位：%

自作地 経営規模	総農家 数	総農地 面積	所有地と借地 を持つ農家		所有地だけの農家		借地だけの農家	
	戸数	ha	戸数	ha	戸数	ha	戸数	ha
5ha未満	31.2	3.5	12.7	1.3	58.0	14.1	28.0	2.9
5-20	34.8	19.2	37.2	15.7	31.8	37.7	33.8	16.3
20-50	24.1	37.6	34.9	39.4	8.2	29.1	26.1	37.1
50ha以上	9.9	39.8	15.2	43.6	1.9	19.2	12.2	43.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出典：Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.743.

表3は93年の農地の所有・借地関係を表している。表示はパーセントである。この表からは50ha以上の大規模層で所有地ならびに借地の面積の比率が全体の39.8%とかなりの比率を占めること、同じ階層について、所有地だけの農家については戸数も面積も多くはないこと、これとは対照的に同階層で借地だけの農家の戸数、面積がかなり多いことがわかる。大規模層は借地だけの農家を含めて、借地に依存する割合が高いといえる。

(2) 経営規模別賃貸借について

表4は耕地の年次別・所有関係別・経営規模別のデータである。

まず、50ha未満層について。30ha未満の階層では耕作面積合計が一貫して減少している。30-50層については今後30未満層と同様のプロセスをたどるであら

6) ibid.S.743.

うと予想させる。所有地・借地を耕作している農家については30未満層では農家数はほぼすべての階層で減少している。30-50層も今後同じ道を歩むであろう。所有地・借地耕作経営では耕作面積についても50ha未満層では基本的に減少しているとみていい。所有地のみの経営では農家数、面積ともほぼおしなべて減少している。

これが借地のみの経営をみると若干違った動きが見える。すなわち、30-50層では農家戸数、借地面積両方とも一貫して増えている。また、0.01-1、5-10haの両階層で借地が持続的に増えている。

表4 自ら耕作する農地の所有関係別・経営規模別農家戸数（旧西ドイツ地域）

年	自ら耕作する農地				所有地および借地				所有地のみ		借地のみ	
	合計	所有地	借地	農家数	自	作	地	農家数	自作地	農家数	自作地	
	1000	1000ha	1000ha	1000	合計	所有地	借地	1000	1000ha	1000	1000ha	
0.01ha以上1ha未満												
1979	33.0	19.3	16.9	2.3	5.2	2.9	1.6	1.2	26.3	15.3	1.5	1.1
1985	33.8	18.8	16.3	2.3	4.1	2.8	1.6	1.1	27.1	14.7	2.6	1.2
1991	26.2	15.0	12.8	2.1	4.4	2.3	1.3	0.8	20.2	11.5	1.6	1.3
1993	26.3	14.8	12.7	2.0	3.0	2.0	1.1	0.7	20.8	11.6	2.4	1.3
1-2												
1979	97.7	138.1	121.3	15.4	17.2	25.3	14.2	9.7	76.4	107.1	4.1	5.7
1985	83.4	117.5	102.4	14.1	13.2	19.6	11.3	7.3	65.4	90.8	4.8	6.8
1991	69.2	97.1	82.8	13.5	11.2	16.7	9.4	6.4	52.9	73.4	5.1	7.1
1993	62.7	87.8	75.8	11.2	8.4	12.3	7.0	4.5	49.6	68.8	4.7	6.7
2-5												
1979	153.0	511.2	416.4	88.4	54.1	188.4	117.1	64.9	91.7	299.3	7.2	23.5
1985	127.5	425.9	342.9	78.6	41.9	147.1	89.1	53.7	77.9	253.8	7.7	24.9
1991	100.1	332.5	259.7	67.8	31.0	107.4	64.6	37.8	60.1	195.1	9.0	30.0
1993	90.9	302.7	233.4	65.1	27.3	96.1	56.2	35.6	54.9	177.1	8.8	29.5
5-10												
1979	149.3	1085.9	847.0	231.3	81.2	604.3	405.2	191.5	62.6	441.8	5.5	39.8
1985	128.2	932.3	724.4	201.8	66.5	495.4	333.9	155.4	55.2	390.5	6.5	46.4
1991	99.3	720.5	534.6	177.9	49.1	362.7	240.7	114.0	41.4	293.9	8.8	63.9
1993	92.2	666.9	488.4	171.0	43.5	321.6	208.1	106.0	39.6	280.3	9.1	65.0
10-20												
1979	187.3	2715.6	2004.5	699.0	127.3	1862.8	1245.5	605.2	53.6	759.0	6.4	93.8
1985	157.4	2291.6	1649.2	635.1	107.2	1578.2	1044.8	526.2	42.7	604.4	7.5	108.9
1991	120.7	1755.1	1194.4	549.0	79.3	1169.7	761.4	396.6	30.8	433.0	10.6	152.4
1993	108.8	1586.6	1073.0	501.5	69.6	1029.5	664.3	353.2	29.1	408.7	10.2	148.3
20-30												
1979	104.2	2543.6	1744.0	792.3	76.0	1854.0	1175.7	671.1	23.3	568.8	4.9	121.2
1985	93.8	2298.3	1538.4	754.6	70.1	1719.9	1088.3	626.3	18.5	450.1	5.2	128.3
1991	75.6	1860.7	1140.8	709.2	56.4	1389.7	844.1	535.0	12.2	296.7	7.0	174.2
1993	68.3	1683.2	1022.8	650.5	51.4	1273.0	773.7	489.4	10.3	249.1	6.5	161.1
30-50												
1979	74.0	2777.6	1792.3	972.7	53.4	2005.4	1210.4	782.5	15.6	581.9	5.0	190.2
1985	76.4	2892.3	1779.2	1108.1	57.7	2183.9	1288.1	890.8	13.0	491.1	5.7	217.3
1991	75.3	2878.1	1559.4	1307.5	58.2	2226.3	1223.1	992.0	9.0	336.3	8.1	315.5
1993	70.7	2723.2	1427.8	1282.7	54.9	2117.2	1145.3	959.3	7.5	282.5	8.3	323.4
50ha以上												
1979	29.3	2243.0	1382.3	852.4	20.5	1528.3	893.5	626.5	6.1	488.8	2.7	225.9
1985	37.3	2907.4	1649.7	1249.7	27.8	2128.3	1163.9	956.3	6.0	485.8	3.5	293.4
1991	51.7	4095.3	1910.2	2165.6	41.2	3228.3	1549.6	1659.2	4.2	360.6	6.3	506.4
1993	57.4	4666.2	2029.4	2608.5	46.4	3743.4	1677.7	2037.4	4.1	351.7	6.9	571.1
合計												
1979	828.3	12034.2	8324.8	3653.8	434.5	8071.4	5063.3	2952.4	356.1	3261.5	37.7	701.4
1985	737.7	11884.1	7802.6	4044.3	388.6	8275.1	5020.9	3217.0	305.7	2781.7	43.4	827.3
1991	618.1	11754.4	6694.7	4992.6	330.7	8503.0	4694.2	3741.7	230.8	2000.5	56.6	1250.9
1993	577.5	11731.4	6363.2	5292.4	304.5	8595.1	4533.3	3986.0	216.0	1829.9	57.0	1306.3

出典：Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.742.

以上、50未満層の状況であるが、ここでの1つの特徴は30-50層での動きである。30-50層は動きの複雑さからみて、現在分解機軸層であると考えられる。

経営数が一貫して増えているのは50ha以上層だけである。79年から93年にかけておよそ2倍に増えている。また経営面積を増やしているのも50ha以上層のみである。すなわち79年には224万haだったのが93年には倍以上の467万haになっている。

50ha以上層の農家のなかで戸数の伸び率で一番高いのは借地のみの農家である。すなわち79年の2.7千戸から93年の6.9千戸へと2.56倍に増えている。次に高いのは所有地と借地とを耕作している農家で、79年の20.5千戸から93年の46.4千戸へと2.26倍に増えている。所有地のみを耕作している農家は大幅に減少している。

耕作面積でみると、これも借地のみを耕作している農家が一番増加している。次に所有地と借地両方を耕作している農家である。所有地のみの農家は面積も大幅に減少している。

ただし耕作面積が一番大きいのは所有地・借地を耕作している農家である。すなわち50ha以上層の耕地総面積466.6万haのうち、所有地・借地を耕作している農家の面積は374.3万haで80%を占めている。

借地のみの農家の比率は12%である。所有地のみの農家は7.5%である。そして所有地・借地を耕作する農家の借地の増加率をみると、79年の62.7万haから93年の203.7万haへと3.25倍に増えている。これに対して所有地面積は89.4万haから167.8万haへと1.9倍になっているにすぎない。

50ha以上層は戸数を増やしているが、50ha未満の階層からこの50ha以上層へ上昇してきた農家は、おもに借地によって規模を拡大したと考えてよいであろう。またこの層内部において規模拡大をした農家も、それが借地によってであることが推察される。

これに対し、自己の所有地のみを耕作している農家は戸数・面積両方とも減少している。規模拡大は借地によってなされていることがわかる。

表5は経営規模階層別の借地比率である。この表からまず、79年から93年に

かけてすべての階層において、借地比率の高まりを確認することができる。

表5 経営規模別耕地に占める借地比率(%)

	1979年	1991年	1993年
10ha未満	32.5	32.5	35.0
10-30	34.3	36.4	36.9
30-50	39.0	44.6	45.3
50ha以上	41.0	51.4	54.4

出典：H.Schultze., Eigentums- und Pachtverhältnisse
landwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland Anfang der neunziger
Jahre., Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.741.

次に、同一年においては経営規模が大きくなるにつれて、借地の比率が高まることがわかる。

三番目に、10ha未満層を例外として、経営規模が大きいほど、借地の比率の増加率が高いことが確認できる。

四番目に、91年、93年に関して、50ha以上の大規模層においては自己所有面積よりも借地面積の方が多くなっていることがわかる。

表6は経営規模階層別の借地を有する農家についての表である。これからまず目につくのは30ha未満の階層では借地を有する農家戸数が全般的に減少していることである。30以上50未満層は最近減少気味である。これに対して50ha以上層のみが農家数を増加させている。

一方借地面積をみると、30ha未満層が一貫して借地面積を減らしてきたのに対して、増やしているのは50ha以上層だけである。30以上50未満層は91年まで面積を増やしてきたのが93年には減少に転じている。おそらく借地をしても採算が合うのは、50ha以上層のみなのであろう。このことは、年あたり総借地料をみてもある程度言える。総借地料が増加しているのは50ha以上の階層だけである。

つぎにha当たり借地料をみると、階層間でそれほどの違いはないが、5ha未満層の借地料がそれ以上の階層よりもかなり高く、とくに2ha未満層では平均の2倍前後の借地料になっている。この2ha未満の階層で借地料が高いのは葡萄・ホップ・果樹・野菜などの、労働集約的な栽培方法を行っている農地の取引に基づく。

表6 借地を持つ農家

	農耕地規模							合計	合計のうち1ha 以上を耕作する 農家の分
	2ha未満	2ha以上 5ha未満	5ha以上 10ha未満	10ha以上 20ha未満	20ha以上 30ha未満	30ha以上 50ha未満	50ha以上		
	農家数 単位 : 1000 軒								
1975年	24.6	59.6	86.8	133.7	74.8	47.7	18.0	445.1	440.3
1989年	15.6	33.5	52.9	90.0	63.2	62.1	37.6	355.1	351.1
1991年	16.4	32.9	50.6	83.8	59.9	62.8	44.8	351.3	347.5
1993年	12.8	28.9	45.1	73.2	54.2	59.5	50.0	323.8	320.4
	借地面積 単位 : 1000 ha								
1975年	15.7	79.8	205.4	628.9	648.7	699.0	632.7	2910.2	2908.5
1989年	10.5	47.9	130.8	449.0	574.0	996.0	1424.2	3632.4	3631.1
1991年	10.4	46.6	122.1	411.0	548.2	1010.7	1689.7	3838.6	3837.4
1993年	8.1	41.8	113.3	366.9	497.9	982.9	2068.0	4078.9	4077.8
	年借地料 単位 : 1000 DM								
1975年	7078.1	20200.3	47973.2	155198.8	158778.2	166339.4	157685.4	713253.6	710721.7
1989年	9269.0	24542.6	52862.7	178528.2	239119.9	418167.8	600309.2	1522781.5	1519106.3
1991年	9130.9	21358.0	49622.5	168725.5	228966.5	431198.7	722037.3	1631039.4	1627907.3
1993年	6506.5	20194.3	48301.7	148465.1	210580.3	427052.3	872595.2	1733695.4	1731559.4
	ha当たり 借地料 DM								
1975年	452	253	234	247	245	238	249	245	244
1989年	885	512	404	398	417	420	422	419	418
1991年	880	459	406	411	418	427	427	425	424
1993年	803	483	426	405	423	434	422	425	425

出典：Statistisches Jahrbuch 1995 für die Bundesrepublik Deutschland, S.152.

表7からは、まずhaあたり借地料については、1ha未満の階層で、全体の平均の約5倍もの額になっているが目立つ。さきの表6でのhaあたり借地料についての零細規模層について、その他の階層との比較でかなり高かった事実が、この表ではより明確に表れている。これに対して農家当たりでみると、借地料が経営規模が大きくなるにつれて急激に増えていることがわかる。

表7 経営規模別平均借地料
-1993年-

経営規模	借地料	年借地料
	DM/ha	DM/経営
1ha未満	2019	630
1-5	503	640
5-20	410	1664
20-50	431	5607
50-100	423	14200
100ha以上	420	33230
平均	425	5355

出典：Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.744.

(3) 農地の貸し手について

ところで農家は借地を誰から借りているかであるが、表8はそれをある程度明らかにする。

すなわち農家数でみると、借地は親戚から借りるより他人から借りるケースが多いことがわかる。農家数の合計では3.6倍になっている。面積での合計ではそれが4.4倍になる。面積でみると、親戚以外から借りる割合がより高くなっている。

次に、この表の下段からわかるように、93年の借地面積は529万haであるが、戸数の割合では9.9%を占める50ha以上層の農家が借地総面積のほぼ半分を耕作している。この層では借地面積の85%は親戚以外の他人から借りている（農家数では78%）。経営規模が小さくなればなるほど、他人からの借り入れの比率が低くなり、親戚からの借り入れ比率が増える。たとえば2ha未満層では他人からの借地面積の比率は65%である（農家数では68%）。

表9は93年時点の借地の階層別のデータである。この表から、すでに確認したように、もともと現在経営を行っている農家からの借地は面積的に多くはないのであるが、その少ない借地の出し手は20ha未満層の小規模・零細規模層の農家であることがわかる。とくに100ha当たりでみると5ha未満層でかなり借地

表8 経営規模別土地所有関係(旧西ドイツ地域)〔1993年〕

所有関係	農耕地規模							合計	そのうち1ha以上を耕作する農家のデータ
	2ha未満	2ha以上 5ha未満	5ha以上 10ha未満	10ha以上 20ha未満	20ha以上 30ha未満	30ha以上 50ha未満	50ha以上		
	単位 : 1000 軒								
農家数	90.8	90.9	92.2	108.9	68.3	70.7	57.4	579.3	551.2
そのうち自作地を耕作する農家数	81.8	82.2	83.2	98.7	61.8	62.4	50.5	520.5	496.6
そのうち借地を自ら耕作する農家数	18.6	36.0	52.6	79.8	58.0	63.2	53.3	361.5	356.0
上の借地を家族から*)借りている農家数	6.3	10.5	14.3	18.2	13.1	16.2	14.4	93.0	90.8
上の借地を家族以外から借りている農家数	13.4	29.5	46.1	74.3	55.5	61.0	51.7	331.4	327.9
	単位 : 1000 ha								
農耕地面積	102.6	302.7	666.9	1586.6	1683.2	2723.2	4666.2	11731.4	11716.5
そのうち自分で耕作している自作地面積	88.5	233.4	488.4	1073.0	1022.8	1427.8	2029.4	6363.2	6350.5
そのうち自分で耕作している借地面積	13.1	65.1	171.0	501.5	650.5	1282.7	2608.5	5292.4	5290.4
上の借地を家族から*)借りている面積	4.6	21.6	54.4	125.2	133.9	253.8	386.9 [※]	980.4	979.6
上の借地を家族以外から借りている面積	8.5	43.4	116.5	376.3	516.6	1029.0	2221.6	4311.9	4310.8

出典：Statistisches Jahrbuch 1995 für die Bundesrepublik Deutschland, S.151.

注：*)両親、配偶者、その他の親戚ならびに経営主と姻戚関係にあるもの。

に出される農地が多いことがわかる。農民間の農地の賃貸借においては小規模・零細層が出し手であり、大規模層が受け手であるといえる。

(4) 新規の借地契約の場合の借地料

表10は新規の借地の借地料、あるいは借地料が変更された場合の借地料について表示したものである。新規の借地契約は年間5万7千から8万件である。借地料の変更は年間4万7千から7万3千件である。

総農地に占める借地の割合は（家族、配偶者からのものを除いて）新規の場

表9 農地が借地に出された比率・面積
〔旧西ドイツ地域〕
-1993年-

経営規模	所有する農地のうち借地に出された比率	所有地100haあたり借地に出された面積
	%	ha
1ha未満	6.6	70.8
1-5	41.8	39.7
5-20	27.3	7.9
20-50	11.7	2.3
50ha以上	12.6	3.0
合計・平均	100.0	7.2

出典：Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.743.

表10 旧西ドイツ地域における新規・更新賃貸借の借地料¹⁾

	調査年	農家数 1000	賃貸された農業用地区			
			面積		借地料	
			面積 1000ha	家族以外から賃貸された総農地に占める割合[%] ²⁾	haあたりマルク	対前年比%
調査時点から過去2年以内に契約された借地を耕作する農家	1981	79.7	267.6	8.3	401	-
	1983	57.2	214.9	6.5	406	1.2
	1985	69.3	273.2	8.2	426	4.9
	1987	77.3	374.5		435	
	1989	78.2	414.9			
調査時点から過去2年以内に借地料が変更された借地を耕作する農家	1981	68.0	409.9	12.7	368	-
	1983	46.7	284.1	8.6	392	6.5
	1985	61.9	409.7	12.2	389	-0.8
	1987	73.4	512.0		390	
	1989					
上記2つのカテゴリーを含む借地を有する全農家の借地料	1981				333	
	1983				363	
	1985				387	
	1987				396	
	1989				419	

出典：Wirtschaft und Statistik 7/1984, S.598.-7/1986, S.521.-10/1988, S.707.-11/1990, S.778,779.

注：1)経営主の家族（両親、祖父母、子供、兄弟姉妹）ないしは配偶者が賃貸者の場合の賃貸借、ならびに農場全部の賃貸借を除く。賃借料の報告をした農家の情報。

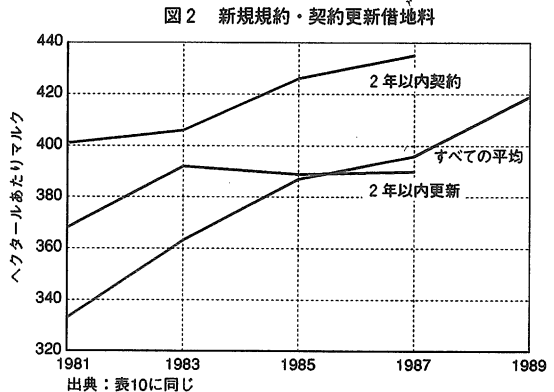
2)農場全部の賃貸借の土地を含む。

* 農場全部の賃貸借とは土地だけでなく、家屋敷を含む建物、農業機械・器具、家畜等を含んだもの。

合6.5%から8.3%、借地料の変更の場合8.6%から12.7%である。

haあたり借地料については、予想されるように新規に契約する場合が高い。新規の借地契約の借地料を100とすると、借地料が変更されたものの比率は89.7%から96.6%、新規契約・契約更改を含む全体の借地料については比率は83.0%から91.0%になっている。

図2はこの表をグラフ化したものである。これからは、新規契約の場合、ならびに全農家の平均借地料については、持続的な上昇傾向が確認できる。これに対して、借地料が変更された場合の借地料が83年をピークにして



低下ないし停滞的である。なぜこのような動きを示しているのかは不明である。

(5) 農家経営収支に対して借地料の持つ意味

表11は専業農家の所得規模別資料を表している。まずこの資料の特徴に注意

表11 旧西ドイツ地域専業農家の純所得に占める借地料比率
-1994/95年度-

	単位	標準経営所得 ¹⁾		
		小	中	大
経営数	実数	2045	1801	3697
平均土地経営規模	ha	25.42	35.01	58.97
その中の借地面積	ha	11.65	17.09	34.23
借地料	マルク/ha	359	435	558
借地料総額	マルク	4182	7434	19100
純所得	マルク	29933	44891	66510
純所得に対する借地料総額比率	%	14.0	16.6	28.7

出典：Materialband(einschließlich Buchführungsergebnisse)zum Agrarbericht 1996 der Bundesregierung; Buchführungsergebnisse, S.178-180より計算・作成。

* 標準経営所得とは種々の要素を用いて算出された、農家の経済的な大きさを特徴づけるための所得である。標準経営所得「小」=標準経営所得が4万マルク未満。「中」=4万マルク以上6万マルク未満。「大」=6万マルク以上。

しなければならない。すなわち、所得（標準経営所得）の大きな経営が、調査対象農家のほぼ半分の3千7百軒を占めていることである。もう1つは、借地料は当然のことであるが、それ自体としてはコストであることである。純所得から差し引かれるのではない。この表は、3つの所得別経営類型の純所得に対して、借地料がどの程度の割合を占めることになるのかを示したものである。

以上の前提でこの表をみると、まず平均土地経営規模では対象が専業経営であるので、小経営、中経営ともに経営規模がかなり大きい。大経営では59haになっている。小・中経営では借地面積の割合が50%以下なのに対し、大経営では58%と50%を越えている。

次にhaあたり借地料については、規模が大きくなるほど高くなっている。これはすでに確認したように、大経営において借地への需要が旺盛であることが原因の1つと考えられる。その他には、条件のいい土地を借りていることによるものかもしれない。

借地料総額については、大経営のそれは小経営の4.6倍、中経営の2.6倍になる。

純所得に対する借地料総額の割合は小経営が14%、中経営が16.6%、大経営が28.7%である。先にもことわったように、純所得から借地料総額が控除されるわけではないが、それにしても大経営における借地料の負担がかなりのものであることは事実であろう。大経営の借地料総額の大きさは、経営上問題であるように思われる。

(6) 借地料の州による差異について

表12、それをグラフにした図3は州別の借地料の動きである。この表と図から、まず借地料の水準が全国平均よりも高い州と低い州とにかなりきれいに二分されることがわかる。

平均より高いのはノルトライン・ヴェストファーレン、ニーダーザクセン、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン、バイエルンの各州である。これらの州のうち、バイエルンを除けば、ドイツ北部の三州で、一般に経営規模が大きい地域

表12 農地の州別の借地料 (1) 81年から93年まで
—旧西ドイツ地域—

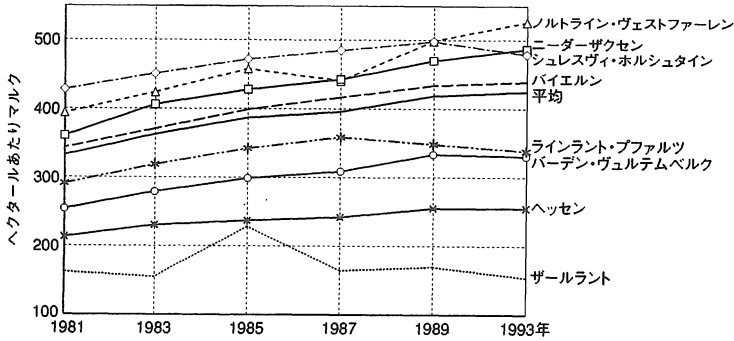
単位：ヘクタール当たりマルク

州	1981	1983	1985	1987	1989	1993
シュレスヴィヒ・ホルシュタイン	428	451	472	485	498	479
ニーダーザクセン	361	406	428	443	470	487
ノルトライン・ヴェストファーレン	394	424	458	441	499	526
ヘッセン	213	230	237	242	255	255
ラインラント・プファルツ	291	319	343	359	349	339
バーデン・ヴュルテムベルク	254	279	299	309	334	331
バイエルン	344	371	399	417	434	439
ザールラント	162	155	228	164	169	154
平均	333	363	387	396	419	425

出典：Wirtschaft und Statistik 各号より。

注：平均には都市州（ベルリン、ハンブルク、ブレーメン）の値を含む。

図3 農地の州別借地料



出典：表12に同じ。

である。これに対してバイエルンは旧西ドイツ地域のなかでは経営規模が小さい。

平均よりも低いのはラインラント・プファルツ、バーデン・ヴュルテムベルク、ヘッセン、ザールラントの各州である。

表12、図3に見られるもう一つの特徴は、80年代後半まではほとんどの州で借地料の持続的な上昇がみられるが、80年代末から93年にかけては、上昇の持続する州（ノルトライン・ヴェストファーレン、ニーダーザクセン、バイエルン）と、下落ないしは同じ州（シュレスヴィヒ・ホルシュタイン、ラインラン

ト・プファルツ、バーデン・ヴュルテムベルク、ヘッセン、ザールラント) とに分かれていることである。

以上の地域による借地料の相違は、耕地の種類や農家あたりの年借地料にもみられる。表13はそれを示している。まず、93年において、耕地と永年草地とでは耕地のほうが平均で草地よりも1.5倍高くなっている。また、耕地、草地、年当たり借地料とも、州によってかなりの金額的な違いがある。

表13 農地の州別の借地料 (2) 93年時点
—旧西ドイツ地域—

州	借地料			年借地料
	借地全体	耕地	永年草地	経営当たり マルク
	借地ha当たりマルク			
バーデン・ヴュルテムベルク	331	366	233	3580
バイエルン	439	501	336	3886
ヘッセン	255	302	146	3432
ニーダーザクセン	487	547	378	8553
ノルトライン・ヴェストファーレン	526	602	338	6978
ラインラント・プファルツ	339	316	174	4398
ザールラント	154	173	134	3548
シュレスヴィヒ・ホルシュタイン	479	525	418	10740
平均	425	475	310	5355

出典：Wirtschaft und Statistik 10/1995, S.744.

耕地のhaあたり借地料に関してはノルトライン・ヴェストファーレン州が一番高い。以下ニーダーザクセン、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン、バイエルンの各州が続く。草地についても、以上の諸州が高く、その他の4つの州は低いグループを形成する。

経営当たり年借地料については北部ドイツのシュレスヴィヒ・ホルシュタインとニーダーザクセンの両州においてとくに高く、ノルトライン・ヴェストファーレン州がそれに続いている。

さきに述べたように、これらの州はドイツのなかでも経営規模が大きく、またノルトライン・ヴェストファーレンを別にすれば、農業以外に一般的に農外の就労の場が少ない地域である。これら地域では規模拡大のための借地への需要が大きいものと考えられる。これらの州においてはhaあたり借地料について

も耕地、草地とも全般的に高くなっている。バイエルンでhaあたり借地料が高いのに経営あたり借地料が低いのは、同州の経営規模が小さいからであろう。

これら3つの州に比較して、その他の州の経営あたり借地料はかなり低くなっている。

3 農地の売買

以上では農地の貸借関係についてみたが、農地の売買はどうなっているであろうか。以下では建築地の地価が農地の価格に影響を及ぼしているか否かをも含めて検討する。

(1) 74年以降の農地売買の動き

表14 売却された農地の件数・面積・価格
〔旧西ドイツ地域〕

年	売却件数	売却面積 ha	haあたり 価 格 マルク
1974年	22356	24955	16668
1975年	25015	28124	17193
1976年	28564	29016	18723
1977年	30319	30173	22160
1978年	29068	27324	25732
1979年	27922	26070	30474
1980年	25997	25151	36036
1981年	25853	27955	39245
1982年	27316	32888	37105
1983年	29652	35800	38103
1984年	31423	38268	38265
1985年	34315	43444	36864
1986年	35281	45275	34825
1987年	32349	45751	32700
1988年	31722	44564	31511
1989年	31481	44485	30924
1990年	29874	41734	33639
1991年	28511	42855	32652
1992年	26792	42956	30178
1993年	25734	41193	29781
1994年	24532	41018	30124
1995年	25421	40338	32178

出典：Wirtschaft und Statistik 各号

図4 農地の売却（件数・面積・価格）

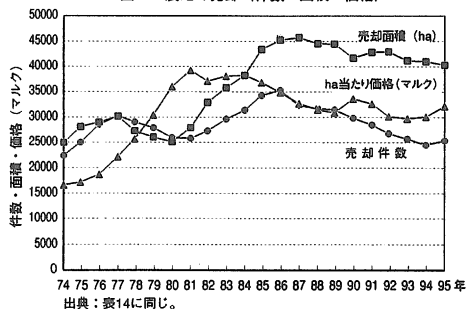


表14、それを図にした図4は74年以
来の農地の売買の様子を示している。
まず農地価格の長期的な動きとしては、
81年まで持続的に上昇し、同年をピー

クとして89年まで低下し、90年以降は30千マルクから34千マルクの水準にある。

80年代はじめ以降の農地価格の低下・停滞は、農産物過剰に基づくEUの農産物価格の抑制的な運営が主要な要因であると思われる。すなわち、EUにおける80年代の農産物の過剰生産問題は、言い換えれば農地が相対的に過剰にな

ってきたということであろう。それが地価下落を引き起こしているのだと思われる。

その他に、アメリカでの80年代初頭以降の農地価格の大幅下落がドイツの農地価格の動向にかなりの影響を及ぼしているという⁷⁾。

売却件数は年間22千件から35千件である。売却面積は年間25千haから45千haであるが、85年以来40千haを越えた水準にある。

この表14の売却面積と表4の自ら耕作する借地とを比較すると、79年には借地面積365万ha、売却面積が2.6万haで借地面積の0.7%、85年には1.1%、91年には0.9%、93年には0.8%となっている。農地の売買は借地面積のおおよそ1%程度である。以上からも、経営規模拡大は借地によるものがほとんどであることがわかる。

これは次のような農地市場の事情によるという⁸⁾。農地市場への土地の供給源は2つある。1つは農業経営の採算が合わなくて農業をやめた農民が農地を売却する場合。もう1つは債務を整理するために土地を売却する場合。

「土地市場の観察に基づけば、次のようにいうことができる。土地の供給は、価格・費用関係が不利な時期、所得が減少する時期、自己資本損失（債務－引用者）が増加する時期に増える。従って、少なくともこのような時期には土地供給の多くは2番目の源泉（債務を整理するために土地を売却する場合）に由来する、と結論づけることができる。……土地、それも特に農地は、日々取り引きされる商品ではない。土地の需要と供給は利回りの観点によって規定されるが、まず第1にそれによって規定されるのではない。農民にとって農地は生存の基礎である。農地の規模拡大は一般に所得増大の可能性を高め、縮小はそれを悪化させる。しかし、農業ではもはや採算がとれなくなったために経営の一部、あるいは大部分をやめる農民でさえ、土地を売却するよりはむしろ借地に出す。これは次のような場合においてさえも行われることである。すなわち

7) V.Niendieker. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt : Eine ökonomische Analyse der jüngsten Preisentwicklung in den Bundesländern. Agrarwirtschaft 1987, Heft 11, S. 362.

8) J. Becker. Die Entwicklung der Boden- und Pachtpreise - Ursachen, Auswirkungen, Gefahren -, Berichte über Landwirtschaft, 59 (1981), S. 360-361.

土地からの収益を、例えば固定利率の有価証券に再投資することから得られる利回りが、借地料をはるかに上回るような場合においてさえも（農民は土地を売らずに貸そうとする）。農民が主要な所得をもはや農業から稼ぎ出さなくても、多くの第2種兼業農民にとっては土地はインフレヘッジをカバーし、破壊されることのない、恐慌時には再度自ら利用できる資産価値であり続ける。それゆえ農民が土地を売るのは異常事態の場合にのみである⁹⁾。

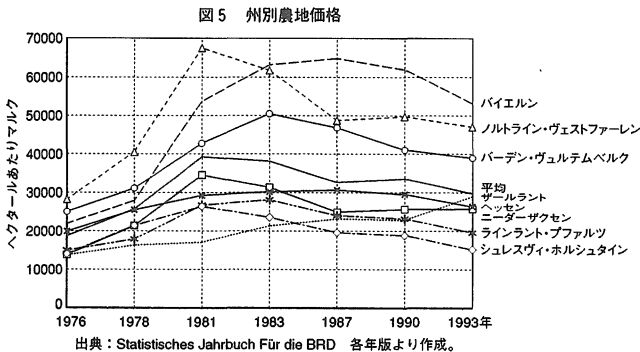
また、図4から、価格の動きと売却面積の動きはおおよそ逆になっている。

(2) 農地価格の州別差違

表15 旧西ドイツ地域の州別農地取引価格-1976-1993-
-haあたり価格-

	1976年	1978年	1981年	1983年	1987年	1990年	1993年
バーデン・ビュルテムベルク	25021	31148	42753	50434	46794	41071	38981
バイエルン	21912	27941	53646	63219	64854	61972	53186
ヘッセン	19885	25502	29298	30243	30671	29571	26373
ニーダーザクセン	13808	21355	34623	31351	24959	25663	25749
ノルトライン・ヴェストファーレン	28235	40542	67531	61780	48702	49714	47031
ラインラント・プファルツ	14961	17871	26765	28129	24036	23187	19600
ザールラント	13718	16327	17050	21334	23177	22847	28990
シュレスウィヒ・ホルシュタイン	13995	21442	26404	23558	19607	18843	15196
平均 ¹⁾	18723	25732	39245	38103	32700	33639	29781

出典：Statistisches Jahrbuch für die BRD. 各年版より作成。
注：1) 平均値は上の8つの州の単純平均とは一致せず。



9) ibid.

表15ならびに図5は州別の農地価格の動きを表したものである。図5からわかるように、93年時点において農地価格が高い州はバイエルン、ノルトライン・ヴェストファーレン、バーデン・ヴェルテムベルクの3州であり、これら州の価格は平均価格を越えている。その他の5つの州での農地価格は93年に3万マルク以下である。

先の図4においては81年に農地価格のピークを迎えていたが、州別に検討すると、平均の動きとは若干の違いがあるのがわかる。地価変動の特徴のよく出ているいくつかの州についてみてみよう。

まず、ノルトライン・ヴェストファーレン州の場合には平均とだいたい同じ動きを示すが、81年から87年にかけてかなりのテンポで地価が下落しているのが特徴である。これに対してバイエルン州の場合にはピークは87年で、その後ゆっくりと低下している。バーデン・ヴェルテムベルク州の場合には、83年がピークで、その後地価が下落している。

全体の傾向と違うのがザールラント州である。この州の場合、76年からほぼ一貫して地価が上昇傾向を示している。

次に、借地料を表示している図3と地価を表示している図5とから、各々の平均を分岐点とすれば、各州が以下のように分類される。

- ①高借地料・高地価州—ノルトライン・ヴェストファーレン、バイエルン。
- ②高借地料・低地価州—シュレスヴィヒ・ホルシュタイン、ニーダーザクセン。
- ③低借地料・高地価州—バーデン・ヴェルテムベルク。
- ④低借地料・低地価州—ヘッセン、ラインラント・プファルツ、ザールラント。

以上のうちの①高借地料・高地価の2つの州はともに農業以外の諸産業が発展している地域である。

②は北部の州である。農業が盛んであり、相対的に農外の就業の場が少ない地域である。これら地域では規模拡大のための借地への需要が大きいものと考え

えられる。

表16 農地価格に対する借地料の割合(利回り)

単位：パーセント

	81年	83年	87年	90年	93年
バーデン・ビュルテムベルク	0.59	0.55	0.66	0.81	0.85
バイエルン	0.64	0.59	0.64	0.70	0.83
ヘッセン	0.73	0.76	0.79	0.86	0.97
ニーダーザクセン	1.04	1.30	1.77	1.83	1.89
ノルトライン・ヴェストファーレン	0.58	0.69	0.91	1.00	1.12
ラインラント・プファルツ	1.09	1.13	1.49	1.51	1.73
ザールラント	0.95	0.73	0.71	0.74	0.53
シュレスヴィヒ・ホルシュタイン	1.62	1.91	2.47	2.64	3.15
平均	0.85	0.95	1.21	1.25	1.43

出典：表12、表15より計算作成。

表16は表12の借地料を表15の価格で除してパーセントにしたものである。ただし、90年の借地料がわからないので、表12の89年の借地料を表15の90年の農地価格で除してある。図6は表16を図式化したものである。

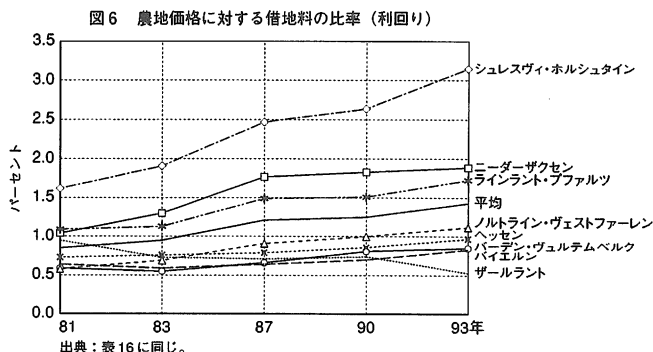


図6からは旧西ドイツの諸州のなかで、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン州の農地価格に対する借地料の割合(利回り)が一番高く、同時に割合が持続的に高くなっていることが確認できる。

その他の州についても、ザールラント州を例外として、利回りが高くなる傾向にある。これは図5のように、近年農地価格が低下傾向にある一方、借地料は図3のように高くなっているため利回りは高くなる。

ザールラントは全体の傾向からすると違った動きを示している。すなわち、

地価が持続的に上昇傾向にあり、借地料は85年をピークとして下落している。そこで地価に対する借地料の割合も、全体の傾向とは異なって低下傾向を示している。

ところで表17はドイツにおける短期ならびに長期利率を示している。短期利率は国庫手形の割引率で、長期利率は国債の利率である。これらの利率の厳密な性格はわからないが、いまこれらを市中金利と想定する。

その上でこの表17と表16ならびに図6とを較べてみると、農地価格に対する借地料の割合はこれらの2つの利率をだいぶ下回る。利回りが一番高いシュレスヴィヒ・ホルシュタイン州でさえ、長短2つの利率よりだいぶ下回っている。

普通に考えれば、借地に出すよりは土地を売って国債などを買った方が利回りとしてはいいわけである。農地価格の利回りをみると、農民は利回りだけで土地を売却するか借地に出すかを決めるのではないことがわかる。これはすでに述べたことであるが、それを裏付ける資料である。

表18は93年における州別の農地の売買についての情報である。この表から、まず取引件数については、ラインラント・プファルツならびにニーダーザクセンの2州が5000件

表17 利率

年	短期利率 ¹⁾	長期利率 ²⁾
1975年	4.96	8.48
1977年	4.37	6.16
1979年	6.69	7.43
1981年	12.11	10.38
1983年	5.78	7.89
1985年	5.44	6.87
1987年	4.03	5.84
1989年	7.12	7.03
1993年	7.30	6.28

出典：Wirtschaft und Statistik 各号およびSACHVERSTÄNDIGENRAT zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 1994/95, S.320.

注：1) 国庫手形（連邦、州が発行する約束手形）の割引率。1986年からFibor(Frankfurt interbank offered rate)。

2) 満期までの期間が最低3年以上ある確定利付き国債の利率。

表18 州別農地取引—1993年—

	取引件数	取引面積 ha	取引総額 1000マルク	haあたり 価格
バーデン・ヴュルテムベルク	4302	3146	122639	38981
バイエルン	3559	5048	268493	53186
ヘッセン	2118	1861	49076	26373
ニーダーザクセン	5224	13632	351014	25749
ノルトライン・ヴェストファーレン	2598	4756	223676	47031
ラインラント・プファルツ	5769	3559	69755	19600
ザールラント	534	178	5158	28990
シュレスヴィヒ・ホルシュタイン	1630	9013	136966	15196
旧西ドイツ地域合計・平均	25734	41193	1226775	29781

出典：Statistisches Jahrbuch 1995 für die BRD, S.158.

注：西ベルリン、ブレーメン、ハンブルクについての報告なし。

台で多いことがわかる。

取引面積については、ニーダーザクセン州が図抜けて多く、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン州がそれに続いている。

取引総額については、ニーダーザクセン州が3億5千万マルク、ついでバイエルン州が2億6千8百万マルク、ノルトライン・ヴェストファーレン州が2億2千4百万マルクと続いている。

(3) 取り引きされる農地の広さと価格との関係

表19は取り引きされる農地の広さの相違によって農地価格が違うことを示している。93年については旧西ドイツが別個に表示されていないので、ここでは90年の資料を使用する。ドイツ全土についての93年の資料でも90年と同じような結果になっている。

表19 取引面積規模別農地取引価格—1990年—
—旧西ドイツ地域—

以上・未満 ha	取引件数	取引面積 ha	haあたり マルク
0.10-0.25	6678	1135	44273
0.25-1.00	12645	6707	35933
1.00-2.00	5225	7343	35796
2.00-5.00	3828	11650	33158
5.00以上	1498	14898	31109

出典：Statistisches Jahrbuch 1992 für die BRD, S.165.

まず取引件数については、0.25ha以上1ha未満の面積の取引が多いことがわかる。これに対して5ha以上の取引はずっと少なくなっている。取引面積については2ha以上5ha未満ならびにその上の5ha以上の取引面積が多い。

この表を見ればわかるように、取り引きする農地の面積が大きければ大きいほどha当たりの価格は小さくなる。

(4) 建築地の地価と農地価格の関係

表20は建築地のうちのさら地の価格である。建築地の価格はドイツにおいてはこの他にいつでも建築が可能な「熟成地」、及び「その他の建築用地」（＝工業用地、交通用地、緑地）に分類されているが、農地の転用に直接関わるのはさら地であると思われるので、さら地の動きをみてみることにする。

この表20を図にしたのが図7である。この図7と先の図4の農地価格とを較

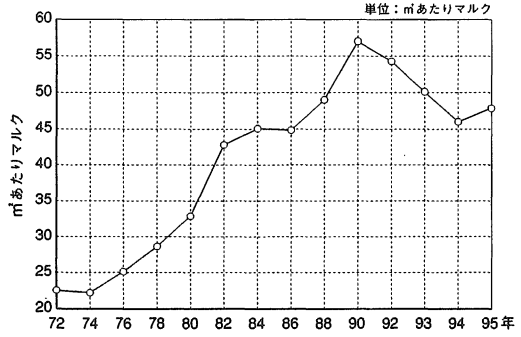
表20 旧西ドイツ地域における建築地(さら地)の価格¹⁾

単位：㎡あたりマルク

年	価格
1972	22.54
1974	22.20
1976	25.14
1978	28.65
1980	32.88
1982	42.85
1984	45.09
1986	44.86
1988	49.05
1990	57.08
1992	54.26
1993	50.12
1994	46.04
1995	47.88

出典：Wirtschaft und Statistik 11/1996, S.704, Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1979年から1995年までの各年版より作成。

図7 旧西ドイツ地域におけるさら地の価格



出典：Wirtschaft und Statistik および Statistisches Jahrbuch für die BRD各号より作成。

べると、以下のようなことがわかる。

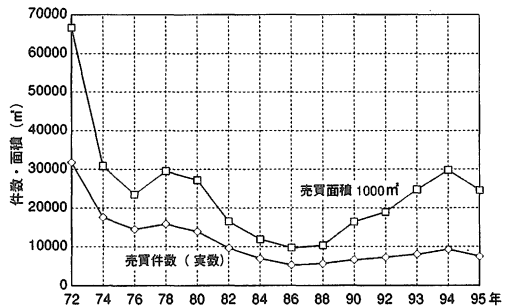
すなわち74年から80、81年までをみると、農地価格の動きは建築地のさら地価格の動きに似た動きを示している。

しかし、農地価格は82年以降下落の傾向にあるのに対して、さら地価格は上昇し続け90年にピークに達し、94年まで下落している。

以上からは、81年頃までに限定すれば、旧西ドイツにおいても、農地価格が農外の建築地価格 (=さら地価格) の動きからかなりの影響を受けたと考えてよからう。ただしその後の動きは両者の間に明確な関係は認められないといつてよからう。

ちなみに図8はさら地の売買件数¹⁰⁾、売買面積を示したものである。この図

図8 旧西ドイツの建築地(さら地)の売買件数・売買面積



出典：Wirtschaft und Statistik 11/96, S.704 その他より作成。

10) さら地の売買件数については、データ把握上の問題があるので参考としての資料であることに注意されたい。

と図4とを較べると、さら地の売買面積は72年以降86年まで減り続け、その後94年まで微増の後、95年に再び減少している。

これに対して農地の売却面積は74年から77年にかけて増え、その後80年まで減少し、81年以降87年まで増加し、その後停滞ないし下落傾向を示している。

以上の土地取引面積については農地と建築地の間にほとんど関係はないといっているようである。

4 まとめ

以上の検討結果を簡単にまとめておく。

まず賃貸借について。総耕地面積のなかに占める賃貸借に出される農地面積の割合は持続的に上昇している。その際、かつて農業を営んでいたが、何らかの理由で止めた農民が農地の主要な貸し手である。

農地の主要な借り手は経営規模が50ha以上のドイツにおける大規模層である。

州別の借地料については、旧西ドイツの北部3州とバイエルン州において高い。

農業を止めるに際して、農民が農地を売却するか貸し出すかを決めるのは、農地価格に対する借地料の割合（利回り）が決め手になるのではない。農民はその他の事情をも考慮して売却するか、貸し出すかを決める。

次に農地の売買について。農地売買価格は全国平均では81年まで上昇している。その後下落し、停滞的である。

農地の賃貸借される面積と売買される面積とを比較すると、賃貸借される方が圧倒的に多い。経営規模拡大が賃貸借を主になされることがわかる。

建築地、特にさら地の価格が農地価格に影響を与えているか否かについては、81年頃までをみると、農外の土地取引が農地価格に影響を与えたと思われる。82年以降については明確な関連はみられない。