

農地価格形成・変動要因の分析

(第1報・第2報)

佐 原 甲 吉*

Kōkichi SAHARA

A Study on the Factors affecting to Land Price

第1報 農地報償の是非

長い間旧地主勢力の要求であったいわゆる農地報償が去る第48国会において成立した。農地改革の際の農地買取価格の違憲性が最高裁判所において否決されてからというもの、旧地主勢力は地主補償要求の論拠を専ら農地価格が一般物価を上廻って騰貴し、それによって生じた旧地主の損害を補償すべきことに求めて来たのである。しかし今回制度化された農地報償制においては、地主補償とせずに農地報償としたことにもうかがうことができるように、旧地主が農地改革に積極的に協力することによって、わが国農業の発展に貢献したことに對する報償として一定の限度内で報償金額を支給すべきことを決定しているのである。

この農地報償を単に農地改革の戦後処理とみるか、あるいは現局面における農地行政の新しい発火点とみるかは多くの論者の別れるところであるが、筆者は農地報償

の各論拠を検討することを通して農地価格の形成・変動要因を分析し、農地報償の性格とその是非とを論じたい。

この問題が提起された当初から旧地主勢力の補償要求の最大の論拠は上記のように農地価格が一般物価を上廻って騰貴したことにあった。表にみるように、なるほど農地価格は一般物価を相当に上廻って騰貴している。すなわち昭和25年から資料を入手できる最近年度の38年までに一般物価は42%たかまったのに、農地はこの期間中実に7.6倍になっており、38年度価格にデフレートしてもなおかつ3.27倍に達している。しかし右端の項目、すなわち稲作土地純収益と水田価格(ただし翌年の)を比較した単純な利廻りは地価騰貴の足踏みによって低下している。

単にインフレーションによる価格騰貴であるならば、強制買収されたとはいえ、農地だけが優先して補償されなければならない理由は皆無であり、更に農地改革をか

表 稲作土地純収益と中田価格の累年推移

年度	稲作反当 土地純収益 (a)	中田反当価格 (V)	卸売物 価指数	38年度価格		$\frac{a_n}{V_{n+1}}$
				稲作反当 土地純収益	中田反当価格	
昭和	円	円		円	円	%
25	3,183	20,821	70.4	4,522 (30.6)	29,550 (18.5)	—
26	6,265	29,110	97.7	6,412 (43.4)	29,800 (18.6)	10.9
27	4,703	44,710	99.7	4,717 (31.9)	44,850 (28.0)	14.0
28	4,104	63,315	100.3	4,092 (27.7)	63,130 (39.5)	7.4
29	5,545	93,546	99.7	5,562 (37.6)	93,880 (58.6)	4.4
30	11,939	116,018	97.9	12,195 (82.5)	118,480 (74.1)	4.7
31	8,781	135,720	102.2	8,592 (58.2)	132,810 (83.0)	8.8
32	10,046	116,000	105.3	9,550 (64.6)	110,160 (68.9)	7.6
33	10,551	148,000	98.4	10,723 (72.6)	150,410 (94.0)	6.8
34	11,595	136,000	99.4	11,664 (79.0)	136,830 (85.5)	7.8
35	11,301	148,000	100.5	11,245 (76.1)	147,260 (92.0)	7.8
36	12,887	156,000	101.5	12,696 (85.9)	153,690 (96.1)	6.6
37	12,837	161,000	99.8	12,862 (87.0)	161,300 (100.8)	8.0
38	14,773	160,000	100.0	14,773 (100.0)	160,000 (100.0)	8.0

(農林省『米生産費調査結果報告』同『農地行政白書』全国農議所『田畑売買価格と小作料調査結果』より)

* 農業市場経済学研究室

りに戦争——これと密着した占領政策——の犠牲とみても（占領軍の指令をまたずともかなり思い切った農地改革の断行が必至であったであろうが）解放農地だけが戦争による損害一般の中で最優先されなければならない理由は見出しがたい。しかし農地価格が一般物価を大巾に上廻って騰貴したことに、感情問題として旧地主が黙っておれない情勢を生み、長年にわたる根強い要求を通して政治勢力として結集し、政府と妥協することによって部分的にその要求を貫徹したとみることができるであろう。

しからば農地価格が一般物価を上廻って騰貴したことがそれほど非難されるべきことであり、かつそのことがどうして旧地主に対して補償することに直結するのであるか。素朴な疑問を先ず呈せざるを得ない。農地価格が買収以後一般物価を上廻って騰貴すべき経済的に必然な条件をもつならば非難されるべきではないし、また農地価格騰貴に対して旧地主がその経済行為を通して主体的に機能を果しているならばまさに報償を要求する当然の権利をもつからである。

さて農地価格はいうまでもなく多数の複雑な要因によって形成される。しかし他の財とは著しく異り、基本的にはその土地のあげる純収益（＝土地純収益）をメリットするものである。そして契約収益としての小作料が法律によって規制されていて現実の土地純収益との大巾な乖離を生じていてその成立が忌避されている今日の事情からみて、地価形成は残余収益としての土地純収益、すなわち農業粗収益から農業経営費と更に家族労賃見積り額及び資本財に対する利子見積り額とを差引いた、純粋に土地のみに帰属する純収益を手がかりにして論ぜざるを得ない。いわば農地を経営体とみて、それに対する収益としての土地（利用経営）純収益は、しかしながらその計算過程からうかがい知ることができるように、その置かれている多くの条件によって変動する。一口に言って農業経済の諸条件に規制されるのである。しかし制度の中に深く組込まれた現代の農業からして、土地純収益を規制する最もドミナントな条件はいうまでもなく農政の基調であり、更にこれを規定する国民経済の構造である。それらのいかにによって土地純収益は増大するか減少するか、いずれかの方向をとるものであり、これらが基本的な変化を来さない限り増減の方向は変わらない筈である。

わが国の経済構造はいかに時の首相が先進国と豪語しても、基本的には後進国ないしは中進国的であり、二重構造が厳存し、農業における過剰就業は依然として解消していない。ここから農業・非農業間の生産性、したがってまた所得水準の格差は縮少するどころか、経済成長

によって一層と拡大しており、長年月かからなければ解決しがたい経済の基本問題を形成しているのである。経済の安定を求める要求は必然的に政府をして所得格差拡大の緩和策として農業保護政策を取らざるを得ない立場込んでいることはここに詳述する要がない。代表的な農に追い産物である米の生産者価格の最近における累年の引上げはこれを集約的に表現しているものである。水田土地純収益が稲作土地収益のみから成るものとして（麦に代表される裏作物の収益性が稲作に比べてはるかに低い現状から、この仮定は大筋として是認されるであろう）、その累年の変動を水田地価と対比してみると前掲表の通りである。

すなわち、食糧問題が基本的に解決されて、農業問題が本来の姿において発現してくる昭和26年前後を境として、稲作土地純収益は急速に増大し、昭和28年を100とした指数において昭和25年は21.5となっている。昭和38年価格にデフレートしてもなお30.6となり、同上の農地価格指数の18.5に比べるとなお相当に高いことは否定できないが、増大したこともまた事実である。

収益地価とはいうまでもなく、その時点において農地が将来あげるであろう期待純収益の現価割引合計額である。当該年次の土地純収益を a_1 、2年次のそれを a_2 、3年次のそれを a_3 ……… a_n とし、また将来収益を割引くべき利率を r とすれば、地価 V は

$$V = \frac{a_1}{1+r} + \frac{a_2}{(1+r)^2} + \frac{a_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a_n}{(1+r)^n}$$

………(1)となる

この(1)式において、一般に $a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$ はそれぞれ時の条件によって変動することはあっても、一方的に増減することはないものとして取扱われ、平均的な土地純収益 a によって代表され、したがって地価算法は

$$V = \frac{a}{1+r} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

$$= \frac{a}{r} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\} \dots \dots \dots (2)$$

となる。そして一般に農地はその耐用年数が無限大であるとされ(2)式の $\{ \}$ 内は無限小となって、収益地価は単純に平均的な土地純収益 a を利率 r で資本還元した $\frac{a}{r}$ でもって表わされる。

たしかに土地純収益は無限年を考察の対象とする限り、理解の方法としては一方的に増減しないものとして取扱う以外に手段がないであろう。しかし現実の問題としては、前述した通り農政の基調とその前提である国民経済の構造とが方向を変えない限り、個別土地利用者の意志を越えて長期間にわたって増減の方向を改めないのであり、多用される地価算法 $\frac{a}{r}$ は当面の地価問題の分析

手段としては成立しがたいのである。ここにおいて相当長期間にわたって一方的に土地純収益が増減する現実の農業に適用し得る地価解明の分析手段を探求せざるを得ないのである。

いま、これから将来土地純収益を測定しようとする基準年度の土地純収益を a とし、 n 年間にわたって年々これが b ずつ増減するものとしよう。割引率 r は一応変化しないものとして取扱いたい。 $(n+1)$ 年以後の現価割引土地純収益をネグリジブルなものとして扱えばこの場合の収益地価 V は

$$V = \frac{a}{1+r} + \frac{a+b}{(1+r)^2} + \frac{a+2b}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a+(n-1)b}{(1+r)^n}$$

$$= \left(\frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2} \right) \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\} \dots\dots(3)$$

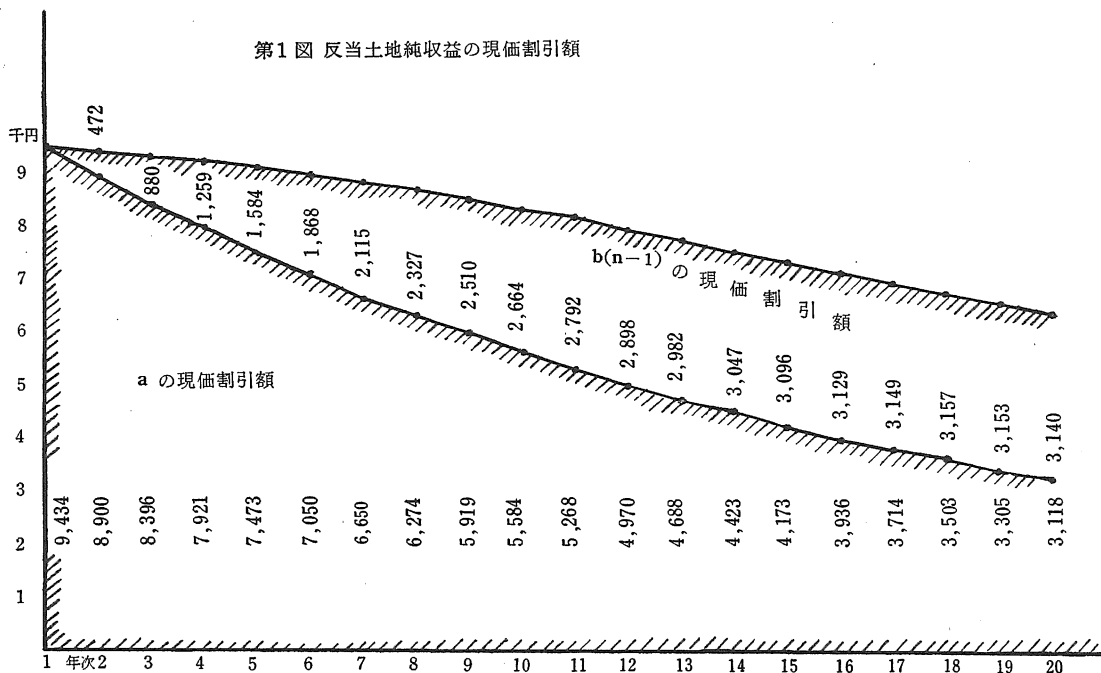
となる。

この場合にはもとより $n \rightarrow \infty$ ではあり得ない。しかし

n が相当長期間——たとえば30年とか50年とかであれば(3)式の $\frac{1}{(1+r)^n}$ もまたネグリジブルなものとして取扱い得よう (r を0.06とすれば $\{ \}$ 内は30年で0.826, 50年で0.946でどちらかといえば1に近い)。無視しないまでも左項の $\left(\frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2} \right)$ を大きく変動する性質のものではない。したがって(3)式は $\frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2} \dots\dots(4)$

とすることが許されよう。すなわち土地純収益が年々 b ずつ増加される場合には、土地純収益不変を前提として成立する収益地価 $\frac{a}{b}$ に比べて $\frac{b}{r^2}$ が上積みされることになる。そして通常 $1 > r > 0$ であるから、 b がかりに相当に小であっても分母の r^2 がそれ以上に小となることによって、分数全体としてはかなりの大となる。いま a を反当10,000円、 b を500円、 r を0.06として、20年間の a 及び $b(n-1)$ の各現価割額を图示すれば次の通りである。

第1図 反当土地純収益の現価割引額



すなわち、 a の現価割引額は基準年次の9,434円から年次の進むにつれて一方的に逓減して第20年次において3,118円に減小するのに反し、 $b(n-1)$ の現価割引額は一定年次までは通増的でさえある。 b と r との関係において、 $b(n-1)$ の現価割引額の通増期間は図の場合よりも長いこともあり得よう。20年後の a と21年後の $b(n-1)$ とはともに10,000円(現価割引額3,118円)となり、累積額(斜線で囲まれた面積)でいえば a の現価割引合計額115,699円に対して $b(n-1)$ の現価割引合計額は48,914円であって、後者は総累積額164,613円

の29.7%を占める。以後は $a < b(n-1)$ となり、収益地価に占める $b(n-1)$ の現価割引合計額部分の比重は年次の進むに伴って増大する。

しからば一体農地改革後今日に至るまで、いかなる事情が稲作に代表される土地純収益をして昭和25年の反当4,522円(38年価格)から昭和38年の14,773円まで平均789円ずつも増大せしめたのであろうか。

主なものを列挙すれば先ず前述した農産物価格支持制度が挙げられよう。表に掲示した期間全体にわたって、わけても大巾に米に傾斜して行なわれた価格支持が農業

災害補償制度と相まって稲作収益の安定・増大に機能し、労賃の騰勢にもかかわらず水田地価の騰貴に帰結したことはいうまでもない。稲作の占用農地である水田の地価をして爾余の農地よりも騰貴率を高からしめたことはこのことを最も明瞭に物語るものである。第2に技術革新を挙げることができよう。新しい技術が導入・採用されるのは、それによって一定の収益をより少ない費用で産み出し得るからであり、かくして生じた純収益増分の一部はその技術、すなわち新しい生産要素の量的・時間的結合関係に寄与した土地に帰属する。小農技術平準化のスピード・アップがいわれながらも、新技術が次々と登場している現状から、この要因を無視することはできない。

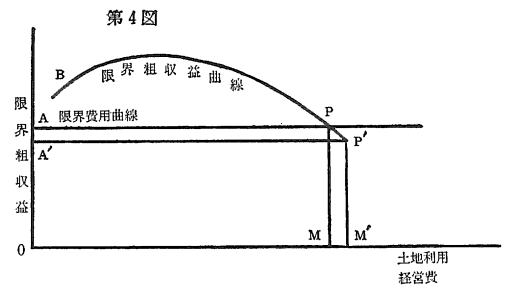
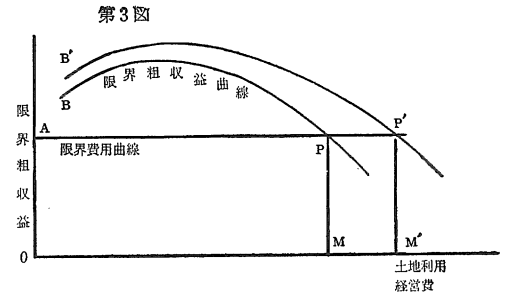
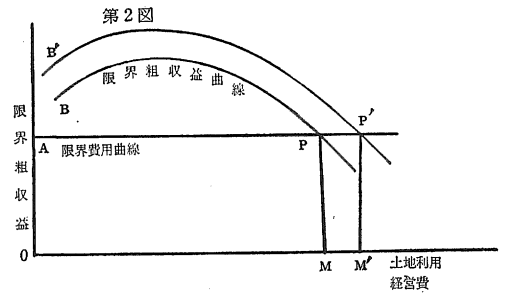
第3に大規模な土地改良事業をあげることができよう。戦後、昭和32年までだけでも時価1兆円に達する土地改良のための財政支出が行なわれ（農林省編『農地行政白書』より）、これをテコ入れとしてその後も公私の土地改良資金が投入されているが、これらの土地改良投資はそれなりの投資効果があればこそ行なわれた投資であり、土地生産力の安定・向上に直接に働いた要因とみることができる。特にこの面における財政支出はそれがなかったならば個別農家の負担となったであろう資本コスト部分を肩替わりしたものであって、これまた個別農家における土地純収益増大の一因を形成する。

最後にまた各種の長期低利の制度融資が展開されたことも個別農家の利子負担を軽減し、はねかえって土地に対する需要を喚起したことも否定できない。特に農地購入のための低利資金は後述するように農地の需要価格をたかめる役割を果たしたであろう。

以上に列挙した要因は、わが国の経済発展の過程においてそれぞれの動機と運動法則とをもって生じかつ作用したのであるが、わが国の特有な経済構造の故に、純収益増分が家族労働や投下資本用役によりも、むしろ土地純収益により多く帰結し、地価騰貴を招いたものといわざるを得ない。

以上の諸要因はいずれも土地純収益の増大を通して直接に価格騰貴を導いたものであるが、実はこれらは同時にまた土地利用経営集約度の増進を招くことを通して間接的に農地価格を騰貴せしめる要因を形成するのである。

第2図において限界費用を縦軸にとってOAとし、限界粗収益曲線と限界費用曲線とを画いてその交点をPとする。Pよりおろした垂線と水平線との交点をMとすれば与えられた価格における土地利用経営純収益（限界収益曲線Bと限界費用曲線Aとに囲まれた面積）の最大な土地利用経営集約度の点はまさにM点である。価格支持



によって生産物価格がBB'だけ引上げられると、限界粗収益曲線は平行的に上方にシフトし、この新しい限界粗収益曲線B'とAとはM'において交る。この場合の土地純益の最大となる集約度はP'よりおろしたP'点においてである。より大きい集約度は積極的な損失を、より小なる集約度は得べかりし純収益を獲得できないという意味において消極的な損失をそれぞれ招くからである（プリンクマン：『農業経営経済学』より）。すなわちMM'だけ集約度を増進せしめる。また技術革新についていうと、収益増大性のものは第3図に示すように、限界粗収益曲線を変形してMM'だけ集約度を増進せしめる。費用節減性のものであれば第4図のように限界費用曲線をAA'だけ下方にシフトすることによってMM'だけ集約度を増進せしめる。土地改良についても第3図の機構を通して同様に集約度を増進せしめるものである。

このようにして、資本財と家族労働とを組合わせて増設される土地利用経営集約度の増進は一方において前述のように土地純収益の増大を招きながら、他方においては必然的に投下資本の限界効率の低下をもたらす。いうまでもなくわが国農家が労働所得の獲得を第一義の目標

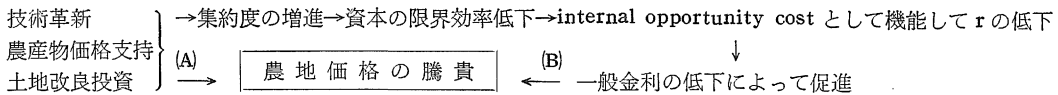
として行動する小農経済であり、総体としての混合所得が増大する過程で労働生産力が維持される限り集約度を増進する悲しい習性をもつ。資本の限界生産力は第二義、第三義のものとして取扱われる。かくして資本財が将来あげ得る収益の現価割引合計額と資本財調達価額との比率としての限界効率の低下を意に介することなく集約度の増進が行なわれるのである。各種の資料に示される農業における最近の資本財効率の低下は、零細農耕制や資本財調達の誇示効果等の視点ばかりではなく、かかるものに根差すものとしてみて理解できるものである。

このようにして低下する資本の限界効率は同時にまた農地収益価格の一要因である前掲の r を規定せずにはおかない。農家が農地を購入すべきか否かを決意するとき、必ずや他の投資機会と農地とを比較するであろう。比較の標準となるものはあくまでも同額の投資において、どちらがより多くの収益をもたらすかでなければならぬ。この場合に、農地を購入して農業経営を維持・拡大しようとする農家が農地以外の選択を迫られるべき投資対象は通常恐らく農業内部にあるであろう。一定価額

の農地の将来あげ得る収益が同額の資本財の投下もたらず将来収益に等しいかまたはより大なる時に、初めて農家は資本財の調達よりも農地の購入を好する筈である。資本の生産力も基本的には耕作面積＝経営規模に規定される事情であってみれば一層のこと然りである。かくして資本の限界効率は農地の収益価格に対して農業内部における機会費用(internal opportunity costと呼ぼう)として機能して、農地の将来収益を現価に割引く割引率としての r の低下をもたらさずにはおかないのである。

もっとも農地の収益価格に係る機会費用は農業内部にのみあるわけではない。農外における投資の収益率が高ければ農業投資さえも差控えられて、内部機会費用としての資本の限界効率はたかまり、それにつられて農地価格は下落するであろう。しかし一般金利に代表される農外における機会費用 (external opportunity cost) の低下に伴って内部機会費用は低下し、これに規定されて r の低下を招く。 r が低下すれば農地価格 $\frac{a}{r} + \frac{b}{r^2}$ は騰貴せずにはいない。以上のことをシエマ化すれば第5図のようになる。

第5図 農地価格騰貴のシエマ



しかもこの図における農地価格騰貴を直接的に招いたオリジナルな要因(A)に比べて、迂廻的な要因(B)の方が大きくなる可能性が強いのである。くり返して述べるならば

$$V = \frac{a}{r} + \frac{b}{r^2}$$

において $1 > r > 0$ であり、かつ $\frac{b}{r^2}$ の分母は2次だからである。そしてこれらの農地価格形成・変動要因が一時的に稀薄化ないし逆転したときには農地価格もまたその騰勢を弱め、あるいは大きく下落することがあろうけれども、わが国に特有な中進国的な経済構造が脱皮されない限りは農地価格は依然として騰勢を続けるであろう。

以上のようにみえてくると、農地改革後の農地価格の騰貴には、農地価格の水準及び変動巾を基本的に規定する土地純収益の著しい増大があり、後述するであろう小農経済に特有な需給要因と相まって農地価格をして一般物価を上廻って大巾に騰貴せしめた必然性を理解することができるのである。しかも、それらは前提条件として農地改革が農業生産力を高めた意味において、農地改革が発火点であったことは否定できないが、生産力発展——したがって土地純の収益増大の主體的な力は耕作農民が

与えられた条件に適合することによって生み出したのであり、決して農地改革のみによって(したがって最初へのべた地主の農地改革に対する協力によって)自動的に結果されたものではない。たしかに改革前、強大な地主勢力のもとで過剰就業の反映として形成された高率小作料、物納制、耕作権の不安定、地主の寄生化等々農業生産力の発展を規制する各種要因(E.O,ヘデー:『現代農業経済学』20章参照)を除去したことにおいて農地改革の成果はいかに高く評価されても評価しすぎることはあるまい。だが制約条件を除去しただけでは農業生産力は発展しないのであり、新しい人間像の担い手がなければならぬ。いま農業生産力発展に対する貢献に報賞が行なわれるべきであるとするならば、除去された要因の担い手である旧地主と新しい生産関係のもとで自ら生産力を担って来た耕作農民とのいずれが選ばれるべきであるかは今や自明のことといわなければならない。歩歩を譲って、政策としての農地改革(したがってまた最高裁も認めざるを得なかった買収価格の安さ)を否定することはできても、以上に述べた農地価格の変動要因(経済発展の事実)を否定することはできないであろう。

もともと農地報償なるものは、政府が既に重荷となっている零細自作農主義を後退させるために、地主勢力

(新旧を問わず、階級としての——)に力を貸し、毒を以て毒を制する長期的な戦略のプロローグとして取上げられたものであるが、実はこの地主勢力の強大化そのものの中に政府が一方に標榜する自立経営農家の育成を足もとから切崩す要素をもつものであり、基本的に両立しがたいものなのであって、今回の農地報償制度ははしなくも農地行政の無定見を曝露したものとといわなければならない。

第2報 農地流動化対策とその問題点

わが国農業の基本的な問題として非農業との生産性、したがってまた所得の格差が経済成長の過程において拡大する傾向に直面して政府はここに農業の基本対策を打出しており、特に政策効果を減殺する牢固とした零細農耕制を克服する課題として自立経営農家の育成をうたっているのである。自立経営農家という概念も人により立場によって受取り方に多様性をもつけれども、一応ここでは激しい国際競争に耐えてわが国農業を担い、与えられた条件において常に最大の生産力を発揮し、その結果として国内的に他の産業者と均衡する所得を実現し得る農家として取扱ってよいであろう。このような自立経営農家を多数、しかもできるだけ早急に育成することが政策上要請されているのである。内容がきびしいだけに自生的に増加することは困難であり、のびるべくしてのびる農家を政策手段をもって助成することが必要となっているのである。

かかる課題にかなう農家は経営規模もかなりのものとならざるを得ないであろう。しかも自立経営農家育成の過程において上向・転落・交替は必然であるから、なんらかの形において莫大量の農地の流動化が要請されて来る。しかしながら農地は生産的資源のうち、最も流動性が低いものであり、農地流動化対策こそが農業構造改善のための諸方策のアキレス腱ともなり、数々の提案が行なわれている現状である。特にここに取上げる二重価格制は昭和39年に政府が取上げようとして果さず、また現在の農地管理事業団による時価買入・売渡し方式採用の方針のもとでも各方面から依然として政府に強く要望されている制度であり、少しく検討してその当否を分析した。

そもそも農地の流動性は何によって規制されるのであろうか。この問題を解明することを通して農地流動化対策のあるべき方向と手段とが選択されるであろう。筆者は農地の流動性は農地の需要価格と供給価格との乖離程度の函数とみて、両価格の形成要因を分析することによって農地流動化対策を論じようとするのである。

1. 需要価格

これから農地を購入し、それを利用して収益を増大しようとする者が、農地利用によって期待し得る収益から生まれるいわゆる収益価格をここで需要価格と呼ぼう。前述したところによって一般的には $\frac{a}{r}$ として表わすことができる。規模効果が発揮されるならば、農地の買増しによって従前経営していた農地の収益力が増大するところから、その買増し農地が独立的に利用される場合よりもプラス・アルファ分が付加されようが、ここでは別の機会に譲って立入らない。

以上では一応平均的な土地純収益を a として取扱ったが、たとえ前項の農地報償を論じた個所において述べたような土地純収益が一方的に増減することがないとしても、果して現実に土地純収益が年々不変ということがあるであろうか。周知のように、農業は他の第2次、第3次産業同様に景気変動・経済循環を受けるばかりでなく、農業に個有な不安定要因(Uncertainty)をかかえている。自然に依存する程度が高いために自然災害を受ける回数・程度も大きく、豊凶また常ない。生産期間が長く季節性も大であり、その上農産物は全体としてみると需要の価格弾力性が小さく、かくして需給のアンバランスから生まれる価格変動に適応すべき力も経営規模が他の産業に比べて一般に零細であることから伴って低い。土地純収益も放置するならば大きな変動を結果するのは自明のことである。このような事態から厚生の視點に立って取上げられる農産物の価格支持も、すべての農産物に無制限に及ぶわけにはゆかない。

土地純収益が変動する場合と安定する場合と、それぞれ農地価格の形成に対してどのように影響するものであろうか。いま一方を年々確定した土地純収益——たとえば反当2万円を挙げる場合と、他方は平均すれば反当2万円になるが、年々は3万円のこともあり、1万円になりあるいは0からマイナスになることもある場合とを考えてみよう。農家はその何れを選好するであろうか。永続的な経営体としての企業である限りは誰しも安定性を選好しないものはない。その上農家は家族労作経営としての小農経営として営まれる場合には一層のこと、家族生活費が固定費として意識されるところから安定性を選好せざるを得ない。たとえ平均すれば土地純収益が3万円となる経営タイプがあっても、もしそれが変動極まりないものであるならば安定した反当2万円しか得られない経営タイプを選ぶかも知れない。農家の安定性選好の習性は実は変動常ない農業の永い現実からにじみ出た良識であり、時には保守性を支える基盤ともなっている。

逆にいえば変動する土地純収益に対しては、それが安定している場合よりもより大きく割引いて受取るのである。単に特定年度のみに対してでなく、将来の土地純収

益全体に対して大きく割引かざるを得ない。ましてや変革のさなかにある農業の諸条件から、体質改善に伴う危険負担率は一層と増大し、将来自己の年代ばかりでなく次代までも農業を営む意志がある農家の場合でも、割引率は相対的に大とならざるを得ない。農地の需要価格は相対的に低いところにあるといつてよい。前項に述べた農地価格の騰貴はこのような将来土地純収益の大巾な現価割引率にもかかわらず、それを乗り越えて騰貴したとみることができるのである。

2. 供給価格

農地を売却しようとする農家はその農地をいくらでなら売ってもよいかと希望する価格をここで供給価格と呼ぼう。買手の立場も考えなければならぬから、そう無茶な価格を期待する筈がない。売る以上はこれだけはほしい、それ以下でならば売らない方がましだという線は一体どこから生まれてくるのであろうか。少なくとも売却するまではその農地を保有し、自ら利用しようとするのであるから、現在その農地を利用してあげている土地純収益が一つの要因であろうことは疑い得ない。恐らくは農地売却の緊急度が余程大きい場合を除いたならば、この自己の土地利用経営純収益から割り出される農地収益価格が下限を形成するものと思われる。

しかし供給価格の場合には、需要価格形成において最もドミナントな要因となった土地純収益は大巾に後退し、むしろ小農経済において農地のもっている生活保証要因が大きく浮び上って来るのである。紙面の都合もあって表示は省略するが、農地売買の72%、面積の64%は5反以下の農家によって占められていることから理解できるように、今や零細農家の切り売りが最大の農地の売手を形成し、その帰趨が注目されている所以でもある。商品生産の進展は必然的に階層分化を促進し、他方兼業化の進行は農家家族員の接触範囲を拡大して都市的生活様式を急速に農家生活内に持ち込み、つれていやでも応でも生計費を引上げて一層と生計費充足のため兼業依存度をたかめざるを得ない立場に追込まれているのが中小農家の現実である。しかも多くの資料が示すように兼業農家の非農業就業状態は必ずしも安定したものではない。就業先が概して中小企業が多く、単に大企業に比べて賃銀水準が低いばかりではなく、不安定な雇用構造をもつ。まさにわが国経済の最近における高度成長は労働供給弾力性の高い兼業農家の低賃銀・不安定雇用構造に依存して実現されたといつて過言ではないであろう。

さて低賃銀であり不安定な就業であり、その上社会保険も十分に浸透していない就業条件であれば、自分とその家族を生活の脅威から守る手段をどこに求めたらよいのであろうか。零細兼業農家の生活としたがって所得と

を基本的に保障してくれるのは現在のところ農地以外には見出しがたいのである。たとえ小面積であっても、最低限の農地を保有していればこそ主幹労働力の低賃銀収入を補い、いつでも、誰にも介入されずに独立的・恒常的な所得（現物の形で）をあげることができる。第2次大戦中のような緊急事態の時でも他の職業従業者のような基本的な生活不安に駆られることなく凌いで来たではないか。

もとより主幹労働力の去ったあとの弱少労働力だけによる農業所得の維持には多くの困難が伴う。労働生産性の低下するのも目に見えている。さればといつて主幹労働力を再び農業に呼び戻すには、今となっては余りにも零細規模農業の収益性は低いのである。兼業農家と呼ばれ、日曜百姓と白眼視され、農村にふみ止まることが罪悪であるようなムードが政策的に生み出されても、兼業農家は生活の基盤であり、最後の保障でもある農地を余程のことでもない限り、絶対に手ばなさないのである。

農地のもつこのような効用は計測できる性質のものではない。しかし前述の農地価格の著騰の中にあつて依然として兼業零細農家の農地の切売りが支配的なものとして続いていることは農地の供給価格水準がかなり高い水準にあつて、需要価格との大巾な乖離があり、その相当部分が農地の生活保障要因の資本還元額によって占められているものと理解せざるを得ないのである。わが国経済・社会構造が中進国段階にあつて産業間、企業規模間、都市・地方間等々においてあらゆる形の格差が存続し、農業者がこれらの格差のすべてのしわ寄せを受ける現状が解消されない限り、農地の供給価格もまた高い水準を維持するものと容易に考えるのである。

3. 二重価格制の問題点と代案

二重価格制とは、国が農地を高く買取り、自立経営農家たろうとする者に対して安く売り渡し（売買は当事者にまかせ、基準額との差額を買手に補償する代案もある）、存続する農家の経営規模を拡大しようとする制度である。時間的な経過からみれば昭和37年に国が制定した農地信託事業が全く実効をあげなかった後で急速に要望がたかまり、そしていま農地管理事業団の発足をみよようとしている時に、その運営方式として再び各方面から強く提案されている制度である。周知のように農地信託事業の売渡し信託がなんら農地価格を操作することなく、上述の需要・供給価格の乖離を埋めるものでなかったことが実効をあげ得なかった根本原因であるという深刻な反省から生まれたものである。

しかし、需給価格の乖離を埋めさえすれば農地の流動性が助長され、構造改善が進展すると単純に結論づけられ得るであろうか。また需給価格の乖離を埋める方法は

二重価格制以外にないのであろうか。二重価格制に伴う弊害はないものであろうか。このような観点から本稿を取上げた。

結論からいうならば、二重価格制は多くの弊害をもち、むしろ実質的に二重価格制と等しい効果をもっている現行の農地取得資金の低利融資制度が選ばれるべきである。

二重価格制は前述の二方法のいずれをとっても重大な弊害を伴わずにはいない。国なり事業団なりが直接に売買する場合には、意図しない場合でも農家の供給価格を引下げずにはいないであろう。買手独占を形成し、そうでなくとももともと狭い農地市場を狭くする。政府以外に売ることができるが、買手の農家にとっては政府から買う方が安い以上（その上各種の優遇措置が伴うので一層と）政府以外の農地供給者が競争できなくなり、政府は売手としての独占を通して買手としての独占をも実現できる。政府の買手独占の条件で安く農地を手離し離村する者の怨恨と政府不信がいかに強いかは、イギリスが戦後の事情から土地生産力の向上を急ぐあまり、権力をもって農地の流動化を助長して失敗した例を引けば足りる。

第2の方法として提案されている売買価格と基準価格との差額を買手に補償する方法は、いかに制限を設けたところで農地をして投機の対象化せずにはおかないであろう。また数々の不正事件の温床ともなりかねない。

しからば代るべき他の方法にはいかなるものがあるか。既にふれたことであるが農地取得資金の低利融資は実質において二重価格制と同様の価格操作効果をもつ。平均的な反当土地純収益が10,000円であり、平均的な将来収益割引率が0.05であるとき、 $\frac{a}{r}$ によって示される農地の収益価格は200,000円となる。しかるとき0.04の低利資金が農地取得のために融通されたとしよう。農地の買手はこの場合には農地購入資金に対して4分だけの年々の土地純収益をあげて利子支払いに充てれば、それによって1円も損失を来たすことはない。自己資本を以て農地を購入しようとするればこそ、投資対象の選択基準として各種の機会費用が農作物の念頭に生じこそすれ、用途限定の借入れ資金であれば、借入利率と予想土地純収益率の比較のみが農地購入の可否を決定つける基準となる。借入金利が4分ならば、購入価格に対して最低限4分までの土地純収益率を実現すれば足りるのであり、逆にいえば借入金利以上の土地純収益率をあげるのであれば、将来土地純収益を借入金利の4分で割いた価格以上に農地を購入して損失とはならないのである。 $\frac{a}{r}$ にこれらの数値を代入すれば反当250,000円の収益価格となろう。平均的な割引率で割引いた200,000円との差額

50,000円は0.01だけ低い金利水準において農地取得資金が貸付けられることによって生じる買手に対する政府の補償に他ならない。買手は借入金利では本来250,000円まで買い得るものを、現実には200,000円で買うのであるから、事後的には政府から与えられる補助金であり、二重価格制における差額補償と本質的に変わるところがないのである。ただ差があるのは、補償の期間及び支払い方法のみであろう。二重価格制ではこれを事前一括払いするのであり、農地取得資金低利融資方式では各年次に区切って各年次毎に補償するのである。期間についてみれば、前者では購入農地を所有する期間について、後者では貸付期間について行なわれる差があるにすぎない。したがって両者を全面的に併用することは需給価格の差額に対する補償の二重払いを意味する。去り行く農民が特別に不利な処置が取られてはならないと同時に、残る農民が不当に優遇されるべき理由もまたないのである。

農地の流動性助長のために需給価格差額を補償することが是認されるとして、実効において変りないならばいずれの方式を選択するかは時の政府の自由である。しかし農地流動化のように当事者にとって恐らくは生涯に何度とない重要な決定を迫る問題については、犠牲者が少なく、かつ混乱が少ない方式を選ぶことが必要なのであるまいか。政策実施に伴う犠牲者をなるべく少なくする——できれば皆無にすることを基本原則とする民主主義政治の原理からいってそうである。

ただ、現行の農地取得資金低利融資を行なう場合にも問題や批判がないわけではない。大規模な融資が農地価格のより高い水準において需給をバランスさせ、農地価格の更に急騰を招くのではないかと。しかしいかに農地が高くなろうとも、それが農地の収益力の範囲内であるならば、農地の買手は少しも高い価格で買っても1円も積極的な損失を来たすものではない。収益価格の範囲内であるならば、高い農地価格は高い土地生産力の表われであって、喜ぶべきことでこそあれ、決して悲しむべき現象ではない。問題はむしろ高い農地価格に見合う土地純収益を、したがってまた経営能力を、個々の買手が見つかるかどうかであろう。もし高い農地価格に見合う土地収益力をあげ得る農家が農地を購入するならば、それこそまさに低い収益力（したがって社会的な生産力）しかあげ得ない農家から高い生産力を発揮する農家に農地が流動することであり、農地流動化対策の本来の目的にかなう道でなければならぬ。労働力であれ、資本であれ、農地であれ、生産的資源のそれがより高い生産力を発揮する産業・地方・経営に流動してこそ国民経済のもつ生産的資源が最高に発揮され、国民経済の発展につな

がるのであって、最も流動しがたい資源の一つである農地流動化対策もここに存在意義があるのである。需要価格をたかめてこそ農地の供給も増加することからも是認されよう。

むしろ個別の買手がそれぞれ、果して高い農地価格に見合う経営能力をもつや否やが問題とされるべきなのであり、これを客観的・具体的に把握し、単に資金の融通に終らずに、融資に責任をもち、融資の事前にも事後にも個別的に指導し、経営能力の低い農家に対してこれをたかめることによって信用能力を付与し、既に貸付けた農家に対しては、農業経営の安定が十分に達せられ、その結果として滞りなく融資が償還され、更にまたより大きな資金を供給し得るように導く体制がとられているか否かがむしろこの場合の問題点となるのである。たとえば岩手県政においては、県是として指導体制と融資事業とを一体化し、『農漁家振興対策』なるものとして個別農家の経営指導を基礎においた事業を十数年来着実に積み上げて来て、大きな成果を収めている事実は制度融資のあるべき姿をいかに発揮したものといわなければならぬ。効を急ぐあまり政策目標のみを追求し、適切な手段を欠くことは厳にいましめなければならないのである。(註)

従来は農地の買手に農地を安く供給する方策の妥当性を農業の低収益性に求められて来た。この論理はそのまま

ま現行の農業構造改善対策にも適用され、一般に農地価格の騰貴は自立経営農家育成のためのガンであるとさえされている。農地価格騰貴は今や行政関係者の憎悪の的とされているのである。

しかしそれならば自立経営農家とは一体いかなる内容をもつものであろうか。最初に述べたように、与えられた条件において常に最高の生産力をあげ、わが国農業を担い得る農家であって、それでこそ激しい国際競争にも耐えぬき、国内的には他の産業従業者と均衡する所得を実現できる農家であり、*economically survival farm* である。低い生産性、したがってまた低い収益地価しか期待できない農家をどうして自立経営農家と呼ぶことができようか。育成すべき目標とその育成手段とが矛盾するならば、政策体系は成立し得ないのである。

筆者は農地流動化対策を考察するに当って、農地価格形成・変動要因の分析に立ちかえり、農業にもともと内在する不安定要因の故に農地の需要価格が低下し、他方中進国段階にあるわが国の経済・社会構造の故に農地の供給価格がたかまり、かくして生じる需給価格の乖離が農地の流動性を低下せしめている事実を指摘し、かかる事態を解決して農地の流動性を助長すべき民主的な政策体系の整備についてふれたのである。

註 拙稿下記資料参照

近畿農業協同組合研究会報21号「農業生産法人と農協」

農業富民34巻8号「滋賀県における集団記憶の展開」