

林地利用権価格に関する研究

——吉野地方における入札価格（前価）を中心として——

北 川 泉（林政学研究室）

Izumi KITAGAWA

A Study on the Prices of Land-utilization in Forestry

I はじめに

わが国における民有林業の中で、先進林業地として特に有名なのは、奈良県吉野郡一帯の、いわゆる「吉野林業」地帯である。この地方の林業は、先進的民有林地帯として有名であると同時に、いわゆる「借地林業」として展開してきた点に最大の特色があるとされている。

この借地林制度は、元禄年間ないしそれを若干さかのぼった頃に初まったものといわれ、木材需要の増加にともなつてこの地方の森林の乱伐が行なわれて、伐採跡地が多くなる反面、山村ゆえに耕地に乏しいから、造林資金はもとより、衣食の維持確保にも苦勞する状態にあった。かくして、林地所有者の中には、村内の有力者に林地を売却したり、造林の能力のある者に林地を貸付けたりする者が続出した。しかし、村内にはこの林地に植林する資金に乏しかったから、消費貸付などを通じて進出してきていた村外の商業資本の攻勢に遭遇することとなったのである。そこで、地元民は土地の所有権を手離すことなく、その使用・収益権のみを売渡す方法を考え出したのである。これが「借地林業」発生についての通説⁽²⁾であるが、この借地林制度は、土地所有者が立木一代間もしくは一定の期間、土地を他人に貸付けるもので、借地人は植林して伐期における収入額の幾らか（普通 $\frac{5}{100}$ ～ $\frac{10}{100}$ ）を地代として契約にもとづいて支払う制度で、その借地契約には、つぎの種類がある。

- (イ) 立木一代限り……植林から伐採までの不確定期間で、林地に立木が存続しているかぎり何年でも続くもの
- (ロ) 年限貸借……地上権の存続期間を数十年ないし数百年とする等、一定の期間を限るもの
- (ハ) 年限内立木一代限り……地上権契約期間を一定期間に限っていても、その期間内に立木の伐採を行なえば、跡地は地主に返すもので、(イ)および(ロ)の折衷法である。

また、借地林業の地代は、借地契約と同時に支払う「前価」と、伐採収穫後に支払う「後価」とに分れるのが普通で、その両者の合計が、いわゆる地代に相当するわけである。

- (1) 川上村を中心とする吉野林業は、例えば、つぎの如き特徴をもっている。(イ) 林野の私的所有の集中なかんづく村外資本による山林所有の集中が進んでいること。(ロ) 林産物とくにスギ・ヒノキの商品化が進んで商業資本との関係が深いこと。(ハ) 早くから人工造林が進み、技術の発達がみられること。(ニ) 吉野林業特有の借地林制度が行なわれ、山守制度がこれを支えていること。(ホ) 山林労働者組合が組織されていること。（林業発達史調査会「吉野林業発達史」林業発達史資料第57号、昭和31年、1頁による）
- (2) 北村又左衛門「吉野林業概要」26～55頁。京都大学林業問題研究会「林業地帯」100頁。笠井恭悦「吉野林業発達史論」林野庁、32～38頁等。

ところで、この小論でとりあげようと思うのは、前述の借地林業における使用・収益権価格、いいかえると林地の利用権価格について、その価格水準が一体何を基礎にして決っており、歴史的にどのように推移してきたのか、そしてまた、利用権価格の決定機構はいかなるものであるか、等の点についてである。この場合、分析の資料としては、主として川上村大滝修身会における入札価格（前価）をとりあげた。そこで、ごく簡単に大滝修身会の内容についてふれておかなければならない。

大滝修身会というのは、川上村大滝部落のいわゆる部落組織で、その主たる仕事は部落共有林の管理である。現在の貸付山林面積は約300町余りで、明治初年から競売入札によって、立木一代限り、場合によっては100年間の期間をもって地上権を設定させているものである。この場合地代は、入札価格（前価）と、間伐・主伐時に修身会に支払う10%の歩口金（後価）とにわかれる。

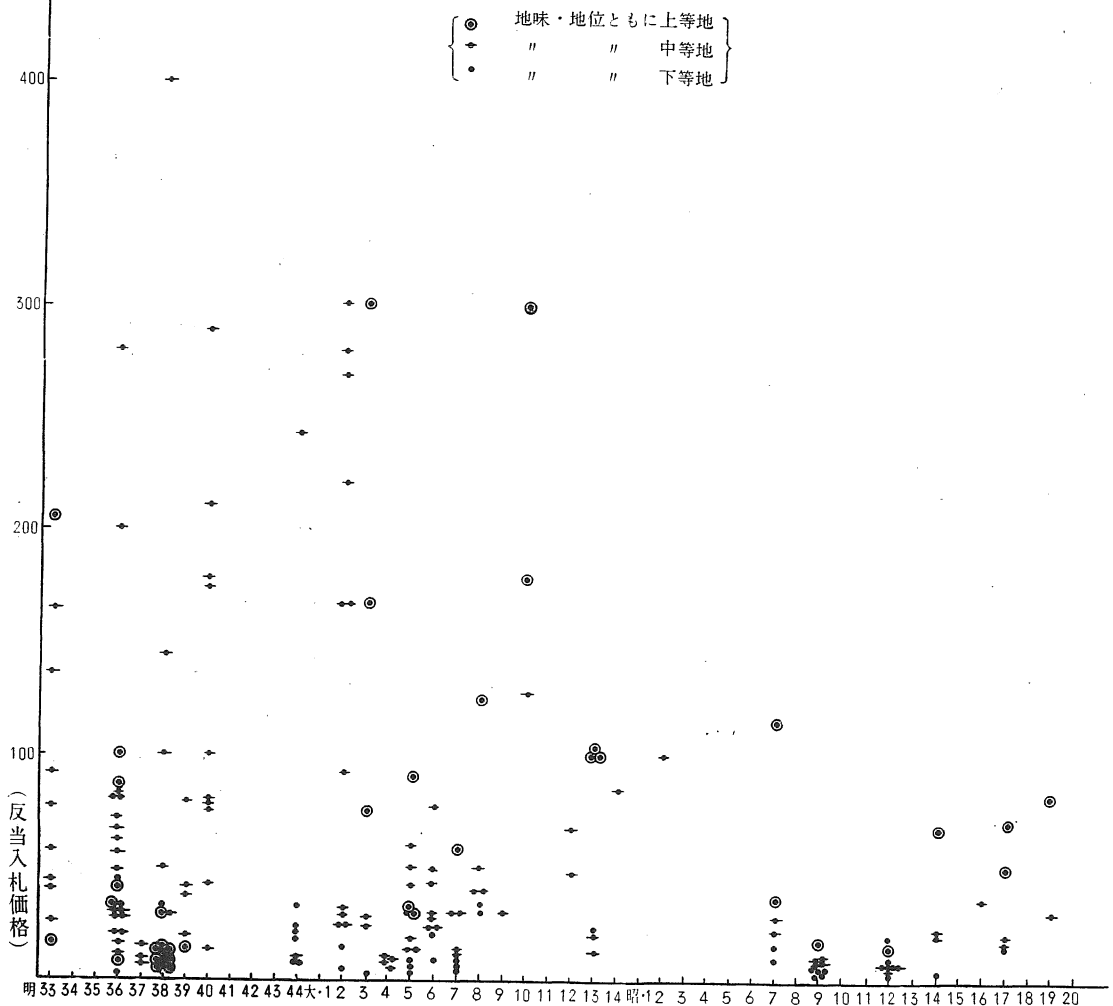
競売入札の参加者については一応制限はないが、落札

後の育林経営を考えるならば、いきおいその可能性を持つものに限定されざるを得ないから、毎年1回、秋に行なわれる入札日に集まる者は大体固定しており、年度によって多少の増減はあるが、ほぼ30人前後とみられる。

地上権1口当りの面積は、まれに5町~7町程度のものであるが、一般には5反~1町程度のものである。この場合、比較的面積の大きい林野は村外者によって落札されている例が多く、また、落札後他に転売することも自由であるから、一旦落札した後においても地上権の売買がかなりひんぱんに行なわれており、もとの落札者の70%までがすでに他に転売しているものといわれている。こうした地上権の入札、転売などにおいては、山守りの果す役割が大きい。すなわち、吉野林業の特徴の1つである山守制度は、地区外にある所有者はもちろん、山林

所有者の住居地と所有地とその大字を異にする場合においても、山林所在地元大字における住民のうち最も信用かつ徳望のある者を選んで山守り(山林看守)として、自己の山林をこれに囑託するのを慣行としているのであるが、山守りの職務は、山林所有者のために、その山林の育林・保護について常に全責任をもって看守することはもちろん、その地域の山林の実情にくわしいから、立木の伐採や林地および地上権の売買についても、相当大巾な権限を委嘱されている場合が多い。したがって、こうした地上権の売買についても、何らかの形で山守りがタッチしている場合が少なくない。山守りの地上権価格の評価や価格決定機構上に果す役割りなどについては後述するが、大滝修身会における最近の7、8年間は、毎年ほぼ5町~7町程度の地上権の更新が行なわれ

第1図 年次別反当地上権入札価格(前価)の分布(戦前)



ている。

さて、以上のような内容をもった大滝修身会の所有する文書、「地上権設定証書綴」によって、林地利用権価格水準の検討を行ない、あわせてそのもつ意味を究明しようと思うわけであるが、上述した大滝修身会における競売入札価格が、どの程度林地利用権価格の客観的な水準を表わしているものであるかということに関しては若干の疑問がないとはいえない。

まず、地上権入札価格（前価）の推移を知るほとんど唯一の記録である「地上権設定証書綴」に記載されている設定面積が、実測となりにくい違ったものが多かったこと。また、地味・地位ともに平均的なところが毎年競売されるわけではないので、年度によっては平均より幾らか高め、あるいは低めにあらわれてくる可能性のあること。このほか、場合によっては雑木あるいは残存木も含めて入札を行なった例がある等、かなり修正をほどこす必要があって、これらの点については聞き取りによって若干補正を加えた。

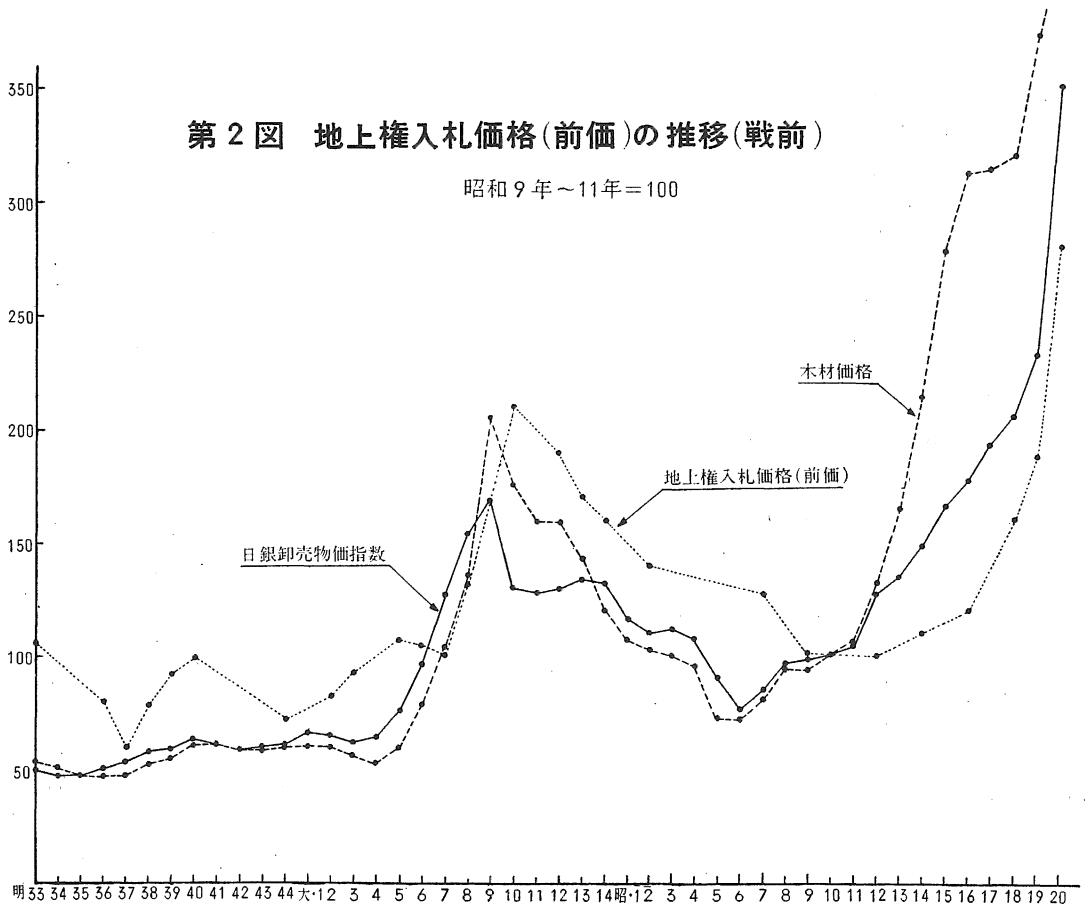
以上のような資料的制約はあるが、林地利用権価格水

準の歴史的推移（明治33年以降）を知る上においてかなり重要な意義をもつものと考えられる。以下その検討に移ろう。

II 戦前（第2次世界大戦）における 林地利用権価格

まず、第1図は、地上権入札価格（以下前価という）の年次別の分布を上・中・下等地に分けて示したものであるが、この図で明らかのように、明治33年以降第2次世界大戦終結までの間における地上権設定件数のピークは、明治36年～38年のいわゆる日露戦争前後と、大正5年～7年に至る第1次世界大戦中の好景気時代、それに、昭和9年および12年の日華事変突入前の3つの山が考えられる。つまり、この時代における立木伐採が進み、地上権の返還が行なわれたわけである。⁽³⁾

このように、地上権設定件数の増減が、一般経済社会の動向と密接に関連している点は興味深い事柄であるが、さらに第1図において、われわれは前価なるものばらつきの程度が、明治、大正、昭和（戦前段階）と次



第に小さくなっている点に注意する必要がある。つまり、戦前段階に限定すれば、前価の個々の価格差が傾向的には縮少し、ある種の水準に収斂しつつある傾向を読みとることができるのである。

(3) 借地林業が法的にも安定するのは、明治32年の不動産登記法にもとづく同33年の地上権法によって、立木の地上権登記ができるようになってからである。以後、借地林業は地上権設定という名称をとるに至った。しかし、立木所有権が法的に完備するのは、むしろ明治42年の立木法制定によってである。

つぎに、第2図によって、昭和9年～11年を基準とする前価（反当入札価格）の推移と、同じく日銀卸売物価指数および木材価格指数の推移とを比較してみると、大正6年までの前価の水準は、卸売物価および木材価格に比べてやや高い水準にあって、しかもその変動が大きい。しかし、大正7年以降についてみると、木材価格の推移と極めてよく類似しており、しかも前価は、木材価格の動向に1～2年おくれで、その趨勢を追っているという関係にあることがわかる。

このことは、歩口金（以下後価という）が固定しているという関係上、前価なるものが立木価格上昇による収益増加の部分カバーして推移しているのではなかろうか、という推論を成立せしめる。換言すれば、前価が後価を補完するものとして、どの程度機能地代に接近せしめているかということが問題となるわけである。

そこで、つぎに地上権を設定して、いわゆる借地林経営を行なった場合の利廻りがどの程度のものであるかをみてみよう。

つぎの第1表は、明治23年の第3回国勸業博覧会に土倉庄三郎が提出した解説書によって、借地林経営の利廻りを算定したものである。この計算に用いた算式はつぎの如くである。（以下の利廻り計算は同じ式による）

$$A_u + \sum D_a 1.0P^{u-a} = B(1.0P^u - 1) + C1.0P^u$$

$$A_u = \text{主伐収入} \quad D_a = \text{間伐収入}$$

$$B = \text{前価} \quad C = \text{造林費}$$

但し、 $A_u \cdot D_a$ ともに後価の $1/10$ を差引いたものである。

これによると、伐期100年における $P = 0.05$ としたときの造林費後価は、合計7,981円となり、地代（前価）も同じく100年後には25円のものが3,263円となり、合せて11,244円となる。一方、地代（後価） $1/10$ を控除した主伐および間伐収入の $P = 0.05$ としたときの後価は11,463円で、結局利廻りは5%ということになる。

このことを、造林費、立木価格、地代（前価）ともに騰貴した明治年代末から大正初期にかけての利廻りについてみてみると、第2表の如くで、その利廻りは5%弱

という結果がでている。この頃の資料が少ないので詳細な検討を加えることは困難であるが、その他2・3の試

第1表 借地林経営の利廻り計算表（1町当り）
<明治20年代>

年数 n=100	種 目	金 額 (円)	1.05 ¹⁰⁰ 後 価
1	地 拵 費	2.00	4,090
	苗 木 代	18.00	
	植 付 費	8.00	
2	下刈費	3.10	1,766
	(計)	31.10	
	補植費	10.00	
3	下刈費	3.10	489
	つる切り	1.00	
	(計)	4.10	
4	下刈費	3.10	466
	つる切り	1.00	
	(計)	4.10	
5	下刈費	3.10	444
	つる切り	1.00	
	(計)	4.10	
6	下刈費	3.10	422
	つる切り	1.00	
	(計)	4.10	
7	下刈費	3.10	304
	合 計	64.70	
	地代(前価)	25.00	
15	間伐収入	4.50	285
17	"	9.00	516
20	"	16.20	803
24	"	22.50	917
30	"	27.00	822
35	"	43.20	1,030
40	"	58.50	1,093
45	"	67.50	988
52	"	73.80	768
60	"	89.10	627
70	"	117.00	506
85	"	189.00	393
99	"	306.00	321
100	主伐収入	2,394.00	2,394
	合 計		11,463

(註) 土倉庄三郎「第3回国勸業博覧会大和国吉野材木出採品解説書」明治23年3月による。主伐・間伐とともに地代（後価） $1/10$ を差引いて計算した。

第2表 借地林経営の利廻り計算表（1町当り）
＜明治年代末～大正初期＞

年数 n=100	種 目	金 額 (円)	1,045 ¹⁰⁰ 後 価	1,05 ¹⁰⁰ 後 価
1	地 拵 費	6.50		
	苗 木 代	23.43		
	植 付 費	4.79		
	下 刈 費	2.11		
	(計)	36.83	3,005	4,843
2	補 植 費	1.86		
	苗 木 代	5.08		
	下 刈 費	4.92		
	(計)	11.86	886	1,415
3	補 植 費	3.49		
	下 刈 費	5.76		
	(計)	9.25	661	1,051
4	補 植 費	1.20		
	下 刈 費	6.63		
	(計)	7.83	536	847
5	下 刈 費	4.80	314	495
6	下 刈 費	4.20		
	雪 起 し	7.20		
	杉 枝 起 し	4.50		
	(計)	15.90	996	1,560
7	雪 起 し	9.73	583	909
9	枝 打 ち	4.80	264	407
12	枝 打 ち	4.80	231	352
	合 計	105.80	7,476	11,879
	地代(前価)	200.00	16,118	26,100
15	間 伐 収 入	13.50	569	854
17	"	27.00	1,042	1,549
20	"	48.60	1,644	2,409
24	"	67.50	1,915	2,752
30	"	81.00	1,765	2,465
35	"	129.60	2,266	3,090
40	"	175.50	2,462	3,278
45	"	202.50	2,279	2,964
52	"	221.40	1,831	2,303
60	"	267.30	1,555	1,882
70	"	351.00	1,315	1,517
85	"	567.00	1,097	1,179
99	"	918.00	959	964
100	主 伐 収 入	7,182.00	7,182	7,182
	合 計	10,251.90	27,881	34,388

(註) 川上村東川、榊源助氏の造林台帳より作成、収入は土倉庄三郎「解説書」をもとにして計算した。主伐・間伐ともに地代(後価) $\frac{1}{10}$ を差引いて計算した。

算によっても、借地林経営の利廻りはほぼ5%前後とみて間違いないものと考えられる。

(4) 明治年代末から大正初期にかけての収入額を第1表の土倉解説書の3倍として算定したのは、奈良県統計書および十津川郷同業組合記録などにより、新宮および奈良での素材価格の変動を考慮した結果である。また、榊源助文書による造林保育費の1～12年間における物価変動は、大差がないものと考えて修正を加えていない。

ただ、ここで問題なのは、この明治末から大正年代にかけての吉野林業は、灘地方を中心とするいわゆる上方の酒造業の発達にともなって、樽丸生産が増大し、長伐期(普通80年～120年)によるスギ大径木の価格騰貴がみられたことである。したがって、これらの条件を考慮すれば、借地林経営の利廻りは5%を幾らか上廻るであろうことが推察される。

(5) 吉野郡の樽丸生産は、とくに明治中期の阪神経済界の発展にともなって需要は急増し、例えば川上村では、明治20年の樽丸生産量は約5,500丸であったところ、30年頃には吉野川流域の全生産量10万丸の半ば近くが同村から産出されるまでになった、といわれる。(十津川村役場発行「十津川の山林経済」31頁参照)

吉野地方における一般の金利水準がどの程度であったかは明確でないが、明治末年から大正初期における銀行の定期預金の利子率は5～6%の水準にあったから、少なくとも借地林経営による利廻りは、一般市中銀行定期預金利率とほぼ同水準の5～6%程度のところにあったものとみてよいであろう。いいかえれば、借地林経営においてはその利廻りがほぼ5～6%のところに落つくように前価が決っていたものとみることができよう。

なお、こうした林地の利用権水準が地上権設定者のいかなる評価にもとづき、いかにして決定されるのか、あるいはまた、林地価格との関連はどうであるのか、といった問題については戦後の段階について検討を加えることにしよう。

(6) 大正末期から昭和20年までの利用権価格と収益との関係は明確な資料がないので表示できなかったが、試算の限りでは、明治～大正初期のそれと大差ないものと考えられる。

Ⅲ 現在における利用権価格水準とその決定機構

i 前価水準

まず、つぎの第3図によって、戦後の前価(地上権入札価格)の年次別分布の状況を見ると、昭和27年を境として、それ以後の前価の個別価格のひらきの大きいのが目立っている。昭和27年といえば、第4図でも明らかな

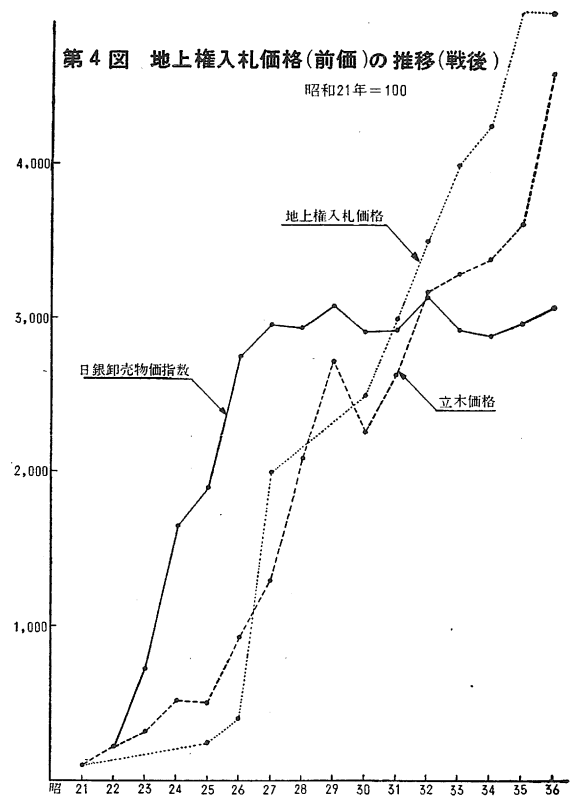
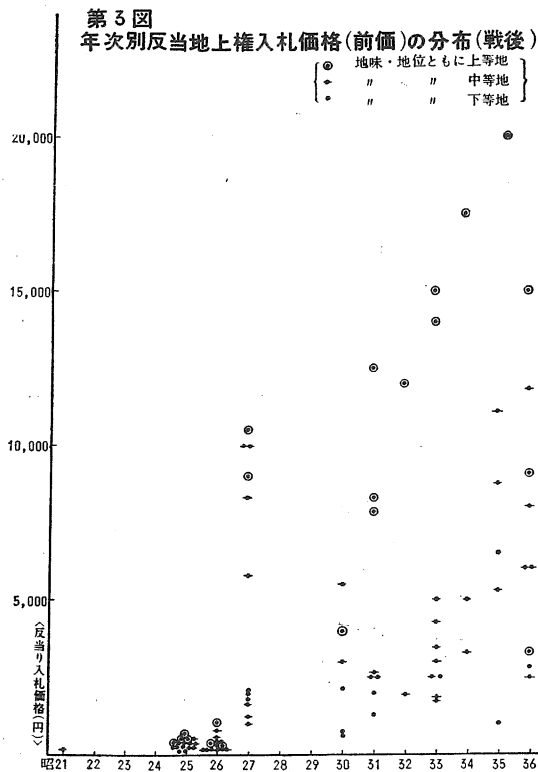
ように、立木価格が急騰した時期であるが、この立木価格の高騰がそれまでほぼ一定の水準に収斂しつつあった前価を大きくゆれ動かせる原因となったものと考えられる。しかしながら、戦後における前価のばらつきは、戦前段階と異なって、林地の地味および地位、なかでも地味の優劣の差が相当強く価格差にあらわれてきているという点に特徴があるようである。つまり、林地の生産力の差の認識がかなり一般化し、それにもとづいて「この程度の収益が予想される林地にはこの程度の前価を支払ってもよい」という生産力に基礎をおいた評価が成立し、それを反映しての前価のばらつきといった面が、特に昭和27年以降の場合において強いようである。このことは、同じく第3図において、上等地の前価が等しく高価格で決まっていることからみても明らかであろう。

つぎに、第4図によって、昭和21年を基準とする前価の推移と、同じく21年基準の日銀卸売物価指数および日本不動産研究所調べの山元立木価格の推移とを比較してみると、卸売物価は、昭和27年からほぼ安定化の傾向にあるが、立木価格および前価は、むしろ27年以降急激に上昇している。しかも、戦前段階においては、前価が木材価格の上昇に1~2年おくれて上昇していたのが、戦後、とくに昭和27年以降においては、逆に前価の上昇が

立木価格の上昇に1~2年先立っている。周知のように、昭和27年以後現在までの期間は、その前において戦後の経済復興が一段階を告げ、種々の点で矛盾をはらみながらも、新しい段階での成長経済の軌道を歩みつつある段階とみられており、そうした中で木材価格は、他の建築材料、食用農産物、燃料などと並んで、傾向的上昇型として位置づけられている。木材価格が他の諸商品を凌駕して傾向的に上昇している⁽⁸⁾という事実が、林業経営に対する「強気」となって、前価自体を引上げる作用をしたものと考えることができよう。そのような立木価格の上昇と前価の騰勢の中で借地林経営の利廻りがどの程度のものであるかを、つぎにみてみよう。

(7) 日本不動産研究所「山林素地及び山元立木価格調」昭和37年による。

(8) 水野正一著「日本の物価変動」, 東洋経済, 昭和37年, 47頁参照。



ii 利廻りとの関係

つぎの第3表は、全国森林組合連合会および林業金融調査会発行の「林業経営利廻り計算」(昭和33年)により、借地林業の利廻りを算出したものであるが、計算式は第1表で用いた式と同様である。

これによると、伐期50年における $P=0.06$ としたとき

第3表 借地林経営の利廻り計算表（1町当り）
＜昭和30年前後＞

年数 n=50	種 目	金 額 (円)	1.06 ⁵⁰ 後 価
1	地 拵 費	22,500	515,760
	苗木代	28,000	414,450
	植付費	13,500	248,670
	下刈費	10,000	184,200
2	補植苗代	5,600	97,317
	植付費	4,000	69,512
	下刈費	10,000	173,780
3	下刈費	12,500	204,925
4	下刈費	7,500	115,995
5	下刈費	7,500	109,425
6	下刈費	7,500	103,238
7	下刈費	7,500	97,395
10	除伐及枝払費	15,000	163,845
12	つる切費	5,000	48,520
20	枝打費	16,500	100,452
	下刈費	7,500	45,660
50	主伐前下刈費	7,500	7,950
	合 計	187,600	2,701,094
	地代(前価)	50,000	921,010
25	間伐収入	13,500	57,940
30	"	189,000	606,140
35	"	180,000	431,390
43	"	225,000	338,310
50	主伐収入	2,430,000	2,430,000
	合 計	3,037,500	3,863,780

(註) 全国森林組合連合会・林業金融調査会「林業経営利廻り計算」により、主伐・間伐ともに地代(後価)^{1/10}を差引いて計算した。

の造林費後価は2,701,094円となり、地代(前価)も同じく50年後には、1町当り50,000円のもの、921,010円となり、合計して3,622,104円となる。一方、地代(後価)^{1/10}を控除した主伐および間伐収入のP=0.06としたときの後価は、3,863,780円で、結局利廻りは6%強ということになる。

これは、立木価格および前価が高騰をつづけていた昭和30年前後の数字であるが、前価が1町当り10万円の水準にほぼ落つきはじめた昭和35年～37年頃の利廻りについてみると、第4表の如くで、7%弱の利廻りとなっている。

すなわち、前価は明治末年から比べて約500倍となっているが、借地林経営による利廻りは、戦後においても一般市中銀行の定期預金利率とほぼ等しい水準の6～7%程度となっており、換言すれば、借地林経営による

第4表 借地林経営の利廻り計算（1町当り）
＜昭和36.7年＞

年数 n=60	種 目	金 額 (円)	1.07 ⁶⁰ 後 価
1	地 拵 費	30,000	
	苗木代	48,000	
	植付費	40,000	
	(計)	118,000	6,837,670
2	下刈費	27,000	1,462,200
3	下刈費	27,000	1,366,540
4	下刈費	27,000	1,277,140
5	下刈費	13,500	596,800
6	下刈費	13,500	557,750
7	下刈費	13,500	521,270
9	枝打ち	10,000	337,250
17	枝打ち	75,000	1,472,140
	合 計	324,500	14,428,760
	地代(前価)	100,000	5,694,640
13	間伐収入	112,500	2,705,140
18	"	151,880	2,603,880
21	"	137,610	1,925,820
25	"	166,500	1,777,650
30	"	297,000	2,260,850
35	"	297,000	1,611,940
40	"	315,000	1,218,960
50	"	900,000	1,770,480
60	主伐収入	4,050,000	4,050,000
	合 計	6,427,490	19,924,720

(註) 川上村、上田辰次郎氏による。主伐・間伐ともに地代(後価)^{1/10}を差引いて計算した。

利廻りがほぼ6～7%のところ、落つく水準に前価が決まっているものと考えられる。もっとも、借地林経営による収益も、50年・60年先のことであるので、実際にどの程度に利廻るかということについては、もとより保証があるわけではない。したがって、結局その時点での立木価格を基礎にして算定せざるを得ないが、将来の予想価格をどの程度にみるかによって地代(前価)の評価も相当異なったものになり得るわけである。

そこで、この予想価格に関して、つぎの2つの点を指摘することができよう。すなわち、その1つは、地上権を設定する、あるいはその権利を買取るということは、前述したように、定期預金をしているのと同じ投資だったが、その反面、地上権が自由に売買できるという性質上、投資の対象から離れて、地上権の値上りを目的とする、いわゆる投機の対象となり得る可能性をもっていることである。その2は、立木価格が上るだろう、あるいはインフレ傾向はますます進行するだろうと予想する人

は、進んで土地なり地上権なりを買おうとし、その結果土地価格や地上権価格は騰貴するであろう。反対に、立木価格が下がると予想する人は、土地や地上権を買おうとしないだろうから、価格は下がる。こうして、将来に対する予想の役割が重要になってくる点である。これら
の点に関しては、後で改めて問題にしよう。

つぎに、前掲第3・4表の例によって、現実の地上権価格が収益価格に比べてどれだけ偏っているかをみてみよう。

まず、第3表、すなわち昭和30年前後の林業経営収支をもとにして、林地収益価格を算出すればつぎの如くである。(利子率6%・伐期50年・町当り)

(育林費前価)

$$74,000 + \frac{19,600}{1.06} + \frac{12,500}{1.06^2} + \frac{7,500}{1.06^3} + \frac{7,500}{1.06^4} + \frac{7,500}{1.06^5} + \frac{7,500}{1.06^6} + \frac{15,000}{1.06^7} + \frac{5,000}{1.06^{11}} + \frac{24,000}{1.06^{19}} + \frac{7,500}{1.06^{49}} = 146,611$$

(主間伐収益後価)

$$15,000 \times 1.06^{25} + 210,000 \times 1.06^{20} + 200,000 \times 1.06^{15} + 250,000 \times 1.06^7 + 2,700,000 = 4,388,735$$

(a) 以上の収益と育林費をそのまま用いて計算すると、

$$\frac{4,388,735 - 146,611}{1.06^{50} - 1} - 146,611 = 96,887$$

(b) さらに年々の管理費(固定資産税その他負担、山廻り雑費等)を2,000円とし、これをさしひくと、

$$\frac{4,388,735 - 146,611}{1.06^{50} - 1} - 146,611 - \frac{2,000}{0.06} = 63,554$$

つぎに、借地林業における地上権価格を算出(町当り)

すればつぎの如くである。

(地上権価格の前価)

$$50,000$$

(地上権価格の後価)

$$\frac{1,500}{1.06^{25}} + \frac{21,000}{1.06^{30}} + \frac{20,000}{1.06^{35}} + \frac{25,000}{1.06^{45}} + \frac{270,000}{1.06^{50}} = 23,307$$

したがって、地上権価格は、前価(50,000)プラス後価(23,307)、すなわち73,307円となる。

以上の数値から、林地収益価格と地上権価格との乖離率は、

$$(a) \text{の場合} \quad \frac{73,307 - 96,887}{73,307 + 96,887} \times 200 = -27.4$$

$$(b) \text{の場合} \quad \frac{73,307 - 63,554}{73,307 + 63,554} \times 200 = 14.3$$

すなわち、育林費と予想される主間伐収益とから単純に収益価を算出した場合には、地上権価格水準は収益価に比べて相当低い水準にあるが、管理費をみこんだ計算結果では、逆に収益価格に比して地上権価格がやや上廻る。

同様のことを、第4表の数値、すなわち昭和36・7年の例にもとづいて算出すればつぎの如くである。(利子率6%・伐期60年・町当り)

(育林費前価)

$$118,000 + \frac{27,000}{1.06} + \frac{27,000}{1.06^2} + \frac{27,000}{1.06^3} + \frac{13,500}{1.06^4} + \frac{13,500}{1.06^5} + \frac{13,500}{1.06^6} + \frac{10,000}{1.06^7} + \frac{75,000}{1.06^{16}} = 256,266$$

(主間伐収益後価)

$$125,000 \times 1.06^{47} + 168,750 \times 1.06^{42} + 152,900 \times 1.06^{39} + 185,000 \times 1.06^{35} + 330,000 \times 1.06^{30} + 330,000 \times 1.06^{25} + 350,000 \times 1.06^{20} + 1,000,000 \times 1.06^{10} + 4,500,000 = 17,514,043$$

(a) 以上の収益と育林費をそのまま用いて計算すると、

$$\frac{17,514,043 - 256,266}{1.06^{60} - 1} - 256,266 = 283,212$$

(b) さらに年々の管理費を4,000円とし、これをさしひくと、

$$\frac{17,514,043 - 256,266}{1.06^{60} - 1} - 256,266 - \frac{4,000}{0.06} = 216,545$$

(地上権価格の前価)

$$100,000$$

(地上権価格の後価)

$$\frac{12,500}{1.06^{13}} + \frac{16,875}{1.06^{18}} + \frac{15,290}{1.06^{21}} + \frac{18,500}{1.06^{25}} + \frac{33,000}{1.06^{30}} + \frac{33,000}{1.06^{35}} + \frac{35,000}{1.06^{40}} + \frac{100,000}{1.06^{50}} + \frac{450,000}{1.06^{60}} = 53,094$$

したがって、地上権価格は、

$$100,000 + 53,094 = 153,094$$

以上の数値から、昭和36・7年における林地収益価格と地上権価格との乖離率は、

$$(a) \text{の場合} \quad \frac{153,094 - 283,212}{153,094 + 283,212} \times 200 = -59.6$$

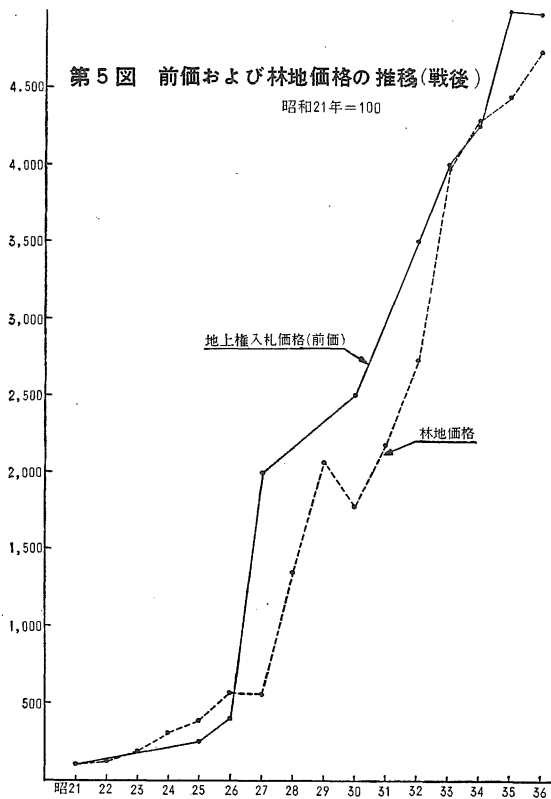
$$(b) \text{の場合} \quad \frac{153,094 - 216,545}{153,094 + 216,545} \times 200 = -34.3$$

すなわち、育林費と主間伐収益とから単純に収益価を算出した場合でも、また管理費をみこんだ計算結果においても、地上権価格水準は収益価格に比して相当低い水準にあることがわかる。

iii 林地価格との関係

川上村における1町当りの林地価格と地上権価格の前価の推移を比較してみると、つぎの第5図の如くで、それぞれほぼ同じような趨勢で上昇していることがわかる。⁽⁹⁾

いま、かりに林地を購入して育林経営を行なった場合の利廻りについてみると、まず、昭和30年前後では、前掲第3表の例により、利子率を6%としたときの育林費後価は2,701,094円で、1町当り林地価格を10万円としたときの後価は1,842,020円となり、合計4,543,114円で



ある。一方、主間伐収入(地代を控除しない額)の利率6%のときの後価は4,388,735円で、この限りでは利廻りは6%弱ということになる。しかし、林地を購入した場合には、固定資産税その他負担が附加されるから、実際はもう少し利廻りは下がって5.5%強程度となるであろう。

つぎに、前掲第4表によって、昭和36・7年の例につ

附表 川上村における林地価格の推移(1町当り)

年次	昭21	22	23	24	25	26	27	28
林地価格	4,800	5,300	8,700	14,400	18,500	27,100	26,300	64,400
年次	29	30	31	32	33	34	35	36
林地価格	99,000	85,100	101,200	130,200	191,100	202,000	212,600	226,700

(註) 資料をもとにききとりにより補正。

また、前掲第4表の昭和36・7年のデータによって、土地所有者4割、借地経営者6割の分収林経営による利廻りを試算してみると、利率を6.5%としたときの育林費の後価は、11,048,270円となり、主間伐分収額の後価は、11,780,140円で、ほぼ6.5%に利廻っていることがわかる。一方、貸主である土地所有者からみると、主間伐収入額の4割の地代を前価にひきもどした額

いてみると、同じく利率を7%としたときの造林費後価は14,428,760円で、林地価格1町当り20万円としたときの後価は11,389,280円となり、合計25,818,040円である。同じく主間伐収入の後価は22,138,480円で、この限りでは利廻りは7%を少し下廻ることがわかる。そこで、利率を6.5%として算出してみると、造林費の後価は11,048,270円で、林地価格20万円の後価は8,749,960円となり、合計19,798,230円となる。一方、収入の方は、主間伐収入の後価合計が19,633,570円となり、結局利廻りは6.5%であることが知れる。つまり、地上権を設定して借地林経営を行なう場合に比して、林地を購入して育林経営を行なう場合は、経営の利廻り率がほぼ0.5%程度低下する計算となる。したがって、以上の如き利廻り計算でみる限りでは、土地を購入して育林経営を行なうよりも借地林経営を行なう場合がやや有利ということになる。しかし、いずれにせよ以上の計算は、その土地でのただ1回のみ生産についての計算であって、伐採跡地で次の生産が行なわれ得ることについては、考慮が払われていない。その意味からすれば、借地林経営の場合では、主伐後は一応土地所有者に返されるわけであるから、一伐期以内での生産が問題になるのに対し、土地所有権の移転の場合では、永久的な生産が保証されることになる。この違いが育林経営の利廻りの相違となって表われてきているものとみることができよう。永久的な土地所有権の価格を含んだ購入林地での育林経営の利廻りが、借地林経営に比べて0.5%程度低いということは、その率はともかくとして、当然のことといえる。

(9) 川上村における林地価格の推移を示せば、つぎの如くである。

が、212,372円となり、土地を売却した場合の土地価格と大差がない。

以上のことは、林業経営者からみれば、林地における生産を一伐期に限ってみるかぎり、林地を購入して育林生産を行なっても、6対4の分収林としても、育林経営による利廻りはほぼ6.5%程度の水準にあって、それぞれほとんど差のないことを示している。しかし、借地林

経営にあっては、その利廻りが林地購入の場合よりも、0.5%程度高い水準にあるといえる。この両者の差は、前述したように、永久的な土地所有による安定感その他の有形・無形の効用を考慮するならば、当然考えられる差違であるが、借地林経営と性格をほぼ同じくする分収林経営（6対4の分収歩合）の利廻りが、林地購入の場合と同じ利廻りであるということは理解に苦しむところであろう。そこで問題なのは、分収林の分収歩合である。上の例では一応6対4と仮定したわけであるが、以上の分析の結果からみれば、もっと育林経営者に有利になるような分収歩合、例えば6.5対3.5とか7対3といった分収歩合が採用されない限り、分収林経営の進展は期待されないことになる。

問題を林地利用権価格に限ってみるならば、利用権価格における後価（歩口金）は間伐・主伐収入のそれぞれ10%と一応固定しているわけであるから、前価（地上権買取り価格）なるものが、借地林経営による利廻りをほぼ7%前後に落つかせるように働いて、後価を補完しているものとみることができよう。この場合、借地林経営の利廻りは、土地購入による利廻り率よりも下がることはないといえる。

(10) 昭和36・7年の例によって、 $P=0.06$ としたときの算定地価を $B_u = \frac{A_u + \sum D_a 1.0P^{u-a} - C 1.0P^u}{1.0P^u - 1}$

式によって求めると、1町当り228,465円となり、算定地価と現実地価は一致する。

iV 精通者の評価基準と前価決定機構

最近2～3年間のうちに、大滝修身会に地上権を設定し、自分でも自己保有山林を経営しているか、または山守りをしている者のうちから、特に精通者とよばれる者3～4名を選び、地上権価格をどのように評価しているのか、そしてまた、前価なるものは一体どのように決められているのか、といった点について検討してみよう。もちろん、個人所有山林に地上権を設定する場合も存在するわけであるが、近年では純粹の個人有山林への地上権設定は少なくなってきたり、概して共有山林への地上権設定の転売が多いようである。

まず、M造林株式会社の子守りを兼ね、自分でも相当の山林経営を行なっているY氏についてみると、彼は現在1町当り前価が10万円までなら地上権を買いたいという。1町当り10万円をはじき出した根拠は、Y氏によるとつぎの如くである。すなわち、1町当りの育林費（地明、苗木代、植付費）は約10万円余り、5年間は年2回下刈りをするものとして、年間2万円で5年間の合計が10万円、それに前価10万円を含めた合計30万円の利率を6%としたときの複利が30年間で約170万円となる。

一方、30年代期における立木材積は600～650石、この価格がほぼ170万円で、結局、利廻りは6%程度になるという。しかし、実際においても以上のような結果なら、むしろ地上権を設定してまで育林経営をする積極的意味はないわけである。そこでY氏は、本来ならば1町当り5万～7万円程度で買う必要があるのだが、それでは手に入らないので、無理をして10万円までは出すというのであるが、その根拠は、制度融資（4.5%の利率で10年据置き20年償還）の活用にあるという。さらに、Y氏は、これまでの経験から、山村で暮している者にとっては、結局「山」に投資しておくことが一番無難で賢いと考えており、出来る限り自己保有地を確保したいのだが、なかなか思うように林地が手に入らないので、地上権でも可能な限り拡大していきたい、と考えているようである。このような考え方は、他の地上権設定者にとっても、大なり小なり共通した考え方であるが、地上権価格の評価について、利廻り計算など細かな計算を立てる者は少なく、Y氏などの場合は造林会社の山守りを兼ねているといった事情などから、むしろ例外的な存在である。

つぎに、川上村西河で材木商を営み、自己保有山林も20町余り経営しているS氏についてみると、彼は、林業経営に対する利廻りを一応6～7%程度とみているが、地上権入札価格（前価）については「相場主義」をとっている。山村で生活しているとどうしても山を持たねばならず、山に投資することが最も安定してよい方法であると考えているが、余り細かな計算をしては育林経営はできない。地上権を購入する場合でも、相場を買っておけば、売りたいときにはその時の相場で売れるし損はない、というように考えており、そうした中で、彼は永代地（土地売買）の $\frac{1}{3}$ の価格が前価の水準であると、一応のめやすを立てているようである。したがって、彼の評価によれば、土地価格が1町当り20万円とすれば、前価は7万円ということになる。しかしながら、山林収入がかなりまとまってあった時などは、少々無理をしてでも購入するということになるので、相場や、それをもとにした自己評価額を超えて地上権を購入する場合も少なくないようである。

北村又左衛門の子守りで、自己保有山林も20～30町経営しているS・K氏の場合についてみると、彼も「相場」説であって、この地方に成立している相場を基準にして、まず第1に地味の良否をみて、ついで方位（北向きの山で湿気が多く霧のたつ山がよいとされる）を考慮し、3番目に出しの良否をみて、評価を下しているようである。その評価によれば、現在上等地で1町当り10万円とみるのが適当であるという。S・K氏の場合のよう

に山守りをしている者による地上権購入は、その大半が林主に転売しているといわれる。転売というよりも、むしろ林主から資金をもって依頼されたものを、山守りが林主にかわって入札、あるいは地上権買入れを行なっている場合が多いから、落札されたり、あるいは購入された林地が、結局誰のものとなるかがその山守の顔によって判明するといわれている。その際、買入れられる価格も多くは山守りにまかされている場合が通例であるから、価格決定に関しても山守りの果す役割りは大きいわけである。

また、近年になってようやく積極的に林地購入や地上権設定をはじめたO氏の場合についてみると、彼はもともとほとんど山林を所有していなかったが、昭和30年以降木材の仲買などを通じて、次第に自己保有山林や地上権設定面積を増加させてきており、彼の場合も地上権価格の評価は「相場」を基礎にして、地味・地位を考慮し、自己山林と接続地であれば評価額を高めている。借りてまで買うことはないが、ねかせるような金があれば、相場程度に買って置いて損はない、と考えており明確な計算はないようである。しかし、O氏の場合は、植林については雇用労働もかなり入れるが、手入れ等についてはほとんど自家労働によってまかなっている。そうした育林費用の低位評価という条件もあってか、彼の前価の評価は前者に比してやや高めで、現在地上権1町当り上等地で15万円、中等地10万円、下等地5～6万円とみている。

このほか、現在大滝の区長で修身会の世話をしているT氏の場合も「相場」説をとっており、地上権価格の評価はやはり1町当り平均10万円とみている。しかし、競売入札やせり市の場合では、競争の結果、そうした評価を超えて度胸で買うこともあるといわれる。時には相場の2倍位の価格で買取ったこともあったようであるが、数年たてば結局いい買物をしたと考えるようになってきているという。こうした過去における実績が、地上権価格決定についてかなり強気に作用していることは否定できない。

以上のように、地上権の設定者であって、川上村において精進者と呼ばれる人達の評価基準を簡単にみてきたが、その多くがいわゆる「相場」に準拠しており、独特の算定基準をもつものは少ない。「泣く子と相場には勝てない」という言葉があるが、そうした「相場」に準拠する以上、各個人の評価も余り違わないわけであるが、その前価水準が1町当りほぼ10万円前後に落つくということは、前価なるものの意味するものが、前段でみてきたように、育林経営の利廻りをほぼ6～7%程度に落つかせる働きをしているものとみざるを得ないであろう

し、地上権価格（前価）が相場で取り引きされるといっても、終局的には立木収入の如何によって決定されるという性格をもつはずであるから、彼らが意識するとしなにかかわらず、育林経営の利廻りによる評価が成立しているものとみることができよう。

ともあれ、地上権入札の際には、あらかじめ競売される林地を实地踏査して予想価格を立て、山守りの場合は原則として林主に前もって相談をしてから、競売場にのぞむわけであるが、予想価格より安く買った場合は問題ないが、高く買ったような場合は、林主に事後承諾を得て引きとってもらおうという例が多い。そのような実際を買取った額によって異なるが、林主から手数料として取引額の5%内外を受取るのが一般のようである。もちろん、山守りの買取った山林がすべて林主のものになるということはなく、林主以外の者に手数料をとって転売するというケースもある。大滝修身会の場合では、競売して3日以内に半金を支払い、あとの半金は約るカ月後の登記と同時に支払うたてまえとなっている。

また、一旦落札した林地の転売や、個人有林における地上権の売買については、一般に専門的ブローカーはなく、当事者同志の取引か、親籍の人の仲介による取引か、当時者に山守りがいる場合は、山守りを通じて話を進めるとい場合が多く、こうした取引は概して秘密のうちに進められる。しかし、最近では個人有林における地上権の売買は少なく、よほどのことがない限り、地上権のみを売るということはせず、土地所有権を含めた売買が多い。したがって、地上権の売買の多くは修身会の如き部落有林、あるいはその転売であって、転売地が地上権設定日より数年たっているような場合には、当然その林地には植林が行なわれているから、立木付きの地上権売買ということになる。その場合の地上権価格（前価）の評価は、立木を費用価によって別途に見つくり、地上権それ自体を前述の方法によって評価するという2本立ての方法がとられているのが一般である。

なお、この調査は林野庁より京都大学半田良一助教授に依頼された「林地利用権価格に関する調査研究」の中の筆者担当部分をとりまとめたものである。

参 考 文 献

1. 京都大学林業問題研究会編『林業地帯』、高陽書院、1956。
2. 北村又左衛門『吉野林業概要』
3. 林業発達史調査会「吉野林業発達史」（林業発達史資料第57号）、1956。
4. 笠井恭悦「吉野林業発達史論」、林野庁、1961。