

林地価格に関する一考察

北川 泉 (林政学研究室)

Izumi KITAGAWA

Contribution to the Theory of Prices of Forest Land

I. はじめに

土地は、本来自然に存在する物質的生産力の一つであるが、土地改良などのように土地に投入、合体せしめられた固定資本部分を除いて、その「本源的」な部分にかんしていえば、土地そのものは天然のままの自然力であり、人間労働の生産物ではなく、したがってまた資本によって生産しえないものである。このような意味で土地は価値をも、また生産価格をももちえないはずである。

しかしながら、空気などこととなり、土地は独占することのできる自然力である。しかも、土地は現実商品として売買せられ、市場で一定の価格を形成する。この場合、一定の土地を所有することによって、一定期間内に連続的に地代がくりかえし実現されると、利子が貨幣資本の一時的譲渡の価格とみなされるように、土地自身が一つの「資本」とみなされ、その土地の資本価値の産物として、地代が認識される。

したがって、「地代を利子とみなしての資本化が土地価格であり」それゆえ、原則的にいえば土地価格は、「その土地を所有することによって定期的、反復的に生みだされ、入手される所得金額、すなわち地代を、一般利子率で除した商にひとしい」ということができる。言葉をかえていえば、土地価格は、土地という「擬制資本」の価格形態である、ということにほかならない。土地価格（土地所有権の譲渡価格）にかんするこのような規定は一応周知の命題であろう。

だがしかし、林地の価格を問題にする場合、いったい林地価格というものは、地代をどのように考え、あるいは収益価格をどう考え、どんな利子率によって、どんなふうにかピタライズしたものなのか、あるいはまた、はたして、林地価格というものは、地代を一般利子率によって資本還元したという命題だけで、説明しつくせるものなのか、という疑問は当然起こってくるであろう。

林地価格の研究にかんするかぎり、こうした視角からの分析はほとんどなかったといつてよいのではあるまいか。

そこで、私はまず全国的な視野から林地価格の動向を大観的に把まえたのち、島根県における林地価格水準の検討を行ない、ついで島根県内の4つの町村における実態を手がかりに林地価格形成の意味を捉まえてみることにしたい。

なお、この小論で利用する資料は、昭和36年度林野庁より京都大学半田助教授に依託された「林地価格の研究」に筆者も参加させていただき、筆者の担当地域の一部をとりまとめたものである。

II. わが国における林地価格の動向

まず最初に、わが国の農地価格の動向を戦前から一貫してとらえられている勸銀の資料によってみると、農地価格は、地価統制がなくなってから急速の上昇をしめし、昭和26年以降の物価水準の停滞傾向にもかかわらず、著しい騰貴率をもって一貫した騰貴をみせている。つぎの第1表によってみると、農地の相対価格は、昭和15年を100とすれば、昭和24～26年にはほぼ20%前後であったものが、昭和32年にはすでに卸売物価指数とほぼ同値をしめし、32年以降は逆に物価指数をオーバーすることとなり、昭和35年にいたって、農地の相対価格は125.6の値を示すに至っている。

また、こうした農地価格の一貫した上昇のうちに、農地価格の地域差もほぼ均一性を示すに至っているといわれる。(註)1

このような農地価格の動向に比べて、林地価格はどのような傾向をもつに至っているであろうか。林地価格の動向も、上にみたような農地価格の騰勢とならんで、一貫して上昇の動きを示しているが、その上昇のテンポは農地価格に比べて、はるかにゆるやかである。つぎの第2表に示すように、林地の相対価格は、昭和15年を100とすれば、昭和23～27年には20%にみたく、昭和35年でも85%の値を示すにすぎない。(註)2

以上のように、林地価格の動向を農地価格の騰勢と比較するならば上昇のテンポはゆるく、相対的には低い水準にあるということがいえよう。

第1表 農地価格の動向 (普通田畑, 反当り)

年次	耕地価格 (A)		指数 (B)		米価 (石当り) (C)	米価指数 (D)	卸売物価 指数 (E)	(E)に対する	(D)に対する
	田	畑	田	畑				田の相対 価格 B/E	田の相対 価格 B/D
	円	円	%	%	円	%	%	%	%
昭和15年	687	422	100	100	43.30	100	100	100.0	100.0
16年	700	397	102	94	43.35	100	107	95.3	102.0
17年	670	389	98	92	43.26	100	117	83.8	98.0
18年	715	408	104	97	47.35	109	125	83.2	104.0
19年	789	471	115	112	51.41	119	141	81.6	105.5
20年	897	564	131	134	301	695	214	61.2	110.1
21年	1,393	943	203	224	592	1,367	992	20.5	29.2
22年	4,189	2,731	610	647	1,922	4,439	2,934	20.8	44.6
23年	9,420	6,163	1,371	1,460	4,381	10,118	7,796	17.6	30.9
24年	15,945	10,388	2,321	2,462	4,718	10,895	12,722	18.2	22.9
25年	20,821	13,032	3,031	3,088	6,350	14,665	15,040	20.2	27.8
26年	29,110	18,645	4,237	4,418	7,440	17,182	20,873	20.3	28.9
27年	44,711	28,546	6,508	6,765	8,635	19,942	21,281	30.6	37.9
28年	63,315	39,145	9,216	9,276	10,682	24,670	21,424	43.0	46.2
29年	93,546	55,753	13,617	13,212	10,008	23,113	21,280	64.0	55.2
30年	116,018	67,694	16,888	16,041	10,259	23,693	20,901	80.8	73.1
31年	135,724	79,728	19,756	18,893	9,964	23,012	21,816	90.6	83.4
32年	152,480	91,480	22,195	21,678	10,261	23,697	22,472	98.8	96.5
33年	165,495	98,113	24,090	23,250	10,256	23,686	21,013	114.6	101.7
34年	174,718	107,481	25,432	25,469	10,389	23,993	21,244	119.7	107.4
35年	186,611	112,013	27,163	26,543	10,422	24,069	21,634	125.6	113.2

資料：(1) 普通田畑反当り地価は、日本不動産研究所「田畑価格及び小作料調」による。
 (2) 石当り米価は、経済企画庁統計課編「基本日本経済統計」および諫山忠幸著「米」昭和36年による。
 (3) 卸売物価指数は、日銀統計局算出の各年度平均の数字による。

ところで、土地を利用することによって得られる「ある収益」が価格形成の基礎であるとするならば、単に卸売物価指数によってデフレートするだけでは完全ではないといわれるかもしれない。やはり、農地の場合は、農産物価格指数、なかんずく米価の指数によるデフレートを検討してみる必要があるであろうし、林地価格の場合では、立木価格指数によってデフレートして、その値を比較してみる必要がある。

この点を若干検討するために、上に示した第1表および次頁の第2表の右端に、それぞれ米価に対する相対価格と立木価格に対する相対価格を併記している。この場合、農地価格に対する米価水準の影響は次年度地価にあらわれると考えて、米価と地価は1年ずらしにとっている。

まず、農地の場合は、昭和15年を基準とすると、卸売物価指数との相対価格にみたように、米価との相対価格においても、かなり類似の傾向を示し、両者ともに昭和32~33年において戦前(昭和15年)の水準を突破するに至っている。この点からみるならば、卸売物価指数でデフレートした結果と、米価指数でデフレートした結果

とは、ほぼ近似しているものとみてよからう。

これに比べて、林地価格の場合では次頁の第2表にみられるように、かなり異なった値を示している。この場合計算の便宜上、林地価格は用材林地をとり、立木価格はスギをとっている。薪炭林地の価格としても、また、ヒノキ、マツ、その他の樹種にしても、その傾向線にはほとんど全く大差はないものと考えられるからである。(註)3

これによると、卸売物価指数でデフレートした林地の相対価格は、昭和35年に至っても戦前基準(昭和15年)の85%程度のものであって、この点からでは、林地価格はまだ戦前水準には達していないということができよう。しかしながら、立木価格指数でデフレートした相対価格では、すでに昭和30年に98.8%の値を示し、少なくとも農地価格にみられたと同じように、昭和33年頃からほぼ戦前水準に達したものとみることができよう。そして、むしろ、昭和35年では111%と戦前水準をかなりオーバーする結果となっている。これらの関係を図示すれば、つぎの第1, 第2図の如くである。

第 2 表 林地 (山林素地) 価格の動向 (普通山林素地、反当り)

年次	林地価格 (A)		指 数 (B)		立木価格 (石当り) (C)			立木価 格指数 (D)	卸売物 価指数 (E)	(E)に対する 林地の相対 価格 (F) B/E	(D)に対する 林地の相対 価格 (G) B/D
	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地	スギ	ヒノキ	マツ				
昭和15年	87	68	100	100	12	—	—	100	100	100.0	100.0
18年	175	135	201	199	13	—	—	108	125	160.8	186.1
21年	382	286	439	421	55	66	41	458	992	44.3	95.9
22年	512	400	589	588	123	146	87	1,025	2,934	20.1	57.5
23年	966	838	1,110	1,232	178	204	131	1,483	7,796	14.2	74.9
24年	1,769	1,383	2,033	2,034	289	327	214	2,408	12,722	16.0	84.4
25年	1,729	1,454	1,987	2,138	280	311	202	2,333	15,040	13.2	85.2
26年	2,213	1,895	2,543	2,786	513	585	382	4,275	20,873	12.2	59.5
27年	2,867	2,476	3,295	3,641	716	809	531	5,967	21,281	15.5	55.2
28年	4,925	4,088	5,661	6,012	1,148	1,319	809	9,567	21,424	26.4	59.2
29年	7,072	5,658	8,129	8,321	1,504	1,664	1,030	12,533	21,280	38.2	64.9
30年	8,927	6,967	10,261	10,246	1,246	1,404	828	10,383	20,901	49.1	98.8
31年	10,104	7,874	11,614	11,579	1,456	1,636	961	12,133	21,816	53.2	95.7
32年	11,092	8,452	12,749	12,429	1,742	1,914	1,165	14,517	22,472	56.7	87.8
33年	12,884	9,691	14,809	14,251	1,809	2,019	1,184	15,075	21,013	70.5	98.2
34年	14,851	11,054	17,070	16,256	1,865	2,069	1,200	15,542	21,244	80.4	109.8
35年	16,005	12,188	18,397	17,924	1,989	2,225	1,280	16,575	21,634	85.0	111.0

資料：(1) 林地 (山林素地) 価格および山元立木価格は、日本不動産研究所「山林素地および山元立木価格調」による。

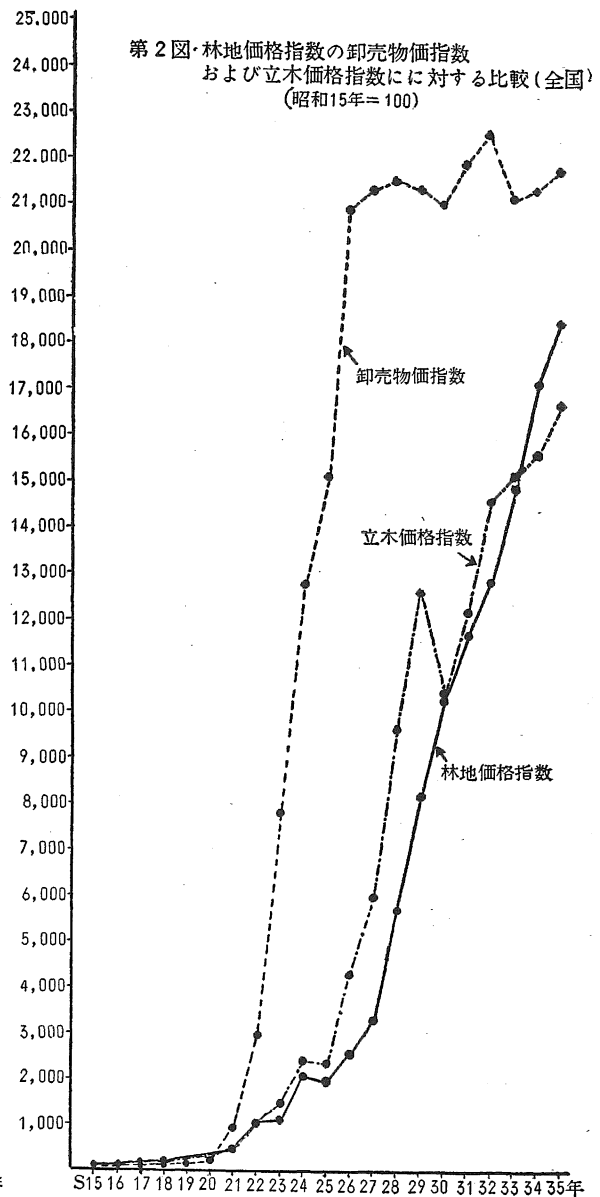
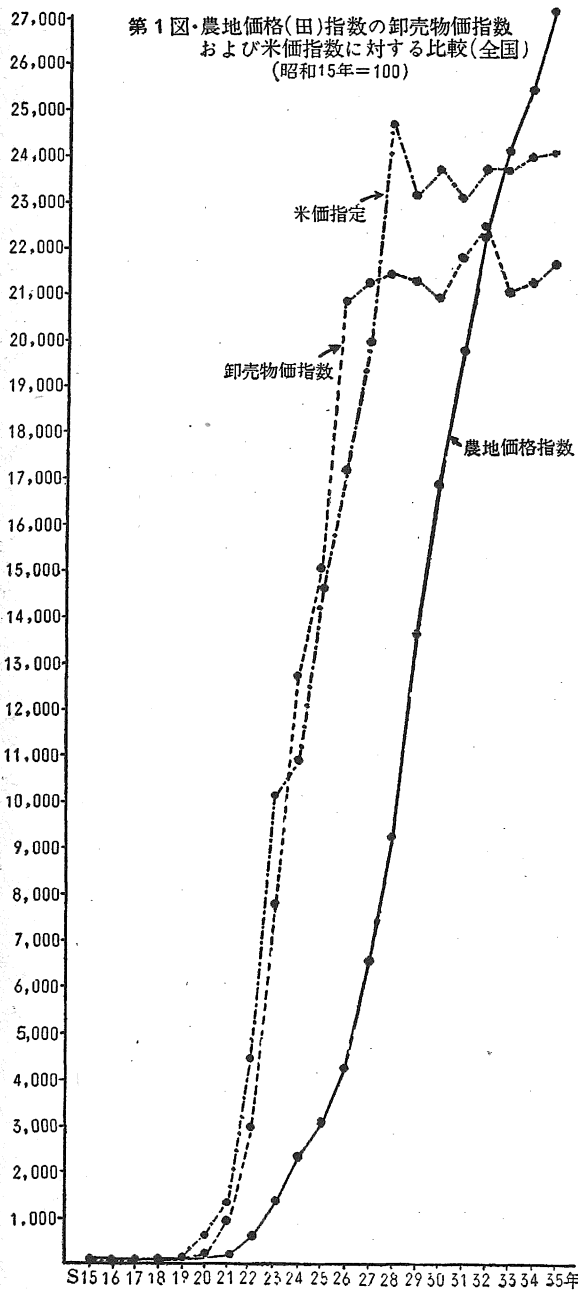
(2) 卸売物価指数は、日銀統計局算出の各年度平均の数字による。

すなわち、林地価格の場合でも、昭和26年以降の卸売物価水準の停滞傾向にもかかわらず、年々一貫して騰貴を示しているが、その騰貴のテンポは、農地価格を下まわっており、立木価格との相対価格ではすでに戦前水準 (昭和15年) を突破しているとはいえ、卸売物価との相対価格では、まだ戦前水準にすら達していないということがいえるようである。そして、農地価格の場合では、農地価格の地域別の動向もほぼ均一性を示すに至っており、昭和26~27年頃以降については農地価格の一般的水準を考察することが可能となっているのに対し、林地価格の場合では、林野の利用構造の相違や地域別の社会、経済構造のあり方などによって著しく価格水準に大差があり、かくして、林地価格の一般的水準を考察することが必ずしも充分であるとはいえないようである。が、それにしても、ある地域には、ある一定の巾をもった時価が成立しているのであるから、それぞれの地域における価格形成の要因を究明して行くことによって、林地価格の一般的水準決定へのメカニズムの考察にせまることが可能であるといえよう。

(註) 1. 戦後の農地価格に関する論考はきわめて多いが、農地統制価格失効後の地価を問題としたものうち、主なものをあげると次の如くである。

- (1). 伊東勇夫「改革後における地価・小作料の実存形態」(『経済評論』1957年5月号)
- (2). 坂本楠彦『土地価格法則の研究』(未来社、1958年)
- (3). 磯辺俊彦「三階農業における地価形成について」(『農業総合研究』第12巻第3号、1958年7月)
- (4). 石黒重明「地価に関する若干の問題点」(『農業総合研究』第13巻第1号、1959年1月)
- (5). 坂本楠彦「農地価格と農地評価の問題」(全国農業会議所『農政調査時報』第51号、1959年3月)
- (6). 石渡貞雄「農地改革後の地価形成をめぐって」(小林良正博士還暦記念論文集『日本資本主義の諸問題』115~140頁)
- (7). 石黒重明「農地改革以後の土地所有」(東畑・宇野編『日本資本主義と農業』第5章第4節、351~374頁)
- (8). 白川清「農地価格形成の論理」(岩波書店『農業経済研究』第32巻第3号、1961年2月)
- (9). 梶井功「農地改革後の地価形成をめぐる問題点」(梶井功『農業生産力の展開構造』補論、140~174頁)
- (10). 白川清「農地価格形成と騰貴のメカニズム」(『経済評論』1961年11月号)。

(註) 2. 卸売物価指数によってデフレートする場合、昭



和9年~11年を基準にすべきであるが、林地価格の資料が一貫してとられていないので止むなく昭和15年を基準とした。

きであろうが、ここではさしあたり、立木価格を単純に林地価格と比較してみた。

(註)3. 農地価格と米価におけるように、林地価格の場合では単純に立木価格をもちだしても、米価におけるような強い関連はみられないかもしれない。むしろ30年ないし40年後の予想立木価格を出すべ

III. 島根県の場合における 林地価格水準の検討

まず、島根県の、全国の中に占める位置づけを得るために、若干の指標にもとづいて簡単に検討を加えておこう。

つぎの第3表にみられるように、島根県においては、第1次産業、とくに農家人口の占める比率が全国平均に比べて高い割に、農家1戸当りの耕地面積、林野面積と

第3表 島根県と全国諸指標との比較

指標	全 国	島 根 県
第1次産業人口比	37.5%	58.8%
農家人口率	37.0	62.8
兼業化率	65.7	78.3
耕地率	16.6	11.5
水田率	55.7	74.6
林野率	67.6	78.0
耕地/経営土地	44.5	20.2
林野/経営土地	48.2	75.9
針葉樹林率	36.1	22.6
広葉樹林率	55.9	68.7
人工林率	27.1	14.5
1戸当り耕地面積	8.8反	6.5反
林家1戸当り林野面積	54.4反	37.1反
1戸当り農業所得	206,840円	156,864円
1戸当り農家所得	372,833円	327,983円

資料：(1) 1960年世界農林業センサスおよび農林省「農家経済調査」農業に関する指標は武内哲夫氏算出のもの。

(2) 林業に関する指標は、1960年センサスの他、林野庁「林業統計要覧」1961年による。

第4表 島根県における林地価格の動向 (普通山林素地、反当り)

年次	林地価格		指 数		卸売物 価指数	林地の相対価格	
	用材林地	薪炭林地	用材林地	薪炭林地		用材林地	薪炭林地
昭和15年	38 ^円	29 ^円	100	100	100	100.0	100.0
18年	86	63	226	217	125	180.8	173.6
21年	226	171	595	590	992	60.0	59.5
22年	253	243	666	838	2,934	22.7	28.6
23年	307	263	808	907	7,796	10.4	11.6
24年	471	445	1,240	1,534	12,722	9.8	12.1
25年	416	385	1,095	1,328	15,040	7.3	8.8
26年	586	700	1,542	2,414	20,873	7.4	11.6
27年	1,142	1,104	3,005	3,807	21,281	14.1	17.9
28年	2,509	1,803	6,603	6,217	21,424	30.8	29.0
29年	4,294	2,721	11,300	9,383	21,280	53.1	44.1
30年	3,919	2,613	10,313	9,010	20,901	49.3	43.1
31年	4,593	3,686	12,087	12,710	21,816	55.4	58.3
32年	4,864	3,909	12,800	13,479	22,472	57.0	60.0
33年	6,414	5,286	16,879	18,228	21,013	80.3	86.7
34年	6,897	5,284	18,150	18,221	21,244	85.4	85.8
35年	8,859	6,248	23,313	21,545	21,634	107.8	99.6

資料：(1) 林地価格は日本不動産研究所「山林素地および山元立木価格調」による。

(2) 卸売物価指数は日銀統計局算出の各年度平均の数字による。

にも小さく、したがってまた農家1戸当りの農業所得も低くなっている。とくに林地価格を問題にする以上は、島根県における広葉樹天然林の占める比率の高いことと、人工林率の低さを念頭におかなければならない。いわば、島根県は、農林業ともに後進地的性格を濃厚にもっているものといえよう。

ここではこのような条件のもとにおける島根県の林地価格の水準がどのようなものであり、何を基礎として成立しているかを、林地の収益価格の側面から接近することとしたい。

(i) 林地価格形成と収益価格

島根県における林地価格の年次の傾向をわれわれが知りうるのは、やはり主として日本不動産研究所の「山林素地及び山元立木価格調」を通してである。したがって、各地域間の価格差の大きいような現状では、かならずしもそこから島根県の全般的な傾向を抽出することは不充分であるかもしれないが、ともかくこのほかには統一的にとらえられ難いので、不動産研究所の資料を手がかりとして差当っての地価の水準の意味をみていきたい。

島根県における林地価格の水準は、つぎの第4表にみられるように、全国水準に比して著しく低いのが特徴である。各年度を通じて全国平均のほぼ半数を示すにすぎない。(第2表と比較参照) 不動産研究所の「府県別

山林素地価格調」をみても、島根県平均の林地価格は、高知、山口、和歌山、滋賀と並んで最も低い水準にある。この島根県における林地価格が全国平均に比べて著しく低いということについては、後ほど改めて問題にすることとして、まず、林地の相対価格からみてみよう。

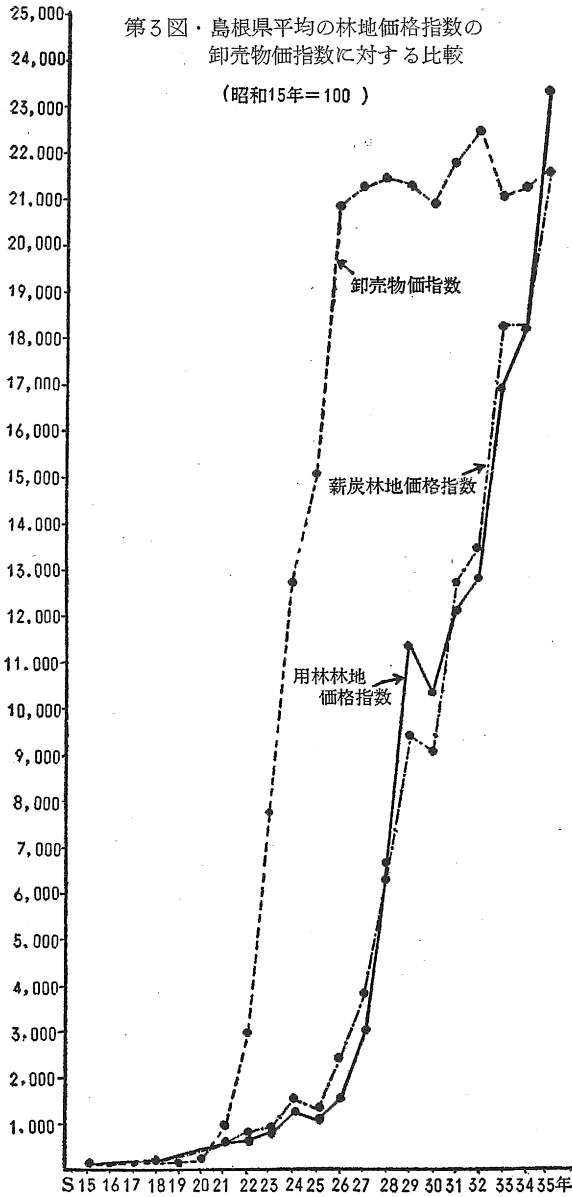
第4表で明らかのように、昭和23~27年までの島根県における林地の相対価格は著しく低いが、昭和28年以降は極めて大きい上昇率をもって一貫した騰貴を示し、とくに昭和35年に至っては戦前水準（昭和15年）を突破するまでに至っている。卸売物価指数でデフレートした林

地の相対価格が、全国平均の場合では、昭和35年に至っても85の値でしかないことと比較すると、島根県平均の場合では、林地の絶対価格としては低いが、相対価格の上昇率は大きいといえよう。林地価格を指数でみると、用材林地、薪炭林地ともに大差はないようである。それらの関係を図示すれば、つぎの第3図の如くである。

ところで、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るを得ないことは前にもふれた通りであるが、この場合、林業生産において資本家的な借地林業が一般的にみられて、そのもとにおける地代が一応確立されているようならば問題はないが、それが不在の現在では、林地価格を根拠づけるものとして、いわゆる自作収益が採られることになる。すなわち、自己の所有する土地を林地として利用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みなして、逆算するという形で求められる自作収益地価が、地価水準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であろう。

もとより、地代額が現実の過程で与えられるのはちがって、いわゆる自作収益は算定上のいわば架空のものであるので、算出の方法如何によっては出てくる結果が異なってくることは当然である。それゆえに、困難な多くの問題を含んでいるのであるが、ここでは一応つぎの第5表および第6表に示した方法によって島根県の場合における、薪炭林の収益価格と林地価格との関係および用材林の収益価格と林地価格（この場合、スギの造林地をもって用材林を代表せしめた）との関係をみてみた。

ここで、表の内容の検討に移る前に、自作収益地価の算定方法について若干ふれておく必要がある。まず、林業においては、周知のように生産期間が長期にわたるため、これを1年当りの数字に計算しなおす必要のあることである。ここでは、それをさしあたり伐期年数によって単純に除した値をとっている。厳密に言えば、毎年同じ値をとることなく、最初の年における数字と後年の数字とは大きな差があるであろう。そのことをここでは無視している。つぎに、利潤部分の算出方法であるが、普通一般では、投下資本総量に利潤率を乗じて算出すべきであるが、ここでの第6表では、造林費（造林、下刈りに要した費用全部を含む）後備プラス管理費を40で除した1カ年当りの生産費に利潤率20%を乗じて算出している。この場合、利潤率をいくらにとるかが大きな問題の1つであろう。農業あるいは林



第5表 薪炭林の収益価格と林地価格との関係（1町歩当り）

年次	伐期 (25年) 粗収入 A	1年間の 粗収入 A/25 B	算定地価 年間粗収入 /0.055 C	薪炭林の 現実地価 D	年間粗収入 の地価に 対する利廻り E/地価 E
昭和30	49,725	1,989	36,164	26,130	7.6
31	52,200	2,088	37,964	36,860	5.7
32	54,675	2,187	39,764	39,090	5.6
33	62,550	2,502	45,491	52,860	4.7
34	62,550	2,502	45,491	52,840	4.7
35	77,625	3,105	56,455	62,480	5.0

(註) (1) Aの伐期粗収入は薪炭林の伐期を25年とし、伐期収穫1町当り225石とみて、それぞれの年次における薪炭材立木価格を乗じて算出したもの。なお、年次別の薪炭材立木価格はつぎの通りである。昭和30年221円、31年232円、32年243円、33年278円、34年278円、35年345円（いずれも石当り価格）。

(2) 薪炭林の場合は天然の萌芽更新によるものであるため、伐期粗収入はそのまま純収入に等しいと考えて計算した。

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もとで、利潤率を知るためには、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わけであるが、それが仲々明確な資料を得ることができないのである。ここでは一応農地価格算定式に採用されている伊東・梶井両氏などにならって利潤率は20%とした。(註)4また、純収益を利潤部分と地代部分に一応分割し得たとしても、更に、これから算出された地代部分を資本還元する場合

第6表 用材林（スギ造林）の収益価格と林地価格との関係（1町歩当り）

年次	伐期 (40年) 粗収入 A	造林費後 C1.0P ⁴⁰ B	管理費 後償V C	伐期純 収入 A-B+C D	1年間の 純収入 D/25 E	1年当り 生産費 E/40 F	1年当り 利 潤 E×0.2 G	年地代 E-G H	算定地価 H/0.055 I	用材林の 現実地価 J	年間純収入 の年地 代に 対する 利廻り H/I K	伐期純収入 の地価 に 対する 利廻り D/J L
昭和30	1,058,000	464,830	41,000	552,170	13,804	12,646	2,529	11,275	205,000	39,190	28.7%	6.9%
31	1,210,950	464,830	41,000	705,120	17,628	12,646	2,529	15,099	274,527	45,930	32.9	7.9
32	1,585,850	542,300	41,000	1,002,550	25,063	14,583	2,917	22,146	402,654	48,640	45.5	7.9
33	1,624,950	542,300	41,000	1,041,650	26,041	14,583	2,917	23,124	420,436	64,140	36.1	7.2
34	1,821,600	619,770	41,000	1,160,830	29,021	16,519	3,304	25,717	467,582	68,970	37.3	7.3
35	1,849,200	619,770	41,000	1,229,430	30,736	16,519	3,304	27,432	498,764	88,590	31.0	6.8

(註) (1) 伐期粗収入はスギ造林地を伐期40年とし、伐期収穫1町当り1,150石とみて、それぞれの年度におけるスギの立木価格を乗じて算出したもの。なお、年次別のスギの立木価格は、つぎの通りである。昭和30年920円、31年1,053円、32年1,379円、33年1,413円、34年1,584円、35年1,608円（いずれも石当り価格）。

(2) 造林費は、苗木代、地拾費、植付費、下刈その他を含めて、昭和30～31年は合計54,600円、32～33年は63,700円、34～35年は72,800円とみてそれぞれ40年の複利計算をしたもの。

(3) 管理費は、年間300円の租税公課を毎年積立てて40年の複利計算をしたもの。

(4) Lの伐期純収入の地価に対する利廻りは、複利算式 $N = V1.0P^N$ によってPを算出したもの。

に、いかなる利率を適用するかによって、収益算定地価は異なってしまう。しかし、ここでは一般銀行の定期利率にもとづいて5.5%を採用した。つぎにいま一つは、造林費あるいは生産費を確定する場合に、労賃部分が相当大きな比重を占めるのであるが、家族労働をいかに評価するか、すなわち労賃水準にいかなる値を与えるかに大きな問題の一つがあるといつてよい。小面積の造林などではむしろ自家労賃は一般の雇用労賃よりも低く見積る方がより現実的であるようにも考えられるが、ここでは、すべて雇用労賃として計算している。

さて、以上のように自作収益地価算定においては、種々の問題が含まれているが、さしあたりここではこれ以上深くせんさくすることをしないで、上の第5表、第6

表の検討に移ろう。まず、第5表であるが、薪炭林の伐期を25年とみて、昭和30年以降の各年度の伐期粗収益をAに記入し、その値を伐期25で除した1カ年当りの粗収益をEに示す。この場合、薪炭林は天然の萌芽更新によるものと考えて、生産費ゼロとした。また租税公課も除外した。そして、1カ年当りの粗収益⇨純収益を5.5%の利率で資本還元した値がGに示した算定収益地価に相当する部分である。Eの数値は、日本不動産研究所調査による島根県平均の売買林地価格の値である。これによって、算定収益地価と現実売買地価とを比較してみると、まず、昭和30年では算定地価に比べて売買地価がかなり小さい値を示すが、31～32年では両者がほとんど全く一致し、33～35年では30年とは逆に売買地価の方がや

や高くなっている。しかし、現実の売買地価にかなり大きなひらきのある林地価格においては、この程度の差はむしろ算定収益地価と売買地価との類似性を説明する上に支障になるほどのひらきではないのではあるまいか。いま、1カ年当りの粗収益÷純収益の売買地価に対する利廻りを5表の⑥の値によってみると、ほぼ5%~6%程度であって、一般銀行の定期利率とほぼ等しい値を示している。剰余から租税を差引き、さらに利潤を控除するという資本制的に擬制した地代にあたる部分の地価に対する利廻りは、さらに小さくなって、おそらく2~3%台になるであろう。こうした、現実における地価形成のメカニズムを、資本制的な擬制計算においておこなうことは、第5表に示された数値の限りでは無意味であろう。

さて、今度はスギを造林した場合の収益地価についてみてみよう。さきの第6表がこの関係を示したものである。ここでは、前述の薪炭林の場合と異なって植林をほどこすわけであるから、造林費後価および管理費後価を算出して、それを伐期(40年)粗収益からさしひき、伐期純収益として計上している。そして、伐期純収益を40で除した値を1カ年当りの純収益とした。一方、この純収益を利潤部分と地代部分に擬制的に分割するために、1カ年当りの生産費を算出し、その値に利潤率20%を乗じて、1カ年当りの利潤を出し、その利潤を1カ年当りの純収益からさしひき、1カ年当りの地代としたものである。こうして算定された計算上の地価は、現実に売買されている現実地価に比べて、著しく高い値となっている。また、1カ年当りの純収益の年地代に対する利廻りをみると、30%をこえる高さを示し、現実性を欠くものと思われる。そこで、いま伐期の純収益を売買地価に対する利廻りとして、複利計算によって求めると、その利廻りはほぼ7~8%となって、一般銀行定期利率をやや上廻る数字を示すことがわかる。すなわち、植林により用材林を経営する場合には、その収益は年々入手し得るものとみなされなくて、伐期際の純収入が現実の地価に対してどの程度において利廻るか、ということ为基础において、一般銀行利率を若干上廻る程度で地価水準が形成されているものとみてよいのではあるまいか。もとより、この場合においては利潤計算は除外しているが、農民が、自家労賃を低く見積る中で、また造林費のほぼ40%の造林補助金交付の存在を考え合わせるとき、現実売買地価水準のもとにおける造林の利廻りはもっと高い値を示すものとして認識されるであろう。この限りにおいて、現実の売買地価でもって農民が林地を買うとすれば、一般市中銀行に貯蓄するよりもはるかに高い利廻りとなるであろうということがいえよう。

さて、以上のようにみてきた結果から、島根県における林地価格の水準をいうとすれば、薪炭林の地価の場合では、年々の薪炭林収益を一般銀行の定期利率程度でキャピタライズした値にほぼ等しく、用材林の地価の場合では、伐期純収益の地価に対する利廻りが長期投資利率を若干上廻る程度において決まる傾向にあるということがいえるのではあるまいか。そして、最近の造林の進展とあいまって、薪炭林地価といえども薪炭林収益地価の規定性をはなれて、用材林における伐期収益を基礎とするような方向に進みつつあるのではなからうか。少なくとも上の資料からは以上のような推測ができそうである。ともあれ、こうした林地価格決定の意味を、もっと具体的に則して試みる必要があるであろう。そこで以下は具体的に下して試みることにしよう。

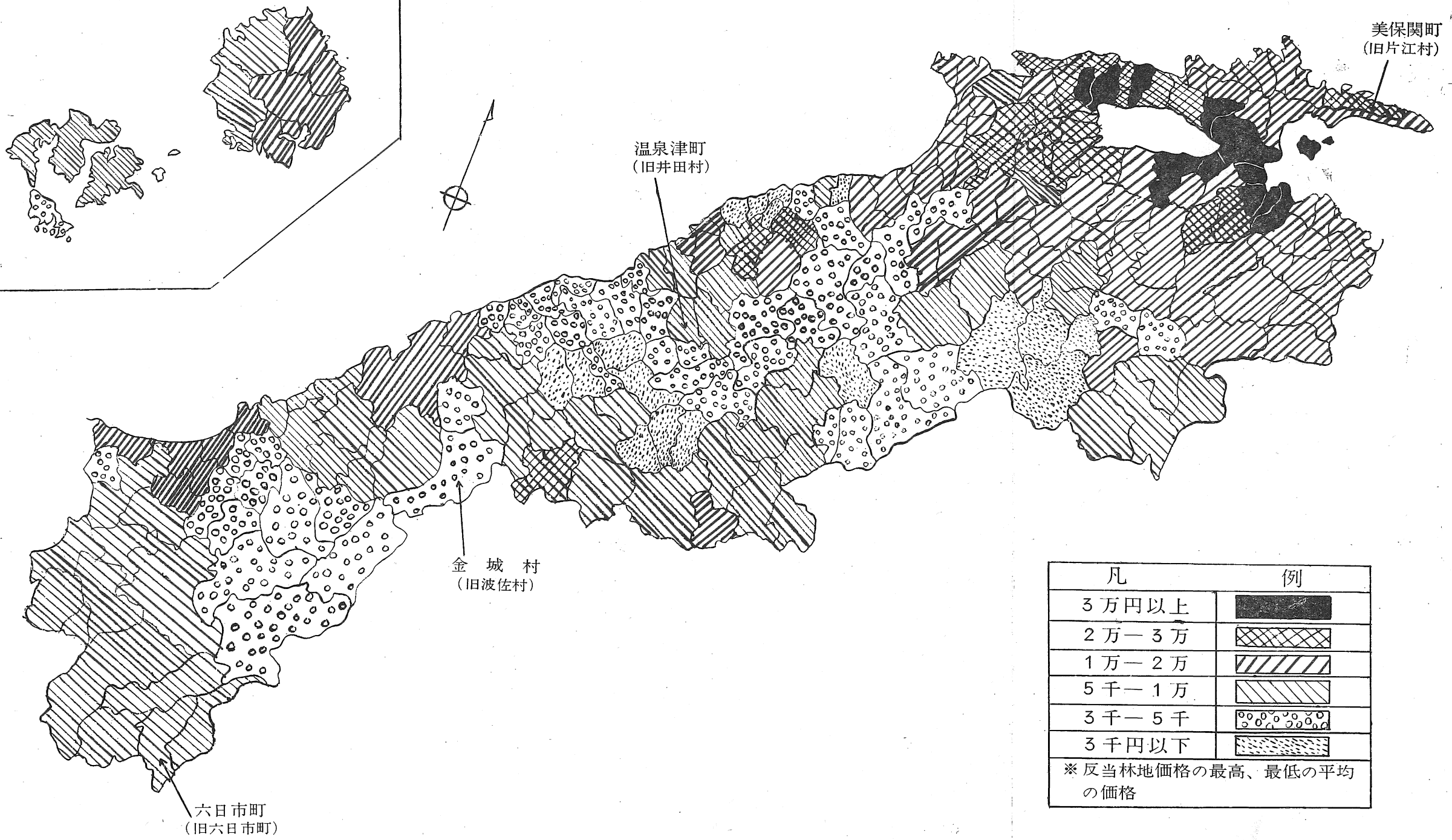
(註) 4. 梶井功・富山和夫・小林謙一『農村雇傭労働に関する研究』1957年。また、石渡貞雄『林業地代論』1952年、278頁以下を参照されたい。

(ii). 林地価格形成と経営階層

これまで、主として林地の価格水準についてみてきたのであるが、一口に林地価格の水準といっても、地域によってかなりの差のあることはすでに述べた通りである。ここでは、それらの林地価格がどのように形成され、いかなる階層において林地の売買が行なわれているかを、昭和36年に林野庁の実施した「林地移動及び価格事例調査」をもとに、具体的に則して試みることによって、さしあたっての林地価格の水準の意味を一応把えてみることにしたい。

まず、つぎの第4図は、島根県における旧町村(昭和25年2月現在)別の林地価格水準を示したものであるが、これによると、一般に都市周辺の林地価格がのきなみに高く、ついで、鉄道沿線、および広島県・山口県側との交流の強いところが高地価現象を示していることがわかる。したがって、概して鉄道沿線および林産物集荷市場にはさまれた中間地帯において、林地価格の水準は低くなっているということがいえよう。また、第5図は、私営林の人工林比率をとったものであり、第6図は、総農家数に占める安定兼業(やとわれ兼業のうち(1種・2種を含む)賃労働者、事務職員)比率を、それぞれ旧町村別に示したものである。これら数値の分布と林地価格水準との関係はかならずしも明確ではないが、概して人工林比率の高いところにおいて、林地価格水準も高いという傾向が認められる。ともあれ、林地価格水準にはかなり激しい地価差のあることが理解されるであろう。

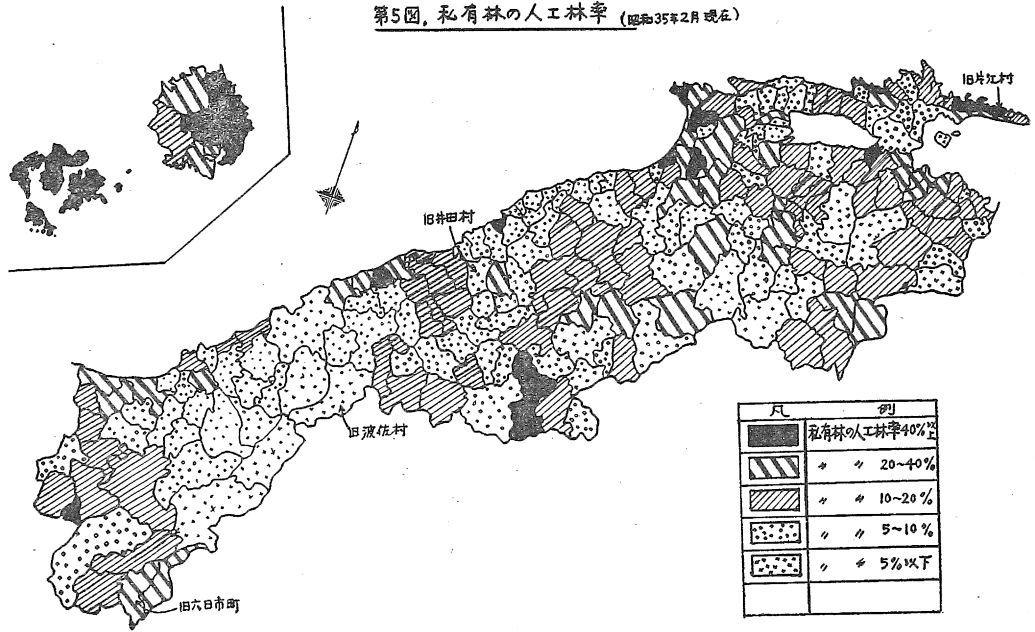
第4図 島根県における林地の反当売買価格水準(平均)の分布
(昭和35年8月)



凡	例
3万円以上	
2万-3万	
1万-2万	
5千-1万	
3千-5千	
3千円以下	

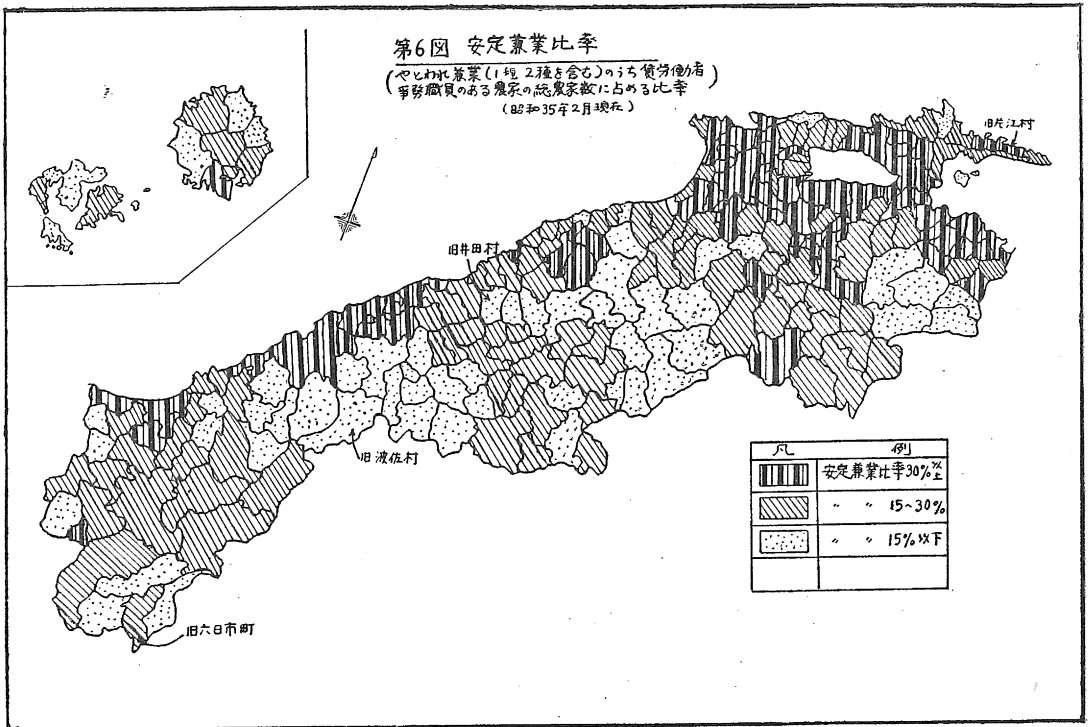
※ 反当林地価格の最高、最低の平均の価格

第5図 私有林の人工林率 (昭和35年2月現在)



第6図 安定兼業比率

(やむを得ず兼業(1種2種を含む)のうち賃労働者) 専務職員のある農家の総農家数に占める比率 (昭和35年2月現在)



そこで、つぎに、こうした林地価格が何を基準にして形成され、どのような形でいかなる階層間において売買がおこなわれているかを、より具体的分野においてみてみよう。この場合、問題としてとり上げる旧町村は、前掲の第4図に指示してあるように、山村地帯としては、

那賀郡金城村波佐および鹿足郡六日市町六日市を、準山村としては、八東郡美保関町片江および邇摩郡温泉津町井田を選ぶこととしたい。

ところで、これら4つの旧町村と島根県平均の諸指標とを比較してみると、第7表の如くである。美保関町旧

第7表 旧4カ町村と島根県平均諸指標の比較

指標	町村	島根県平均	美保関町 旧片江村	温泉津町 旧井田村	金城村 旧波佐村	六日市町 旧六日市町
耕地率		11.5%	13%	17%	4%	7%
水田率		74.6	23	74	84	79
林野率		78.0	74	72	89	86
兼業比率	{ 1 種 2 種	38.4 39.9	2.6 91.8	34.6 20.3	74.0 16.0	26.4 54.5
私営林の針葉樹林率		31.0	65	11	31	3
私営林の人工林率		19.5%	40	9	2	29
農家1戸当り耕地面積		6.5反	3.3反	7.7反	5.7反	5.7反
林家1戸当り林野面積		37.1反	9.5反	27.8反	36.2反	34.5反
林地売買件数(昭和34年度中)		17件	2件	8件	5件	56件
耕地(田)の価格水準(反当り)		159,000円	100,000~150,000	100,000~150,000	100,000~150,000	100,000~150,000
農業日雇賃金		男 300~400円 女 250~350円	男 500~600 女 300~400	男 300~400 女 200~300	男 300~400 女 300~400	男 300~400 女 200~300
主な林産物市場からの距離			松江 25K 米子 20K	大田 28K 江津 18K	浜田 28K	岩国 68K 日原 34K

資料：1960年世界農林業センサスによる。

※第3表に掲げた数字と異なるのは、第3表の数字が昭和32年のものであるためである。

片江村は、漁業によって生計の大半をまかなっている村であり、したがって漁業兼業農家が非常に多い。農家1戸当りの耕地面積および林野面積もせまく、また耕地の大半は畑地によって占められ、雑穀イモ類の生産が主体である。しかし、私営林の人工林率はかなり高い。温泉津町旧井田村は、耕地面積もかなり広く、稲作主体のいわば純農山村の性格をもった村で、私営林の針葉樹林率も人工林率も低い。金城村旧波佐村は、林野率も、また1戸当り林野面積も比較的大きく、林業のウエイトの高いところであるが、人工林率が極めて低く、多くは広葉樹天然林によって占められているところの後進薪炭林地帯である。また、旧波佐村は林野所有の格差が大きく、多くは零細な林野所有者である。六日市町旧六日市町は、旧波佐村と同じく林業のウエイトの高いところであるが、人工林率はかなり高い。交通の便は波佐と並んで島根県内でも不便な地域に属する。

さて、これら旧町村における林地売買の実態を、つぎに掲げる第8 a・8 b・8 c・8 d表によってみてみよう。

もっとも、この表に掲げた数字は、昭和35年4月1日から昭和36年3月31日までの1カ年間に登記のあったものについてのみの数字であるので、年次的な林地移動の状況や、階層間の動きなどを適確にとらえることは必ず

しも充分ではないが、さしあたりの林地売買の実態を示すものとしては一つの意味を持つものと考えられる。

第8表のそれぞれについて、詳細に分析することは紙数の関係でできないが、全体を通していい得ることはつぎの諸点であろう。

まず、第1に、4つの町村のどの町村をとっていても、一部の階層に林野が集中されているような傾向はみられず、概して経営規模の大きい比較的安定していると考えられるような農家、あるいは一部事務職員が買手にまわっていることである。そして第2に、それら林地売買の市場圏の範囲は、ほとんど全く旧町村内に限られており、大半は農家によって売買が行なわれていること。第3に、売買面積は概して1町歩以下のいわゆる小面積のものが多く、一般に小面積の場合の林地価格が大面積の場合のそれよりも高い価格に決まっているようであること。このことは、林地購入に対する競争関係を反映しているものと考えられ、町村の性格によっても異なるが、一般に1町歩以下の林地売買においては、比較的多数の購買能力を持ったものが参加するが、1町以上の売買になると有効需要は村内の一部のものに限定されてくるようである。売買林地の総額が2~3万円程度なら山林を買っておきたいとする農民は非常に多く、一般に売手市場を形成している。第4に、林地を売渡す側にとってみ

第8 a表 林地を買収・売渡の実態（金城村旧波佐村の場合）

（昭和35年4月～36年3月の間に登記のあったもの）

番号	購入者			売却者				売買面積 (町)	総金額 (円)	1町歩当 り金額	第三者 評価額	当該町村 での位置	当該町 村での 地味	実際に取 り引きし た年次	備 考	
	経営耕 地(町)	経営林 野(町)	主要職業	在村不 在村別	経営耕 地(町)	経営林 野(町)	主要職業									在村不 在村別
1	1.05	4.03	農製炭業	在村	0.31	29.20	農業	在村	2.42	80,000	33,057	28,330	(中)	(中)	昭和35	雑木15年生,121石を含む。
2	0	0.50	事務職員	在村※	0.38	0.67	農業	在村	0.10	15,000	150,000	45,000	(中上)	(中)	35	
3	0.05	18.00	寺幼稚園	在村	0.39	27.89	農業	在村△	0.01	1,000	100,000	40,000	接(中上)	(上)	32	交換
4	0.67	4.03	農製炭業	在村	0.96	1.53	農業	在村	2.30	30,000	13,043	20,000	(中下)	(下)	35	土地と一緒に雑木250石も 売却(40,000円)
5	0.43	1.04	事務職員	在村	0.39	27.89	農業	在村△	1.40	20,000	14,285	20,000	接(中)	(中)	32	
6	0.76	1.02	農電配達	在村	0.39	27.89	"	"	0.15	6,000	40,000	35,000	接(中上)	(中)	35	雑木(5年生)を含む。
7	0.76	1.02	"	"	0.39	27.89	"	"	0.16	4,000	25,000	21,700	接(中上)	(中)	28	竹林(5年生)を含む。
8	0.05	1.79	事務職員	在村	0.39	27.89	"	"	1.60	45,000	28,125	30,000	接(中上)	(上)	34	(友)
9	0.31	29.20	農業	在村	0.97	5.65	農製炭業	在村	2.85	30,000	10,526	20,000	接(中)	(中)	34	マツ152石と一緒に売却 (106,400円)
10	0.32	0.77	農日業	在村	広島県芸北町移住			不在村	0.54	23,000	42,592	40,000	接(上上)	(中)	35	雑木15石と一緒に売却 (3,000円)(友)転出
11	広島県大朝町	卸小売業	不在村	0.81	5.85	農日業	在村	1.80	60,000	33,333	20,000	(下下)	(中)	35		
12	0	0.50	事務職員	在村※	0.18	0.31	農日業	在村	0.30	30,000	100,000	31,700	接(中上)	(中)	34	雑木(6年生)を含む。
13	1.11	12.30	農製炭業	在村	0.51	1.04	農日業	在村	0.10	10,000	100,000	30,000	(中)	(中)	35	隣家であるので10,000円の 金を都合してやったもの (友)
14	0	1.75	事務職員	在村	浜田市在住			不在村	5.10	130,000	25,490	31,700	(中上)	(中)	35	交換
15	0.45	0.20	農日業	在村○	0.87	24.09	農製炭業	在村	0.20	18,000	90,000	30,000	接(中)	(中)	35	
16	0.64	1.81	農日業	在村	0.45	0.40	農日業	在村○	0.30	30,000	100,000	30,000	接(中)	(中)	35	
17	0.54	6.65	農製炭業	在村	0.45	0.40	農日業	在村	0.10	5,000	50,000	30,000	(中)	(中)	36	
18	0.85	4.53	農製炭業	在村	0.11	0.20	農日業	在村	0.20	4,000	20,000	30,000	耕地接(中上)	(中)	35	

資料：(1) 林野庁「林地売買事例調査」昭和36年9月より作成

(2) 第三者評価額は、当該町村の森林組合・精通者・林業改良指導員の評価を平均したもの。

(3) 当該町村での位置・地味は、(上),(中),(下)に分け、それに上,中,下を付して等級をあらわした。なお、接とあるのは購入者の所有山林と接続した林地をあらわす。

(4) ※・○・△などの付号は同じ付号のついているもの同志は同一人間をあらわす。

(5) 備考の欄の(親)は親続関係、(友)は友人知己関係、(雇)は雇傭関係、(貸)は貸借関係を示す。

北川農：林地価格に関する一考察

第8b表 林地の買収・売渡の実態 (温泉津旧町井田村の場合)

(昭和35年4月~36年3月の間に登記のあったもの)

番号	購入者			売却者				売買面積 (町)	総金額 (円)	1町当 り金額	第三者 評価額	当該町村 での位置	当該町 村での 味	実際に 引いた 年	備考	
	経営耕地 (町)	経営林野 (町)	主要職業	在村不 在村別	経営耕地 (町)	経営林野 (町)	主要職業									在村不 在村別
1	0.3~0.5	1.0~3.0	事務職員	在村	0.3未満	0.3~0.5	賃労働	在村	0.35	23,500	67,140	80,000	(中)	(上)	昭和33	
2	1.0~1.5	3.0~5.0	農業	不在村 (大田市)	0	0	運輸業	在村	1.65	120,000	72,720	85,000	(中)	(中)	35	雑木223石も一緒に売却 (144,950円)
3	1.0~1.5	7.0~10.0	農業	在村	0	0	自由業	不在村 (温泉津町)	0.51	1,500	2,941	2,500	(上上)	(上)	22	雑木87石も一緒に売却 (1,044円) (友) 転出
4	0.5~0.7	0.3~0.5	賃労働	在村	0.3未満	20.0~30.0	自由業	在村*	0.04	1,000	25,000	35,000	(中下)	(中)	30	
5	1.0~1.5	3.0~5.0	炭業	在村	0.3~0.5	0	運輸業	在村	0.72	65,000	90,278	85,000	接(中上)	(中)	35	
6	1.0~1.5	3.0~5.0	"	"	0.3~0.5	0	"	"	0.50	35,000	70,000	85,000	接(中上)	(中)	35	
7	1.5~2.0	5.0~7.0	農業	在村△	0.3未満	3.0~5.0	事務職員	不在村 (温泉津町)	0.84	40,000	47,620	75,000	接(中下)	(中)	35	
8	0.5~0.7	0.3~0.5	農業	在村○	0.3未満	3.0~5.0	"	不在村 (大阪市)	0.50	12,000	24,000	35,000	(中)	(中)	32	雑木88石も一緒に売却 (16,720円)
9	0.5~0.7	0.3~0.5	農業	在村	0	0	賃労働	"	0.06	6,000	100,000	100,000	(中)	(中)	35	転出
10	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村	0	0	"	"	0.04	25,000	625,000	90,000	(中)	(中)	35	転出
11	0.3~0.5	0.3~0.5	賃労働	在村	0.3~0.5	0	賃労働	在村	0.60	15,000	25,000	30,000	(中)	(中)	31	転出
12	1.5~2.0	5.0~7.0	農業	在村△	0.5~0.7	0.3~0.5	賃労働	在村○	0.06	30,000	500,000	80,000	接(中下)	(中)	35	(友)
13	1.5~2.0	5.0~7.0	"	"	0.3~0.5	0.3未満	賃労働	在村	2.20	200,000	90,909	90,000	接(中下)	(中)	35	
14	0.5~0.7	0.5~1.0	賃労働	在村	0.3未満	20.0~30.0	自由業	在村*	0.05	1,200	24,000	35,000	(中下)	(中)	30	
15	0.3~0.5	0.5~1.0	事務職員	在村	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村	0.21	20,000	95,238	95,000	(中)	(中)	35	雑木16石も一緒に売却 (10,040円)
16	0.3~0.5	1.0~3.0	事務職員	在村	0	0	賃労働	在村	0.07	75,000	1,071,428	95,000	(中)	(中)	35	
17	0.3~0.5	0.3~0.5	賃労働	在村	0.3~0.5	1.0~3.0	農業	在村	0.12	12,000	100,000	100,000	(中上)	(下)	36	交換
18	0.3~0.5	0.3~0.5	木伐業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村×	0.05	250	5,000	6,000	接(中下)	(下)	25	交換
19	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	事務職員	在村□	0.08	450	5,625	6,500	接(中下)	(下)	25	交換
20	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村×	0.5~0.7	0.5~1.0	"	"	0.11	660	6,000	5,500	(中下)	(下)	25	交換
21	1.0~1.5	10.0~15.0	農業	在村	0.5~0.7	0.3未満	木伐業	在村	1.50	80,000	53,333	90,000	(中)	(中)	36	(親)
22	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.7~1.0	10.0~15.0	賃労働	在村	0.65	40,000	61,538	90,000	(中上)	(中)	36	
23	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	事務職員	在村□	0.51	12,000	23,529	25,000	(中下)	(中)	28	交換
24	0.7~1.0	1.0~3.0	木伐業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	"	"	0.75	5,000	6,666	6,000	(中)	(中)	26	交換

(註) 8a表に同じ。

第8c表 林地の買収・売渡の実態（六日市町旧六日市町の場合）

（昭和35年4月～36年3月の間に登記のあったもの）

番号	購入者				売却者				売買面積 (町)	総金額 (円)	1町当 り金額	第三者 評価額	当該町 村での 位置	当該町 村での 地味	実際に 引いた 年次	備 考
	経営耕地 (町)	経営林野 (町)	主要職業	在村不 在村別	経営耕地 (町)	経営林野 (町)	主要職業	在村不 在村別								
1	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村	1.50	70,000	46,667	53,000	(下)	(下)	昭和35	スギ(3年生)も含む。
2	0.7~10.0	10.0~15.0	農業	在村	5.0~10.0	10.0~15.0	農業	在村	0.22	12,000	54,545	100,000	(中)	(中)	34	ヒノキ120石も一緒に売却
3	0.5~0.7	200.0以上	農業	在村	広島市へ 転出	7.0~10.0	自由業	不在村	1.50	100,000	66,667	50,000	接(中下)	(下)	35	雑木(4年生)も含む。(友)転出
4	0.3~0.5	0.5~1.0	農業	在村	0	0.3~0.5	事務職員	在村	0.08	10,000	125,000	53,000	接(中下)	(中)	35	雑木(3年生)も含む。(友)
5	0.3~0.5	0.3未満	農業	在村	益田市へ 転出	益田市へ 転出	自由業	不在村	0.03	3,000	100,000	80,000	(中下)	(下)	35	転出
6	0.5~0.7	0.3未満	農業	在村	0.3未満	0.3未満	農業	在村	0.55	60,000	109,090	63,000	(中)	(中)	35	雑木(2年生)も含む。
7	0	0.3未満	運輸業	在村	広島へ 転出		※		0.20	8,000	40,000	36,000	(中)	(中)	35	雑木(3年生)も含む。転出
8	0.7~1.0	7.0~10.0	農業	在村		7.0~10.0	広島へ 転出		0.12	5,000	41,667	36,000	接(中)	(中)	35	(友)転出
9	0	0.5~1.0	製造業	在村	0	0.5~1.0	サービス 自由業	在村	0.50	40,000	80,000	100,000	(上下)	(中)	35	竹林(雇)
10	1.0~1.5	5.0~7.0	農業	在村	広島へ 転出		※		0.05	12,000	240,000	30,000	(中)	(中)	34	雑木(1~5年生)を含む。(友)転出
11	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	広島へ 転出		※		0.15	15,000	100,000	23,000	(中)	(中)	34	(友)転出
12	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村	0.04	9,000	225,000	80,000	接(中)	(中)	35	
13	0.3未満	0.5~1.0	農業日雇	在村	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村	0.04	5,000	125,000	66,000	接(中上)	(中)	35	雑木(3年生)を含む。(友)
14	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村	0.3未満	0.3~0.5	農業	在村	0.60	60,000	100,000	60,000	(上)	(上)	35	(親)
15	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	不在村	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村	0.20	12,000	60,000	43,000	接(中下)	(中)	35	(貸)
16	0.5~0.7	0.3~0.5	農業	在村	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村◎	0.06	15,000	250,000	100,000	(上)	(中)	35	雑木(1年生)を含む。
17	不 明			不在村	0	0.3未満	製炭業	在村	0.20	3,000	15,000	?	(下下)	(下)	26	雑木(5年生)を含む。(親)
18	0.3~0.5	1.0~3.0	農業	在村	0	不明	事務職員	不在村	1.00	60,000	60,000	43,300	(中下)	(中)	35	雑木(1年生)を含む。
19	0.7~1.0	5.0~7.0	農業	在村	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村△	0.40	23,000	57,500	30,000	(下下)	(下)	35	一部にスギ(2年生)を含む。(友)
20	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村◎	0.02	8,000	400,000	100,000	(上下)	(中)	35	
21	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.05	15,000	300,000	100,000	接(中下)	(下)	34	一部にスギ(3年生)を含む。(友)
22	0.7~1.0	3.0~5.0	農業	在村	0.7~1.0	1.0~3.0	"	"	0.04	16,000	400,000	40,000	接(上下)	(中)	35	一部にスギ(2年生)を含む。(友)
23	0.3~0.5	3.0~5.0	農業	在村○	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村◆	0.30	130,000	433,330	100,000	(上)	(上)	35	スギ(5年生)を含む。
24	1.0~1.5	3.0~5.0	農業	在村	0.5~0.7	1.0~3.0	"	"	0.42	30,000	71,428	66,000	(中)	(中)	35	(友)
25	1.0~1.5	3.0~5.0	"	"	0.3~0.5	0.3~0.5	農業	在村○	0.30	100,000	333,330	100,000	(上)	(上)	35	スギ(5年生)を含む。(友)
26	0.3~0.5	3.0~5.0	農業	在村△	広島へ 転出		不在村※		0.60	5,000	8,333	20,000	(下下)	(下)	35	雑木(3年生)を含む。(友)転出
27	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村◎	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.80	100,000	125,000	86,000	接(中上)	(中)	35	雑木200石も一緒に売却
28	0.7~1.0	10.0~15.0	農業	不在村□	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村	3.00	30,000	10,000	10,000	(下下)	(中)	35	(120,000円)
29	0.3~0.5	3.0~5.0	農業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村◆	0.50	30,000	60,000	50,000	(中)	(中)	35	雑木(3年生)を含む。
30	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	1.0~1.5	0.5~1.0	農業	在村	1.50	50,000	33,333	33,000	(中上)	(中)	35	雑木100石も一緒に売却
31	0.5~0.7	3.0~5.0	"	"	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村	10.00	150,000	15,000	21,000	(中)	(中)	35	(100,000円)(友)
32	0.3~0.5	3.0~5.0	農業	在村	0.5~0.7	0.3~0.5	農業	在村	0.30	14,000	46,667	40,000	(中)	(中)	35	スギ(1年生)を含む。(友)
33	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	0.5~0.7	0.5~1.0	農業	在村◎	0.80	26,000	32,500	30,000	接(中上)	(中)	35	マツ60石も一緒に売却(60,000円)
34	0.3未満	0.3~0.5	農業	在村	0.3~0.5	0.3未満	農業	在村	0.10	8,000	80,000	80,000	(中下)	(中)	32	雑木200石も一緒に売却
35	0.7~1.0	3.0~5.0	農業	在村	1.0~1.5	0.5~1.0	農業	在村	0.40	25,000	62,500	60,000	接(中下)	(中)	35	(120,000円)
36	0.7~1.0	10.0~15.0	農業	在村□	0.7~1.0	1.0~3.0	農業	在村	2.40	24,000	10,000	20,000	(中下)	(下)	36	雑木(3年生)を含む。(友)
37	0.7~1.0	10.0~15.0	"	"	0.7~1.0	3.0~5.0	農業	在村×	0.80	8,000	10,000	20,000	(中)	(下)	36	(友)
38	0.7~1.0	10.0~15.0	"	"	1.0~1.5	1.0~3.0	農業	在村	0.80	8,000	10,000	20,000	(中下)	(下)	36	(友)
39	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	0.3~0.5	5.0~7.0	農業	在村	0.30	5,000	16,667	30,000	(中)	(中)	35	雑木(2年生)を含む。(友)
40	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村	0.40	10,000	25,000	30,000	(下下)	(中)	35	雑木(3年生)を含む。(友)
41	0.5~0.7	3.0~5.0	農業	在村	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村×	0.42	15,000	35,714	30,000	(中)	(中)	36	雑木(5年生)を含む。
42	0.3~0.5	5.0~7.0	農業	在村	0.7~1.0	5.0~7.0	農業	在村	0.50	5,000	10,000	17,000	接(中上)	(中)	35	
43	0.5~0.7	20.0~30.0	農業	在村	0.3未満	0	農業	在村	0.30	30,000	100,000	63,000	接(中下)	(中)	36	雑木(3年生)を含む。
44	0	0.3未満	サービス 自由業	在村	0.3未満	0	"	"	0.30	30,000	100,000	60,000	(中下)	(中)	36	マツ(1年生)を含む。
45	0.5~0.7	1.0~3.0	農業	在村	0.3~0.5	1.0~3.0	農業	在村	0.30	25,000	83,333	63,000	接(中)	(中)	36	
46	0.7~1.0	0.5~1.0	農業	在村	0.5~0.7	0.3~0.5	農業	在村	0.20	7,000	35,000	30,000	(中上)	(中)	36	

(註) 8a表に同じ。

第8d表 林地の買収・売渡の実態（美保関町旧片江村の場合）

（昭和35年4月～36年3月の間に登記のあったもの）

番号	購入者			売却者				売買面積(町)	総金額(円)	1町当り金額	第三者評価額	当該町村での位置	当該町村での地味	実際に取り引きした年	備考	
	経営耕地(町)	経営林野(町)	主要職業	在村不在村別	経営耕地(町)	経営林野(町)	主要職業									在村不在村別
1	0	0.3未満	漁業水産	在村	0	0.3未満	漁業水産	在村	0.22	15,000	68,181	165,000	(中)	(中)	昭和35	(親)
2	0	1.0～3.0	事務職	在村			東京へ移住	不在村	0.15	10,500	70,000	165,000	(中)	(中)	35	転出
3	0	1.0～3.0	事務職	在村			東京へ移住	不在村	0.14	10,400	74,285	165,000	(中)	(中)	35	(友)転出
4	0	1.0～3.0	事務職	在村			東京へ移住	不在村	0.02	2,000	100,000	202,500	(中)	(中)	35	(友)転出
5	0	0	大工	在村			東京へ移住	不在村	0.04	4,400	110,000	202,500	(中)	(中)	35	転出
6	0	0.3未満	不特定	在村	0	3.0～5.0	漁業水産	在村	0.30	20,100	67,000	210,000	(中上)	(中)	35	マツ(20年生)50石を含む。(親)
7	0	0.3未満	不特定	在村	0	3.0～5.0	漁業水産	在村	0.01	1,400	140,000	202,500	接(中上)	(中)	35	(親)
8	0	0.3未満	不特定	在村	0	3.0～5.0	漁業水産	在村	0.37	22,600	61,081	205,000	接(中上)	(中)	35	(親)

(註) 8 a表に同じ。

ると、概して財産整理をして離村するもの、あるいは経済状態の悪化（これには色々な理由があるが、上の4つの町村での売却理由をみると、負債整理、生活資金をうるため、管理困難などの理由で売却しているものが圧倒的に多く、他に投資するための林地売却は極めて少ない）などのために林地を手離すものが、売却者の大半を占めていることが知れる。第5に、この8表には示すことができなかったが、林地購入資金の出所をみると、その源泉の大半が自己資金によっており、借入金による林地購入はほとんどないということである。他から資金を借りてまで林地を購入しようとするものはほとんどなくて、自己の農林業経営の再生産と蓄積から生み出されたものか、あるいは、農外収入からの導入によるものとみてよからう。

さて、つぎに、それでは比較的経営階層の大きい安定的な農家によって林地がより多く買われているとしても、その購入した林地価格の水準と自作収益との関係はどのようなものであり、地価に対して自作収益はどの程度において利廻るものであるかをみてみたい。ここでは直接に階層を分けて収益地価を算出するというをしないで、第8表に示した購入者番号にしたがって、それぞれの林地に最も適する（あるいは購入者が購入後実施するとみられる作業種での）樹種の伐期における収益を算出して、地価に対してどの程度に利廻るかをみようとするわけであるが、この場合、伐期粗収益から控除されるべき造林費は4種類の数字を使っている。すなわち、その1つは、造林費をすべて雇用労賃によって算出したもので、自家労働もすべて雇用労賃水準で評価した数値である。その2は、雇用労賃評価の造林費から造林補助

金部分を差引いた数値であり、その3は、造林労働をすべて自家労働によるものとして、労賃をみこまない数値であり、その4は、労賃評価をみこまない造林費から造林補助金部分を差引いた数値である。（造林費後償はそれぞれ72,800円、56,810円、35,200円、19,210円であり、利率0.055により複利計算したものである）なお、第8表に掲げてあるもののうち例外的な林地売買と、昭和30年以前に売買のあったものは表示は省略した。

第9 a表および第9 b表をみられたい。まず、9 a表旧波佐村の場合において、実際の売買林地価格に対する伐期純収益の利廻りをみると、雇用労賃で評価した造林費を控除したものであっても、一般市中銀行における利率を上廻る数値を示していることが知れる。まして、一般の農家において農閑期や隠居による植林にみられるような、低い労賃評価のもとにおいては、かなり高い収益率を示すものといえよう。広葉樹天然林の場合では、低い利廻りの値を示しているが、これとても、他の針葉樹人工造林が不可能であるとは考えられないので、林種転換による造林を行なったならば、当然に一般の人工林地にみられるような収益は期待できるであろう。また、9 b表の旧井田村の場合についてみると、幾らか旧波佐村の場合に比べて、利廻りは低くなっているが、事情は同様である。（このほか、旧六日市町の場合および旧片江村の場合における資金は紙数の制限のため省略する）このことは、林地価格がいかにランダムに決まっているように見えながら、実は、平均してみると収益地価水準にほぼ匹敵していることを示しているものと思われる。こうした計算のもとでは現在の林地価格は、けっこう高いとはいえないであろうと考えられる。

第9 a表 林地価格と伐期収益との関係 (旧波佐村の場合)

番号	当該地に適する樹種	平均伐期	主伐材積(石)	主伐立木単価(石当り円)	主伐粗収入(円)	造林費後価(円)	管理費後価(円)	伐期純収入(円)	1カ年当り純収入(円)	実際の売買林地価格(1町当り円)	地価の伐期純収入に対する利廻り%
1	広葉樹林	25	350	250	87,500	0	15,360	72,140	2,885	33,057	3.2
2	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	150,000	4.8 5.1 5.4 5.6
3	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,700	1,700,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	1,039,227 1,175,354 1,359,327 1,495,454	25,981 29,384 33,983 37,386	100,000	6.1 6.3 6.7 7.0
4	広葉樹林	25	350	250	87,500	0	15,360	72,140	2,885	13,043	7.1
5	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	14,285	10.9 11.3 11.8 12.0
6	広葉樹林	25	375	250	93,750	0	15,360	78,390	3,136	40,000	2.7
7	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	25,000	9.4 9.8 10.2 10.5
8	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,700	1,700,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	1,039,227 1,175,354 1,359,327 1,495,454	25,981 29,384 33,983 37,386	28,125	9.4 9.7 10.1 10.3
9	アカマツ 天然林	35	800	1,000 800	800,000 640,000	0	30,093 30,093	769,907 609,907	21,997 17,425	10,526	12.8 12.2
10	広葉樹林	25	300	400	120,000	0	15,360	104,640	4,186	42,592	3.4
11	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,500	1,500,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	839,227 975,354 1,159,327 1,295,454	20,981 24,384 28,983 32,386	33,333	8.3 8.8 9.2 9.5
12	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	100,000	5.8 6.1 6.5 6.8
14	広葉樹林	25	350	300	105,000	0	15,360	89,640	3,586	25,490	5.2
15	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	90,000	6.0 6.4 6.8 7.1
16	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,884 31,483 34,886	100,000	5.8 6.1 6.5 6.8
17	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,886 31,483 34,886	50,000	7.4 8.0 8.4 8.6
18	スヒノギキ 人ノ工林	40	1,000	1,600	1,600,000	619,768 483,641 299,668 163,541	41,005	939,227 1,075,354 1,259,327 1,395,454	23,481 26,886 31,483 34,886	20,000	9.7 10.4 10.7 11.0

- (註) (1) 造林費後価は4つの数字を計上した。すなわち、①植林に要した労働をすべて雇用労賃で換算した数字、②造林補助金を差引いた数字（造林補助金は標準造林費の40%を交付）③植林労働をすべて自家労働として労賃をみこまない数字、④造林補助金+自家労働分を植林費から差引いた数字である。
- (2) 管理費後価は、毎年300円（1町当り）の租税公課を要するとみでの複利合計した値である。
- (3) 左端の番号は、第8表の番号と同じ購入者番号である。なお、余り特殊な場合の林地売買はこの表では除いている。
- (4) 伐期純収入は、主伐粗収入から、造林費後価と管理費後価を差引いたものである。

第9b表 林地価格と伐期収益との関係（旧井田村の場合）

番号	当該林地に適す種	平均伐期	主伐材積(石)	主伐立木単価(石当り円)	主伐粗収入(円)	造林費後価(円)	管理費後価(円)	伐期純収入(円)	1カ年当り純収入(円)	実際の売買林地価格(1町当り円)	地価の伐期純収入に対する利廻り
1	スギノ人工林	40	1,000	1,500	1,500,000	{ 619,768 483,641 299,668 163,541 }	{ 41,005 }	{ 839,227 975,354 1,159,327 1,295,454 }	{ 20,981 24,384 28,983 32,386 }	67,140	{ 6.5 6.9 7.3 7.6 }
2	スギノ人工林	40	860	1,700	1,462,000	{ 619,768 483,641 299,668 163,541 }	{ 41,005 }	{ 801,227 927,354 1,121,327 1,257,454 }	{ 20,031 23,184 28,033 31,436 }	72,720	{ 6.2 6.6 7.1 7.3 }
5	アカマツ人工林	35	850	1,400	1,190,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 736,500 834,217 964,493 1,092,293 }	{ 21,043 23,835 27,557 31,208 }	90,278	{ 6.2 6.6 7.0 7.3 }
6	アカマツ人工林	35	820	1,400	1,148,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 694,510 792,217 952,586 1,050,293 }	{ 19,843 22,635 27,217 30,008 }	70,000	{ 6.8 7.2 7.7 8.1 }
7	アカマツ人工林	35	760	1,300	988,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 534,510 632,217 762,493 890,293 }	{ 15,272 18,063 21,786 25,437 }	47,620	{ 7.1 7.6 8.2 8.7 }
8	アカマツ人工林	35	760	1,100	836,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 382,510 480,217 610,493 708,200 }	{ 10,929 13,721 17,443 20,234 }	24,000	{ 1.4 2.0 2.7 3.1 }
9	スギノ人工林	40	820	1,800	1,476,000	{ 619,768 483,641 299,668 163,541 }	{ 41,005 }	{ 815,227 951,354 1,135,327 1,271,454 }	{ 20,381 23,784 28,383 31,786 }	100,000	{ 5.4 5.8 6.3 6.6 }
11	アカマツ人工林	35	800	1,100	880,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 426,510 524,217 654,493 752,200 }	{ 12,186 14,978 18,700 21,491 }	25,000	{ 1.7 2.1 2.8 3.2 }
13	アカマツ人工林	35	700	1,400	980,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 526,510 624,217 754,493 852,200 }	{ 15,043 17,835 21,557 24,349 }	90,909	{ 5.1 5.6 6.2 6.6 }
15	アカマツ人工林	35	800	1,500	1,200,000	{ 423,397 325,690 195,414 97,707 }	{ 30,093 }	{ 746,510 844,217 974,493 1,072,200 }	{ 21,329 24,121 27,843 30,634 }	95,238	{ 6.1 6.4 6.9 7.1 }
17	スギノ人工林	40	650	2,000	1,300,000	{ 619,768 483,641 299,668 163,541 }	{ 41,005 }	{ 639,227 775,354 959,327 1,095,454 }	{ 15,981 19,384 23,983 27,386 }	100,000	{ 4.7 5.2 5.8 6.1 }

21	アカマツ人工林	35	850	1,700	1,445,000	$\left\{ \begin{array}{l} 423,397 \\ 325,690 \\ 195,414 \\ 97,707 \end{array} \right\}$	30,093	$\left\{ \begin{array}{l} 991,510 \\ 1,089,217 \\ 1,219,493 \\ 1,317,200 \end{array} \right\}$	$\left\{ \begin{array}{l} 28,329 \\ 31,121 \\ 34,843 \\ 37,634 \end{array} \right\}$	53,333	$\left. \begin{array}{l} 8.7 \\ 9.0 \\ 9.3 \\ 9.6 \end{array} \right\}$
22	アカマツ人工林	35	770	1,600	1,232,000	$\left\{ \begin{array}{l} 423,397 \\ 325,690 \\ 195,414 \\ 97,707 \end{array} \right\}$	30,093	$\left\{ \begin{array}{l} 778,510 \\ 876,217 \\ 1,006,493 \\ 1,104,200 \end{array} \right\}$	$\left\{ \begin{array}{l} 22,243 \\ 25,035 \\ 28,757 \\ 31,549 \end{array} \right\}$	61,538	$\left. \begin{array}{l} 7.5 \\ 7.9 \\ 8.3 \\ 8.6 \end{array} \right\}$

(註) 9 a表に同じ。但し、昭和30年以前において実際の売買のあった林地は省略した。

しかしながら、ひるがえって、林地価格はかなら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いえない、小面積の林地購入にみられる如き過当競争のもとにおいては、経済計算を無視して高い林地価格が成立しうる。ともあれ、その場合においても一定の限度はあるであろう。そこにおいても林地収益が、他に姿をかえた形で自己を賣っているものとみるべきではあるまいか。特に、将来における貨幣価値の下落を予想するとき、その意味は一層強められるであろう。

IV. 要約と残された若干の問題点

以上の分析の結果を要約すると、つぎのようになるであろう。一般に林地価格は種々の条件によって左右され、極めてランダムに決まっているかの如く考えられているが、一応時価が成立している現在、自由に成立している林地価格の水準を検討するためには、林地を生産手段として行なわれる林業経営の結果と対比してみざるを得ず、さしあたっては、いわゆる自作林業収益を媒介としてみていかなければならない。この対比されるべき自作林業収益の算定にあたっては数々の問題が残されていることは指摘した。35年も40年もの将来における収益を算定して出すこと自体にも無理があるわけであるが、非常に数多くの不確定要因を含んだ林業収益計算であっても、またそれなりの合理性をもっているものなのであ

る。

島根県における林地価格の水準をこの自作林業収益と対比してみるかぎりでは、一般市中銀行における利率を若干上廻る程度に利廻る高さにおいて林地価格水準は決まっているといえそうである。こうした地価水準においては、いわば農民の水準における地価形成というべきであって、資本制的な林業による採算ベースではない。もとより、薪炭林経営を主体とする島根県の場合であって、その他の人工林の進んだ地帯、あるいはアカマツ天然林地帯にみられる林地価格については事態の理解が異なってくることになる。とくに最近、兼業化の進んでいる地帯において、耕地価格の一般的下落があるにもかかわらず、林地価格は下がらず、むしろ上向の傾向すらあるという現状をどうみるかということにもかかわってこよう。このような問題については今は答えることができない。その意味では、残された問題といっても、全領域にまたがった問題なのである。この小稿ではそれら問題接近への足がかりを意図したものにすぎない。同学諸兄の御教示を願えれば幸である。

最後に本調査研究において、島根県庁林政課の山本専門技術員、同じく統計課の赤名清氏にいろいろお世話になった。記してお礼をのべたい。

(1962年1月18日)