



Title	農地資本利得の概念と計測
Author(s)	増井, 幸夫; MASUI, Yukio
Citation	北海道大学農経論叢, 27, 25-44
Issue Date	1971-03
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/10868">https://hdl.handle.net/2115/10868</a>
Type	departmental bulletin paper
File Information	27_p25-44.pdf



# 農地資本利得の概念と計測

増井幸夫

## 目次

I	イントロダクション	25
II	資本利得概念	26
III	農地価格変動要因	32
IV	農地資本利得の計測	38
V	経済的意味	42

## I イントロダクション

近年の農地価格の高騰はまことに驚くべきものである。全国農業会議所のデータによれば、昭和43年全国中田価格（単純算術平均値）は10アール当り613千円であり、<sup>1)</sup>対前年上昇率24.8%、昭和35年基準価格指数は名目309.6実質238.9という上昇ぶりである。農外転用地の価格上昇はさらにこれを上回り、10アール当り2,160千円で、対前年上昇率17.0%、価格指数は名目414.4、実質340.6に及んでいる。それに伴って、農業所得をはるかに上回る巨額の農地業本利得の発生を見るに至っている。

この農地価格の高騰は、農家労働力のドラスティックな流出と並んで戦後の日本農業を性格づける重要な変化であり、今後の日本農業の展開過程を規定する重要な条件となるであろうことは容易に想像できる。しかし、では農地価格の高騰がどのようなメカニズムを通して発生し、どのように農業を規定していくかを、地域の実態に則しつつ、システムティックに論じることは必ずしも十分に行なわれているといえない。その課題に応える一つの方法と

---

1) 全国農業会議所『田・畑売買価格等に関する調査結果』昭和43年度版、1969年3月

して、農地価格上昇に伴う農地資本利得実現の過程に着目し、農地資本利得実現過程の分析を基礎として農地価格騰貴の経済的帰結を明らかにしようとするのが本稿の目的である。

農地資本利得実現の条件を分析することにより、特定地域の農地価格の上昇がその地域の農地の流動性、兼業農家の土地保有、農家の消費行動、労働供給行動に与える影響を明らかにすることができる。

まず、次節では、資本利得概念の整備が試みられ、第Ⅱ節では、近郊農村と平地農村、農山村および山村の別に農地価格の上昇メカニズムが統計的に分析され、農地価格上昇の地域別性格が検討される。第Ⅳ節において、前節の分析を基礎として地域別農地資本利得の発生額ならびに実現額が計測される。最後の節では計測値を基礎として農地価格上昇の経済的帰結が検討される。

## Ⅱ 資本利得概念

本節では資本利得の一般的概念ならびに資本利得概念の農地資本への適用上の諸問題を検討し、後続の計測作業のフレーム・ワークを用意しよう。以下の論述では、地主としての農家を念頭においていることをはじめにことわっておきたい。

一般に資本利得(capital gain)とは、広義資本概念に含まれる有形、無形の資産の実質価格上昇による予想外収益(windfall gain)をいう。<sup>2)</sup>すなわち、資産所有者はそのため特別な犠牲を払うことなく、またとくにそれを目的に行動することなくして、資本増価という予想外の収益を得るところに資本利得の特徴がある。これに対し、通常の経済活動から生ずる利得はその利得を目的とし、それを予見し、その利得に動機づけられてひき起こされた自らの経済活動(支出行為)の結果として受領されるものである。

したがって、資産の価値増加のうち、資産所有者の計画的経費支出(例えば土地改良投資)に起因する部分は資本利得の計算にあたって当然除外されねばならない。また、在庫資産は資本利得発生の対象から除外されるのが通

2) 経済理論上、資本利得は経済行動の動機づけに関連させて位置づけられている。ある利得がまえてもって予測されるか否かが経済行動の動機づけに異なった意味をもつ。予測される利得は経済行動の動機づけに積極的に役立つが、予測されない利得はそれに役立たないので通常の所得(income gain)と資本利得(capital gain)が区別されている。

例である。在庫資産は原価プラス販売諸経費を上回る販売価格から生じるマージンを獲得することを本来の目的として保持される。そしてその事業取引の結果発生する利得は事業所得として通常の所得概念に含まれる。同様に、不動産業者や有価証券の取引業者が土地、家屋、株券などの売買を通して得る利得も事業所得であり、資本利得とはみなさない。

いうまでもなく、資本価格の予測が全く不可能なわけでない。しかし、資本の価格変化が予測可能となった段階で入手した資本資産に資本利得は発生しない。資本利得は資本価格の上昇が予想される以前にその資産を入手した者のみに対して発生する収益であり、予想外収益である（事後的なもの）。しかし、資本価格の予想が可能であり、資本利得が現在所有者にとって予想可能であるかぎり、資本利得は通常の所得と同様に資産所有者の経済行動に影響を及ぼす（事後的）。すなわち、資本利得が多かれ少なかれ予見されるかぎりそれは消費、貯蓄および投資行動に対し通常の所得と同様の経済効果をもつであろう。通常の所得と異なる点は、資本利得を目的とする行動が無効だということ、いいかえれば、経済行動の動機づけには（事前的に）役立たないことである。少なくとも本稿では資本利得をこのように定義する。<sup>3)</sup>

次に、資本利得の発生と区別してその実現の条件を検討することにしよう。発生した資本利得はなんらかの方法で実現されるであろう。実現のための最も直接的な方法は売却である。しかし、売却は資本利得実現のための唯一の方法でもなければ、支配的方法でもない。<sup>4)</sup>

一般に、資本価値はその資本資産に帰属する予想資本収益（利子、配当、地代、準地代）の現在価値として決まる。したがって、資本価格の上昇は予想資本収益の増加を反映したものであるといえよう。<sup>5)</sup> 予想資本収益の増加は、競争的資本財市場においては、直ちにその資本の資本価格の上昇となって現

---

3) 予想 (expectation) を短期予想と長期予想とに分けてみると、短期予想はその性格からして比較的安定である。近い過去に実現した結果が近い将来に起こりうる事態を予想させるからである。ごく最近の諸結果が通常の短期予想に支配的影響を及ぼすと考えられるならば、近い将来について予想を立てるかわりに、最近実現した諸結果を代用させることができよう。ところが、長期予想の場合、これは不可能である。資本資産は通常長い期間にわたって存続するから、これから生ずる見込収益の予想は遠い将来にわたる。遠い将来に起こりうる事態は過去の経験から安全に予想しえない。そこには多くの不確実性 (uncertainty) 要因が介在している。したがって、多くの場合長期資本に常に予想外収益や損失が発生しやすい。

われる。すなわち、いま  $K$  は資本価格、 $R_j$  は収益期間  $L$  内の第  $J$  期における予想資本収益、 $i$  は市場割引率を表わすものとする、

$$K + \Delta K = \sum_{j=1}^L \frac{R_j + \Delta R_j}{(1+i)^j}$$

ここに  $\Delta K$  は予想収益の増分に応ずる資本価格の上昇分を表わしている。

売却は、将来の予想収益 ( $R_j + \Delta R_j$ ) 請求権を手放し、その代償に資本の市場価値 ( $K + \Delta K$ ) の貨幣を入手することである。売却により実現した資本利得 ( $\Delta K$ ) は、予想収益の増分 ( $\Delta R_j$ ) に対する請求権を手放したことに対する代償に他ならない。そして、資本利得をいま実現させることと、将来の予想収益の増分を各期に受け取るのとは経済的に同等である。したがって、収益請求権が行使できるかぎり、資本利得を実現させるに必ずしも売却を必要とせず、売却の代りに予想資本収益を将来にわたって確実に受けとることにより、実質的に資本利得を実現したと同一の結果になる。そこで資本収益の増分を将来にわたって各期取得することを、売却と並んで資本利得実現の一形態と見なすことができる。すなわち、ここで資本利得の「実現」の概念の拡張を行なわんとするわけである。

ところで、売却を積極的に合理化する条件としては、(a)売却により実現さ

- 4) 譲渡税、資本利得税は売却をおくらせる作用(deferral effect)をもつ。おくらせることにより実質的な税負担を軽減することができるからである。

いま仮に、年々  $r\%$  の資本利得を生む資産を  $T$  期間保持すると、期首の投資 1 単位の  $T$  期後の資本価値は  $(1+r)^T$  となる。ただし、利子は再投資しないものと仮定する。したがって、資本利得は  $(1+r)^T - 1$  である。この資本利得を資産の売却により実現させ、その実現額に対して固定税率  $t$  の資本利得税が課せられるものとする、税引き後の純資本価値  $C_T$  は  $C_T = [(1+r)^T - 1](1-t) + 1$  である。したがって、 $T$  期間保持の純資本利得率  $s$  (年率) はつぎのように表わせる。

$$(1+s)^T = C_T \quad \therefore s = (C_T)^{\frac{1}{T}} - 1$$

そして、実効税率  $g$  は

$$g = \frac{r-s}{r} = 1 - \frac{s}{r} = 1 - \frac{[(1-t)(1+r)^T + t]^{\frac{1}{T}} - 1}{r}$$

となる。これを  $T$  で微分すると

$$\frac{dg}{dT} = -\frac{1}{r} \cdot \frac{1}{T} [(1-t)(1+r)^T + t]^{\frac{1}{T}-1} \cdot (1-t)T(1+r)^{T-1} < 0$$

すなわち、保持期間  $T$  を大きくするほど実効税率  $g$  は小さくなり、実質税負担は軽減されることがわかる。

(M. Baily, *Taxation on Income from Capital*, pp.120-123)

- 5) 資本収益性に変化なくとも、割引利率の低下が生じれば資本価格は上昇する。しかし、資本市場が完全競争的であるとき、割引利率の低下に伴う資本価格の上昇はすべての資本資産に及ぶであろう。特定の資本資産の資本利得だけを分析対象とする本稿では割引利率の変化による資本価格の変化は捨象することにした。

## 農地資本利得の概念と計測

れた資本利得が割引率以上の収益を生む投資に運用できる, (b)当該資産所有者の主観的割引率が市場割引率を上回る, (c)資産所有者の経営能力, 管理能力の欠如, 制度的規制(例えば農地法)あるいは随伴的経費などの要因により予想収益増分の一部あるいは全部が取得できない, (d)予想資本収益の将来の低下を所有者が予想する, のいずれかが妥当する場合には売却が行なわれるであろう。上述の四つのケースはいずれも売却しないならば損失が発生し, その損失をさけるための売却が合理的となる。

ところが, (e)売却により実現された資本利得が市場割引率以下の資本収益しか生まない, (f)当該資産所有者の主観的割引率が市場割引率を下回る, (g)その資本資産の保持と資産所有者の他の経済活動との間に完全な補完関係があるため, 売却が所有者の所得の低減を招来する, (h)予想収益水準のいっそうの上昇を所有者が予想する, のいずれかの場合には保持が積極的に行なわれるであろう。これら四つの場合はいずれも売却による損失の発生を意味し, その損失をさけるための積極的な保持の行動が合理的となる。

ところで, 上述の八つの条件が単独に作用すると想定するわけにはいかない。売却を合理的とする条件が, 保持を合理的とする条件と同時に作用することが考えられる。そうした諸条件の組合せは事態を複雑化するように見える。しかし, プラス効果とマイナス効果を相殺させて残る純効果を推定することができれば事態は簡単化するであろう。すなわち, 当該資産所有者にとって売却の不利性と保持の不利性とが対比され, 不利性の強い行動が制止され, 売却か保持のいずれかが決定される。

いままでの議論では, 資本収益増加分 $\Delta R_j$ の時間的形態(time pattern)を無視してきたが, この時間的形態はわれわれの議論に重要な影響を及ぼす。同一の $\Delta K$ を与える異なった時間的形態の $\Delta R_j$ は資産所有者の計画に異なった作用を及ぼす。分りやすい例として次のような場合を想定しよう。すなわち,

$$(1) \begin{cases} \Delta R_j = 0 & j = 1, 2, \dots, m-1 \\ \Delta R_j = \alpha & j = m \end{cases}$$

$$(2) \begin{cases} \Delta R'_j = \beta & j = 1 \\ \Delta R'_j = 0 & j = 2, 3, \dots, m \end{cases}$$

$$\sum_{j=1}^m \frac{\Delta R_j}{(1+i)^j} \equiv \frac{\alpha}{(1+i)^m} = \sum_{j=1}^m \frac{\Delta R'_j}{(1+i)^j} \equiv \frac{\beta}{1+i} (\equiv \Delta K)$$

ならしめるような二つの異なった時間的形態をもつ予想収益増加分の一方(例えば $\Delta R_i$ )は所有者にとって売却を絶対的に合理的とし、他方( $\Delta R'_j$ )は保持を絶対的に合理的とすることが十分に想定できる。なぜならば、所有者の計画にはそれぞれの主体の時間的視界(time horizon)がある。予想資本収益増加分の発生期間  $m$  が所有者の計画上の時間的視界の範囲外に及ぶ場合には、資本利得実現の方法としては売却がつねに有利である。しかし、時間的視界が  $m$  期以上にわたる所有者にとっては売却の絶対的有利性は成立しない。

以上の考察によって資本利得を発生した資産が必ずしも売却されないことかつ売却されなくとも資本利得実現の方途があることを知りえた。農地資本利得概念を適用する際に遭遇する困難性も上述の八つの条件によってほぼ被い尽されているとあってよいであろう。資本利得の発生した農地が売却されない理由を挙げると、(1)増加地代収益の取得、(2)値上りまち、(3)所有者の総所得が低下する(上述の(8)要因)、などが数えられる。(1)の場合は発生資本利得を実現させる一形態に相当する。(2)、(3)の場合、資本利得は未実現である。

従来農業において、人は土地に収穫を期待して働きかけ、毎年ある一定の時期にそれを取り入れることにより生計を立ててきた。所得は物量としての毎年の収穫であったし、資本もまた物的な事物としての土地であった。伝統的な農業社会で長期にわたり利用される土地は沈下固定された資産と見なされ、土地から生ずる収穫物は、土地の物的価値をきずつけることなく消費可能なものであるかぎりにおいて所得と考えられた。このような所得概念のもとでは資本利得発生は予想されなかった。現在一般に使われている所得概念(資本価値をきずつけない範囲で消費可能な生産物)は、その根本において農業が主たる産業であった経済状態のもとで形成された所得の性格をもっている。<sup>6)</sup>

また、家督相続制の伝統のもとで資本利得の概念の生成を期待するのも無理であった。家督相続制のもとでは、相続人は物的な元本としての相続財産について処分権をもたず、それから分離可能な果実ないし収穫物に対しての

6) 泉 成行稿「異常項目(キャピタルゲインおよびロス)の会計上の取扱い」『大阪大学経済学』19巻4号(1970年3月)P.37.

み処分権を保有するものとみなされた。したがって、相続人はたとえ相続財産の価値が増大しても、それを販売し、その価値増分を消費する権利をもたないことにより、この価値の増大は所得と考えられなかった。

このような伝統はわが国やイギリスにおいてははっきりと認められるところである。他方、アメリカでは土地が豊富で、祖先の土地を保存しようとする傾向がさほど強くならなかった。また、資本利得の発生する機会も多かったため、通常の所得と資本利得とを区別する意識が旧開国ほど強くない。(イギリスでは当期業績主義、アメリカでは包括主義<sup>7)</sup>といった会計原則上の差異がこれを反映している。

家督相続制がくずれるにつれ、また農業経済の貨幣化が進展し、貨幣所得概念が普遍化するにつれ、物量タームの所得概念から貨幣タームの所得概念への転化が起るとともに、資本利得概念の現実的根拠が与えられるに至っているといえよう。農地の農外転用の急激な増加がその加速要因である。

従来の物的資本概念からすれば、土地資本利得は所得ではない。資本資産はそれから所得をひき出すために所有されているいわば半永久的な所有物であって、利潤を得て販売するため保有されているわけではない。資産の貨幣価値(交換価値)よりは物的価値(使用価値)が中心なのであって、たとえその資産の価値が変動したとしても、それは資産所有者の実質的な経済地位を変えるものでないとされてきた。仮りに利潤を得てそれを販売しても、同一の物的な資産を得るためにはその販売代金を全部再投資することが必要であるから、販売後により豊かになったといえない。それゆえ、資本資産の価値変動は所得に付加されるべきでないと考えられていた。

こうした観念は、しかし、市場経済が進展するにつれ、農業以外の分野での投資機会と所得、就業機会が開かれ、貨幣資本概念、貨幣所得概念が農村に浸透すると同時に現実的基盤を失ってしまったといえることができる。現在のようにいままでの農地に予想もしなかった高価格がつけられ、農業生産以外の経済活動、例えば農外就職、転業(借屋等、家内工業)に向う農家が多くなるに至って、物的資本概念はいまや根底的に消滅しつつあるといえよう。

資本利得は経済活動の動機づけに役立たない点で、したがってまた、どの

7) 泉 成行稿 同上P.37.

程度においても所有者の計画的支出にもとづかない利得である点において、通常の所得と異なるが、貨幣資本概念が支配的となるところでは、やはり所得概念に含まれるものであることを知った。

資本価格の上昇から発生した資本利得は、売却されることによって同時に実現されることになるが、必ずしも発生と同時に売却されるとはかぎらず保持し続けられる場合が多い。しかし、それは資本利得の発生を否定しないばかりか、地代増収が資本利得実現の一形態たりうることを知った。予見された資本利得発生額は通常の所得と同様に、所有者の経済活動に特定の効果を及ぼす。資産所有者の経営能力、制度的規制（農地法、税制）、将来予想などを与件として、資本利得の合理的な処分計画が立てられる。

売却により実現された資本利得は、一般的には、一部が投資され、他の一部が消費されるであろう。保持の場合はすべてが同一資産に再投資されたものと理解することができる。<sup>8)</sup>

資本価格が上昇するたびに資本利得は発生する。年々資本価格が上昇すれば年々資本利得が発生する。先祖伝来の農地の調達原価を知りえないにしろ、前期の農地価格と今期の農地価格の農地価格がわかれば、当該期間の資本利得の期間計算は可能である。

### Ⅲ 農地価格変動要因

農地価格変動要因を農業内部要因と農外要因とに分け、それぞれの要因がどのように農地価格の変動をひき起こすかを定量的に検討しよう。

農地価格変動の農業内部要因としてはまず、(1)農産物価格の上昇がある。農産物価格は過去5カ年間に平均年率8%上昇した。これが地代、地価を上昇させる。いまかりに、地代以外の諸費用が総費用中に占める百分率を70%とし、他の条件を不変と仮定すると、農産物価格の8%の上昇は残余所得としての地代を約27%上昇させる。そして、その価格水準が将来においても持続すると予想されるかぎり、地価をも約27%上昇させるであろう。(2)技術進歩による単位費用の低下も、他の条件を不変とすると、残余所得としての地代を高め、その結果地価を高める。かりに、単位費用が4%低下したとする

8) 所有農地の価格の上昇はその農家の金融担保能力を高めることがこのことを如実に物語っている。

と、地代、地価は13%上昇しうることになる。<sup>9)</sup>

農外要因としては、(1)住宅用地、工場用地、道路用地などの土地需要の急激な増加が挙げられる。農外部門における土地需要の増大は用地価格を騰貴させ、<sup>10)</sup>農地の農外転用を促がす。農産物需要が不変であり、したがって農用地に対する派生需要も不変でありかぎり、農地の農外転用は農地価格を高める。いかえれば、農外転用された土地の農業生産が後背地にその代替地を求める。そのため残存農地に対する需要競争がそれだけ激化（需要増加）し農地価格が騰貴することになる。

いまひとつの農外要因として、(2)インフレ・ヘッジがある。インフレーションが予想される場合、資産を貨幣価値の低落から防護するため、貨幣的資産を物的資産に変換することが有利であろう。その結果、全般的に土地需要が増大し一般的土地価格が上昇する。

これらの考察を前提として農地価格形成要因の回帰分析を行なってみよう。データは農林省統計調査部編『地域農業の動向』所収の経済地帯別都道府県

9) 新しい技術知識、新投入財および実質投入財価格の低下が単位費用の低下を可能とする。こうした「技術進歩」そのものの開発および普及のための費用は農業者以外のものによって負担されていることを認めるならば、費用低下の利益は、残余所得を高めるとしてよいであろう。とくに農産物価格支持制度のもとではそういつてさしつかえない。

10) 同一の土地が農耕地から農外用地に転用されたたとんに地価が10倍にもはね上るのはなぜか。一般に、土地の生産用役は位置および自然的・物理的特性からひき出される。相対的にいって、農業では土地の自然的・物理的条件からくる用役が求められるのに対し、製造業、住宅産業においては位置からくる用役が求められる。土地の位置は技術的にいえば絶対に動かすことのできないもの、経済的にいっても代替性の極めて低いものである。位置のもつ用役はそれ自体専門化しているものであり、位置を異にする土地の間には極めて低い代替性しか見出されない。その結果位置用役の供給は極めて非弾力的となり、そこから農業地代をはるかに越える工業地代、住宅地代が発生することになる。

これに対し、農業生産に必要とされる土地用役は、土地の気象条件、土性、土質に求められ、これらの自然条件は位置を異にする土地によっても共有され、かなり広汎な広がりをもって利用可能である。自然条件にもとづく土地用役は位置の用役ほど代替性を欠くものではない。したがって、前者の用役の供給弾力性は相対的に高く、農業地代はそれだけ低くなる。

しかし、以上の考察からは転用地価が農用地価格より高くなりうることが理解されるだけで、なぜ高くならざるをえないかを明らかにしえない。それを説明するのは買い手間の競争である。上述のような高い工業地代、住宅地代は、土地需要者相互間の競争によって、土地用役利用者の手からもぎとられ、土地所有者の手に落ちることになる。もしこの競争がなければ、転用地価は農地価格と同一でよい。

別データによることにし、クロス・セクション分析を行なう。

農業内部要因の(1)および(2)の要因はいずれも土地純収益を高め、地価を高める。そこで以下の分析では二要因を一括し、土地純収益の変動によってその効果を把握することにする。土地純収益変動要因は農地需要関数のシフト変数である。それに対し農外要因の(1)は農地供給関数のシフト変数である。農外要因の(2)はクロス・セクション分析においては意味がないので除外する。したがって、回帰方程式は次のようになる。

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + u$$

ここに、 $Y$  は中田価格(昭和 36 年)、 $X_1$  は農地純収益(昭和 37~39 年平均)、 $X_2$  は転用地価(昭和 36 年、民間用地)である。この回帰方程式は農地市場の需給構造方程式体系から導出される縮約方程式に相当する。

ところで、土地純収益値に後続 3 カ年平均値を採用したことについては注記を要する。ほんらい、資本価格を決定するのは将来収益の見込額であるから、こうすることに理論上の困難性は発生しない。むしろ理論に忠実であるといえよう。しかし、反面、こうすることは、過去の実績から将来収益見込額を予測し、地価を予測する道を絶つことになる。いいかえれば、モデルの予測性を失なわせることになる。このような欠陥をもつモデルをあえて採用したのは、(1)本稿は要因分析に留まるもので、予測を目的としていない、(2)分析対象期間が極めて動態的な構造変動によって特色づけられており、過去の既知数から将来の未知数を予測するにはあまりにも動態的な状況にある、(3)統計的に最もあてはまりがよい、の三理由による。

計測結果を示すと第 1 表のようになる。パラメーター推定値の実数値が上段に示され、それを標準化した値が下段に示されている。独立変数はそれぞれ異なった単位によって測られているのでパラメーター・実数値のままでの相互比較ができない。単位の差からくるパラメーター推定値の差を除去して相互比較を可能にするのが標準化された値である。

近郊農村においては、転用地価が農地価格形成の場合非常に支配的な影響を示し、農地純収益のそれはネグリジブルであることがわかる。これに反し平地農村、農山村および山村では、農地純収益の影響が強く、転用地価のそれが著しく低いことがわかる。

近年の農地価格の上昇は農外要因のみならず農内要因にもよるものであり、

農地資本利得の概念と計測

第1表

農地価格の回帰分析結果

				パラメーター・実数値			R <sup>2</sup>
				常 数 a <sub>0</sub>	農地純収益 a <sub>1</sub>	転用地価 a <sub>2</sub>	
近	郊	農	村	- 97.486	- .080228 (.10892)	16.334 <sup>*</sup> (1.7539)	.83945
平	地	農	村	393.200	.92596 <sup>*</sup> (.018831)	.14096 <sup>*</sup> (.035302)	.83662
農	山	村					
山	山	村					
パラメーター・標準化された値							
近	郊	農	村		- .0065590	.83026	
平	地	農	村		.47740	.004576	
農	山	村					
山	山	村					

- 注) 1. \* 印は有意水準0.5%でもって0から有意の差のある係数を示す。カッコ内の数字は係数の標準誤差を示す。  
 2. パラメーター・標準化値は上段のパラメーター・実数値に、対応する独立変数の標準偏差の従属変数の標準偏差に対する比率をかけて算出したもので、パラメーター間の大小比較を可能にするための便法である。

第2表

中田価格(農耕用)

年	次	近郊農村	平地農村	農山村	山村
昭	37	584 (100.0)	192 (100.0)	193 (100.0)	190 (100.0)
	38	715 (122.4)	200 (104.2)	193 (100.0)	182 (95.8)
	39	1,076 (184.2)	226 (117.7)	205 (106.2)	197 (103.7)
	40	1,091 (187.7)	271 (141.1)	217 (112.4)	208 (109.5)
	41	1,311 (224.5)	279 (145.3)	236 (122.3)	209 (110.0)
	42	1,617 (276.9)	381 (198.4)	283 (146.6)	235 (123.7)
	43	2,015 (345.0)	531 (276.6)	350 (181.3)	259 (136.3)

〔資料〕 農林省経済局統計調査部『地域農業の動向』

農業での収益性から全く隔離したものでないといえよう。この点を確認するために農地資本利回り率、すなわち、土地純収益を中田価格によって除した値を眺めてみよう。第2表は経済地帯別中田価格を昭和37年から43年の期間について年次別に示したものである。第3表は第2表に対応する土地純収益を示したものである。第4表は前者2表から得られる農地資本利回り率を

第 3 表

土 地 純 収 益

単位：千円/10 a

年 次	近郊農村	平地農村	農山村	山村	(参考)稲作 土地純収益 (平地農村)
昭 37	16.2(100.0)	14.3(100.0)	12.9(100.0)	10.8(100.0)	-
38	16.9(104.3)	15.3(107.4)	14.0(108.7)	11.5(106.5)	-
39	19.1(118.2)	16.3(114.2)	15.3(117.9)	13.2(128.6)	15.7
40	20.7(127.7)	18.9(132.8)	17.0(132.1)	14.6(136.4)	18.2
41	23.4(144.6)	20.8(145.1)	19.1(147.8)	16.9(156.5)	21.0
42	27.8(171.4)	24.6(172.1)	22.2(171.7)	22.7(211.0)	25.8
43	27.5(170.6)	26.3(183.8)	23.4(181.5)	21.3(197.4)	25.4

〔資料〕 農林省経済局統計調査部『地域農業の動向』各年次版

注) 農耕地(田畑) 10 a 当り純生産額に推定土地分配率(0.5)をかけて算定

第 4 表

農地資本利回り率

単位：%

示したものである。第 4

年 次	近郊農村	平地農村	農山村	山村
昭 37	2.8	7.4	6.6	5.7
38	2.4	7.7	7.3	6.9
39	1.8	7.2	7.5	6.7
40	1.9	7.0	7.8	7.0
41	1.8	7.4	8.1	8.1
42	1.7	6.4	7.0	9.7
43	1.4	4.9	6.7	8.2

表によれば、農地資本利回り率が近郊農村を除く地帯では平均 7.2% の周辺にあるが、近郊農村においては昭和 37 年にすでに 2.8% の低さに下落しており、その後年を経るごとに低下の一途をたどり、43 年には 1.4% の

〔資料〕 前掲書

低さである。第 3 表にみるとおり、近郊農村における農地純収益は、その伸び率においてやや低位にあるものの、絶対額は最も高い。しかし、土地の農外需要のインパクトを受けて、農地価格が農用地の収益性を離れて高騰しているところに利回り率の低さの原因があるといえる。近郊農村の農地価格は絶対水準においてはもちろんのこと、上昇率においても他の地帯と大きく開離している。

第 5 表は経済地帯別に田、畑転用地価指数を示したものである。これによると、近郊農村においては他の地帯と対照的に転用地価の激しい上昇傾向がうかがわれる。昭和 43 年の近郊農村の転用地価指数は田地で 680.8、畑地で 576.2 であるのに反し、その他の経済地帯ではいずれも 300 台に止まって

農地資本利得の概念と計測

第5表

田畑転用地価指数

年次	田					年次	畑				
	全国	近郊農村	平地農村	農山村	山村		全国	近郊農村	平地農村	農山村	山村
昭35	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	昭35	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
36	123.5	146.3	119.2	114.7	115.1	36	126.3	144.6	122.3	116.0	114.1
37	134.8	172.9	122.7	125.8	123.4	37	142.9	167.1	133.7	130.9	132.9
38	153.5	216.9	135.4	132.3	128.2	38	166.8	223.2	144.9	137.1	138.7
39	195.9	297.8	162.3	158.2	162.7	39	212.9	286.3	176.3	170.5	178.6
40	243.9	383.7	190.0	194.8	198.1	40	256.8	347.0	202.6	213.4	221.3
41	296.2	462.1	217.2	246.8	231.1	41	291.6	396.2	218.9	268.6	263.7
42	365.9	561.1	282.3	292.3	264.2	42	355.7	484.6	273.7	331.9	289.2
43	441.4	680.8	347.4	363.7	323.6	43	425.3	576.2	344.8	395.1	348.8

〔資料〕：農林省統計調査部編『地域農業の動向』各年次版

注) 昭和40年以降集計方法が変更されているので厳密にはそれ以前と接続しない。39年以前は「公共用以外」の転用地価、40年以降は「住宅用地」への転用地価を示す。

第6表

人為壊廃面積

単位：ha

年次	田					年次	畑				
	全国	近郊農村	平地農村	農山村	山村		全国	近郊農村	平地農村	農山村	山村
昭35	7,860	4,060	2,330	1,060	420	昭35	12,500	4,580	3,670	2,970	1,300
36	11,075	6,391	2,934	1,222	528	36	13,360	5,120	4,248	2,767	1,224
37	12,700	6,420	3,810	1,800	690	37	16,420	4,410	5,870	4,300	1,760
38	14,400	6,820	4,250	2,320	1,020	38	28,000	8,810	8,350	8,730	2,090
39	18,200	8,760	5,510	2,860	1,040	39	29,900	7,500	9,220	9,840	2,660
40	21,300	9,769	6,235	3,778	1,430	40	47,600	12,556	12,927	16,820	5,140
41	17,700	7,480	5,440	3,150	1,240	41	28,800	7,290	9,640	8,520	3,330
42	24,800	11,000	7,240	4,940	1,630	42	58,400	12,300	19,500	20,500	6,120
43	22,400	9,680	6,170	4,860	1,690	43	52,100	11,000	17,900	18,400	4,830

〔資料〕 農林省統計調査部編『地域農業の動向』各年次版

注) 人為壊廃は住宅地、工業用地、道路・鉄道用地、植林農道への転用

いる。

農地資本利回り率を平地農村、農山村および山村の間で比較すると、平地農村での低下傾向に対して、山村での上昇傾向が対比される。農山村では41年までの上昇傾向がそれ以降の低下傾向にとって代られ、山村と平地農村と

の混合型を示しているように思われる。これらの動きを全体として見ると、土地に対する農外需要のインパクトが都市近郊から次第により遠隔へ波及する波状的趨勢が見出される。これを如実に物語るのが第 6 表にみる地帯別人為壊廃面積の年次別推移である。年々の人為壊廃面積は近郊農村で近年頭打ち現象がみられるのに反し、平地農村および農山村で近郊農村のそれを上回る農地転用が発生するに至っている。そして山村がその平地農村および農山村を追いかけていることがうかがわれる。

以上の分析によって、農地価格の変動が農外要因のみならず農内要因にも起因するものであること、近郊農村を除く地帯では農地価格の上昇にはほぼ見合った農地純収益の上昇があり、農地資本利回り率を、最低 4.9%、最高 9.7%、平均 7.2% の水準に保持していることがわかった。<sup>11)</sup>したがって、農地価格上昇に伴ない発生した資本利得は、山村、農山村、平地農村の順に、大なり小なり、増加地代収益の取得というかたちで実現されていると見なすことができる。

#### Ⅳ 農地資本利得の計測

農業所得と比較しうるかたちで、農地資本利得の発生額および実現額を計測しようとするのが本節の課題である。したがって、発生額も実現額も期間計算とする。すなわち、 $t$  期における発生額  $A_t$  は

$$A_t = (P_t - P_{t-1}) \cdot H_t$$

11) 全国ベースで農地資本利回り率を見ると下の表のようになる。

土地純収益、中田価格および土地資本利回り率

	土地純収益	(左同指数)	中田価格	(左同指数)	米価指数	土地資本利回り率
昭和 35 年	13,316	(100.0)	198	(100.0)	100.0	6.725
36	14,605	(109.7)	237	(119.7)	105.0	6.162
37	17,633	(132.4)	255	(128.8)	114.9	6.915
38	18,105	(135.9)	271	(136.9)	142.5	6.681
39	20,030	(150.4)	333	(168.2)	141.6	6.015
40	21,765	(163.5)	343	(173.3)	155.0	6.346
41	25,069	(188.3)	382	(192.9)	168.2	6.563
42	32,201	(241.8)	491	(248.0)	183.4	6.558

資料：「米生産費調査」, 農業会議「田畑売買価格調査報告」

と表わされる。ここに  $P_{t-1}$ 、 $P_t$  はそれぞれ  $t-1$  期末、 $t$  期末における土地価格、 $H_t$  は  $t$  期末における土地面積を示す。

ところで、土地価格には農用地価  $P_1$  と転用地価  $P_2$  とがある。いずれの地価を採用するかをはじめに決めておかねばならない。そこで、 $t$  期においてまだ転用されず農用地（荒し作りを含む）として保持されている土地について、その資本利得発生額  $A_{1,t}$  は次の算式によることとす。

$$A_{1,t} = (P_{1,t} - P_{1,t-1})H_{1,t}$$

ここに  $H_{1,t}$  は前期からひきつづき所有されている農用地面積を示す。

$t$  期において転用された土地については、その資本利得発生額  $A_{2,t}$  は次の算式によることとする。

$$A_{2,t} = (P_{2,t} - P_{1,t-1})H_{2,t}$$

ここに  $H_{2,t}$  は前期まで農用地として所有され、 $t$  期に転用された土地の面積を示す。ここに、 $H_t \equiv H_{1,t} + H_{2,t}$  である。

このような取扱いには問題がある。というのは、転用予定地の取扱いが十分でないからである。農用地  $H_{1,t}$  のなかには転用予定地が混入している。近い将来転用を予定されている土地に対しては、転用地価変動による資本利得（損失）が把握されるべきであろう。このことは値上り待ち土地所有の場合を想定すればわかりやすい。また、植林予定のもとで耕作放棄された土地についてもいえよう。さらに、本節のように実積主義的な取り扱いによるにしろ、今期転用された土地が前期においてすでに転用予定地であったと見なされるならば、 $A_{2,t}$  の計算には  $P_{1,t-1}$  でなく  $P_{2,t-1}$  が採用されねばならないであろう。しかし、転用予定地を知るデータが利用できないのでいまのところ未解決のままになっている。

次に、資本利得実現額の算出法に移ろう。まず、転用地については、すべて売却されるものと見なし、期間発生額  $A_{2,t}$  と期間実現額  $R_{2,t}$  とを等置する。すなわち、

$$R_{2,t} \equiv A_{2,t} = (P_{2,t} - P_{1,t-1})H_{2,t}$$

農用地については、期間実現額  $R_{1,t}$  を次のように算出する。

$$R_{1,t} = r_t \cdot P_{1,t-1} - P_{1,t-1} = (r_t - 1)P_{1,t-1}$$

ここに、 $r_t$  は  $t$  期における土地純収益の対前期比を示す。上の式において、右辺第一項は  $t$  期の土地純収益を前期と同じ利回り率で資本還元した収益地

価を意味する。<sup>12)</sup>もし、 $r_t$  が農用地価の対前期比に等しければ、第一項は  $P_{t-1}$ <sup>13)</sup> となり、資本利得実現額は発生額と等しくなる。

われわれの問題としてゐる資本利得は土地の実質価格の上昇に基づくものであるから、上に示された諸算式に採用される価格、収益は、すべて貨幣価値の変動を除去した実質額でなければならない。デフレーターは農村家計用品物価指数(昭和40年基準)を用いる。田地価格としては中田価格、畑地価格としては中畑価格を用いる。土地改良投資などによる土地等級の上昇による土地資本価値の上昇を、資本利得に算入すべきでないことはいうまでもない。特定等級の土地の価格だけで資本利得を計算するのはこのためである。農地純収益は、年々の不規則変動を除去するため3カ年移動平均値によることにした。純収益の対前期比は、田地についても畑地についても「田畑10a 当り土地純収益指数」によっている。データは農区別、経済地帯別のデータである。資料は農林省統計調査部編『地域農業の動向』による。

計測結果は第7表に示されている。昭和41~43年の3カ年間の全国の農地資本利得発生額は114,510億円(昭和40年価格表示)である。このうち81,194億円(70%)が農用地によるもの、残りの33,316億円(30%)が転用によるものである。全国の資本利得実現額は57,762億円で、発生に対する実現率は50.4%となっている。この実現額のうち土地純収益の増収のかたち<sup>14)</sup>で実現されたもの24,446億円(41.2%)、農外売却によるもの33,316億円(58.8%)である。

昭和40年から43年までの土地価格上昇により、この期間に発生した土地

12) 各期の農地純収益をそれぞれ  $I_{t-1}$ 、 $I_t$  としよう。前期の農地資本利回り率は  $I_{t-1}/P_{t-1}$  である。 $t$  期の収益地価  $P'_t$  は

$$P'_t = \frac{I_t}{I_{t-1}/P_{t-1}} = \frac{I_t}{I_{t-1}} P_{t-1} = r_t \cdot P_{t-1}$$

となる。

13) もし  $r_t$  が農用地価指数を上回る場合は、実現額が発生額を上回るという不合理なことになる。このような場合には実現額を発生額に合致させて処理している。

また、農用地価指数が1.0以上で  $r_t$  が1.0以下の場合、あるいは農用地価指数が1.0以下で  $r_t$  が1.0以上の場合もありうる。このような場合はいずれも実現額をゼロとして処理している。

14) このほかに、農地が農用地として他の農家に売却されるに伴って実現された資本利得が含まれるべきであるが、本稿では脱落している。農地の農業内部での移動率は極めて低く(昭和41年に1.2%)期間計算の数値としては少額なので大きな誤差とはならないであろう。

農地資本利得の概念と計測

第7表

農地資本利得，農業所得，昭41～43

単位：億円，昭40年価格

		発生額	発生額 農業所得	実現額	実現率	農業所得	総合所得 (発生)	総合所得 (実現)
全 国	合計	114,510 (100.0)	1.932	57,762 (100.0)	50.4	59,421 (100.0)	173,772 (100.0)	117,183 (100.0)
	1 農用地	81,194	-	24,446	30.1	<62,122>	-	-
	2 転用地	33,316	-	33,316	100.1	-	-	-
近 郊 農 村	合計	62,669 (54.7)	6.417	22,578 (39.1)	36.0	9,765 (16.0)	72,434 (41.7)	32,343 (27.6)
	1 農用地	44,945	-	4,854	10.8	<9,913>	-	-
	2 転用地	17,724	-	17,724	100.0	-	-	-
平 地 農 村	合計	26,876 (23.5)	.943	15,273 (26.4)	56.8	28,512 (48.1)	55,388 (31.8)	43,785 (37.6)
	1 農用地	19,339	-	7,736	40.0	<29,471>	-	-
	2 転用地	7,537	-	7,537	100.0	-	-	-
農 山 村	合計	22,348 (19.5)	1.387	17,294 (29.9)	77.4	16,108 (27.4)	38,456 (22.1)	33,402 (28.7)
	1 農用地	15,994	-	10,940	68.4	<17,702>	-	-
	2 転用地	6,354	-	6,354	100.0	-	-	-
山 村	合計	2,617 (2.3)	.536	2,617 (4.5)	100.0	5,036 (8.5)	7,494 (4.3)	7,653 (6.5)
	1 農用地	916	-	916	100.0	<5,036>	-	-
	2 転用地	1,701	-	1,701	100.0	-	-	-

注) 1. ( ) 内の数字は上の行の数字の地域シェアを示す。

2. 農業所得欄の < > 内の数字は土地純収益の増収分を含む農業所得を示す。

資本利得を当該期間の農業所得と対比してみよう。対比されるべき農業所得は、資本利得の農業への再投資により発生した収益が差引かれた農業所得でなければならない。この控除額は本稿でいう土地純収益増収額であり、これは資本還元されて土地資本利得に計上されているからである。こうして修正された農業所得は、第7表に示されるとおり、全国値で59,421億である。この所得に対し資本利得発生額114,510億は1.932倍に相当する。その結果、農業所得と資本利得発生額とを合算した農業部門総合所得は、昭和41～43年期において173,772億になる。実現された総合所得だけをとってみても117,183億に達する。これは農地改革の自作農主義の経済効果を示唆する最

も重要なポイントであるといえよう。また、高度経済成長下の農業へのインパクトを評価する上で見逃がされてはならない重要なポイントでもある。

第 7 表は資本利得発生、実現の地域的性格をも示している。近郊農村においては、農業所得の 6.4 倍にのぼる資本利得が発生していると同時に、全国の資本利得の 54.7% がここに集積されている。都市から遠隔地農村に移るにしたがって資本利得は急速に低下する。農業所得の全国シェアでは 8.1% を占める山村が、資本利得発生額ではそのシェアが 2.3% に下落する<sup>15)</sup>。こうして、農地資本利得の地帯別傾斜が農業所得の地域的構成を覆えし、農業所得の地域的構成と全く異った総合所得の地域的構成が形成されている。高度経済成長の利益が近郊農村に厚く、山村に薄いかたちで、農業内部での所得分配様式が著しく変えられることを如実に示しているといえよう。<sup>16)</sup>

## V 経済的意味

農業所得に匹敵、さらには農業所得を大幅に上回る農地資本利得は、農業者の地主としての性格に重みを与えるものである。極端な場合、農地所有者は土地の財産的管理に奔走し、農業生産は余技と化す。<sup>17)</sup> また、持てるものと持たざるもの、恵まれた立地にあるものとそうでないものとの差がいよいよ顕著となりつつあることが読みとれる。

高度経済成長下の農業問題は、中高令層農業労働力の経済的陳腐化の問題である。別名、転職難の問題、労働力のサルベージ・プライス低下の問題とされる場所である。その結果、高度経済成長下において農・非農業間賃金開差は縮小しないばかりか、むしろ拡大傾向を示す。先進諸国で農産物価格支持政策が容易に改善されないものここにその背景があるといえよう。しかし、他方高度経済成長は巨額の農地資本利得を自作農業者に齎らしている。

15) 農山村、山村の一部では、実質農地価格が低下し資本損失を蒙っているところもある。しかし、総計としてみると第 7 表に示されたようにプラスの資本利得が発生していることを注記しておかねばならない。

16) 農地資本利得に対する租税負担として譲渡所得税、相続税、遺産取得税、贈与税を通じての租税負担が考えられる。しかし、本稿では租税負担をいっさい無視している。

17) 農家は兼業所得の増大とともに農地を手放さないばかりかむしろ土地を購入することが見出されている。頼平・稲本志良稿「自作耕地価格の変動要因」『農林業問題研究』第 16 号 (1962 年 2 月) P. 160.

したがって、賃金開差の拡大は所得開差の拡大を意味しない。農地資本利得という財産所得がそこに介在しているからである。そして、年々発生する農地資本利得が、農地法規制のもとでは、農家労働力の移動コストを高めることによって、農家労働力の農外移動を抑えるよう働く<sup>18)</sup>。すなわち、資本利得を分析することにより、従来の労働力移動理論に欠けていたところの賃金開差存続要因を見出すことになる<sup>19)</sup>。

戦後の農家消費関数の研究によれば、消費関数の戦後の上方シフトが指摘されている。この上方シフトの要因がなにであるかについての明解な説明はまだなされていないように思われる。この課題についても総合所得概念あるいは農家の資産水準を分析に導入することが有用な方法であろう。

農地価格は農業での収益性を離れて変動しえないことを認めるならば、現在の農地価格水準の高さが日本農業の発展の阻害条件であると断ずることは正しくない。たしかにいえることは、今後の日本農業は非農業部門からのいままでにない土地需要競争に直面しなければならないと同時に、新しい省力化技術は農地の供給条件を相対的に悪化させるので、農地のいっそうの効率的利用が至上命令となるであろうことである。その過程が農業経営形態の地域的分化を必然化する。地域的農地価格の動向はその反映であるといえよう。土地生産性を犠牲にした経営発展はありえないのである。

しかし、そのことは将来における農地価格の上昇をひき起こすであろう。そして、地価の上昇が予想されるとき、土地所有者は資本利得のいっそうの累積を期待するので、簡単には土地所有権を手放そうとはしないであろう<sup>20)</sup>。

18) 農地資本利得は、短期的に労働力の農外流出の阻止要因として作用するが、長期的には、労働力の農外流出促進要因として作用する。例えば高等教育への投資が資本利得を資金として可能になり、それにより若年層の農外就業機会が拡大されるからである。また賃貸契約の自由化は短期での阻止作用を弱めることになろう。

19) くわしくは、拙稿、'The Supply Price of Labor: Farm Family Workers, in K. Ohkawa, B. Johnston, H. Kaneda (eds.) *Agriculture and Economic Growth: Japan's Experience*, Univ. of Princeton Press, 1969, pp. 222-249.

20) 個別農家はつねに土地純収益の増大を目標として合目的な計画的支出を行なう。その結果地価が上昇するとすると、このような地価上昇に伴う資本増価は農家の計画的支出によるものであるから、偶発的利益としての資本利得と同一視すべきでないという反論がありうる。しかし、本稿では農地所有者すなわち地主としての農家を念頭においている。耕作者、生産経営者としての農家とは区別すべきである。自作農が支配的な現状からすればこれは分りにくい点であろうが、地主制を前提すれば上述の疑点は氷解するであろう。

ここに請負耕作の普及、さらに地主化、小作契約への条件が用意されていることを見出す。一方において経営規模拡大に高い経済性があるとすれば、所有と保有・占用との分離、すなわち賃貸借契約が必然化する。小規模農地の所有は許されても、保有・占用は経済的に罰せられ許されなくなる。それにつれ、この傾向は強化されるであろう。規模拡大指向農家にとってもそれは資本の節約に役立つ。

資本利得の算出に用いられた地価データは、いずれも単純算術平均値である。このことからくる計算結果への制約は大きい。この制約をさけるためには、単純算術平均のかわりに中位数を用いる、あるいは、地域を可能なかぎりブリーク・ダウンすることである。本稿で残された課題の一つである。また、農地価格変動要因の分析において時系列分析が行なえなかった。これも残された課題である。農地資本の増価、資本利得の発生により、農家の資産地位が上昇し、これが農家の生産投資に影響を及ぼすことが予想される。具体的にどのようなかたちの影響があるかは重要な研究課題であるが、これもここで示唆するにとどまる。

# CAPITAL GAINS FROM FARM LAND, CONCEPT AND MEASUREMENT

By  
Yukio Masui

Capital gains from farm land which are not counted in the farm income figure of The Ministry of Agriculture and Forestry are estimated by economic areas (urban, plain rural, mountainous rural and mountain area) of each of thirteen Agricultural Districts for the selected period of 1966—1968. Concept of capital gains from farm land is refined and the realized gains is defined so that the concept of capital gains is definitely applied to farm income accounting. After analyzing the agricultural and nonagricultural factors of rise in price of farm land, rate of the capital gains the realized as well as accrued are estimated based on annual rise in real price of farm land, increment of farm rent and non-farm shift of farm land.

It is found that the capital gains realized come close to the accrued as farm rent (net returns to farm land) follows the rise in prices of farm land in all the areas except urban areas; in the urban areas, the realized gains are dependent on the rate of non-farm shift of farm land. The capital gains from farm land far exceed the national farm income which is corrected for a double counting of incremental farm rent: The capital gains are two times as high as the national farm income. Almost a half of the capital gains is accrued to urban farm land, and thus the regional income distribution of total farm income including the capital gains is considerably distorted with favourable effect on the urban farm owners. Implications of the capital gains from farm land to the land tenure system, outmigration of farm family workers, income distribution, investment and consumption of farm households are suggested in this paper.