

農地のキャピタル・ゲインと農地価格の形成要因

宮 崎 猛

1 はじめに

高度経済成長期以降、農地売買価格と収益還元地価との乖離は拡大してきた。農地価格が比較的安定的に推移している今日においても、売買価格と収益還元地価との較差は拡大こそすれ、決して縮小することはない。その較差はむしろ固定化される傾向にある。

農地売買価格と収益還元地価との較差がみられる要因としては、次の3点が考えられる。第1に、収益還元地価は無限の将来にわたる期待収益の流れを資本還元したものであり、インフレーションが続くと考える場合、期待収益の上昇率も資本還元される。第2に、インフレーション時には、農地は確実な価値保蔵手段である。それゆえ資本還元されるべき期待収益には、その生産的利用により獲得される収益のほかに、インフレ・ヘッジとしての資産保有利得が追加される。インフレーションが続くと考える場合、資産保有利得についてもその上昇率が資本還元される。第3に、農地を人為的に拡大することは限定されており、その存在量はほぼ固定している。それゆえ需要が増加しても、供給量の増加を調整することは困難であり、農地市場は売り手市場となる傾向が強い。

本稿では農地価格の形成要因のひとつとしてキャピタル・ゲイン期待値を考え、農地売買価格と収益還元地価との較差を、キャピタル・ゲイン期待値とその上昇率の資本還元化により説明することが、第1の課題である。第2の課題は、農地市場では農地供給価格が価格決定に大きな役割を果たしていることから、農業内部の要因から農地供給価格を推計し、これと純農村地帯の正常売買農地価格との関係について考察することである。なお後述するように、農地価格の統計値としては、農村地帯のそれを利用しており、本稿では農業外部の地価形成要因については、考察の対象外としている。

2 キャピタル・ゲインの概念と農地評価

(1) インフレーション会計におけるキャピタル・ゲインの概念

一般会計学においてキャピタル・ゲインは、時価（現在原価）と簿価（歴史的な原価）との差額として考えられているが、具体的には次の2つの概念を包含している。第1は、資本金の売却または交換により取得した金額が当該資産の帳簿価額を超える場合に生じる資本利得である。第2は、貸借対照表や財産台帳の記帳により、概念上時価から簿価を控除した差額として、毎年把握される資産保有利得である。ところでインフレーション会計には実質資産保有利

得と名目資産保有利得とを区別して、体系的に把握する結合会計の考え方がある¹⁾。インフレーション会計には、一般物価変動会計と個別価格変動会計との2形態がある。すなわち一般物価変動会計とは、歴史的・原価会計システムを前提とし、その会計数値を一般物価水準の変動を示す指数を用いて修正する会計形態であり、貨幣価値修正を目的としている。これに対して個別価格変動会計は、個別価格の変動に伴う資産価値の修正を目的としている。結合会計とは、これら一般物価変動会計と個別価格変動会計とを結合し、これをひとつの会計システムとして組み立てたものである。この方式は、資産価値修正と貨幣価値修正とを結合することにより、次の2点を目的としている。その第1は、資産価値修正を施した会計数値に対し、さらに一般物価修正を施して、すべての会計数値を同一購買力の実質貨幣単位で示すこと。第2は、資産価値修正により発生する資産保有利得の中から、一般物価水準上昇に起因する架空の資産保有利得部分を分離することである。

結合会計における実質資産保有利得と名目資産保有利得との関係については、図1にその概要を示している。まず資産価値修正を行って、現在原価－歴史的・原価＝名目資産保有利得を計算する。次に一般物価修正を行って、現在原価－修正原価＝実質資産保有利得を計算する。それゆえ名目資産保有利得は、実質資産保有利得と一般物価変動による貨幣価値上昇分とから構成されている。後述する実証分析では、1975年を基準とする米価指数により貨幣価値修正を行ない、実質資産保有利得や実質資本利得の概念を利用し、農地供給価格について考察する。

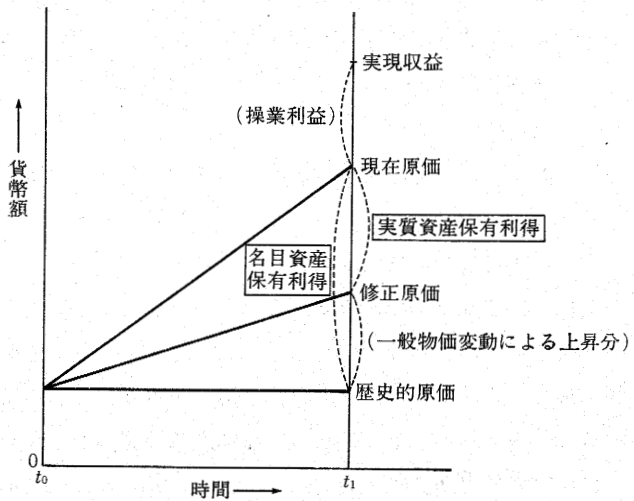


図1 結合会計における実質資産保有利得と名目資産保有利得の関係

(2) 農地評価と農地のキャピタル・ゲイン

農業経営にとり農地は不消耗性の生産財であり、その所有が長期間に及んでいる場合、農地の歴史的・原価あるいは簿価の推計は非常に困難である。それゆえわが国における代表的農家経済簿記では、農地の簿価として固定資産税の農地評価額が採用されている場合が少くない。例えば農水省の農家経済調査は、財産評価原則として原価主義を採用しているが、農地評価については、便法として固定資産税の評価額を用いている。また自計式農家経済簿記は、財産評価原則として時価主義（再調達時価）を採用しており、農地評価については最近の農地売買地価

にもとづき控え目に行なうとしつつも、簡便法として固定資産税の評価額を用いている²⁾。しかし固定資産税の農地評価額は、農地価格統計と比較して極めて低い水準にあるのが実態である。

農地のように用役年数が無限大とみられる財産の評価法に、収益価評価法がある³⁾。農地価格の分析のために、収益価評価法はよく利用されており、農地価格に関する農業内の説明因子として収益還元地価が使われている。また日本不動産研究所の農地価格統計は、収益還元地価に近い水準にある。

本稿では農地の簿価の代わりに収益還元地価を利用して、農地のキャピタル・ゲインを計算する。すなわち農地のキャピタル・ゲイン＝時価－収益還元地価と考える。

- 1) インフレーション時において、取得原価主義会計について、いくつかの問題点が指摘されている。これらの問題点を解決するために、取得原価主義会計の数値に対して何らかの修正を施す会計方法が検討されてきている。この会計方法がインフレーション会計である。インフレーションは、一般物価水準の変動という局面と個別価格の変動という局面との2つに分けて把握することができる。それゆえインフレーション会計は、一般物価変動会計と個別価格変動会計との2形態に大別される。これらインフレーション会計ならびに結合会計については、参考文献[1], [2], [3], [4]参照。
- 2) 自計式農家経済簿記の財産評価原則については、参考文献[5]参照。なお自計式農家経済簿記や農水省の農家経済調査では、資本項目の連続的把握が不十分であり、農地の簿価の連年比較は困難である。それゆえ、これらの農家経済簿記を利用して、農地のキャピタルゲインを把握することは不可能である。また固定資産税の農地評価基準には、実際の売買事例価額のうち不正常要素を取り除いた正常売買価格が用いられているが、その評価額は長期間据置かれており、現在の評価額は極めて低い水準にある。
- 3) 農家経済経営における評価方法のうち、収益価評価法の特徴については、参考文献[7]参照。またわが国の農地価格統計には、耕作目的の地価に限定し、宅地見込地等は除外している日本不動産研究所の統計と、実際売買価格に重点を置いた全国農業会議所の統計とがある。前者の統計では、収益還元地価に近い水準で農地価格が把握されており、後者の統計では農地価格の時価が把握されている。

3 農地価格の形成要因とキャピタル・ゲイン

(1) 農地の収益価評価と農地価格の形成要因

農地の収益価評価の一般式は、以下の通りである。

$$P = \frac{R_1}{1+i} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} + \dots$$

年々の期待収益が一定であり、 $R_1 = R_2 = \dots = R_n = \dots = R$ とすれば

$$\begin{aligned} P &= \frac{R}{1+i} \sum_{n=1}^{\infty} \left(\frac{1}{1+i} \right)^{n-1} \\ &= \frac{R}{1+i} \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - \left(\frac{1}{1+i} \right)^n}{1 - \frac{1}{1+i}} \\ &= \frac{R}{1+i} \cdot \frac{1+i}{i} \lim_{n \rightarrow \infty} \left\{ 1 - \left(\frac{1}{1+i} \right)^n \right\} \end{aligned}$$

ここに $0 < i < 1$ より $\lim_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{1}{1+i}\right)^n = 0$, よって $P = \frac{R}{1+i} \cdot \frac{1+i}{i} = \frac{R}{i}$ である。

但し, P: 現在地価, R: 期待収益, i: 資本還元利率。

ところで農地価格の経営経済的的形成要因には、売り手の採算基準となる農地供給価格と買い手の採算基準となる農地需要価格とがある。実際の地価は両者の相互交渉により決定される。この場合、農地の収益価評価に用いられる期待収益は、売り手と買い手とでは異なる。一般に農地需要価格については、期待収益を農地購入により増加する土地純収益（限界土地純収益）に求めている。また農地供給価格の期待収益についても、農地売却により減少する土地純収益（限界土地純収益）とする説がみられる⁴⁾。しかし近年の農地供給価格については、以下の2つの理由によりその期待収益には実勢小作料を採用することが、適切と思われる。すなわち第1に、近年の実勢小作料は、現代的農地賃貸借の成立・展開および小作料統制制度の廃止により、急激に上昇し、需給関係により決定される傾向が強くなっている。それゆえ近年の農地価格は、土地用役市場において形成される実勢小作料と相互に影響し合っ、推移してきたものと思われる。また第2に、経営面積規模の縮小希望農家が農地供給者であるとするならば、農地売却と農地貸付けとは、当該農家にとって代替関係にある。それゆえ限界土地純収益（農地貸付けにより減少する土地純収益）は、むしろ要求小作料と考えるべきであり、農地供給価格の期待収益には、実勢小作料をとるべきである。この場合、実勢小作料 \geq 要求小作料（限界土地純収益）の不等号関係にある⁵⁾。

1975年を基準とした米価指数による貨幣価値修正後の水田小作料の推移についてみると（図2）、1962年から'72年まで急激に上昇している点に特徴がある。この間農地供給価格の期待収益は、年々上昇することが予想されていたわけである。期待収益 R^s が、今後平均して年率 t % で上昇することが予想されるとき、農地供給価格 P^s は、次式のようになる⁶⁾。

$$P^s = \frac{R^s}{1+i} + \frac{R^s(1+t)}{(1+i)^2} + \frac{R^s(1+t)^2}{(1+i)^3} + \dots + \frac{R^s(1+t)^{n-1}}{(1+i)^n}$$

この傾向が無限年続くと予想され、 $0 < t < i < 1$ の場合、 P^s は①式のようになる。

$$\begin{aligned} P^s &= \frac{R^s}{1+i} \sum_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{1+t}{1+i}\right)^{n-1} \\ &= \frac{R^s}{1+i} \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - \left(\frac{1+t}{1+i}\right)^n}{1 - \frac{1+t}{1+i}} \\ &= \frac{R^s}{1+i} \cdot \frac{1+i}{i-t} \lim_{n \rightarrow \infty} \left\{ 1 - \left(\frac{1+t}{1+i}\right)^n \right\} \end{aligned}$$

ここに $\lim_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{1+t}{1+i}\right)^n = 0$, よって $P^s = \frac{R^s}{i-t}$ ①

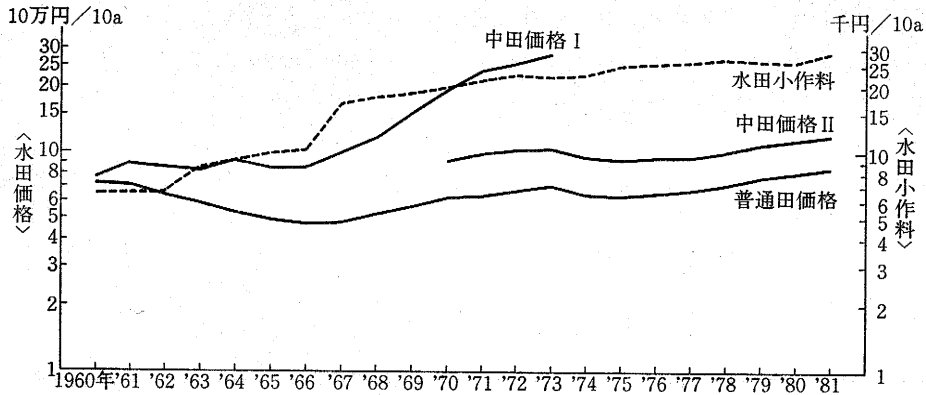


図2 1960年以降における水田価格と水田小作料の実態

- 注 1) 1975年を基準とした米価指数による貨幣価値修正を行なった数値である。
 2) 普通田価格：日本不動産研究所『田畑価格及び小作料調』の全国平均値。
 中田価格Ⅰ：全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』（1973年まで）の都府県平均値。
 中田価格Ⅱ：全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』（1970年以降）の都府県平均値のうち、1970年～'73年は、「市街化区域および市街化調整区域の線引終了旧市町村を除いた旧市町村の田畑売買価格」。1974年以降は、「都計法による線引きが非指定の市町村の農用地区域の田畑売買価格」。
 水田小作料：農水省『米生産費調査』のうち、支払小作料の都府県平均値。
 3) 以下の図も同様である。

(2) キャピタル・ゲイン期待値と農地供給価格

農地供給者について、地価上昇期にはキャピタル・ゲインの実現を予想することができる。n年後に農地供給者が P_n の価格で売却することが予想できる場合、農地供給価格 P^s は②式のようになる⁷⁾。

$$\begin{aligned}
 P^s &= \frac{P_n}{(1+i)^n} + \left\{ \frac{R^s}{1+i} + \frac{R^s}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R^s}{(1+i)^n} \right\} \\
 &= \frac{P_n}{(1+i)^n} + \frac{R^s}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right\} \\
 &= \frac{R^s}{i} + \frac{P_n - \frac{R^s}{i}}{(1+i)^n}
 \end{aligned}$$

すなわち $\left(P^s - \frac{R^s}{i} \right) (1+i)^n = \left(P_n - \frac{R^s}{i} \right)$ ②

但し、 $P^s - \frac{R^s}{i}$ ：現在の農地供給価格のうちの資本利得部分、 $P_n - \frac{R^s}{i}$ ：n年後に期待できる資本利得部分。

②式においては、キャピタル・ゲイン期待値のうち資本利得期待値が、現在供給地価に及ぼす影響について検討されている。この場合農地の収益価評価額は、毎年一定であることが仮定条件となっており、現在供給地価のうちの資本利得期待値は、n年後に予想できる資本利得期

待値を割引き計算した数値に等しいことを②式は示している。

次にキャピタル・ゲインのうち資本利得の代わりに、毎年の資産保有利得を導入してみる。この場合年々の資産保有利得は一定と仮定する。

$$\begin{aligned} P_n - P^s &= \frac{G}{1+i} + \frac{G}{(1+i)^2} + \dots + \frac{G}{(1+i)^n} \\ &= \frac{G}{i} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right\} \\ &= \frac{G}{i(1+i)^n} \{(1+i)^n - 1\} \dots\dots\dots ③ \end{aligned}$$

但し、G：年々の資産保有利得。

③式から $P_n = P^s + \frac{G}{i(1+i)^n} \{(1+i)^n - 1\}$ となり、この式を②式に代入すると④式になる。

$$\begin{aligned} \left(P^s - \frac{R^s}{i} \right) (1+i)^n &= \left(P^s - \frac{R^s}{i} \right) + \frac{G}{i(1+i)^n} \{(1+i)^n - 1\} \\ P^s - \frac{R^s}{i} &= \frac{G}{i(1+i)^n} \dots\dots\dots ④ \end{aligned}$$

④式は年々の資産保有利得 (G) が大きい程、また資本利得の実現できる年数 (n) が短期間である程、現在供給地価に占めるキャピタル・ゲイン期待値の比重が大きくなることを示している。

(3) 期待収益とキャピタル・ゲイン期待値とが上昇する場合の農地供給価格

前節では、農地供給者の期待収益 R^s と年々の資産保有利得 G とが、毎年一定であることが仮定条件となっていた。本節では、期待収益と資産保有利得とが、年々一定率で上昇して行く場合を考える。②式から、期待収益 R^s が毎年 $t_1\%$ ずつ上昇することが予想されるとき、農地供給価格 P^s は次のようになる。

$$\begin{aligned} P^s &= \frac{P_n}{(1+i)^n} + \left\{ \frac{R^s}{1+i} + \frac{R^s(1+t_1)}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R^s(1+t_1)^{n-1}}{(1+i)^n} \right\} \\ &= \frac{P_n}{(1+i)^n} + \frac{R^s}{i-t_1} \left\{ 1 - \left(\frac{1+t_1}{1+i} \right)^n \right\} \dots\dots\dots ⑤ \end{aligned}$$

また資産保有利得 G が、毎年 $t_2\%$ ずつ上昇することが予想されるとき、③式から

$$\begin{aligned} P_n - P^s &= \frac{G}{1+i} + \frac{G(1+t_2)}{(1+i)^2} + \dots + \frac{G(1+t_2)^{n-1}}{(1+i)^n} \\ &= \frac{G}{i-t_2} \left\{ 1 - \left(\frac{1+t_2}{1+i} \right)^n \right\} \end{aligned}$$

よって $P_n = P^s + \frac{G}{i-t_2} \left\{ 1 - \left(\frac{1+t_2}{1+i} \right)^n \right\}$ ⑥

⑤式に⑥式を代入すると農地供給価格 P^s は次のようになる。

宮崎 猛：農地のキャピタル・ゲインと農地価格の形成要因

$$P^s = \frac{R^s}{i-t_1} \cdot \frac{(1+i)^n - (1+t_1)^n}{(1+i)^n - 1} + \frac{G}{i-t_2} \cdot \frac{(1+i)^n - (1+t_2)^n}{\{(1+i)^n - 1\}}$$

ここに簡略化のため、nは無限年に近い程度に長期間とし、 $0 < t_1, t_2 < i$ と仮定すると、前式は次のように簡単な式となる。

$$\lim_{n \rightarrow \infty} \frac{(1+i)^n - (1+t)^n}{(1+i)^n - 1} = 1 \text{ より,}$$

$$P^s = \frac{R^s}{i-t_1} + \frac{G}{(i-t_2)(1+i)^n} \dots\dots\dots \textcircled{7}$$

以下では⑦式を基本とし、次の2つの農地供給価格を推計して、農地価格の形成要因について考察する。

農地供給価格 A : $P^s = \frac{R^s}{i-t_1}$

農地供給価格 B : $P^s = \frac{R^s}{i-t_1} + \frac{G}{(i-t_2)(1+i)^n}$

なお対象とする農地価格は、転用地価の影響を極力排除するため、日本不動産研究所の普通田価格と全国農業会議所の中田価格のうち、1969年までは全体の都府県平均値（中田価格Ⅰ）と'70年以降は都計法による線引きが非指定の市町村を対象とした都府県平均値（中田価格Ⅱ）とを利用している（図2）。

- 4) 農地供給価格の期待収益に限界土地純収益をとる説については、参考文献[8],[9]を参照。また中嶋氏の場合、土地用役市場が存在せず、小作料相場が形成されていないことが、限界土地純収益を農地供給価格の期待収益とする考え方の仮定条件となっている。
- 5) 農地改革以前には、農地価格と小作料との間に強い相関関係がみられたことも、農地供給価格の期待収益に、実勢小作料を採用する1つの根拠になると思われる。なお要求小作料と実勢小作料の関係については、参考文献[13]参照。
- 6) 期待収益が年々一定率で上昇する場合の農地の収益価評価の一般式については、参考文献[10],[12],[14]参照。
- 7) 農地価格理論に資本利得期待値を導入した文献としては、参考文献[8],[10],[12],[14]参照。しかし4者の計算式についてみると、原式は同一であるが、式の展開は4者それぞれに異なっている。本稿では[12]において展開されている式を参考にして、資本還元利率=割引率として計算した。なお農地価格理論に毎年資産保有利得期待値を導入した式は、本稿以外にみられなかった。

4 インフレーション時における農地供給価格の推計と農地売買価格の実態

1960年以降における水田小作料の推移についてみると（図2）、1960年代の水田小作料は、年平均11%の高い上昇率で推移している。これに対して1970年以降の水田小作料は、年平均4%の低い上昇率で推移している。以下では水田小作料の年平均上昇率の差異から、1960年以降の農地供給価格を、上記の2つの時期区分に対応して推計する。

(1) 実勢小作料の高率上昇期における農地供給価格と農地売買価格

1960年代における水田供給価格の推計と水田価格の実態については、図3に示してみる。図のうち水田供給価格Aは、 $i=8\%$ 、 $t_1=5\%$ 、 R^0 =水田小作料として計算した結果である。この場合、 $t_1=5\%$ と実際の年平均上昇率よりも低水準に評価しているのは、以下の理由による。すなわちこの時期以降、現代的農地賃貸借が普及し、統制小作料を大幅に上廻るヤミ小作料が、地域の土地用役市場における小作料相場として成立してくる。それゆえ統計上、実勢小作料は統制小作料を中心とした低い水準からヤミ小作料を中心とした高い水準へと急上昇したように把握できる。しかし農地供給者の期待収益には、現代的農地賃貸借における実勢小作料が採用されるべきであり、当時期におけるヤミ小作料の上昇率は、それ程高くなかったものと判断できる。

水田供給価格Bは、水田供給価格Aと同様の仮定条件の他、 $t_2=6\%$ 、1960年現在の $G=12.0$ 千円、 $n=10$ 年として計算している。

1960年代は、普通田価格と中田価格Iとが乖離し始め、その較差が急速に拡大した時期である。一般に普通田価格は、収益還元地価に近い水準にあると考えられており、この時期に農地の時価と収益還元地価とが乖離し始め、その較差が拡大し、農地のキャピタル・ゲインへの期待が農地供給者に意識されてきたものと思われる。また実勢小作料が上昇し、小作料収入を期待収益とする農地供給価格が成立してきたのも、この時期である。農地供給価格Aと普通田価格、農地供給価格Bと中田価格Iをそれぞれ比較すると、いずれも1960年代後半期に入って、農地供給価格が実際の地価に近似した水準になる(図3)。このことは、1960年代後半期以降普通田価格は、小作料収入を期待収益とする農地供給価格を下限に形成される傾向が強まり、また中田価格Iは、農地供給価格Aにキャピタル・ゲイン期待値を加えた農地供給価格Bを下限に形成される傾向が強まったことを示している。

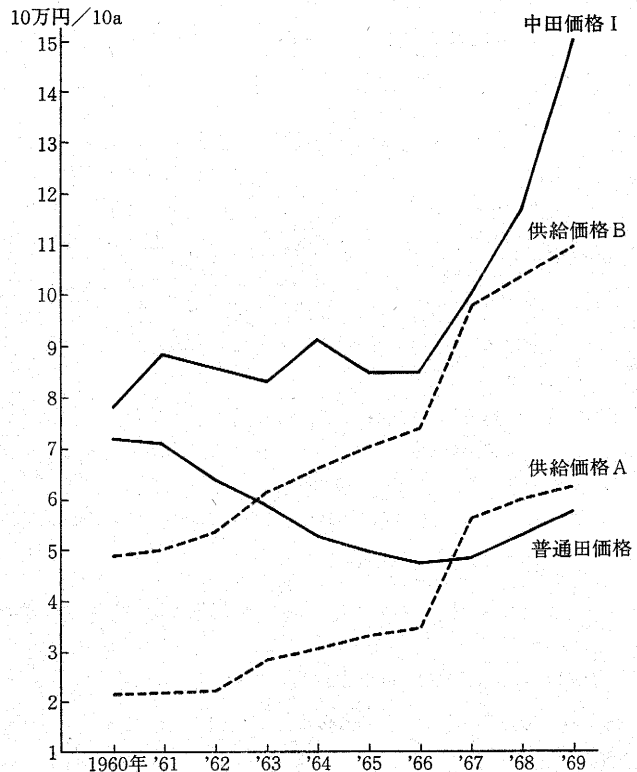


図3 1960年代における水田供給価格の推計と水田価格の実態

(2) 実勢小作料の低率上昇期における農地供給価格と農地売買価格

1970年以降、水田小作料は比較的緩慢に上昇している。この時期における水田供給価格の推計と水田価格の実態については、図4に示してある。図のうち水田供給価格Aは、 $i=8\%$ 、 $t_1=4\%$ 、 R^s =水田小作料として計算した結果である。また水田供給価格Bは、水田供給価格Aと同様の仮定条件の他、 $t_2=4\%$ 、1975年現在の $G=26.0$ 千円、 $n=10$ 年として計算した結果である。水田小作料の年平均上昇率は、実際の上昇率に準拠して4%とした。

1970年代以降、普通田価格と中田価格Ⅱとは比較的併行して、推移している点に特徴がある。それゆえ農地の時価と収益還元地価との比例関係は、キャピタル・ゲイン期待値を農地価格の形成要因とした④式と⑦式とにより、充分説明できる。またこの時期の農地供給価格Aと普通田価格、農地供給価格Bと中田価格Ⅱをそれぞれ比較すると、いずれも農地供給価格が実際形成される地価の下限となっている傾向がみられる。このことは1960年代後半にみられた、普通田価格と中田価格Ⅱとがそれぞれ農地供給価格AとBとを下限に形成される傾向が、'70年代に入っても継続され、固定化されていることを示している。

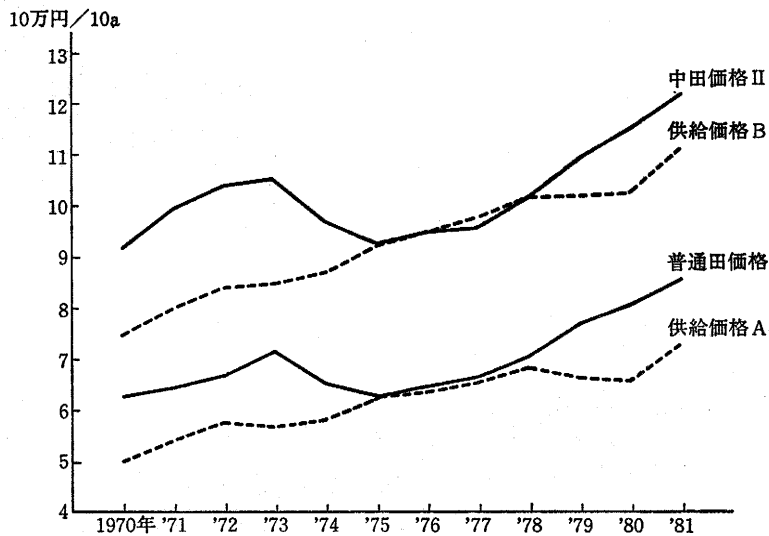


図4 1970年代以降における水田供給価格の推計と水田価格の実態

5 む す び

本稿では、実勢小作料とキャピタル・ゲイン期待値が上昇することを仮定条件として、インフレーション時における農地供給価格の理論とその推計値について考察した。特に農地売買価格と収益還元地価との較差は、農地供給者におけるキャピタル・ゲイン期待値とその上昇率を資本還元することにより、説明可能であることを明らかにした¹⁾。また近年では実勢小作料を期待収益とする農地供給価格が、農地価格の形成要因として顕在化しており、この場合農地供給価格が売買価格形成の下限となっていることを明らかにした。

ところで本稿は、全国データを利用して農地供給価格を推計したが、その場合キャピタル・ゲイン期待値は、便宜的に計算されている。キャピタル・ゲイン期待値の確乎とした計算根拠は、地域レベルの実態調査を基礎とした実証的研究により、明らかにできるものと思われる。すなわち出作方式を前提とした代替地取得による農地市場の広域化と、転用地価の間接的影響を受けた高い代替地価格の成立とが、農地におけるキャピタル・ゲイン期待値を上昇させる主要因であると考えられる。この点の解明は今後の課題としたい。

- 1) 農地売買価格と収益還元地価の較差については、これまで家族労賃の評価方法の差異や転用地価の変動により説明されてきた。前者については参考文献[15]、後者については参考文献[14]参照。

参 考 文 献

- [1] 白鳥庄之助「インフレーション会計の基礎」、『企業会産計』32巻8号，昭和55年8月。
- [2] 加古宜士「結合会計」、『企業会計』32巻8号，昭和55年8月。
- [3] 白鳥庄之助「貨幣価値変動会計と個別価格変動会計の結合」，森田哲彌『体系近代会計学Ⅶ，インフレーション会計』，昭和57年11月5日，中央経済社。
- [4] 玉田哲八『企業利益計算論』，昭和57年5月10日，中央経済社。
- [5] 阿部亮耳「農業経営とインフレーション会計」、『農業会計の展開』，昭和56年7月5日，明文書房。
- [6] 『のびゆく農業582—農地のキャピタル・ゲインと農業』，1980年12月25日，農政調査委員会。
- [7] 頼平『農家経済経営論』，昭和46年12月20日，明文書房。
- [8] 中嶋千尋「農地の価格理論」，篠原泰三『農業土地資本の研究』，1973年5月30日，東京大学出版会。
- [9] 仙田久仁男『地代理論の諸問題』，1981年，法律文化社。
- [10] 阪本楠彦『地代論議義』，1978年11月25日，東京大学出版会。
- [11] 阪本楠彦『土地価格論』，1982年6月5日，御茶の水書房。
- [12] "Factors Affecting Farmland Values in the United States" by John E. Reynolds and John F. Timmons, February 1969, Agr. and Home Eco. Experiment Station, Iowa State Univ.
- [13] 官崎猛「実勢小作料の地域間較差の実態とその形成要因」、『農業計算学研究』第13号，1980年6月。
- [14] 頼平・稲本志良「自作耕地価格の変動要因分析」、『農林業問題研究』4巻4号，1968年12月。
- [15] 梶井功『農業生産力の展開構造』，1961年8月15日，弘文堂。