

# 農地賃貸借の諸類型と小作料の形成要因に関する一試論

——土地用役供給者の要求小作料について——

宮 崎 猛

## 1 は じ め に

本稿では次の2つを課題としている。第1に現存する農地賃貸借について借入側の権利に視点を置いて分類・区分すること。第2に従来の土地用役市場における小作料形成理論の中で欠けていた地主的土地用役供給者の要求小作料について理論的に検討し、実証することである。

土地用役市場における小作料の決定は借入側の支払可能小作料と貸付側の最低要求小作料の相互交渉によって行われる。ところで従来検討されてきた貸付側の要求小作料は土地用役市場に新規参入した土地用役供給者についてのそれであった。それゆえ地主的土地用役供給者の要求小作料については格別の検討もなされず、むしろ地主的土地用役供給者の要求小作料は新規参入した土地用役供給者の要求小作料に従うという前提条件の下に置かれてきたといえる。

また従来の小作料形成理論においては第1にいかなる土地用役市場においても借入側の支払可能小作料 $\geq$ 実勢小作料 $\geq$ 貸付側の最低要求小作料であること。第2に貸し手市場においては借入側の支払可能小作料に近い水準で実勢小作料が形成されるという理論的前提があった。しかしこの場合実勢小作料を決定する要因が何であるかについての分析が回避されていた。本稿では土地用役市場において借入側が多数存在し、貸付側が少数である（貸し手市場である）場合には、不完全競争市場の理論が妥当することを前提に、貸付側の最低要求小作料が実勢小作料の決定要因となることを明らかにする。

なお上記課題の分析のために農林水産省農政課が昭和52年度に行った農用地利用関係事情調査（小作事情調査）結果を利用した。調査対象となった7地区はいずれも借入側の慣行的権利が強い事例であり、地主的土地用役供給者の要求小作料を考察する上で格好の事例である。

## 2 借入側の権利に基づく農地賃貸借の分類

### ① 借入側の権利

土地用役の利用者である借入側の権利は耕作権または使用収益権と言われている。その具体的な権利内容は農地改革以前に存在した多様な慣行小作権を見れば明らかであるが、大部分は

現存する農地賃貸借においても調査できる。借入側の使用収益権は大きく区分すると地上権、永小作権などのように一種の商品として交換取引の对象となり、権利に対価の生じる物権と賃貸借、使用貸借のように権利内容が一時的、流動的な債権の2種類がある。現存する農地賃貸借の大部分については民法上の債権の範囲内で解釈可能である。

借入側の権利である使用収益権はさらに細分すると次の5つに区分できる<sup>1)</sup>。

i) 物権として耕作権を売買する権利

農地改革以前は借入側が他の耕作者に耕作権を売却する慣行が存在した。しかし現行農地法の下では借入側が耕作権を移転する場合、貸付側の承認が必要であり、この慣行は見られない。現在では賃貸借の解約時に離作補償<sup>2)</sup>として借入側のこの権利が顕在化するだけである。

ii) 費用償還請求権

民法第3編第2章第7節に明記された借入側の権利である。借入側が賃貸借契約を終了した時点で借入側の投資した土地資本の回収、土地と関連した維持修繕費の返還を確実にするための権利である。現在ではこれらの費用償還は離作補償の一形態として行われている。

離作補償には前述した物権的側面と債権的側面がある。借入側の費用償還請求権は民法上は債権である賃貸借に属する権利であり、耕作権の対価としての性格をもつ離作補償は民法上物権である。解約に際して支払われた離作料がいずれのものであるかはその地域の離作補償慣行や解約に至った経過、当事者の離作料に対する考え方などにより規定される。

iii) 賃貸借契約の継続権

借入側と貸付側相方において賃貸借契約が自動的に継続されるものと了解されている場合に、借入側に契約継続権が存在するわけである。賃貸借契約を一定期間に限定している場合、その期間内は借入側の契約継続権が存在する。また契約継続権を確保するために借入側が契約小作料+ $\alpha$ を貸付側に支払う場合もある。しかし典型的な契約継続権とは永小作権や農地改革残存小作地の場合のように長期間貸付側の承認なしに契約が続くことを言う。

iv) 小作料減免権

この場合農業経営の危険負担をする主体が借入側であり、定率あるいは定額、定量物納小作料を貸付側に支払うことが前提となる。したがって危険負担の主体が原則として貸付側にある請負耕作については小作料減免権は存在しないことになる。小作料の減免は借入側の耕作する借入地において一時的に農作物への被害が発生したり、借入側が小作料を前納した場合などに顕在化する。

v) 経営主宰権

栽培品種の決定権や農業経営に係わる経費の負担主体に帰属する権利である。請負耕作の場合は借入側に経営主宰権の帰属する場合とそうでない場合が存在する。農協の経営受託事業にのった経営受委託の場合、経営主宰権は借入側に帰属するが、部分作業受委託は貸付側に経営

主宰権が帰属する。

② 農地賃貸借の分類

第1表は借入側の権利に基づいて農地賃貸借を分類した結果である。この場合現存する農地賃貸借類型は農地改革残存小作地、農地法上正規の賃貸借、農用地利用増進事業にのった賃貸借、これらいずれにも該当しないヤミ小作の5つである。なお表では参考のため農地改革以前に存在していた永小作権に類似した慣行小作権と現在の請負耕作を例示してある。

農地改革以前の慣行小作権のある小作地については地主の承認を必要としない耕作権の自由な売買（物権としての売買権）が小作人には可能であったし、費用償還請求権以下の4つの権利も小作人に帰属していた。しかし農地改革残存小作地については費用償還請求権以下の4つの権利が借入側に帰属することは慣行小作権のある小作地と同様であるが、耕作権の売買権については農地法により制限されている。物権としての耕作権の売買は地主の承認があった場合にのみ可能である。農地改革残存小作地では原則として統制小作料が適用されており、実質的な契約期間は長期にわたっている。

農地法上正規の賃貸借は昭和45年の農地法改正以前のものと改正以後のものとは小作料水準と契約期間に大きな違いが見られる。表では改正以後の農地賃貸借について示してある。農地法改正以前の正規の賃貸借は統制小作料が遵守されており、契約期間が長期あるいは10年間であるのに対して、改正以後の正規の賃貸借においては標準小作料あるいはそれ以下の水準で小作料が決定されており、契約期間も3～10年であった。それゆえ借入側の権利についての両者の違いは契約継続権が比較的に長いか短いかだけであり、物権としての耕作権の売買権が借入側に無いこと、費用償還請求権、小作料減免権、経営主宰権が借入側に帰属している点は両者に共通している。

第1表 農地賃貸借の諸類型と借入側の権利

権利の種類	慣行小作権のある小作地	農地改革残存小作地	農地法上正規の小作地	利用増進事業による小作地	ヤミ小作	請負耕作
物権としての売買権	○	△	×	×	×	×
費用償還請求権	○	○	○	○	×	×
契約継続権	○	○	△	×	×	×
小作料減免権	○	○	○	○	△	×
経営主宰権	○	○	○	○	○	△
小作料水準	—	統制小作料	標準小作料以下	標準小作料	標準小作料の1.5～3倍	—
実質的契約期間	—	長期	3年～10年	3年	1年	—

注 1) 農林省農政課の昭和52年度農用地利用関係事情調査（小作事情調査）結果より集計・作成した。

2) ○は権利がある場合、×は権利がない場合、△はどちらともいえない場合を示す。

3) 小作料水準や実質的契約期間は調査結果を表示した。

農用地利用増進事業にのった賃貸借が1事例あった。この場合標準小作料が適用されており、契約期間は3年である。借入側に帰属する権利は費用償還請求権、小作料減免権、経営主宰権である。

ヤミ小作は契約が口頭で行われ、毎年契約が更新される。この場合貸付側は非常に強い立場にあり、借入側の権利は非常に弱い。ヤミ小作の特徴は次の3つである。第1に借入側の権利が非常に弱く、離作補償は認められていない。第2に契約期間は1年であり、貸付側の都合によっていつでも返還してもらえる。第3に小作料の契約が当事者の事情などにより自由に決定される。調査地区のヤミ小作料は10a当たり1俵～5俵と地区によって多様に決定されていたが、各地区の標準小作料と対比してみたら1.5～3倍の範囲内であった。ヤミ小作における借入側の権利について経営主宰権はいずれの場合も存在するが、小作料減免権については存在する地区と存在しない地区があった。

請負耕作の場合第1表にある借入側の権利は原則として請負耕作の受託者にはすべて帰属しないが、請負耕作のうち経営受委託については経営主宰権が受託者に帰属する場合もある。

第1表の農地賃貸借諸類型は同一土地用役市場において併存しており、複数の小作料が存在する場合が多い。また農地改革以前の慣行小作権や残存小作地における借入側の慣行的権利が現在の農地賃貸借（ヤミ小作など）の契約内容に少なからぬ影響を与えている点も見のがしえない。

### 3 借入側の慣行的権利と土地用役市場における小作料形成の実態

借入側の慣行的権利とは賃貸借契約の解除時に貸付側から離作補償を受ける権利ならびに契約継続権が借入側に留保されている場合を総称した概念である。第1表に示した借入側の権利内容で言えば物権として耕作権を売買する権利、費用償還請求権と契約継続権が慣行的に顕在化している場合を借入側の慣行的権利と呼称する。このような事例は地域的に限定して存在しているし、農地賃貸借の諸類型の中でも農地改革残存小作地においてのみ見られる。

借入側の慣行的権利が政策的に保障されている農地賃貸借類型である農地改革残存小作地とそれに対する貸付側の反発の結果近年発生してきたヤミ小作とは同一集落内において共存している。各々の農地賃貸借について独自の契約期間と小作料が存在するわけであり、小作料の形成要因のひとつとして異なる農地賃貸借類型間の相互作用も重要であろう。

本稿ではとくにヤミ小作料を土地用役市場における競争構造によって成立した価格としてとらえ、ヤミ小作料の形成要因として農地改革残存小作地においてみられる借入側の慣行的権利がどのように作用しているかについて分析する。

第2表は調査地区における農地改革残存小作地とヤミ小作の実態について示している。調査

第2表 各地区における農地改革残存小作地とヤミ小作の実態

地 区		愛知県 Y町	茨城県 T市	福岡県 O市	新潟県 T町	宮城県 N町
農 地 改 作 地	契 約 期 間	1 年 更 新	10 年 更 新	長 期	長 期	1 年 更 新
	10 a 当り小作料	統制小作料	統制小作料	{統制小作料 {15千円~24千円	{統制小作料 {30千円~3 俵	統制小作料
ヤ ミ 小 作	10 a 当り小作料	1 俵	1.5俵~2 俵	4 俵~5 俵	3 俵	4 俵~4.5俵
	発 生 年 度	昭 和 49 年	昭 和 38 年	昭 和 48 年	昭 和 40 年	昭和40年代後半
	発 生 状 況	極 く 一 部	活 発	一 部	活 発	請負耕作活発
標 準 小 作 料		12千円(420kg)	20千円	31千円(600kg)	30千円(520kg)	21千円(480kg)
土 地 用 役 市 場 の 構 造		借 り 手 市 場	借 り 手 市 場	貸 し 手 市 場	貸 し 手 市 場	貸 し 手 市 場

- 注 1) 農林省農政課の昭和52年度農用地利用関係事情調査(小作事情調査)結果より集計・加工した。  
 2) ヤミ小作における各地区の土地に関連する費用負担について：愛知県 Y町、茨城県 T市、福岡県 O市、宮城県 N町では、土地改良区費、水利費、共済掛金、同賦課金、税金は貸付側負担、新潟県 T町では土地改良区費が貸付側負担、水利費、共済掛金、同賦課金、税金は借入側負担。

対象となった地区は全部で7つであるが、分析に必要な資料の収集が可能であった5地区について表示した。表では水稻作付け目的の農地賃貸借におけるヤミ小作料に限定して示してあるが、土地に関連する費用(土地改良区費、水利費、共済掛金、同賦課金、税金など)の負担主体が地区によって異なる。それゆえ地区相互間の比較が可能となる小作料の実質金額は表示してある小作料相場より多少誤差が生じる。例えば新潟県 T町の場合、他の地区と比較するための実質小作料は表示された相場の3俵よりは多少大きくなる。しかし本稿で検討すべき課題については、この誤差の影響が少ないので、第2表の小作料相場を地区相互間で比較可能な小作料とする。

第2表の特徴は、土地用役市場の構造がヤミ小作水準を決定する要因であるが、これがまた農地改革残存小作地にも影響を与えている。政策的に保護されてきた農地改革残存小作地における借入側の権利もヤミ小作の影響を受け漸次変容しつつある。その変容の時間的速度と内容は土地用役市場の構造に大きく影響されていると思われる。表示されている地区はすべて伝統的に借入側の権利が強かった事例であり、残存小作地に関する契約期間や小作料の変容は比較的緩まんに進んでいる。残存小作地の変容については一方で土地用役市場が借り手市場の地区では小作料は統制小作料が遵守されており、契約期間がヤミ小作あるいは農地法上正規の賃貸借と同一条件となる点に特徴がある。他方で貸し手市場の地区では契約期間は従前のおりであるが、小作料については一部の残存小作地において統制小作料が除外されている点に特徴がある。貸し手市場においてはヤミ小作料と統制小作料の間の較差があまりにも大きいため、まず小作料面での残存小作地の変容が貸付側にとって希望されるためであろう。

#### 4 地主的土地用役供給者の要求小作料

##### ① 土地用役市場における従来の小作料形成理論

土地用役市場における小作料の決定は前述したように借入側の支払可能小作料と貸付側の最低要求小作料の相互交渉によって行われる。ところで土地用役供給者（貸付側）にとってその要求小作料を考える場合、経済行動の主体としては次の2類型に区分できる。第1は土地用役市場に新規参入した土地用役供給者である。農地の耕作能力を今なお保持しており、農業経営者と土地用役供給者の職能が常に代替可能な状態にあり、その意味で流動的立場にある土地用役供給者である。第2はすでに農地の耕作能力を喪失した、農外就業に専従している土地用役供給者である。農業経営者と土地用役供給者の職能が断絶した状態にある地主的土地用役供給者である。

従来の小作料形成理論における要求小作料は上記2類型のうち、前者のそれだけが検討されてきた<sup>9)</sup>。この場合の要求小作料は貸付側が農地を貸し付けたことにより減少した土地純収益額（限界土地純収益）である。ところで地主的土地用役供給者については自己の農業収益等を基礎に小作料を要求する根拠はなく、前者の要求小作料の影響を受ける消極的立場にあるとして従来の理論においては検討の対象外に置かれてきた。たしかに前者の要求小作料は人的分配概念上の代替収入である農業経営における土地純収益を基礎に計算できるが、果たして地主的土地用役供給者は自己の要求小作料を算定する経済的根拠をもたないのであろうか。地主的土地用役供給者は年々の小作料取得者であるとともに農地の所有者である。したがって年々の小作料収入と1回限りの所有権売却収入とを比較考量して、農地を賃貸に出すか売却するかの意志決定を行うわけであるから、地主的土地用役供給者の要求小作料は地価に計算基礎をもっている。その地価が何であるかについては次節で分析する。

土地用役市場は他の生産財市場とは異なる次のような特徴をもっており、場合によっては完全競争市場の理論が適用できない事例も存在する。①農地の立地は固定しており、移動不可能である。それゆえ土地用役の取り引きは場所的に限定され、土地用役市場は限定された地域内で成立する傾向がある。この特徴は完全競争の必要条件のうち、i) 多数の需要者・供給者の存在、ii) 参入と退出の自由の2つに制限を与える場合も存在する。②農地は規格化できない生産財であり、農地の性状や気象条件などによりその質は多種多様である。それゆえ特定の農業経営の土地用役需要が特定の農地に限定されたり、複数の小作料が形成されたりする傾向がある。この特徴は完全競争の条件のうち iii) 取引される財の同質性に制限を与える場合も出てくる。以上2つの土地用役市場の特徴から小作料形成理論についても、場合によっては完全競争市場の理論よりも不完全競争市場の理論を適用する方が妥当な事例も存在する。

##### ② 地主的土地用役供給者の最低要求小作料に関する理論

地主的土地用役供給者の要求小作料が土地用役市場における価格決定要因となるためにはいくつかの条件が必要である。それは次の3つにまとめられる。第1は土地用役市場について不完全競争市場の理論が適用でき、貸付側に市場操作力、独占力が与えられている(貸し手市場)こと。第2は土地用役供給者のうちで地主的土地用役供給者の占める割合が高いか、地主的土地用役供給者が市場内の価格形成に指導的な役割を果たしていること。例えば残存小作地の所有者はすでに離農しており、他の農地をヤミ小作に出している場合が多い。この場合貸し手市場でありかつ貸付側に占める地主的土地用役供給者の数が多いか、または特定の地主的土地用役供給者がその土地用役市場内の価格形成に主導的な役割を果たしているならば、地主的土地用役供給者の要求小作料が実勢小作料の決定要因となっているわけである。均衡価格は供給者と需要者の納得する水準で決まるわけであるから、第3の条件は地主的土地用役供給者の要求小作料 ≤ 支払可能小作料となる借入側が存在することである。

ところで地主的土地用役供給者の要求小作料を説明するためには、その前に地価の一般理論について説明しなければならない。ストックである地価は都市化の影響や土地の生活財的側面を考慮に入れなければ、フローである土地純収益または小作料の無限年の総和として計算することができる。このことは次の数式で示される。

地価： $R$ ，土地純収益または小作料： $P$ ，利率： $i$ とすると，

$$\begin{aligned} P &= \frac{R}{1+i} + \frac{R}{(1+i)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+i)^n} + \cdots \\ &= \frac{R}{1+i} \sum_{n \rightarrow \infty} \left( \frac{1}{1+i} \right)^{n-1} \\ &= \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{\frac{R}{1+i} \left\{ 1 - \left( \frac{1}{1+i} \right)^n \right\}}{1 - \frac{1}{1+i}} \\ &= \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{R}{1+i} \cdot \frac{1+i}{i} \left\{ 1 - \left( \frac{1}{1+i} \right)^n \right\} \end{aligned}$$

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

地価と土地純収益または小作料は上式のような関係式をもつ。地主的土地用役供給者の要求小作料(フロー)も何らかの地価を算定根拠として、それに一般利率を乗じて計算するわけである。その場合の地価は何であろうか。自作地価格はそこで耕作するであろう農業者の土地純収益が価格形成の決定要因となっており、耕作能力のない地主的土地用役供給者とは何の関連性もない。すでに農業経営から離れた地主的土地用役供給者が要求小作料の算定根拠とできる唯一の地価は、特定の地域において現存する小作料徴収権価格(小作地価格)である。借入

側の慣行的権利の強い地区でかつ土地用役市場（ヤミ小作）が貸し手市場である場合は、借入側の受け取る残留土地純収益取得権価格（耕作権価格）に対抗して、 $\frac{\text{小作地価格}}{i}$ が地主的土地用役供給者の最低要求小作料となる。すなわち地主的土地用役供給者の要求小作料は離作補償慣行が存在し、かつ土地用役市場が貸し手市場である地区において、借入側の慣行的権利に対する反発として顕在化する。

したがって地主的土地用役供給者の最低要求小作料は次のように計算できる。

$$\begin{aligned} \text{小作地価格} &= \text{自作地価格} \times (1 - \text{小作人への離作補償割合}) \text{ であり、} \\ \text{最低要求小作料} &= \text{小作地価格} \times \text{利子率} \\ &= \text{自作地価格} \times (1 - \text{小作人への離作補償割合}) \times \text{利子率} \text{ となる。} \end{aligned}$$

③ 調査地区における地主的土地用役供給者の要求小作料とヤミ小作料の実態

第3表は調査地区における地主的土地用役供給者の要求小作料とヤミ小作料の実態を示したものである。自作地価格、離作補償率、ヤミ小作料については各調査地区の相場を表示した。要求小作料の計算に当たっては利子率を6%とした。これは全国農協中央会が行なった「米作に使用された借入金の利率についての調査」結果の平均値がほぼ6%であることに理由がある。なお表では貸し手市場である調査地区に限定して示してあり、借り手市場である2地区は除外した。

調査地区はいずれも借入側の慣行的権利が強く、小作地価格が土地市場において存在している。したがって地主的土地用役供給者が小作料徴収権価格を一般利子率で乗じた価額を最低要求小作料として内在的に意識する根拠は十分に存在する。第3表で示した地区のうち新潟県T町と宮城県N町については、不安定兼業農業地帯であるため貸付側は自己の農地を一括して賃貸する地主的土地用役供給者が多く、また支払可能小作料の高い大規模水稻経営も存在することから、地主的土地用役供給者の要求小作料が土地用役市場における価格決定要因となる3条

第3表 調査地区における地主的土地用役供給者の要求小作料とヤミ小作料の実態

調査地区	福岡県O市	新潟県T町	宮城県N町
自作地価格	2,500	1,600	1,000
離作補償率 (小作人取り分)	50	50	50
小作地価格	1,250	800	500
要求小作料	75	48	30
ヤミ小作料	77	51	68

- 注 1) 単位：千円、%  
 2) 離作補償率は耕作目的で地主から要求した場合のそれをとった。  
 3) ヤミ小作料については、O市=4.5俵、T町=3俵、N町=4俵を8,453円/30kgで換算した数値である。



件を満たしていると思われる。また福岡県O市については、ヤミ小作が地域の一部で発生しており、貸付側も借入側も少数である。それゆえ土地用役市場は貸し手寡占の状態にあり、地主的土地用役供給者の要求小作料が価格決定要因となっていると思われる。

福岡県O市と新潟県T町については地主的土地用役供給者の要求小作料とヤミ小作料は非常に近似した水準にある（第3表）。両地区ではヤミ小作料＝地主的土地用役供給者の要求小作料≤借入側の最大支払可能小作料の関係にあると思われる。2地区では地主的土地用役供給者の要求小作料でヤミ小作料の説明が可能である。宮城県N町については地主的土地用役供給者の要求小作料<ヤミ小作料の状態にある。当町では全面作業請負耕作が活発に展開されており、委託側に有利な請負耕作の影響を受けてヤミ小作料が押し上げられ、地主的土地用役供給者の要求小作料を上廻る水準にあるものと考えられる。

## 5 ま と め

農地改革以前の農地価格と小作料の関係については、 $\text{地価} = \frac{\text{小作料}}{i}$  の関係が指摘されている。この事実から農地改革以前においては、全国的に見て地主的土地用役供給者の要求小作料が、農地賃貸借における小作料形成について主導的な役割を果たしていたと推論することも可能であろう。たしかに現在の農地賃貸借においては貸付側＝農家が主流であり、完全な地主的土地用役供給者は少ないのが実態である。それゆえ土地用役市場が貸し手市場である場合には、市場に新規参入した土地用役供給者の要求小作料が価格決定要因となっている事例が多い。しかし特定の条件を具備した地域（土地用役市場）においては、地主的土地用役供給者の要求小作料が価格決定要因となっている事例も存在する。

本稿では、借入側の慣行的権利（離作補償）が現存し、かつ土地用役市場が貸し手市場にある地域においては、地主的土地用役供給者の最低要求小作料がヤミ小作料の決定要因となっていることを明らかにした。またその場合、最低要求小作料＝小作地価格×利子率であることも指摘した。

1) 借入側の権利についての分類は次の文献を参照した。

- ① 桑原正信著「慣行小作権の研究」富民社、昭和33年7月10日
- ② 花島得二著「小作権」松山房、昭和16年3月13日
- ③ 栗原百寿著「耕作権の概念とその実存諸形態」、栗原百寿著作集Ⅳ

2) 離作補償には、借入側の権利のうち物権的側面と債権的側面がある。民法第2章第7節賃貸借に明記された借入側の費用償還請求権は借入側が投資した土地資本の回収、土地と関連した維持修繕費を返還してもらう権利である。契約解除時に貸付側が借入側に支払う離作補償は、こうした債権的性格をもつ一方で、契約解除にともない借入側が貸付側に物権を売却した対価とも考えられる。しかし次の文献では、農地改革残存小作地における耕作権の物権性について疑問が出されている。

- ④ 石井啓雄稿『戦後における耕作権とその「対価」について』、「不動産研究」20巻2号所収、昭和53年4月。
- 3) 従来の小作料形成理論における貸付側の要求小作料については次の2つの文献を参照されたい。
- ⑤ 倉内宗一著「経営受委託—日本の農業104」, 農政調査委員会, 昭和51年3月25日, p 129
- ⑥ 平塚貴彦著「水稻請負耕作の経営と経済」, 農林統計協会, 昭和51年11月10日, p 45
- 4) 現在の地価理論は  $P = \frac{R}{i}$  のうち  $P$  と  $R$  にそれぞれ何を取るかで諸説がある。自作地地価については買手の採算性を基礎にした  $\text{限界土地純収益} = R$  が通説である。つまり、自作地地価 =  $\frac{\text{限界土地純収益}}{i}$  である。

これについては次の文献を参照されたい。

- ⑦ 阪本楠彦著「土地価格法則の研究」未来社, 昭和33年10月5日
- ⑧ 磯辺俊彦稿『農地価格の形成(一)』「農業総合研究」第24巻4号所収, 昭和45年11月
- ⑨ 土屋圭造著「日本農業経済論」日本評論社, 昭和49年

小作地価格については次の文献を参照されたい。

- ⑩ 梶井功著「農業生産力の展開構造」弘文堂, 昭和36年8月15日

梶井氏は借入側の支払可能小作料の最高額がヤミ小作料を決定し、これによって小作地価格が形成されるとしている(前掲書 p 163)。しかし借入側の慣行的権利の強い地区全部で小作地価格 =  $\frac{\text{ヤミ小作料}}{i}$  の関係が見られるわけではない(表-2参照)。この関係が見られる地区は土地用役市場構造が貸し手市場の場合に限定されている。それゆえ小作地地価は自作地地価と離作補償率(当事者間の慣行)によって決定され、ヤミ小作料は貸付側の要求小作料により決定されると考えるべきであろう。