

農家の農地評価体系と農地の地域的保全

熊谷 宏

1 はじめに

わが国では、最近、農畜産物の国内生産の過剰傾向下でその価格は低迷傾向にあり、加えてこれら農畜産物の輸入自由化という政策方向のもとでその将来価格の相対的低下傾向が予想されている。米と果実、畜産物はこれの代表である。そして、このような傾向あるいはムードのもとで、多くの農家は将来の農業に不安をいだき、あるいは意欲を減退して、少なからず農地の転用、転用を目的とした売却、また放棄へと走っている。米と果実、畜産物は農業生産の中心を占めているだけに、以上の傾向やムードが農家に与えているこのような影響は小さくない。

一方、このような農地の転用、転用を目的とした売却、放棄に遭遇して、最近、農地が本来有している広域的、公益的な、いわば外部効果が急速に意識されだし、これの安定的確保のためにそれぞれの地域における農地の一定量の保全の必要性がいわれだしている。とりわけ農地の転用と売却がすすんでいる都市域および都市近接地域とその放棄・荒廃が著しい遠隔中山間地域においてそうである。そして、これらの地域における農地の保全施策の立案に向けて議論が高まってきている。

ところで、農地を「農地」として持続的に利用するか、転用するか、転用目的で売却するか、荒廃に任せるか、すなわち農家の所有農地の操作（処理）行動は、基本的に、農家が自身として、その農地からの将来の一定期間にわたる効用（利益）をどのように見込んでいるか、いわば「農地の将来にわたる主観的評価」にかかっている。したがって、一定地域において一定量の農地を保全しようとするならば、その一定量の農地の範囲内において農家にとっての「農地の将来にわたる主観的評価」が満足されねばならない。これに資するような施策こそが立案・実施されなければならない。もちろん、このほかにも法的な、強制的な土地利用規制、たとえば厳しい、そして細かに定めた農地利用規則（転用規制）を制定・実施することによって、一定地域で一定農地の保全は可能である。しかし、このような方法の適用に際してはそれと同時に、あるいはその前の段階の方法として、農家の「主観的評価」観点に立脚した施策が立案され、実施されることが重要である。

以上のような問題意識から、本稿は、とくに①都市域および都市近接域と、②一方の遠隔中山間地域とを念頭において、そこにおける一定量の農地の保全手法の解明に資することを目的として、以下の三つの課題に理論的にアプローチしようとするものである。

- ① 一定地域における農地の、農地として活用する場合のいわゆる「外部効果」の整理。
- ② 農家の、所有農地に対する将来にわたる主観的評価の体系の解明。
- ③ 一定地域における農地の、一定量の保全に向けた土地施策の基本的あり方の提示。

2 地域における農地の外部効果

一定地域において、そこにある農地がその地域に固有でかつ正常な農業に活用されている場合には、その農地は、「多面的」な、「広域的」な、「公益的」な効果を発揮している。いままでのところ、多くの場合にそれらの量的な確証は得られるに至っていないが、これらの効果の存在は理論的によく理解でき、感覚的によく予想されている。

これらの効果は、以下のように整理できるであろう。

(1) 都市域および都市近接地域での効果

とくに都市域および都市近接地域にかぎってみた場合、そこに農地が存在することの効果としては以下のようなものがあげられる。もちろん、これらの効果は当該地域のみならず周辺地域にもおよんでいる。

- ① 農家所得形成効果：当該地域の農家にとって、農業所得を通じて農家所得の確保を可能にする。
- ② 資産維持効果：当該地域の農家にとって、将来における一層の価値増加を期待させる。
- ③ 補助的労働力雇用効果：当該地域および周辺地域に滞留する、ほかに適当な雇用機会をもたないような高齢者や婦人などに対して、労働機会を大いに提供する。
- ④ 農産物地域自給効果：当該地域および周辺地域の住民に対して、そこに農地があることによって、新鮮かつ安全な農産物の容易な調達を可能にする。
- ⑤ 生きがい・楽しみ付与効果：当該地域および周辺地域の農家と非農家を含めた、ほとんどの年齢層の住民に対して、その農地で家庭菜園や観光的農業（見る、体験する、生産する）などの形で農業生産に参加することを通じて憩い、楽しみ、喜び、知識、健康を与える。
- ⑥ 農村文化維持効果：農村文化は、多くの場合、農業生産と結びついている。そこに農地があり、農業生産が持続されることによって、当該地域農村部に固有な農村文化の維持を容易にする。
- ⑦ 教育環境保全効果：子供たちに有用な自然教育や情操教育の場を提供する。
- ⑧ 自然環境保全効果：そこに農地があることは、当該地域の(イ)土地環境の保全；

土壌侵食の防止、土砂崩壊の防止、(ロ)大気環境の保全、(ハ)水環境の保全；遊水の効果、洪水の防止、水質の浄化、(ニ)生物生態環境の保全などに役立つ。

- ⑨ 居住環境保全効果：そこに農地があることは、その過密な地域に対して環境的なうらおいや景観を保ち、温度・湿度の調節や災害時の非難場所として機能する。

(2) 遠隔中山間地域での効果

一方、都市から遠隔の中山間農村地域についてみても、そこに農地があることは、当該地域および周辺地域に対して、都市域および都市近接地域における場合とほぼ同様の効果をもっている。

①農家所得形成効果は都市域・都市近接地域における場合と同様である。②資産維持効果については、将来において大きな価値増加は期待できないまでも、現在の資産価値の維持には役立っている。③補助的労働力雇用効果、④農産物地域自給効果、⑤生きがい・楽しみ付与効果、⑥農村文化維持効果、⑦教育環境保全効果などは、都市域・都市近接地域における場合と同様である。⑧自然環境保全効果は都市域・都市近接地域における場合に示したほかに、水環境の保全面で水源の涵養効果が重要である。⑨居住環境保全効果については、とくに景観保全の効果が重要である。

(3) 地域における農地存在の外部効果

ところで、以上の諸効果には二つの種類が含まれている。

前述したように、一定地域に農地が存在することの効果は、そこでそれが正常に活用される場合に、いいかえればそれを使って正常な農業が営まれる場合に発揮される。一方、その農業を営む主体は農家である。そして、この場合に当然のことながら、農家はその営農活動に対して一定の自己目的をもっている。一つは自己の農業所得の増大確保であり、二つ目は将来の価値増加（少なくとも減少しないこと）を期待してのその所有農地の維持である。すなわち、一定地域における農地存在の効果は、そこで、その活用主体である農家が、その一定の自己目的のもとで、正常な営農活動を遂行する場合に発揮され得る。

このように考えるならば、以上の九つの効果のうち①農家所得形成効果と②資産維持効果とは、正しくその農地の活用主体である農家が追求するところの自己目的と一致する。したがって、一定地域において農地が生産するこれら二つの効果は、その農家からみれば「私的便益」として分類できる。

そして、農家のこのような私的便益を目的とした農業生産活動の結果として、そのほかの七つの効果、③補助的労働力雇用効果から⑨居住環境保全効果までが同時に生産されてくる。これらは農家の農地活用活動（営農活動）の副産物なのである。しかもこれらは、当該農家

にとってよりは当該地域および周辺地域の住民に広く享受される。したがって、これらの効果は、これらの農家からみれば「外部効果」として分類できる。

いずれにしても、以上の私的便益と外部効果とをあわせて「社会的便益」と定義でき、一定地域の農地はこのような社会的便益を生産しているのである。

ところで、後者の外部効果のほとんどは当該地域および周辺地域の誰でも享受できる。また、③補助的労働力雇用効果、④農産物地域自給効果、および⑤生きがい・楽しみ付与効果はごく部分的にそうではない点もあるが、他の効果は、その少量を誰かが享受したために他の誰かがその分だけその享受から排除されるというものではない。さらに、これらの効果は、その少量を追加的に生産したからといってそのために特別な費用がかかるというものでもない。すなわち、これらの効果(③から⑨)は公益的な外部効果なのであり、「公共財」といってよい。

したがって、以上のような多面的、広域的、そして公益的な外部効果、すなわち公共財を供給している、一定地域の農地は、「公共財生産要素」とみてよいのである。

3 農家の所有農地に対する主観的評価の体系

本稿で問題にしているのは、「農業経営の今年度の成果」の算出などといった「事後・短期的計算」の場合ではない。「所有生産要素の将来における利用の可能性」の判断という「事前・長期的計算」の場合である。そして、これら生産要素のうちでとくに所有農地をとりあげている。すなわち、「所有農地は、将来、どのように利用するのがよいか」という判断を迫られている場合の、その農地に対する農家の評価のし方についてである。考察対象地域として①都市域および都市近接地域と②遠隔中山間地域とを念頭においている。

(1) 評価の基本的な方法

所有農地を、将来、どのように利用するのが最も合理的かという問題に直面している農家はその農地を評価する場合、その評価方法は農家の事情によって異なる。この場合に最も重要な事情は、農業経営規模と農業専業度であろう。以下では、むしろ「小規模ないし中規模の、兼業的農家」の場合を念頭においている。

さて、所有農地の将来の利用方途の選択に直面している農家が問題にすることは、まず第1に、その農地はどのように利用できるかであり、第2は、利用方途のそれぞれの場合に、将来の一定期間について、どれ程の成果をあげ得るだろうかである。すなわち、利用方途ごとの将来における経済成果の予測値である。

農家にとっての所有農地の将来の利用方途としては、以下の六つが想定できる。

- ① 自己利用：(イ) 自己の農業経営で(自己農業)、(ロ) 農業経営以外の自己の部門で(自己転用)、(ハ) 他者の農業経営で(農業貸付け)、(ニ) 他者の農業

以外の経営で（転用貸付け）

② 売 却

③ 放 棄

これらからの一つの方途の選択に直面して、農家は、まず最初に、所有農地を自己の農業経営で利用し続けること（自己農業利用）によって得られる将来の経済成果を予測する。その後、他の方途による場合の成果を予測する。そして、前者（自己農業利用）の場合を基準にして他の場合を比較考量し、いずれの方途を採用すべきかを判断する。

すなわち、農家にとって、所有農地の評価に際してはやはり自己農業利用の場合が中心になる。そして、このほかの利用方途の場合も含めて、その評価対象はそれらの将来成価（将来利用成果）となる。

したがって、このような場合には、中心的な評価方法として「利用価評価法」と「収益価評価法」とが使用できる。大きく分類すれば、処分価評価法である。

ところで、利用価評価法および収益価評価法によって所有農地の自己農業利用による場合の将来成果を計算する際には、次の点に注意せねばならない。すなわち、いま評価対象にとりあげている単位農地の将来成果は、それを含んだ将来の農業経営の規模によっても影響されることである。経営規模がかわればその単位農地にかかわる成果水準は変わってくるのである。したがって、対象単位農地の将来成果の計算では、厳密に言えば限界概念を導入せねばならない。とはいえ、本稿で問題にしている農地の将来成果の評価に直面している農家の農業経営規模は小さい。また、農地の物的農業生産力も、実際には一筆ごとにかかなりの差がある。したがって、単位農地の将来成果に「限界値」性が現れることはあまりない。したがって、対象単位農地の将来成果の評価は、実際には平均概念によればよい。

また、以上の方法による対象農地の評価は客観的であることが望ましい。しかし、この評価対象は将来成価であり、そのこと自体、すでにそこに評価主体の主観が入り込む余地がある。一方で、対象農地の利用方途も当該農家によって主体的に選択されるものである。したがって、当該農家の意志決定に十分であるかぎり、対象農地の将来成果の評価はある程度主観的なものであってもかまわない。

（2）評価の具体的方法

所有農地の自己農業以外での利用選択では、農家は、一般に、現在自己農業に利用している農地の一部分づつ、「小単位農地」を対象にする。それでは、このような所有農地の将来の利用方途の選択に直面している農家は、その小単位農地の将来成価を具体的にどのようにして評価するのであろうか。

1) 自己農業利用の場合

農家にとっての農業経営の目的は、そこに投入している家族労働力、自己資本、所有土地に対する混合報酬を最大にすることである。しかし、この農家は、これらの自己要素を他の

機会でも利用することもできる。将来の利用計画期間が長ければ長い程、そのような機会は広がる。したがって、将来の一定期間 (t) についてみた場合には、それぞれの自己要素についてその間に最大の報酬 (期間累計) をもたらす利用機会が選択される。

このように考えるならば、所有農地の小単位を現在に続いて将来の一定期間 (t) も自己農業に利用しようとする場合は、農家の評価基準は、その単位農地に関して、次式の将来土地純収益期間累計現在価 (L_e) で示されるものとなろう。評価基準第1段階と呼んでおこう。

$$L_e = \frac{L_{e1}}{(1+r)} + \frac{L_{e2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{L_{et}}{(1+r)^t} \dots\dots\dots(1)$$

ただし、 $L_{e1}, L_{e2}, \dots, L_{et}$ は利用第1年目、第2年目、 \dots 、第t年目の土地純収益で、各年目について当該単位農地からあがる粗収益 (G_1, G_2, \dots, G_t) から流動的土地利用費用 (C_1, C_2, \dots, C_t) を控除し、さらに各年目について最善の利用機会から得られる報酬で評価した家族労働報酬 (家族労働機会報酬) (F_1, F_2, \dots, F_t) と、同様に最善の機会報酬で評価した自己資本報酬 (自己資本機会報酬) (K_1, K_2, \dots, K_t) とを差し引いたものである。残余としての土地報酬である。また、rは割引利子率である。

$L_{e1}, L_{e2}, \dots, L_{et}$ が等しいとすれば、上式 (1) は以下のようなになる。

$$L_e = L_{e1} \left\{ \frac{1}{(1+r)} + \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + \frac{1}{(1+r)^t} \right\} \dots\dots\dots(2)$$

一方、農家は、将来の一定利用期間の後、この単位農地を売却することができる。このt年後の売却額 (S_t) は農地利用にかかわる収益を構成する。すなわち、将来の一定期間にわたって所有農地を自己農業に利用しようとする場合の農家のその農地の評価基準は、結局、次式の将来土地純収益期間累計・売却額現在価 (B_a) となる。評価基準第2段階と呼ぼう。

$$B_a = L_e + S_b \dots\dots\dots(3)$$

ただし、 $S_b = \frac{S_t}{(1+r)^t}$

2) 自己転用利用の場合

同様に考えて、所有単位農地を自分で農業以外の部門で利用しようとする場合は、次式で示す将来自己転用土地純収益期間累計・売却額現在価 (B_o) が評価基準となる。評価基準第3段階と呼ぼう。

$$B_o = L_o + S_b \dots\dots\dots(4)$$

$$L_o = \frac{L_{o1}}{(1+r)} + \frac{L_{o2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{L_{ot}}{(1+r)^t} \dots\dots\dots(5)$$

ただし、 L_{o1}, L_{o2}, \dots は利用第1年目、2年目、 \dots の自己転用土地純収益で、各年について自己転用土地粗収益 (G_{o1}, G_{o2}, \dots) から流動的土地利用費用 (C_{o1}, C_{o2}, \dots)、家族労働機会報酬 (F_{o1}, F_{o2}, \dots) と自己資本機会報酬 (K_{o1}, K_{o2}, \dots) を控除した残

額。

3) 農業貸付け利用の場合

同様に、農業貸付け利用の場合は、次式で示す農業貸付け土地純収益期間累計・売却額現在価 (B_b) が評価基準となる。評価基準第4段階と呼ぼう。

$$B_b = L_b + S_b \dots\dots\dots(6)$$

$$L_b = \frac{L_{b1}}{(1+r)} + \frac{L_{b2}}{(1+r)^2} + \dots\dots + \frac{L_{bt}}{(1+r)^t} \dots\dots\dots(7)$$

ただし、 L_{b1} , L_{b2} , …は利用第1年目, 第2年目, …の農業貸付け土地純収益。

4) 転用貸付け利用の場合

同様に、転用を目的とした貸付けの場合は、次式の転用貸付け土地純収益期間累計・売却額現在価 (B_f) が評価基準となる。評価基準第5段階と呼ぼう。

$$B_f = L_f + S_b \dots\dots\dots(8)$$

$$L_f = \frac{L_{f1}}{(1+r)} + \frac{L_{f2}}{(1+r)^2} + \dots\dots + \frac{L_{ft}}{(1+r)^t} \dots\dots\dots(9)$$

ただし、 L_{f1} , L_{f2} , …は利用第1年目, 第2年目, …の転用貸付け土地純収益。

(3) 農地の利用選択方法

そして、以上の基準にもとで、農家は以下の手続きによってその所有小単位農地の将来利用方途を選択する。

第1段階： $B_a, B_o, B_b, B_f > 0$ の場合

これらの四つの成果を比較し、最も大きい値を示す方途を選択する。

第2段階：第1段階で選択した方途の成果、たとえば B_f と、その所有小単位農地を現在売却した場合の価額 (L_d) とを比較し、原則として、前者が後者を上回れば前者を、逆の場合は後者を選択する。

第3段階： $B_a, B_o, B_b, B_f < 0$ の場合

$S_b = 0$ とすれば、 $L_e, L_o, L_b, L_f < 0$ となる。ために、対象農地を放棄する。

4 地域の農地の一定量保全のための基本的土地施策

以上からわかるように、農家は、所有農地の将来の利用方途選択に際して、4種の土地純収益期間累計現在価とその土地の一定期間後の売却額現在価だけを基準にしている。これは、第1節で農地の私的便益を2種類あげたことと一致している。しかし、このような評価基準で農家が農地の利用方途を決定するとなると、農地はどうしても農地として利用されないものが増えてくる。都市域および都市近接地域では転用が、遠隔中山間地域ではその放棄が増加してこよう。そうすると、地域でその農地が発揮していた外部効果も減少する。

一定地域において、農地の外部効果は一定量が確保されねばならない。このため、農地は一定量が維持されねばならない。そうだとするならば、地域に必要な一定量の農地はどうすれば確保できるか。次に、典型的な二つの場合を考えてみよう。

(1) 都市域および都市近接地域の場合

この地域では、一般に、前述の4種の土地純収益はプラスであり、将来、農地の値上がりが期待される。つまり、 $B_a, B_o, B_b, B_r > L_d$ である。しかも、 B_o や B_r が他より大であることが多い。したがって、農地の転用（自己転用、転用貸付け）が多くなる。この転用を防止して、農地の一定量の農業利用（自己農業、農業貸付け）を確保するには、その一定量の最後（限界）の農地についての土地純収益（ L_e ）と自己転用土地純収益（ L_o ）あるいは転用貸付け土地純収益（ L_r ）との差額が、その一定量の農地の全部に対して補填されねばならない。

(2) 遠隔中山間地域の場合

この地域では農地の売却は望めない。一方、土地純収益はマイナスであることが多い。結局、このような農地は放棄され勝ちとなる。このような放棄を防止し、地域で一定量の農地と一定量の農地外部効果を確保するためには、その一定量の農地の最後（限界）の部分についての土地純収益（マイナス）と同額が、その一定量の農地の全部に対して補填されねばならない。

(3) 農地の一定量保全のための土地純収益補填の意味

そして、以上の2種類の土地純収益の補填は、当該地域および周辺地域の住民が広く受益する農地の外部効果の確保のためである。したがって、この費用は、本来、社会全体が負担すべき性格のものである。

5 む す び

本稿は、紙幅の制限から、必ずしも細部にわたるかつ厳密な論述ができていない。いくつかに分割して詳細な再論が必要であろう。これは他稿とする。しかし、本稿の主張の基本的な点はよく理解されよう。また、地域での一定量の農地の確保方策については土地税制との関係が論じられねばならない。とくに、都市域および都市近接地域ではこれが重要である。これも他稿とする。

最後に、筆者が農業評価問題を最重要研究テーマの一つとするようになったのは頼教授からの影響がきわめて大きい。ここで、教授に心から御礼を申し上げたい。