

農地流動化と地価・借地料水準

内海修一 (佐賀県農業試験場)

Syuichi Utsmi : Mobility of Arable Land in Relation to Land Price and Rent

1. はじめに

佐賀水田地帯では経営規模の拡大を志向する農家比率が高いが、農地が流動化するという経済環境にはなっていない。農業収益地価を上回る高地価の形成と農業所得の65%をのみ込む高い借地料の存在が土地利用型農業の展開を目指す農家にとって2重の重圧になっている。しかも水田利用再編対策以降、農業純生産が縮小していくなかで中農層の経済的内容が危機的状況に陥ってきているのが実態である。ここでは農地流動化をめぐる諸問題を地価形成と借地料水準の分析をとおして検討してみたい。

2. 農地価格の形成と収益地価

1960年以降の農地価格の推移をみるとほぼ3つの時期に区分できる。第1期は農地価格が稲作純収益の還元地価内で推移していた1960～'67年の時期である。第2期は1968～'78年までの時期で稲作純収益還元地価をオーバーし、所得還元地価水準に引き付けられていく時期であり、第3期は所得還元地価をはるかに上回り農業採算から超絶した高地価が現実化する1979年以降の時期である。

佐賀平坦水田地帯での農民的採算地価水準は、従来、米100俵が一つの基準になっていたが、1975年と'84年の両年について米価換算の市町村別地価マップを作成すると1975年では40～60俵未満の市町村が15.8%、60～80俵未満が42.1%、80～100俵未満が18.4%で100俵水準を上回る市町村は23.7%であったが、1984年では100俵未満の市町村はわずかに7.9%にすぎず、逆に160俵以上の市町村が36.0%にも達しており、いわゆる高地価地帯が急速に拡大していることがわかる。

また階層別の地価の採算性を1984年について算出すると、稲作純収益還元地価においても所得還元地価においてもすべての階層が平地農村中田価格282万円をカバーするに至っていない。現在の地価水準は米麦作1トン経営(米600kg、麦400kg)の稲作所得と麦作所得を合算した全所得を資本還元した水準に達している。

1985年に佐賀中部平坦水田地帯で実施した「米麦作専門的農家の農地流動化に関する調査」によると、81戸のうち60.5%に当たる49戸が農地購入によって規模拡大を図りたい意向を示しているが、ほとんどの農家が「農地価格が高くて買えない」と回答している。また調査農家の農地購入価格の上限は200万円と300万円の2つの水準に集中しているが、収益地価との関係でみると200万円水準が米100俵の水準に相当し、300万円水準が1.0ha以

上の米麦作1トン経営の全所得還元地価の水準に照応していることがわかる。

3. 借地料の水準

高地価の形成とともに高い借地料の存在が佐賀平坦農村のもう一つの大きな問題である。米生産費調査によって年次別の実勢小作料の推移をみると佐賀県は宮城県、山形県、秋田県の東北諸県とともに最も借地料水準の高い地帯の一つである。

低労賃を基礎にした高い借地料ということができるが、1983年の実績によると粗収益に対する借地料率は34.6%で稲作所得の65.4%に相当しており、しかも近年、借地料の上昇傾向が現れてきている。また実勢小作料と階層別の地代負担力(土地純収益)との関係を1980～'84年の4カ年間についてみると、わずかに1981年の1.0～1.5ha未満層のみが実勢小作料を上回っており、他の階層はいずれの年次も土地純収益が実勢小作料を下回っている。農業純生産自体が縮小していくなかで農地賃貸借をめぐる労賃と地代の分配関係はいっそう厳しいものになってきているのが実態である。

4. 標準小作料と実勢小作料

標準小作料と実勢小作料の関係を佐賀平坦水田地帯でみると、実勢小作料は標準小作料のほぼ120～130%の水準に定まっているが、なかには150%を上回る市町村も存在している。また水稲単収が高くなるほど標準小作料と実勢小作料が乖離する傾向にある。

佐賀平坦水田地帯での具体的な地代の存在形態をみると米3俵水準をベースにしているとはいえ、3.5俵、4俵、9俵(ハウス地代)水準など町村によっても様々であり、また作目によっても大きく異なっている。標準小作料と実勢小作料が乖離していく要因としては、農民層分解の様相や地域労働市場の展開度合が大きく作用しているが、作目間の立地競争による地代のせり上げがもう一つの要因である。

土地利用型農業を基軸に地域農業を再編成していくためには、地価上昇に対する有効な社会的歯止策をいかに編み出していくかということと、野放図になっている標準小作料をいかに実効あるものにしていくかということが今後の課題である。