

論文の内容の要旨

農業・資源経済学専攻

平成12年度博士課程進学

氏名 ムササ・マクンビ・カンカ

指導教官名 八木 宏典

論文題目 土地改良事業における農地評価方式に関する研究

(A Study on the Agricultural Land Assessment Method in the Land Improvement Programs)

日本の農業において残されている解決すべき重要な問題の中に、米の生産費が非常に高いこと及び農地の零細分散性に関する問題点を挙げる事ができる。農地の零細分散性によって、機械作業の効率性が十分発揮できず、肥培管理労働が増加し、コスト削減と農地規模の拡大の妨げとなっている。このような零細分散した農地の解消へ向けての取り組みの例としては、「圃場の集団化」が挙げられる。本稿では、この集団化の方式の中から換地事業を取り上げ、その要点である農地価格の評価方式について分析する。この分析は、米国における土地の評価方式とドイツにおける土地の評価方式をふまえて日本の換地計画における土地の評価方式に関する事例分析を行ったものである。

土地は他の一般の財産と違って、位置が動かず、容易に増加せず、腐らない（永続性）、などの性質があり、さらに、個々の土地がそれぞれ個別の特性をもっている。このような土地の性質のため、他の商品と違って誰もがいつでも自由に参加できる市場がないので、土地の価格については、自動的に価格が形成される場がない。しかし、土地の価格を決定しなければならない場合がある。それは、(1) 固定資産税賦課のための土地評価、(2) 相続税賦課のための土地評価、(3) 地価公示価格・標準地価格、(4) 土地区画整理事業における土地の評価、(5) 公共用地取得における土地の評価、(6) 土地の売買における土地の評価である。これらの評価は、それぞれの目的があるため、別の評価方式を必要としている。

米国における農場の評価は、農場市場価格（取引価格）を推定するために3つの評価アプローチを用いている。それは、市場データ（Market Data）アプローチと収入（Income）ア

プーチ及び費用 (Cost) アプーチである。市場データアプーチは、現実の不動産市場における取引に基づいて農場の販売価格を査定する方法である。収益アプーチは、土地所有権がもたらす収益を資本還元化する方法である。費用アプーチは、評価されている土地に係る改良事業費と改良されていない土地の市場価格に基づいた評価方法である。米国の場合には、この3つのアプーチはお互いに関連しているし、ほとんど同じ農場評価額の推定になっている。

ドイツにおける農地評価方式の基礎となるのは、農地評価に関する 1964 年法によって補足修正された 1937 年法である。農地整備局の担当者は、それぞれの農地の自然的や経済的条件に基づいて農地収益基準値 (EMZ) を調整して農地標準価格 (収益評価額) を算定する。収益評価額は必ず市場価格に対応するであろうと考えられているが、実際には両者の間には、時代によって異なるが、大きな格差が存在している。収益評価額の計算のために「1964 年法」が決定した利子率 (5.5%) 及び農用地の純収益は、実際の利子率と純収益に比較すれば非常に低く、このために市場価格との格差が大きくなっている。前述したように、農用地については、不動産ゆへの安定性によってリスクが低いため利子率は相対的に低くなる傾向にあり、また新技術の導入で農地の生産性も向上するにつれて純収益も上昇する。従って以上の格差を是正するためには、このような状況を反映させた指針を用いてこの「1964 年の法」を検討する必要があると考える。

日本の換地計画における土地の評価は、清算金を算定する手段の一つである。不換地、特別減歩及び創設換地に係る精算金では土地評価の意味は妥当な取引価格を求めているが、通常換地に係る清算金にあつては、調整金としての清算金を算定する手段としての土地の評価であり、土地の絶対的な価格評価を行うというものではない。その結果、算出される評価額は、清算金算定のための評価額である。

換地事業における農地評価方式の一つの問題は、農地価格の決定に関するものである。換地計画では理論的に採用されている農地価格は、農地の取引事例価格及び農業収益価格であるが、実際に重視されているのは以上の「清算可能な価格」である。この価格は、市場価格と異なつて、農家意向調査の聞き取りによる受益農家に受け入れられるものが設定されることとなっている。このような価格は、農家の主観的な価格と言っているのであり、また市場価格に比べて過小評価された価格であるように思われる。本稿では、市場データアプーチ・収益アプーチ・費用アプーチの視点から、米国・日本における土地の評価方式を比較し、その相違点の背景にある要因を考察し、そしてなぜ日本の換地事業における受益農家が市場価格よりむしろいわゆる「清算可能な価格」を選ぶかという理由を分析した。

もう一つの問題は、区画に関する評価項目の内容を挙げることができる。換地の役割は、形の悪い分散農地を成形・集団化し、農作業効率を高めるということであるが、その際、経営面積の拡大は、現有の機械・施設の稼働率を上げ、固定費削減の効果を生む可能性が開かれるというメリットがある。農地集団化と作業能率の間には密接な因果関係が存

在するのであり、換地によって集団化された農地価格を評価する際に、こうした規模拡大の要因を考慮することも必要であると考え。換地により達成が期待される重要な目的は、区画面積の拡大、現有の機械と施設の稼働率の向上、固定費削減、収益性の向上等を実現することにあるので、換地計画における農地評価の採点基準に関する項目の内容は、こうした目的を考慮したものであるのが適当であろう。こうした問題意識のもとに、埼玉県都幾川村本郷地区及び長野県信州新町牧郷地区における土地改良事業のデータに基づいて、作業能率に関連した項目による農地価格への影響を測定するべく試算を行った。