

論文審査の結果の要旨

申請者氏名 Musasa Makumbi Kanka

世界の諸国では、一般に、農地評価の方式として、市場データ (Market Data) アプローチ、収益 (Income) アプローチ、費用 (Cost) アプローチという3つの評価方式が使われている。市場データアプローチは市場における類似した農地の取引価格に基づき評価する方法であり、収益アプローチは農地所有がもたらす純収益を資本還元する評価方法である。また、費用アプローチは従前の価格に当該農地の改良費用を上乗せして評価する方法である。通常、この3つのアプローチは併用して使われ、相互に調整されて価格が決められるが、それは自由な農地売買の市場が成立している場合、これらの評価額は理論的にも実際的にも相互に一致するからである。

本論文は、日本の土地改良事業において行われている換地事業を取り上げ、その換地事業の最も重要な要素である農地価格の評価方式について分析したものである。実は、換地事業で採用されている農地評価方式は、農地の区画・形状や灌排水、日照、道路などの土地条件を点数化し評価価格を算出する、前述の方式とは異なる第4の評価方式ともいえる日本独自の方式である。本論文は、その評価方式の有する実践的意義と価格決定の要因について、海外と日本の事例の実態分析を通じて明らかにしたものである。

まず第1章では、自由な市場条件の下で農場価格が決定されている、アメリカにおける農場価格の評価方式が分析されている。前段でアメリカにおける農場の評価方式の歴史を考察した後、農場評価の事例分析が行われている。その結果、前述した3つのアプローチの評価額が、相互に驚くほど近い水準にあることが明らかにされている。

第2章では、わが国の土地改良事業に大きな影響を与えた、ドイツにおける農地の評価方式が現地調査資料に基づいて分析されている。ドイツにおける農地評価の基礎となる法律は、農地評価に関する「1937年法」(1964年補足修正)であるが、この農地評価の基本は農地の純収益である。その基礎には、収益評価額は市場価格に対応するという仮定がある。しかし実際には、両者の間には大きな格差があり、実際の利率と純収益を使って修正計算した場合でも、その差は2倍前後もある。ドイツでは、農地価格が都市化など外部条件の影響を強く受けている点が明らかにされている。

第3章では、日本における土地改良事業の歴史と換地事業の内容が検討されている。明治32(1899)年の旧耕地整理法は、ドイツのプロイセン、バイエルンなどの法律を参考に制定されたものである。しかし、明治42(1909)年の改正で、耕作者的な「耕地整理」から灌排水事業を中心とした増産のための「土地改良事業」へと転換された。

これを引継いだのが1949年の「土地改良法」であるが、換地事業とは、土地改良事業により区画整備された農地を農家に再配分する事業である。しかし、事業後の農地は

形状や面積、土地条件などが、従前の農地に対して大きく異なる（改良されている）ため、農家ごとに事業前と事業後の農地価格評価を行い、面積や土地条件の変化に基づく過不足を計算して、それを金額で精算する必要がある。換地計画における農地評価は、この清算金を算定するための評価であるが、農家が合意できる農地価格（評定価格）を決められるかどうかことが事業成立の鍵となる。

第4章では、埼玉県（標準地比準方式）と長野県（項目別配点方式）の2つの地区を対象にした実態分析が行われている。まず、農地ごとの評価点数と事業前後の清算金額に関する農家の個別資料から、地区全体の事業前後の評定価格、およびその変化額を算出し、それと関係機関・団体の資料から算出した市場データアプローチ、収益アプローチ、費用アプローチに基づく農地価格が比較検討されている。

その中で、①評定価格は市場データアプローチや費用アプローチ価格よりは低く、しかし収益アプローチ価格よりは高く設定されている、②市場データアプローチ価格の高さは、都市化などの影響であり、それは都市地域ほど高い、③費用アプローチ価格は、傾斜地などによる事業費の割高さのために中山間地域の方が高い、④農地はこれを財産と見る者は市場アプローチ価格あるいは費用アプローチ価格を取ろうとし、農業用資産と見る者は収益アプローチ価格を取ろうとする。この両者の利害を調整した評定価格の合意ができた要因は、どの農家にも事業費負担額にほぼ匹敵する農地の評定価格の増価があったこと、点数評価による事業前後の土地条件評価が公正であったと認められたこと、精算金の額が総農地価額に比べればその一部に限られていたこと、などである。なお⑤農地の評定価格の増価額と見合う農家負担割合は、平地では総事業費の10%、中山間地域では5%ていどと見こまれる、などの点が明らかにされている。

以上のように本論文は、日本の土地改良事業における農地評価方式を、農地評価の一般理論から位置付けるとともに、海外の事例などをもとに、その実践的な意義と価格決定の要因について実態的に明らかにしたものであり、これまでの農地評価理論に対して学術上、応用上寄与するところが少なくない。よって、審査委員一同は、本論文が博士（農学）の学位論文として価値あるものと認めた。