

農地価格の変動要因に関する一考察：純農業地域を中心として

黄, 在顯

<https://doi.org/10.15017/3000273>

出版情報：経済論究. 109, pp.143-159, 2001-03-31. 九州大学大学院経済学会
バージョン：
権利関係：

農地価格の変動要因に関する一考察

— 純農業地域を中心として —

黄 在 顯

目次

はじめに

1. 農地価格の動向

- 1) 農地価格の上昇メカニズム
- 2) 市街地価格と農地価格の動向

2. 純農業地域の農地価格

- 1) 地域別農地価格の動向
- 2) 時期別農地価格の動向

3. 農地価格の変動要因

おわりに

はじめに

農地価格の変動は、主に都市農業ないしは都市近郊農業の研究者によって分析されている。農地価格の変動は農地の転用と関係しており、都市ないし都市近郊地域の農地を研究対象とする場合が多い。従来の研究は、農地価格の上昇要因を都心部の地価上昇による開発圧力に求めており、農地転用の規制強化を主張している。

本稿では地価の上下変動が激しい1980年代と1990年代を対象として、純農業地域¹⁾における農地価格の動向を分析する。特に、ここでは純農業地域を地域別・時期別に分けて、地域別に異なる農地価格の変動要因について検討する。従来の研究は農地価格の動向を農業外部要因の視角からとらえていた。しかし、本稿では農業

内部要因を考察することにより、従来とは異なる視点を提示している。

農地の転用による高地価の波及は都市近郊地域だけではなく、純農業地域まで影響を与えてきた。農地は都市からの開発圧力を受けて、高地価が都市近郊地域から純農業地域へと波及していく、というのである。これらの農地価格の変動については、日本経済の土地神話のもとで固定的な見方が作られてきた。農地は都心部地価の影響を受けているので、都心部地価が上昇すれば純農業地域の農地価格も上昇するという理解である。

しかし、日本の地価上昇は1991年のバブル経済崩壊まで続いたが、1991年以後、地価は下落している。地価下落傾向は現在も続いており、土地神話はすでに崩壊している。このような地価変動は農地価格にどのような影響を与えているのだろうか。

ここでは純農業地域の地域別農地価格を比較しながら、地域別に異なる農地価格の変動要因を明らかにする。純農業地域における農地価格の動向分析は、農業外部要因に影響されやすい地域と農業内部要因に影響されやすい地域の二つに区分して、総合的な観点から分析を進める必要がある。即ち、北海道、東北、九州地域は農業収益性という農業内部要因によって、農地価格が規定されている。都心部地価が上昇しても農業収益性が低下すれば、この地域の農地価格は下落する。バブル経済期の1980年代中盤から農地価格が下落したのは良い例である。

1) 純農業地域というのは、都市計画法による線引きをしていない市町村(1998年現在、全市町村のうち約65%を占める。)のことである。都市計画法の線引きが完了した市町村(1998年現在、約35%)は、都市的農業地域と言う。これらの分類は、全国農業会議所によるものである。本稿では、純農業地域の大部分を占める農用地区域内農地を分析対象とする。

しかし、北海道、東北、九州以外の純農業地域は、都心部の地価動向という農業外部要因によって、農地価格が規定されている。都心部地価が上昇すれば、農業収益性が低下しても農地価格は上昇する。都心部の地価動向は都市あるいは都市近郊地域だけではなく、純農業地域の農地まで広い範囲で影響を及ぼしている。しかし、北海道、東北、九州を中心とする純農業地域は農業収益性によって農地価格が規定されている。本稿では、都心部の地価動向という従来の分析視点をみとめつつ、農業収益性という農業内部要因を分析視点として提示し、純農業地域における地価変動要因を総合的な観点から明らかにする。

1. 農地価格の動向

1) 農地価格の上昇メカニズム

農地転用による農地価格の上昇率は地域によって異なる。一般的には大都市に近接する農業地域ほど大きな上昇率をみせており、大都市からはなれるほど上昇率は低い。ここでは大都市の地価上昇が周辺農業地域、さらには純農業地域に与える影響について先行研究を検討する。

まず、日本の国土利用計画の線引き制度について簡単に説明しよう。日本の国土利用計画の制度的複雑さは、都市計画法²⁾と農振法³⁾のゾーニングが、重層的に規定されていることに起因する。(表1)はこの線引き区域区分のゾーニン

表1 線引き区域区分と農地面積
(全国の農用地面積：533万3千ha・1995年3月31日現在)

① 市街化区域 (約11万ha) うち生産緑地 (1.5万ha)	
③ 市街化調整区域の 農用地区域外 (約23万ha)	② 市街化調整区域の 農用地区域内 (約82万ha)
⑤ 市街化区域・市街化調整 区域以外の農用地区域外 (約18万ha)	④ 市街化区域・市街化調整 区域以外の農用地区域内 (約86万ha)
⑦ 都計法の線引きをしていない 市町村の農用地区域外 (約30万ha)	⑥ 都計法の線引きをしていない 市町村の農用地区域内 (約301万ha)

注) 都市計画法による線引きを完了した市町村：①, ②, ③, ④, ⑤

都市計画法による線引きをしていない市町村：⑥, ⑦

農振法による農用地区域の設定地域：②, ④, ⑥

出典) 全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』1999年度, 5頁。

2) 都市計画法は、1968年に制定された都市の領土宣言と呼ばれる「新都市計画法」(以下、都市計画法とする。)のことである。

3) 農振法は、翌1969年都市計画法に対抗するように、農村の領土宣言と呼ばれる「農業振興地域の整備に関する法律」(以下、農振法とする。)のことである。

グと農地面積を簡単に示したものである。市街化区域は都市計画法の単一指定地域であるが、市街化区域以外の地域には都市計画法と農振法の地域指定が重なり合っており、同一地域が重複指定を受けている⁴⁾。

(表1)の①, ②, ③, ④, ⑤の区域は、都市計画法による線引きが完了した地域である。(表1)の⑥, ⑦の区域は、都市計画法による線引きが行われていない地域である。(表1)から農振法による規定を受けている地域は、②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦の区域が挙げられる。そのうち、農用地区域として線引きされているのは、②, ④, ⑥の区域である。本稿では純農業地域の大部分を占め、都市からの地価上昇圧力が低いと言われる⑥の未線引き市町村の農用地区域内農地について考察する。⑥の区域は、1998年現在において約300万haを占めており、これは全農地のうち、約60%の割合である⁵⁾。

農地価格の上昇に関する従来の研究は重層的な構造を持つ線引き制度の問題点を指摘している。そして、その制度が農地価格の上昇要因として働くメカニズムを明らかにしている。これらに関する研究をまとめると次のようである。

最先端に位置する市街化区域の農地に関する研究は田代洋一によって行われた。田代洋一は農地転用の過程を明らかにし、農地転用による農地価格上昇に注目した⁶⁾。また、農地転用に関する研究では、景気感応的転用と制度変更による転用があり、両方とも地価の高騰や節税の対策という経済的要因が大きいと指摘した。田代洋一は、より持続的な転用として公共転用と住宅転用を挙げた⁷⁾。

田代洋一は、都市計画法と農振法の土地利用計画法制に共通する特徴として、独自の地価規制措置をもたない区域区分制度の問題点を取り上げた。即ち、線引による転用自由な市街化区域への編入によって、同区域内の地価が自動的に高騰し、1本の線の両側で隔絶的な地価格差を発生させることになる。市街化区域内農地を転用売却した農家は、その高い土地代金をもって市街化区域外の農用地区域の奥ふかくまで代替地取得にはいり、高地価を農用地区域にまでばらまくに至ったと指摘している⁸⁾。このように田代洋一の研究は都市農業の転用問題に着目して、転用による農地価格の上昇効果が市街化調整区域の農地ないし、純農業地域の農地まで波及するメカニズムを明らかにしている。

これに対して原田純孝は、農地価格上昇メカニズムについて田代洋一とは異なる分析視点を提起している。原田純孝は線引き制度の建前と本音を明らかにして、都市計画法による線引きについて次のように説明している。土地を純然たる商品と捉えたうえで、宅地・市街地の開発・供給を私的イニシアチブに依存する方策をとる限り、「宅地開発に伴う周辺土地の地価上昇→土地の資産保有化と土地供給の停滞→より安価に入手可能な土地に対する開発指向の発生」という一種の外延的な拡大運動が生じる。加えて、市街化調整区域の穴抜きの規制緩和措置は、ある意味で法を無視して大規模な先行的土地取得を行なった民間開発業者だけに、不当な利益を保証すると指摘した⁹⁾。

田代洋一は農地価格の上昇メカニズムについて、市街化区域内農地を高額に転用売却した農家による農用地区域の代替地取得に注目した。しかし、原田純孝は、より安価さを求める宅地

4) 村山元展 [1990] 74頁。

5) 全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』[1999] 8頁。

6) 田代洋一 [1988] 20-24頁。

7) 田代洋一 [1995] 17-20頁。

8) 田代洋一 [1992] 139-140頁。

9) 原田純孝 [1988a] 19-20頁。

開発指向によって、市街化区域内農地から市街化調整区域内農地へと転用が外延的に拡大され、それを線引き制度が抜け穴的に認めているという構図を提示した。

以上の転用による農地価格上昇メカニズムをベースとして、後藤光蔵と村山元展は市街化調整区域における農地の転用と農地価格の上昇に関する分析を行なった。両氏は市街化調整区域の農地に対する事例調査を通じて、農地の転用による周辺農地価格の上昇関係を明確にしようえ、市街化調整区域の農地利用状況について分析を行なった。

後藤光蔵は農地転用の特徴を次のように述べている。転用促進圧力は市街化区域・市街化調整区域という都市化地域のみではなく、全国の農地に対しても強まりつつある。さらに、開発規制緩和・転用規制緩和の動きは大都市圏における地価の急騰を背景にしているだけではなく、民間活力の導入や内需拡大、あるいは多極分散型国土の形成等、経済政策を背景として都市・建設サイドのイニシアティブで進められており、農業の側においてもこの動きに呼応する状況が強まっている¹⁰⁾。後藤光蔵は愛知県のある集落の事例調査を通じて、転用を目的とした分家住宅の多さを挙げて、分家住宅であれば農用区域内でも転用許可がなされていることに注目した。そして、このような無計画な農地転用は農地の流動化を阻害していると指摘した¹¹⁾。

これに対して村山元展は埼玉県の市街化調整区域の事例調査の結果を中心として、農地価格上昇メカニズムを実証している。即ち、農地の転用は、「市街化区域→白地農地¹²⁾→農用地区域」の順番で行われることによって、農地価格

水準の上昇をもたらした。そのなかでも白地農地は、農地転用のバイパスとなっており、市街化調整区域の農地転用の多くが白地農地に集中していることを指摘した。都市近郊地域の農用地区域では、代替地取得を目的とする農地の売買による地価上昇を挙げている。そのメカニズムとしては、東京一極集中による宅地価格の上昇と市街化区域内農地の一定の転用増大、そしてその代替農地取得の増大という農地市場の拡大を指摘している。市街化調整区域の農地転用面積増加による農地価格の上昇は、市街化調整区域の農地・農業を混迷させており、農地の流動化を妨げていると主張した¹³⁾。

以上、先行研究を整理しながら重層的な線引き制度と農地価格上昇メカニズムとの関係について分析を試みた。これら先行研究の共通点としては、次のようなことが挙げられる。都心部の地価上昇は都市のスプロール化を進行させ、都市近郊地域に対する開発圧力を高める。その結果、都市近郊地域では農地転用による農地価格上昇と代替地取得による農地価格上昇が同時に進行し、農業収益を超える高水準の農地価格相場が形成される。農地の資産的価値上昇と他市町村地権者の増加は、農地の売買や賃貸借の設定を妨げる。

これらの先行研究は線引き制度の問題点を指摘し、都心部の地価上昇が純農業地域まで影響を及ぼすことを証明している。本稿では、純農業地域における農地価格の動向を地域別・時期別に分析しながら、これらの農地価格上昇メカニズムの有効性を検討する。特に、都心部の地価上昇という農業外部要因だけではなく、農業

10) 後藤光蔵 [1988] 参照。

11) 後藤光蔵 [1990] 参照。

12) 白地農地とは、農地にも関わらず、農振法によって農用地区域として指定されていない農地のことである。例えば、144ページの(表1)から説明すると、③、⑤、⑦の区域が白地農地となる。

13) 村山元展 [1990] 参照。

収益性という農業内部要因も視野に入れて分析を試みる。

2) 市街地価格と農地価格の動向

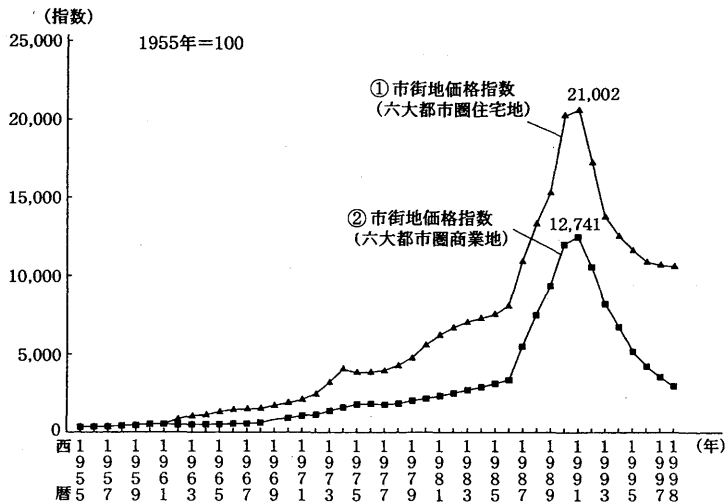
戦後の地価上昇は、日本経済の一貫した傾向であり、土地神話をつくり出した。寺田由永によれば、高度経済成長は地価上昇による資産価値の増大が支えてきたもので、金利水準を大幅に上回る高率の地価上昇が30年間も続いた異常さのなかで、日本の経済は土地本位制の様相を深めていった。土地をもつ企業はそのことで担保力を増し、持たない企業は借金しても土地を買う。こうした土地取得活動が地価を上昇させ、地価上昇がまた土地取得を進めさせる。これが土地本位制の実態であると指摘している¹⁴⁾。

特に、1985年以後の東京一極集中と土地投機を主要因とした地価高騰は、都市の住宅問題を

深刻化させた。この地価高騰は、農業にも重大な問題を引き起こした。それは農地に対する転用規制緩和であり、都市化の進展を意味する。大都市圏住宅用地の開発活性化政策は、市街化区域内農地の宅地並み課税の推進、市街化調整区域線引きの見直し、農地転用規制の緩和、等に具体化され、宅地供給促進が図られた¹⁵⁾。

日本の土地神話を牽引した六大都市の市街地価格推移が(図1)である。(図1)では長期間の地価推移を概観するため、1955年の地価を100として六大都市の①住宅地価格と②商業地価格を示している。まず、①住宅地価格についてみると、1970年代以後の地価上昇傾向が以前に比べて高まり、特に1985年から1991年までの地価は、バブル経済のなかで急騰している。ピークは1991年の指数21,002である。1991年以後、地価はバブル経済崩壊とともに大幅に下落してい

図1 市街地価格指数の推移



注) 六大都市とは、東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸をいう。

市街地価格指数は1955年3月を100とし、各年3月の前年同期比の変動率から算定した。

出典) 国土庁編『土地白書』1999年度、92頁より作成。

14) 寺田由永 [1991] 506頁。

15) 原田純孝 [1987] 参照。

る。そして、1998年の地価指数は1987年の水準に戻った。住宅地価格は1985年から1998年の間に乱高下した¹⁶⁾。

②商業地価格は①住宅地価格と同様に推移している。1960年代後半から1980年代中盤までは①住宅地価格ほどの上昇率ではなかった。しかし、1985年から1991年までの地価上昇率は、住宅地価格上昇率を凌駕する勢いを示している。頂点の1991年の地価指数は12,741である。1991年以後の②商業地価格は、バブル経済崩壊とともに下落傾向が続いている。1998年の②商業地地価は1984年の水準に戻っている¹⁷⁾。次に、都心部の地価変動が激しい1980年代と1990年代における農地価格の動向について検討する。

(表2)は1980年から1998年までの区域別農地価格推移を都市計画法と農振法の線引き区域区分に合わせて整理したものである。全体的な動向は、六大都市市街地価格推移とほぼ同様である。農地価格は1991年まで全区域で上がる一方であったが、1991年以後は順次的に下落し始めている。農地価格は都心部に位置する市街化区域の農地価格から下落して、順次的に都市化の影響が少ない純農業地域まで地価下落傾向が波及している。

農地価格の特徴としては、同じ農地であるにも拘わらず、線引きの区域区分によって大幅な価格差が存在することと、農地価格の区域別地価序列が形成されることである。例えば、1991

表2 農地価格の推移 (中田の全国平均)

価格は10アール当り千円, () 内は前年対比変動率

年度	未線引市町村		線引完了市町村			
	農用地区域内 ①	農用地区域外 ②	市街化調整区域		市街化区域 ⑤	
			農用地区域内③	農用地区域外④		
1980	1,310 (9.0)	1,586 (14.6)	6,677 (12.6)	6,677 (12.6)	20,154 (15.3)	
1981	1,402 (7.0)	1,716 (8.2)	5,254 (10.4)	7,559 (13.2)	23,750 (17.8)	
1982	1,502 (7.1)	1,838 (7.1)	5,771 (9.8)	8,466 (12.0)	25,311 (6.6)	
1983	1,561 (3.9)	1,965 (6.9)	6,191 (7.3)	8,852 (4.6)	25,909 (2.4)	
1984	1,604 (2.8)	1,998 (1.7)	6,478 (4.6)	9,308 (5.2)	27,388 (5.7)	
1985	1,658 (3.4)	2,059 (3.1)	6,703 (3.5)	9,632 (3.5)	28,956 (3.5)	
1986	1,685 (1.6)	2,099 (1.9)	6,925 (3.3)	10,059 (4.4)	30,154 (4.0)	
1987	1,694 (0.5)	2,120 (1.0)	7,125 (2.9)	10,625 (5.6)	31,660 (5.1)	
1988	1,719 (1.5)	2,163 (2.0)	7,700 (8.1)	11,639 (9.5)	35,031 (10.6)	
1989	1,782 (3.7)	2,258 (4.4)	8,667 (12.6)	13,688 (17.6)	41,447 (18.3)	
1990	1,873 (5.1)	2,369 (4.9)	9,880 (14.0)	15,452 (12.9)	47,891 (15.6)	
1991	1,960 (4.6)	2,490 (5.1)	10,841 (9.7)	17,428 (12.8)	54,385 (13.6)	
1992	1,983 (1.2)	2,531 (1.6)	11,213 (3.4)	16,950 (-2.7)	52,133 (-4.1)	
1993	1,996 (0.7)	2,488 (-1.7)	11,028 (-1.6)	15,852 (-6.5)	50,713 (-2.7)	
1994	2,002 (0.3)	2,534 (1.8)	10,553 (-4.3)	16,055 (1.3)	53,128 (4.8)	
1995	1,977 (-1.3)	2,481 (-2.1)	10,115 (-4.1)	15,448 (-3.8)	51,406 (-3.8)	
1996	1,943 (-1.7)	2,443 (-1.5)	9,711 (-4.0)	14,068 (-8.9)	49,713 (-3.3)	
1997	1,911 (-1.6)	2,352 (-3.7)	9,250 (-4.7)	13,031 (-7.4)	48,486 (-2.5)	
1998	1,837 (-3.9)	2,249 (-4.4)	8,792 (-5.0)	12,459 (-4.4)	46,967 (-3.1)	

出典) 全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』該当年度より作成。

16) 土地白書 [1999] 92-93頁。

17) 土地白書 [1999] 92-93頁。

年の場合、市街化区域の農地と未線引き市町村の農用地区域内農地との価格差は、27.7倍という驚くべき結果となっている。農地価格の下落期である1998年の場合は、1991年に比べてその格差が少々縮小したものの、25.6倍という大幅な格差をみせている。

(表2)から区域別農地価格の地価序列を比べてみると、次のようである。比較する基準年は1980年、1991年、1998年の3カ年とする。各基準年の比較指数は、(表2)の①の農地価格を指数100と考える。その結果、1980年の①から⑤までの区域別地価指数は、100, 121, 363, 510, 1539となる。地価上昇のピーク期である1991年の場合は、100, 127, 553, 889, 2775となる。地価下落期の1998年は、100, 122, 479, 678, 2557である。即ち、①の区域より②の区域の方が1.2倍から1.3倍程度高い地価を形成している。③の区域は①より3.6倍から5.5倍に高い。④の区域は5.1倍から8.9倍に高い。⑤の区域は

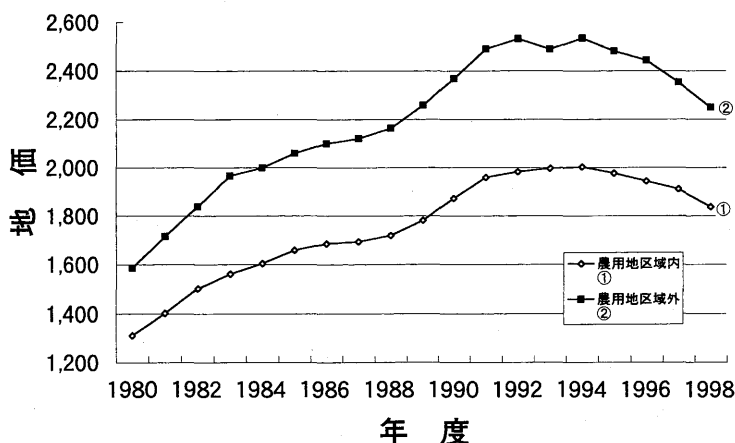
①より15.4倍から27.7倍の大幅な格差をみせている。

このような大幅な地価格差と区域別農地価格の序列形成が生じる原因はどこにあるのだろうか。それは農地転用の可能性に求められる。(図2-1)は、①未線引き市町村の農用地区域内と②未線引き市町村の農用地区域外の農地価格推移を表したものである。(図2-2)は、線引き完了市町村の農地価格推移を表したものである。③は市街化調整区域内の農用地区域内の農地価格推移であり、④は農用地区域外の農地価格推移を示している。⑤は市街化区域の農地価格の推移である。

(図2-1)と(図2-2)によれば、線引き区域区分によって農地価格の格差が段階的にみられる。農地価格は転用が届け出制であり、自由に転用できる市街化区域の農地価格が一番高く、ついで転用可能性が高い市街化調整区域の農用地区域外となる。農地転用が禁止されて都

図2-1 未線引き市町村の農地価格推移

(単位：10アール当り千円)



出典) 表2より作成。

市化の影響が少ない未線引き市町村の農用地区域が一番低い水準となる。即ち、農地価格は、「未線引き市町村の農用地区域<未線引き市町村の農用地区域外<市街化調整区域の農用地区域<市街化調整区域の農用地区域外<市街化区域の農地」という順番で序列化されている。このような地価序列の形成は、より安価な農地への転用圧力となり、農地価格が上昇する原因となる。

(図2-1)と(図2-2)でよれば、農地価格の動向が区域別にみられる。(図2-1)の①農用地区域内は、1994年をピークとして農地価格の上昇と下落が明らかに区別される。②の農用地区域外も1994年ピークとして農地価格の上昇・下落が明らかである。(図2-2)の③の区域は1992年がピークであり、地価の動向は①、②と同様である。④と⑤の区域は1991年がピークであり、地価動向は①、②、③と同様である。結局、区域別農地の地価動向は都心部の地価動向と類似している。

即ち、都心部の地価が上昇すれば、農地価格も上昇する。都心部の地価が下落すれば、農地価格も下落する。農地はすべての線引区域において、都心部地価の動向から影響を受けていると言える。果たして、このような結果がすべての純農業地域において言えるのであろうか。次章では純農業地域における農地価格の動向を地域別・時期別に区別して明らかにする。

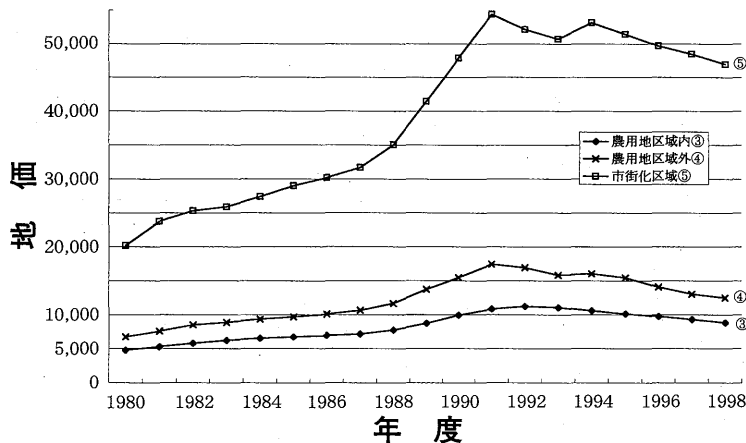
2. 純農業地域の農地価格

1) 地域別農地価格の動向

純農業地域における農地価格の動向は全国平均から考察すれば、都心部の地価動向と類似している。しかし、地域別に区別して農地価格の動向を分析すれば、どのような動きを示しているのか。純農業地域における地域別農地価格の推移を表しているのが、(表3)である。

(表3)は全国農業会議所の『田畑売買価格等に関する調査結果』による地域区分を採用し、

図2-2 線引き完了市町村の農地価格推移
(単位：10アール当り千円)



出典) 表2より作成。

ブロック別農地価格を時系列で示している。日本全国を九つのブロックに区分している¹⁸⁾。ブロック別農地価格の動向では、地域別農地価格の水準と前年度対比地価の変動率が把握できる。ここでは、地域別農地価格の動向に焦点をしばって、全国平均との比較分析を試みる。(図3-1), (図3-2), (図3-3)は、これらの比較分析を容易に進めるため、地価の推移をグラフ化したものである。このような地域別地価分析から新たなことが明らかとなる。

(表3)からは、地域別農地価格のピーク年度に注目したい。まず、全国平均は1994年をピークとしている。1994年までは継起的な地価上昇期であり、1994年以後は地価下落が続いている。1994年をピークとする地域は、③関東、④東海、⑥近畿、⑦中国が挙げられる。これらの地域は、

3大都市圏とその周辺部を含むブロックであり、高い農地価格を形成している。1995年をピークとする地域は、⑤北信である。⑧四国地域は1993年をピークとしており、近畿、東海に次ぐ3番目の高地価を形成している。これらの地域も地価のピーク年度を頂点として、地価の上昇期と下落期が明らかに区分される。特に、農地価格のピーク年度が、都心部地価のピーク年度より遅れている。即ち、都心部の地価動向の影響が純農業地域まで波及していくには、時間的な経過を必要とするためである。

以上の地域と大きく異なる動向を示しているのが、①北海道、②東北、⑨九州ブロックである。①北海道の場合は、1982年に地価上昇のピークを迎えて、そのあとは下落している。北海道の農地価格は全国で一番低い。1980年代中盤ま

表3 地域別農地価格の推移 (純農業地域の中田)

単位: 10アール当たり千円, () 内は前年対比変動率

	北海道①	東北②	関東③	東海④	北信⑤	近畿⑥	中国⑦	四国⑧	九州⑨	全国平均⑩
1980	485 (10.0)	1,195 (10.4)	1,486 (4.9)	1,530 (4.5)	1,304 (8.4)	1,679 (1.5)	808 (11.6)	2,020 (21.2)	1,221 (10.5)	1,310 (9.0)
1981	520 (7.2)	1,285 (7.5)	1,681 (13.1)	1,602 (4.7)	1,404 (7.7)	1,792 (6.7)	826 (2.2)	2,045 (1.2)	1,341 (9.8)	1,402 (7.0)
1982	527 (1.3)	1,322 (2.9)	1,814 (7.9)	1,722 (7.5)	1,504 (7.1)	1,999 (11.6)	881 (6.7)	2,229 (9.0)	1,428 (6.5)	1,502 (7.1)
1983	524 (-0.6)	1,343 (1.6)	1,818 (0.2)	1,779 (3.3)	1,597 (6.2)	2,127 (6.4)	905 (2.7)	2,332 (4.6)	1,554 (8.8)	1,561 (3.9)
1984	520 (-0.8)	1,342(-0.1)	1,852 (1.9)	1,872 (5.2)	1,656 (3.7)	2,272 (6.8)	912 (0.8)	2,371 (1.7)	1,590 (2.3)	1,604 (2.8)
1985	512 (-1.5)	1,360 (1.3)	1,917 (3.5)	1,958 (4.6)	1,739 (5.0)	2,340 (3.0)	942 (3.3)	2,437 (2.8)	1,636 (2.9)	1,658 (3.4)
1986	502 (-2.0)	1,362 (0.1)	1,934 (0.9)	2,044 (4.4)	1,785 (2.7)	2,342 (0.1)	958 (1.7)	2,478 (1.7)	1,654 (1.1)	1,685 (1.6)
1987	479 (-4.6)	1,330(-2.3)	1,961 (1.4)	2,123 (3.9)	1,799 (0.8)	2,372 (1.3)	964 (0.6)	2,529 (2.1)	1,626(-1.7)	1,694 (0.5)
1988	442 (-7.7)	1,277(-4.0)	2,003 (2.1)	2,213 (4.2)	1,878 (4.4)	2,507 (5.7)	977 (1.4)	2,551 (0.9)	1,602(-1.5)	1,719 (1.5)
1989	415 (-6.1)	1,243(-2.7)	2,202 (9.9)	2,447 (10.6)	1,948 (3.7)	2,809 (12.1)	992 (1.5)	2,486(-2.6)	1,579(-1.4)	1,782 (3.7)
1990	408 (-1.7)	1,227(-1.3)	2,346 (6.5)	2,602 (6.3)	1,998 (2.6)	3,420 (21.8)	1,011 (1.9)	2,585 (4.0)	1,570(-0.6)	1,873 (5.1)
1991	402 (-1.5)	1,215(-1.0)	2,537 (8.1)	2,909 (11.8)	2,160 (8.1)	3,477 (1.7)	1,019 (0.8)	2,660 (2.9)	1,566(-0.3)	1,960 (4.7)
1992	394 (-2.0)	1,194(-1.7)	2,547 (0.4)	3,106 (6.8)	2,169 (0.4)	3,463(-0.4)	1,034 (1.5)	2,724 (2.4)	1,562(-0.3)	1,983 (1.2)
1993	383 (-2.8)	1,184(-0.8)	2,590 (1.7)	3,082(-0.8)	2,225 (2.6)	3,353(-3.2)	1,062 (2.7)	2,913 (6.9)	1,540(-1.4)	1,996 (0.7)
1994	372 (-2.9)	1,172(-1.0)	2,612 (0.8)	3,124 (1.4)	2,261 (1.6)	3,379 (0.8)	1,106 (4.1)	2,748(-5.7)	1,527(-0.8)	2,002 (0.3)
1995	367 (-1.3)	1,162(-0.9)	2,562(-1.9)	3,120(-0.1)	2,263 (0.1)	3,238(-4.2)	1,097(-0.8)	2,732(-0.6)	1,516(-0.7)	1,977(-1.3)
1996	365 (-0.5)	1,150(-1.0)	2,533(-1.1)	3,033(-2.8)	2,263 (0)	3,111(-3.9)	1,096(-0.1)	2,680(-1.9)	1,475(-2.7)	1,943(-1.7)
1997	360 (-1.4)	1,131(-1.7)	2,480(-2.1)	2,907(-4.2)	2,258(-0.2)	3,053(-1.9)	1,079(-1.6)	2,675(-0.2)	1,481 (0.4)	1,911(-1.7)
1998	348 (-3.3)	1,096(-3.1)	2,348(-5.3)	2,815(-3.2)	2,174(-3.7)	2,915(-4.5)	1,055(-2.2)	2,528(-5.5)	1,427(-3.7)	1,837(-3.9)

出典) 全国農業会議所『田畑売買価格に関する調査結果』該当年度より作成。

18) 全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』[1999] 6-10頁。沖縄は除外している。各ブロックに入る都道府県は、6頁の(表3)を参照。

では全国平均の 3 分の 1 の水準であったが、1990年代後半には 5 分の 1 程度の水準まで落ち込んだ。地価が他の地域より早い時期から下落したためである。さらに、②東北と⑨九州は、1986年が地価上昇のピークである。1986年といえば、全国の地価上昇傾向がその激しさを増した時期である。北海道・東北・九州の純農業地域は、バブル経済期の1980年代中盤から農地価格が下落している。これらの地価推移をグラフで示したのが(図3-1)である。

(図3-1)によれば、③関東、④東海、⑤北信、⑥近畿、⑦中国、⑧四国などの地域は、都心部の地価下落期である1991年以後に農地価格の下落現象がみられる。1994年を前後として農地価格が下落に転じている。特に、1980年代中盤からは、地価上昇率が都心部と同じく上昇に転じている。しかし、①北海道、②東北、⑨九州地域は、都心部の地価上昇期である1980年代中盤から農地価格が下落し始めている。北海道の場合は、1983年という早い時期から農地価格

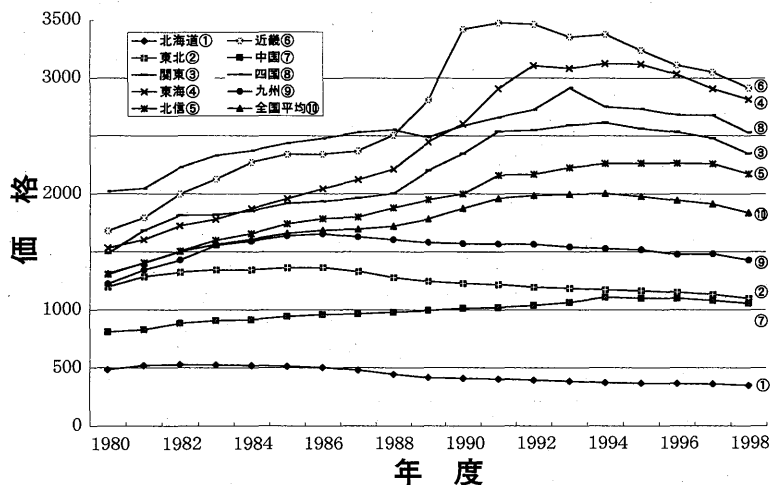
が下落傾向に転じた。それでは、①北海道、②東北、⑨九州地域を全国平均と比較分析してみよう。

(図3-2)は、②東北、⑨九州地域の地価動向と⑩全国平均の地価動向を比較したものである。(図3-3)は、①北海道の農地価格動向を時系列で示した。(図3-2)によれば、農地価格は東北、九州、全国平均の順で高くなる。(図3-1)をみれば、北海道は一番低い地価水準をみせている。⑦中国地域を除いて全国平均より低い地価水準の地域は、1980年代から地価が下落している。(図3-2)によれば、1986年までは、東北、九州、全国平均ともに地価が上昇している。しかし、1987年からは対照的な動向をみせている。全国平均は上昇する一方、九州、東北地域は下落している。特に、全国平均は1986年から1991年の間、地価の上昇率がその前後の時期より上がった。都心部の地価高騰から影響を受けている。

(図3-3)は、北海道の地価動向である。北

図3-1 地域別農地価格の推移

(単位：10アール当り千円)



出典) 表3より作成。

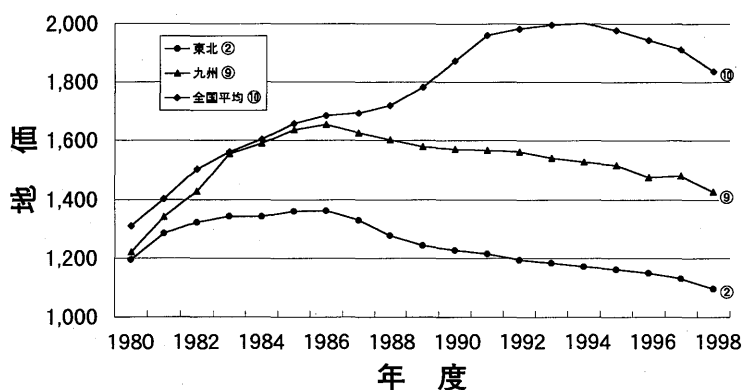
海道は1982年に地価上昇のピークを迎えた。その後は一貫して地価が下落している。特に、1986年から1991年までの間、地価の下落率がより一層下がった。このような傾向は、九州と東北地域でもいえる。他の純農業地域や都心部の地価とは、対照的な動向を示している。

このような傾向が発生する要因は、どこにあ

るのだろうか。また、北海道・東北・九州地域が、他の地域と異なる地価動向を示す理由はどこにあるのだろうか。次節では、これらの要因分析に焦点をしばり、総合的な研究視点から純農業地域における農地価格の動向を検討する。即ち、本稿では都心部の地価動向という従来の分析視点をみとめつつ、農業収益性の低下とい

図3-2 東北・九州地域の農地価格推移

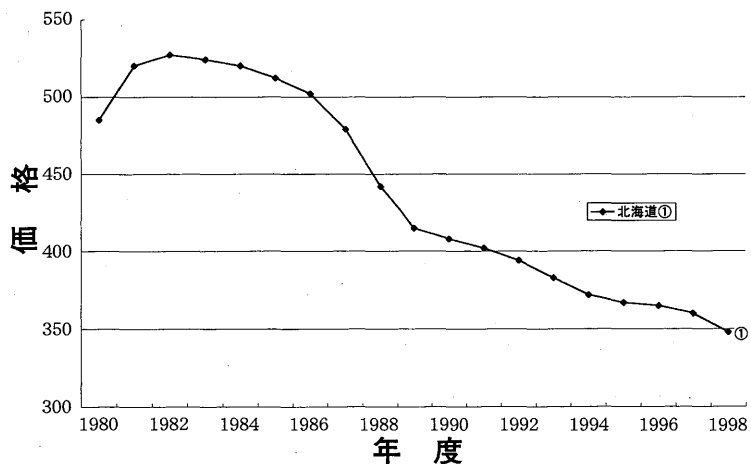
(単位：10アール当り千円)



出典) 表3より作成。

図3-3 北海道の農地価格推移

(単位：10アール当り千円)



出典) 表3より作成。

う新たな分析視点を提示し、純農業地域における地価下落の原因を明らかにする。

2) 時期別農地価格の動向

純農業地域における農地価格は地域別に異なる動向を示している。特に、北海道・東北・九州地域は、地価上昇期である1980年代中盤から地価が下落した。このように地域別ずれが生じる要因はどこにあるのだろうか。それを明らかにするためには、従来の研究視点だけではなく、総合的な分析視点が要求される。ここでは、農業収益性という農業内部要因を用いて、農業収益性の動向と北海道・東北・九州地域の地価動向との関連性を明らかにする。

農業収益性の動向を測定する基準として、米の政府買入価格は重要な意味を持つ。本稿で用いられた農地価格は、全国の中田の価格である。各地域において中間的な生産力、地価、生産条件を持つ田である。田の収益性を図る上で、米の政府買入価格は重要な役割を果たしている。米価の相場は政府の買入価格から影響されている。米の政府買入価格と生産費を比較すれば、田の農業収益性が明らかになる。(表4)は、農業収益性の動向を把握するために用いられたものである¹⁹⁾。

(表4)は、米の政府買入価格と米の生産費を時系列で表している。米の生産費は、農林水産省統計情報部の『米及び麦類の生産費』から引用しており、二つの種類を載せている。生産費

①は、物財費と労働費から副産物価格を差し引いた金額である。生産費②は、生産費①に資本利子と地代を合計した金額である²⁰⁾。

まず、米の政府買入価格をみれば、1984年の60キロ当り18,505円が頂点である。1984年まで米の政府買入価格は継起的に上昇した。しかし、1984年以後、政府買入価格は下落している。米の政府買入価格は、上昇期と下落期が明らかに区別される。

これに対して米の生産費は、少々複雑な動向を示している。生産費①の場合、1983年に16,730円までは上昇し続けた。しかし、その後は、60キロ当り15,000円から17,000円の幅で下落と上昇を繰り返しており、16,000円の水準で収斂している。生産費②も生産費①と類似した動向を示している。1983年に21,466円までは上昇し続けたが、その後は上昇と下落を繰り返している。変動の幅は、60キロ当り19,000円から21,000円であり、20,000円の水準で収斂している。それでは、(表4)をグラフ化した(図4)をみながら、説明を進めて行く。

(図4)によれば、米の政府買入価格と米生産費の動向が明らかである。米の政府買入価格は、1975年から1984年まで上がる一方である。1984年から1986年の3年間は、価格が据え置きされている。しかし、1987年からは下落の道を辿っている。特に、1998年には22年ぶりに60キロ当り16,000円を切ってしまった。

これに対して生産費①は、1981年に60キロ当り16,000円台に達し、その水準を維持している。1970年代に大きく開いた買入価格と生産費①は、1980年代に入ってその格差が急速に狭まった。1990年代には、生産費①が買入価格より高

19) 本稿では、中田の地価を利用して地域別農地価格の動向とその要因を分析している。農地には、大きく田と畑が挙げられる。本稿では、畑の地域別地価動向が捨象されている。しかし、地域別地価の動向において田と畑は、ほぼ同様な動きを示している。農業収益性の面においても、米の価格変動は畑作物の価格に大きい影響を与えている。即ち、田の収益性の低下は、畑の収益性低下と密接に関連性を持っている。例えば、農産物価格安定法による畑作物の政府買入価格は米の政府買入価格と連動する。

20) 米の生産費の計算方法や項目に関する詳しい内容は、農林水産省統計情報部『米及び麦類の生産費』[1999] 5-8頁を参照。

表4 米の政府買入価格と米生産費の推移

単位：60キロ当たり0円，（ ）内は前年対比変動率

年度	i) 買入価格	ii) 生産費①	iii) 生産費②
1975	15,440	8,899	11,706
1976	16,432 (6.4)	10,632 (19.5)	13,951 (19.2)
1977	17,068 (3.9)	11,779 (10.8)	15,098 (8.2)
1978	17,176 (0.6)	12,257 (4.1)	15,929 (5.5)
1979	17,176 (0)	13,379 (9.2)	17,285 (8.5)
1980	17,536 (2.1)	15,107 (12.9)	19,391 (12.2)
1981	17,603 (0.4)	15,913 (5.3)	20,378 (5.1)
1982	17,797 (1.1)	15,964 (0.3)	20,584 (1.0)
1983	18,112 (1.8)	16,730 (4.8)	21,466 (4.3)
1984	18,505 (2.2)	14,934(-10.7)	19,198(-10.6)
1985	18,505 (0)	15,658 (4.8)	20,103 (4.7)
1986	18,505 (0)	15,312(-2.2)	19,735(-1.8)
1987	17,404(-6.0)	15,669 (2.3)	20,232 (2.5)
1988	16,615(-4.5)	15,775 (0.7)	20,367 (0.7)
1989	16,615 (0)	15,522(-1.6)	20,063(-1.5)
1990	16,372(-1.5)	15,839 (2.0)	19,706(-1.8)
1991	16,266(-0.6)	16,861 (6.5)	21,436 (8.8)
1992	16,266 (0)	14,992(-11.1)	19,468(-9.2)
1993	16,266 (0)	17,078 (13.9)	21,818 (12.1)
1994	16,266 (0)	14,360(-15.9)	18,419(-15.6)
1995	16,266 (0)	15,448 (7.6)	19,728 (7.1)
1996	16,266 (0)	14,965(-3.1)	18,989(-3.8)
1997	16,092(-1.1)	15,293 (2.2)	19,363 (2.0)
1998	15,741(-2.2)	15,834 (3.5)	19,991 (3.2)

注) 生産費①は、物財費と労働費から副産物価格を差し引いた金額。

生産費②は、生産費①に資本利子と地代を合計した金額。

出典) 農林水産省統計情報部『米及び麦類の生産費』該当年度より作成。

くなる場合もあり、収益性が低く抑えられた。生産費②は、1979年から買入価格より高い水準となり、買入価格と生産費②との格差は開く傾向である。即ち、1979年以後は、米を作れば損をする時代となっている。

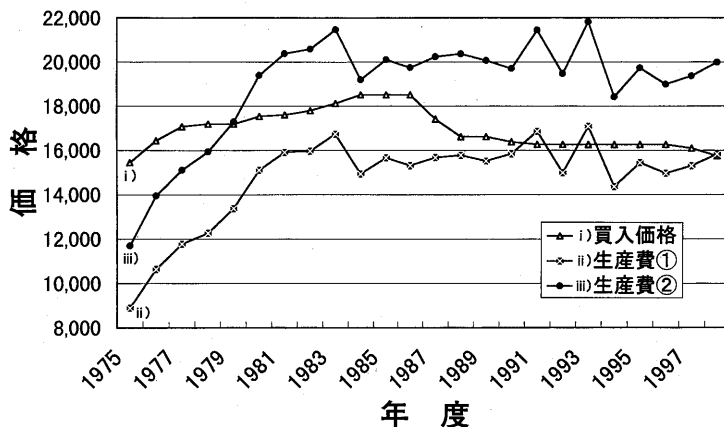
田の収益性の急速な低下は、地域別に異なる農地価格の動きを創り出したといえよう。即ち、北海道、東北、九州などの遠隔地に位置する純農業地域は、都心部地価の上昇と農業収益性の低下という状況下で、農地価格が下落した。これは都心部地価の上昇より農業収益性の低下の方により影響されていることを意味する。しか

し、その他の純農業地域は、都心部地価の上昇と農業収益性の低下という状況下で、農地価格が上昇した。その他の地域は都心部地価の動向により多く影響されている。

以上の分析結果に基づいて、純農業地域における農地価格の動向を時期別に区分してみよう。農地価格の動向は三つの時期において、次のように変動要因の整理ができる。一つ目は、1970年代から1985年までの時期である。この時期は、都心部の地価と農村部の農地価格がともにすべての区域で上昇した。都心部地価・農地価格の上昇期ともいえる。この時期は農地転用

図4 米の政府買入価格と米生産費の推移

(単位：60キロ当たり0円)



出典) 表4より作成。

への開発圧力が強く、米価が引上げられた時期である。

二つ目は、1986年から1991年までの時期である。この時期は地域別に異なる農地価格の動向を示している。都心部の地価はバブル経済の影響で急速に上昇した。しかし、農地価格は地域別に上昇地域と下落地域が分かれる。この時期の農地転用への開発圧力は依然強かったが、米価は下落傾向に入った。これは農業収益性の下落を意味する。この時期の特徴は、都心部の地価動向影響を受ける地域と農業収益性の影響を受ける地域が分かれたことである。

三つ目は、1992年以後から現在までの時期である。この時期は都心部の地価と農村部の農地価格がともに下落した時期である。都心部からの開発圧力は低下しており、米価も下落している。すべての地域において類似した地価動向を示している。次章では、これまでの分析結果を簡単にまとめる。特に、(表5)では、純農業地域における地域別・時期別農地価格の動向を総合的な視点から検討する。

3. 農地価格の変動要因

純農業地域における農地価格の変動要因は、地域別・時期別に区別して整理する必要がある。純農業地域は農業外部要因に影響されやすい地域と農業内部要因に影響されやすい地域の二つに区別される。遠隔地である北海道、東北、九州地域は、農業収益性という農業内部要因に大きく影響されているが、大都市により近い関東、東海、北信、近畿、中国、四国地域は、都心部地価の動向に大きく影響されている。これらの結果をまとめたのが、(表5)である。

(表5)は、純農業地域における農地価格の変動要因を地域別・時期別に区分して整理したものである。(表5)では純農業地域を二つのブロックに、分析対象を三つの時期に分けて示している。二つのブロックは、北海道・東北・九州地域とその他の地域に区分される。分析対象時期の区分は、都心部の地価動向と米価の動向がその基準となった。

表5 純農業地域における地域別・時期別農地価格の動向

時期別 \ 地域別	北海道・東北・九州	その他の地域
①1985年まで (地価・農地上昇期) : 開発圧力↑, 米価↑	地価上昇	地価上昇
②1986年-1991年 (地価上昇期・農地価格の上昇・ 下落期) : 開発圧力↑, 米価↓	地価下落 (農業内部要因の影響)	地価上昇 (農業外部要因の影響)
③1992年以後 (地価・農地下落期) : 開発圧力↓, 米価↓	地価下落	地価下落

①の時期では、都心部の地価と米価の価格がともに上昇した。都心部と農村部の地価上昇期ともいえる。純農業地域の二つのブロックは両方とも農地価格が上昇した。

②の時期は、複雑な農地価格の動向をみせている。都心部の地価は急速に上昇したが、米価は下落し始めた。これは農業収益性の下落を意味する。この時期、農村部の地価はふたつに分かれる。北海道・東北・九州地域は、農業収益性の低下という農業内部要因に影響され、農地価格が下落した。しかし、その他の地域は都心部の急速な地価上昇という農業外部要因に影響され、農地価格が上昇し続けた。特に、この時期における農地価格の上昇率と下落率は、それぞれの地域でその激しさを増している。純農業地域は、農地価格が上昇する地域と下落する地域に分かれることとなった。

③の時期は、都心部の地価と米の価格がともに下落する時期である。都心部からの開発圧力は低下しており、農業収益性も下落している。都心部から農村地域まで地価が下落する時期である。特に、純農業地域もすべての地域において農地価格の下落傾向が示されている。以上の結果を整理すると、次のようである。

純農業地域における農地価格の動向分析は、

農業外部要因に影響されやすい地域と農業内部要因に影響されやすい地域の二つに区分して、総合的な観点から分析を進める必要がある。即ち、北海道・東北・九州地域は農業収益性という農業内部要因によって、農地価格が規定されている。都心部の地価が上昇しても農業収益が低下すれば、農地価格も低下する。バブル経済期の1980年代中盤から農地価格が下落したのは良い例である。

しかし、北海道・東北・九州以外の純農業地域は、都心部の地価動向という農業外部要因によって、農地価格が規定されている。農業収益性が低下しても都心部の地価が上昇すれば、農地価格は上昇する。(表5)の②の時期はこれらの結果を明らかに示している。

農地価格の決定要因は、農地の転用、農業収益性、土地改良など三つの項目が挙げられる。農地転用の要因は都市・都市近郊地域だけではなく、純農業地域まで広い範囲で影響力を及ぼしている。北海道・東北・九州を中心とする遠隔地の純農業地域は農業収益性によって農地価格が規定されている。土地改良による要因は一時的な性格を持っており、持続性に欠けるため、今回の分析においては捨象した。農業収益性の下落傾向は今後も持続すると予想される。

おわりに

農地価格は線引き区域別によって、地価序列が形成されている。これは農地の特殊性であり、農地の転用と深く関係している。これまでの先行研究の共通点は、次の通りである。都心部の地価上昇は都市のスプロール化を進行させ、都市の農地と都市近郊地域に対して転用圧力を強める。農地転用による農地価格の上昇と代替地取得による農地価格の上昇が継起的に生じることによって、農業収益還元地価を超える高水準の農地価格が形成される。農地の資産的価値が上昇し、他市町村地権者が増加する。このメカニズムは純農業地域の農用区域まで波及して、農地価格の上昇傾向を持続させた。こういう状況を改善する方法は、転用規制強化と地価コントロール、そして計画的な転用である²¹⁾。

本稿では、純農業地域における農地価格の動向に着目し、農業外部要因だけではなく農業内部要因も入れて、総合的な視点から分析を試みた。純農業地域の農地は農業外部要因に影響されやすい地域と農業内部要因に影響されやすい地域の二つに区分される。都市と都市近郊地域の農地は、都心部の地価影響を常に受けている。即ち、農業収益性が低下しても都心部の地価が上昇すれば、農地価格も上昇する。

しかし、北海道・東北・九州の純農業地域は農業内部要因により農地価格が規定されている。都心部の地価が上昇しても農業収益が低下すれば、農地価格も低下する。バブル経済期の1980年代中盤から農地価格が下落したのは良い例である。一方、北海道・東北・九州以外の純農業地域は、農業収益性が低下するにも拘わら

ず、1990年代前半まで農地価格が上昇し続けた。これらの地域は都市・都市近郊地域と同様、農業外部要因によって農地価格が規定されている。

農地価格の決定要因は、農地の転用、農業収益性、土地改良など三つの項目が挙げられる。農地転用の要因は都市・都市近郊地域だけではなく、純農業地域まで広い範囲で影響力を及ぼしているが、北海道・東北・九州を中心とする遠隔地の純農業地域は農業収益性によって農地価格が規定されている。土地改良による要因は一時的な性格を持っており、持続性に欠けるため、今回の分析においては捨象した。農業収益性の下落傾向は今後も持続すると予想されており、農地価格の下落傾向に拍車をかけると思われる。純農業地域における農地価格の動向は、地域的に二つの大きなブロックが分けられる。この二つのブロックの地価動向を検討するには、農業外部要因と農業内部要因の双方からの分析が必要である。本稿では、都心部の地価動向という従来の分析視点をみとめつつ、農業収益性という農業内部要因を分析視点として提示し、純農業地域における地価動向の要因を新たに総合的な観点から明らかにしようと試みた。

本稿で残された課題として次のことが挙げられる。今回の分析対象地域は未線引き市町村の農用区域内農地であるが、線引き完了市町村の農地についても地域別・時期別分析が求められる。さらに、農地価格の下落傾向が今後も続くかと予想されるなか、農業経営構造の再編成に与える影響について考察していきたい。これら残された事柄は今後の研究課題となる。

参 考 文 献

後藤光蔵 [1988] 「農地の開発・転用規制緩和の動きと農用地の保全」—市街化調整区域内農地に焦点をあて

21) 黄在顯 [2000] 135-139頁を参照。

- て—上『武蔵大学論集』第36巻第2, 3号。
- 後藤光蔵 [1990]「農地の開発・転用規制緩和の動きと農用地の保全」—市街化調整区域内農地に焦点をあてて—下『武蔵大学論集』第37巻第6号。
- 後藤光蔵 [1995]「都市における農業生産の現状と課題」『都市問題』第86巻第12号, 1995年12月。
- 原田純孝 [1987]「市街化区域における宅地と農地」—都市緑辺部における宅地開発と農地保全の法制度の理論的検討作業をかねて—上『農政調査時報』第375号, 1987年12月。
- 原田純孝 [1988]「市街化区域における宅地と農地」—都市緑辺部における宅地開発と農地保全の法制度の理論的検討作業をかねて—下『農政調査時報』第376号, 1988年1月。
- 橋本卓爾 [1995]『都市農業の理論と政策』法律文化社。
- 堀口健二 [1992]「地価下落と農地市場の変化」『早稲田政治経済学会誌』第312号, 1992年10月。
- 黄 在頭 [2000]「地価下落期における農地の流動化に関する一考察」『経済論究』第106号, 2000年3月。
- 石田頼房 [1990]『都市農業と土地利用計画』, 日本経済評論社。
- 石井啓雄・河相一成 [1991]『国土利用と農地問題』, 農文協。
- 石井啓雄 [1994]「日本における都市近郊の農地と農業」『農業法研究』No.29。
- 磯辺俊彦 [1985]『日本農業の土地問題』, 東京大学出版会。
- 国土庁編『土地白書』1999年, 大蔵省印刷局。
- 村山元展 [1990]「市街化調整区域における農地の最近の動向と特徴」—埼玉県統計的検討と岩槻市の実態調査を事例に—『農業研究』第3号, 1990年9月。
- 農林水産省統計情報部『米及び麦類の生産費』1999年。
- 農林水産省統計情報部『農林水産統計』2000年。
- 佐伯尚美 [1995]『農業経済学講義』, 東京大学出版会。
- 谷本一志 [1993]「農地公的介入の理念と現実」『農林業問題研究』第111号, 1993年6月。
- 谷本一志 [1998]「地価下落・連帯保証のなかの農地流動化」『農業及び園芸』第73巻第9号。
- 田代洋一 [1988]「都市計画と都市農業」『エコノミア』第97号。
- 田代洋一 [1991]『計画的都市農業への挑戦』, 日本経済評論社。
- 田代洋一 [1992]「農地問題と農地政策」, 井野隆一共著『農業問題入門』, 大月書店。
- 田代洋一 [1995]「都市農業と土地問題」『都市問題』第86巻第12号, 1995年12月。
- 山田良治 [1991]『戦後日本の地価形成』—理論と分析—, ミネルヴァ書房。
- 全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』1984, 1987, 1990, 1995, 1999年。