

# ソ連農業と地価問題

宮 鍋 幟

最近のソ連において、これまで無償のかたちで利用されてきた自然資源(土地、鉱床、森林、水など)にたいして、その貨幣評価額の設定ないし自然資源使用料の設定という注目すべき提案がなされ、自然資源有償制の導入がしきりに主張されるようになってきていることは、周知のとおりである。そのうち、現在までのところもっとも広汎に論議されているのは、土地評価の問題であり、このことは、土地が一般的生産手段であるばかりでなくとくに農業における主要な生産手段であるかぎり当然のことといえよう。本論文の目的は、ソ連学界におけるこのような新動向の主要な環としての農地評価論議を取りあげ、そこにふくまれた若干の問題点を考察することにある。

## I 土地評価論の登場

ソ連のばあい、土地の貨幣評価なり土地の価格づけの必要が叫ばれるようになったのはごく最近のことに属する<sup>1)</sup>が、ソ連における土地評価論そのものとしては、この時期にはじめて登場したわけではなく、それ以前にすでに、いわゆる「100等級システム」(100点数システム)による土地評価の試みがなされていた。つまり、評価方法が点数評価(相対的評価)によるものから貨幣評価(絶対的評価)によるものへとその重点を移してきたところに、最近のソ連における土地評価論の特徴があるわけであり、ここで、その間の事情を多少なりとも明らかにしておくことが必要であろう。

まず、ソ連における土地の経済的評価問題の従来の推移を概括するとつぎの3つの時期に区分することができる。

第1の時期は1920年代の後半であり、この時

期にロシア共和国人民委員会議の指令「土地整理の改善にかんする方策について」(1925年10月9日付)にもとづいて土地資源の正しい配分、土地利用の合理化、および課税の格差づけに利用するために同共和国農業人民委員部に「土地の相対的評価についての詳細な規則を作成し、それを土地機関に指針として与えること」が委託され、その後ロシア共和国の各地で土地評価作業とそれを基礎とする土地台帳作成作業が実験的に開始されたが、1929年のいわゆる「農業の全面的集団化」の開始とともに「土地評価は余計事」とみなされ、その作業は中止された。土地評価が余計事とみなされるようになったのは、当時広汎に流布されるようになった、土地評価や土地台帳はブルジョア社会のカテゴリーで私的土地所有の廃絶された社会主義のもとではそれらを必要とする根拠はなにもない、という考え方にもとづくといわれる<sup>2)</sup>。

第2の時期は1930年代から50年代半ばまでで、この時期には土地評価や土地台帳は社会主義には無縁なものという上述の考え方が支配的であり、土地の経済的評価にたいしてはまったく否定的な態度がとられた。この間におけるわれわれの知りうる唯一の例外としては、1947年に、農業生産の合理的配置にかんする問題を正しく解決するためにはその基準となるべき土地の経済的評価を全国的規模で行なう必要があると主張したネムチノフの提言<sup>3)</sup>をあげることができるが、それすらも、その直後の1948~49年に行なわれた有名な「ソヴェト統計論争」の過程で、形式主義的・数学的偏向の1例として批判の対象となり、ネムチノフ自身その主張を撤回せざるをえなかった。

以上につづく第3の時期が1950年代半ばから60年代半ばまでであり、この段階にいたってようやく、より良き土地利用、農業生産の計画化・

1) 最近のソ連における土地有償制提案の先駆者A. クズネツォフがそれを主張したのは1964年であり、かれの主張の内容については拙著『ソヴェト農産物価格論』(岩波書店、1967年)pp. 99~100参照。

2) [9] pp. 49~50. 3) [7] p. 440.

特化・合理的配置、農産物調達価格や農業課税の合理化などを促進するために社会主義のもとで土地の経済的評価のもつ意義と役割が再認識され、第2期にみられた土地評価に対する否定的な考え方が誤りとして批判・克服されるとともに、土地評価や土地台帳のカテゴリーがソ連学界においていわば正式の「市民権」を獲得するようになった。しかし、約10年間にわたるこの時期の土地評価論の内容は、かつて筆者がのべたように<sup>4)</sup>、等級システムないし点数システムによるものであった。たとえば、当時提案された種々の土地評価方法のうちで最有力視されたチェリョームシュキンの評価方法の骨子は、ヘクタールあたり農業純所得(もしくは農業総生産高)を評価基準にとり、この基準にしたがって最優等地を100等級(100点)に、その他の農地を100以下の等級(点数)に評価する、というものである。

ソ連における土地評価論は、はじめにのべたようにその後貨幣評価の立場へと重点を移してきているが、では、近年にいたってとくにこのような移行をうながし、土地の貨幣評価なり地価設定を必要ならしめた背景としてはいかなる事情が考えられるであろうか。この点については、さしあたりつぎの3点を指摘することができる。

1) 経済計算の精密化の要請。ソ連の現行制度では土地資源は経済計算からまったく外され、農企業に配分された土地はその定款ファンドにもふくめられず、企業のバランス表の欄外にヘクタール数のみが記載されるにとどまる。このような現状に対して、経済計算をより一層精密化するために地価を設定して農業の固定ファンド中に計上し、それによって農業生産のファンド効率やファンド装備度をより精密に計算すべきであるとか(カルノウヴァ)<sup>5)</sup>、工業企業などの新規建設の投資額中に地価を算入しそうすることによって建設ヴァリアントの経済効率をより正しく決定すべきである(ヴィレンスキー)<sup>6)</sup>とかの主張がなされている。

2) 「経済改革」の影響。周知のように、1965年秋以降のソ連における「経済改革」の実施によ

り、新方式に移行した鉱工業企業は平均6%のファンド使用料を国庫に上納することになり、また67年夏から新方式に移行したソフホーズも平均1%のファンド使用料を上納することになった。このファンド使用料設定の主たる狙いは、それによって(イ)企業における生産ファンドの効率的利用、(ロ)企業間における客観的生産条件の格差の平準化、をはかろうとする点にあるが、これと関連して、地価を設定しこれに対する一定率の土地使用料を国庫に上納させることによって、農企業における土地利用の合理化・土地条件の平準化をはかろうとするエフィーモフ<sup>7)</sup>やニコレンコ<sup>8)</sup>らの構想が生れるのは当然であろう。

3) 農地転用の規制。近年のソ連では工業・運輸・都市建設などの非農業用途への農地転用が急増している。ウダーチンによると、最近6年間(1961~66年)に年平均126万ヘクタールの土地が転用され、そのうち農地は55万ヘクタール(うち耕地は12万ヘクタール)であった<sup>9)</sup>。また、リヤシチェンコの試算によると、現状のままに推移すれば非農業用として1980年までにさらに3000万ヘクタールの土地が、2000年までには約2億ヘクタールの土地が必要になり、そのかなりの部分が農地の転用であろうという<sup>10)</sup>。そしてソ連のばあい、いわゆる「土地無償制の原則」が介存するために、不合理かつ浪費的な農地転用が行われがちなところに問題があるというのが最近のソ連の経済学界の支配的な見解であり、その対策として、一方では農地の浪費的転用を抑制し他方ではやむをえざる農地転用のさいの合理的補償額を決定するために地価設定が主張されてもいるのである。

## II 地価算定の諸方法

ソ連における自然資源有償制の問題について、フェドレンコは最近つぎのようにのべた。「自然資源無償制の『観念』はソヴェト経済学にとっていまや昔日のものとなりつつある。自然資源が経済的評価(貨幣的評価)を受けねばならず、この評価を生産の計画化や経済的刺激のさいに考慮に入れなければならない、という命題はますます広汎

4) 拙稿「ソ連農業における土地の経済的評価」『経済研究』18巻2号参照。

5) [4] pp. 88~89. 6) [3] p. 105. 7) 前掲拙著pp. 100~102. 8) [8] p. 111. 9) [12] p. 11.

な承認をえつつある。現在、論争の対象となっているのは各種資源の評価値の量的決定方法である<sup>11)</sup>」と。このことは、当然のことながら土地評価問題についてもあてはまる。そして、最近のソ連における土地評価論議の過程で提案された地価算定の諸方法は甚だ多種多様であるが、土地評価のばあいの主たる評価基準を何に求めるかという観点から、その内容を整理すると、(1)「価値」説、(2)「純所得」説、(3)「地代」説、(4)「最適評価」説の4つにわかれる。これらのうち、開拓(開墾や干拓)という生産過程の産物が「農地」や「耕地」であるとすれば、農地や耕地はいわば生産された生産手段であり、社会的労働の生産物としてそれ自身直接に「価値」を有するともみなされる点に着目し、この価値(開拓費)を基準にして地価算定を行なおうとするのが(1)であり、ストルーミリン、ニコレンコなどがその代表者である。これに対して(2)以下の説のばあいには、開拓のための労働支出量に依拠するのではなく、農業生産の結果として農地なり耕地なりがもたらす年々の「経済効果」に注目し、これを基準にして地価算定をすべきだと主張する。そしてそのばあい、この経済効果を表わす指標として、チェリョームシュキン、ヴィレンスキー、ブロンシュテインらは「純所得」の採用((2)の説)を、カルナウホヴァ、シュクレドフらは「差額地代」の採用((3)の説)を提案し、さらにフェドレンコは、カントロヴィッチやノヴォジロフのいわゆる「最適計画論」の立場から、この理論にもとづく「最適国民経済発展計画の計算の結果として客観的に決定されるべき諸資源の評価値[このばあいは土地資源利用の評価値]」を利用するように提案している((4)の説)わけである。なお、(1)では開拓のかたちで土地に投下された社会的労働量をストック量として直接計算することになるのに対して、(2)以下のばあいには、土地のもたらす年々の経済効果というフロー量を評価基準とするために、地価算定のさいにはこのフロー量をしかるべき「資本還元係数」(коэффициент капитализации)を用いてストック化する必要がある、したがって(2)以下の諸

説にはこの「資本還元係数」として何を採用するかの問題をめぐって種々のヴァリエントがある。

(1)「価値」説。ストルーミリン<sup>12)</sup>は、革命後のソ連において、土地が国有化された結果として「地価が計算からはずされ」、「土地がなんらの代償なしに利用される水や空気と同様に自然の無償の富とみなされるようになった」ことを、土地資源の浪費をもたらす明らかに「誤った考え方」とありとし、無償の富と呼ぶことのけっしてできない既開拓地(および開拓可能地)に対する地価設定を積極的に主張するのだが、かれによれば、そのばあいの地価は「開拓支出の社会的価値(общественная стоимость затрат по освоению)によって完全に決定される」という。そして具体的には、1954~60年にソ連で行われた処女地・休閑地の大規模開拓の資料により1958年のソ連における耕地ヘクタールあたり平均開拓費( $c+v=105$ ルーブル)を求め、それに当時の国民経済における平均蓄積率にもとづく「蓄積」部分( $m=0.57v$ )を加えて耕地ヘクタールあたり165ルーブルを算出する。これが、ストルーミリンによる全国平均における1958年のソ連の耕地1ヘクタールの「開拓総価値(полная стоимость освоения)」( $c+v+m$ )すなわち「耕地価格」であり、それはその後における農業労働生産性、労働報酬、蓄積率などの上昇を考慮に入れると1966年には177ルーブルとなる。だが、一見して明らかのように、「開拓価値」にもとづく地価算定のばあいには、北部(たとえばヤクート自治共和国)の豊度の低い土地の開拓費の方が南部(たとえばクラスノダール地方)の豊度の高い土地の開拓費よりも高くつくために、耕地価格が前者における方が後者におけるよりも高価になる、という不都合が生ずる。ストルーミリンもこの不都合さを自覚しており、各地での「開拓価値」をそのまま各地での「地耕価格」とするわけではない。すなわち、各地における「同等の耕作技術のもとでの土地の相対的豊度[具体的には収穫率]とそのさいに必要な耕地単位面積あたりの生・過去労働支出との比較秤量」にもとづく「土地の質」の計算による修正が加えられる。

10) [5], [6] p. 16. 11) [13] pp. 95~96.

12) [11] pp. 60~65.



たとえば、クラスノダール地方のホルホーズにおける最近5年間の平均収穫率は全国平均の2.4倍であり、ヘクタールあたり平均経常支出が全国平均の60%以下であるから、同地方の「土地の質」はその全国平均の4倍であることになり、したがって、1966年の同地方におけるヘクタールあたり耕地価格は708ルーブル(177×4=708)になるとされる。

ストルーミリンの地価算定方法は、論争の過程でその批判者たちにより、地価算定の「価値」説(プロンシュティン)<sup>13)</sup>あるいは土地の「労働価格」説(ヴィレンスキー)<sup>14)</sup>と名づけられ、かなりの批判を浴びたが、他方、ニコレンコ、ベカレヴィッチ、サガイダチヌイ<sup>15)</sup>らは「ソ連における地価は、非農業的土地ファンドのうちからの新地開拓のための実際的支出と土壌の経済的豊度の差異とにもとづいてのみ決定されるという点において、ストルーミリンに完全に同意する<sup>16)</sup>」とのべて価値説を積極的に支持した。そのうちここでは、ニコレンコによる地価算定式を示しておこう。

$$P = \frac{C_n \cdot a}{a_n} \quad (1)$$

ここでPは地価算定の対象とされた農地ヘクタールあたり地価、C<sub>n</sub>は非農業土地ファンドのうちから農地(耕地・採草地・牧場)用に開拓された新農地ヘクタールあたり全国平均開拓費、aは収穫率の生産費に対する比率として計算され、地価算定の対象とされた農地に与えられている評価点数、a<sub>n</sub>は新開拓農地に対して同一指標で計算されたその評価点数、を示す。ただし、ストルーミリンのばあいの「収穫率」が具体的に何を意味するのか不明であるのと同様に、ニコレンコのばあいも、その点数評価設定のさいの「収穫率」の計算方法は明らかではない。

(2)「純所得」説。最近のソ連における土地評価論議のなかで、点数評価による段階から現在の貨幣評価による段階までをふくめて、最も目立った発言をしつづけてきたのは純所得説の代表者チェリョームシュキンであり、かれの提案する農地1

ヘクタールの地価算定式はつぎのとおりである<sup>17)</sup>。

$$P = \frac{Y}{k} \quad (2)$$

ここでYは農地ヘクタールあたり純所得、kはその「資本還元係数」を示す。かれはこの算式を用いて加盟共和国レベルおよび州(地方)レベルにおける平均農地価格の算定を実際に試みているが、その計算はつぎのようにして行なわれた。(イ)1958~60年のホルホーズ年次報告書により3年間の平均値としてのYを計算、Yの内容はホルホーズに残される純所得と国庫納入純所得(ホルホーズ所得税と保険料)。(ロ)農耕・畜産生産高の評価には農業統計上の対比価格として用いられている1958年の「単一平均・計算買付価格」を利用。(ハ)kとしては1965年におけるホルホーズ固定資産の全国平均償却期間(20年)にもとづいて0.05を採用。第1表に示してあるのは以上のようにして計算されたもののうち加盟共和国レベルの平均農地価格である。チェリョームシュキンによれば、かれが地価算定の基準に地代ではなく純所得を採用するのは、社会主義のもとでは土地国有化の結果として絶対地代がなく存在するのは差額地代のみであるために、地代を基準にする一般に地価が低目に算定されると同時に、多くの劣等地がゼロに評価される結果になるからであ

第1表 ソ連の農地価格

	農地面積 (1964年)		平均 ha当り 農地 価格 (ルーブル)	農地価額	
	総数 (1000ha)	%		総額 (100万 ルーブル)	%
ソ連全体	528954.9 (608371.7)	100.0	309 (315)	163500.6 (191798.6)	100.0
ロシア共和国	234034.5	44.2	329	76946.7	47.0
ウクライナ	43382.2	8.2	1024	44433.2	27.2
ベロルシア	9978.7	1.9	356	3556.1	2.2
カザフ	221387.7	41.9	112	24923.8	15.2
グルジア	2884.7	0.5	680	1961.6	1.2
アゼルバイジャン	4130.5	0.8	540	2230.5	1.4
リトワニア	3945.0	0.7	320	1262.4	0.8
モルダヴィア	2749.7	0.5	1780	4894.4	3.0
ラトヴィア	3063.2	0.6	490	1510.0	0.9
アルメニア	1408.0	0.3	700	985.6	0.6
エストニア	1990.7	0.4	400	796.3	0.5

出所: [15]p. 88, [16]. p. 10.

備考: この表では資料不足のためにキルギス、タジク、トゥルクメン、ウズベクの4共和国が落ちているが、カッコ内はこの4共和国をふくめたばあいの数字。

13) [1] p. 104. 14) [3] p. 106.

15) [2] pp. 94~95. 16) [8] p. 109.

17) [15] pp. 84~88, [16] pp. 5~11.

る。また、 $k$ として銀行利子率を採用しない理由は、ソ連における利子率が概して銀行業務とかんれんする支出のみを補填するためのものとして、0.5~3%の低率であり、これを利用するとやはり地価算定の結果を低目にするからであるという。なお、かれは、このようにして計算された「仮説的地価」(условная цена земли)には土地と不可分に結びついている生産手段(灌漑水路、排水路、道路など)の価値がふくまれていないため、それらの価値を別途に考慮する必要があること、州以下のレベルにおける地価もそこでの各種の土地の評価点数が既知であればそれを利用して地価設定が可能なこと、以上の計算方法による地価は農業部門用のものであって、農業部門における経済計算のためや、土地をふくめた固定ファンド有償制の導入(チェリョームシュキン自身は「土地税」земельный налог の設定を主張している<sup>18)</sup>)のためにのみに利用され、非農業的利用のための農地収用のさいの地価としては、転用の結果生ずる農企業と国家の全損失を考慮に入れたより高価格を設定すべきこと、などを指摘している。

チェリョームシュキンにおける $Y$ の計算方法や $k$ の値のとり方については、純所得説の支持者のあいだからもかなりの批判が出された。たとえば、ヴィレンスキーは $Y$ として農業における実際純所得ではなく、社会的必要労働支出にもとづく1種の標準純所得たる「潜在純所得」(потенциальный чистый доход)を、 $k$ の値として国民経済における「平均利潤率」を採用すべきことを提案し<sup>19)</sup>、同様にブロンシュテインも $Y$ は「純化された純所得」(очищенная чистый доход)、 $k$ は当面の時期における「労働節約の限界指標である標準効率係数」(具体的には現在のソ連における標準ファンド使用料金率6%)であるべきだと主張している<sup>20)</sup>。

(3)「地代」説。チェリョームシュキンとは逆に、マルクスにおいて資本主義のもとでの土地価格が原理的には地代の利子率による資本還元として決定されること、社会主義のもとでもなお差額地代が存在することに立脚して、社会主義のもとでの

地価はこの差額地代を適当な係数で「資本還元」することによって算定されることを積極的に主張しているのがカルナウホヴァとシュクレドフ<sup>21)</sup>である。しかし、この地価算定方法によると最劣等地はそこに差額地代が形成されないためにゼロの評価を受けるという「難点」が生ずるとというのが、純所得説の側からする地代説に対する批判であることはすでにのべた。そこでカルナウホヴァは、この難点を克服するために農地価格形成のもうひとつの要素として開拓費を追加しようとする。こうしてカルナウホヴァのばあいには、土地価格は、(イ)差額地代にもとづく土地評価、(ロ)開拓のための社会的必要労働支出(既開拓地のばあいはその更新価値)の2つの要素によって決定されることになり、その算定式はつぎのとおりである<sup>22)</sup>。

$$P = \frac{R}{k} + C \quad (3)$$

ここで $R$ は農地ヘクタールあたり差額地代である。 $k$ には「固定ファンドと投資の現行の効率係数」が利用されるべきであるとし、1960年の『ソ連邦国民経済における投資と新技術の経済効率決定の標準法』のなかで示されている全国国民経済にかんする標準効率係数(0.12)が採用されている。カルナウホヴァは1958~62年の資料を用いて、「規制的市場価格」にもとづくばあいと「造出価値」にもとづくばあいの2種類の地代計算方法により、ソ連のいわゆる「大経済地区」レベルでの開拓費ぬきのヘクタールあたり平均地価(農地価格と耕地価格)を2つのヴァリエーションにおいて実際に計算しており、それによるとソ連のヘクタールあたり全国平均の農地価格と耕地価格は第1ヴァリエーションで358ルーブルと719ルーブル、第2ヴァリエーションで268ルーブルと539ルーブルとなっているが、ここではその詳細には立入らない。

(4)「最適評価」説。フェドレンコによれば<sup>23)</sup>、各種資源を「それによってもたらされる経済効果のプリズムをとおして評価する」ことが必要であり、最適計画論にしたがえば土地評価は、「時間要素を考慮に入れた、すなわちたとえば10年目の操業からえられる効果は1年目の効果より小さ

18) [14] p. 162. 19) [3] pp. 107~109.

20) [1] pp. 108~110. 21) [17] pp. 149~154.

22) [4] pp. 90~94. 23) [13] pp. 96~100.



く秤量されるべきことを考慮に入れた土地経営からの総効果」にもとづくべきであり、このことは、土地評価額が、時間の経過とともに生ずるその減価を考慮にいれた「年効果の無限の期間における総計」以外のなにものでもないことを示す、という。したがってかれも、地価は実際には「単位面積あたりの年効果を標準投資効率係数で『資本還元』することによって決定される」と主張する。ではこのばあいの「年効果」とはなにかといえ、それはフェドレンコの解釈をまつまでもなく、すでにカントロヴィッチやノヴォジロフが明らかにしたように、優良な土地資源の単位面積の農業的利用がもたらす労働の年節約(所得増大)であり、当該優等地からえられる差額地代(IとII)にほかならない。以上のフェドレンコの主張を地価算定式として示せば、つぎのようになるであろう。

$$P = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{\hat{R}}{(1+\hat{k})^t} = \frac{\hat{R}}{\hat{k}} \quad (4)$$

このばあい  $\hat{R}$  は農業生産の最適計画において決定される農地利用の最適評価としてのヘクタール当り差額地代、 $\hat{k}$  は同様にして決定される標準投資効率(限界効率)係数である。しかし、以上のことは理論的にのみいえることであって、入手可能な情報が不完全かつ不正確であること、そして将来の状況についての予測不可能な要素があるという理由だけからみても、現実への最適計画の適用は甚だ困難というべきであり、最適計画にもとづく「最適地価」についても同様である。したがって、フェドレンコはきわめて不完全ではあるが、現実に適用可能な「1時しのぎの方策」として、国庫に納入されるコルホーズの「所得税」およびソフホーズの「利潤控除」をソフホーズに対する「標準フォンド使用料」(1%)で「資本還元」する地価算定方法をも提案しており、この方法によるとソ連の平均におけるヘクタールあたり農地価格は約200ルーブルになるという。

### III 方法論上の問題点

以上が数個の型に分類したソ連における農地価格算定論議の概要であるが、つづいてその問題点を検討してみよう。

第1に、同一の農地に対して農業部門用として

の地価と、非農業用に転用されるばあいの地価とを区別して設定すべきかどうか、という意味での「単一価格」か「二重価格」かの問題がある。概していえば、純所得説に属する論者はヴィレンスキーをのぞき共通して、農業部門用には低価格、農地転用のばあいには高価格というかたちでの二重価格制を提案しているのに対して、その他の説の支持者は単一価格制を主張している。たとえば、チェリョームシュキンが二重価格論者であることはすでにのべたが、農地転用のさいの地価算定のためにかれが利用するのは、同じく二重価格論者であるリヤシチェンコによる算定方法であり、リヤシチェンコの方法によると、農地転用の結果生ずる国家と農企業的全損失をカバーするものがそのさいの地価であるとみなされるために、農業純所得を基準にした地価にさらに代替地造成のための開拓費や農業復興費、その他が加算され、したがって、農地転用のさいの全国平均地価はヘクタールあたり1900ルーブル(第1表に示した農業部門用全国平均地価の6倍)になるという<sup>24)</sup>。しかし、単一価格論者(たとえばフェドレンコ)がのべるように、「経済全体の統一性」を考えると、なぜ同一の土地がその利用の方向にしたがって異なる評価額を与えられねばならぬかについて説明することは困難であり、逆にそうすることによって、同一の資源を異部門間へ配分するさいの合理的配分の選択基準が失われるであろう。こう考えると理論的には、単一の評価基準にもとづく一元的な地価設定を主張する単一価格制の方が正しいといえよう。

第2に、地価設定のさいの評価基準としてなにを採用すべきかの問題であるが、これについては、価値説も純所得説もいずれもわれわれには誤りであるように思われる。というのは、地価を開拓費に帰着させようとする価値説はヴィレンスキーが明らかにしたように、地価形成の基礎として「価値」を採用する点でその立場は地価否定論者と同一であり、前者がその「価値基盤」を開拓のための社会的必要労働支出に見出したのに対して後者がそのような基盤を見出せなかった点にちがいが

24) [6] pp. 19~22. 25) [10] pp. 27~29.

あるにすぎず、価値説によっては、土地の「価値」とは区別される生産手段としての土地の「経済的値打ち」(экономическая ценность)は評価されないままに残されるからである。すでにみたように、土地の価格はその開拓支出の社会的価値によって「完全に決定される」とのべたストルーミリンがその主張を貫きえず、具体的な地価設定にあたって「土地の質」の差異を加味せざるをえなかったことは、そのような価値説の誤りを示すものである。他方、純所得説についていえば、それを支持しえない理由は、なるほど生産手段としての土地の経済的値打ちはその一般的表現を土地経営のもたらす純所得のうちに見出しはするが、しかしそのばあい、実際の純所得は土地・生産された生産手段・生労働などの生産ファクターの総体の影響の結果であり、したがって方法論的には、純所得総額のうちから土地生産性と直接に関連する部分を区別しこの純所得部分を当該農地の評価基準にすべきである、とみなされるからである<sup>25)</sup>。そして、このように区別された純所得部分こそは差額地代にほかならず、評価基準の問題では結局のところ地代説ないし最適評価説の立場をとるのが最も正当であるといえよう。なお、差額地代を土地評価の基準にすると、最劣等地がゼロの評価を受けることになって不都合であるというのが地代説や最適評価説にたいする批判であるが、最適計画論によればもっとも効率が低く不完全にしか利用されない土地に対するゼロの評価は唯一の正当な評価なのであり、これらの土地が収用されてもその代替地として類似の未利用地が農業部門へ投入されそこから同一の生産高がえられるならば、経済的損失は生ぜず、ゼロの評価が不都合ということにはならないであろう。

さいごに、「資本還元係数」の問題についていえば、土地自体の本性が他の生産手段とちがって償却・回収されるフォンドでないがゆえに、固定フォンドの減価償却率を地価算定のさいの「資本還元係数」として援用することは意味がなく、この係数としては、投資の限界効率の標準値である標準投資効率係数を採用すること、当面の実際の適用のさいには標準フォンド使用料金率(6%)を

利用するのが妥当であろう。

#### 参考文献

- [1] Бронштейн, М., К вопросу о «цене» земли, «Вопросы экономики» No. 5, 1968.
- [2] Бекаревич, Н., Сагайдачный, А., О стоимостной оценке земли, «Экономика сельского хозяйства» No. 8, 1968.
- [3] Виленский, М., Земле—денежную оценку, «Вопросы экономики» No. 3, 1968.
- [4] Карнаухова, Е., Экономическая оценка земель в сельском хозяйстве, «Вопросы экономики» No. 8, 1968.
- [5] Лященко, С., Хозяйский подход, «Известия» 31/X, 1964.
- [6] Лященко, С., Цена земли при размещении промышленности и строительства, «Методы и практика определения эффективности капитальных вложений и новой техники» Вып. 14, 1968.
- [7] Немчинов, В. С., О критериях размещения культур и отраслей животноводства (Он же, Избранные произведения, Том 4, Москва, 1968).
- [8] Николенко, Г., О цене земли и платности за землю, «Экономика сельского хозяйства» No. 5, 1968.
- [9] Першин, Н. П. [ред.], Экономические основы советского земельного кадастра, Киев, 1969.
- [10] Смирнов, И. К. и др., Экономическая оценка земли, Москва, 1968.
- [11] Струмилин, С., О цене «даровых благ» природы, «Вопросы экономики» No. 8, 1967.
- [12] Удачин, С., Важные проблемы землепользования, «Экономика сельского хозяйства» No. 4, 1968.
- [13] Федоренко, Н., Об экономической оценке природных ресурсов, «Вопросы экономики» No. 3, 1968.
- [14] Черемушкин, С., Условная цена гектара пашни (Суслов, И. Ф. [ред.], Методологические основы экономической оценки земли, Москва, 1967).
- [15] Черемушкин, С., О стоимостной оценке земли, «Экономика сельского хозяйства» No. 12, 1967.
- [16] Черемушкин, С., Об экономической (стоимостной) оценке земли, «Методы и практика определения эффективности капитальных вложений и новой техники» Вып. 14, 1968.
- [17] Шкредов, В. П., Основные принципы определения экономического плодородия (Суслов, И. Ф. [ред.], Методологические основы экономической оценки земли, Москва, 1967).