

研究報告 194
1989. 12

農地價格 形成에 관한 研究

金 正 夫 (副研究委員)

韓國農村經濟研究院

빈 면

연구보고 194

농지가격 형성에 관한 연구

요 약

1960년대말 이후 우리 나라는 고도 경제성장에 따른 산업화 및 도시화가 일어났다. 이러한 산업화와 도시화는 토지수요를 크게 증가시켜 그 결과로 지가의 상승을 초래하였으며 이로 인해 토지는 투기의 대상이 되는 등 많은 문제점을 제기하여 왔다.

이에 본연구는 토지자원의 효율적 이용뿐만 아니라 정상적인 농업발전을 위해 지가 형성의 과정과 그 요인을 분석함으로써 지가 체계를 확립하고 적정 지가가 형성될 수 있는 방안을 모색, 필요한 기초자료를 제공하는 데 주된 목적이 있다.

1. 우리 나라의 지가체계

우리 나라의 현행 공법상의 지가체계는 크게 과세시가표준액, 기준지가, 기준시가, 토지시가로 4원화되어 있다. 일반적으로 우리 나라에서 공법상의 지가는 광의로는 과세시가표준액, 기준지가, 기준시가, 토지시가를 의미하며, 협의로는 과세시가표준액과 기준지가만을 의미한다. 이러한 지가의 운용을 보면 과세시가표준액은 내무부, 기준지가는 건설부, 기준시가는 국세청, 그리고 토지시가는 한국감정원에서 각각 담당하고 있다.

우리 나라의 공법적 지가체계는 부처마다 지가의 평가목적, 기준, 방법 및 평가자 등이 상이하여 동일한 토지가 각각 상이한 지가를 가지는 것이 큰 문제점이 되고 있다.

이에 따라 정부는 다원화되어 있는 지가체계를 일원화하기 위하여 1989년 3월에 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률”을 제정하였다.

동법의 제정으로 현재 4원화되어 있는 지가를 “공시지가”로 통합한 것이다. 이러한 “공시지가”는 건설부에서 관리하며 현재 국세청에서 운용하고 있는 기준지가(실제 거래가격의 80% 수준임)로 현실화 할 계획이다. 그러나 실제로는 동법의 시행령이 아직까지 제정되지 않아 현재 시행을 하지 못하고 있다.

2. 우리 나라의 토지가격 실태

전국평균 지가 변동을 보면 1974년에 비해 1988년에는 지가지수가 6대 도시 지역에서는 17배, 중소도시 지역에서는 11배, 농촌지역에서는 7배로 상승하여 1974년부터 1988년 사이에 지가지수는 전국평균으로 11배의 상승을 보였다. 따라서 1974~88년 기간의 연평균 전국평균 지가상승률은 19.0%에 달하였다.

답(畓) 지가의 변동을 보면 1974년에 비하여 1988년에는 답 지가지수가 전국평균으로 14배의 상승을 보였다. 이를 지역별로 보면 1974년에 비해 1988년에는 답 지가지수가 6대도시는 28배, 중소도시는 14배, 농촌지역은 6배가 상승하였다. 따라서 1974~88년 기간의 연평균 전국평균 답 지가 상승률은 22.0%에 달하였다.

전(田) 지가의 변동에 대해 1974년 대비 1988년의 전 지가지수를 보면 6대도시에서는 31배, 중소도시에서는 16배, 농촌지역에서는 8배가 상승하여 전국평균 전 지가지수는 15배의 상승을 보였다. 따라서 1974~88년 기간의 연평균 전국평균 전 지가 상승률은 22.9%에 달하였다.

임야의 지가지수는 1974년 대비 1988년에는 6대도시에서는 21배, 중소도시에서는 10배, 농촌지역에서는 10배가 상승하여 전국평균 임야 지가지수는 12배가 상승하였다. 이에 따라 1974~88년 기간의 연평균 전국평균 임야 지가 상승률은 19.9%에 달하였다.

대지의 지가지수는 1974년 대비 1988년에는 6대도시 지역에서 14배, 중소도시 지역에서 13배, 농촌지역에서 9배의 상승을 보여 전국평균 대지 지가는 13배가 상승하였다. 이에 따라 1974~88년 기간의 연평균 전국평균 대지 지가의 상승률은 21.3%에 달하였다.

지가변동률을 도매물가 수준과 비교하여 보면 1975~88년 기간중 연평균 도매물가 상승률은 10.4%인데 비하여 평균지가 및 답과 전의 지가 상승률은 각각 19.0%, 22.0% 및 22.9%에 달하여 물가보다 2배가 높은 상승률을 보이고 있다.

3. 수익지가와 현실지가의 비교

경지규모에 따른 농가 계층간의 수익지가와 현실지가는 다음과 같은 경향을 보이고 있다.

첫째, 농지의 수익지가는 1976년까지는 0.5ha 미만의 소농층일수록 높았으나 1977년부터 1982년까지는 0.5~1.0ha 및 1.0~1.5ha의 중농층이 높았고, 1983년 이후는 중농층과 대농층이 평준화를 보이고 있는데 1983년 이후는 중대농층의 수익지가가 소농층보다 높았다. 또한 1964~88년 기간의 수익지가는 소농층보다 대농층이 크게 상승한 것으로 나타났다.

둘째, 농지의 현실지가는 1966년까지는 1.0ha 이상의 중대농층이 0.5ha 미만의 소농층보다 높았으나 1967년 이후에는 1978년을 제외하고는 소농층이 중대농층보다 높았다. 또한 1964~88년 기간의 현실지가는 수익지가의 경우와 같이 소농층보다 대농층이 크게 상승한 것으로 나타났다.

셋째, 도시근교지역에서는 농지의 현실지가가 수익지가보다 높았다. 1988년의 경우 도시근교지대의 현실지가는 수익지가의 1.5배로 나타났다.

넷째, 평야지대에서는 도시근교지대와 마찬가지로 농지의 현실지가가 수익지가보다 높게 나타났다. 1988년의 경우 평야지대의 현실지가는 수익지가의 1.4배로 나타났다.

다섯째, 중간지대에서는 1983년 이후 1987년에만 현실지가가 수익지가보다 낮았을 뿐, 나머지 연도는 현실지가가 수익지가보다 높게 나타났다. 1988년의 경우 중간지대의 현실지가는 수익지가의 1.3배로 나타났다.

여섯째, 산간지대에서는 1983년 이후 1984년과 1987년에는 현실지

가가 수익지가보다 낮았을 뿐 나머지 연도는 현실지가가 수익지가보다 높게 나타났다. 1988년의 경우 산간지대의 현실지가는 수익지가의 1.05배로 나타나 양자가 거의 비슷한 수준이었다.

4. 농지가격 형성

본분석에서는 토지가격 형성요인 가운데서 계량화가 가능한 일반적 요인에 속하는 경제적 요인을 중심으로 분석을 시도하였다. 따라서 농지가격 형성에 대한 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 농지가격과 각 독립변수 사이의 상관계수는 경지가격과 전 가격의 경우는 비농업부문 부가가치 생산액이 가장 크지만, 담 가격의 경우는 농업부문 부가가치 생산액이 가장 큰 상관관계를 갖는 것으로 나타났다.

둘째, 농지수익의 등락에 따라 농지가격도 등락한다.

셋째, 이자율의 등락에 반비례해서 농지가격은 증감한다.

넷째, 농지의 타목적 전용의 증감에 따라 농지가격도 등락한다.

다섯째, 농지조성 면적이 증가하면 즉 농지의 공급이 증가하면 농지가격은 하락할 것으로 예상하였으나 그렇지 않은 것으로 나타났다.

5. 농지가격정책의 방향

농지가격 상승의 효과는 긍정적인 측면과 부정적인 측면이 있다. 그러면 농지가격정책은 농지가격의 상승에 대해 어떤 대책을 취해야 할 것인가? 경제구조에서 농업부문이 매우 중요한 산업이기 때문에 농업생산이 위축되지 않도록 하는 데 농지가격정책의 초점을 두어야 하는바, 그것은 곧 농지가격의 안정이다. 농지가격의 안정을 위한 농지가격 정책방향은 다음과 같은 점을 들 수 있다.

첫째, 농지의 수급조절과 통제를 통한 농지가격 안정 유도이다. 이를 위해서 토지공개념 도입이 필요하며, 토지공개념 도입에 의해 비농업부문의 농지에 대한 수요와 투기를 억제할 수 있다.

둘째, 농지가격의 평가방법 개선이다. 이를 위해서는 농지가격의 평가 모형 수립과 다원화되어 있는 농지가격 체계의 일원화 및 농지가격 평가 전문기구의 설치가 필요하다.

머 리 말

1960年代 이후 우리 나라는 經濟開發計劃에 힘입어 經濟의 高度成長을 이룩함에 따라 급격한 産業化와 都市化가 일어났다. 이러한 産業化와 都市化는 農地의 需要를 크게 增加시켰고 그 결과로 農地價格의 上昇을 招來하여 農業部門에 많은 問題點을 提起하였다.

農地價格의 上昇은 農民에게는 農業所得으로 農地를 구입하여 營農하기 힘들게 하고 있다. 뿐만 아니라 農地價格의 上昇은 非農民에게는 農地가 財産收益을 目的으로 하는 投機의 對象이 되게 하였다.

더욱이 最近의 急激한 農地價格의 上昇은 農地의 所有와 利用形態가 非生産的 및 非效率的으로 되어 農地利用 秩序를 歪曲시키고 있다.

따라서 本研究는 農地價格形成의 構造와 要因을 分析하여 農地의 效率的 利用뿐만 아니라 正常的인 農業發展을 가져올 수 있는 農地價格政策의 基礎資料를 提供하는 데 목적이 있다.

그러므로 本研究의 結果가 이러한 目的에 寄與할 수 있는 參考資料가 될 수 있기를 期待한다.

本研究를 遂行함에 있어 土地經濟室팀의 勞苦를 치하하며 農地價格에 대한 研究는 앞으로도 계속 補完해 나갈 계획이다.

1989. 12.

目 次

第1章 序 論

- 1. 研究의 必要性 1
- 2. 研究內容과 方法 6

第2章 우리 나라의 地價體系와 地價實態

- 1. 우리 나라의 土地評價制度 및 地價體系 7
- 2. 우리 나라의 土地價格 實態 14

第3章 農地價格의 理論的 檢討

- 1. 農地의 特殊性和 農地價格 27
- 2. 農地價格의 理論的 背景 29
- 3. 農地價格의 算出 理論 36

第4章 農地의 收益地價와 現實地價의 比較分析

- 1. 自作農地의 收益地價와 現實地價 43
- 2. 農地의 收益地價 計測 46
- 3. 農地의 現實地價 計測 51
- 4. 收益地價와 現實地價의 比較 檢討 54

第5章 農地의 增減 및 價格形成 要因 分析

- 1. 農地의 增減要因 分析 58
- 2. 農地價格 形成要因 分析 67

第6章 農地價格政策의 方向

- 1. 農地價格論의 兩面性 81
- 2. 農地價格의 問題 82
- 3. 農地價格政策의 方向 84

第7章 要約 및 結論 86

表 目 次

第 2 章

表 2 - 1	우리 나라의 公的 地價體系 比較	11
表 2 - 2	全國平均 地價變動率 推移	15
表 2 - 3	畚 地價變動率 推移	17
表 2 - 4	田 地價變動率 推移	18
表 2 - 5	林野 地價變動率 推移	19
表 2 - 6	垡地 地價變動率 推移	20
表 2 - 7	農地價格과 物價 上昇率 推移	23
表 2 - 8	道別 地目別 農地價格 比較(1986 年末 現在)	24
表 2 - 9	地帶別 地目別 農地價格 比較(1986 年末 現在)	25
表 2 - 10	地域別 地目別 農地價格 比較(1986 年末 現在)	25
表 2 - 11	生産地帶別 地目別 農地價格 比較(1986 年末 現在)	26

第 4 章

表 4 - 1	年度別 耕地規模別 耕地 收益地價	49
表 4 - 2	年度別 地帶別 耕地 收益地價	50
表 4 - 3	年度別 耕地規模別 耕地 現實地價	52
表 4 - 4	年度別 地帶別 耕地 現實地價	52

第 5 章

表 5 - 1	耕地面積 增減	60
表 5 - 2	耕地面積 增加 및 減少	62
表 5 - 3	地目別 耕地面積 變動 推移	64
表 5 - 4	耕地面積 推移	65
表 5 - 5	耕地面積 變動 要因別 內容	66
表 5 - 6	從屬變數 耕地價格과 各 獨立變數間의 相關係數	74
表 5 - 7	從屬變數 畚 價格과 各 獨立變數間의 相關係數	75

IV

表 5 - 8	從屬變數 田 價格과 各 獨立變數間의 相關係數	76
表 5 - 9	耕地 地價函數	78
表 5 - 10	畚 地價函數	79
表 5 - 11	田 地價函數	80

圖 目 次

第 2 章

- 圖 2 - 1 地價와 物價 上昇率 趨勢 22

第 3 章

- 圖 3 - 1 農地의 供給曲線과 需要曲線 36

第 4 章

- 圖 4 - 1 耕地價格과 經營耕地面積과의 關係 45
- 圖 4 - 2 全國平均 地價 比較 55
- 圖 4 - 3 小農層의 地價 比較 55
- 圖 4 - 4 中農層의 地價 比較 55
- 圖 4 - 5 大農層의 地價 比較 55
- 圖 4 - 6 地帶別 地價 比較 57

第 5 章

- 圖 5 - 1 耕地面積 增減 推移 59

빈 면

第 1 章

序 論

1. 研究의 心要性

土地資源이 不足한 우리 나라는 급격한 人口增加와 더불어 1960年代末 이후의 高度經濟成長에 따른 産業化 및 都市化가 進行되었다. 이러한 産業化와 都市化는 土地需要를 크게 增加시켜 그 結果로 地價의 上昇을 招來하였으며 이로 인해 土地는 投機의 對象이 되는 등, 土地政策에 많은 問題點이 제기되어 왔다.

이러한 地價의 급격한 上昇은 결국 土地資源에 대한 所有와 利用形態의 非生産化 및 非效率化를 招來하게 됨으로써 土地利用 秩序를 歪曲시키게 되었다. 또한 地價上昇으로 農業收益을 기초로 형성되는 收益地價와 크게 乖離된 現實 農地價格의 存在는 農民의 生産意慾을 減退시킬 뿐만 아니라 農外轉用の 促進, 農地の 資産의 保有 등 否定的 側面이 커지게 되었다. 즉 1974년경까지는 現實地價가 收益地價를 근거로 形成됨으로써 비교적 低地價이었다. 그러나 1974年 이후부터는 現實地價가 收益地價를 크게 상회하는 高地價가 形成되기 시작하였다. 이러한 현상은 都市化 및 工業化에 따른 土地投機가 전국적으로 擴散됨에 따라 農地價格을 上昇시켜 나타난 것이다. 또한 1974年의 米穀價格과 畝地價를 比較해 보면 畝地價는

米價보다 2배 이상 上昇해 있었다(金聖昊 外 1986, p.3). 이와 같이 農地價格이 農產物價格보다 크게 높아지면 農事지어서 農士를 購入하기 어렵다.

이렇게 되니, 農地는 農民의 利用價値보다 交換價値 또는 財産增殖(Capital gain)의 手段으로 바뀐 것이다. 또한 農民보다 相對的으로 貯蓄餘力이 높은 都市民에게 農地는 財産增殖의 좋은 대상이 될 수 있는 것이다. 1988년말 현재 전체 농지 2,138천ha의 21.5%인 459천ha 가량이 비농민 소유이지만 이것이 30%, 40%로 急騰하는 것은 단순한 시간 문제에 不遇하다. 따라서 土地資源의 效率的 利用뿐만 아니라 正常的인 農業發展을 위해서도 地價形成의 過程과 그 要因을 分析함으로써 地價體系를 確立하고 適正地價가 形成될 수 있는 方案이 摸索되어야 할 것이다.

지금까지 農地價格에 대한 研究는 대부분이 地代理論의 展開로부터 始作되어 왔으며 最近에 이르러 急速한 經濟發展과 더불어 工業化·都市化의 進展으로 地價上昇이라는 問題가 새로이 提起됨에 따라 地代理論보다는 農地價格의 側面에서 本格的인 研究가 이루어지고 있는 것이 一般的인 趨勢이다.

農地價格에 대한 研究는 外國에서는 매우 活潑하게 이루어지고 있으나 韓國에서는 이 部門의 研究가 많이 이루어져 있지 않았다. 그러나 지금까지 韓國에서 이루어진 農地價格에 대한 研究는 地代의 變遷, 農地價格 農地轉用, 開發 및 投機와 地價, 地價稅 등으로 區分할 수 있다.

먼저 地代의 變遷에 관한 研究로는 金容燮(1970), 金俊輔(1973), 朱宗桓(1973)을 들 수 있다.

金容燮(1970)은 “朝鮮後期農業史研究：農村經濟·社會變動”에서 李朝末期의 農業構造를 研究하는 가운데 “經營型 富農”의 發生을 主張하고 “經營型 富農”이 全剩餘勞動으로 表示되는 封建地代의 收取關係를 崩壞시켜 “地代”를 “近代의 利潤”으로 移行시켰다고 論述하고 있다.

金俊輔(1973)는 “植民地開發과 地代의 利潤化機構：3·1運動의 地代史的 發展相”에서 封建體制로부터 資本主義的 體制에의 移行에서 地代의 利潤化 過程이 全體的 生産關係의 近代化를 가리키는 第1次的 징표인

데 韓國은 이러한 地代의 利潤化 過程이 3·1 運動 以後라 論述하고 3·1 運動 以前의 地代에 대한 견해는 地代를 小作料로 觀念化하고 있다.

朱宗桓(1973)은 “利潤의 範疇와 地代의 範疇”에서 앞의 金容燮(1970)과 金俊輔(1973)의 地代에 대한 所論을 批判的으로 考察하였다. 同論文에서 朱宗桓은 金容燮이 主張하는 “近代的 利潤”에 대해 剩餘勞動의 支配的 存在形態는 범주적으로 “利潤”이 아니라 封建的 “地代”에 불과하다고 論述하고 있다. 또한 金俊輔가 主張하는 3·1 運動으로 地代의 利潤化 過程이 이루어졌다는 점에 대해서는 “近代的 資本”과 “前期的 資本”이 뚜렷이 區別되어야 하기 때문에 前資本主義的 生産關係下에서 “利潤”을 취하는 資本은 經濟學上 “前期的 資本”이며 그들에게 歸屬되는 것은 “前期的 利潤”이라고 주장하고 있다. 따라서 韓國은 3·1 運動 以後의 過程에서 特徵的으로 나타나고 있는 것은 “地代”의 “前期的 利潤化 過程”이라고 論述하고 있다.

農地價格에 대한 研究로는 朴基赫外(1966), 金聖昊(1983, 1984, 1988, 1989), 蘇淳烈(1983 A, 1983 B, 1986, 1988), 朱奉圭(1984, 1988 B), 朴振煥(1985), 金沅根(1985) 등을 들 수 있다.

朴基赫外(1966)는 “韓國農地制度研究報告書”에서 地域別로 畚과 田의 地價를 調査하여 이를 比較檢討한 바 있다.

金聖昊(1983)는 “農地所有制度에 관한 調査研究”에서 地價變動의 動態的 構造를 分析하고 또한 畚의 實勢地價와 收益地價를 分析하여 農家 階層 構造의 變遷을 高찰하였다.

金聖昊外(1984)는 “農地制度 및 農地保全에 관한 調査研究”에서 農地의 賃貸面積의 증가와 地價上昇과의 關係를 분석하였다.

金聖昊外(1988)는 “農地賃貸借 慣行總覽：總括篇”에서 全國의 畚, 田, 果樹園, 林野 등 農地價格을 面單位로 調査하여 道別, 地帶別, 地域別로 分析한 바 있다.

또한 金聖昊(1988)는 “農地改革史 研究”에서 日帝時代의 耕地價格의 時系列資料를 分析하여 農地의 所有分化를 究明하였다. 아울러 同研究에서는 農地改革을 위한 農地代價의 償還에 適用된 農地의 評價方法도

分析檢討하였다.

蘇淳烈(1983 A)은 “農地價格에 관한 研究”에서 小農經濟下 農地價格에 관하여 理論的 基礎와 農地價格의 한 가지 指標으로써 農地賣買의 實態分析을 통해 새로운 視覺의 韓國農業問題를 해결하기 위하여 農地價格의 理論에 관한 諸見解 整理, 韓國의 農地價格 算定에 관한 歷史的 考察, 現實의 農地賣買價格을 基礎로 하여 農地價格을 巨視的으로 分析하고 있다. 또한 同論文은 全北地域을 中心으로 地帶別, 階層別, 農地賣買의 實態를 分析하고 地價決定要因 등을 규명하였다. 同研究에서는 農地價格上昇은 農地問題에 있어서 規模擴大의 沮害要因으로 作用하여 農業構造의 正常的인 發展을 沮害하는 것으로 結論을 내리고 있다.

蘇淳烈(1983 B)은 “農地價格에 關한 理論的 解明”에서 農地價格에 관한 諸見解로부터 問題를 제기하고 韓國의 農地價格 解明을 歷史的으로 高찰하고 現段階의 農地價格을 理論的으로 解明하고자 하였다.

蘇淳烈(1986)은 “日帝下 『土地調査事業』에 있어서 地價算定의 問題에 관하여”에서 日帝時代의 우리나라 地價算定 問題를 檢討한 바 있다.

또한 蘇淳烈(1988)은 “農地價格의 形成論理: 1928 ~ 1943”에서 日帝時代의 農地價格이 基本的으로 어떻게 形成되었는가를 究明하고자 하였다.

朱奉圭(1984)는 “農地價格變動에 관한 研究: 1975 ~ 1980 年을 中心으로”에서 農地價格形成은 價値理論에 더하여 經濟發展下에서의 轉賣, 投機 등 複合的인 側面에서 이루어지고 있음에 착안하여 農地價格理論, 農地價格의 變動內容과 要因 등을 分析한 바 있다. 同研究에서는 첫째, 農村地域에서의 地價는 宅地가 가장 높고 다음으로 林野, 田, 畓의 順序로 나타났고, 둘째, 大都市 地域의 地價가 農村地域보다 높고, 셋째, 農村地域에서의 地目別 地價變動率의 差異를 決定하는 要因은 農地轉用要因, 農業生產技術 進步要因, 農產物價格 形成要因, 그리고 不動產政策과 制度 등의 要因에 의해 影響을 받는 것으로 結論짓고 있다.

朱奉圭(1988 B)는 “農地價格의 變動內容에 關한 研究: 1980 ~ 1986”에서 農地價格形成의 理論定立과 農地價格에 대한 年度別, 地目別 및 地域

別變動內容을 分析한 바 있다.

朴振煥(1985)은 “地價와 小農構造”에서 韓國小農構造 存續의 決定要因의 하나로서 地價가 높은 水準에 있다고 前提하고 이의 檢證을 試圖하였다. 이를 檢證하기 위해 논과 밭의 價格分布, 地價와 土地資本利子, 中期性 低利資金과 農地賣入實態, 그리고 地價와 農地利用과의 關係 등을 分析 檢討하였다. 同研究에서는 韓國經濟가 앞으로 高度產業社會로 發展해 갈수록 地價는 小農構造를 存續시키는 決定要因으로 作用할 뿐만 아니라 韓國產業의 土地利用方式을 決定하는 要因으로 作用하게 될 것이라고 結論을 짓고 있다.

金沄根(1985)은 “우리나라 農地賃貸借制度 改善에 關한 研究”에서 農地價格 수준과 農地賃貸借 關係를 檢討한 바 있다.

農地轉用, 農地開發 및 土地投機와 地價에 關한 研究로는 朱奉圭(1985, 1986, 1988 A)를 들 수 있다.

朱奉圭(1985)는 “農地轉用과 農地投機規制의 政策課題”에서 急速한 經濟成長과 工業化 및 都市化로 農地의 他用途轉用이 增加하게 되고 農地의 轉用이 農地價格形成의 有利性에 의해 農地가 投機의 對象으로 변함에 따라 農地投機와 地價의 關係를 考察하였다. 同研究에 의하면 開發促進地域은 土地取得이 자유스러운 投機對象이 되어 地價를 앙등시키고 있는 動機가 되는 것으로 結論을 내리고 있다.

그리고 朱奉圭(1986)는 “農地轉用に 따른 地價變化 究明”에서 農地轉用に 따른 地價變化의 內容과 實像을 把握하였다. 同研究結果에서는 첫째 農地轉用に 따른 地價變化는 平野農村地域, 中間山村地域 및 海岸農漁村地域보다 都市近郊 農村地域이 큰 上昇을 보이고 있으며, 둘째, 農地轉用に 따른 地價上昇變化는 土地形質 變更과 用途變更 및 道路新設에 따른 農地轉用過程에서 깊은 關聯이 있는 것으로 나타났다. 따라서 農地轉用이 地價上昇의 促求劑로써 또는 便乘劑로써 作用하고 있으며 地價上昇 結果가 土地投機를 조장케 하는 契機가 되는 것으로 結論을 내리고 있다.

또한 朱奉圭(1988 A)는 “地價安定과 土地開發利益 還收에 關한 研究”에서 土地資源의 開發에 따라 發生한 地價의 增加分을 의미하는 土地

開發利益 還收의 性格, 土地開發利益 還收理論, 土地開發利益 還收의 內容 등을 研究檢討하였다. 土地開發利益 還收制度가 없는 현실에서 土地開發利益을 私有化함으로써 所得分配의 不均衡과 地價의 不安定을 招來하고 있다고 結論짓고 있다.

地價稅에 대한 研究로는 金鉉玉(1987)의 “우리나라 財産稅에 있어서 地價稅의 適用可能性에 관한 研究”를 들 수 있다. 同 研究는 土地에 대해 財産稅를 부과할 경우 土地價格이 중요한 根據資料가 되기 때문에 土地價格이 매우 중요하다는 점에 着眼하여 地價를 基準으로 하는 地價稅를 우리나라에도 適用 可能한가를 檢討하기 위하여 地價의 評價方法 등을 檢討하였다.

2. 研究內容 과 方法

農地價格形成에 관한 研究의 주된 內容은 ① 우리나라의 地價體系와 地價實態檢討, ②. 農地價格理論의 檢討, ③. 收益地價와 現實地價의 比較分析, ④. 農地價格의 形成要因 分析, ⑤ 農地價格政策의 方向으로 구성되어 있다.

本研究의 資料蒐集은 주로 文獻調查, 意見調查 등을 통해 이루어졌으며 이들 資料는 대부분 電算作業을 통해 분석하였다.

第 2 章

우리 나라의 地價體系와 地價實態

1. 우리 나라의 土地評價制度 및 地價體系

가. 土地의 評價理論

일반적으로 土地의 評價는 土地 및 建物과 같은 不動產의 經濟的 價値를 判定하여 그 結果를 價額으로 表示하는 것으로 定義하고 있다(朱奉圭, 1988. 9. p. 215). 즉 土地의 評價는 土地의 交換代價인 價格과 土地의 用益代價인 賃料를 算出하는 것이다. 土地의 價格과 賃料는 土地財産의 元本에 대한 價値와 果實에 대한 價値의 關係이다.

土地의 評價方法은 原價方式(Cost Approach), 比較方式(Comparison Method, Market Data Approach), 收益方式(Income Approach, Investment Method of Valuation)이 있다. 이러한 土地의 評價方法은 財貨의 經濟的 價値가 갖는 市場性, 費用性, 收益性의 3가지 側面에 입각한 것이다.

原價方式은 評價對象 土地를 현재 再生産 또는 再取得 등 再調達할 경우의 所要費用을 조사하여 평가하는 方式으로 費用性에 따라 평가하는 方法

이다. (Bruce Harwood, 1980. pp. 358 - 359; Alfred A. Ring and Jerome Dasso, 1977. p. 447; R. Barlowe, 1958. pp. 197 - 200). 原價方式에 의하여 價格을 구하는 方法을 復成式 評價法이라 하고 이 때의 價格을 復成價格 또는 積算價格이라 하며, 또한 賃料를 구하는 方法을 積算法이라 하고 이 때의 賃料를 積算賃料라 한다(朱奉圭, 1988 C. pp. 216~217; 감정평가의 기준에 관한 규칙 제 4 조 9 호). 原價方式에 의한 土地價格의 評價는 評價時點의 評價對象物의 再調達原價에 減價修正을 가하여 評價時點의 價格을 算定한다. 따라서

$$\text{復成價格} = \text{再調達價格} - \text{減價額}$$

으로 表示할 수 있다. 減價修正은 對象物의 再調達原價, 物理的· 機能的 要因과 經濟的 要因 등에 대한 減價額을 控除하는 것을 말한다. 또한 賃料 評價는 評價時點의 評價對象物의 正常時價에 期待利率을 곱하여 산정한 金額에 대상물의 賃貸借에 필요한 經費를 가산하여 評價時點의 賃料를 산정한다. 따라서

$$\text{積算賃料} = \text{評價對象物의 正常價格} \times \text{期待利率} + \text{必要諸經費}$$

로 表示할 수 있다.

比較方式은 評價對象 土地와 同質類型의 土地가 市場에서 어느 정도로 去來되는가를 調査하여 評價하는 方法이다. (Alfred A. Ring and Jerome Dasso, 1977. p.442; R. Barlowe, 1958. pp. 194 - 195). 比較方式에 의하여 算定된 價格을 類推價格이라 하고, 賃料를 類推賃料라 한다(朱奉圭, 1988 C. p. 216; 감정평가의 기준에 관한 규칙 제 4 조 5 호). 比較方式에 의한 土地評價는 評價對象 土地와 同質類型 土地의 市場去來價格과 市場賃貸價格을 評價時點과 對象物件의 현황에 맞게 時點修正 및 事情補正을 하여 評價對象土地의 價格과 賃料를 구한다. 時點修正은 市場去來價格資料의 去來時點과 評價時點의 時間的 不一致로 價格水準 變動이 있을 때 評價時點의 價格과 賃料로 修正하여 換算하는 것이다. 比較方式에 의한

土地價格評價의 算式은 다음과 같다.

$$\text{評價時點의 修正去來價格} = \text{市場去來價格} \times \frac{\text{價格評價 時點의 指數}}{\text{去來時點의 指數}}$$

또한 事情補正은 수집된 市場去來價格 資料가 去來關係者의 特殊事情 또는 個別 動機가 介入되어 價格이 歪曲된 경우 그러한 사정이 없을 경우의 價格과 質料로 換算하여 正常化하는 것이다.

收益方式은 評價對象土地를 이용함으로써 어느 정도의 收益을 올릴 수 있는가를 조사하여 평가하는 方式으로 有用性에 따라 평가하는 방법이다 (Alfred A. Ring and Jerome Dasso, 1977. p.273 ; R. Barlowe, 1958, pp. 188 ~ 191). 收益方式에 의한 土地의 評價는 對象土地에서 장래 算出될 것으로 기대되는 純收益을 資本還元利率로 나누어 評價時點의 價格을 산정하며 이 때의 價格을 收益價格이라 한다. 收益價格의 算出式은 다음과 같다.

$$\text{收益價格} = \frac{\text{豫想純收益}}{\text{利率}}$$

또한 質料의 評價는 對象物에서 장래 산출된 것으로 期待되는 純收益에 期待利率를 곱하고 여기에 賃貸借에 필요한 諸經費를 加算하여 評價時點의 質料를 산정하며, 이 때의 賃料를 收益賃料라고 한다.

지금까지 살펴본 土地評價의 3 가지 方式은 어느 것이나 市場價值(Market Value)에 접근하기 위한 理論的 方法이다.

原價方式은 不動產의 原價(費用)의 면을 根據로 하여 正常價格에 도달시키는 것이다. 이 방법에 의해서 구해지는 것은 일반적으로 供給者價格으로서 市場價格의 下限을 나타내는 것이다. 比較方式은 同類型의 不動產賣買 事例 또는 賃貸借 事例를 比較해서 正常價格에 도달하게 하는 것이다. 따라서 이 방법에 의해 구해진 價格은 일반적으로 市場의 均衡價格을 나타내는 것이다. 그리고 收益方式은 不動產의 收益性을 根據로 하여 正常價格에 도달하도록 하는 것이다. 收益方式에 의해 얻어진 價格은 需

要者價格으로서 市場價格의 上限을 나타내는 특성을 지니고 있다(高岡芳二郎, 1978. pp.114 - 116).

나. 우리 나라의 地價體系

일반적으로 土地價格 즉 地價는 土地의 所有가 認定되어 있는 社會에서 形成된다. 그 이유는 土地의 所有가 인정되면 土地도 賣買의 對象이 될 수 있기 때문이다. 이와 같은 地價에 대해 우리 나라에서 法的으로 規制되고 있는 地價體系는 <表 2 - 1 >에서 보는 바와 같이 매우 다양하다. 우리 나라의 現行 公法上的 地價體系는 크게 課稅時價標準額, 基準地價, 基準時價, 土地時價로 4元化되어 있다. 일반적으로 우리 나라에서 公法上的 地價는 廣意로는 課稅時價標準額, 基準地價, 基準時價, 土地時價를 의미하며 狹意로는 課稅時價標準額과 基準地價만을 의미한다(黃明燦, 1985. p. 505).

課稅時價標準額은 地方稅法 第111條의 規定에 의해 취득세, 등록세, 재산세, 도시계획세 등 地方稅의 과세표준으로 삼기 위하여 정해 놓은 土地價格으로 內務部(地方自治團體)가 運用하고 있다. 토지의 과세시가표준액은 地方稅法施行令 第80條 2호1항에 의해 매년 2회 條例로써 정하는 날 현재 토지에 대하여 토지의 地目, 品位 또는 情況에 따라 等級을 설정하고 이를 土地台帳, 林野台帳 및 課稅台帳에 登載하도록 되어 있다. 따라서 과세시가표준액은 時價와는 달리 地方稅 과세의 기준이 되는 가격으로, 등급별 표준액은 1等級에서 100等級(改正된 現行等級은 365等級임)으로 정해 놓고 있으며, 이에 따라 전국의 토지를 필지별로 등급을 부여함으로써 매 필지의 지가가 결정되는 것이다. 土地의 評價는 標準地는 土地評價士와 公認會計士, 比準地는 地方公務員이 하도록 되어 있으며 현재 標準地數는 120,000 個所, 比準地數는 2,400,000 個所이다.

基準地價는 國土利用管理法 第29條에 의하여 地價의 적정한 維持와 國土 이용의 증진을 도모하기 위하여 필요한 일정지역에 대해 地價를 調査하여 評價함으로써 公益事業 수행으로 인해 발생하는 地價暴騰의 피해를 防止하는 데 目的이 있는 地價로서 建設部가 運用하고 있다.

表 2 - 1 우리 나라의 公的 地價體系 比較

區 分	課稅時價標準額	基 準 地 價	基 準 時 價	土 地 時 價
法的根據	地方稅法 第 111條	國土利用管理法 第 29 條	所得稅法 第 23 條	鑑定評價에 관한法律 第 13, 14 條
目 的	取得稅·登錄稅·財產稅·都市計劃稅 등 地方稅 賦課	○一般土地去來의 指標 ○公共用地的 補償金 策定 基準 ○公的 地價策定 基準	○投機抑制 ○讓渡所得稅·相續稅 賦課	○銀行貸出을 위한 法人 및 個人的 擔保物 評價 ○資產再評價 ○國有財產 買入·買却
擔當機關	內務部 (地方自治團體)	建設部	國稅廳	韓國鑑定院
評 價 者	○標準地: 土地評價士 公認會計士 ○比準地: 地方公務員	土地評價士	地方公務員	公認會計士
標準地數	標準地: 120,000 比準地: 2,400,000	標準地: 20,000	-	標準地: 약 24,000
其 他	○土地等級表作成 ○課稅時價標準額 策定			
問 題 點	○現實化率 低調 (40%이내) ○地域別, 筆地別 現實化率의 不均衡	○標準地 選定 基準을 單位當 面積의 地目 중심으로 하고 있어 標準地數가 增加함에도 불구하고 代表性을 確保하기 困難 ○不定期的으로 對象地域을 任意 選定 告示 함으로써 一定 時期의 一定 地域에 대한 一過性 價格 指標에 불과	○局地的·限時的 性格 ○特定地域 告示을 前後한 課稅額의 差異로 衡平性 沮害	○不定期的 評價 ○農村地域의 農耕地 및 林野 등에 대한 基準 價格이 없음

또한 基準地價는 一般土地 去來의 指標로 活用함으로써 公共用地的 補償金 策定基準 등 公的 地價策定の 基準으로 活用하고 있다. 따라서 基準地價의 告示를 통하여 첫째, 부당한 地價의 上昇을 防止함으로써 지가의 안정을 도모하고, 나아가 公共施設用地的 買收나 土地收容時 補償額의 적정화로 公共事業의 원활화를 도모할 수 있다. 일반적으로 公共事業이 수행되는 隣近周邊地域은 사업의 告示나 실시로 상당한 가격 상승이 초래되고, 이로 인하여 土地所有主에게 不當利得을 취득하게 한다. 그러나 이러한 地價告示制度를 통하여 발생되는 開發利益을 排除함으로써 地價의 안정과 補償價의 적정을 기할 수 있는 것이다. 둘째, 일정지역의 地價告示가 점차 전국적으로 확대되고 土地去來의 許可와 申告制가 채택될 때 거래가격의 指標가 됨으로써 地價의 안정을 도모할 수 있는 가능성을 지니게 된다. 基準地價의 評價는 土地評價士가 하도록 되어 있으며, 現在 標準地는 2만 個所에 이르고 있다. 또한 1988 년말 현재 建設部가 基準地價를 告示한 地域은 81,894 km^2 에 달하여 전체 告示對象面積 96,298 km^2 의 85%에 달하고 있다.

基準時價는 所得稅法 第23條에 의하여 讓渡所得稅, 相續稅, 贈與稅 등 國稅의 賦課와 投機抑制를 하는 데 目的이 있는 地價로서 國稅廳이 運用하고 있다. 그래서 讓渡所得稅의 부과를 위하여 國稅廳長이 정하는 특정지역에 있어서는 倍率方法에 의하여 評價한 價額으로 하고, 그 이외의 지역에 있어서는 地方稅法上의 課稅時價標準額에 의한 價額으로 한다(소득세법시행령 제 115조 1항 1호). 이때 倍率方法은 讓渡·取得 당시 地方稅法上의 課稅時價標準額에 지역마다 그 지역에 있는 가격 사정이 類似한 土地 및 建物の 賣買事例價格을 기준으로 하여 國稅廳長이 정하는 倍率을 곱하여 계산한 금액에 의하여 평가하는 방법(소득세법시행령 제 115조 2항)에 의한다. 그리고 相續稅法 제 5조 2항에서도 國稅廳長이 정하는 특정지역에 있어서는 倍率方法에 의하여 평가한 가액에 의하고, 그 이외의 지역에 있어서는 地方稅法의 課稅時價標準額에 의하도록 되어 있다. 基準時價의 評價는 地方公務員이 하도록 되어 있다.

土地時價는 鑑定評價에 관한 法律 第13條에 의하여 정부의 租稅賦課,

재산의 買入·處分 또는 再評價, 기타 필요에 의하거나 金融機關, 保險會社, 信託會社, 기타 이에 준하는 기관이 貸出 또는 財産 再評價를 위하여 動産·不動産, 其他財産의 경제적 價値를 판단하여 그 결과를 價額으로 표시한 것을 말하며, 이의 運用은 韓國鑑定院이 행하고 있다. 그러므로 鑑定士는 依頼된 토지에 대하여 正常時價로 鑑定評價를 행하여 가격을 결정하게 되고, 이에 따라 課稅, 財産의 買入 또는 處分, 再評價價格, 擔保價格의 기준으로 삼는다. 韓國鑑定院은 鑑定評價를 실시하여 전국의 토지를 住宅地域·商業地域·工業地域으로 나누고, 上·中·下로 구분하여 매년 4월 1일 기준의 土地時價 조사표를 내놓고 있다. 土地時價의 評價는 公認會計士가 하도록 되어 있으며 현재 標準地는 約 24,000 個所에 달한다.

그 밖에 公法上 사용되고 있는 地價는 위의 課稅時價標準額, 基準地價, 基準時價, 土地時價를 이용하여 결정하는 補償價格, 入札價格, 拂下價格, 負擔金徵收를 목적으로 하는 價格 등이 있다. 그러나 각 市道의 道路收益者負擔金 徵收를 위한 條例에서 보면 土地價格의 산정에서 鑑定價格, 國稅廳 基準時價 등에 의하는 등 적용에서 一定基準을 두지 못하고 있다.

통상 우리가 이용하고 있는 公法上 地價는 이와 같이 4가지로 분류할 수 있으나, 一般 土地市場에서는 실제 去來가 행해지는 市場價格 (Market Value)이 사용되고 있다.

우리나라의 公法的 地價는 다음과 같은 短點을 가지고 있다.

첫째, 課稅時價標準額은 實勢地價의 現實化率이 40% 이내로 매우 낮으며 또한 地域別로 筆地別로 現實化率이 不均衡하다.

둘째, 基準地價의 경우 標準地 選定 基準을 單位當 面積의 地目を 중심으로 하고 있어 標準地數가 증가함에도 불구하고 代表性을 확보하기 困難하며, 또한 不定期的으로 대상지역을 任意 選定함으로써 一定時期의 一定地域에 대한 一過性 價格指標에 不過하다.

셋째, 基準時價는 局地的·限時的 性格을 가지며 特定地域 告示를 前後한 課稅額의 差異로 衡平性을 阻害하고 있다.

넷째, 土地時價는 不定期的 評價라는 점과 農村地域의 農耕地 및 林野 등에 대한 基準價格이 없다.

以上에서 살펴본 바와 같이 우리 나라의 公法的 地價體系는 部處마다 地價의 評價目的, 基準, 方法 및 評價者 등이 相異하여 同一한 土地가 各 相異한 地價를 가지는 것이 큰 問題點이 되고 있다.

이에 따라 政府에서는 多元化되어 있는 地價體系를 一元化하기 위하여 1989年 3月에 “地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律”을 制定하였다. 同法の 制定으로 現在 4元化되어 있는 地價를 “公示地價”로 統合한 것이다. 이 “公示地價”는 建設部에서 관리하며 현재 國稅廳에서 運用하고 있는 基準時價(實際去來價格의 80% 수준임)로 現實化할 계획이다. 그러나 실제로는 同法の 施行令이 아직까지 制定되지 않아 현재 施行을 하지 못하고 있다. 앞으로 同法이 施行될 경우 ① 正當한 補償을 實現하고, ② 課課를 現實化하고, ③ 開發利益金의 算定을 可能하게 하는 등의 效果가 있을 것으로 생각된다.

2. 우리 나라의 土地價格 實態

가. 地價變動 趨勢

一般的으로 地價는 經濟發展의 推移와 與件變動, 그리고 政府의 不動產政策 등에 의하여 많은 영향을 받는다. 따라서 本節의 地價變動趨勢 分析에서는 建設部가 調査한 基準地價를 基準으로 分析을 하였다.

基準地價의 地價變動率은 1974年을 基準(100)으로 하여 全國平均, 6大都市地域, 中小都市地域, 農村地域으로 區分하여 畓, 田, 塚地, 林野 등 地目別로 살펴보고자 한다.

① 全國平均地價

全國平均 地價 變動을 보면 1974年에 비해 1988년에는 地價指數가 6大都市地域에서는 17倍, 中小都市地域에서는 11倍, 農村地域에서는 7倍로 上昇하여 1974년부터 1988年 사이에 地價指數는 全國平均으로 11倍

의 上昇을 보이고 있다 (表 2 - 2 參照). 따라서 1974 ~ 88 年 期間의 年平均 全國平均 地價 上昇率은 19.0%에 달하였다.

全國平均地價는 1975 年 이후 크게 上昇하기 시작하였는데 1975 年 이후 1978 年 8·8 措置를 고비로 하여 그 이후부터 1982 年까지 安定勢를 維持하였다. 그 후 1982 年 下半期부터 首都圈을 비롯한 大田市 등 中部圈 地域에서 다시 큰 幅으로 上昇하기 시작하였으며 1983 年 下半期부터 土地去來申告制의 實施 등 不動產投機 抑制對策으로 1984 年부터 1986 年

表 2 - 2 全國平均 地價變動率 推移 *

單位 : %

年 度	全 國		6 大 都 市		中 小 都 市		農 村 地 域	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	127.0	27.0	121.9	21.9	125.8	25.8	125.9	25.9
1976	160.8	26.6	147.5	21.0	161.8	28.6	156.6	24.4
1977	214.8	33.6	216.4	46.7	217.9	34.7	196.9	25.7
1978	320.1	49.0	387.6	79.1	346.1	58.8	255.3	29.7
1979	373.2	16.6	472.8	22.0	396.2	14.5	287.3	12.5
1980	416.9	11.7	553.2	17.0	453.3	14.4	310.8	8.2
1981	448.1	7.5	592.5	7.1	492.3	8.6	332.9	7.1
1982	472.3	5.4	625.7	5.6	531.2	7.9	349.5	5.0
1983	559.7	18.5	824.0	31.7	628.4	18.3	396.4	13.4
1984	633.5	13.2	1,002.0	21.6	699.4	11.3	439.6	10.9
1985	677.9	7.0	1,080.2	7.8	744.8	6.5	469.9	6.9
1986	727.4	7.3	1,149.3	6.4	802.9	7.8	504.7	7.4
1987	834.3	14.7	1,309.0	13.9	929.8	15.8	570.8	13.1
1988	1,063.7	27.5	1,695.2	29.5	1,139.0	22.5	716.9	25.6
1974~'88 年平均		19.0		23.7		19.7		15.4

* 番, 田, 塚 및 林野의 平均임.

資料 : 建設部 土地局.

上半期까지 安定勢를 維持하였다. 1986년 下半期부터 地價는 다시 上昇 趨勢를 보이고 있으며, 특히 1988년에는 큰 폭으로 上昇하였다.

또한 地域別 地價上昇率은 6大都市 地域이 가장 높고, 다음으로 中小 都市地域이며, 農村地域이 가장 낮다. 이러한 현상은 畚, 田, 垡, 林野 등 地目에 관계없이 都市地域이 높고, 農村地域이 낮게 나타나고 있다.

1975~1988년 기간에 地目別 年平均 地價上昇率은 田이 22.9%로 가장 높고 다음으로 畚 22.0%, 垡地 21.3%, 林野 19.9%의 순서로 나타났다. 이는 田이 地目變更에 의한 農業外 他用途의 轉換이 比較的 容易하기 때문인 것으로 보인다.

또한 年度別로 보면 全國平均 地價의 上昇率이 가장 높았던 해는 1978년의 49.0%였으며, 上昇率이 가장 낮았던 해는 1982년의 5.4%였다.

② 畚地價

畚地價의 變動을 보면 1974년에 비하여 1988년에는 畚地價指數가 全國平均으로 14배의 上昇을 보이고 있다(表 2-3 參照). 이를 地域別로 보면 1974년에 비해 1988년에는 畚地價指數가 6大都市는 28배, 中小都市는 14배, 農村地域은 6배가 上昇하였다. 따라서 1974~1988년 期間의 年平均 全國平均 畚地價 上昇率은 22.0%에 달하였다.

畚地價는 1978년까지 급속한 上昇을 보이다가 1979년부터 1982년까지 安定勢를 維持하다가 1986년부터 다시 급속한 上昇을 보여 1988년에는 1987年對比 76.7%의 上昇을 보였다.

地域別 畚地價 上昇率은 1986년까지는 6大都市地域이 가장 높고, 다음으로 中小都市, 農村地域의 順序로 나타났다. 그러나 1987년 이후의 畚地價 上昇率은 中小都市地域이 가장 높고, 다음이 6大都市이며, 農村地域이 가장 낮았다. 이러한 現象은 農村工業化 施策에 따른 農工團地造成的의 영향으로 보인다.

다음으로 年度別로 畚地價의 變動을 보면 畚地價 上昇率이 가장 높았던 해는 1988년의 76.7%이며, 가장 낮았던 해는 1980년의 5.6%로 나타났다.

表 2-3 畚 地價變動率 推移

單位：%

年度	全 國		6 大都市		中小都市		農村地域	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	125.3	25.3	124.2	24.2	122.1	22.1	123.5	23.5
1976	157.8	25.9	151.5	22.0	157.1	28.7	149.7	21.2
1977	207.6	31.6	218.3	44.1	212.1	35.0	183.1	22.3
1978	298.7	43.9	397.0	81.8	324.8	53.1	207.3	13.2
1979	328.6	10.0	486.3	22.5	355.3	9.4	218.0	5.2
1980	347.0	5.6	562.1	15.6	385.5	8.5	227.2	4.2
1981	372.7	7.4	633.5	12.7	412.5	7.0	243.3	7.1
1982	394.3	5.8	670.9	5.9	441.4	7.0	257.2	5.7
1983	464.5	17.8	921.1	37.3	527.9	19.6	296.8	15.4
1984	526.7	13.4	1,191.9	29.4	595.5	12.8	332.7	12.1
1985	565.7	7.4	1,314.7	10.3	643.7	8.1	355.9	6.9
1986	607.6	7.4	1,450.1	10.3	697.8	8.4	380.9	7.1
1987	788.0	29.7	1,772.1	22.2	859.7	23.2	418.2	9.8
1988	1,392.4	76.7	2,807.0	58.4	1,422.7	65.5	561.2	34.2
1974~'88 年平均		22.0		28.3		22.0		13.4

資料：建設部 土地局。

③ 田地價

田地價의 變動에 대해 1974年 對比 1988年의 田地價指數를 보면 6大都市에서는 31倍, 中小都市에서는 16倍, 農村地域에서는 8倍가 上昇하여 全國平均 田地價指數는 15倍의 上昇을 보이고 있다(表 2-4 參照). 따라서 1974~1988年 期間의 年平均 全國平均 田地價 上昇率은 22.9%에 달하였다.

田地價의 年度別 變動趨勢는 畚地價와 類似하며 또한 地域別 田地價의 上昇率도 畚과 類似하다. 즉 1987年 이후의 田地價 上昇率은 畚地價 上昇率과 같이 中小都市地域이 가장 높고, 다음이 6大都市이며, 農村地域이

表 2 - 4 田 地價變動率 推移

單位 : %

年度	全 國		6 大 都 市		中 小 都 市		農 村 地 域	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	126.8	26.8	126.9	26.9	122.7	22.7	125.8	25.8
1976	161.4	27.3	153.5	21.0	158.7	29.3	156.7	24.6
1977	226.5	40.3	242.8	58.1	225.9	42.4	199.4	27.2
1978	360.5	59.2	488.3	101.1	386.5	71.1	278.1	39.5
1979	415.7	15.3	638.7	30.8	441.1	14.1	305.7	9.9
1980	453.5	9.1	766.4	20.0	503.7	14.2	322.8	5.6
1981	484.8	6.9	891.3	16.3	539.9	7.2	342.5	6.1
1982	507.1	4.6	951.9	6.8	575.0	6.5	356.9	4.2
1983	581.2	14.6	1,258.4	32.2	678.0	17.9	400.0	12.1
1984	648.6	11.6	1,544.1	22.7	763.4	12.6	441.7	10.4
1985	692.0	6.7	1,675.4	8.5	817.6	7.1	469.9	6.4
1986	743.2	7.4	1,806.0	7.8	883.0	8.0	504.2	7.3
1987	910.5	22.5	2,080.5	15.2	1,050.8	19.0	564.7	12.0
1988	1,532.3	68.3	3,164.5	52.1	1,620.3	54.2	785.5	39.1
1974~'88 年平均		22.9		30.0		23.3		16.4

資料 : 建設部 土地局.

가장 낮았다.

특히 1988년에는田地價上昇率이 前年對比 68.3%로서 가장 크게 상승하였으며 가장 낮게上昇한 해는 1982년의 4.6%였다.

④ 林野地價

林野의 地價指數는 1974年對比 1988년에는 6大都市에서는 21倍, 中小都市에서는 10倍, 農村地域에서는 10倍가上昇하여 全國平均 林野地價指數는 12倍가上昇하였다(表 2 - 5 參照). 이에 따라 1974~1988

表 2-5 林野 地價變動率 推移

單位：%

年 度	全 國		6 大 都 市		中 小 都 市		農 村 地 域	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	128.8	28.8	121.4	21.4	122.8	22.8	129.2	29.2
1976	167.7	30.2	153.0	26.0	162.7	32.5	166.7	29.0
1977	221.0	31.8	229.6	50.1	211.5	30.0	208.8	25.3
1978	295.3	33.6	359.6	56.6	281.5	33.1	263.8	26.3
1979	350.2	18.6	510.2	41.9	313.1	11.2	305.4	15.8
1980	389.1	11.1	604.6	18.5	342.8	9.5	339.3	11.1
1981	412.4	6.0	680.8	12.6	366.8	7.0	357.7	5.4
1982	431.8	4.7	709.4	4.2	398.0	8.5	373.4	4.4
1983	502.2	16.3	914.4	28.9	472.0	18.6	426.8	14.3
1984	559.5	11.4	1,076.2	17.7	526.3	11.5	472.5	10.7
1985	602.5	7.7	1,161.2	7.9	563.1	7.0	509.3	7.8
1986	652.5	8.3	1,275.0	9.8	609.9	8.3	546.5	7.3
1987	771.3	18.2	1,463.7	14.8	695.9	14.1	638.3	16.8
1988	1,168.5	51.5	2,104.9	43.8	1,041.0	49.6	990.6	55.2
1974~'84 年平均		19.9		25.3		18.8		18.5

資料：建設部 土地局。

년 기간의 年平均 全國平均 林野地價의 上昇率은 19.9%에 달하였다.

地域別 林野價格의 上昇率은 1975년에는 農村地域, 1976년에는 中小都市地域, 1977~1986年 기간에는 6大都市地域, 그리고 1987年 이후에는 다시 農村地域이 각각 가장 높게 나타났다. 특히 1988년에는 林野地價의 上昇率이 前年 對比 51.5%의 上昇率을 보여 가장 높았으며, 林野地價 上昇率이 가장 낮았던 해는 1982年의 4.7%였다.

최근에 農村地域의 林野價格이 크게 上昇하는 것은 農村地域에 農工地區開發과 工業團地 造成 등의 영향으로 보인다.

⑤ 垡地地價

垡地의 地價指數는 1974年 對比 1988년에는 6大都市 地域에서 14倍 中小都市地域에서 13倍, 農村地域에서 9倍의 上昇을 보여 全國平均 垡地

表 2 - 6 垡地 地價變動率 推移

單位 : %

年 度	全 國		6 大 都 市		中 小 都 市		農 村 地 域	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	124.7	24.7	118.7	18.7	122.5	22.5	124.9	24.9
1976	153.3	22.9	136.6	15.1	151.9	24.0	153.8	23.1
1977	200.5	30.8	184.9	35.3	200.8	32.2	197.0	28.1
1978	318.9	59.1	327.0	76.9	357.2	77.9	275.1	39.7
1979	377.9	18.5	395.0	20.8	414.8	16.1	329.1	19.6
1980	435.0	15.1	462.2	17.0	482.4	16.3	368.9	12.1
1981	469.8	8.0	491.3	6.3	523.4	8.5	400.3	8.5
1982	496.1	5.6	519.3	5.7	571.0	9.1	421.1	5.2
1983	598.8	20.7	684.4	31.8	674.3	18.1	472.0	12.1
1984	683.2	14.1	830.2	21.3	745.8	10.6	520.6	10.3
1985	729.0	6.7	892.4	7.5	789.1	5.8	556.0	6.8
1986	778.6	6.8	943.3	5.7	847.5	7.4	597.2	7.4
1987	904.7	16.2	1,043.3	10.6	958.5	13.1	656.9	10.0
1988	1,349.8	49.2	1,436.6	37.7	1,319.8	37.7	873.0	32.9
1974~88 年平均		21.3		22.2		21.4		17.2

資料 : 建設部 土地局.

地價는 13 倍가 上昇하였다 (表 2 - 6 參照). 이에 따라 1974 ~ 1988 年 기간의 年平均 全國平均 垡地地價의 上昇率은 21.3%에 달하였다.

地域別 垡地價格의 上昇率은 1975 年에는 農村地域, 1976 年에는 中小都市, 1977 ~ 1980 年 期間에는 6 大都市 地域, 1981 年에는 中小都市地域 1983 ~ 1985 年 期間에는 6 大都市地域, 1986 年 이후에는 中小都市地域 이 各各 가장 높게 나타났다.

한편 年度別로 垡地地價의 變動을 보면 上昇率이 가장 높았던 해는 1978 年의 59.1%이며, 가장 낮았던 해는 1982 年의 5.6%로 나타났다.

〔6〕 地價와 物價의 比較

地價變動率을 都賣物價 水準과 比較하여 보면 <圖 2 - 1> 및 <表 2 - 7>에서 보는 바와 같다.

1975 ~ 88 年 期間中 年平均 都賣物價上昇率은 10.4 %인데 비하여 平均地價 및 畚과 田의 地價上昇率은 각각 19.0 %, 22.0 % 및 22.9 %에 달하여 物價보다 2 倍가 높은 上昇率을 보이고 있다.

1975 ~ 87 年 期間中 1978 年 8·8 措置 直後인 1979 ~ 1981 年 期間을 除外한 全期間에 걸쳐 地價 上昇率이 物價 上昇率을 上廻하였으며, 1979 ~ 1987 年 期間에는 物價 上昇率이 地價 上昇率을 上廻하였다.

나. 農地價格

우리 나라의 農地價格을 알 수 있는 자료는 매우 限定되어 있다. 즉 우리 나라에서 農地價格의 調査는 建設部의 基準地價調査, 農林水産部의 農家經濟調査에 隨伴된 調査, 農協 調査部의 農村經濟 現況調査, 農協 管理部의 鑑定業務資料, 韓國鑑定院의 土地時價調査 등 5 가지가 있다.

이들 資料는 대부분 標本調査이며 農協 管理部의 鑑定業務資料만이 全國의 里洞別 調査資料이다.

그런데 실제로 이들 調査資料를 利用하여 道別·地帶別 地價를 分析하는 데는 여러가지 制約이 따른다. 따라서 本節에서는 農林水産부와 韓國 農村經濟研究院이 1987 年 農地貸借 慣行調査時에 1986 年末을 기준으로 全國 1,512 個 市邑面 行政單位에 대해 調査한 資料를 利用하여 檢討하고자 한다.

同 調査에서 畚, 田, 果樹園, 林野에 대해 地價를 調査하였다. 地價調査 方法은 各 行政單位의 管內 農地를 地目別로 上, 中, 下로 區分하고 이를 기준으로 한 上級, 中級, 下級別로 平均地價를 調査하였다.

調査結果에 의하면 1986 年末 現在 中級을 基準으로 할 때 畚의 平均地價는 9,171 원/坪, 田은 7,410 원/坪, 果樹園은 11,165 원/坪으로 나타났다(表 2 - 8 參照).

圖 2-1 地價及物價上昇率趨勢

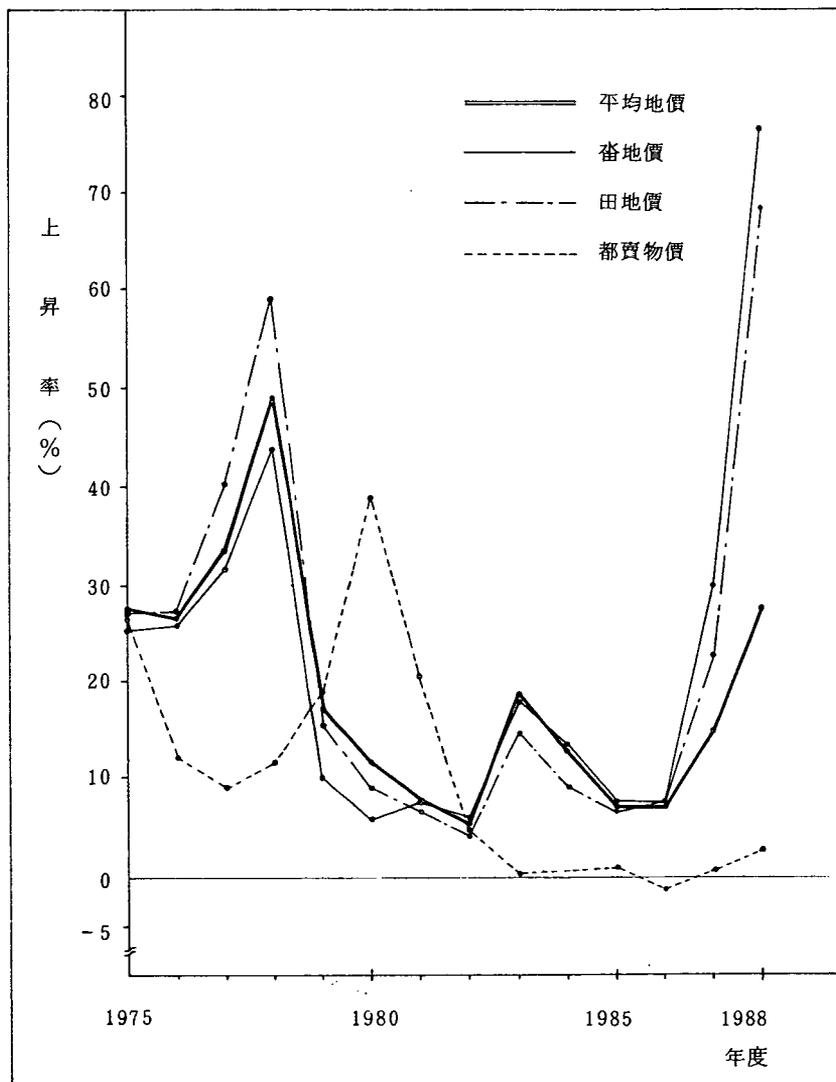


表 2 - 7 農地價格과 物價 上昇率 推移

單位：%

年 度	平均地價 *		畚 地 價		田 地 價		都 賣 物 價	
	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率	地價指數	變動率
1974	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-
1975	127.0	27.0	125.3	25.3	126.8	26.8	126.5	26.5
1976	160.8	26.6	157.8	25.9	161.4	27.3	141.8	12.1
1977	214.8	33.6	207.6	31.6	226.5	40.3	154.6	9.0
1978	320.1	49.0	298.7	43.9	360.5	59.2	172.7	11.7
1979	373.2	16.6	328.6	10.0	415.7	15.3	205.1	18.8
1980	416.9	11.7	347.0	5.6	453.5	9.1	284.9	38.9
1981	448.1	7.5	372.7	7.4	484.8	6.9	343.0	20.4
1982	472.3	5.4	394.3	5.8	507.1	4.6	359.1	4.7
1983	559.7	18.5	464.5	17.8	581.2	14.3	359.8	0.2
1984	633.5	13.2	526.7	13.4	648.6	11.6	362.3	0.7
1985	677.9	7.0	565.7	7.4	692.0	6.7	365.6	0.9
1986	727.4	7.3	607.6	7.4	743.2	7.4	360.1	△1.5
1987	834.3	14.7	788.0	29.7	910.5	22.5	361.9	0.5
1988	1,063.7	27.5	1,392.4	76.7	1,532.3	68.3	371.7	2.7
1974~'88 年平均		19.0		22.0		22.9		10.4

* 畚, 田, 垡 및 林野의 平均임.

資料：建設部 土地局.

韓國銀行.

農地價格을 道別로 보면 京畿와 忠南에서 畚, 田, 果樹園, 林野 모두가 높은 地價로 나타났으며, 反對로 地價가 가장 낮은 道는 畚의 경우 濟州, 田은 全北, 果樹園과 林野는 江原인 것으로 나타났다.

또한 地帶別로 農地價格을 보면 全地目이 平野地帶에서는 地價가 높은 反面에 山間地帶에서는 地價가 낮은 것으로 나타났다 (表 2 - 9 參照).

農地價格을 地域別로 보면 全地目中서 都市近郊地域의 地價가 가장 높고 遠隔地域의 地價가 가장 낮은 것으로 나타났다 (表 2 - 10 參照).

農地價格을 生産地帶別로 보면 <表 2 - 11>과 같다. 즉, 畚, 田, 果

表 2-8 道別 地目別 農地價格 比較 (1986 年末 現在)

單位 : 원/坪

道別	地目別	畓			田		
		上	中	下	上	中	下
京	畿	22,078	12,162	6,971	31,475	16,029	8,015
江	原	10,778	6,550	3,506	8,979	4,737	1,988
忠	北	14,803	9,188	5,263	13,894	6,594	3,416
忠	南	20,578	12,318	7,292	19,497	10,456	5,699
全	北	13,734	7,681	5,262	8,229	4,495	2,657
全	南	10,558	7,050	4,493	8,128	4,652	2,400
慶	北	15,896	8,574	4,155	11,482	5,646	2,411
慶	南	18,446	9,434	3,676	13,447	6,087	2,096
濟	州	9,344	5,689	3,422	14,528	9,050	4,141
平	均	16,092	9,171	5,038	14,508	7,410	3,578

道別	地目別	果 樹 園			林 野		
		上	中	下	上	中	下
京	畿	31,056	20,916	13,808	16,993	9,099	4,263
江	原	10,149	6,586	4,166	1,243	677	322
忠	北	18,088	12,074	7,894	5,524	2,563	1,156
忠	南	20,586	13,317	9,520	7,261	3,411	1,683
全	北	9,348	6,984	4,852	2,623	1,708	927
全	南	10,153	6,760	4,275	2,591	1,352	673
慶	北	18,656	11,406	6,609	2,621	753	214
慶	南	13,842	8,244	4,168	2,512	660	182
濟	州	19,833	12,995	7,898	5,583	2,750	1,092
平	均	17,219	11,165	7,058	5,167	2,491	1,150

資料 : 金聖昊 外, 「農地賃貸借慣行總覽(總括篇)」, 農林水産部・韓國農村經濟研究院, 1988. 3, p. 39.

樹園 및 林野의 價格이 畓作地帶에서 高價이며, 田作地帶에서는 낮은 것으로 나타났다.

表 2-9 地帶別 地目別 農地價格 比較 (1986 年末 現在)

單位：원 / 坪

地帶別		山間地帶	準山間地帶	準平野地帶	平野地帶
區分					
畚	上	14,307	15,386	17,787	16,468
	中	7,526	8,432	10,192	10,242
	下	3,753	4,501	5,628	6,051
田	上	11,821	11,881	16,098	18,227
	中	5,545	6,259	7,790	9,931
	下	2,225	2,875	3,930	5,147
果樹園	上	14,641	15,450	17,074	21,295
	中	9,721	9,861	10,515	14,460
	下	5,901	6,096	6,558	9,572
林 野	上	2,369	3,242	5,898	9,181
	中	1,084	1,487	2,917	4,491
	下	355	621	1,244	2,397

資料：金聖昊 外，「農地貸借慣行總覽(總括篇)」，農林水產部·韓國農村經濟研究院，1988. 3. p. 40.

表 2-10 地域別 地目別 農地價格 比較 (1986 年末 現在)

單位：원 / 坪

地域別		遠隔地域	中間地域	都市近郊地域
區分				
畚	上	11,029	13,427	32,465
	中	6,592	8,034	16,823
	下	3,573	4,804	8,093
田	上	8,243	10,775	36,362
	中	4,144	6,052	16,954
	下	1,998	3,169	7,417
果樹園	上	12,152	14,350	31,907
	中	8,063	9,806	18,998
	下	4,951	6,491	11,342
林 野	上	2,128	3,940	14,078
	中	1,044	2,056	6,258
	下	502	968	2,794

資料：金聖昊 外，「農地貸借慣行總覽(總括篇)」，農林水產部·韓國農村經濟研究院，1988. 3. p. 40.

表 2 - 11. 生產地帶別 地目別 農地價格 比較 (1986 年末 現在)

單位 : 원 / 坪

區分	生產地帶別		田作地帶	混作地帶	畚作地帶
	上	中			
畚	上		12,863	16,580	16,124
	中		7,175	9,329	9,582
	下		3,892	5,055	5,473
田	上		11,919	15,033	14,232
	中		6,343	7,381	7,969
	下		2,617	3,542	4,109
果樹園	上		14,544	17,629	17,017
	中		9,748	11,119	11,829
	下		6,010	6,980	7,679
林 野	上		1,753	5,615	5,452
	中		893	2,535	3,092
	下		378	1,091	1,667

資料 : 金聖昊 外, 「農地貸借慣行總覽(總括篇)」, 農林水產部・韓國農村經濟研究院, 1988. 3, p. 40.

第3章

農地價格의 理論的 檢討

1. 農地의 特殊性과 農地價格

土地의 經濟的 特殊性을 多用途性, 永續性, 供給의 限界性, 非移動性 및 異質性 등으로 나누고 있다(李正典, 1988, pp. 11-18). 이와 같은 土地의 經濟的 特殊性은 農地의 經濟的 特殊性에도 마찬가지로 적용될 수 있다.

먼저 農地의 多用途性은 農地의 本來의 使用 目的인 農業用 이외에 宅地, 商工業用 土地, 公共施設用地 등 非農業用으로도 使用될 수 있어 그 利用度가 매우 多樣하다. 따라서 農地가 非農業用인 宅地로 바뀌었다가 다시 商工業用地로 轉用되는 事例를 쉽게 볼 수 있다.

둘째로, 農地의 永續性은 農地는 一般資本財처럼 限時的 耐久性을 갖는 것이 아니라 天災地變이 없는 한 거의 無限大의 耐久性을 갖는다는 점이다. 一般資本財의 경우 限時的 耐久性을 갖기 때문에 利用 여하에 불구하고 일정기간이 경과하면 자연적으로 마손되지만 農地는 그렇지 않은 것이 兩者의 차이이다. 이러한 사실이 土地에 대한 投機를 誘發하는 動機가 된다고 생각하는 사람도 있다(李正典, 1988. p. 13).

셋째로, 農地는 人間의 勞力으로 創造된 것이 아니라 自然으로 부터 人間에게 無償으로 주어진 것이기 때문에 農地의 利用 可能量은 限定되어 있다. 農地의 供給 限定性 즉 供給量이 限定되어 있다는 것은 자연적인 측면에서 供給이 매우 限定되어 있다는 것을 의미한다. 왜냐하면 公有水面埋立이나 干拓 또는 開墾 등을 통해 새로운 農地를 造成할 수 있지만 이는 自然的 條件에 의해 크게 制約을 받기 때문이다.

넷째로, 農地의 非移動性은 農地는 位置가 固定되어 있기 때문에 一般 資本財처럼 移動시킬 수 없다는 것이다. 또한 農地의 異質性은 農地가 位置한 地點에 따라 農地의 地質이 다르다는 것이다. 따라서 農地는 農地가 位置한 地點에 따라 特殊性을 가지는 異質의 資源이라고 할 수 있다.

以上에서 農地의 特殊性을 살펴보았다. 다음으로 農地의 價値를 살펴보자. 一般적으로 土地는 勞働의 生産物이 아니기 때문에 本來는 無價値 無價格이었다 (仙田久仁男, 1973 B. p. 188). 이는 農地에 있어서도 마찬가지이다. 그러나 資本主義的 生産關係를 근거로 한 農地의 私的所有가 經濟적으로 農地를 利用하여 農地所有者로 하여금 地代를 얻게 하는 形態로 發展하여 農地는 價格을 가지고 賣買의 對象이 되었다. 어쨌든 農地가 無價値·無價格이던 것이 資本主義的 生産關係의 발전으로 價値와 價格을 가지게 되었다. 이와 같은 農地의 價値와 價格은 農地의 多用途性, 永續性, 供給限定性, 非移動性 및 異質性 등 農地의 經濟的 特殊性에 크게 영향을 받는다. 즉 農地는 永續的인 耐久性을 가지기 때문에 農地의 價値는 1次的으로 現在뿐만 아니라 앞으로 長期에 걸쳐 每年 農地에서 발생할 각종 이익의 경제적 價値들을 現在價値化한 것의 總額으로 決定되며 이를 資本化價値 또는 資本價値라고 한다. 다시 말해 農地의 價値는 農地로부터 現在뿐만 아니라 앞으로 長期에 걸쳐 매년 발생할 각종 이익의 經濟的 價値 즉 地代 또는 農業 純收益을 資本化한 것이다. 따라서 一般적으로 農地價格은 이 資本化한 農地價値를 根據로 農地市場에서 決定한 農地의 價値인 것이다.

2. 農地價格의 理論的 背景

農地價格의 理論的 背景¹⁾을 檢討하기 위해 먼저 靜態經濟 즉 發展이 없는 經濟에 있어서 農地價格이 어떻게 決定되는가 하는 問題부터 살펴 보기로 한다. 靜態經濟下에서의 農地價格 決定을 위해 다음과 같은 假定을 세우자.

- (1) 農產物價格 및 農家購入品價格은 一定하다.
- (2) 어느 地域에 있어 農地의 總面積은 一定하다.
- (3) 農家は 모두 自作農家이며, 農地는 모두 自作地이다.

즉, 農家の 經營面積과 所有面積은 同一하다. 따라서 土地用役市場은 存在하지 않는다. 그리하여 各農家の 經營面積의 擴大나 縮小는 農家間的 自作地의 賣買에 의해서만 可能하다. 그러므로 農家間的 農地賣買市場은 完全競爭的이다.

- (4) 農地는 모두 等質的이다.
- (5) 各 農家の 經營面積, 經營能力, 技術水準, 家族數, 勞動力數, 兼業所得의 有無 및 大小 등은 農家마다 다르다.
- (6) 農地를 他用途로 轉用할 수 없다.
- (7) 隣接地域과의 사이에 出入 耕作의 關係는 存在하지 않는다.
- (8) 農家は 一定한 利率로써 必要한 만큼 農地購入資金을 항상 借入할 수 있다. 또한 農家が 農地의 賣却代金を 運用할 때의 利率도 이와 同一한 利率이다.
- (9) 技術進歩는 없다.

以上の 假定에 의하여 農地의 需要側과 供給側의 價格을 생각해 보자.

1) 本 研究에서 農地價格의 理論的 背景을 考察하는데 있어 「中嶋千尋, “農地の價格理論(第2章)”, 篠原泰三編, 「農業土地資本の研究」, 東京大學出版會, 1973. 5. 30. pp. 27 ~ 39」을 參考하였다.

가. 農地의 需要價格

어느 地域의 農地에 대한 總需要는 그 地域內 個個의 農地需要 農家の 總需要의 合計이다. 그래서 個個의 農地需要農家は 각각 農地에 대한 “最高需要價格”²⁾을 갖는다고 할 수 있다. 이 最高需要價格이라는 것은 마샬의 需要價格 (Demand Price)에 해당된다 (A. Marshall, 1962. p. 80). 그런데 각 農家に 있어서 農地의 最高需要價格을 決定하는 것은 “農地純收益”이다. 그러면 이 農地純收益은 어떻게 결정되는가를 보자.

지금 農地를 10a 單位로 생각한다면 10a當 粗收益에서 그 粗收益을 올리는데 必要한 農業生産費를 差引한 것이 10a當 農地純收益이다. 그러므로 農業生産費는 “土地를 利用하기 위해 必要한 費用”을 의미하며, 따라서 地代, 土地資本利子, 土地改良資本利子 등 土地에 관한 費用 이외의 모든 費用項目이 포함된다. 따라서 家族勞力費도, 建物이나 農機具 등에 대한 資本利子도 당연히 包含된다.

그러면 10a當 農地純收益은 10a當 “粗收益 - 農業生産費”이지만, 이 農地純收益의 크기는 農地에 무엇을 어떻게 栽培할 것인가 하는 作付方法에 따라 당연히 다르다. 그러므로 많은 경우 農家の 選擇範圍內에 있는 “最高의 農地純收益을 올리는 作付方法”을 選擇하는 것이다. 그래서 이 “最高의 農地純收益”을 利子率로서 나누어 얻은 “資本還元價値”가 당해 농가의 農地에 대한 最高需要價格이 된다고 할 수 있다.

그러나 여기는 다음과 같은 몇가지 注意할 점이 있다.

첫째, 지금 여기서는 靜態經濟를 假定하였다는 것으로, 즉 年年의 農地純收益이 장래에도 不變한다는 것을 假定하였다는 것이다. 農地純收益이

2) 最高需要價格은 구체적으로 말하면 “그것보다 싸게 購入한다면 물론 기쁘게 購入하며, 아주 적당한 價格이라면 豫算價格의 上限價格으로 購入해도 좋으며, 이것보다 높은 가격이라면 損害이므로 購入하지 않는다”는 價格으로 購入하는 사람이 支拂해도 좋다고 생각하는 最高價格이다.

變化하는 경우의 最高需要價格에 대해서는 뒤에서 다시 言及하겠다.

둘째, 農業生産費의 크기가 決定되지 않는다면 農地純收益의 크기도 결정되지 않겠지만, 農業生産費 가운데 家族勞動力의 크기는 무엇에 의하여 결정되는가 하는 것이다. 만약 農家가 家族勞動力을 販賣할 경우 勞動市場이 完全競爭의일 경우에는 市場賃金率에 따라 家族勞動力을 評價한 家族勞力費가 決定될 것이다. 만약 勞動市場이 完全競爭의이 아닌 경우는 “그 農家 自身에 의한 家族勞動力의 主觀的인 評價額”이 家族勞力費가 된다고 생각할 수 있다. 그러므로 이 경우 家族勞動 單位の 評價額은 一定한 것이 아니고, 家族勞動量이 증가함에 따라 그것의 限界評價가 遞增하는 것으로 생각되어 家族勞動의 限界評價는 遞增的이라고 할 수 있다.

그러므로 어느 農家가 만약 過剩勞動力을 雇傭하고 있다면 이 過剩勞動力을 利用하기 위하여 有利한 兼業機會가 없고, 그로 인하여 家族勞動의 限界評價가 낮은 경우는 10a當 家族勞動量이 同一 하더라도 農業生産費가 적어진다. 이에 따라 그만큼 農地純收益이 커지고, 또 그것을 資本還元한 農地의 最高需要價格도 커지는 것으로 區分할 수 있다.

셋째, 어느 特定農家에 있어서 10a當 農地純收益은 經營面積이 變化한다면 이것도 變化한다고 할 수 있다. 즉 “限界農地純收益”은 可變的이다. 따라서 限界農地純收益은 어느 經營面積을 초과하면 遞減한다는 것은 妥當하다. 여기서 지금 어느 農家의 現在의 經營面積 즉 所有面積이 3 ha 라고 假定하면, 그 農家가 經營面積에 또 1單位の 農地를 追加하는 경우 限界農地純收益의 資本還元價値가 그 農家의 1單位 農地에 대한 最高需要價格이 된다. 그러나 다음에 또 1單位の 農地를 追加하는 경우의 限界農地純收益이 조금 低下한다면 2單位째의 農地에 대한 最高需要價格도 同一한 比率로 低下된다. 이 경우에 限界農地純收益이 遞減的인데 對應하여 “限界最高需要價格”도 遞減的이다. 따라서 右下向의 限界最高需要價格曲線이 그 農家에 의한 農地의 需要曲線, 즉 個別需要曲線이 成立된다.

따라서 이에 의한 각 농가의 農地需要曲線은 농가마다 모두 다르다. 그러므로 어느 地域에 存在하고 있는 潛在的 總農地需要農家の 農地需要曲線의 合

成으로서 農地의 社會的 需要曲線이 形成되는 것이다.

나. 農地의 供給價格

앞에서는 農地의 需要測에 대해 檢討하였는데 다음에서는 農地의 供給測에 대해 考察해 본다.

農地의 販買者는 經營面積 縮小希望農家이거나 脫農 希望農家인데 그러한 農家는 農地의 “最低供給價格”을 갖는다고 생각된다. 最低供給價格이란 것은 最低로 그 價格이면 販賣해도 좋다고 생각하는 價格으로서 마살이 말하는 供給價格 (Supply Price)이다 (A.Marshall, 1962. p. 118). 이 경우에도 農地純收益의 資本還元價値가 그 農家에 있어서 農地의 最低供給價格이 된다. 이와 같이 農地純收益의 資本還元價値가 그 農家에 있어서 農地의 最低供給價格이 된다고 생각하는 것은 만약 農地純收益의 資本還元價値에서 賣却하여 그 代金を 預金한다면 해마다 이 農地純收益과 同一한 利子를 얻게 될 것이다.

그런데 潛在的 農地供給農家에 있어 農地純收益은 農家마다 다른 것이기 때문에 그 資本還元價値인 農地의 最低供給價格도 農家마다 다르다. 그러므로 이들 農家마다의 最低供給價格을 낮은 順序로 配列하면 農地의 社會的 供給曲線이 된다.

따라서 보다 엄밀하게 생각하면 한 農家에 있어서 農地純收益은 經營面積을 점차로 縮小함에 따라서 어느 정도로 遞增하는가는 알 수 없지만, 만약 遞增한다고 한다면 10a當 最低供給價格도 經營面積을 縮小하는데 따라서 遞增한다. 따라서 이 最低供給價格曲線이 그 農家에 의한 農地의 供給曲線이며 이를 潛在的 農地供給 農家의 수만큼 合計한 것이 農地의 社會的 供給曲線이 되는 것이다. 그러므로 이 社會的 供給曲線과 앞에서 설명한 社會的 需要曲線과의 交點에서 農地의 均衡價格과 均衡去來量이 決定될 것이다.

다. 農地의 需要價格과 供給價格의 關係

以上の說明에서 밝혀진 것은 農地需要農家 즉 經營面積 擴大希望農家에 있어서 農地의 最高需要價格도, 農地供給農家 즉 經營面積 縮小希望農家에 있어서의 農地의 最低供給價格도 모두 “農地純收益의 資本還元價值”와 同一하게 決定된다고 하는 것이었다. 그러면 農地의 需要價格과 供給價格과는 어떤 關係에 있으며 그 정도에 있어서는 어떻게 다른가를 보자.

첫째, 農地需要農家에는 專業農家가 많고 따라서 經營能力, 勞動能力, 技術水準이 일반적으로 높다. 그 結果로써 單位面積當 粗收益 및 農地純收益이 일반적으로 높다. 그러나 반대로 農地供給農家에는 兼業農家나 老齡化한 老人農家 등이 많다. 따라서 經營能力, 勞動能力, 技術水準이 일반적으로 낮아 粗收益 및 農地純收益이 일반적으로 낮다.

둘째, 農地需要農家は 現在 經營面積이 상당히 크다고 하지만, 機械化나 기타 일반적인 勞動節約的인 技術의 採用에 의하여 家族勞動力에 아직 여유가 있는 것이 많다. 그 이유는 만약 家族勞動力의 利用이 限界까지 왔다면, 어찌면 經營面積의 擴大를 希望하지 않을 것이기 때문이다. 그리고 家族勞動力에 아직 여유가 있다고 하는 것은 “家族勞動의 限界評價”가 아직까지도 그렇게 높지 않다고 할 수 있기 때문에 單位面積當 農業生産費가 아직까지도 높지 않다. 따라서 農地純收益이 크다고 할 수 있다. 또 勞動節約的인 技術을 採用하고 있는 것은 單位面積當 勞動投下量이 적다는 것을 말하는 것이기 때문에 이러한 측면에서도 農業生産費는 적어지고 農地純收益은 커진다. 經營面積 縮小希望農家の 경우는 그 반대라고 할 수 있다. 특히 經營面積의 縮小에 의하여 남아도는 農家勞動力을 農外에 利用하여 높은 賃金所得을 얻고 있는 경우나, 얻으려고 하는 경우에는 農外에서의 高賃金이 家族勞動評價의 基準에 自動적으로 使用되며 그 結果로써 農業生産費가 높아지고 農地純收益도 낮아진다.

以上の 두가지 觀點은 農地需要農家の 農地純收益을 크게 하고 農地供給農家の 農地純收益을 적게 하는 要因이다. 뿐만 아니라 農地需要側의 農地

需要價格을 높이고, 農地供給側의 最低供給價格을 낮게 하는 要因이라 할 수 있다. 그러나 이와는 반대로 다음과 같은 3가지 要因도 생각할 수 있다.

첫째, 農地需要農家에는 靑壯年 男子의 基幹勞動力이 많고, 農地供給農家에는 老人, 主婦 등 補助勞動力이 많다. 그리고 이 점에 있어서는 農地需要農家 쪽이 勞動評價가 높아지고 農地純收益이 낮아진다. 따라서 이 要因은 農地の 最高需要價格을 낮게 하고 最低供給價格을 높이는 작용을 한다.

둘째, 農地需要農家中에는 借入金에 의존하지 않으면 농지의 購入이 困難한 農家가 상당히 있다. 이러한 農家の 農民이 念頭에 두고 있는 利子率은 借入利子率이다. 이에 대해서 農地供給農家中의 상당한 부분은 農地를 販賣한다면 그 賣却貸金を 預金한다고 생각하고 있다. 이 경우 農家の 農民이 念頭에 두고 있는 利子率은 預金利子率이다. 그리고 일반적으로 借入金利子率은 預金利子率보다 높다. 또한 높은 利子率에서의 資本還元値는 적다. 따라서 利子率과의 關係에 있어서는 農地の 需要價格은 싸고 供給價格은 비싸다.

셋째, 農地供給農家に 있어서 所有農地の 大部分은 祖上傳來의 것으로서 耐久生産財 以上の 가치를 갖는 것이다. 이러한 것은 農地の 供給價格을 높이고 農地純收益의 資本還元價値에 α 를 더한 것이다.

以上에 列擧한 3가지 요인은 農地の 最高需要價格을 낮게 하고 最低供給價格을 높게 하는 要因이다.

그러면 다음에는 單位面積當 農機具費에 대해서 農地需要農家和 農地供給農家를 比較해 보자. 農地需要農家は 農地供給農家に 비하여 일반적으로 機械化되어 있기는 하지만 그러나 平均적으로 經營面積이 크기 때문에 單位面積當 農機具費는 農地需要農家の 편이 크다고 반드시 말할 수 없다.

이제 하나의 地域에 있어서 그리고 本章의 처음에 列擧한 바와 같은 條件의 模型(Model)에 있어서 “農地需要價格과 農地供給價格이 어느쪽이 높은가” 하는 素朴한 疑問을 提起할 수 있다.

먼저 말할 수 있는 것은 모든 農地需要農家를 통하는 하나의 農地需要價格과 모든 農地供給農家를 통하는 하나의 農地供給價格은 存在하지 않는다고 할 수 있다. 즉 農地の 需要價格은 需要農家마다 다르며, 그것을 높은 順序로 配列한다면 右下向의 農地需要曲線이 形成된다. 같은 모양으로 農地の 供給價格도 供給農家마다 다르며, 이것을 낮은 順序로 配列한다면 右上向의 農地供給曲線이 形成된다.

그러면 만일 假定하여 <圖 3 - 1>의 경우와 같이 農地需要曲線이 農地供給曲線보다도 從軸上的 낮은 점에서 出發하면 이 경우에는 需要曲線과 供給曲線은 만나지 않는다. 따라서 農地の 賣買는 一切 成立되지 않는다. 그리고 만일 <圖 3 - 1>에 表示한 바와 같이 兩曲線이 交叉하는 경우는 <圖 3 - 1>의 OX量 만큼의 賣買가 이루어진다.

그런데 대체로 어느 地域의 總農地面積에 비하여 어느 1年間의 農地賣買面積이 극히 小量에 그쳤다고 할 때 그 理由는 다음과 같이 생각할 수 있다.

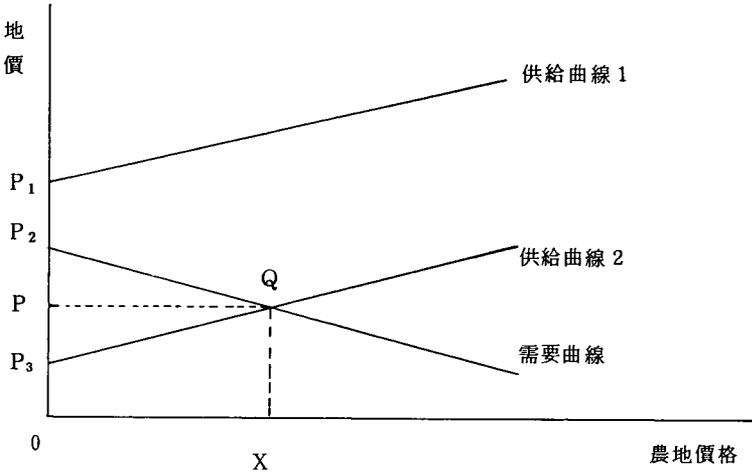
첫째, 農家間의 經營能力, 技術의 格차가 얼마 크지 않다는 것과 農業經營에 있어서 規模의 經濟性이 별로 크지 않다는 두 가지 이유로 생각된다. 이러한 것은 <圖 3 - 1>에서 말하면 P_2O 와 P_3O 의 隔差를 좁히는 것이다.

둘째, 하나의 地域 속에는 農地需要農家일지라도 農地供給農家가 아닌 現狀維持의인 農家가 多數 存在하고 있다는 것이다.

셋째, 農地賣買市場에 있어서 情報의 不完全性과 農地賣買의 斡旋機關 不備에 있다고 할 수 있다.

넷째, 現實적으로 農村의 大部分은 假定한 바와 같은 靜態社會가 아닌 動態社會가 되는 것, 즉 將來에 있어서 農地の 價格上昇이 期待되는 社會가 되는 것, 그리고 이 경우 특히 農地の 供給側에 있어서 賣惜心理가 作動하여 이것이 農地の 供給曲線을 上方으로 移動시키는 것 등이 있다.

圖 3-1 農地의 供給曲線과 需要曲線



3. 農地價格의 算出 理論

가. 靜態經濟下에서의 農地價格

지금까지의 分析에 있어서는 農地純收益이 장래에 있어서 해마다 一定不變한 것과 같은 靜態經濟社會를 假定하여 왔다. 이 경우에는 그 農地純收益을 年利子率로 나누어 資本還元한 것이 農地需要農家에 있어서의 最高需要價格이고, 또 農地供給農家에 있어서 最低供給價格인 것이다. 지금 農地 10a當 資本還元價値를 V 라 하고, 農地純收益을 R , 年利子率을 i 로 나타내면 農地의 資本還元價値 V 는 式(1)과 같이 표시할 수 있다.

$$(1) V = \frac{R}{1+i} + \frac{R}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R}{(1+i)^{\infty}} = \frac{R}{i}$$

이것이 農地需要農家の 最高需要價格이며 同時に 또 農地供給農家の 最低供給價格이 된다. 단지 앞에서 記術한 바와 같이 農地純收益 R 의

크기는 農家에 따라 다르므로 資本還元價値 V 의 크기도 農家에 따라 差異가 있다. 또 利率 i 가 農地需要農家와 農地供給農家와는 종종 차이가 있다는 것은 앞에서 記述한 바와 같다.

나. 動態經濟下에서의 農地價格

그러면 다음으로 發展되어가고 있는 經濟에 있어서 農地純收益 R 은 一定하지 않고 變動한다. 그리고 後述하는 諸要因에 따라서 R 이 해마다 上昇하는 경우가 많다. 그래서 해마다 豫想하는 農地純收益을 $R_1, R_2, \dots, R_\infty$ 로 表示하면 農地純收益은 다음과 같은 관계가 있다고 하자

$$R_1 < R_2 < \dots < R_\infty$$

이 경우 農地の 資本還元價値 V 는 式(2)와 같이 표시할 수 있다.

$$(2) \quad V = \frac{R_1}{1+i} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_\infty}{(1+i)^\infty} \quad (> \frac{R}{i})$$

$$\text{但, } R_1 < R_2 < \dots < R_\infty$$

따라서 이것이 農地需要農家の 最高需要價格이 되는 同時에 農地供給農家の 最低供給價格도 된다.

그러면 經濟發展下에서는 왜 일반적으로 農地純收益이 해마다 上昇하는가 하는 要因을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 經濟發展下에 있어서는 일반적으로 人口增加와 所得水準 上昇의 結果로써 農產物需要가 增加한다. 그러나 그 需要의 增加率에 비해서 供給의 增加率이 낮은 경우가 많고, 이 경우에는 農產物の 生産者價格이 上昇한다. 따라서 그 結果로 單位面積當 粗收益이 增加하여 農地純收益도 增加한다.

둘째, 所得水準 上昇의 結果로써 單價가 높은 高級農產物에 대한 需要의 變化가 일어나고 그것에 對應한 供給의 變化가 일어난 結果, 역시 粗收益 및 農地純收益의 增加가 일어난다.

셋째, 經濟發展은 대부분 例外없이 緩慢한 인플레이션을 隨伴한다. 그 一環으로서 農產物價格도 上昇하고 따라서 農地純收益이 增加한다.

넷째, 經濟發展의 一環으로서의 技術進步와 農地純收益과의 關係를 살펴보면 農業外에서 일어난 技術進步, 즉 肥料, 農藥, 農業用機械 등의 生產業界에서 일어난 技術進步는 그러한 生産財의 價格引下 또는 品質向上을 隨伴한다. 따라서 많을 경우 單位面積當 粗收益의 增加 또는 生産費의 低下를 隨伴한다. 그리고 그 結果로써 農地純收益을 增加시킨다.

다음에 農業部門에서 일어난 技術進步는 이것을 增收的 技術進步, 生産物의 品質向上的 技術進步, 費用節約的 技術進步 등으로 區分할 수 있을 것이다. 이 가운데서 增收的 技術進步와 生産物의 品質向上的 技術進步는 單位面積當 粗收益을 增加시키는 것을 통해 農地純收益을 增加시키고 費用節約的 技術進步는 單位面積當 農業生産費를 低下시키는 것을 통해 農地純收益을 增加시키는 것으로 생각된다.

다음에 輸送 및 貯藏技術의 進步는 일반적으로 農產物의 農家販賣價格을 높이고, 그 結果 單位面積當 粗收益 및 農地純收益을 增加시킨다. 단, 이 경우 農產物에 의하여 近郊產地나 종래 특별한 地理的 條件이 有利한 것을 利用한 產地에서는 그의 相對的으로 有利한 것이 減少된다. 반대로 農家販賣價格이 내려갈 경우도 있다. 그러나 이 경우에도 그 地域에 있어서 相對的으로 有利한 農產物의 轉換可能性도 고려에 넣는다면 輸送, 貯藏技術의 進步가 近郊地帶 등의 農地純收益을 일반적으로 低下키는 것은 어찌면 일어나지 않을 것이다.

다섯째, 經濟發展의 一環으로서 流通組織의 合理化도 위에서 말한 輸送, 貯藏技術의 進步와 같이 農產物의 農家販賣價格을 높이고, 그 結果로써 單位面積當 粗收益 및 農地純收益을 높이게 될 것이다.

以上에서 列擧한 다섯 가지 要因은 經濟發展의 結果로써 農地純收益을 增加시키는 要因이다. 그러나 반대로 經濟發展의 結果로써 農地純收益을 減少시키는 要因이 있는데 그것은 다음과 같다.

첫째, 經濟發展의 結果로써의 賃金의 上昇은 단지 農業雇傭賃金を 上昇시킬 뿐 아니라 農家家族勞動力의 主觀的인 評價額을 높이고, 그 結果로

써 單位面積當 農業生產費를 높이고 農地純收益을 低下시킨다. 그렇지만 이 效果는 勞動節約的 技術進歩에 의하여 많은 경우 相殺되기도 남는 것이 많을 것이다.

둘째, 어느 國家가 經濟發展의 結果로써 점차 先進國이 되어 감에 따라, 外國 특히 先後進國으로부터의 壓力에 의하여 農產物輸入의 自由化를 強要 당할 것으로 생각된다. 이것은 당연히 그 나라의 國內市場에 있어서 外國農產物과의 競爭을 激化시킨다. 그 結果로써 만약 어떤 종류의 國內農產物의 價格이 低下할 경우에는 그 農產物의 產地에 있어서 農地純收益이 減少할 수 있는 것이 일어날 수 있다. 그러나 外國 農產物의 輸入自由化도 國內農產物價格의 上昇을 방해할 정도로 서서히 행해질 경우가 실제로 많다는 것과, 가령 어느 農產物의 價格이 下落하더라도 農產物間의 生産代替가 행해질 可能性이 있다는 것 때문에 農地純收益의 低下가 일어나는 것은 經濟發展下에서 일반적으로 稀貴한 것으로 생각된다.

以上에서 論述한 것을 綜合하여 보면 經濟發展의 結果, 單位面積當 農地純收益을 低下시키는 方向으로 作用하는 要因도 있다. 그러나 일반적으로는 農地純收益을 增加시키는 要因의 편이 강하다고 생각된다. 따라서 經濟發展의 結果 農地需要農家の 最高需要價格도 農地供給農家の 最低供給價格도 모두 上昇하며, 結果적으로 農地の 需要曲線도 供給曲線도 모두 上方으로 移動하며, 그 結果로써 農地の 均衡價格이 上昇하는 것이다.

끝으로 經濟發展은 一般的으로 長期的으로 利率을 低下시키는 傾向을 갖는다. 따라서 이것은 가령 農地純收益이 一定한 경우를 생각하더라도 그 資本還元價值를 增大시킨다. 즉 農地の 需要價格 및 供給價格을 上昇시키려는 것이다.

다. 轉用可能 農地價格

다음은 經濟發展의 結果, 農地가 가까운 장애에 住宅地, 商工業用地 등보다 集約的인 用途로 轉用될 可能性이 있을 경우에 農地價格이 現在時點에서 어떻게 결정되는가 하는 問題를 생각해 보자.

먼저 農地의 需要側에 대해서 보면 가까운 장래에 有利한 轉用의 可能性이 있는 경우에는 經營規模擴大를 希望하는 農家 뿐 아니라 投機目的의 農家도, 農地의 購入者로서 나타나는 것은 당연한 것이다. 또 經營規模 擴大希望 農家に 있어서도 轉賣의 可能性을 아울러 고려하여 需要價格을 決定할 것이다. 그러면 農地의 最高需要價格을 PD, 第1次年 經過 이후 各年度末에 獲得할 수 있을 것으로 豫想된 農地純收益을 R_1, R_2, \dots, R_n , 第 n 次 年度末에 豫想된 것으로 豫想되는 轉賣價格을 P_n , 年利子率을 i 로 表示하면 農地의 最高需要價格 PD는 式(3)으로 표시할 수 있다.

$$(3) \quad PD = \left(\frac{R_1}{1+i} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} \right) + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

이 式(3)의 右邊의 大括弧 속은 第 n 次年度까지 各年度의 農地粗收益의 資本還價値 合計이며, 右邊의 最後項은 第 n 次年度에 豫想되는 轉賣價의 現在價値이다. 式(3)의 右邊을 가령 修正資本還元價値라고 부른다면 그 크기는 n 의 값에 따라 달라진다. 따라서 投機目的에 重點을 둔 農地 購入을 생각한 購買者에게는 그 最高需要價格을 式(3)에 있어서 n 을 變數로 하여 취급한 경우의 右邊의 最大値가 될 것이다. 이 最高需要價格이 購買者에 따라 다르다는 것은 당연한 것이다. 그리고 購買者가 農家가 아닌 경우에는 式(3)에서 R 은 그 企業에서의 用途에 따라 豫想된 農地純收益이다.

그런데 購買者가 純粹하게 投資目的으로 購買하여 轉賣하는 時期까지 買入한 土地를 利用하지 않고 放置한다면 그러한 경우의 購買者에 의한 最高需要價格은 다음 式(4)의 最大値로 될 것이다.

$$(4) \quad PD = \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

다음으로 購買者가 垆地로의 轉用目的을 갖는 家計와, 또 購買한 農地를 永久히 自己의 住居用으로 使用할 경우에는 그의 最高需要價格 PD는 먼저 記述한 式(2)에 나타난 바와 같다. 단, 式(2)에서 R_1, R_2, \dots ,

R_{∞} 는 그 農地에 購買者가 住居함으로 인하여 해마다 얻는 效用의 評價額이다. 그리고 垡地로 自家使用할 目的으로 購買할 경우에도 n 次 年後에 轉賣할 것으로 생각하고 購入한 購買者에 있어서의 最高需要價格은 앞의 式(3)에서 나타난 바와 같다.

以上에서 記述한 바와 같이 轉用이 可能한 경우의 農地需要는 農家에서도, 企業에서도, 家計에서도 나타난다. 그래서 購買者에 있어서 最高需要價格은 購買者에 따라서 다르다. 그래서 어느 地域의 農地에 관하여 여러가지 다양한 階層의 購買者의 最高需要價格을 높은 順序로 配列한 것이 農地の 社會的 需要曲線이다.

다음으로 農地の 供給者側에 있어서는 供給者側 農家에 있어서의 最低供給價格 PS 는 앞의 式(3)에서 PD 를 PS 로 代替하여 式(5)와 같이 표시할 수 있다.

$$(5) \quad PS = \left\{ \frac{R_1}{1+i} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} \right\} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

이 경우 式(5)에서 R_1, R_2, \dots, R_n 은 自己가 農地를 農業用으로 利用을 계속할 경우, 每年의 豫想 農地純收益이다. 그리고 그 每年의 豫想 農地純收益은 農家마다 다르다. 또 將來의 豫想 轉賣價格도 農家마다 다르다. 따라서 最低供給價格도 農家마다 다르다는 것은 당연하다. 그리고 各 農地供給農家の 最低供給價格을 낮은 順序로 配列한 것이 그 地域 農地の 社會的 供給曲線이다. 이 社會的 供給曲線과 앞에서 말한 社會的 需要曲線의 交點에서 均衡地價가 決定된다.

여기에서 한 가지 問題는 式(3)과 式(5)에서 n 年後에 있어서 豫想轉賣價格 P_n 이 무엇에 의하여 決定되는가 하는 것이다. 이 P_n 은 理論的으로는 轉賣時點 以後의 轉用用途에 있어서 每年의 豫想 農地純收益의 轉用時點에서의 資本還元值로서 式(6)과 같이 표시할 수 있다.

$$(6) \quad P_n = \frac{P_{n+1}}{1+i} + \frac{P_{n+2}}{(1+i)^2} + \dots + \frac{P_{\infty}}{(1+i)^{\infty}}$$

그러나 실제로는 P_n 은 단지 막연한 豫想值가 되는 것이 많을 것이다.

그러면 轉用可能性이 있는 地域의 農地에 대해서는 經濟發展이 地價에 미치는 影響을 생각할 경우, 經濟發展이 式(3)과 式(5)의 將來의 豫想 轉賣價格 P_n 에 어떤 影響을 미칠 것인가 하는 것이 決定的으로 重要한 것이다. 그리고 經濟發展은 將來의 豫想轉賣價格을 引上하는 것을 통하여 현재의 需要價格 및 供給價格을 引上시키고 그 結果로 現在의 均衡地價를 引上시키는 것이다.

第 4 章

農地의 收益地價와 現實地價의 比較分析

1. 自作農地의 收益地價와 現實地價

일반적으로 農地의 收益地價는 當該農地에서 發生한 農地純收益을 資本還元한 價格이며 現實地價는 當該農地가 農地市場에서 去來된 價格으로 定義할 수 있다.

自作耕地賣買市場에 있어서 個別農家は, 市場賣買地價 즉 現實地價가 自己의 採算에 근거하여 限界供給耕地評價額의 水準보다도 上昇하면 兩數値가 同等해지는 限界까지 耕地의 市場供給量을 增加시킬 것이다. 이에 대해 반대로 市場地價 즉 現實地價가 下落하여 農家の 主觀的 採算을 基礎로 한 限界需要耕地評價額의 水準을 下廻하게 되면 兩數値가 同一해지는 한계까지 耕地의 市場需要量을 增加시킬 것이다. 이와 같이 同一農家가 耕地의 市場價格 즉 現實地價의 높이 여하에 따라 耕地供給農家가 되고 耕地需要農家가 되기도 하지만, 어느쪽의 경우도 經濟原則에 의한 經濟的 合理性에 의하여 行動하는 한 限界採算的 行動을 취하는 것이다.

그런데 轉用農地 地價上昇의 影響을 무시할 수 있는 立地條件下에서는 自作耕地價格은 自作耕地純收益力의 無限年の 時系列을 資本還元한 收益地價에 의해 결정된다. 특히 耕地가 販賣者市場段階에 있는 경우에는 需

要農家層이 提供하는 最高收益地價에 의하여 規制된다고 생각된다.

가령 耕地市場의 競爭構造가 完全하다면 어느 農가가 經營耕地面積을 變更하는 경우에 예상되는 限界耕地收益曲線(MR) 및 平均耕地收益曲線(AR)이 <圖 4-1>의 形態와 같다고 假定하자. 이 農가는 市場地價가 平均耕地收益地價의 最高值 BT(經營耕地面積 OB의 경우의 限界耕地收益地價와 같다)와 같은 경우는 經營面積 OB를 維持하지만, 市場地價가 그 以上으로 上昇하면 즉시 經營面積 OB를 全部 市場에 賣却하는 것이 有利하다.

限界採算論을 主張하는 論者들에 의하면 農家は 市場地價가 BT 以上으로 上昇함에 따라, TS線上을 限界耕地收益地價와 市場地價가 같다는 必要條件을 만족시키는 것은 經營耕地面積 規模를 축소하고 그러한 市場에 대한 需給 反應의 結果로써 限界耕地收益地價의 最高水準인 AS 즉 OP_3 까지 市場地價 즉 現實地價가 上昇하게 된다.

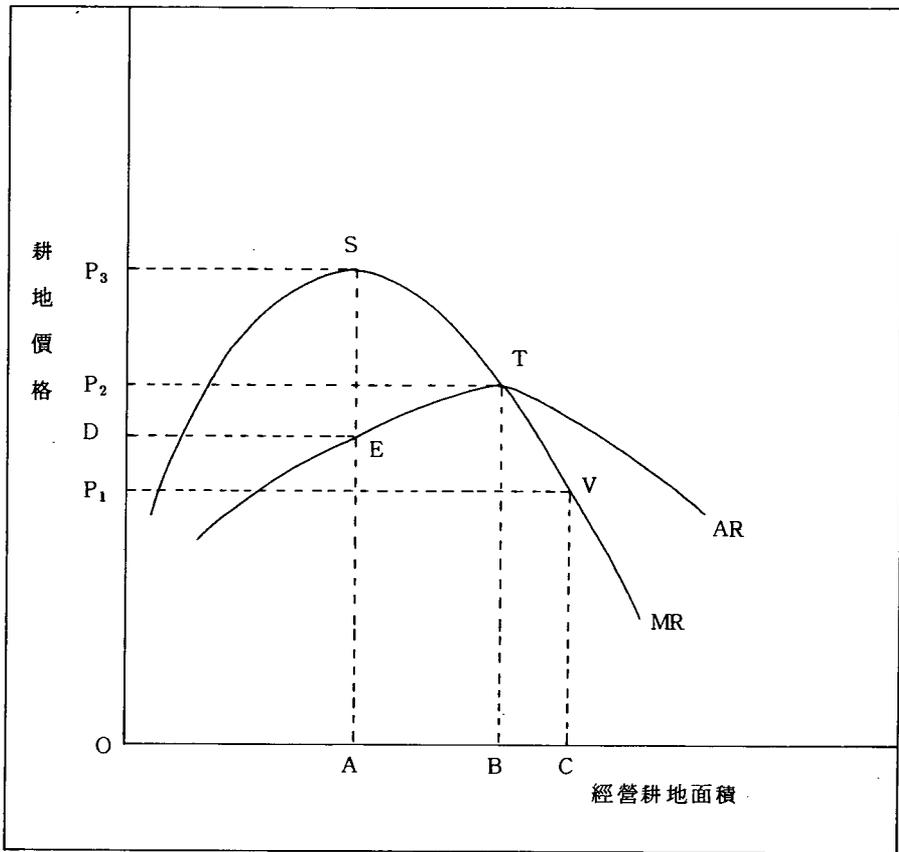
그러나 市場地價가 AS까지 上昇하여 이 農가가 OA만의 耕地面積을 維持한다면 그로 인해 平均耕地收益地價 AE와 面積 OA와의 積인 OAED의 總耕地收益을 取得하는 데 불과하다.

이에 비하여 市場地價 AS로서 耕地를 전부 賣却한다면 $OASP_3$ 만큼의 總賣却價額을 취득하고 差額 $DESP_3$ 만큼의 賣却純利益을 얻게 되므로 당연히 經營耕地를 賣却하게 되고 이에 따라 全體 耕地市場에는 耕地의 供給量을 增加시키는 結果가 되어 市場地價를 引下시키는 作用을 할 것이다.

市場地價 즉 現實地價가 平均耕地收益地價의 最高水準 BT를 下廻하는 경우에 農家は 限界耕地收益地價가 市場地價와 같아지는 限界까지 耕地를 需要하는 것 같이 행동한다. 예를 들어 市場地價가 OP_1 까지 下落하면 經營耕地面積을 OC까지 擴大할 것이다.

따라서 耕地市場이 完全競爭狀態에 있고 農가가 經濟的 合理性에 의해 行動하고, 그리고 모든 農가가 같은 限界·平均耕地收益曲線을 실현할 수 있다고 한다면, 農家の 市場需給反應의 궁극적인 結果로써 市場地價 즉 現實地價는 平均耕地收益地價의 最高值=限界耕地收益地價=市場地價 또는 現實地價라는 必要條件을 充足시키는 $OP_2 = BT$ 水準에 도달하고,

圖 4-1 耕地價格과 經營耕地面積과의 關係



어느 農家의 經營耕地面積도 最適規模 OB로 收斂할 것이다. 이러한 의미에서 市場地價 즉 現實地價는 平均耕地收益地價의 最高値로 收斂하는 경향을 가지며 그 以上은 上昇하지 않는다고 結論지을 수 있다. 말하자면 上述한 바와 같은 內容을 가진 平均採算論이 옳다고 할 수 있다.

그러나 현실적으로 全農家의 經營耕地面積이 平均耕地收益地價의 最高値를 實現할 수 있는 그와 같은 特定의 最適經營規模로 收斂하는 움직임은 볼 수 없다. 그 理由는 다음과 같이 여러 가지로 생각된다.

첫째는 農家에 따라서는 經濟的 合理性의 追求 以外의 動機에 의해 움직이는 比率이 강한 것이다.

둘째는 限界·平均耕地收益曲線의 豫測値는 農家에 따라 다르며, 平均耕地收益地價가 最高로 되는 最適經營은 農家에 따라 차이가 있을지도 모른다.

셋째는 最適經營規模를 실현한다고 하더라도 그 農家は 購入資金을 얻을 수 없을지도 모른다.

넷째는 耕地市場이 完全競爭構造라고 하는 前提가 充足되지 않는 경우가 많다. 즉 自作耕地의 賣買는 個人間의 去來이기 때문에 去來에 個人的 感情이나 家門間의 傳統的 關係가 강하게 영향을 미친다. 더욱이 農家は 조금씩 購買하여 經營耕地面積을 增加시켜 가기 때문에 既存의 住居나 耕地所有地와의 關係 때문에 通作에 편리한 範圍가 限定되어 있으므로 그 範圍내에서 適當한 購入可能地를 발견할 수 없는 경우도 많다.

2. 農地의 收益地價 計測

가. 計測模型

農地價格의 算出理論은 앞의 第3章에서 살펴본 바와 같다. 따라서 本研究에서 收益地價의 計測은 第3章의 農地價格 算出理論 가운데 靜態經濟下에서의 農地價格 算出模型을 利用하여 試圖하였으며 計測模型은 다음과 같다.

靜態經濟下에서 農地의 收益地價는 다음 式(1)과 같이 定義할 수 있다.

$$(1) \quad V = \frac{R}{1+i} + \frac{R}{(1+i)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+i)^\infty} = \frac{R}{i}$$

但, V = 收益地價

R = 農地純收益

i = 利子率

즉 式(1)은 農地의 收益地價는 農地의 純收益力을 利率으로써 資本還元한 價値를 나타낸다.

그런데 여기서 어느 年度 t 의 農地純收益은 農地粗收益에서 當該 農地의 利用을 위한 農業生産活動에 投下된 費用(以下에서 農業生産費)을 뺀 것으로 定義할 수 있으며 이는 式(2)와 같이 表示할 수 있다.

$$(2) R_t = B_t - C_t$$

단, $R_t = t$ 年度의 農地純收益

$B_t = t$ 年度의 農地粗收益

$C_t = t$ 年度의 當該農地의 農業生産費

當該農地의 農業生産費는 農業物財費와 農業固定資本財 用役費, 그리고 農業勞賃의 合計로 定義할 수 있다. 따라서 農業生産費는 式(3)과 같이 表示할 수 있다.

$$(3) C_t = M_t + K_t + L_t$$

단, $C_t = t$ 年의 農業生産費

$M_t = t$ 年의 農業物財費

$K_t = t$ 年의 農業固定資本財用役費

$L_t = t$ 年의 農業勞賃

農業物財費는 農業經營費에서 農業勞賃과 農地賃借料를 뺀 것으로 定義할 수 있으며 이는 式(4)와 같이 表示할 수 있다.

$$(4) M_t = AE_t - AL_t - LR_t$$

단, $M_t = t$ 年의 農業物財費

$AE_t = t$ 年의 農業經營費

$AL_t = t$ 年의 農業勞賃

$LR_t = t$ 年의 農地賃借料

農業固定資本財 用役費는 農業資本額에 利率을 곱하여 算出할 수 있으며 이는 式(5)와 같이 나타낼 수 있고, 또한 農業資本額은 式(6)과 같이 定義할 수 있다.

$$(5) K_t = AFC_t \times i$$

단, K_t = t 年の 農業固定資本財 用役費

AFC_t = t 年の 農業資本額

i = t 年の 利率

$$(6) AFC_t = LV_t + FB_t + AI_t + BA_t + SA_t + TV_t + VP_t + VM_t$$

단, AFC_t = t 年の 農業固定資本財 用役費

LV_t = t 年の 土地資産評價額 (年度初 自作地 基準)

FB_t = t 年の 建物 評價額

AI_t = t 年の 大農機具 評價額

BA_t = t 年の 大動物 評價額

SA_t = t 年の 小動物 評價額

TV_t = t 年の 大植物 評價額

VP_t = t 年の 年度初 在庫農産物 評價額

VM_t = t 年の 年度初 在庫生産資材 評價額

나. 資 料

本 分析에서는 農林水産部の “農産物 生産費 및 農家經濟調查結果報告” 資料를 주로 利用하였다.

資料의 利用에 있어서 耕地規模別 分析은 1964 ~ 1988 年 期間의 資料를, 地帶別 分析은 1983 ~ 1988 年 期間의 資料를 각각 이용하였다. 대부분 的 資料는 農林水産部에서 發表한 統計資料를 利用하였으며 農林水産部의 統計資料를 利用할 수 없는 것은 다음과 같은 方法으로 資料를 취합하여 利用하였다.

農業固定資本財 用役費는 農業資本額에 10%의 利率을 적용하여 算出하였다.

그리고 農業勞賃은 自家勞動과 雇傭勞動을 分離하여 評價를 달리 하여야 하는데 이에 대한 分離資料가 여의치 못하여 支拂勞賃을 기준으로 하였다. 또한 利率은 金融機關의 1年 未滿 定期預金 金利를 利用하였다.

表 4-1 年度別 耕地規模別 耕地 收益地價

單位：원/坪

年 度	規 模					
	全 國	0.5 ha未滿	0.5 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 ha以上
1964	137	187	146	125	121	107
1965	125	166	137	132	116	93
1966	124	166	124	131	107	102
1967	140	163	150	155	115	106
1968	132	152	153	148	108	104
1969	190	208	194	224	166	149
1970	235	209	242	259	228	200
1971	311	319	314	338	261	303
1972	411	496	451	460	397	283
1973	449	449	524	497	386	381
1974	454	603	509	430	429	376
1975	747	901	852	752	724	534
1976	794	917	857	845	734	638
1977	728	670	819	761	742	754
1978	1,481	1,320	1,647	1,581	1,435	1,392
1979	1,239	558	1,376	1,353	1,233	1,157
1980	1,815	1,381	1,878	1,920	1,874	1,837
1981	2,584	2,186	2,887	2,646	2,744	2,201
1982	3,192	1,912	3,359	3,401	3,309	2,937
1983	3,315	2,913	3,509	3,615	3,308	3,605
1984	4,670	3,498	4,127	5,030	5,086	4,872
1985	3,848	1,723	3,762	4,207	4,286	3,607
1986	5,517	3,543	5,143	4,996	6,462	6,316
1987	6,405	5,085	5,693	6,345	7,366	6,792
1988	7,356	2,668	5,860	8,720	8,482	8,593

資料의 分析은 農家戶當資料를 基準으로 하였으며 坪當으로의 換算은 農家戶當 耕地面積을 이용하였다.

다. 計測結果

農地의 收益地價를 計測한 結果는 <表 4-1> 과 <表 4-2>와 같다.

먼저 耕地規模別로 農地의 收益地價를 計測한 結果를 보면 1976年까지는 0.5 ha未滿의 小農層이 1.5 ha以上의 中大農層 보다 높았으나 1977年以後에는 反對로 中大農層이 小農層 보다 높은 現象을 보이고 있다. 즉 1964年에는 耕地規模가 0.5 ha未滿인 階層의 收益地價 수준은 全國平均 收益地價의 137%였으나 耕地規模 2.0 ha以上 階層의 收益地價 수준은 78% 수준이었다. 그러나 1988年에는 耕地規模 0.5 ha未滿에서의 收益地價 수준은 全國平均 收益地價의 36% 수준이었으나 耕地規模 2.0 ha以上에서의 收益地價 수준은 全國平均 收益地價의 117%로 나타났다.

또한 耕地規模別로 計測된 收益地價를 1964年과 1988年을 基準으로 比較해 보면 1964年에 비하여 1988년에는 全國平均이 54倍, 0.5 ha未滿 14倍, 0.5 ~ 1.0 ha 40倍, 1.0 ~ 1.5 ha 70倍, 1.5 ~ 2.0 ha 70倍, 2.0 ha以上 規模에서는 80倍가 각각 상승하였다. 여기서 1964年 對比 1988年의 收益地價 상승을 보면 耕地規模가 적은 階層의 農地보다 耕地規模가 큰 階層의 農地가 더 큰 幅으로 상승한 것으로 나타났다.

表 4-2 年度別 地帶別 耕地 收益地價

單位: 원 / 坪

年 度	地 帶			
	都 市 近 郊	平 野	中 間	山 間
1983	8,930	3,731	3,241	3,310
1984	9,522	4,854	4,545	4,980
1985	8,778	4,255	3,719	4,187
1986	12,021	6,855	5,384	5,232
1987	10,985	6,309	6,655	6,698
1988	15,695	8,892	8,013	7,629

다음으로 地帶別로 計測된 農地의 收益地價는 都市近郊地帶 農地의 收益地價가 가장 높고, 다음으로 平野地帶, 中間地帶, 山間地帶의 順으로 나타났다. 즉 1988 年의 收益地價에서 平野地帶의 收益地價를 基準으로 地帶別 收益地價를 比較하여 보면 都市近郊地帶의 收益地價는 平野地帶 收益地價의 176%, 中間地帶는 平野地帶의 90%, 山間地帶는 平野地帶의 86% 수준으로 각각 나타났다.

또한 地帶別 農地의 收益地價를 1983 年과 1988 年을 기준으로 比較해 보면 1983 年에 비하여 1988 年에는 都市近郊地帶에서는 1.8 倍, 平野地帶에서는 2.4 倍, 中間地帶에서는 2.5 倍, 山間地帶에서는 2.3 倍가 각각 상승하였다. 따라서 1983 年 對比 1988 年의 收益地價 상승을 보면 中間地帶가 가장 큰 幅으로 상승하였고, 다음으로 平野地帶, 都市近郊地帶의 順으로 나타났다.

3. 農地의 現實地價 計測

農地의 現實地價는 農林水産部の “農家經濟調查結果報告”의 “土地所有狀況” 項目에서 計算하여 計測하였다.

計測方法은 農家の 土地所有現況에서 自作土地 資産評價額을 自作地 所有面積으로 나누어 算出하였다.

計測結果는 <表 4-3>과 <表 4-4>와 같다.

먼저 農地의 現實地價를 耕地規模別로 計測한 結果를 보면 1966 年까지는 1.0 ha 以上の 中大農層이 0.5 ha 未滿의 小農層 보다 높았으나, 1967 年 부터 1988 年 期間에는 1978 年을 제외하고는 0.5 ha 未滿의 小農層이 1.5 ha 以上の 中大農層보다 높았다. 즉 1964 年에는 耕地規模가 0.5 ha 未滿인 農家の 現實地價 수준은 全國平均 現實地價의 98% 였으나, 耕地規模 2.0 ha 以上 農家の 現實地價 수준은 102% 수준이었다. 그러나 1988 年에는 耕地規模 0.5 ha 未滿에서의 現實地價 수준은 全國平均 現實地價의 147% 수준이었으나, 耕地規模 2.0 ha 以上에서의 現實地價 수준은 全國平均 現

表 4 - 3 年度別 耕地規模別 耕地 現實地價 *

單位：원 / 坪

年 度	規				模	
	全 國	0.5 ha 未滿	0.5 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 ha 以上
1964	106	104	101	111	109	108
1965	129	121	132	125	131	130
1966	138	140	141	144	131	133
1967	150	147	161	150	143	143
1968	159	170	169	156	158	148
1969	180	213	195	167	175	167
1970	209	333	232	185	186	173
1971	235	280	265	217	214	217
1972	337	420	327	318	349	335
1973	517	548	590	498	489	462
1974	815	899	861	810	793	743
1975	1,241	1,377	1,249	1,176	1,202	1,282
1976	1,704	1,899	1,738	1,647	1,626	1,715
1977	2,439	2,513	2,490	2,463	2,347	2,313
1978	2,723	2,964	2,737	2,748	2,659	3,977
1979	3,096	3,603	3,323	3,126	2,856	2,767
1980	3,359	3,725	2,449	3,338	3,339	3,151
1981	4,068	4,610	4,211	4,058	4,009	3,777
1982	4,482	5,569	4,733	4,480	4,256	4,043
1983	5,270	6,062	5,702	5,333	5,200	4,757
1984	5,808	6,353	6,245	5,889	5,423	5,765
1985	6,312	7,201	7,090	6,524	5,949	5,794
1986	6,874	8,086	7,847	7,052	6,412	6,337
1987	7,386	9,298	8,267	7,654	6,900	6,760
1988	11,039	16,169	12,344	10,728	10,527	10,116

* 自作地 年度末 基準임.

表 4 - 4 年度別 地帶別 耕地 現實地價 *

單位：원 / 坪

年 度	地 帶			
	都 市 近 郊	平 野	中 間	山 間
1983	9,997	6,250	4,888	4,605
1984	11,864	6,982	5,506	4,765
1985	16,276	7,390	5,672	5,449
1986	17,355	7,814	6,254	5,988
1987	18,935	9,194	6,514	6,095
1988	23,990	12,140	10,056	7,975

* 自作地 年度末 基準임.

實地價의 92%로 나타났다.

또한 耕地規模別로 計測된 現實地價를 1964年과 1988年을 基準으로 比較해 보면 1964년에 비하여 1988년에는 全國平均이 104倍, 0.5ha未滿에서는 155倍, 0.5~1.0ha에서는 122倍, 1.0~1.5ha에서는 97倍, 1.5~2.0ha에서는 97倍, 2.0ha以上 規模에서는 94倍가 각각 상승하였다. 여기서 1964年 對比 1988年의 現實地價 상승을 보면 耕地規模가 적은 階層의 農地보다 耕地規模가 큰 階層의 農地가 더 큰 幅으로 상승한 것으로 나타났다.

다음으로 地帶別로 計測된 農地의 現實地價는 都市近郊地帶 農地의 現實地價가 가장 높고, 다음으로 平野地帶, 中間地帶, 山間地帶의 順으로 나타났다. 즉 1988年의 現實地價에서 平野地帶의 現實地價를 基準으로 地帶別 現實地價를 比較하여 보면 都市近郊地帶의 現實地價는 平野地帶 現實地價의 198%, 中間地帶는 平野地帶의 83%, 山間地帶는 平野地帶의 66% 수준으로 각각 나타났다.

또한 地帶別 農地의 現實地價를 1983年과 1988年을 기준으로 比較해 보면 1983년에 비하여 1988년에는 都市近郊地帶에서는 2.4倍, 平野地帶에서는 1.3倍, 中間地帶에서는 2.1倍, 山間地帶에서는 1.7倍가 각각 상승하였다. 따라서 1983年 對比 1988年의 現實地價 상승을 보면 都市近郊地帶가 가장 큰 幅으로 상승하였고, 다음으로 中間地帶, 山間地帶, 平野地帶의 順으로 나타났다.

4. 收益地價와 現實地價의 比較 檢討

가. 耕地規模別 地價

耕地規模에 따른 農家階層間的 收益地價와 現實地價는 다음과 같은 경향을 보이고 있다.

첫째, 農地の 收益地價는 1976 年까지는 0.5 ha 未滿의 小農層 일수록 높았으나 1977 年부터 1982 年까지는 0.5 ~ 1.0 ha 및 1.0 ~ 1.5 ha의 中農層이 높고, 1983 年 이후는 中農層과 大農層이 平準化를 보이고 있는데 1983 年 이후는 中大農層의 收益地價가 小農層 보다 높다. 1964 ~ 1988 年 期間의 收益地價는 小農層보다 大農層이 크게 상승한 것으로 나타났다.

둘째, 農地の 現實地價는 1966 年까지는 1.0 ha 以上の 中大農層이 0.5 ha 未滿의 小農層 보다 높았으나 1967 年 以後에는 1978 年을 제외하고는 小農層이 中大農層 보다 높다. 또한 1964 ~ 88 年 期間의 現實地價는 收益地價의 경우와 같이 小農層 보다 大農層이 크게 상승한 것으로 나타났다.

이와 같은 경향을 보이고 있는 地價를 全國平均, 小農層, 中農層, 大農層으로 나누어 比較해 보면 다음과 같다.

첫째, 全國平均 地價를 보면 現實地價가 收益地價 보다 높게 나타났다 (圖 4-2 參照). 그러나 1972 年까지는 農地の 收益地價가 現實地價 보다 높았으나 1973 年 이후는 反對로 現實地價가 收益地價 보다 높다.

둘째, 小農層 (0.5 ha 未滿 規模)의 地價를 보면 1972 年까지는 農地の 收益地價가 現實地價 보다 높았으나 1973 年 이후는 反對로 現實地價가 收益地價 보다 높다 (圖 4-3 參照).

셋째, 中農層 (1.0 ~ 1.5 ha 規模)의 地價를 보면 1972 年까지는 農地の 收益地價가 現實地價 보다 높았으나 1973 年 이후는 反對로 現實地價가 收益地價 보다 높다 (圖 4-4 參照).

넷째, 大農層 (2.0 ha 以上 規模)의 地價를 보면 1964 年 以後 1969 年과 1970 年을 제외하고는 現實地價가 農地の 收益地價 보다 높다 (圖 4-5 參照).

圖 4-2 全國平均地價比較

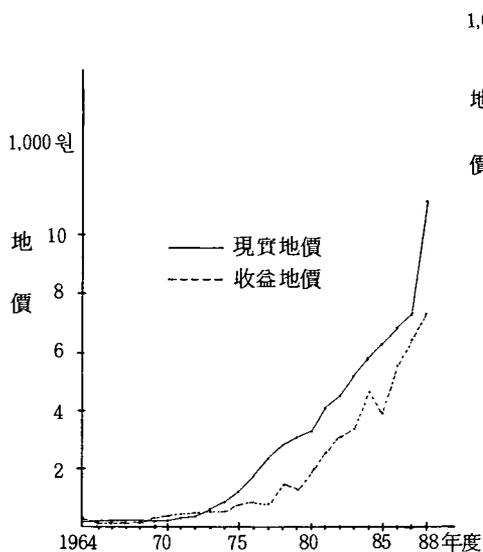


圖 4-3 小農層的地價比較

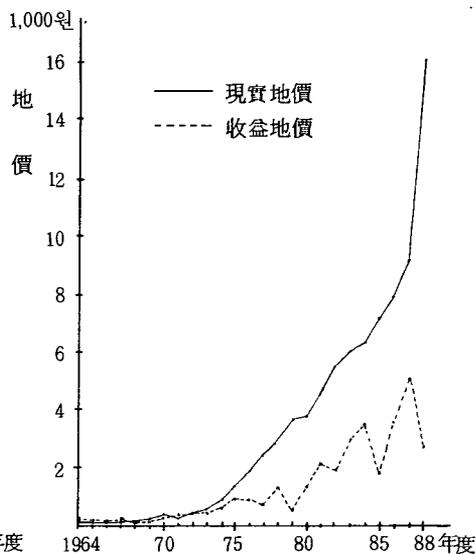


圖 4-4 中農層的地價比較

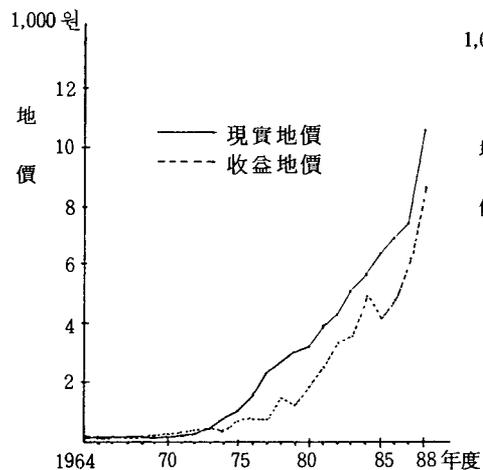
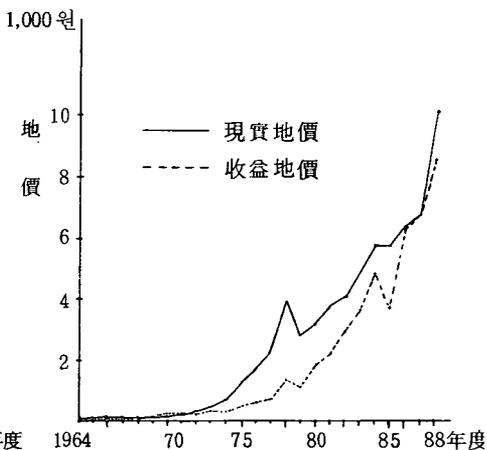


圖 4-5 大農層的地價比較



나. 地帶別 地價

地帶에 따른 收益地價와 現實地價는 다음과 같은 경향을 나타내고 있다
첫째, 全體的으로 어떠한 地帶에서도 일반적으로 現實地價가 收益地價보다 높다. 地帶別로는 都市近郊地帶의 現實地價가 가장 높고 다음으로 平野地帶, 中間地帶, 山間地帶의 順序이다 (圖 4-6 參照).

둘째, 農地의 收益地價와 現實地價는 兩者 모두 都市近郊地帶가 가장 높고 다음으로 平野地帶, 中間地帶, 山間地帶의 順序로 나타났다.

셋째, 農地의 收益地價는 1983~88年 期間에 中間地帶가 가장 큰 幅으로 상승하였으며 다음으로 平野地帶, 山間地帶, 都市近郊地帶의 順序로 나타났다.

넷째, 農地의 現實地價는 1983~88年 期間에 都市近郊地帶가 가장 큰 幅으로 상승하였으며 다음으로 中間地帶, 山間地帶, 平野地帶의 順序로 나타났다.

따라서 이러한 경향을 보이고 있는 農地의 收益地價와 現實地價를 地帶別로 比較해 보면 다음과 같다.

都市近郊地帶에서는 農地의 現實地價가 收益地價보다 높다. 1988年의 경우 都市近郊地帶의 現實地價는 收益地價의 1.5倍로 나타났다.

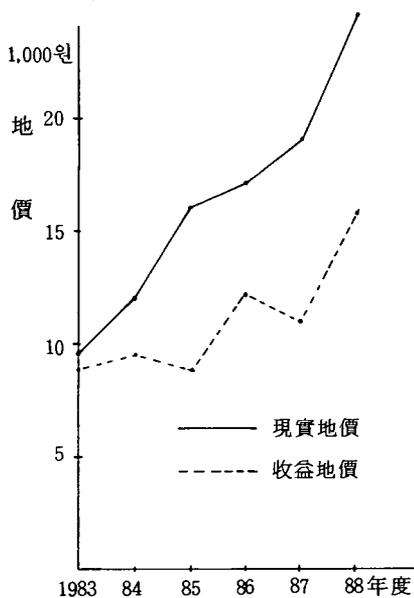
平野地帶에서는 都市近郊地帶와 마찬가지로 農地의 現實地價가 收益地價보다 높게 나타났다. 1988年의 경우 平野地帶의 現實地價는 收益地價의 1.4倍로 나타났다.

中間地帶에서는 1983年以後 1987年度만 現實地價가 收益地價보다 낮았을 뿐 나머지 年度는 現實地價가 收益地價보다 높게 나타났다. 1988年의 경우 中間地帶의 現實地價는 收益地價의 1.3倍로 나타났다.

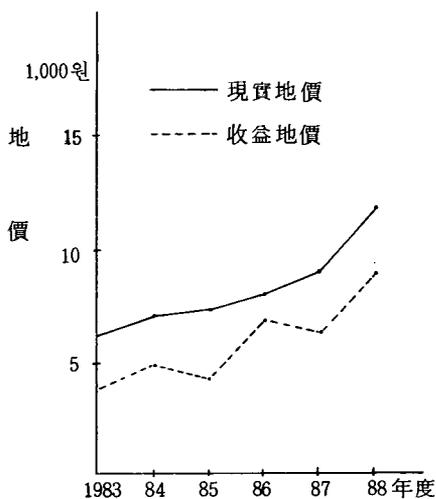
山間地帶에서는 1983年以後 1984年과 1987년에는 現實地價가 收益地價보다 낮았을 뿐 나머지 年度는 現實地價가 收益地價보다 높게 나타났다. 1988年의 경우 山間地帶의 現實地價는 收益地價의 1.05倍로 나타나 兩者가 거의 비슷한 수준이었다.

圖 4-6 地帶別 地價 比較

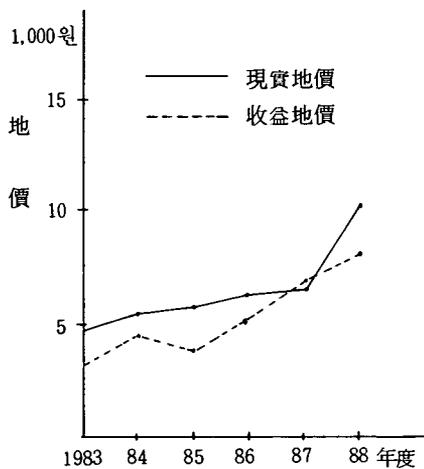
(1) 都市近郊地帶



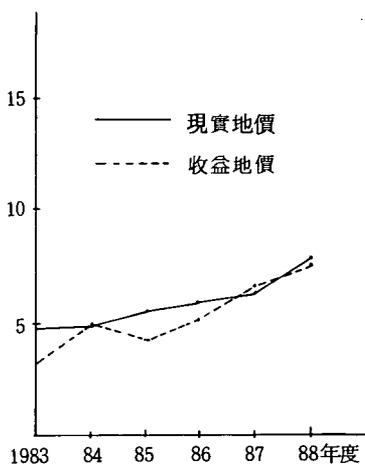
(2) 平野地帶



(3) 中間地帶



(4) 山間地帶



第 5 章

農地의 增減 및 價格形成 要因 分析

1. 農地의 增減要因 分析

가. 農地의 需給現況

土地는 大自然이 人間에게 無償으로 供與한 膳物로서 人間에게 도움이 되는 物質 및 힘이라고 마샬은 定義하고 있다 (Marshall Alfred 1962, p.66, p.115). 經濟學에서 土地는 古來로 가장 중요한 普遍的 生産手段으로서 定義 (金俊輔 1987, p. 9) 되기도 하며 또한 生産要素 (李正典 1988, p.6) 로서 定義되고 있다. 뿐만 아니라 土地는 農業生産의 對象物이 生活하는 場所와 農用施設 및 農業勞動이 행해지는 場所라고 定義되기도 한다 (朱奉圭 1988C, p. 7).

이러한 土地가 農業的으로 이용되는 경우 즉 農業生産에 있어 農地는 基本的인 生産要素인 동시에 人間이 生活하는 場所라는 점에서 중요한 意義를 가진다. 이와 같은 重要性을 갖는 農地는 최근의 급속한 經濟成長과 더불어 都市化 및 工業化가 進展됨에 따라 農業外의 他目的 轉用이 크게 늘어나 그 絕對面積이 每年 減少하는 趨勢에 있다. 즉 <圖 5-1> 및 <表 5-1>에 의하면 1971년까지는 開墾, 干拓 등 農地造

圖 5-1 耕地面積 增減 推移

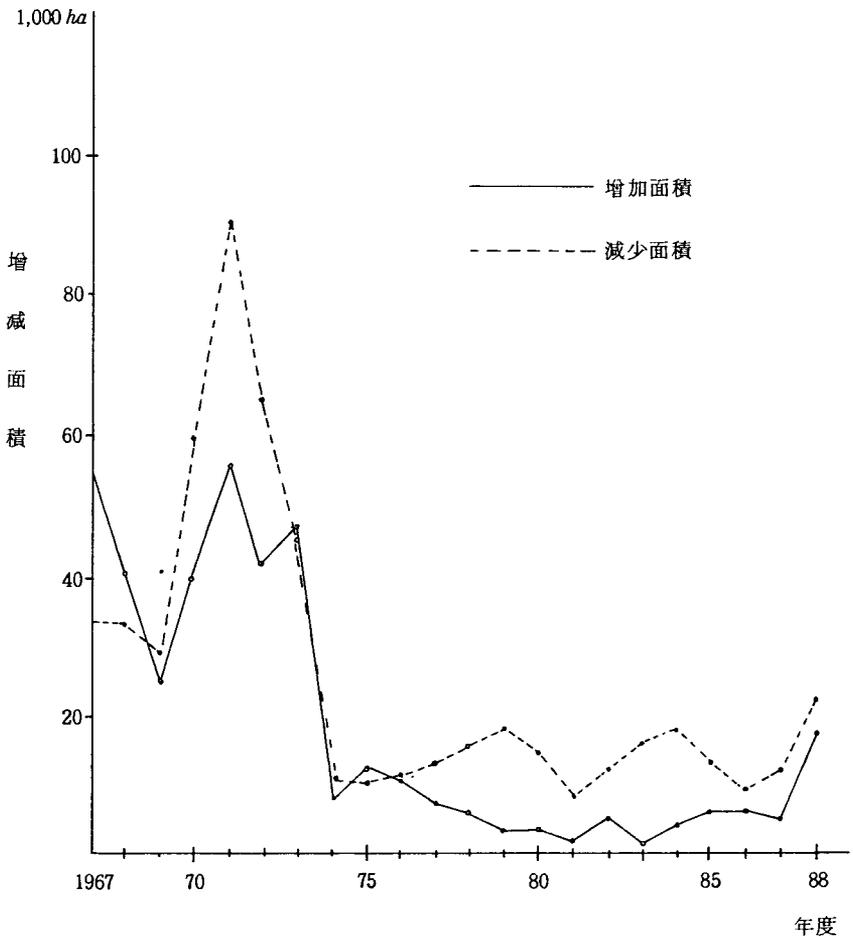


表 5-1 耕地面積 增減

單位 : ha

年 度 別	耕地面積 ¹⁾ 增 加	耕地面積 ²⁾ 減 少	耕地面積 純 增 減
1967	55,241	33,791	21,450
1968	41,090	33,131	7,950
1969	25,294	29,115	△ 3,821
1970	40,517	59,691	△ 19,174
1971	55,709	90,169	△ 34,460
1972	42,612	64,353	△ 21,741
1973	47,940	46,725	1,215
1974	8,573	10,228	△ 1,655
1975	12,455	10,851	1,604
1976	10,537	11,695	△ 1,158
1977	7,170	13,893	△ 6,723
1978	6,135	15,211	△ 9,076
1979	3,516	18,098	△ 14,582
1980	3,229	13,990	△ 10,761
1981	1,952	8,808	△ 6,856
1982	4,927	12,846	△ 7,919
1983	1,718	15,781	△ 14,063
1984	4,099	17,990	△ 13,891
1985	5,662	13,436	△ 7,774
1986	5,939	9,239	△ 3,300
1987	5,004	12,647	△ 7,643
1988	17,404	22,724	△ 5,320

1) 農地造成面積의 合計임.

2) 流失埋沒面積을 除外한 他目的 轉用面積의 合計임.

△는 減少.

資料 : 農林水産部 農産統計擔當官室.

成에 의한 耕地의 增加面積보다 農業外 他目的 轉用 등에 의한 耕地의 減少面積이 커짐에 따라 耕地가 매년 크게 減少되어 왔다. 그러나 1972년 이후에는 이와 같은 減少趨勢가 鈍化되기 시작하여 1975년에는 오히려

려 약간의 增加를 보였다가 다시 1976년 이후부터 減少趨勢를 보이고 있다. 이러한 減少趨勢는 1983년을 起點으로 다시 鈍化되고 있다.

일반적으로 耕地減少要因은 經濟成長과 더불어 都市化 및 工業化에 따라 耕地가 住宅地, 工場敷地, 道路, 公共用地 등으로 轉用되거나 또는 農業勞動力의 都市 또는 他產業 流出로 인한 勞動力 不足에서 耕地가 林野로 轉換되거나 廢田되는 데 있는 것으로 생각할 수 있다. 韓國의 耕地減少要因은 과거에는 대부분이 前者의 경우에 속하였으며 勞動力 不足으로 林野로의 轉換이나 廢田에 의한 것은 거의 없었으나 最近에는 勞動力 不足이 耕地面積 減少의 한 要因으로 나타나고 있다.

耕地面積 變動趨勢를 變動要因別 및 地目別로 보면 <表 5-2>와 같다. 즉 耕地의 增加要因은 農地造成과 地目變更, 減少要因은 農地の 農業外 他目的 轉用으로 구분된다. 畝의 他目的 轉用으로 인한 減少面積은 1971년의 約 35,000 ha를 頂點으로 서서히 줄어들기 시작하여 1981년에는 約 2,400 ha로 크게 줄었다가 1988년에 다시 約 13,000 ha로 增加하고 있다.

반면에 田의 他目的 轉用으로 인한 減少面積은 畝의 경우와 같이 1971년에는 約 55,000 ha에 달하던 것이 1975년에는 約 6,700 ha로 크게 떨어졌다가 그 이후부터는 다시 增加를 보여 1984년의 約 12,700 ha를 頂點으로 크게 增加했다가 그 후 다시 減少趨勢를 보이다가 1988년에 와서 다시 約 10,000 ha로 增加하고 있다.

開墾, 干拓, 其他 등에 의한 畝과 田의 新規造成을 보면 1973년까지 畝은 年間 最低 約 9,000 ha에서 最高 約 20,000 ha, 田은 年間 最低 約 16,000 ha에서 最高 約 37,000 ha씩 각각 造成되어 왔으나, 1974년 이후에는 畝과 田의 造成面積이 크게 減少되기 시작하여 최근에 와서 약간 增加趨勢를 보이고 있다. 즉 1974년 이후의 畝과 田의 造成面積을 보면 1981년까지는 減少趨勢를 보였다가 1982년부터 다시 增加趨勢를 보여 1988년에는 約 13,700 ha, 田이 約 4,700 ha로 增加하고 있다. 따라서 1974년 이후는 1974년 이전에 비하여 매우 低調한 實績을 보이고 있다.

表 5-2 耕地面積 增加 與 減少

單位：ha

年度別	畝			田		
	增	加	減少*	增	加	減少*
	農地造成	地目變更	他目的轉用	農地造成	地目變更	他目的轉用
1967	18,087	5,345	16,581	37,154	1,901	17,210
1968	12,943	4,975	16,062	28,147	2,960	17,069
1969	8,979	3,161	13,256	16,315	3,010	15,859
1970	14,448	4,065	24,021	26,069	4,303	35,670
1971	19,918	4,963	34,688	35,791	5,597	55,481
1972	16,921	7,697	22,715	25,691	4,409	41,638
1973	20,682	4,345	18,902	27,258	2,016	24,823
1974	2,644	14,928	3,257	5,929	7,393	6,971
1975	3,897	10,209	4,115	8,558	2,184	6,736
1976	4,630	15,584	3,832	5,907	2,880	7,863
1977	1,841	20,521	5,731	5,329	3,318	8,162
1978	3,062	14,927	5,575	3,073	3,548	9,636
1979	796	9,664	7,281	2,720	3,903	10,817
1980	638	6,447	6,127	2,591	4,973	7,863
1981	548	6,858	2,433	1,404	3,386	6,375
1982	2,314	10,546	4,565	2,613	4,831	8,281
1983	943	13,450	4,732	1,625	5,184	11,049
1984	2,406	10,690	5,269	1,693	3,734	12,721
1985	1,693	12,178	4,369	3,969	4,417	9,067
1986	1,590	8,818	3,333	4,349	3,437	5,906
1987	2,546	17,794	4,593	2,458	5,645	8,054
1988	13,696	11,461	12,687	3,708	6,199	10,037

* 流失埋沒面積 除外。

資料：農林水產部 農產統計擔當官室。

畚과 田 相互間의 地目變更을 보면 전체적으로는 畚을 田으로 地目變更한 面積보다 田을 畚으로 地目變更한 面積이 많다. <表 5 - 2 >에 의하면 田을 畚으로 地目變更한 面積, 즉 田의 畚轉換面積은 年間 最低約 3,000 ha에서 最高約 20,000 ha인데 비하여, 畚의 田轉換面積은 年間 最低約 2,000 ha에서 最高約 7,000 ha에 不過하다. 또한 畚과 田 相互間의 地目變更趨勢를 보면 田의 畚轉換에 의한 農地增加와 畚의 田轉換에 의한 農地增加는 畚과 田의 農地造成에 의한 農地增加의 行態는 反對로 1974년 이전 보다 그 이후에 많이 轉換된 것으로 나타났다.

이와 같이 地目別 耕地面積의 增減에 畚과 田 상호간의 地目變更要因까지 勘案하여 전체적인 耕地面積 變動을 보면 田面積은 1970년 이후 심각한 減少趨勢를 보이고 있으며 畚面積은 1972년까지는 減少趨勢를 보이다가 1973년 이후에는 약간의 增加趨勢를 보이고 있음을 <表 5 - 3 >에서 알 수 있다.

지금까지의 考察에서 耕地面積 減少要因 가운데서 自然的인 耕地減少要因의 하나인 自然災害에 의한 耕地의 流失埋沒은 일정한 시간이 지나면 復舊되는 것으로 前提하여 耕地面積 減少要因에서 除外하고 論議하였다. 그러나 實際로 流失埋沒된 耕地面積의 復舊程度는 알 수 없다. 따라서 이러한 流失埋沒面積을 耕地減少要因으로 고려한 耕地面積變動趨勢를 反映하는 <表 5 - 4 >의 結果는 <表 5 - 1 > 과 <表 5 - 3 > 에서 볼 수 있는 耕地의 減少面積과 비슷한 水準이지만 전체적으로 이보다는 약간 크게 나타나는 傾向을 보이고 있으며 總耕地面積은 <表 5 - 1 > 에서와 마찬가지로 減少傾向을 보이고 있다.

以上の 考察에서 韓國의 耕地面積은 다음과 같은 變動趨勢를 나타내고 있는 것으로 要約할 수 있다.

첫째, 全體的인 耕地面積은 每年 減少趨勢에 있다.

둘째, 開墾, 干拓, 其他 등 農地造成에 의한 畚과 田의 增加面積은 1974년 이전에 비하여 그 이후에 크게 減少하고 있다.

셋째, 耕地의 農業外 他目的 轉用に 의한 年間 畚과 田의 減少面積은 農地造成에 의한 畚과 田의 面積增加에서와 마찬가지로 1974년 이전에

表 5-3 地目別 耕地面積 變動 推移

單位：ha

年度別	畓			田		
	增加	減少*	增減	增加	減少*	增減
1967	23,432	18,482	4,950	39,055	22,545	16,510
1968	17,918	19,021	△ 1,103	31,107	22,044	9,063
1969	12,140	16,266	△ 4,126	19,325	19,020	305
1970	18,513	28,324	△ 9,811	30,372	39,735	△ 9,363
1971	24,881	40,285	△ 15,404	41,388	60,444	△ 19,056
1972	24,618	27,124	△ 2,506	30,100	49,335	△ 19,235
1973	25,027	20,918	4,109	29,274	32,168	△ 2,894
1974	17,572	10,650	6,922	13,322	21,899	△ 8,577
1975	14,106	6,299	7,807	10,742	16,945	△ 6,203
1976	20,214	6,712	13,502	8,787	23,447	△ 14,660
1977	22,362	9,049	13,313	8,647	28,683	△ 20,036
1978	17,989	9,123	8,866	6,621	24,563	△ 17,942
1979	10,460	11,184	△ 724	6,623	20,481	△ 13,858
1980	7,085	11,100	△ 4,015	7,564	14,310	△ 6,746
1981	7,406	5,819	1,587	4,790	13,233	△ 8,443
1982	12,860	9,396	3,464	7,444	18,827	△ 11,383
1983	14,393	9,916	4,477	6,809	24,499	△ 17,690
1984	13,096	9,003	4,093	5,427	23,411	△ 17,984
1985	13,871	8,786	5,085	8,386	21,245	△ 12,859
1986	10,408	6,770	3,638	7,786	14,724	△ 6,938
1987	20,340	10,238	10,102	8,103	25,848	△ 17,745
1988	25,157	18,886	6,271	9,907	21,498	△ 11,591

* 流失埋沒面積 除外。

△는 減少.

資料：農林水産部 農産統計擔當官室。

表 5 - 4 耕地面積 推移

單位：1,000 ha

年度別	地 目 別 面 積			前 年 對 比 面 積 增 減		
	畝	田	計	畝	田	計
1967	1,290.5	1,021.4	2,311.9	3.4	15.4	18.8
1968	1,289.3	1,029.5	2,318.8	△ 1.2	8.1	6.9
1969	1,283.0	1,028.1	2,311.1	△ 6.3	△ 1.4	△ 7.7
1970	1,272.9	1,024.6	2,297.5	△ 10.1	△ 3.5	△ 13.6
1971	1,264.8	1,006.5	2,271.3	△ 8.1	△ 18.1	△ 26.2
1972	1,259.4	982.9	2,242.3	△ 5.4	△ 23.6	△ 29.0
1973	1,262.6	978.6	2,241.2	3.2	△ 4.3	△ 1.1
1974	1,268.9	969.5	2,238.4	6.3	△ 9.1	△ 2.8
1975	1,276.6	963.1	2,239.7	7.7	6.4	1.3
1976	1,290.0	948.2	2,238.2	13.4	△ 14.9	△ 1.5
1977	1,303.2	928.0	2,231.2	13.2	△ 20.2	△ 7.0
1978	1,312.0	909.9	2,221.9	8.8	△ 18.1	△ 9.3
1979	1,311.0	896.1	2,207.1	△ 1.0	△ 13.8	△ 14.8
1980	1,306.8	889.0	2,195.8	△ 4.2	△ 7.1	△ 11.3
1981	1,308.1	880.2	2,188.3	1.3	△ 8.8	△ 7.5
1982	1,311.5	868.6	2,180.1	3.4	△ 11.6	△ 8.2
1983	1,315.9	850.7	2,166.6	4.4	△ 17.9	△ 13.5
1984	1,319.9	832.5	2,152.4	4.0	△ 18.2	△ 14.2
1985	1,324.9	819.5	2,144.4	5.0	△ 13.0	△ 8.0
1986	1,328.5	812.5	2,141.0	3.6	△ 7.0	△ 3.4
1987	1,351.6	791.8	2,143.4	23.1	△ 20.7	2.4
1988	1,357.8	780.1	2,137.9	6.2	△ 11.7	△ 5.5

△は 減少。

資料：農林水産部，「農林統計年報」，1968～1988。

비하여 그 이후에 크게 減少하고 있다.

넷째, 畚과 田의 相互間의 地目變更에 의한 年間 畚과 田의 增加面積은 1974년 이전에 비하여 그 이후에 크게 增加하고 있다.

다섯째, 전체적으로 畚面積은 1973년 이후 每年 增加되고 있다. 반면에 田面積은 1969년 이후 매년 減少하고 있고, 특히 1977년에 감소된 田面積은 約 20,000 ha에 달하였다.

이와 같이 耕地面積은 전체적으로 減少趨勢에 있는 가운데서도 1974년을 起點으로 그 以前과 以後가 큰 差異를 보이고 있다. 또한 1970년대 이후 畚面積은 매년 增加하는데 대해 田面積은 減少하고 있으며 1974년 이후에는 畚의 田轉換보다 田의 畚轉換이 크게 增加하고 있다.

나. 農地の 增加 및 減少要因

國土는 크게 耕地와 非耕地로 區分할 수 있다. 耕地는 畚과 田으로 구성되며 田은 一般田, 果樹園 및 桑田 등으로 구성된다. 그리고 非耕地는 畚과 田을 除外한 全國土로서 林野, 住居地, 工業用地 및 其他 등을 포함한다.

一般的으로 耕地面積의 增減은 農地基盤造成政策, 土地利用政策, 農產物價格政策 및 國土開發政策 등 國家의 政策에 크게 영향을 받는다. 이러한 政策의 영향을 받아 나타나는 耕地面積의 變動은 增加要因과 減少要因으로 나누어진다 (表 5-5 參照).

表 5-5 耕地面積 變動 要因別 內容

耕地 增加 要因	耕地 減少 要因
1. 畚과 田의 造成	1. 畚과 田의 他目的 轉用
가. 開墾, 干拓에 의한 農地造成	가. 建物, 建築에 의한 農地轉用
나. 公共施設의 農地還元에 의한 農地造成	나. 公共施設 建設에 의한 農地轉用
다. 기타의 農地造成	다. 기타의 農地轉用
2. 畚과 田 相互間의 地目變更	2. 畚과 田 相互間의 地目變更
	3. 流失, 埋沒

耕地的增加要因은 耕地的 造成과 畚과 田 相互間의 地目變更이다. 耕地的 造成은 ① 開墾, 干拓에 의한 農地造成, ② 公共施設의 農地還元에 의한 農地造成, ③ 其他의 農地造成이 있다. 耕地增加要因의 耕地增加要因의 구체적인 내용은 非耕地的 開墾·干拓 등에 의한 畚面積의 增加와 非耕地的 開墾·干拓 등에 의한 田面積의 增加이다.

耕地的 減少要因은 耕地的 農業外 他目的轉用, 耕地的 流失·埋沒, 그리고 畚과 田 相互間의 地目變更이다. 耕地的 農業外 他目的轉用은 ① 建物, 建築에 의한 農地轉用, ② 公共施設 建設에 의한 農地轉用, ③ 其他의 農地轉用이 있다. 이러한 耕地減少要因의 구체적인 내용은 畚의 農業外 他目的 轉用에 의한 畚面積減少와 田의 農業外 他目的 轉用에 의한 田面積減少이다.

다음으로 耕地的 實質的인 增減은 아니지만 耕地를 構成하고 있는 畚과 田의 地目の 增減要因이 畚과 田 相互間의 地目變更이다. 따라서 이의 구체적인 내용은 畚의 田轉換에 의한 畚面積 減少와 田面積 增加, 反對로 田의 畚轉換에 의한 田面積 減少와 畚面積 增加이다. 이와 같이 畚과 田 相互間의 地目變更은 全體 耕地面積을 增減시키는 것이 아니고 耕地的 構成內容을 變化시키는 要因이다.

2. 農地價格 形成要因 分析

가. 土地價格 形成要因

일반적으로 土地價格의 形成要因은 一般的 要因과 地域的 要因으로 大別하고 있다(朱奉圭 1988C, p. 186).

一般的 要因이란 土地價格의 發生要因에 영향을 주어 土地價格水準을 創造, 維持, 修正 및 破壞케 하는 모든 要因을 말한다. 이러한 一般的 要因은 學者에 따라 差異가 있다.

링(Alfred A. Ring)教授는 一般的 要因을 行政的 要因, 社會的 要因, 經濟的 要因 및 都市的 要因으로 分類하고 있다(Ring 1972, pp. 55-77).

메이 (Arther A. May) 教授는 一般의 要因을 國家的 要因, 地域의 要因, 大都市의 要因으로 分類하고 다시 國家的 要因은 行政的 要因, 人口動向 狀態 經濟的 基盤, 政府의 住宅政策 등으로 나누어지며, 地域의 要因은 人口形態와 經濟的 基盤 등으로 區分하고 있다 (May 1953, pp.52 - 61).

한편 美國不動產鑑定協會 (AIREA) 는 一般의 要因을 社會的 要因, 經濟的 要因, 行政的 要因 및 物理的 要因으로 分類하고 있다 (AIREA 1973, pp. 1 - 2). 여기서 物理的 要因이란 地域의 氣象 및 地勢, 土壤, 鑛物資源, 地域社會的 諸般要因으로 分類하고 있다.

이와 같은 토지가격 형성의 一般의 要因에 대한 諸見解를 綜合하여 보면 社會的 要因, 經濟的 要因, 行政的 要因으로 要約할 수 있다. 社會的 要因은 人口의 狀態, 家族構成과 世代分離 狀態, 都市形成 및 公共施設의 整備 狀態, 教育 및 社會福祉 狀態, 不動產 去來 및 使用收益의 慣行 및 建築 樣式 등을 들 수 있다. 經濟的 要因은 貯蓄, 消費 및 投資水準, 利子率 및 財政·金融 狀態, 物價, 賃金 및 雇傭狀態, 租稅負擔의 狀態 및 交通體系의 狀態 등을 들 수 있다.

다음으로 行政的 要因은 土地利用에 관한 計劃 및 規制狀態, 土地 및 不動產에 관한 稅制狀態, 土地 및 不動產價格에 관한 統制狀態, 基準地價의 告示制度 및 行政區域 變更 및 改編 등을 들 수 있다.

地域的 要因이란 地域의 自然的 條件을 말한다. 일반적으로 地域의 특성이란 地域의 規模, 構成內容, 機能등을 의미한다. 따라서 이러한 地域的 要因은 當該地域의 土地價格에 영향을 미치므로 地域的 要因은 다음과 같은 두 가지 중요성을 갖는다. 첫째, 土地價格水準은 一般의 地域의 概念에서 비롯된 것이다. 둘째, 土地價格水準은 그 地域의 自然的 條件에 의해서 크게 영향을 받으며 이에 支配되고 있다.

以上에서 본 바와 같이 土地價格의 形成要因은 매우 多樣하다. 따라서 本分析에서는 土地의 範圍를 農地에 局限하여 計量化 可能한 一般의 要因 가운데서 經濟的 要因을 中心으로 計量模型을 이용하여 分析을 試圖하였다.

나. 農地價格 形成의 計量分析

① 分析模型

本分析에서 農地價格을 形成하고 있는 諸要因이 실제로 農地價格을 形成하는데 얼마나 영향을 미치는가 하는 것을 計測하기 위하여 두 가지 방법을 이용하였다.

첫번째 방법으로는 農地價格을 從屬變數로 하고 개개의 形成要因에 해당하는 要因을 獨立變數로 한 單純回歸方程式 模型에 의하여 相關係數를 구하고 이에 의하여 각 獨立變數와 從屬變數와의 相關關係를 說明하고자 하였다. 두번째 방법으로는 農地價格을 從屬變數로 하는 多重回歸方程式 模型을 이용하여 파라메타의 推定을 試圖하였다. 方程式의 形態는 彈性性과 寄與度의 計測이 便利한 兩對數函數式(Full Log Equation)으로 分析하였다. 또한 本 分析에서는 農地價格 形成要因을 耕地, 畚, 田으로 구분하여 分析하였다.

먼저 耕地價格의 形成은 式(1) 및 式(2)와 같이 定義하였다.

$$(1) \text{ SCP}(t) = f(\text{AGI}(t), \text{PUC}(t), \text{PUL}(t), \text{WPI}(t), \text{R}(t), \\ \text{M1}(t), \text{GDPA}(t), \text{GDPNA}(t), \text{FRI}(t), \\ \text{FWI}(t), T)$$

$$(2) \text{ SCP}(t) = f(\text{AGI}(t-1), \text{PUC}(t), \text{PUL}(t), \text{WPI}(t-1), \\ \text{R}(t), \text{M1}(t-1), \text{GDPA}(t), \text{GDPNA}(t), \\ \text{FRI}(t-1), \text{FWI}(t), T)$$

- 但, $\text{SCP}(t)$ = t 年度 全國平均 耕地地價
 $\text{AGI}(t)$ = t 年度 農業收益
 $\text{AGI}(t-1)$ = 前年度 農業收益
 $\text{PUC}(t)$ = t 年度 農地造成面積
 $\text{PUL}(t)$ = t 年度 農地의 農業外 他目的 轉用面積
 $\text{WPI}(t)$ = t 年度 物價
 $\text{WPI}(t-1)$ = 前年度 物價

$R(t)$	=	t 年度 利子率
$M1(t)$	=	t 年度 通貨量
$M1(t-1)$	=	前年度 通貨量
$GDPA(t)$	=	t 年度 農業部門附加價值生產額
$GDPNA(t)$	=	t 年度 非農業部門附加價值生產額
$FRI(t)$	=	t 年度 農家販賣價格
$FRI(t-1)$	=	前年度 農家販賣價格
$FWI(t)$	=	t 年度 農村賃金
T	=	時間變數

式(1)에서 보면 耕地價格은 農業收益, 農地造成面積, 農地轉用面積, 物價, 利子率, 通貨量, 農業部門附加價值生產額, 非農業部門附加價值生產額, 農價販賣價格, 農村賃金, 時間變數에 의해 決定된다고 定義하였다. 그런데 여기서 耕地價格 決定에 있어 農業收益, 農地造成面積 및 通貨量은 1年前의 資料가 크게 영향을 미칠 것으로 假定하여 이들 獨立變數에는 時差를 導入하여 式(2)와 같이 計測하였다.

다음으로 畜價格의 形成은 式(3) 및 式(4)에서 보는 바와 같이 定義하였다.

$$(3) \quad SPP(t) = f(RI(t), PC(t), PL(t), WPI(t), R(t), M1(t), GDPA(t), GDPNA(t), PRF(t), RWI(t), T)$$

$$(4) \quad SPP(t) = f(RI(t-1), PC(t), PL(t), WPI(t-1), R(t), M1(t-1), GDPA(t), GDPNA(t), PRF(t-1), FWI(t), T)$$

但, $SPP(t)$	=	t 年度 全國平均 畜地價
$RI(t)$	=	t 年度 米穀收益
$RI(t-1)$	=	前年度 米穀收益
$PC(t)$	=	t 年度 畜造成面積
$PL(t)$	=	t 年度 畜의 農業外 他目的 轉用面積
$WPI(t)$	=	t 年度 物價

$WPI(t-1)$	=	前年度物價
$R(t)$	=	t年度 利子率
$M1(t)$	=	t年度 通貨量
$WPI(t)$	=	t年度 物價
$WPI(t-1)$	=	前年度物價
$M1(t)$	=	t年度 通貨量
$M1(t-1)$	=	前年度 通貨量
$GDP_A(t)$	=	t年度 農業部門附加價值生産額
$GDP_{NA}(t)$	=	t年度 非農業部門附加價值生産額
$PRF(t)$	=	t年度 農家販賣米價
$PRF(t-1)$	=	前年度 農家販賣米價
$FWI(t)$	=	t年度 農村賃金
T	=	時間變數

式(3)에서 보면 畚價格은 米穀收益, 畚造成面積, 畚轉用面積, 物價, 利子率, 通貨量, 農業部門附加價值生産額, 非農業部門附加價值生産額, 米穀價格, 農村賃金, 時間變數에 의해 決定된다고 定義하였다. 그런데 여기서 畚價格 決定에 있어 米穀收益, 畚造成面積 및 通貨量은 1年前의 資料가 크게 영향을 미칠 것으로 假定하여 이들 獨立變數에는 時差를 導入하여 式(4)와 같이 計測하였다.

끝으로 田價格의 形成은 式(5) 및 式(6)에서 보는 바와 같이 定義하였다.

$$(5) \text{ SUP}(t) = f(\text{UI}(t), \text{UC}(t), \text{UL}(t), \text{WPI}(t), \text{R}(t), \text{M1}(t), \\ \text{GDP}_A(t), \text{GDP}_{NA}(t), \text{FRI}(t), \text{FWI}(t), \text{T})$$

$$(6) \text{ SUP}(t) = f(\text{UI}(t-1), \text{UC}(t), \text{UL}(t), \text{WPI}(t-1), \text{R}(t), \\ \text{M1}(t-1), \text{GDP}_A(t), \text{GDP}_{NA}(t), \text{FRI}(t-1), \\ \text{FWI}(t), \text{T})$$

但, $\text{SUP}(t)$ = t年度 全國平均 田地價

$UI(t)$	=	t 年度 田作物收益
$UI(t-1)$	=	前年度 田作物收益
$UC(t)$	=	t 年度 田造成面積
$UL(t)$	=	t 年度 田의 農業外 他目的 轉用面積
$WPI(t)$	=	t 年度 物價
$WPI(t-1)$	=	前年度 物價
$R(t)$	=	t 年度 利率
$M1(t)$	=	t 年度 通貨量
$M1(t-1)$	=	前年度 通貨量
$GDP_A(t)$	=	t 年度 農業部門附加價值生產額
$GDP_{NA}(t)$	=	t 年度 非農業部門附加價值生產額
$FRI(t)$	=	t 年度 農家販賣價格
$FRI(t-1)$	=	前年度 農家販賣價格
$FWI(t)$	=	t 年度 農村賃金
T	=	時間變數

式(5)에서 보면 田價格은 田作物收益, 田造成面積, 田轉用面積, 物價, 利率, 通貨量, 農業部門附加價值生產額, 非農業部門附加價值生產額, 農村賃金, 時間變數에 의해 決定된다고 定義하였다. 그런데 여기서 田價格 決定에 있어 田作物收益, 田造成面積 및 通貨量은 1年前의 資料가 크게 영향을 미칠 것으로 假定하여 이들 獨立變數에는 時差를 導入하여 式(6)과 같이 計測하였다.

② 資 料

地價形成의 推定에는 有關機關에서 發表한 二次資料 (Secondary Data)를 주로 利用하였다.

耕地, 畚, 田의 地價資料는 農林水産部の 農家經濟調查에서 調查한 資料를 利用하였다.

農業收益은 農業純收益을 變數로 利用하였는데 農業純收益은 앞의 第

4 章에서 計測된 資料이다.

米穀收益은 米穀所得과 畝 純收益을 이용하였다. 米穀所得은 農林水産部の 農家經濟調査 資料이며 畝 純收益 資料는 앞의 第 4 章에서 計測된 資料이다.

田作物收益은 農林水産部の 農家經濟調査에서 調査한 統計資料 가운데서 麥類收入을 기준으로 하였다.

耕地, 畝, 田의 造成面積과 轉用面積 資料는 農林水産部の 統計資料를 이용하였다.

다음으로 利率은 預金金利와 貸出金利를 이용하였다. 預金金利는 韓國銀行의 貯蓄性預金의 定期預金金利를 이용하였다. 그리고 貸出金利는 農業協同組合의 金融資金 貸出金利와 財政資金 貸出金利를 利用하였는데 金融資金은 一般資金 貸出金利를, 그리고 財政資金은 農事資金 貸出金利를 이용하였다.

物價는 韓國銀行에서 發表하는 全國都賣物價(1985 = 100) 資料를 이용하였으며 또한 通貨量도 韓國銀行에서 發表하는 通貨量(M1) 資料를 이용하였다.

또한 農業部門과 非農業部門의 附加價值生産額은 韓國銀行의 國民計定에서 發表된 資料를 이용하였다.

農村賃金은 農業協同組合에서 調査 發表한 資料를 이용하였다. 그리고 米穀價格資料는 農業協同組合에서 調査하는 農家販賣價格과 農林水産部の 政府收買價格을 이용하였다.

끝으로 本 分析에서 모든 資料의 實質價格換算에는 GNP 디플레이터와 都賣物價指數를 이용하였다.

③ 計測結果

本 分析에서는 앞에서 살펴본 土地價格 形成要因 가운데서 計量化 가능한 一般的 要因에 속하는 經濟的 要因을 중심으로 분석을 試圖하였다. 따라서 農地價格 形成要因에 대한 分析結果를 다음에서 살펴보기로 한다.

먼저 農地價格과 각 獨立變數間의 相關關係分析을 보면 <表 5-6>.

表 5 - 6 從屬變數 耕地價格과 각 獨立變數間的 相關係數

獨立變數	時差區分	當 該 年 度	前 年 度
	順 位		
$\ln AGI(t)$	6	0.88938	
$\ln AGI(t-1)$			0.87242
$\ln PUC(t)$	7	0.75653	
$\ln PUL(t)$	9	0.70088	
$\ln WPI(t)$	4	0.94131	
$\ln WPI(t-1)$			0.93098
$\ln R(t)$	8	-0.74590	
$\ln M1(t)$	5	0.93775	
$\ln M1(t-1)$			0.93958
$\ln GDPA(t)$	2	0.95621	
$\ln GDPNA(t)$	1	0.96041	
$\ln FRI(t)$	10	0.49760	
$\ln FRI(t-1)$			0.49593
$\ln FWI(t)$	3	-0.94478	

<表 5 - 7> 및 <表 5 - 8>에서 보는 바와 같다.

畚과 田을 包含하는 耕地價格과 각 獨立變數間的 相關關係는 非農業部門附加價值生産額이 가장 높고, 다음으로 農業部門附加價值生産額, 農村資金, 都賣物價, 通貨量 등의 順序로 나타났다. 여기서 都賣物價, 通貨量 등은 1年の 時差가 있을 것으로 假定하여 相關關係를 計測해 본 結果, 耕地價格과 都賣物價와의 相關關係는 前年度의 都賣物價 水準 보다 當該年度의 都賣物價 水準이 相關關係가 크고, 通貨量의 경우는 반대로 前年度의 通貨量이 耕地價格과 相關關係가 큰 것으로 나타났다.

다음 畚 價格과 각 獨立變數間的 相關關係는 農業部門附加價值生産額이 가장 높고, 다음으로 非農業部門附加價值生産額, 農村資金, 都賣物價,

通貨量, 米穀收益 등의 順序로 나타났다. 여기서도 앞서와 같이 都賣物價, 通貨量, 米穀所得 등의 獨立變數는 1年의 時差가 있는 것으로 假定하여 相關關係를 計測해 본 結果, 畚 價格과 都賣物價와의 相關關係는 前年度의 都賣物價 水準보다 當該年度의 都賣物價 水準이 相關關係가 크다. 반면에 通貨量과 米穀所得의 경우는 畚 價格과 都賣物價間的 關係와는 반대로 前年度의 通貨量과 米穀所得이 畚 價格과 相關關係가 큰 것으로 나타났다.

田 價格과 각 獨立變數間的 相關係數는 非農業部門附加價值生産額이 가장 높고, 다음으로 農村賃金, 農業部門附加價值生産額, 通貨量, 都賣物價 등의 順序로 나타났다. 耕地價格 및 畚 價格과 같은 方法으로 都賣

表 5 - 7 從屬變數 畚 價格과 각 獨立變數間的 相關係數

獨立變數	時差區分		當該年度	前年度
	順位			
$\ln RI(t)$	6		0.90194	
$\ln RI(t-1)$				0.90735
$\ln PC(t)$	9		0.63619	
$\ln PL(t)$	8		0.70288	
$\ln WPI(t)$	4		0.93371	
$\ln WPI(t-1)$				0.92210
$\ln R(t)$	7		-0.75185	
$\ln M1(t)$	5		0.92898	
$\ln M1(t-1)$				0.93222
$\ln GDPA(t)$	1		0.95841	
$\ln GDPNA(t)$	2		0.95229	
$\ln PRF(t)$	10		0.50012	
$\ln PRF(t-1)$				0.50549
$\ln FWI(t)$	3		-0.93500	

表 5 - 8 從屬變數 田 價格과 각 獨立變數間的 相關係數

時差區分 獨立變數	當該年度		前年度
	順位		
ln UI(t)	6	0.88501	
ln UI(t-1)			0.87484
ln UC(t)	7	0.85097	
ln UL(t)	9	0.68545	
ln WPI(t)	5	0.94246	
ln WPI(t-1)			0.92874
ln R(t)	8	-0.70419	
ln M1(t)	4	0.94290	
ln M1(t-1)			0.94099
ln GDPA(t)	3	0.94518	
ln GDPNA(t)	1	0.96480	
ln FRI(t)	10	0.50179	
ln FRI(t-1)			-0.48993
ln FWI(t)	2	-0.95005	

物價, 通貨量 등의 獨立變數는 1年의 時差가 있을 것으로 假定하여 相關關係를 計測해 본 結果, 田 價格과 都賣物價와의 相關關係는 前年度의 都賣物價 水準이 當該年度의 都賣物價 水準보다 相關關係가 크다. 그러나 通貨量의 경우는 반대로 當該年度의 通貨量이 前年度의 通貨量보다 田 價格과 相關關係가 큰 것으로 나타났다.

다음으로 農地價格과 各 獨立變數 사이의 파라메타 推定結果를 보면 <表 5 - 9>, <表 5 - 10> 및 <表 5 - 11>에서 보는 바와 같다.

먼저 耕地價格의 경우는 獨立變數 가운데서 利率 및 農村賃金과는 逆의 關係에 있고 나머지 獨立變數와는 正의 關係에 있다. 즉 利率과 農村賃金이 上昇하면 地價는 下落하고 반대로 利率과 農村賃金이 下落

하면 地價는 上昇하는 것으로 나타났다. 그러나 나머지 獨立變數와의 關係에 있어서는 이들 獨立變數의 數值가 增加하면 地價도 上昇하고 반대로 減少하면 地價도 下落하는 것으로 나타났다.

이러한 現象은 畝 價格과 田 價格에 있어서도 동일하게 나타났다.

以上の 農地價格 形成要因에 대한 分析結果를 要約하면 다음과 같다.

첫째, 農地價格과 각 獨立變數간의 相關關係는 耕地價格과 田 價格의 경우는 非農業部門附加價值生産額이 가장 크지만, 畝 價格의 경우는 農業部門附加價值生産額이 가장 큰 相關關係를 갖는 것으로 나타났다.

둘째, 農地生産物收益의 騰落에 따라 農地價格도 騰落한다.

셋째, 利率의 騰落에 反比例해서 農地價格은 增減한다.

넷째, 農地の 他目的 轉用の 增減에 따라 農地價格도 騰落한다.

다섯째, 農地造成面積이 增加하면 즉 農地の 供給이 增加하면 農地價格은 下落할 것으로 豫想하였으나 分析結果는 그렇지 않은 것으로 나타났다.

表 5-9 耕地 地價函數

變數 \ 方程式番號	1	2
C	-25.298	-14.905
ln AGI(t)	1.237 (1.714)	
ln AGI(t-1)		0.313 (0.420)
ln PUC(t)	0.107 (0.749)	0.034 (0.217)
ln PUL(t)	0.291 (1.720)	0.198 (1.539)
ln WPI(t)	0.900 (0.825)	
ln WPI(t-1)		0.212 (0.310)
ln R(t)	-0.244 (-0.777)	-0.270 (-0.614)
ln M1(t)	0.359 (0.617)	
ln M1(t-1)		0.529 (0.797)
ln GDPA(t)	0.847 (0.964)	0.520 (0.571)
ln GDPNA(t)	0.677 (0.666)	1.898 (1.742)
ln FRI(t)	1.363 (1.522)	
ln FRI(t-1)		1.231 (1.001)
ln FWI(t)	-0.169 (-0.223)	-0.883 (-0.882)
T	-0.155 (-0.960)	-0.082 (-0.446)
\bar{R}^2	0.951	0.949
F	37.648	36.640
N	22	22
D/W	1.680	1.391

() 內는 t 值임.

表 5 - 10 畜 地價函數

方程式番號	3	4
變 數		
C	-21.562	-27.443
ln RI(t)	0.262 (0.276)	
ln RI(t-1)		0.855 (1.594)
ln PC(t)	0.009 (0.071)	0.025 (0.246)
ln PL(t)	0.046 (0.237)	0.118 (0.873)
ln WPI(t)	1.047 (1.040)	
ln WPI(t-1)		0.158 (0.276)
ln R(t)	-0.348 (-0.690)	-0.019 (-0.063)
ln M1(t)	0.084 (0.129)	
ln M1(t-1)		0.330 (0.501)
ln GDPA(t)	1.169 (0.704)	1.399 (1.415)
ln GDPNA(t)	1.934 (1.771)	0.924 (0.633)
ln PRF(t)	0.449 (0.629)	
ln PRF(t-1)		0.475 (0.823)
ln FWI(t)	-0.834 (-0.857)	0.197 (0.349)
T	-0.128 (-0.728)	-0.118 (-1.247)
\bar{R}^2	0.917	0.946
F	22.119	34.376
N	22	22
D/W	1.149	1.497

() 內는 t 值임.

表 5 - 11 田 地價函數

變 數 \ 方程式番號	5	6
C	-20.792	-13.423
ln UI(t)	0.867 (0.970)	
ln UI(t-1)		0.003 (0.003)
ln UC(t)	0.164 (0.931)	0.104 (0.530)
ln UL(t)	0.307 (1.466)	0.203 (1.260)
ln WPI(t)	1.180 (0.873)	
ln WPI(t-1)		0.215 (0.252)
ln R(t)	-0.561 (-1.442)	-0.203 (-0.369)
ln M1(t)	0.346 (0.480)	
ln M1(t-1)		0.874 (1.053)
ln GDPA(t)	1.106 (1.017)	1.225 (1.076)
ln GDPNA(t-1)	0.323 (0.257)	0.804 (1.324)
ln FRI(t)	1.366 (1.232)	
ln FRI(t-1)		-0.143 (-0.093)
ln FWI(t)	0.049 (0.053)	0.399 (0.320)
T	-0.081 (-0.404)	-0.060 (-0.261)
\bar{R}^2	0.933	0.930
F	27.712	26.413
N	22	22
D/W	1.377	1.223

() 内는 t 値임.

第 6 章

農地價格政策의 方向

1. 農地價格論의 兩面性

農地價格論에는 現實地價論과 政策地價論의 2가지 側面이 있다 (阪本 楠彦編, 昭和 57 年, . p. 289).

現實地價論은 Sein 으로서의 地價論이고, 政策地價論은 Sollen 으로서의 地價論이다. 그런데 여기서 政策地價論의 課題는 다음과 같이 要約할 수 있다.

첫째, 政策的으로 自作農 創設 또는 自立經營 創設을 促進하는 것이 바람직하다고 判斷되었을 때 農民이 取得하는 農地の 價格 또는 賃借料는 어느 程度로 하는 것이 公正한가?

둘째, 公共用地 등을 取得할 때 원래 農地를 商品으로 생각하지 않고 있던 農民에게 當該 農地の 賣却을 要請하는데는 어떠한 價格을 支拂하면 農民의 被害를 最小化 할 수 있는가?

셋째, 農地에 資産稅를 賦課함에 있어서 어떠한 評價額을 基準으로 하는 것이 가장 妥當한가?

넷째, 農產物의 政策價格을 決定할 때 地代를 어떻게 評價하여 導入하

는 것이 좋은가?

일반적으로 土地價格政策에 대한 論議의 焦點은 다음의 3가지로 集約할 수 있다.

첫째, 地價 上昇은 그 抑制 努力에도 불구하고 抑制할 수 없는가?

둘째, 만일 地價 上昇을 抑制키 어렵다면 그 原因은 무엇인가?

셋째, 우리나라 地價 問題의 解決을 위한 바람직한 對應方案은 무엇인가? 이에 대한 正確한 解答을 구하는 것은 쉬운일이 아니다.

本研究에서는 農政과 관련된 農地價格政策의 研究가 中心 課題이므로 政策地價論에 立脚하여 檢討하였다.

2. 農地價格의 問題

一般的으로 어떠한 現象에 대하여 問題 또는 問題點으로 規定하는 것은 그 現象이 바람직하지 못한 것임을 認識하기 때문이다. 그런 점에서 農地價格의 問題點 역시 農地價格變動이라는 現象이 社會·經濟的인 觀點에서 바람직하지 못한 것으로 느낌으로서 認識된다.

그동안 우리나라에서 農地價格의 問題點은 農地價格의 上昇으로부터 緣由되어 발생하는 것으로 볼 수 있다. 즉 農地價格은 조금이라도 上昇하면 안되는 것으로 認識하고 있다는 점이다. 그러나 農地價格의 上昇은 반드시 否定的인 效果만 있는 것이 아니라 肯定的인 效果도 同時에 內包하고 있어 兩面性이 있음을 吟味해 둘 필요가 있다.

農地價格이 上昇하는 것은 農地의 需要增加에 있다. 이러한 農地의 需要가 增加하는 1次의인 原因은 經濟開發과 成長 및 人口增加에 따른 土地需要의 增加이며, 2次의인 原因은 土地는 供給이 限定的이기 때문에 土地需要의 增加는 다시 農地의 農業外 他目的 轉用을 增大시킴으로써 農地의 需要를 增加시키기 때문이다. 이 밖에 또 다른 農地의 需要를 增加시키는 原因으로는 經濟成長에 따른 인플레이션 발생 때문에 不動產등과 같은 實物投資를 통한 投機를 들 수 있다.

이와 같은 農地價格의 上昇이 農業部門에 미치는 影響은 產業으로서의 農業部門 全體와 經濟主體로서의 個別農家로 區分하여 생각할 수 있다.

먼저 農地價格上昇이 農業部門에 미치는 영향을 보면 全體的으로 農業生産을 萎縮시킨다고 할 수 있다. 즉 農地價格의 上昇은 農產物 生産費 가운데 土地用役費를 增加시켜 農產物 生産原價를 引上시키고, 이는 다시 農產物의 價格上昇을 가져와 物價上昇을 招來하며, 物價上昇은 결국 實質 農業收入을 減少시켜 結果的으로 農業生産을 萎縮시키게 된다.

다음으로 農地價格上昇이 個別農家に 미치는 影響을 보면 肯定的인 側面과 否定的인 側面으로 區分할 수 있다.

먼저 肯定的인 側面으로는 農地價格의 上昇은 農家の 土地財產 價額을 增加시켜 農家の 土地財產所得을 增大시키는 점을 들 수 있다. 반면에 否定的인 側面으로는 農地價格이 上昇하면 農家が 營農을 통해 즉 農地를 耕作하여 얻는 農業所得으로 農地를 購入하기 困難하게 하여 農家の 經營規模 擴大를 沮害하는 結果를 가져온다. 따라서 農地價格의 上昇은 이러한 經營規模 擴大의 어려움을 가져와 農業生産의 低下를 가져올 可能性이 크다. 한편 農地價格의 上昇으로 農地購入이 困難하게 되면 農地價格이 높은 地域에서는 農地節約型 農法の 開發을 통한 農地節約이 일어날 수도 있다.

그러나 앞에서 말한 農地價格의 上昇에 의한 農家の 土地財產所得의 增大는 結果적으로 農家の 農地所有 目的을 歪曲시킬 수 있다. 즉 農地所有가 營農을 통한 農業收入 取得이란 目的에서 地價 上昇에 의한 財產의 收入의 取得이라는 目的으로 變化시켜 農家로 하여금 投機를 助長하게 할 수 있다.

따라서 結果的으로 個別農家單位에 있어서는 農地價格上昇의 效果가 어느 것이 肯定的이며 어느 것이 否定的이라고 단정 할 수 없다. 이러한 現象을 農家に 있어 農地價格上昇에 의한 農業收入과 財產收入의 패러독스라고 할 수 있다. 즉 農地價格上昇에 의해 財產의 收入이 增加하면 農業收入은 減少하고 반대로 農地價格이 下落하면 財產의 收入은 減少하지만 상대적으로 農業收入은 增大하기 때문이다.

3. 農地價格政策의 方向

農地價格上昇의 效果는 肯定的인 側面과 否定的인 側面에 대해 앞에서 살펴본 바와 같다. 그러면 農地價格의 上昇에 대해 農地價格政策으로는 어떤 對策을 취해야 할 것인가 하는 問題가 제기된다. 이에 대해 農地價格政策은 經濟構造에서 볼 때 農業部門은 매우 重要的 產業이기 때문에 農業生産이 萎縮되지 않도록 하는데 焦點을 두어야 할 것으로 생각한다. 그것은 곧 農地價格의 安定인 것이다.

일반적으로 地價上昇이 否定的 效果를 몰고올 수 있는 경우는 地價가 높게 上昇할 경우이다. 즉 地價가 個人의 可處分所得增加率, 一般物價上昇率, 預金金利 보다 높은 수준으로 上昇할 때 地價問題가 일어난다. 따라서 地價 上昇率을 可處分所得 增加率, 一般物價 上昇率, 預金利率의 수준 또는 그 以下로 維持케 하는 對策이, 地價問題를 解決하는 方向이 될 것이다.

地價上昇水準을 一定 水準 또는 그 水準보다 약간 낮게 維持시키려면 수많은 地價上昇에 대한 壓力要因들을 調節해야 된다. 그러나 수 많은 壓力要因들을 調節한다는 것은 不可能한 일이기 때문에, 그 가운데서도 影響力이 큰 要因에 속하는 人口, 土地面積, 所得 등의 要因에 集中的인 調整機能을 行事하는 것이 일반적이다. 그러나 地價上昇에 대한 壓力要因이 되고 있는 人口, 土地面積, 所得에 대한 調整機能은 간단하게 行事할 수 없는데 深刻성이 있다.

人口計劃은 長期的인 計劃이므로 그 效果의 발생은 長期間에 걸쳐 서서히 나타나게 된다. 所得의 경우 전체적으로 所得水準을 낮추어 地價에 대한 上昇壓力을 줄이는 것은 政策的으로 採擇되기 어렵다. 왜냐하면 어느 地域이건 所得增加는 그 地域이 達成하려는 가장 重點的인 經濟 目標일 것이기 때문이다. 따라서 전체적인 所得水準 下落策을 講究할 수는 없다. 그렇지만 地域間 또는 個人間的 所得隔差는 人爲的 調整策의 講究로 解決할 수 있을 것이다.

人口, 所得, 土地面積을 政策目標로 하는 地價上昇 壓力的 緩和對策 가운데서 가장 重點을 두어 그 效果를 期待할 수 있는 것은 土地面積에 관한 對策이다. 여기서의 土地面積은 단순히 土地의 水平的인 面積뿐만 아니라 立體的인 施設物들이 갖는 面積을 전부 包含하는 概念이다. 土地面積을 政策目標로 하는 地價上昇 壓力的 緩和對策은 供給의 側面에서 보면 國土의 擴張, 經濟的 土地供給(開墾 및 用度轉換), 土地의 立體的인 利用增進, 값싼 土地의 大量供給과 그 管理 등을 들 수 있다. 需要의 側面에서 볼 때에는 投機的 土地保有의 抑制 裝置를 마련하여 施行하는 것을 들 수 있다. 地價上昇壓力 抑制策에 있어서는 土地面積을 政策目標로 하는 것이 바람직하다고 할 수 있으며 長期的인 對策으로서는 값싼 土地의 大量供給을 들 수 있다.

이와 같은 점을 고려하여 農地價格의 安定을 위한 農地價格政策方向은 다음의 2가지로 要約할 수 있다.

첫째, 農地의 需給調整과 統制를 통한 農地價格 安定 誘導이다. 이를 위해서는 土地公概念 導入이 필요하며, 土地公概念 導入에 의해 非農業部門의 農地에 대한 需要와 投機를 抑制할 수 있다.

둘째, 農地價格의 評價方法 改善이다. 이를 위해서는 農地價格의 評價模型 樹立과 多元化되어 있는 農地價格體系의 統一 및 農地價格 評價 專門機構를 設置하여야 한다.

第7章

要約 및 結論

1960年代末 이후 우리나라는 高度經濟成長에 따른 産業化 및 都市化가 일어났다. 이러한 産業化와 都市化는 土地需要를 크게 增加시켜 그 結果로 地價의 上昇을 초래하였으며 이로 인해 土地는 投機의 對象이 되는 등으로 인해 많은 問題點을 제기하여 왔다.

이에 本 研究는 土地資源의 效率的 利用뿐만 아니라 正常的인 農業發展을 위해 地價形成의 過程과 그 要因을 分析함으로써 地價體系를 確立하고 適正地價가 形成될 수 있는 方案을 摸索하는데 필요한 기초자료를 제공하려는 것이 주된 目的이다.

1. 우리 나라의 地價體系

우리 나라의 現行 公法上的 地價體系는 크게 課稅時價標準額, 基準地價, 基準時價, 土地時價로 4元化되어 있다. 일반적으로 우리 나라에서 公法上的 地價는 廣意로는 課稅時價標準額, 基準地價, 基準時價, 土地時價를 의미하며 狹意로는 課稅時價標準額과 基準地價만을 의미한다.

課稅時價標準額은 地方稅法 第111條의 規定에 의해 취득세, 등록세,

재산세, 도시계획세 등 地方稅의 과세 표준으로 삼기 위하여 정해 놓은 土地價格으로 內務部(地方自治團體)가 運用하고 있다.

基準地價는 國土利用管理法 第 29 條에 의하여 地價의 적정한 維持와 國土利用의 증진을 도모하기 위하여 필요한 일정지역에 대해 地價를 調査하여 評價함으로써 公益事業 수행으로 인해 발생하는 地價暴騰의 防止하는데 目的이 있는 地價로서 建設部가 運用하고 있다.

基準時價는 所得稅法 第 23 條에 의하여 양도소득세, 상속세, 증여세 등 國稅의 부과와 投機抑制를 하는데 目的이 있는 地價로서 國稅廳이 運用하고 있다.

土地時價는 鑑定評價에 관한 法律 第 13 條 및 第 14 條에 의하여 정부의 조세부과, 재산의 매입·처분 또는 재평가, 기타 필요에 의하거나 금융기관, 보험회사, 신탁회사, 기타 이에 준하는 기관이 대출 또는 재평가를 위하여 동산, 부동산, 기타 재산의 경제적 가치를 판단하여 그 결과를 가액으로 표시한 것을 말하며 이의 運用은 韓國鑑定院이 行하고 있다.

그밖에 공법상 사용되고 있는 地價는 앞에서 논한 가격을 이용하여 결정하는 보상가격, 입찰가격, 불하가격, 부담금징수를 목적으로 하는 가격 등이 있다. 그러나 각 도시의 도로수익자 부담금 징수를 위한 條例에서 보면 토지가격의 산정에서 감정가격, 국세청 기준시가 등에 의하는 등 적용에서 일정기준을 갖추지 못하고 있다. 통상 우리가 이용하고 있는 공법상 지가는 이와같이 4 가지로 분류를 할 수 있으나, 일반 토지시장에서는 실제 거래가 행해지는 市場價格(Market Value)이 사용되고 있다.

우리 나라의 公法的 地價는 다음과 같은 短點을 가지고 있다.

첫째, 課稅時價標準額은 實勢地價의 現實化率이 40% 이내로 매우 낮으며 또한 地域別로 筆地別로 現實化率이 不均衡하다.

둘째, 基準地價의 경우 표준지 선정 기준을 단위당 면적의 地目中心으로 하고 있어 標準地數가 증가함에도 불구하고 대표성을 확보하기 곤란하며, 또한 不定期的으로 대상지역을 임의 선정함으로써 一定地域에 대한 一過性 價格指標에 不過하다.

셋째, 基準時價는 局地的 限時的 性格을 가지며 特定地域 告示를 前後한 課稅額의 差異로 均衡性을 阻害하고 있다.

넷째, 土地時價는 不定期的 評價라는 점과 農村地域의 農耕地 및 林野 등에 대한 基準價格이 없다.

以上에서 살펴본 바와 같이 우리나라의 公法的 地價體系는 部處마다 地價의 評價目的, 基準, 方法 및 評價者 등이 상이하여 同一한 土地가 각각 相異한 地價를 가지는 것이 큰 問題點이 되고 있다.

이에 따라 政府에서는 多元化되어 있는 地價體系를 一元化하기 위하여 1989年 3월에 “地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律”을 制定하였다. 同法の 制定으로 現在 4元化되어 있는 地價를 “公示地價”로 統合한 것이다. 이러한 “公示地價”는 建設部에서 관리하며 현재 國稅廳에서 運用하고 있는 基準時價(實際去來價格의 80% 수준임)로 現實化할 계획이다. 그러나 실제로는 同法の 施行令이 아직까지 制定되지 않아 현재 施行을 하지 못하고 있다. 앞으로 同法이 施行될 경우 ① 正當한 報償을 實現하고, ② 課標를 現實化하고, ③ 開發利益金의 算定을 可能하게 하는 등의 效果가 있을 것이다.

2. 우리 나라의 土地價格 實態

2.1 全國平均地價

全國平均地價 變動을 보면 1974년에 비해 1988년에는 地價指數가 6大都市地域에서는 17倍, 中小都市地域에서는 11倍, 農村地域에서는 7倍로 上昇하여 1974년부터 1988年 사이에 地價指數는 全國平均으로 11倍의 上昇을 보였다. 따라서 1974~1988年 期間의 年平均 全國平均地價上昇率은 19.0%에 달하였다. 全國平均地價는 1975年 이후 크게 上昇하기 시작하였는데 1975年 이후 1978年 8.8措置를 고비로 하여 그 이후부터 1982년까지 安定勢를 維持하였다. 그 후 1982年 下半期 부터 首都圈을 비롯한 大田市 등 中部圈 地域에서 다시 큰 幅으로 上昇하기

시작하였으며 1983年 下半期부터 土地去來申告制의 實施 등 不動產投機抑制對策으로 1984年부터 1986年 上半期까지 安定勢를 維持하였다.

1986年 下半期부터 地價는 다시 上昇趨勢를 보이고 있으며, 특히 1988년에는 큰 폭으로 上昇하였다. 또한 地域別 地價上昇率은 6大都市地域이 가장 높고, 다음으로 中小都市地域이며, 農村地域이 가장 낮았다.

2.2 畚地價

畚地價의 變動을 보면 1974년에 비하여 1988년에는 畚地價指數가 全國 平均으로 14倍의 上昇을 보였다. 이를 地域別로 보면 1974년에 비해 1988년에는 畚地價指數가 6大都市는 28倍, 中小都市는 14倍, 農村地域은 6倍가 上昇하였다. 따라서 1974~1988年期間의 年平均 全國平均畚地價 上昇率은 22.0%에 달하였다. 畚地價는 1978년까지 급속한 上昇을 보이다가 1979년부터 1982년까지 安定勢를 維持하였고, 1986년부터 다시 급속한 上昇을 보여 1988년에는 1987年對比 76.7%의 上昇을 보였다. 地域別 畚地價 上昇率은 1986년까지는 6大都市地域이 가장 높고, 다음으로 中小都市, 農村地域의 順序로 나타났다. 그러나 1987年 이후의 畚地價 上昇率은 中小都市地域이 가장 높고, 다음이 6大都市이며, 農村地域이 가장 낮았다. 이러한 現象은 農村工業化施策에 따른 農工團地造成의 影響으로 보인다.

다음으로 年度別로 畚地價의 變動을 보면 畚地價 上昇率이 가장 높았던 해는 1988年の 76.7%이며, 가장 낮았던 해는 1980年の 5.6%로 나타났다.

2.3 田地價

田地價의 變動에 대해 1974年 對比 1988年の 田地價指數를 보면 6大都市에서는 31倍, 中小都市에서는 16倍, 農村地域에서는 8倍가 上昇하여 全國平均 田地價指數는 15倍의 上昇을 보였다. 따라서 1974~1988年 期間의 年平均 全國平均 田地價 上昇率은 22.9%에 달하였다. 특히 1988년에는 田地價 上昇率이 前年對比 68.3%로서 가장 크게 상승

하였으며 가장 낮게上昇한 해는 1982 年の 4.6%였다.

田地價의 年度別 變動趨勢는 畚地價와 類似하며 또한 地域別 田地價의 上昇率도 畚과 類似하다. 즉 1987 年 이후의 田地價 上昇率은 畚地價 上昇率과 같이 中小都市地域이 가장 높고, 다음이 6 大都市이며, 農村地域이 가장 낮았다.

2.4 林野地價

林野의 地價指數는 1974 年 對比 1988 年에는 6 大都市에서는 21 倍, 中小都市에서는 10 倍, 農村地域에서는 10 倍가 上昇하여 全國平均 林野地價指數는 12 倍가 上昇하였다. 이에 따라 1974 ~ 1988 年 期間의 年平均 全國平均 林野地價의 上昇率은 19.9%에 달하였다. 地域別 林野價格의 上昇率은 1975 年에는 農村地域, 1976 年에는 中小都市地域, 1977 ~ 1986 年 期間에는 6 大都市地域, 그리고 1987 年 이후에는 다시 農村地域이 各各 가장 높게 나타났다. 특히 1988 年에는 林野地價의 上昇率이 前年 對比 51.5%의 上昇率을 보여 가장 높았으며 林野地價 上昇率이 가장 낮았던 해는 1982 年の 4.7%였다. 최근에 農村地域의 林野價格이 크게 上昇하는 것은 農村地域의 農工地區開發과 工業團地造成 등의 영향으로 보인다.

2.5 垡地地價

垡地의 地價指數는 1974 年 對比 1988 年에는 6 大都市地域에서 14 倍, 中小都市地域에서 13 倍, 農村地域에서 9 倍의 上昇을 보여 全國平均 垡地地價는 13 倍가 上昇하였다. 이에 따라 1974 ~ 1988 年 期間의 年平均 全國平均 垡地地價의 上昇率은 21.3%에 달하였다.

地域別 垡地價格의 上昇率은 1975 年에는 農村地域, 1976 年에는 中小都市, 1977 ~ 1980 年 期間에는 6 大都市地域, 1981 年에는 中小都市, 1983 ~ 1985 年 期間에는 6 大都市地域, 1986 年 이후에는 中小都市地域이 各各 가장 높게 나타났다. 한편 年度別로 垡地地價의 變動을 보면 上昇率이 가장 높았던 해는 1978 年の 59.1%이며, 가장 낮았던 해는

1982 年の 5.6 %로 나타났다.

2.6 地價와 物價의 比較

地價變動率을 都賣物價水準과 比較하여 보면 1975 ~ 1988 年 期間 中 年 平均 都賣物價上昇率은 10.4 %인데 비하여 平均地價 및 畚과 田의 地價 上昇率은 각각 19.0 %, 22.0 % 및 22.9 %에 달하여 物價보다 2 倍가 높은 上昇率을 보이고 있다. 1975 ~ 1987 年 期間中 1978 年 8.8 措置 直後인 1979 ~ 1981 年 期間을 제외한 全期間에 걸쳐 地價上昇率이 物 價上昇率을 上廻하였으며, 1979 ~ 1987 年 期間에는 物價上昇率이 地價上 昇率을 上廻하였다.

3. 收益地價와 現實地價의 比較

耕地規模에 따른 階層間的 收益地價와 現實地價는 다음과 같은 경향을 보이고 있다.

첫째, 農地의 收益地價는 1976 年까지는 0.5 ha 未滿의 小農層 일수록 높았으나 1977 年부터 1982 年까지는 0.5 ~ 1.0 ha 및 1.0 ~ 1.5 ha의 中 農層이 높고, 1983 年 이후는 中農層과 大農層이 平準化를 보이고 있는데 1983 年 이후는 中大農層의 收益地價가 小農層 보다 높다. 또한 1964 ~ 1988 年 期間의 收益地價는 小農層 보다 大農層이 크게 상승한 것으로 나타났다.

둘째, 農地의 現實地價는 1966 年까지는 1.0 ha 以上の 中大農層이 0.5 ha 未滿의 小農層보다 높았으나 1967 年 以後에는 1978 年을 제외하고는 小農層이 中大農層 보다 높다. 또한 1964 ~ 1988 年 期間의 現實地價는 收益地價의 경우와 같이 小農層 보다 大農層이 크게 상승한 것으로 나타났다.

셋째, 都市近郊地帶에서는 農地의 現實地價가 收益地價보다 높다.

1988 年の 경우 都市近郊地帶의 現實地價는 收益地價의 1.5 倍로 나타났다

넷째, 平野地帶에서는 都市近郊地帶와 마찬가지로 農地의 現實地價가

收益地價보다 높게 나타났다. 1988 年の 경우 平野地帶의 現實地價는 收益地價의 1.4 倍로 나타났다.

다섯째, 中間地帶에서는 1983 年 以後 1987 年度만 現實地價가 收益地價보다 낮았을 뿐 나머지 年度는 現實地價가 收益地價보다 높게 나타났다. 1988 年の 경우 中間地帶의 現實地價는 收益地價의 1.3 倍로 나타났다.

여섯째, 山間地帶에서는 1983 年 以後 1984 年과 1987 年에는 現實地價가 收益地價보다 낮았을 뿐 나머지 年度는 現實地價가 收益地價보다 높게 나타났다. 1988 年の 경우 山間地帶의 現實地價는 收益地價의 1.05 倍로 나타나 兩者가 거의 비슷한 수준이었다.

4. 農地價格 形成

本 分析에서는 土地價格 形成要因 가운데서 計量化 가능한 一般的 要因에 속하는 經濟的 要因을 중심으로 분석을 試圖하였다. 따라서 農地價格形成에 대한 分析結果는 다음과 같다.

첫째, 農地價格과 각 獨立變數間의 相關係數는 耕地價格과 田 價格의 경우는 非農業部門附加價值生産額이 가장 크지만, 畜 價格의 경우는 農業部門附加價值生産額이 가장 큰 相關關係를 갖는 것으로 나타났다.

둘째, 農地收益의 騰落에 따라 農地價格도 騰落한다.

셋째, 利率의 騰落에 反比例해서 農地價格은 增減한다.

넷째, 農地의 他目的 轉用的 增減에 따라 農地價格도 騰落한다.

다섯째, 農地造成面積이 增加하면 즉 農地의 供給이 增加하면 農地價格은 下落할 것으로 豫想하였으나 分析結果는 그렇지 않은 것으로 나타났다.

5. 農地價格政策의 方向

農地價格上昇의 效果는 肯定的인 측면과 否定的인 측면이 있다. 그러면 農地價格政策은 農地價格의 上昇에 대해 어떤 대책을 취해야 할 것인가? 經濟構造에서 農業部門이 매우 중요한 產業이기 때문에 農業生

産이 萎縮되지 않도록 하는데 農地價格政策의 焦點을 두어야 하는바 그것은 곧 農地價格의 安定이다. 農地價格의 安정을 위한 農地價格政策 方向은 다음과 같은 것을 들 수 있다.

첫째, 農地의 需給調整과 統制를 통한 農地價格 安定誘導이다. 이를 위해서는 土地公概念 導入이 필요하며 이에 의해 農地의 非農業部門需要 및 投機를 抑制할 수 있다.

둘째, 農地價格의 評價方法 改善이다. 이를 위해서는 農地價格의 評價模型樹立, 多元化되어 있는 農地價格體系를 一元化 및 農地價格 評價專門機構의 設置가 필요하다.

지금까지 農地價格 形成에 대해 考察해 보았다. 本 研究의 주된 研究目的인 地價形成 要因의 分析이 資料의 不充分으로 未盡하였는데 이는 앞으로 補完해야 할 것으로 생각한다. 특히 最近의 地價暴騰과 더불어 地價問題에 대한 보다 넓고 깊은 研究가 앞으로 이루어져야 할 것이다.

參 考 文 獻

1. 地價資料

가. 國 內

- 朴基赫, 韓雄斌, 李氣鴻, 朴振煥, 韓基春, 「韓國 農地制度 研究報告書」, 韓國土地經濟研究所, 1966. 7.
- 蘇淳烈A, “農地價格에 關한 研究: 全北地域의 事例 研究를 中心으로,” 서울大學校 碩士學位論文, 서울大學校 大學院, 1983. 2.
- _____ B, “農地價格에 關한 理論的 解明,” 「全北大學校論文集: 人文社會科學篇」, 第25輯, 全北大學校, 1983. 8, pp. 389 ~ 400.
- 蘇淳烈, “日帝下『土地調查事業』에 있어서 地價算定의 問題에 關하여,” 「全北大學校 農大論文集」, 第17輯, 全北大學校, 1986. 2, pp. 173 ~ 188.
- 蘇淳烈, “農地價格의 形成論理(1928 ~ 1943),” 「全北大學校 農大論文集」, 第19輯, 全北大學校, 1988. 2, pp. 179 ~ 191.
- 孔大植, 「都市土地經濟論」, 汎論社, 1985. 2. 15.
- 李正典, 「土地經濟論」, 博英社, 1988. 8. 20
- 全太甲, 「農業經濟學」, 裕豐出版社, 1986. 9.
- 金文植, 「農業經濟學」, 서울大學校 出版部, 1986. 3
- 朱奉圭C, 「現代土地經濟論」, 博英社, 1988. 9. 10.
- _____, “農地價格 變動에 關한 究明: 1975 ~ 1980 年을 中心으로,” 「서울大學校 農業研究」, 第9卷 第2號, 서울大學校 農科大學, 1984. 12, pp. 55 ~ 63.

- 朱泰圭, “農地轉用과 農地投機規制의 政策課題,” 「經濟論集」, 第 29 卷 第 3 號, 서울大學校 經濟研究所, 1985. 9, pp. 311 ~ 321.
- _____, “農地轉用に 따른 地價變化 究明,” 「農業政策研究」, 第 13 卷 第 1 號, 韓國農業政策學會, 1986. 12, pp. 1 ~ 10.
- _____, A, “地價安定과 土地開發利益還收에 관한 研究,” 「農業經濟研究」 第 28 輯, 韓國農業經濟學會, 1988. 2, pp. 1 ~ 9.
- _____, B, “農地價格의 變動 內容에 관한 研究 (1980 ~ 1986),” 「서울大農學研究誌」, 第 13 卷 第 2 號, 서울大學校 農科大學, 1988. 12, pp. 73 ~ 80.
- 李英俠, 「韓國近代土地制度史研究」, 普文閣, 1968. 6. 20.
- 黃明燦(編), 「土地政策論」, 경영문화원, 1985. 4.
- 朴振煥, “地價와 小農構造,” 「農業經濟研究」, 第 26 輯, 韓國農業經濟學會, 1985. 12, pp. 1 ~ 18.
- 金聖昊, 「農地所有制度에 관한 調查研究」, 韓國農村經濟研究院, 1983. 12.
- _____, 「農地制度 및 農地保全에 관한 調查研究」, 韓國農村經濟研究院 1984. 12.
- 金聖昊, 金正夫, 金正鎬, 「農地制度 및 農地保全에 관한 調查研究」, 研究報告 135, 韓國農村經濟研究院, 1986. 12.
- 金聖昊 外, 「農地賃貸借慣行總覽(總括篇)」, 農林水産部·韓國農村經濟研究院, 1988. 3.
- 金聖昊 外, 「農地改革史研究」, 韓國農村經濟研究院, 1989. 12.
- 朴炳元, 「農地制度의 土地政策의 定立方向」, 農業經濟研究報告 94, 國立農業經濟研究所, 1978. 3.
- 金沄根, “우리나라 農地 賃貸借 制度改善에 관한 研究,” 高麗大學校 博士學位論文, 高麗大學校 大學院, 1985. 12.
- 金鉉玉, “우리나라 財産稅에 있어서 地價稅(Site Value Tax)의 適用 可能性에 관한 研究,” 碩士學位論文, 서울大學校 環境大學院, 1987. 1.

- 農協中央會 調查部, 「農地所有 및 利用에 관한 調查研究: 部落事例를 中心으로」, 調查資料 86 - 4, 農協中央會調查部, 1986. 12.
- 農協中央會 調查部, “日本: 1988 年度 農地價格動向,” 「농협조사월보」, 1989. 7, 1989. 7, pp. 63 ~ 69.
- 農協中央會, 「감정업무자료: 토지시가」, 農協中央會, 1984. 8.
- 國立農業經濟研究所(譯), 「日本農業의 地價問題」, 農業經濟研究資料 第 39 號, 國立農業經濟研究所, 1977. 2.
- 朝鮮總督部 臨時土地調查局, 「朝鮮土地調查事業報告書」, 凸版印刷株式會社, 東京, 大正 7 年 10 月.
- 朝鮮殖產銀行 鑑定部, 「全鮮畚田賣買價格及收益調」, 2 回, 3 回, 4 回, 5 回, 6 回, 8 回, 12 回, 16 回, 朝鮮殖產銀行, 昭和 5 年~昭和 18 年.
- 土地賃貸價格 調查概要 編纂委員會, 「土地賃貸價格調查概要」, 光州稅務監督局, 昭和 18 年 3 月.
- 和田一郎, 「朝鮮土地地稅制度調查報告書」, 宗高書房, 東京, 昭和 42 年 4 月 覆刻.
- 韓國鑑定院, 「全國 都市地域 土地市價 調查表」, 1989. 4. 1.
- 農林部, 「農家經濟調查 및 農產物生產費調查 結果報告」, 1963, 1964, 1968 ~ 1972.
- , 「農家經濟調查 및 結果報告」, 1965.
- 農林水產部, 「農家經濟·農產物生產費·糧穀消費量 調查結果報告」, 1987 ~ 1989.
- 農水產部, 「農家經濟調查 및 農產物生產費調查 結果報告」, 1973.
- , 「農家經濟調查 結果報告」, 1974 ~ 1982.
- , 「農家經濟·農產物生產費·糧穀消費量 調查結果報告」, 1983 ~ 1986.
- , 「農產物生產費調查 結果報告」, 1978 ~ 1982.
- 建設部, 「國土利用에 관한 年次報告書」, 1983 年度, 1989 年度.
- 韓國土地開發公社, 「土地統計便覽」, 1987 年版, 1988. 1.

韓國土地開發公社，「韓國土地開發公社의 機能과 役割」，1988.

4. 外 國

杉本正幸，「農地價格論」，巖松堂書店，東京，昭和 14 年 4 月。

近藤康男（編），「土地問題：農政の焦點」，日本農業年報 第 XV 集，
御茶の水書房，1966. 11.

近藤康男，「近藤康男著作集」，第 12 卷，農山漁村文化協會，東京，
昭和 50 年 5 月。

近藤康男，「近藤康男著作集」，第 2 卷，農山漁村文化協會，東京，
昭和 51 年 12 月。

近藤康男（編），「農業土地政策論」，澤村康（著），昭和前期 農政經濟
名著集 8，農山漁村文化協會，東京，昭和 54 年 9 月。

近藤康男，大内力（編），「農用地確保と國土政策」，日本農業年報
第 29 集，御茶の水書房，東京，1981. 9. 14.

篠原泰三（編），「農業土地資本の研究」，東京大學出版會，東京，1973.
5. 30.

武部隆，「現代農地經濟論」，ミネルヴァ書房，東京，1984. 10.

梶井功，“農地流動化と價格水準，”「農業構造問題研究」，1983 年
第 1 號，農政研究センター，昭和 57 年 12 月，pp. 95～113.

梶井功，「土地政策と農業」，今日の農業問題 6，家の光協會，東京，
昭和 58 年 4 月 14 日。

田山輝明，“農地價格の評價に關する法制度，”「現代土地法の研究(下)：
ヨーロッパの土地法」，渡邊洋三，稻本洋助（編），岩波書店，
東京，pp. 537～591.

藤谷築次（編），「農業政策の課題と方向」，現代農業政策論 3，家の光協會
東京，昭和 63 年 6 月 1 日。

白川清，「農業經濟の價格理論：農產物，農地，自家勞動價格形成の基礎理
論」，御茶の水書房，東京，1963. 1. 15.

- 山崎義三郎，「土地問題と土地政策」，ミネルヴァ書房，1972. 5.
- 清水良平，“農業生産要素の構造的變動，”「インフレーションと日本農業」，加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 29～57.
- 兒玉守二，“農地價格の高騰と農家労働力の就業變化，”「インフレーションと日本農業」，加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 59～82.
- 黒岩和夫，“地價上昇と農地の轉用，”「インフレーションと日本農業」，加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 83～97.
- 森島賢，“一般農業の投入物價格と生産費，”「インフレーションと日本農業」加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 119～132.
- 土屋圭造，“農産物價格，農地價格と食糧増産，”「インフレーションと日本農業」，加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 197～209.
- 土屋圭造，「日本農業經濟論」，日本評論社，東京，1978. 1. 30.
- 頼平，“農地價格の決定要因，變動要因に関する實證的研究，”阪本楠彦（編），「土地價格論」，昭和後期 農業問題論集 8，農山漁村文化協會，東京，昭和 57年 7月 20日，pp. 175～198.（「土地と農業」，第1號，全國農地保有合理化協會，1972. 9.）
- 頼平，“農業經營と農家經濟，”「インフレーションと日本農業」，加藤讓，荏開津典生（編），東京大學出版會，東京，1978. 1，pp. 23～248.
- 頼平，稻本志良，“自作耕地價格の變動要因分析，”「農林業問題研究」，第16號，第4卷，第4號，關西農業經濟學會，富民協會，1968. 12，pp. 11～19.
- 若木札，“收用地價格の決定，”「農林業問題研究」，第21號，第6卷，

- 第1號，關西農業經濟學會，富民協會，1970. 3. pp. 45 ~ 47.
- 伊東勇夫，“改革後の世代形態と農地價格，”吉村正晴，都留大治郎（編）「經濟發展と小農法則」，御茶の水書房，東京，1968. 3. 30. pp. 171 ~ 205.
- 坂下明彦，“十勝畑作地帯における農地市場の性格と中農層の形成：戦間期な對象として，”「農經論叢」，第43集（農學部記要別冊），北海道大學農學部，1987. pp. 1 ~ 23.
- 伊藤房雄，天間征，“農地賣買と稻作収益性：農家の危険回避行動，”「農經論叢」，第43集（農學部記要別冊），北海道大學農學部，1987. pp. 47 ~ 64.
- 西村康哉，“なぜ地價は上がるのか：狂亂地價のメカニズム，”「農業と經濟」，緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月 pp. 6 ~ 13.
- 小倉武一，“現代農地問題の總括，”「農業構造問題研究」，1983年第1號農政研究センター，昭和57年12月，pp. 58 ~ 75.
- 島本富夫，“開發地域と不況地域の農地・地價問題，”「農業と經濟」，緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月，pp. 22 ~ 31.
- 岩田可治，“地價動向の地域分析，”「農業と經濟」，緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月，pp. 14 ~ 21.
- 岩田規久男，“地價と借地權はどのように形成されるか，”「農業と經濟」緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月，pp. 66 ~ 73.
- 石井啓雄，“農地價格と小作料はどのように形成されるか，”「農業と經濟」，緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月，pp. 74 ~ 83.
- 新行革審，“當面の地價等土地對策に関する答申，”「農業と經濟」，緊急臨時増刊號，富民協會，毎日新聞社，昭和62年12月，pp. 159 ~ 165.

- 石黒重明, “地價に關する若干の問題點,” 「農業總合研究」, 第13卷 第1號, 農林省農業總合研究所, 昭和34年1月, pp.179~196.
- 小林弘明, “農地轉用の供給關數分析,” 「農業總合研究」, 第38卷 第1號 農業總合研究所, 昭和59年1月, pp.71~104.
- 磯邊俊彦, “農地價格の形成(一),” 「農業總合研究」, 第24卷 第4號, 農業總合研究所, 昭和45年10月, pp.25~84.
- _____, “農地價格の形成(二):アメリカ農業における生産力競争と地代變動,” 「農業總合研究」, 第25卷 第3號, 農業總合研究所, 昭和46年7月, pp.41~143.
- _____, 「日本農業の土地問題:土地經濟學の構成」, 東京大學出版會, 東京, 1985.
- 田畑保, “土地問題,” 「日本農業論」, 磯邊俊彦, 常盤政治, 保志恂(編) 有斐閣, 東京, 昭和61年2月, pp.79~88.
- 宮崎猛, 「小作料の經濟學」, 富民協會, 東京, 昭和60年11月20日.
- 宮崎猛, “水田農業の展開と地代・地價問題,” 農林業問題研究, 第23卷 第4號(第89號), 關西農業經濟學會, 富民協會, 1987.12, pp.11~19.
- 宮崎猛, Keshav Lall Maharjan, “土地改良による農地價格形成要因に關する分析,” 「農業經濟研究」, 第60卷 第3號, 日本農業經濟學會, 岩波書店, 1988.12, pp.178~188.
- 谷本一志, “地價と離作補償にみる耕作權對價,” 「農業經濟研究」, 第60卷 第3號, 日本農業經濟學會, 岩波書店, 1982.3, pp.178~188.
- 仙田久仁男 A, “都市近郊農地の價格形成に關する一考察:農業側からの理論的接近,” 「農林業問題研究」, 第11卷 第1號(第39號), 關西農業經濟學會, 富民協會, 1975.3, pp.36~42.
- 仙田久仁男 B, “農地價格の理論的諸問題,” 「農業經濟研究」, 第44卷 第4號, 日本農業經濟學會, 岩波書店, 1973.3, pp.188~194.
- 田代隆(編), 「土地經濟論」, 御茶の水書房, 東京, 1980.2.25.

- 阪本楠彦（編），「土地價格論」，昭和 後期 農業問題論集 8，農山漁村文化協會，東京，昭和 57年 7月 20日
- 阪本楠彦（編），「土地價格の總合的研究」，農林統計協會，東京，昭和 59年 2月 25日。
- 阪本楠彦，「土地價格法規の研究」，未來社，東京，1958.10.5.
- 阪本楠彦，“地價政策論の現段階的意義，”「農業經濟研究」，第33卷 第4號，農業經濟學會，岩波書店，1962. 7, pp.265～279.
- 川邊信雄（編譯），「農地のキャピタル・ゲインと農業：アメリカの事例」のびゆく農業 559，農政調査委員會，東京，1980. 1. 10.
- 中村廣次，“農地價格の動向，”「長期金融」，第7號，農林漁業金融金庫東京，1966. pp.72～80.
- 伊豆宏，“地域構造と地價變動，”伊豆宏（編），「地域經濟と地價の長期豫測：計量モデルによる分析とその手法」，ぎょうせい，東京，昭和 51年 6月 20日，pp.341～388.
- 早川和男，「土地問題の政治經濟學：市民のための空間をもとめて」，東洋經濟新報社，東京，昭和 52年 11月 8日。
- 新澤嘉芽統，華山謙，「地價と土地政策」，岩波書店，東京，1976.4.8.
- 脇田武光，「都市土地經濟論」，大明堂，東京，1979.2.16.
- 田中啓一，「土地と經濟學」，講談社，昭和 53年 2月。
- 裕正夫，「農業經濟學原理」，日本評論新社，東京，昭和 30年 3月 25日
- 野口悠紀雄，“土地課稅の經濟效果，”一橋大學 一橋學會（編集），「一橋論叢」，第88卷 第3號，日本評論社，昭和 57年 9月 1日，pp.303～318.
- 農業基盤整備水準研究會（編），「我が國における農地の實態」，大成出版社，1977.6.10.
- 全國農地保有合理化協會，「土地と農業」，No.9，全國農地保有合理化協會，東京，1978.
- 全國農業會議所，「田畑買賣價格累計年統計」，調查研究資料，第120號，全國農業會議所，1975年 3月。

- 林炳潤，「植民地における商業的農業の展開」，東京大學出版會，東京，1971. 7. 10.
- 林英彥，「規定地價評論」，「臺灣土地金融 季刊」，第 22 卷 第 1 期，臺灣土地銀行 研究室，中華民國 74 年 3 月 (1985)，pp. 23 ~ 40.
- 殷章甫，「農地規定地價對農業經濟之影響」，「農業經濟」，第 27 期，國立中興大學 農學院 農業經濟研究所，中華民國 69 年 6 月 (1980)，pp. 1 ~ 34.
- 蘇志超，「臺灣農地價值之分析」，「臺灣農業發展論文集」，聯經出版事業公司，中華民國 75 年 元月，pp. 557 ~ 588.
- 許文昌，「析論地價高漲及其對策」，「地政論壇」，第 10 期，國立政治大學 地政研究所，中華民國 77 年 5 月 (1988)，pp. 59 ~ 65.
- 林元興，「不動產仲介市場之經濟分析」，「臺灣土地金融」，第 26 卷 第 2 期，臺灣土地銀行，中華民國 78 年 6 月，pp. 65 ~ 81.
- Lee, Jung-Hwan, "Farm Technological Change and Farm Land Prices : Postwar Japan," 「農業論叢」，第 36 集 (農學部紀要 別冊) 北海道大學 農學部，1980, pp. 156 ~ 179.
- Clark, Colin, *The Value of Agricultural Land*, Pergamon Press Ltd., 1973.
- Phipps, Tim T., "Land Prices and Farm-Based Returns," *American Journal of Agricultural Economics*, American Agricultural Economics Association, November 1984, pp. 422 ~ 429.

2. 地代資料

가. 國 內

- 金俊輔，「土地問題와 地代理論 : 農地改革의 現代史的 意義」，한길사，1987. 11. 25.

- 金俊輔, “農地改革의 地代史的 論理: 特히 日帝下の 土地調査事業,”
 學術院論文集(人文·社會科學篇), 第13輯, 大韓民國 學術院,
 1974. 9, pp.163 ~ 175.
- _____, 「經濟學基礎論考」, 高麗大學校出版部, 1986. 6. 10.
- 金澤夏樹, 「농업경영학 강의」, 신동완, 강경선(譯), 풀빛, 1985.
 10. 25.
- 朱宗桓, “利潤의 範疇와 地代의 範疇: 金容燮 教授와 金俊輔, 教授의
 所論에 對한 批判的 考察,” 「農業經濟研究」, 第15輯, 韓國
 農業經濟學會, 1973. 12, pp.1 ~ 12.
- 李希燦, “農地賃貸借의 性格과 經濟效率에 關한 研究: 賃借料 決定方法
 別 賃貸借形態를 中心으로,” 高麗大學校 碩士學位論文, 高麗大
 學校大學院, 1984. 12.
- 金厚根, “農地流動과 賃借料 形成에 關한 研究: 慶南의 3個 水稻作 地
 域을 中心으로,” 東國大學校 博士學位論文, 東國大學校大學院,
 1986. 12.
- 칼·마르크스, 「잉여가치학설사」, (“자본론” 제4권, 제2부),
 이성과 현실, 1989. 1.
- 林克采, “地代論と價值法則: 日本における論爭を中心として,” 「普專學
 會論集」, 第2輯, 普成專門學校 研究年報, 普成專門學校, 普專
 學會, 1935. 11. pp.269 ~ 371.

나. 國 外

- 玉城哲, 「灌溉農業の地代構造」, 日本の農業 76, 農政調査委員會, 東京,
 昭和 46年 7月 26日.
- 久留島陽三, 「地代論研究」, ミネルヴァ書房, 東京, 昭和 47年 11月
 30日(1972).
- 黑河功, “北海道稻作地帯における農地流動化の様相: 空知雨龍町を事例と
 して,” 「農經論叢」, 第43集(農學部記要 別冊), 北海道大學
 農學部, 1987, pp.65 ~ 81.

- 平田清明, “分割地所有と地代範疇: 分割地所有の地代論的研究のために,” 「變革期における地代範疇」, 山田盛太郎(編), 岩波書店, 東京, 1956. 9. 27, pp. 269 ~ 288.
- 白川清, 「價值法則と地代」, 御茶の水書房, 東京, 1960. 2. 25.
- 花田仁伍, 「農産物價格と地代の理論: 農業問題序説」, ミネルヴァ書房, 東京, 1985. 1. 25.
- 花田仁伍, “資本蓄積と農産物價格問題,” 「經濟發展と小農法則」, 吉村正晴, 都留大治郎(編), 御茶の水書房, 東京, 1968. 3. 10, pp. 25~109.
- 田代隆, “小農における地代,” 「經濟發展と小農法則」, 吉村正晴, 都留大治郎(編), 御茶の水書房, 東京, 1968. 3. 10, pp. 110 ~ 141.
- 京都府 農地行政史 編纂委員會, 「京都府における農地政策の展開と土地問題」, 京都府農業會議, 法律文化社, 京都, 1981. 3.
- 小池基之, 「地主制の研究: 農地改革後における日本農業構造の分析」, 有斐閣, 東京, 昭和 32年 7月 30日.
- 小池恒男, 「集團の土地利用形成の條件: 小土地所有再生の實證的・理論的検討」, 農林統計協會, 東京, 昭和 58年 4月 25日.
- 大島清, 「農業問題序説」, 時潮社, 東京, 昭和 34年 11月 1日.
- 大内力, 「地代と土地所有」, 東京大學出版會, 東京, 1979. 9. 25.
- 渡邊兵力, “土地問題諸相,” 「農業總合研究」, 第29卷 第4號, 農業總合研究所, 昭和 50年 10月, pp. 73 ~ 90.
- 磯邊俊彦, “農地賃貸借をめぐる勞賃と地代,” 「農業總合研究」, 第36卷 第3號, 農業總合研究所, 昭和 57年 7月, pp. 1 ~ 43.
- 加藤辰夫, “借他料現象と理論的地代: 水田借他料水準の形成をめぐつて,” 「農業經濟研究」, 第52卷 第3號, 日本農業經濟學會, 岩波書店, 1980. 12, pp. 128 ~ 136.
- 大淵素行, “複合生産差額地代第I形態論(1): 二作目〔釀造用大麥: 甜菜(テンサイ=ビート)〕の複合生産における複合生産差額地代第I形態,” 「農林業問題研究」, 第10卷 第1號(第36號), 關西農業經濟學會, 富民協會, 1974. 6, pp. 1 ~ 8.

- 大淵素行，チューネン，エレポー，プリンクマン系列の地代理論に関する若干の考察，「農林業問題研究」，第9巻 第1號（第33號），關西農業經濟學會，富民協會，1973. 3, pp. 28～37.
- 大淵素行，“位置の差額地代第Ⅲ形態の研究，”「農林業問題研究」，第8巻 第2號（第30號），關西農業經濟學會，富民協會，1972. 6, pp. 1～10.
- 大淵素行，“農業における個別資本と差額地代の3つの形態及び特別地代，”「農業經濟研究」，第33巻 第4號，農業經濟學會，岩波書店，1962. 7, pp. 280～300.
- 福井清一，“土地用役市場における親類間取引と刈分小作制度：主體均衡論の視點から，”「農林業問題研究」，第70號，第19巻 第1號，關西農業經濟學會，富民協會，1983. 3, pp. 19～27.
- 福井清一，“社會的相互連關（Social interaction）と刈分小作制度：依頼人・代理人關係の理論（Principal-agent relationship theory）の視點から，”「農業經濟研究」，第55巻 第2號，日本農業經濟學會，岩波書店，1983. 9, pp. 82～87.
- 磯前秀二，“土地改良の經濟效果：東畑〔地代節約〕理論擴張のための例示，”「農業經濟研究」，第55巻 第2號，日本農業經濟學會，岩波書店，1983. 9, pp. 88～94.
- 谷口信和，“東ドイツ農業における土地評價の〔經濟化〕：〔土地利用料〕によせて，”「農業經濟研究」，第55巻 第2號，日本農業經濟學會，岩波書店，1983. 9, pp. 63～73.
- 泉田洋一，“投入-算出の地代分析：スラッフ理論を軸に，”「農業經濟研究」，第48巻 第1號，日本農業經濟學會，岩波書店，1976. 6, pp. 33～36.
- 阪本楠彦，“絶對的な地代，”「農業經濟研究」，第48巻 第1號，日本農業經濟學會，岩波書店，1976. 6, pp. 37～43.
- 宮崎猛，“現代的農地賃貸借における賃勢小作料の經營經濟的形成要因と土地用役市場の特徴，”「農業經濟研究」，第55巻 第1號，日本

- 農業經濟學會，岩波書店，1983. 6, pp.19 ~ 26.
- 宮崎猛，“計劃轉作における農業貸借の實態と小作料の形成要因，”
「農林業問題研究」，第16卷 第2號（第59號），關西農業經濟
學會，富民協會，1980. 6, pp.28 ~ 35.
- 宮崎猛，“都市近郊野菜經營における農地貸借および小作料の實態とその
形成要因，”「農林業問題研究」，第14卷 第3號（第52號），
關西農業經濟學會，富民協會，1978. 9, pp.26 ~ 33.
- 宮崎猛，“蔬菜經濟における土地貸借の成立條件，”「農林業問題研究」
第13卷 第1號（第46號），關西農業經濟學會，富民協會，1977.
3, pp.26 ~ 33.
- 谷本一志，“耕作權對價の史的検討，”「農業經濟研究」，第55卷 第4號
日本農業經濟學會，岩波書店，1984. 3, pp.223 ~ 228.
- 久留島陽三，“經濟成長と土地問題：岡山における最近の農地問題，”「農
業經濟研究」，第44卷 第4號，日本農業經濟學會，岩波書店，
1973. 3, pp.177 ~ 187.
- 田代隆，「地代論・小農經濟論」，九州大學出版會，福岡，1984. 2. 10.
- 阪本楠彦，「農業經濟概論」，東京大學出版會，東京，1972. 2.
- ____，「地代論講義」，東京大學出版會，東京，1978. 11. 25.
- 近藤康男 博士 還曆紀念出版會（編），「日本農業の地代論的研究」，
養賢堂，東京，昭和 34年 3月 30日。
- 鈴本鴻一郎，「日本農業と農業理論」，御茶の水書房，東京，昭和 26年
12月。
- 廣澤吉平，「農用地の移動と農業構造の變貌：日本列島改造政策下に變貌
する旭川と近郊隣接地域の農業構造」，農林統計協會，東京，
昭和 52年 10月。
- 仙田久仁男，“差額地代第Ⅱ形態論への一視點，”「農林業問題研究」，
第57號，第15卷 第4號，關西農業經濟學會，富民協會，1979.
12, pp.49 ~ 56.

仙田久仁男，“過渡的地代の理論：請負小作料，農地價格の法則に關する一般的檢討，”「農林業問題研究」，第12卷第4號（第45號），關西農業經濟學會，富民協會，1976. 12, pp. 27 ~ 35.

3. 其他 資料

가. 國 內

吳顯鎮，“鑑定評價制度의 問題點과 改善에 關한 研究：地價體系 및 體系의 改善을 中心으로，”「論文集（人文・社會科學篇）」，第16輯，清州大學校，1983. pp. 349 ~ 402.

나. 國 外

高岡芳二郎，「鑑定評價の要點整理」，ビジネス教育出版社，東京，1978.

吉野新六，「農産物の生産費はどう計算するか：その知識とまとめ方」，博友社，東京，昭和 55年 9月。

Alfred A., Ring, *Real Estate*, Englewood Cliffs, N. J. Prentice-Hall, Inc., 1972, pp. 55 ~ 77.

Ring, Alfred A. and Jeromo Desso, *Real Estate Principles and Practices*, 8th ed., Englewood Cliffs, N. J. Prentice-Hall Inc., 1977.

May, Arther A., *The Valutation of Residential Real Estate*, Englewood Cliffs, N. J. Prentice-Hall, Inc., 1980, pp. 52 ~ 61.

AIREA, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago, American Institute of Real Estate Appraisers(AIREA), 1973, pp. 1 ~ 2.

Harwood, Bruce, *Real Estate Principle*, 2nd ed., Reston Publishing Company, Inc., Reston Virginia, 1980.

Alfred, Marshall, *Principle of Economics*, 8th ed., MacMillan
Co., Ltd., London, 1962.

Barlowe, R., *Land Resource Economics*, Prentice-Hall, Inc., 1958.

研究報告 194
農地價格 形成에 관한 研究

1989 年 12 月

發行人 金 榮 鎮
發行處 韓國農村經濟研究院
130-050
서울특별시 동대문구 회기동 4-102
登錄 1979年 5月 25日 第5-10號
電話 962-7311
印刷 東洋文化印刷株式會社

出處를 明示하는 한 자유로이 引用할 수 있으나 無斷轉載 및 複製는 禁함.