연구보고 223 / 1990. 12

농지가격 변동과 파급효과 분석

김 정 부(부연구위원)
백 선 기(책임연구원)
김 영 훈(연 구 원)

한국농촌경제연구원

빈 면

머 리 말

우리 나라는 1960년대 이후 경제개발계획을 성공적으로 추진하여 지속적인 고도성장을 이룩하여 왔다. 이에 따라 산업화·도시화가 진척되고 토지수요가 크게 증대됨으로써 地價 상승 현상이 나타났다. 토지 수요의 증대 가운데는 농지의 수요 증가도 수반되었다. 농지에 대한 수요는 농업 분야뿐만 아니라 비농업 분야에서도 급격하게 늘어났다. 농지의 수요 증가에 따라 농지가격은 1964년에 비하여 1989년에는 135배나 상승하였다.

이러한 농지가격의 상승은 결과적으로 도시민의 농지투기를 유발하고, 농민들이 농지를 구입하여 영농규모를 확대하기 어렵게 만들었다. 이런 문제점을 해결하기 위해서는 농지가격의 형성 요인을 파악하고, 농지가격 상승이 경제와 농업 부문, 그리고 농가에 어떤 영향을 주는가를 검토해야 한다.

이와 같은 점에 착안하여 당연구원은 1989년에 이미 농지가격의 형성에 관한 연구를 수행한 바 있다. 따라서 이 연구는 이전의 연구에서 다루지 못한 농지가격의 변동이 농업과 농가에 어떤 파급효과를 미치는가를 분석하여 농지의 효율적 이용뿐만 아니라 정상적인 농업 발전을 가져올 수 있는 농지가격정책의 기초자료를 제공하는 데 목적을 두었다. 그러므로 이 연구의 결과가 이러한 목적에 기여할 수 있는 참고자료가 될 수 있기를 기대한다.

1990. 12.

院長 許 信 行

빈 면

目 次

表 目 次

圖 目 次

第 1 章
序 論

1. 研究 目的과 必要性

1960년대말 이후의 高度經濟成長에 따른 産業化·都市化는 급격한 土地需要를 가져와 地價의 상승을 초래하였다. 이러한 土地價格의 상승추세와 더불어 農地價格도 큰 폭으로 상승하기 시작하였다. 즉, 農地價格의 상승을 보면 1974년에 비해 1989년의 畓 地價는 14배, 田 地價는 15배나 상승하였다.

이와 같은 農地價格의 급격한 상승은 農業生産에 있어 農地資源의 배분과 이용질서를 왜곡시킬 뿐 아니라 農地에 대한 投機를 유발하는 등 많은 문제점을 제기하고 있다.

따라서 農地資源의 합리적 배분과 효율적 이용뿐만 아니라 정상적인 農業發展을 위해 農地價格의 변동으로 인해 발생되는 파급효과가 農業部門에 어떤 영향을 미치는가를 분석, 검토하고 이를 통해 農地價格政策의 방향이 모색되어야 할 것이다. 이러한 관점에서 농지가격의 변동으로 인해 발생되는 파급효과가 농업부문에 어떤 영향을 미치는가를 분석, 검토하여

農地資源의 효율적 이용을 위한 農地政策 樹立의 基礎資料를 제공하는 것이 본연구의 주요 목적이다.

대체로 農地價格에 대한 연구는 대부분이 地代理論의 展開로부터 시작되어 왔으며, 최근에 이르러 급속한 경제발전과 더불어 工業化·都市化의 발전으로 地價上昇이라는 문제가 새로이 제기됨에 따라 農地價格의 측면에서 본격적인 硏究가 이루어지고 있는 것이 일반적인 추세이다.

그러나 農地價格에 대한 연구는 外國에서는 매우 활발하게 이루어지고 있으나 한국에서는 農地價格 部門의 연구는 많이 이루어져 있지 않았다.

지금까지 우리 나라에서 이루어진 농지가격에 대한 연구로는 金聖昊(1983, 1984, 1989), 蘇淳烈(1983a, 1983b, 1986, 1988), 朱奉圭(1984, 1985, 1986, 1988a, 1988b), 黃明燦(1976), 朴振煥(1985), 金沄根(1985), 李貞煥(1989), 金正夫(1989) 등을 들 수 있다.

金聖昊(1983)는 "農地所有制度에 관한 調査硏究"에서 地價變動의 動態的 構造를 분석하고 또한 畓의 實勢地價와 收益地價를 분석하여 農家階層構造의 변천을 고찰하였다. 金聖昊外(1984)는 "農地制度 및 農地保全에 관한 調査硏究"에서 농지의 賃貸面積의 증가와 地價上昇과의 관계를 분석하였다. 또 金聖昊(1989)는 "農地改革史 硏究"에서 日帝時代 耕地價格의 時系列資料를 분석하여 농지의 所有分化를 구명하였으며 또한 同硏究에서는 農地改革을 위한 農地代價의 상환에 적용된 농지의 評價方法도 분석, 검토하였다.

蘇淳烈(1983a)은 "農地價格에 관한 硏究"에서 小農經濟下 농지가격에 관하여 理論的 기초와 농지가격의 한 가지 지표로서 農地賣買의 실태분석을 통해 새로운 시각의 韓國農業問題를 해결하기 위하여 농지가격의 理論에 관한 諸見解 整理, 한국의 農地價格算定에 관한 역사적 고찰, 현실의 농지매매가격을 기초로하여 농지가격을 巨視的으로 분석하고 있다. 또한 同論文은 全北地域을 중심으로 地帶別, 階層別 農地賣買의 실태를 분석하고 地價決定要因의 糾明 등을 하였을 뿐 아니라 農地價格 上昇은 농지문제에 있어서 規模擴大의 沮害要因으로 작용하여 農業構造의 정상적인 발

전을 저해하는 것으로 결론을 내리고 있다.

蘇淳烈(1983b)은 "農地價格에 관한 理論的 解明"에서 농지가격에 관한 諸見解로부터 문제를 제기하고 한국의 농지가격 해명을 역사적으로 고찰한 후 현단계의 농지가격을 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 문제에 관하여"에서 日帝時代의 우리 나라 地價算定問題를 검토한 바 있다. 또한 蘇淳烈(1988)은 "農地價格의 形成論理(1928~43)"에서 日帝時代의 농지가격이 기본적으로 어떻게 형성되었는가를 구명하고자 하였다.

朱奉圭(1984)는 "農地價格變動에 관한 硏究 : 1975~80년을 중심으로"에서 農地價格形成은 地價理論에 더하여 經濟發展下에서의 轉賣, 投機 등 複合的인 측면에서 이루어지고 있음에 着眼하여 農地價格理論, 農地價格의 變動內容과 요인 등을 분석한 바 있다. 同硏究에서는 첫째, 농촌지역에서의 地價는 宅地가 가장 높고 다음으로 林野, 田, 畓의 순서로 나타났고 둘째, 대도시지역의 地價가 농촌지역보다 높고 셋째, 농촌지역에서의 地目別 地價變動率의 차이를 결정하는 요인은 農地轉用要因, 農業生産技術進步要因, 農産物價格 形成要因, 그리고 不動産政策과 制度 등의 요인에 의해 영향을 받는 것으로 결론짓고 있다.

朱奉圭(1985)는 "農地轉用과 農地投機規制의 政策課題"에서 급속한 경제성장과 工業化 및 都市化로 농지의 他用途轉用이 증가하게 되고 농지의 전용이 農地價格形成의 有利性에 의해 농지가 投機의 대상으로 변함에 따라 農地 投機와 地價의 관계를 고찰하였다. 同硏究에 의하면 開發促進地域은 土地取得이 자유스러운 투기대상이 되어 地價를 앙등시키고 있는 동기가 되는 것으로 결론을 내리고 있다. 그리고 朱奉圭(1986)는 "農地轉用에 따른 地價變化究明"에서 農地轉用에 따른 地價變化의 내용과 실상을 파악하였다. 同硏究結果에서는 첫째, 農地轉用에 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 상승을 보이고 있으며 둘째, 農地轉用이 地價上昇의 促進劑로서 또는 便乘劑로서 작용되고 있으며, 地價上昇 결과가 土地投機를 조장케 하는 계

기가 되는 것으로 결론을 내리고 있다.

또한 朱奉圭(1988a)는 "地價安定과 土地開發利益 還收에 관한 硏究"에서 土地資源의 개발에 따라 발생한 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 초래하고 있다고 결론짓고 있다. 朱奉圭(1988b)는 "農地價格의 變動內容에 관한 硏究(1980~86)"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 분석한 바 있다.

黃明燦(1976)은 "地價變動要因의 影響測定"에서 정부의 입장에서 본 地價의 상승은 각종 정부의 개발계획 집행비용이 증가하여 政府財政에 압박을 주며, 다른 한편으로는 財産稅, 取得稅 등을 통한 정부의 租稅收入 증대를 가져오는 양면성이 있음을 주장하였다. 이 연구에서는 서울의 標本地域을 중심으로 상수도시설, 주택구성 및 土地區劃整理事業이 지가상승에 얼마나 영향을 미쳤나의 측정을 시도하였다.

朴振煥(1985)은 "地價의 小農構造"에서 한국 소농구조 存續의 決定要因의 하나로서 지가가 높은 수준에 있다고 전제하고 이의 檢證을 시도하였다. 이를 검증하기 위해 논과 밭의 가격분포, 지가와 토지자본이자, 中期性低利資金과 농지매입 실태, 그리고 지가와 농지 이용의 관계 등을 분석, 검토하였다. 동연구에서는 한국경제가 앞으로 고도산업사회로 발전해 갈수록 지가는 소농구조를 존속시키는 결정요인으로 작용할 뿐만 아니라 한국산업의 토지이용방식을 결정하는 요인으로 작용하게 될 것이라고 결론을 짓고 있다.

金沄根(1985)은 "우리 나라 農地賃貸借制度 改善에 관한 硏究"에서 농지가격 수준과 농지임대차 관계를 검토한 바 있다.

李貞煥(1989)은 "干拓事業과 水産業과의 관계 및 收益性 比較 檢討"에서 干拓地의 평가를 시도하였다. 이 연구에서는 確率概念을 도입하여 干拓地의 전용기대가치를 기대지대와 純農業地代의 차액으로 평가하였다.

金正夫(1989)는 "農地價格의 形成에 관한 硏究"에서 농지가격의 실태,

농지가격의 이론적 검토, 이익지가와 현실지가의 비교, 농지가격의 형성요인 등을 분석하였다.

2. 硏究範圍와 方法

本硏究의 주된 내용은 ① 農地價格 變動實態 分析, ② 農地價格의 決定要因分析, ③ 農地價格의 農産物 生産費 및 農家經濟에 대한 波及效果 分析, ④ 農地價格의 上昇이 農地流動化에 미치는 影響 分析으로 구성되어 있다.

본연구의 주요 연구내용에 대한 연구방법은 다음과 같다.

농지가격 변동실태 분석에서는 농지의 經常價格 및 不變價格 변동실태 및 변동요인을 時系列 자료를 이용하여 개략적으로 분석하였다. 분석에는 농가경제조사결과 보고자료를 이용하였다.

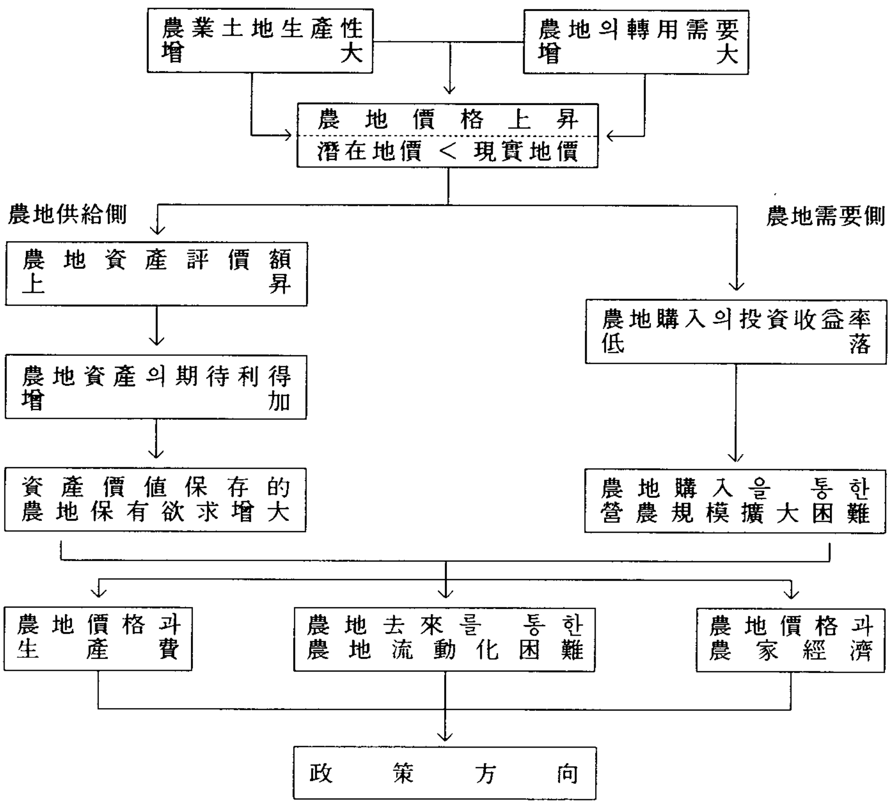
農地價格 決定要因 분석에는 헤도닉(Hedonic) 地價函數模型을 이용하였다. 즉, 헤도닉 지가함수의 計測을 통한 지가 결정요인을 분석하였다. 분석에는 事例地域(4個 面)의 標準地 地價調査資料 및 土地特性調査資料를 이용하였다.

潛在地價와 現實地價 및 支拂賃借料를 통한 收益地價의 차이를 비교, 분석을 시도하였다. 潛在地價를 計算하기 위해 生産函數를 이용하였다. 즉, 생산함수의 파라메타를 추정하고 이에 의해 농지의 寄與度(share)를 計測하고 여기서 다시 농지의 潛在價格을 산출하였다.

농지의 수익지가는 支拂賃借料를 이용하여 이를 자본환원하여 산출하였다. 이러한 잠재지가와 수익지가, 현실지가의 산출에는 농가경제조사결과보고자료와 事例地域 조사자료를 이용하였다.

농지가격의 波及效果 분석에서는 앞의 農地價格 결정요인과 잠재지가와 수익지가, 그리고 현실지가를 이용하였다. 생산비에 대한 波及效果分析에서는 생산비에서 지대 부분이 차지하는 비중을 산출함으로써 파급효

圖 1-1 분 석 체 계 도



과를 검토하였다. 그리고 농가경제에 대한 농지가격의 파급효과분석에서는 농가자산의 구성요인을 항목별로 분석하여 농가자산 중 농지가 차지하는 비중을 검토하였다.

농지가격 상승이 농지유동화에 미치는 영향은 농지 구입자금 지원결과를 조사하여 검토하였다.

본연구의 분석체계는 〈圖 1-1〉과 같다. 본연구에 이용된 자료는 기존 연구문헌 및 관련통계자료 조사, 사례지역 현지조사, 의견조사 등을 통하여 수집하였다.

第2章

農地價格 變動實態

1. 우리 나라 地價體系

가. 公示地價制度

1989년 4월 「地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律」이 제정된 후 이 법에 의한 公示地價는 1989년 12월 30일(1989년 7월 1일 기준가격)에 처음으로 고시되었다. 또 1990년에는 소위 土地公槪念制度를 뒷받침하기 위해 標準地 數를 1989년의 약 2배인 30만개로 확대하였고, 4월 30일에 1990년 공시지가(1990년 2월 1일 기준가격)를 고시하였는데, 이것이 公的地價를 一元化시킨 공시지가제도의 실질적인 도입으로 볼 수 있다. 공시지가는 年 1回 정기적인 지가공시를 하며, 1회의 告示單位는 전국으로 하고, 표준지가 아닌 個別筆地의 가격산정 기준을 제공해 준다.

공시지가는 標準地價格을 말하며, 건설부 장관이 매년 公示基準日 현재의 가격을 조사, 평가하여 토지평가위원회의 심의를 거쳐 공시하는 1㎡당 適正價格이다. 적정가격이란 당해 토지에 대하여 投機나 거래당사자의 特

別事情으로 인하여 불합리하게 형성된 가격이 아니라 자유로운 거래가 이루어지는 경우 합리적으로 성립한다고 인정하는 가격을 말한다. 따라서 公示地價는 표준지에 대한 適正價格을 고시한 것으로서 일반토지거래의 지표를 제시하고, 각 행정기관의 地價算定과 감정평가업자의 토지평가기준을 제공해 주는 기능을 하는 것이다.

공시지가제도 도입 이전의 우리 나라 地價體系는 각 행정기관들의 목적 달성을 위해서 제각기 지가를 산정하는 경우와 은행 등이 필요에 의하여 토지를 평가하는 경우 등으로 다원화되어 있었다. 정부기관에서 사용하던 지가를 보면 내무부의 경우 地方稅法에 의한 課稅時價標準額은 取得稅 등 地方稅 부과를 위하여 사용되었고, 國土利用管理法에 의해 건설부에서 사용한 基準地價는 公共用地의 취득 또는 收用時 보상금 책정기준 등에 목적이 있었다. 또 所得稅法에 의해 국세청에서는 투기억제를 위하여 課稅特定地域에서 양도소득세 등의 과표산정을 위한 基準時價가 있었고, 鑑定評價에 관한 法律에 의하여 한국감정원에서 담보, 재산재평가 등의 산정을 위해 평가하는 鑑定時價 등이 있었다〈表 2-1〉.

이와 같이 다원화된 公的 地價는 客觀性이나 信賴性의 저하를 가져왔고, 非能率을 초래하고 있었다. 즉, 각 행정기관에서 사용하는 지가는 사용목적에 따라 조사되고 평가됨에 따라 연계성이 없었고, 同一土地에 대하여 정부기관에서 사용하는 地價가 서로 차이가 있었으며, 각 기관별로 조사되었으므로 이에 소요되는 인적, 물적 낭비가 많았기 때문이다.

이러한 점들을 시정하기 위하여 앞에 기술한 바와 같이 「地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律」이 제정되고, 이에 의해 건설부 장관이 매년 1월 1일을 가격기준일로 하여 일정수의 標準地에 대한 가격을 조사, 평가하여 공시가격으로 고시하게 된 것이다. 행정기관이 필요에 의해 표준지 이외 토지에 대한 지가를 산정하는 경우에는 표준지의 공시가격을 기준으로 산정하되 행정목적에 따라 가감 적용할 수 있도록 하였다. 그리고 同一筆地에 대하여 기관별로 상이한 가격이 산정될 때는 관계부처 합동으로 地價算定을 하도록 하였다.

表 2-1 공시지가 도입 이전의 地價체계

區 分	基 準 地 價	課稅時價標準額	基 準 時 價	鑑 定 時 價
評價機關	建 設 部	內 務 部	國 稅 廳	韓國鑑定院
根據法律	國土利用管理法	地方稅法	所得稅法, 相續稅法	鑑定評價에 關한 法律
評價目的	· 土地去來許可 · 申告 審查基準 · 土地收用補償額 算定基準 · 其他行政目的別 加減適用 · 一般土地去來의 指標	取得稅, 登錄稅, 財產稅 等의 課標	特定地域內 讓渡所得稅 等의 課標	擔保, 資產再評價 等의 算定基準
評 價 者	土地評價士	標準地 : 土地評價士 또는 公認鑑定士 比準地 : 公務員	公 務 員	公認鑑定士
標準地數	'87年 : 76千筆地 調查('73年 이후 累計 : 334千 筆地)	'88 : 121, 211筆地	筆地別 土地等級에 一定倍率을 곱하여 算定 (別途의 標準地 없음)	

자료: 건설부.

여기서 標準地란 토지의 이용상황, 주변환경 등이 동질적이라고 인정되는 지역에 있어서 일반적이고 대표성이 있는 표준적인 토지이다. 따라서 표준지는 그 지역의 地價水準을 대표할 수 있어야 하고(代表性), 이용상황·形狀·면적 등이 표준적이어야 하며(中庸性), 그 지역의 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지여야 하며(安定性), 또 다른 토지와의 구분이 명확하고 용이하게 확인할 수 있는 토지여

야 한다(確定性)는 기준에 적합한 토지이다.

이러한 選定基準에 따라 1990년에 선정된 표준지는 課稅對象地의 1.2% 정도로서 도시의 상업지역에는 표준지가 많이 선정되었고(6大都市 상업지역 : 1㎢ 122.9개), 郡 단위 지역의 林野에는 표준지 수가 적게 선정되었다(郡단위 林野 : 1㎢당 0.5개). 이렇게 선정된 표준지는 〈表 2-2〉에서 보는 바와 같이 모두 30만개이다. 전체 수에 있어서는 경북이 40,076개로 가장 많으나 用途地域別로 보면 상업지역·주거지역·공업지역의 수는 서울이 앞서고, 綠地地域은 경기도가 가장 많다.

표준지 이외의 個別土地價格의 평가는 공시지가가 고시된 표준지 중에

表 2-2 **용도지역별 표준지 분포 현황, 1990**

單位: 個

區 分	標準地數					
	計	商業地域	住居地域	工業地域	綠地地域	其他地域
全 國	300,000	18,168	68,845	4,441	42,150	166,396
서 울	23,529	2,344	19,146	859	1,180	-
釜 山	10,420	1,940	5,991	476	1,888	125
大 邱	8,966	1,666	4,876	525	1,655	244
仁 川	6,886	1,343	3,502	703	899	439
光 州	7,428	744	3,739	48	2,700	167
大 田	6,199	540	3,059	68	2,357	175
京 畿	31,310	1,344	5,706	326	6,423	17,511
江 原	17,143	859	2,303	136	2,270	11,757
忠 北	15,536	538	1,815	76	2,078	11,029
忠 南	24,552	568	1,585	74	1,767	20,558
全 北	26,365	1,352	3,207	145	2,735	18,926
全 南	38,787	1,277	3,610	237	4,697	28,966
慶 北	40,076	1,506	3,903	300	4,664	29,703
慶 南	37,509	1,791	5,458	420	5,292	24,548
濟 州	5,294	326	945	48	1,545	2,430

자료: 건설부.

서 비교 표준지를 선정한 후 이 비교 표준지와 지가산정 대상토지의 가격 차이를 분석하여 비교 표준지 가격에 價格隔差率을 곱하여 산정하게 된다. 이 때 필요한 정보는 조사대상토지의 특성, 공시지가가 고시된 표준지의 가격 및 특성, 표준지와 대상 토지의 가격 차이 분석에 필요한 地價 形成要因에 관한 표준적인 比較表(土地價格 比率表)이다. 個別 土地價格은 해당 시장·군수·구청장이 결정하게 되어 있다.

공시지가는 1990년부터 토지공개념과 관련된 토지초과이득세, 개발부담금, 택지 초과소유 부담금 등의 부과에 있어서 기초자료로 활용되었다. 또 1991년부터는 상속세, 증여세, 양도소득세, 종합토지세 등의 과표조정 기준으로 활용된다.

그러나 공시지가제도는 아직 정착된 상태가 아니며, 다음과 같은 문제점이 나타나고 있다.

(1) 標準地가 지역특성에 따라 적정하게 선정되고 배분되어야 하는데, 그렇지 못한 경우도 있다는 점이다. 公示地價로 발표되는 것은 전체 필지의 가격이 아닌 標準地의 價格이므로 표준지의 수가 적정하게 분포되고, 代表性이 있는 표준지가 선정되어야 그 기능을 제대로 할 수 있는 것이다. 그러나 현재의 표준지는 지역별로 配分基準數를 정하고, 이에 따라 선정함으로써 代表性이 부족한 점이 있는 것이다.

(2) 공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 조사, 평가하도록 되어 있으나 1990년의 경우 공시지가는 4월에 공시됨으로써 조사, 평가 기준일과 公示日 사이에 時差가 있다. 그러므로 地價情報需要에 신속히 대처하지 못한다는 점이다. 또 조사기간이 짧아 적정한 조사가 이루어지지 못하는 문제도 있다.

(3) 適正價格이 비현실적인 경우가 많다. 적정가격을 산정하는 것도 어렵지만 그것이 가능하다고 하더라도 가격은 주변환경 변화에 따라 변동이 심한데도 공시지가는 年 1回 고시되기 때문에 현실과 괴리될 수 있다.

(4) 실질적으로 필요한 토지정보는 표준지 가격보다 표준지 이외의 토지가격인 경우가 많은데, 이러한 個別土地價格은 필요시 행정기관에서 건

설부 장관이 제공하는 比準表를 이용하여 공시지가와 균형을 이루는 수준에서 산정하도록 하고 있다. 관계기관이 합동조사를 하는 경우 업무의 중복이 불가피하게 되고, 기관에 따라서는 전문인력이 확보되지 못한 상태에서 지가조사를 하게 되는 결과를 가져오는 것이다.

나. 農地價格 體系

농지가격은 앞에서 비교적 상세히 살펴본 바 있는 공시지가로 조사되고 있다. 1990년의 경우 地目別 標準地 공시지가 중에는 田, 畓, 과수원, 목장용지 등이 포함되어 있다. 田과 畓은 30만 개의 標準地 중 <表 2-3>에서 보는 바와 같이 田은 52,251개이며, 畓은 72,504개이다. 시도별로 田의 표준지가 가장 많은 곳은 전남이며, 畓 표준지가 가장 많은 道는 경북으로서 11,973개이다. 그리고 郡地域에 있어서 田은 ㎢당 5.1개가 분포되어 있고, 畓은 5.0개가 분포되어 있다.

그런데 농지가격은 지역에 따라 큰 차이가 나기 때문에 현재의 표준지 수로는 표준지 이외 농지의 適正價格을 산출하는 데는 문제점이 많다. 전국적으로 볼 때 1990년에 공시된 공시지가 중 田의 1㎡당 가격이 가장 비싼 곳은 152만원이며(서울), 가장 싼 곳은 100원(경기)이다. 田의 표준지가 가장 많은 전남의 경우도 1990년에 고시된 田의 공시지가를 보면 가장 비싼 곳은 33만원이고, 가장 싼 곳은 130원에 불과하다. 田뿐만 아니라 畓의 경우도 마찬가지이다. 즉, 같은 해의 공시지가중 畓 가격이 가장 높은 곳은 241만원(서울)인데, 가장 싼 곳은 140원에 지나지 않는다. 또 畓의 표준지가 가장 많은 경북의 최고가격과 최저가격도 각각 40만원과 140원으로 조사되었다.

농지에 대한 공시지가는 1989년부터 다른 地目에 대한 지가와 같이 공시된 것이므로 공적 발표는 아직 두 번밖에 없었다.

농지가격조사는 國土利用管理法에 의해 건설부에서 1975년부터 地價變動率調査를 하고 있다. 그동안 조사내용이 여러번 변하였으나 현재 이 조사에서 농지가격은 地目別 地價指數 중 田畓의 價格指數 및 變動率이

表 2-3 지목별 표준지 분포 현황, 1990

單位: 個

區 分	標準地數					
	計	垈	田	畓	林 野	其 他
全 國	300,000	130,105	52,251	72,504	34,784	10,356
서 울	23,529	22,350	293	211	257	415
釜 山	10,420	8,564	423	575	457	392
大 邱	8,966	6,807	323	889	273	674
仁 川	6,886	5,104	403	545	245	589
光 州	7,428	4,756	758	1,366	423	125
大 田	6,199	4,069	595	1,000	291	244
京 畿	31,310	12,436	5,803	8,188	3,664	1,219
江 原	17,143	5,738	4,356	3,833	2,885	331
忠 北	15,536	4,957	3,590	4,381	2,159	449
忠 南	24,552	7,255	5,376	8,226	3,118	577
全 北	26,365	9,128	5,291	8,533	3,053	360
全 南	38,787	11,756	8,939	11,693	5,778	621
慶 北	40,076	11,925	7,588	11,973	6,095	2,495
慶 南	37,509	13,354	6,889	11,015	5,383	868
濟 州	5,294	1,903	1,615	76	703	997

자료: 건설부.

있다. 地價變動率은 年 3回 조사되며, 지가체계의 일원화를 위해 1990년부터 공시지가가 조사발표됨에 따라 두 개를 상호 연계되도록 하였고, 지가 변동률 조사대상지도 30만 개의 공시지가 표준지 중에서 선정하게 되었다. 그런데 지가 변동률 조사는 정부의 公式 指定統計이지만 前年對比 變動率만 발표되고 있기 때문에 이용에 한계가 있다. 이 조사결과는 토지거래규제 등이 시행되는 경우에 토지거래허가 또는 신고시의 標準地價 算定의 기초자료가 되고, 국가 또는 지방자치단체가 공공용지를 매수하거나 토지를 수용하는 경우에 그 지가 또는 보상액 산정의 기초가 되며, 각종 토지관계조세를 부과할 때에 課標調整의 기준이 된다.

이외에는 농지가격조사는 농림수산부의 農家經濟調査時 간접적으로 실시되는 것도 있다. 이 가격은 전국 평균가격이므로 지역별 가격으로 이용하기는 한계가 있다. 앞에서 본 바와 같이 지역에 따라 농지가격의 차이는 아주 심하기 때문이다. 농가경제조사의 경우 농지가격이 어떻게 간접적으로 조사되고 있는가를 보면 다음과 같다. 1989년의 경우 농가경제통계중 農家資産의 土地所有狀況 항목에는 年度初와 年度末의 自作地와 貸付地 및 借用地에 대한 地目別 면적 및 평가액이 조사되어 있는데, 이를 이용하여 단위면적당 연도초와 연도말의 가격을 산출할 수 있는 것이다. 예컨대 자작지, 대부지, 차용지의 年度末 坪當 가격(전국 평균)은 〈表 2-4〉와 같다. 또한 농지가격조사는 農協의 농가경제 현황조사 및 농지에 대한 감정업무자료 등이 있으나 공식적인 지가자료로 보기에는 한계가 있으며, 대외적으로 공개되지 않는 경우도 있기 때문에 이것 역시 이용에는

表 2-4 농가경제통계에서 환산된 경지가격, 1989

地 目 別	總 面 積(坪)	總評價額(千원)	坪當價格(원/坪)
自 作 耕 地	2,308	33,108	14,345
논	1,573	23,623	15,021
밭	543	6,430	11,845
과 수 원*	193	3,055	15,862
貸 付 耕 地	131	2,393	18,236
논	93	1,697	18,347
밭	37	656	17,816
과 수 원*	2	40	20,983
借 用 耕 地	1,321	21,187	16,038
논	908	15,098	16,621
밭	361	5,249	14,555
과 수 원*	52	841	16,138

* 과수원은 수원지임. 수원지는 과수원, 묘포, 관상수포 등을 말하나 가장 큰 비중을 차지하는 것은 과수원임.

자료: 농림수산부.

한계가 있는 것이다. 따라서 田, 畓, 과수원 등의 농지에 대한 地價調査는 오랫동안 체계적으로 이루어진 것이 없다고 보는 것이 타당할 것이다.

2. 農地價格 變動趨勢

가. 全體 地價 變動趨勢

토지는 자연적 특성으로 지리적 위치의 固定性, 사용하거나 시간이 경과함에 따라 소모되거나 마멸되지 않는 永續性, 재생산이 불가능한 不增性, 지리적 위치의 고정성으로 파생되는 個別性을 내포하고 있다. 또한 토지는 人文的으로 용도의 多樣性, 併合·分割의 가능성, 그리고 制度·經濟·社會的 可變性을 가진다. 이러한 특성을 가지고 있는 토지의 문제는 수요는 증가하는데 공급이 고정되어 있다는 점에서 근본적 문제가 파생되며, 地價 역시 이에 따라 변동하는 것이다.

우리 나라의 지가는 대체로 3~5년의 小週期와 10년 週期의 장기 순환을 그리는 것으로 알려져 있다. 지가가 변동하면 정부에서는 항상 이를 억제하려는 정책이 나왔다. 10년 주기설에 따르면 대체로 年代末에 지가의 急上昇을 가져왔다. 이 시기는 10년간의 고도성장이 절정기를 지나 급속한 성장의 부작용이 나타나는 시기에 해당된다. 地價變動은 그 副作用 혹은 副産物로 볼 수 있는 것이다.

1960年代末의 경우 제1차 경제개발 5개년 계획(1962~66)의 성공적 수행과 京釜高速道路 建設, 베트남 特殊景氣가 겹쳐 경제가 과열조짐을 보이면서 처음으로 본격적인 地價上昇을 나타냈다. 그러나 이 시기에는 工團 주변의 지가가 뛰는 수준에 그쳤다. 1967년 정부에서는 양도차익에 대해 50% 세금을 부과하는 조치를 취했는데, 그것은 土地投機 抑制에 관한 特別措置法에 의한 것이었다.

1970年代에는 제1차 오일 쇼크로 油價가 크게 오르게 되고, 高度成長이

계속되었으며, 年間 수주액이 100억 달러에 달하는 中東建設景氣의 好況에 힘입어 通貨量이 급격히 증가하게 되었다. 경기호황과 통화량 팽창 등에 따라 1978년에는 지가가 49%나 상승하게 되었다. 이 때 정부에서는 1978년 8월 8일 이른 바 〈8·8조치〉를 취해 부동산투기를 억제하고, 지가를 안정시키려는 정책을 시행하였다.

1980年代에도 1986년부터 경제성장률이 10%가 넘고, 통화량 증가도 18%를 넘어섰다. 특히, 1986년부터 經常收支가 黑字로 전환되고, 1987년과 1988년의 兩大選擧를 통해 통화량도 증가함에 따라 지가는 큰 폭으로 상승하게 되었던 것이다. 1988년의 지가 상승률은 27.5%, 1989년은 32%에 이르게 되었다. 이 때도 정부에서는 1988년 8월 10일 經濟綜合對策, 1989년에 3개의 土地公概念 관계법률 제정으로 대처하였다. 그런데 1989년의 지가상승률은 1978년의 49% 이후 가장 높은 것이었다. 1989년의 지가상승률 32%는 1/4分期에 14.8%가 올랐고, 2/4分期 이후 상승세가 둔화된 추세였다. 그러나 1990년 上半期의 지가상승률은 10.93%로서 1989년 同期의 21.4%보다 낮았으나 1989년 2/4分期 이후의 安定狀態가 깨어지는듯 하였다. 이것은 物價安定에 따라 換物心理가 확산되고, 證市沈滯·輸出不振 등 전반적인 경기전망이 불확실하여 市中의 여유자금이 土地市場으로 유입된 결과로 나타났다. 이 시기에도 정부는 여러 가지 대책을 집행한 결과 다시 上昇幅이 줄어들게 되었다. 이 때의 정책들은 4월 13일의 부동산종합대책, 5월 8일의 특별보완대책과 4월 18일 및 6월 15일의 토지거래규제구역 확대지정 등 강력한 투기억제시책이었다.

그런데 1988년에는 농지가격도 큰 폭으로 상승하였다. 이 때 농지가격 상승억제대책으로 농지매매증명의 발급규제 강화조치가 취해졌다. 농지의 所有權 移轉登記에 꼭 필요한 농지매매증명서 발급이 그때까지는 비교적 용이했지만, 1988년 11월 13일 농지개혁법 시행규칙을 개정하여 발급요건이 매우 강화된 것이다. 1990년 農地賃貸借管理法 施行令 및 施行規則에서도 비슷한 내용으로 증명서 발급의 규제를 강화시켰다. 이 결과 농민 아닌 자의 농지구입의 길이 사실상 봉쇄됨으로써 농지가격이 하락한

경우도 있으며, 농지 매매가 잘 이루어지지 않는다는 농민들의 불평도 있었다. 그러나 농사를 짓는 농민만이 농지를 소유하게 하여 耕者有田의 原則을 실현하고 都市民의 투기목적 농지매입 근절에 필수적인 것이다.

지금까지 개관적으로 간단히 기술한 地價變動趨勢에 대해서 經常收支, 經濟成長率, 總通貨(M_2) 增加率, 都賣物價指數 등을 비교한 것이 〈圖 2-1〉이다. 그리고 地價變動에 대응한 정부의 정책을 요약한 것이 〈表 2-5〉이다. 정부정책은 대부분 대지와 가옥(주택)에 대한 것이며, 課稅와 거래제한 및 규제, 그리고 새로운 택지개발 등이 주요 수단으로 나타났다.

나. 農地價格의 變動實態

畓, 田 , 과수원 등 농지가격은 토지의 需給에 의해서뿐만 아니라 제반 환경의 변화, 정부의 정책 등의 영향으로 변동하게 된다. 앞에서 본 바와 같이 토지가격이 급상승할 때 정부의 억제정책이 시행되면 상승 추세가 둔화되는 것이 보편적이었다. 또 경제 성장률이 높다거나 通貨量이 팽창하면 가격이 오르는 것도 일반적인 추세였다.

〈表 2-6〉은 건설부에서 조사한 地價變動率과 이 변동률을 적용하여 1974년 指數를 100으로 환산한 것이다. 地目은 田, 畓, 垈(地), 林野 등이며 地域은 6大도시, 中小都市, 農村地域이고, 3개 지역을 전체적으로 본 것이 全國의 指數와 變動率이다. 전국 토지의 평균지가지수는 1974년을 100으로 보았을 때 1989년의 地價指數는 1,403.8로서 15年間 연평균 19.3%가 상승하였다. 지역별로 보면 6大都市의 상승률이 가장 높고 다음이 中小都市이며, 가장 낮은 상승을 보인 지역이 農村地域이었다. 상승순서가 이렇게 나타나는 것은 대체적으로 볼 때 都市地域의 垈地價格의 상승률이 田, 畓 등 농촌지역의 農地價格 上昇率보다 높기 때문이다. 15年間 3개 지역의 연평균 地價上昇率은 농촌지역이 15.6%인데, 中小都市地域은 20.2%, 6대도시는 23.0%였다.

〈表 2-6〉에서 본 地價變動率은 건설부에서 조사한 것인데, 이제 농림수산부에서 조사한 가격을 중심으로 농지가격(혹은 경지가격)의 변동실

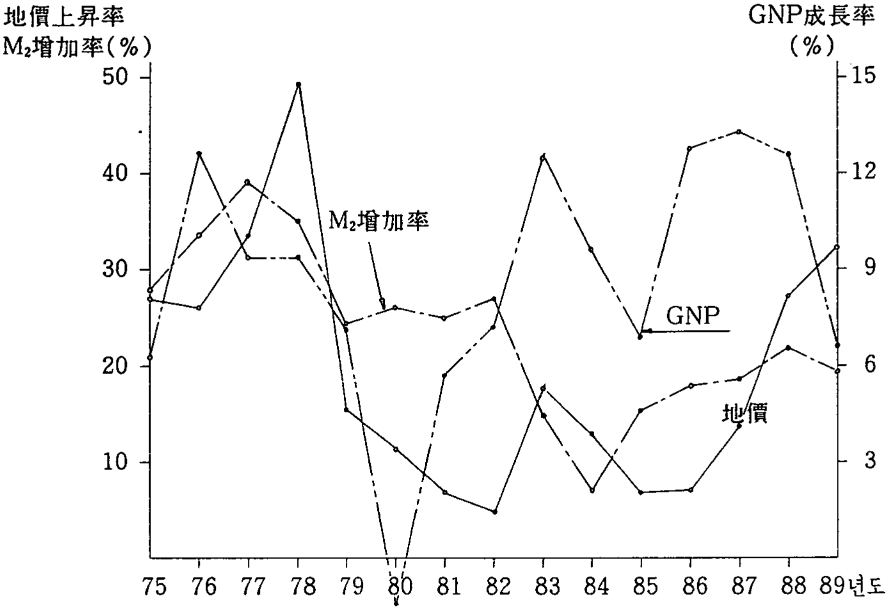
表 2-5 정부의 부동산투기 억제조치의 주요 내용

年 代	措 置 名	주 요 내 용
1960年代	不動產投機抑制에 관한 特別措置 稅法 (1967. 11. 29)	- 토지의 讓渡差益에 대하여 50%의 稅率을 적용하여 과세 - 空地로서 2年 以上 방치하면 과세대상이 되고 건물이 정착된 토지면적이 건축물 면적의 10배를 넘는 경우도 과세대상 - 과세대상지역은 서울, 부산, 기타 大統領令이 정하는 地域
1970年代	特定地域 告示(1978)	- 第1次 告示 158個 洞(1978. 2. 15) - 第2次 告示 205個 洞(1978. 7. 19)
	8.8不動產投機抑制措置 (1978)	- 양도소득세 : 50%(未登記轉賣時 100%, 2年 以內 단기거래 40% 加算) - 登記制限 : 賣渡用 印鑑證明을 타용도와 구분하고 유효기간을 1개월로 단축 - 登記副本을 賣渡人 관할 세무서에 통보 - 仲介制度 : 許可制 * 양도소득세와 仲介制度는 未施行 * '78. 12. 30 所得稅法 改正으로 일반 및 서민 주택을 2年 以上 보유하면 讓渡所得稅率 50%, 2年 未滿은 70%, 未登記轉賣는 100% 적용
1980年代	2. 16 不動產投機抑制對策 (1983)	- 未登記 轉賣行爲를 억제하기 위하여 不動產 賣渡用 印鑑登記 交付時 용도란에 거래상대방의 성명, 주민등록번호 기재 - 不動產仲介業 許可制 實施 검토 - 特定地域 告示制 활용(讓渡所得稅 課稅標準을 實去來價格으로 적용) - 토지의 용도변경에 의한 지가상승과 투기억제를 위하여 공공기관이 買收한 후 개발·양도

年 代	措 置 名	주 요 내 용
1980年代	4. 18土地 및 住宅問題綜合對策(1983)	− 讓渡所得稅의 彈力稅率適用 시한 단축 (1984. 3. 31~1983. 6. 30) − 土地綜合財產稅制 도입 검토 − 대도시 宅地綜合 擴大方案으로 公營開發 적극 유도(例 : 木洞新市街地開發) − 기업의 비업무용토지 取得抑制를 위한 행정지도 강화 − 긴축재정으로 총통화율 억제
	土地去來申告制 實施 (1985. 3. 26)	− 中部高速道路建設計劃에 따른 경기, 충남, 충북 등 29個 지역에 걸쳐 5년간 (1985. 12. 20~1990. 12. 19)
	土地去來申告制 擴大實施 (1985. 3. 26)	− 서울市, 仁川市, 富川市 全域에 따른 경기, 충남, 충북 등 29個 지역에 걸쳐 5年間 (1985. 3. 26~1990. 3. 25)
	土地去來許可制 實施 (1985. 8. 5)	− 1道(1市, 1郡) 28㎢에 대하여 최초로 規制區域 지정 (1985. 8. 5~1988. 8. 4)
	8. 10經濟綜合對策 (1988. 8. 10)	− 부동산 特定地域의 추가고시(9.21시행) − 1가구 2주택에 대한 양도소득세 면세요건기간 단축 − 1가구 1주택에 대한 非課稅 요건 강화 − 부동산 거래시 官認契約書 使用義務化 − 부동산투기억제를 위한 근본장치마련을 추진(綜合土地稅制, 地價體系一元化, 開發利益還收制 등) ※ 1989년 토지공개념 관련 3개 법률안 입법추진. 1990년 토지공개념 관련 3개 법률안 시행.

자료: 건설부.

圖 2-1 지가 및 주요 경제지표 동향, 1975~89



區　分	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89
地價上昇率	27.0	26.6	33.6	49.0	16.7	11.7	7.5	5.4	18.5	13.2	7.0	7.3	14.7	27.5	32.0
總通貨(M₂) 增加率 * 末殘基準	28.2	33.5	39.7	35.0	24.6	26.9	25.0	27.0	15.2	7.7	15.6	18.4	19.1	21.5	19.8
都賣物價 上昇率	26.3	12.1	9.0	11.8	18.6	39.0	20.4	4.6	0.2	0.7	0.9	−1.5	0.5	2.7	1.5
經常收支 * 單位:億弗	−19	−3	0.1	−11	−14	−53	−46	−26	−16	−14	−9	46	99	142	51
GNP 成長率	6.4	13.1	9.8	9.8	7.2	−3.7	5.9	7.2	12.6	9.3	7.0	12.9	13.0	12.4	6.7

자료: 한국은행 ; 경제기획원 ; 건설부.

태를 보기로 한다. 건설부의 지가자료는 지가를 절대액으로 표시하지 않았고, 田·畓이 따로 조사되기 때문에 農地價格을 산출할 수 없고, 또 과수원이 구체적으로 나타나지 않기 때문에 농림수산부 자료가 간접적 조사이기는 하지만 보다 분석에 편의를 제공해 준다.

먼저 畓, 田, 과수원을 합산 耕地, 즉 農地의 가격추이를 보면 1964년부터 1989년까지 25년간 연평균 21.7%가 상승하여 1964년에 평당 106원이던 것이 1989년에는 14,344.6원으로 상승하였다〈表 2-7〉. 이 가격은 전국 평균가격이므로 지역이나 地目에 따라 큰 차이가 있겠지만 농지가격

表 2-6 **전국 평균 지가변동률 추이***

단위: %

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
1989	1,403.8	32.0	2,236.8	32.0	1,575.1	38.3	878.3	22.5
年平均		19.3		23.0		20.2		15.6

* 畓, 田, 垈 및 林野의 平均임.

資料: 建設部.

表 2-7 농지가격 변동 추세*(경상가격 기준)

단위: 원/坪

연 도	畓	田	과 수 원	농 지
1964	132.7	60.9	58.0	106.1
1965	159.0	75.0	88.5	128.8
1966	172.7	83.4	95.9	138.3
1967	184.9	94.3	151.7	150.2
1968	193.6	103.1	117.8	158.9
1969	214.2	120.6	138.9	179.9
1970	252.9	139.6	193.0	209.3
1971	278.5	158.3	264.4	235.1
1972	399.2	228.7	445.0	337.2
1973	643.9	302.6	547.3	517.0
1974	1,008.4	534.4	702.2	814.9
1975	1,556.4	788.4	966.7	1,241.2
1976	2,108.7	1,120.0	1,267.3	1,703.7
1977	2,926.3	1,546.9	1,826.8	2,439.0
1978	3,211.9	1,866.4	1,953.9	2,723.4
1979	3,477.7	2,415.7	2,519.9	3,096.3
1980	3,756.5	2,575.2	2,941.9	3,359.1
1981	4,596.9	3,003.4	3,495.1	4,067.5
1982	5,054.3	3,292.1	3,868.7	4,482.4
1983	6,143.5	3,426.4	5,149.3	5,270.2
1984	6,778.1	3,643.5	6,138.8	5,808.2
1985	7,318.0	4,026.7	6,837.9	6,311.5
1986	7,872.9	4,576.9	7,439.3	6,874.2
1987	8,320.3	5,186.6	7,775.4	7,385.6
1988	11,159.4	9,930.7	13,476.5	11,039.3
1989	15,021.5	11,845.0	15,862.5	14,344.6
年平均 上昇率	20.8	23.5	25.2	21.7

* 자작지 연도말 기준임.

자료: 농림수산부.

表 2−8 농지가격 변동 추세*(1985년 불변가격 기준)

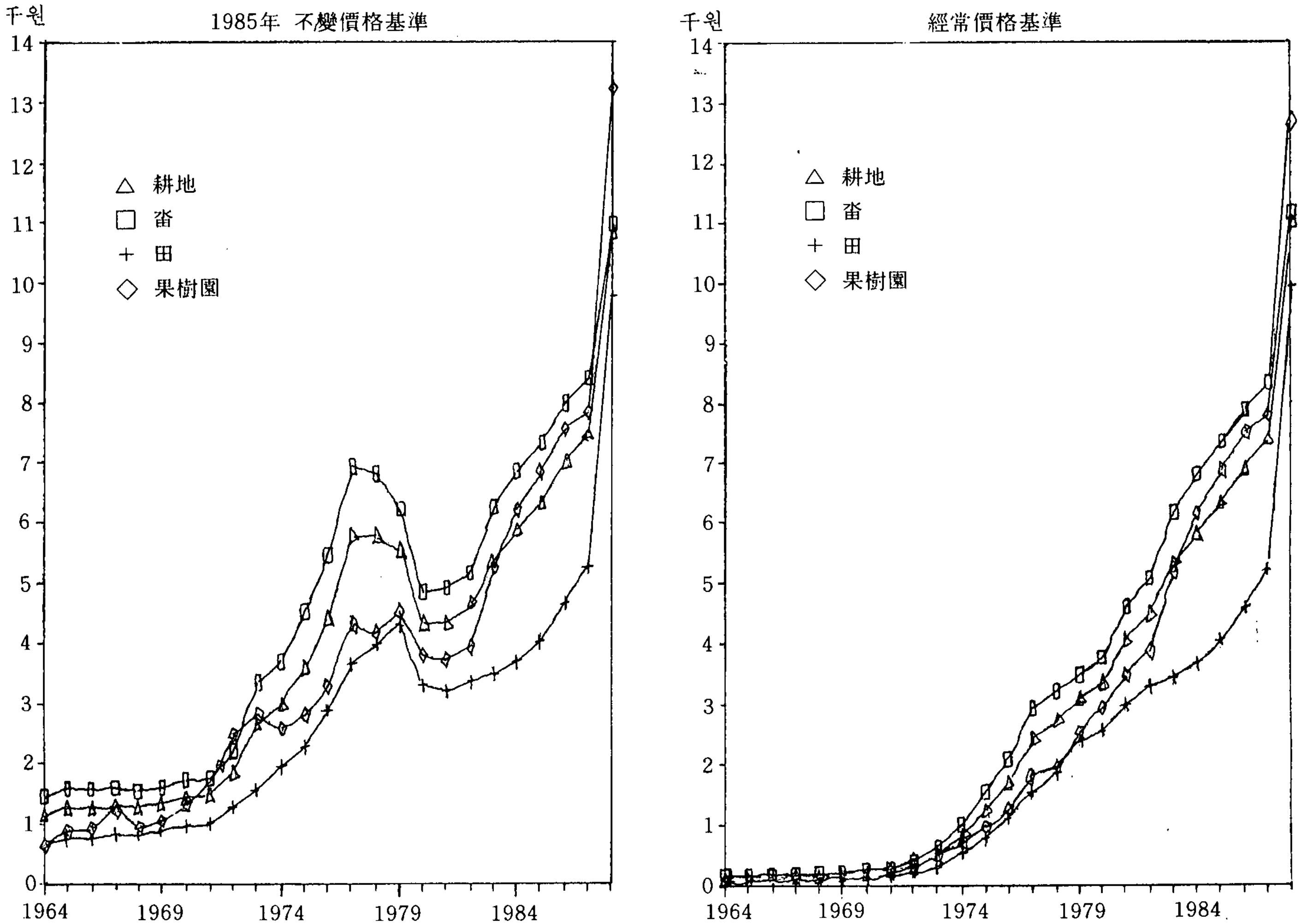
단위: 원/坪

연 도	畓	田	과 수 원	농 지
1964	1,464.7	672.2	640.2	1,171.1
1965	1,594.4	752.3	887.7	1,291.9
1966	1,591.7	768.7	883.9	1,274.7
1967	1,602.3	817.2	1,314.6	1,301.6
1968	1,551.3	826.1	943.9	1,273.2
1969	1,608.1	905.4	1,042.8	1,350.6
1970	1,739.3	960.1	1,327.4	1,439.5
1971	1,762.7	1,001.9	1,673.4	1,488.0
1972	2,217.8	1,270.6	2,472.2	1,873.3
1973	3,344.9	1,572.0	2,843.1	2,685.7
1974	3,685.7	1,953.2	2,566.5	2,978.4
1975	4,497.0	2,278.0	2,793.1	3,586.3
1976	5,434.8	2,886.6	3,266.2	4,391.0
1977	6,918.0	3,365.0	4,318.7	5,766.0
1978	6,797.7	3,950.1	4,135.2	5,763.8
1979	6,200.2	4,306.8	4,492.6	5,520.2
1980	4,818.5	3,303.2	3,773.6	4,308.8
1981	4,897.6	3,199.9	3,723.7	4,333.6
1982	5,144.9	3,351.1	3,938.0	4,562.7
1983	6,243.4	3,482.1	5,233.0	5,355.9
1984	6,838.0	3,675.9	6,193.3	5,859.8
1985	7,318.0	4,026.7	6,837.9	6,311.5
1986	7,992.8	4,646.6	7,552.6	6,978.9
1987	8,404.3	5,239.0	7,853.9	7,460.2
1988	10,972.9	9,764.7	13,251.2	10,854.8
1989	14,585.0	11,500.0	15,400.5	13,926.8
年平均上昇率	9.6	12.0	13.6	10.4

* 불변가격은 도매물가지수(1985=100)로 디플레이트한 가격임. 또 가격은 자작지 연도말 기준임.

자료: 농림수산부.

圖 2-2 農地價格 變動 推移



도 큰 폭으로 올랐다는 사실은 분명하게 나타나는 것이다. 이를 보다 구체적으로 보면 1972년부터 1977년까지는 연평균 30~50%가 상승한 것으로 나타났으며, 1978년 8.8조치를 고비로 하여 그 이후부터 1982년까지 비교적 안정세를 유지하였던 것이다. 이 같은 안정추세는 대체적으로 1987년까지 유지되었으나 1988년부터 1989년에는 또 크게 오르게 되었다. 이미 앞에서 본 바와 같이 이 때는 다른 토지의 가격도 급상승하여 여러 가지 대책들이 나온 시기이다. 농지가격의 상승을 억제하기 위하여 농지매매증명 발급에 대한 규제가 강화된 것도 이 시기이며, 농지개혁법 시행규칙을 개정하여 농지매매증명에 관한 구체적 규제조항을 규정한 것도 이 시기였다. 그런데 1989년 평당가격 14,344.6원은 경상가격이지만 1985년 기준으로 본 실질가격(불변가격)도 25년간 연평균 10.4%씩 상승한 셈이 된다〈表 2-8〉. 그렇지만 1964년부터 1989년간 실질가격은 하락한 해도 있다. 물가 상승률이 농지가격상승률을 앞섰기 때문에 명목가격은 상승했음에도 불구하고 실질가격은 하락한 것으로 나타나는 것이다. 이같은 현상은 〈圖 2-2〉에서 명확히 들어나고 있다. 1978년부터 1980년까지는 대체적으로 하락한 것이 1985년 불변가격을 기준으로 도시한 그림에 나타나고 있다. 그러나 경상가격은 계속 상승하였음을 알 수 있다.

〈表 2-7〉과 〈表 2-8〉, 그리고 두 개의 表를 그림으로 나타낸 〈圖 2-2〉를 가지고 전, 답, 과수원 등에 대한 가격변동에 대해 보다 구체적으로 보기로 한다. 경지, 즉 농지는 전, 답, 과수원 등으로 구성되어 있고, 지목에 따라 가격차이가 상당히 클 뿐만 아니라 또 연도에 따라서도 상이하기 때문이다. 그런데 이 가격은 전국 평균가격이므로 지역별 가격차이는 알아 볼 수 없다. 그래서 여기서는 도시근교, 평야, 중간, 산간지대로 나누어서 地帶別로 가격차이가 어떠한지를 간단히 살펴보기로 한다. 지대별 가격은 1983년부터 1989년 7개년의 田과 畓이다.

1 畓 價格

답의 가격은 1964~89년 기간중 경상가격 기준으로 연평균 20.8% 상승

하였다. 절대액으로 보면 1964년에 평당 132.7원이던 논 값은 1989년에 15,021.5원으로 오른 것이다. 답, 전, 과수원 중 답의 가격 상승률이 가장 낮은데, 이것은 전용 가능성이 가장 낮은 데서 오는 결과로 보인다. 연도별 가격추세를 보면 1964~71年間은 연평균 11% 정도로 완만한 상승세를 보였으나 1972~77년중에는 연평균 상승률이 48%로 나타나 매우 큰 폭으로 상승했으며, 1978~87년 기간중에도 1964~71년과 같이 연평균 11% 상승의 비교적 안정세를 유지하였다. 이것은 1978년의 8.8 조치의 영향이 상당히 오랫동안 지속되었음을 반영하는 것으로 보인다. 그러나 1988년에는 34%, 1989년에는 35%가 상승하는 급등세를 보였다.

또 1985년 불변가격 기준으로 가격추이를 보면 앞에서 본 농지 전체의 가격과 같이 1978년부터 1980년까지 실질적으로 하락한 것으로 나타났다. 답 가격의 상승률은 물가 상승률보다 저위에 있었기 때문에 명목가격이 다소 상승했음에도 불구하고 실질가격은 하락하게 된 것이다.

답 가격의 변동추세를 지대별로 보면 도시에의 인구집중과 도시확산으로 인하여 농지의 택지전환 등 전용가능성에 따라 도시근교의 상승률이

表 2-9 **지대별 논 지가 변동 추이***

單位: %

年 度	都市近郊		平 野		中 間		山 間	
	指 數	上昇率	指 數	上昇率	指 數	上昇率	指 數	上昇率
1983	100	–	100	–	100	–	100	–
1984	136	36.2	109	9.4	112	11.9	105	4.7
1985	159	16.4	117	7.3	115	2.7	121	15.1
1986	166	5.0	125	6.4	123	6.9	132	9.6
1987	189	13.4	139	11.4	128	3.9	133	0.7
1988	171	△9.5	176	26.3	182	43.1	169	26.6
1989	269	57.3	233	32.4	250	37.4	199	17.8
年平均 上昇率		17.9		15.1		16.5		12.2

* 自作地 年度末 全國基準 經常價格임.
資料: 農林水産部.

가장 높다. 1983~89년중 도시근교의 답 가격은 경상가격 기준으로 연평균 17.9%가 올랐다. 이에 비하여 평야지대는 15.1%, 산간지대는 12.2%, 그리고 중간지대는 16.5% 상승을 보였다〈表 2-9〉. 산간지대가 가장 낮은 이유는 농지의 타용도 전환이 거의 어렵고 경지정리나 수리시설 등이 미비되었기 때문으로 보인다. 그러나 경지정리나 수리시설이 잘 된 평야지대의 답 가격이 중간지대의 답 가격보다 낮게 나타나는 것은 평야지대가 대부분 수도작 중심인데 반하여 중간지대는 여러 가지 작물을 재배할 수 있을 뿐만 아니라 농지이용에 대한 규제가 덜 심하기 때문일 것이다.

2 田 價格

1964~89년중 전 가격의 상승률은 23.5%로서 같은 기간중 답 가격 상승보다 높았다. 평당 가격은 1964년에 60.9원이었는데 1989년에는 11,845원으로 오른 것이다. 전 가격의 변동을 연도별로 보면 답 가격과 마찬가지로 1964~71년중에는 연평균 13% 상승의 비교적 안정세를 보였으나

表 2-10 **지대별 밭 지가 변동 추이 ***

單位: %

年 度	都市近郊		平 野		中 間		山 間	
	指 數	上昇率	指 數	上昇率	指 數	上昇率	指 數	上昇率
1983	100	–	100	–	100	–	100	–
1984	155	55.4	120	19.8	112	12.1	103	2.5
1985	157	0.7	130	8.3	114	1.2	111	8.0
1986	164	4.6	141	8.5	133	17.6	125	12.6
1987	170	3.9	223	58.5	139	4.2	130	4.2
1988	241	41.8	236	5.7	247	78.1	184	41.4
1989	300	24.5	396	67.8	379	53.4	209	13.6
年平均上昇率		20.1		25.8		24.9		13.1

*自作地 年度末 全國基準 經常價格임.
資料: 農林水産部.

1972～77년에는 연평균 47%의 급등세를 나타냈다. 그후 1978～87년 동안 연평균 상승률은 13%로 1964～71년 기간과 같이 대체로 안정적이었다고 볼 수 있다. 이것도 1978년의 8.8 조치의 영향이 계속된 것으로 볼 수 있는 것이다. 그러나 1988년에는 92%나 상승하는 폭등세를 보였고, 1989년에는 이에 훨씬 못 미치는 19% 정도의 상승에 그쳤다.

田 가격 변동을 1985년 불변가격 기준으로 보아도 1964～89년 사이에 연평균 12%나 상승하였다. 그렇지만 田 가격은 전체 농지나 논 가격과 같이 1978～80년 사이에 계속 하락한 것이 아니라 이 기간중 실질가격이 하락한 것은 1980년이고, 농지가격이나 논 가격이 상승한 1981년에도 田 가격은 떨어지는 양상을 보인 것으로 나타나고 있다.

田 가격 변동 추세를 경상가격을 기준으로 하여 지대별로 보면 평야지대가 가장 높은 25.8%의 상승을 보였고, 다음이 중간지대 24.9%, 도시근교지대 20.1%, 산간지대 13.1%의 순서이다〈表 2－10〉.

3 果樹園 價格

1964～89년중 과수원(수원지)은 경상가격 기준으로 25.2%가 매년 오른 것으로 나타났다. 1964년 평당 과수원 가격은 58원에 불과했는데 1989년에는 답이나 전보다 더욱 높은 15,862.5원으로 상승하였다. 이것은 과수원의 수익성이 높았다는 것과 과수의 품종 갱신에 따라 생산량이 꾸준히 증가하고 있음을 말해 준다. 아울러 도시근교의 과수원은 타용도로의 전용 가능성이 매우 높음은 물론 도시자본의 유입이 田보다는 과수원 쪽을 선호하기 때문에 과수원의 수요가 공급에 미치지 못함을 나타내고 있다.

과수원의 가격을 1985년 기준 도매물가지수로 디플레이트하여 1964～89년중 가격변동을 보아도 답이나 전보다 높은 13.6%의 상승을 보이고 있는 것도 위의 사실을 뒷받침하는 것이다.

3. 農地價格, 農業粗收入, 物價의 비교

농업조수입과 물가를 비교했을 때 농지가격이 어떻게 변화했는지를 살펴보기로 한다. 여기서 농지(경지)는 전, 답, 과수원(수원지)을 합한 것을 말하며, 농업조수입은 대표적 농작물인 미곡의 조수입을 지칭한다. 그리고 물가는 도매물가를 기준으로 한 것이다.

1964년의 농지가격의 지수를 100으로 보았을 때 1989년의 지수는 13, 520으로서 25년간 상승률은 연평균 21.7%이었음을 이미 살펴본 바 있다. 이것은 경상가격을 기준으로 볼 때 135배가 상승하였음을 말해 준다. 같은 기간중 도매물가는 연평균 10.2%가 상승하였고, 상승폭은 11배이었다. 그리고 미곡조수입은 연평균 16.7%가 상승하였으며, 1964년 대비 1989년의 지수는 47배가 많은 것으로 나타났다. 25년간 연평균 상승률을

表 2-11 농지 지가, 농업조수입, 물가상승 추세

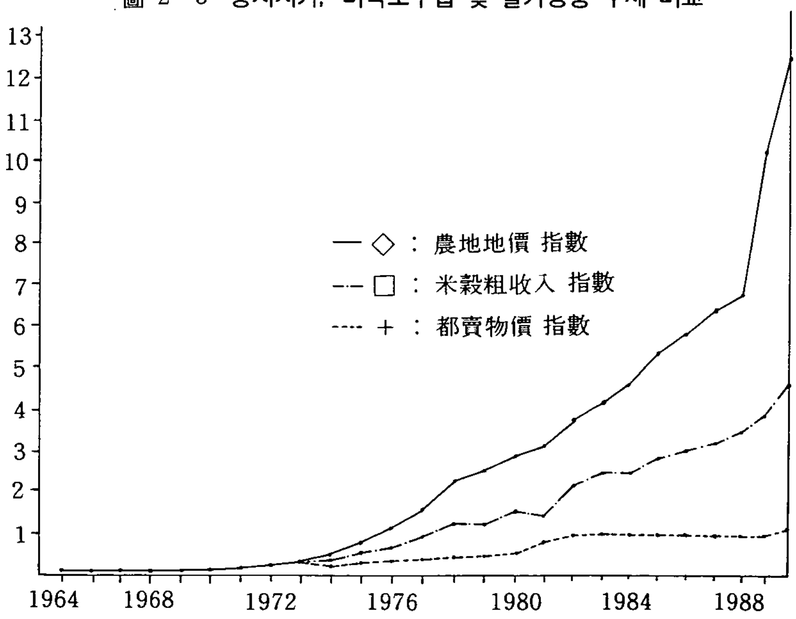
年 度	農地地價指數				米穀粗收入指數*	都賣物價指數
	耕地	畓	田	樹園地		
1964	100	100	100	100	100	100
1970	197	191	229	333	197	160
1975	1,170	1,173	1,295	1,667	708	380
1980	3,166	2,831	4,229	5,071	1,478	860
1985	5,949	5,515	6,612	11,790	3,142	1,100
1986	6,479	5,933	7,515	12,826	3,387	1,080
1987	6,961	6,270	8,517	13,406	3,695	1,090
1988	10,405	8,410	16,307	23,235	4,538	1,120
1989	13,520	11,320	19,450	27,348	4,748	1,134
年平均上昇率	21.7	20.8	23.5	25.2	16.7	10.2

*10a當 基準임.
資料: 農林水産部 ; 韓國銀行.

단순비교하면 농지가격은 도매물가는 물론 미곡 조수입 상승률을 훨씬 앞서고 있는 것이다. 1972년을 기점으로 농지가격 상승률과 물가상승률의 격차가 커지기 시작했고, 1988년과 1989년의 농지가격은 도매물가나 미곡 조수입 상승률을 크게 상회하는 추세를 나타냈다.

이와 같은 것은 〈表 2-11〉과 〈圖 2-3〉에서 보는 바와 같이 생산요소인 농지가격상승은 이를 매개로 해서 생산된 미곡조수입이 늘어나는 정도를 넘어섰다는 것이다. 뿐만 아니라 물가상승 폭보다 거의 2배에 달하는 상승률을 보임으로써 농지는 일반적으로 볼 때 재산증식의 수단으로 간주될 수도 있음을 시사해 주는 것이다. 물론 미곡 조수입은 시장기능에 의한 가격 형성에 따라 좌우될 뿐만 아니라 정부의 수매가격 및 수매량 등에 따라 크게 변할 수 있으므로 직접적 비교에는 다소 문제가 있다. 그러나 농지가격의 상승은 미곡 조수입 증가보다 높다는 사실에 변함이 없는 것이다. 아울러 물가상승보다 농지가격 상승이 더 빠른 속도로 일어나고 있다는 것도 지난 25년간 경험에서 알 수 있는 것이다.

圖 2-3 농지지가, 미곡조수입 및 물가상승 추세 비교



第 3 章

農地價格 決定要因 分析

농지가격의 상승속도가 일반물가 및 농업조수입의 상승속도를 초과하고 있다는 사실은 이미 前章에서 살펴본 바와 같다. 농지가 농업생산에 있어 하나의 생산요소이고 생산요소 가격의 상승은 생산비의 상승요인으로 작용하며, 이는 다시 농산물의 가격을 상승시킬 것이라는 관점에서 볼 때 農地價格과 農産物 價格 더 나아가서 일반 토지가격과 물가상승의 괴리현상은 무엇으로 설명될 수 있을 것인가가 문제로 남게 된다.

이러한 문제에 해답을 얻기 위해서는 우선 그 논의의 출발점은「土地」가 가진 商品 및 生産手段으로서의 특수성과 그로 인해 발생되는 토지문제의 시대적 변천 과정을 분석하는 것으로 이루어져야 할 것이지만 본장에서 주로 분석하고자 하는 것은 農地價格의 決定要因이므로 논의를 위한 단계로서 이에 대해서는 간단히 언급하고자 한다.

1. 農地問題의 變遷過程과 地價問題

토지문제는 시대와 지역에 따라 그 현상형태, 문제의 성격, 사회・경제

적 중요성 및 의의 등 서로 상이한 모양 및 비중으로 전개되어 왔지만 時空을 초월하여 항상 중요과제로 되어 왔다. 이는 토지가 기본적인 생산수단인데 반해서 재생산이 불가능한 물리적 공급의 유한성으로 인해 주로 발생되는 것으로 그 소유와 이용에 있어서 階層間의 利害가 항상 대립되어 왔다. 따라서 토지 문제는 역사적으로 사회·경제체제를 변혁시키곤 하는 중요한 요인의 하나로 작용해 왔다.

토지 문제를 보는 시각 또한 그 문제의 구체적 성격에 따라 다양하게 변화해 온바, 大土地 이용의 조정문제, 토지소유 및 이용을 규제하는 제도의 정립과 이에 필히 수반되는 地價·地代問題 등 복잡한 양상으로 전개되어 오고 있다. 토지문제를 농지에 한정시키더라도 이와 비슷한 양상을 띠고 있다. 세계대전 전의 기생지주적 토지소유와 고율 소작료문제, 이러한 문제를 타개하려는 대전 후의 농지개혁 및 최근에 대두되고 있는 農地流動化의 새로운 움직임과 이를 제약하는 농지가격, 임차료 문제가 그것이다.

우리 나라의 경우에도, 최근 대두되고 있는 중요한 농지 문제의 하나는 경영규모 확대를 통한 농업구조 개선을 목표로 한 농지 유동화의 효율적 추진에 농지가격의 앙등이 장애 요소로 작용하고 있다는 점이다. 우선 地價·地代水準이 작물의 수익성과 관련하여 농업경영상의 큰 관심사이며 또한 그 수준에 의해 농지의 유동화가 결정적으로 제약받고 있기 때문이다.

최근 노동절약적 농업생산기술의 발전에 따라 離·脫農 및 兼業化에 의한 농지 공급자가 발생하는 한편 영농규모 확대를 목표로 한 농지 수요자가 형성되어 농업경영에 階層分解가 진전되고 있는 바, 농지가격과 임차료 수준은 농지시장에서 이들의 경제적 행위를 규정해 주는 동시에 이들의 需給關係를 보여 주는 직접적인 지표가 된다. 이 때 그 가격 형성은 도시화·산업화의 진척 정도, 농업 부문에서 他產業으로의 취업기회와 농업생산력의 발전 정도 등의 지역 안팎의 경제조건과 밀접한 관련을 맺고 있다.

2. 土地市場의 特性과 地價 決定

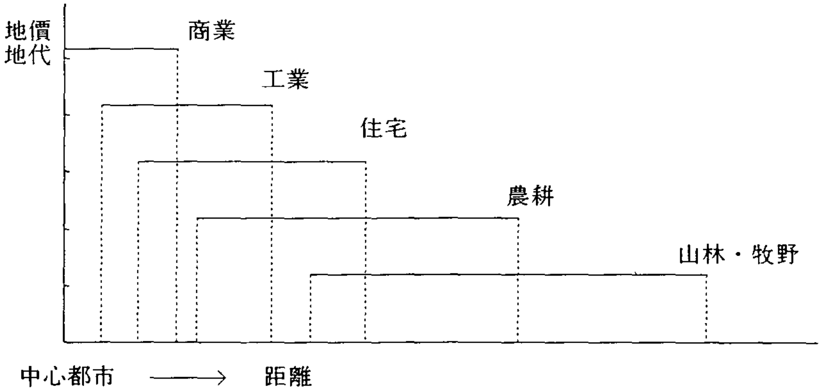
한 상품의 가격은 시장에서 결정되며, 그 시장의 특성은 거래되는 상품의 특성과 시장에 참가한 수요·공급자의 성격에 의해 형성된다. 이 중 토지시장에 참여하는 수요·공급자의 성격은 후술하기로 하고, 본절에서는 토지가 지닌 상품적 특성에 의한 토지시장의 형성을 주로 논의하고자 한다.

가. 土地商品의 特殊性

土地는 본래 그 소유 및 이용이 매우 경직적이어서 상품경제의 발전단계에서 뒤늦게 商品으로서 거래되었다. 이는 일반 상품과는 다른 土地商品이 지닌 특수성 때문인데, 이를 구체적으로 논의해 볼 필요가 있다.

他商品도 물론 여러 용도로 쓰일 수 있다. 예를 들어 자동차의 경우 여객의 수송, 화물의 수송, 전쟁의 수행 등 다양하게 쓰일 수 있다. 그러나 이러한 경우 그 사용목적에 따라 승용차, 버스, 화물차, 전차 등으로 상

圖 3-1 토지 용도별 지대부담 능력과 중층적 토지시장



資料 : R. Barlowe, *Land Resource Economics*, p.14.

품이 구별되며, 각각의 독자적인 시장도 형성된다. 그러나 土地의 경우 특수한 목적에 맞도록 설계된 것은 없으며, 다만 경제의 발전단계에 따라 다양한 수요에 대응한 利用區分만이 이루어지고 있다.

즉, 한 필지의 토지는 한 시점에서 그것이 놓여진 위치, 지세, 토양 및 기타조건으로 다양한 이용 가능성을 잠재적으로 지니고 있다. 따라서 토지시장은 〈圖 3-1〉에서 보는 바와 같이 同一土地가 여러 상충되는 수요에 대응한 개별상품으로 분화된 형태로 형성되고 있다.

나. 農地市場 形成과 性格

1 空間的 制約과 閉鎖性

토지의 이동 불가능이라는 상품적 특성은 토지시장에서 空間的 制約이라는 형태로 나타난다. 이는 일반상품시장에서 市場圈의 문제로서 농지의 경우 기본적으로 通作距離에 의해 그 시장권이 제약된다.

지가 및 地代는 우선 그 시장권내의 需給關係를 전제로 한 후 각 作目의 수익성에 의한 地代負擔能力의 상호관계에 의해 형성된다. 즉, 농지시장은 공간적으로 한정된 불완전 경쟁시장이며, 이로 인해 閉鎖市場이라 볼 수 있다.

2 土地商品의 需給構造

봉건적 토지 소유관계에서 근대적 소유관계로 이행되는 과정에서 각종 제도적, 역사적 성격을 살펴볼 필요가 있으나 여기서는 현대적 의미의 토지가 양적으로 유한한 상품으로서 유통됨을 논의의 출발점으로 한다. 따라서 토지의 수급에서 공급은 경직적일 수밖에 없으며, 새로운 수요에 대응하기 위해 새로운 토지의 창출보다는 기존 토지의 用途變更을 통해 그 공급이 주로 이루어지게 된다. 본절에서는 논의의 간결화를 위해 농지에 대한 수급 관계를 중심으로 논의하고자 한다.

우선 농지에 대한 토지 수요는 ① 非農業部門의 성장으로 인해 추가적

토지를 필요로 하는 轉用需要, ② 보다 유리한 농업 부문의 출현으로 인한 신규 농지수요, ③ 농업생산기술의 발전과 농업노동력 1인당 자본장비율의 상승으로 가능해진 영농규모 확대를 위한 농지수요로 크게 대별할 수 있다.

반면 농업 부문에서 토지공급은, ① 경제발전에 따른 농가 階層分解의 진척과 兼業化, 離·脫農의 증가로 수반되는 농지의 공급, ② 농가경제 내부의 문제로 일시금의 염출이 필요한 경우의 농지매각, ③ 후계자가 없는 노령 농가의 경우 영농에서의 은퇴를 통한 농지의 공급 등이 그것이다.

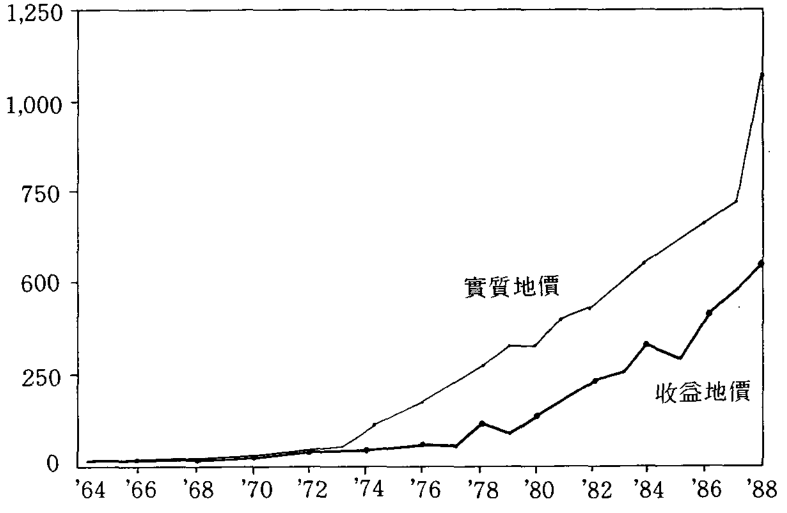
토지가 하나의 상품으로서 商品經濟內로 들어온 이후에도 계속 농지의 수급은 주로 소유권의 이동을 통해 이루어져 왔으며, 이러한 현상에서 地主·小作關係가 출현하여 시공을 초월하여 농업 부문에서의 토지소유 및 이용의 보편적 현상을 이루어 왔음은 주지의 사실이다. 그러나 최근에는 농지를 소유한 타산업 부문 종사자로부터 농지 이용권의 공급이라는 새로운 형태가 출현하여 물리적 공급 증가가 제한되어 있는 토지시장에서 자연스럽게 일반화되고 있는 실정이다. 이는 토지가격 상승 현상이 계속 기대되는 상황 아래서 매우 자연스런 현상이며, 이로 인해 농지시장이 농지 소유권 매매를 중심으로 하는 農地去來市場과 농지 이용권의 매매를 중심으로 하는 農地賃貸借市場으로 분할된 이중구조를 형성하게 된다.

3 農地市場 形成과 特性

과거에는 토지가 지닌 생산력의 차이에 따라 地代가 결정되었으며, 이에 의하여 농지가격이 결정되어 농지가격과 지대의 상관관계가 매우 높게 나타났다. 그러나 오늘날에는 비농업 부문의 팽창으로 농지에 대한 전용수요가 커짐에 따라 일반 지가와 농지가격의 격차가 줄어드는 한편 實質地價와 지대를 자본환원해서 산출한 收益地價의 차이는 갈수록 심화되고 있는 실정이다〈圖 3－2〉.

이는 地價 및 地代에 관여하는 因子가 복잡, 다양해져 이제 地價가 地代

圖 3-2 현실 지가와 수익 지가의 상승추세 비교



의 단순한 자본환원 방식으로 결정된다고 볼 수 없다는 사실을 나타내는 것이다. 따라서 농지시장은 賣買市場과 賃貸借市場이 독립적으로 형성되고, 양시장의 가격수준을 별개로 분석한다면 지가와 지대의 괴리 현상을 이해할 수 있다.

또한 임대차시장에서도 새로운 경영 및 작목이 도입됨에 따라 각각의 地代負担能力의 차이로 복잡한 양상을 띠게 된다.

그러므로 여기서는 종래의 地代를 자본환원시킨 현재 가치에 의해 지가가 결정된다는 관계를 고려하지 않고 각각을 독립적으로 고찰하되 그 가격형성(지가, 지대)에 관여하는 수급 관계와 시장요인을 일반시장 이론을 도입해서 분석하는 방법을 채택하였다.

이 경우에도 각각의 가격, 즉 農地價格과 地代에 영향을 주는 것은 각각의 수급관계가 되는데, 여기에서 주의해야 할 점은 농지시장이 공간적으로 제약된 불완전 경쟁시장이라는 점과, 양시장에 참여하고 있는 공급자와 수요자의 경영경제적 性格이 그 수급과 가격수준에 강한 영향력을

행사하고 있다는 점이다. 농지시장의 공간적 제약성으로 인한 폐쇄성은 전술한 바와 같고, 본절에서는 농지의 공급자와 수요자의 성격에 따라 농지시장의 형태가 어떻게 형성되는가를 고찰하고자 한다.

우선 농지 공급자의 경우를 고찰해 보면 농지의 공급은 주로 轉業으로 인한 離·脫農, 兼業으로 인한 영농규모의 축소 및 후계자가 없는 고령농가의 은퇴, 그리고 농가 구성원의 분가 혹은 이주로 농업노동력이 부족해질 경우 등으로 이루어진다. 한편 농지수요는 農業機械, 施設 등 1인당 자본장비 비율이 높아져 노동력의 작업능력이 확대됨에 따라 규모확대를 추구하거나 大農機械의 최대 가동을 통해 생산비를 절감하기 위한 규모확대를 위해 이루어진다.

이와 같은 농지의 공급과 수요는 농지시장 참여자의 성격 및 농지가격과 농산물 가격의 동향, 그리고 시장참여자의 경영·경제적 성격 등에 의해 어떠한 시장에서 이루어지는가가 결정되는데, 이를 고찰하면 다음과 같다.

우선 공급측면에서 보면 농지가격이 비농업 부문의 팽창과 밀접하게 관련되어 결정되는 부분이 많아 토지의 농업생산력을 훨씬 초과하는 상승을 보인다면 지대가 농지가격에 영향을 주는 요인이 크게 낮아지며, 반대로 지가 상승에 대한 기대 심리에 의한 농지매도가 줄고 농지임대차시장을 통해 농지를 공급하려 함으로써 지대가 하락하는 경향을 보일 수 있다.

즉, 農地供給對象農家의 경영·경제적 성격상 농지시장에 농지의 공급이 일정한 수준으로 계속될 경우 장래의 총농지공급 물량이 결정된 상태에서 農地賣買市場을 통해 공급되는 농지가 감소한다면 이 감소분은 필연적으로 農地賃貸借市場을 통해 공급되어야 하며, 이는 임대차시장에서의 공급곡선의 이동을 통해 지대의 하락을 가져오게 된다. 또한 轉業 및 兼業의 확대로 인해 농지를 공급하려는 경우 그 職種의 안정성, 수익성 및 장래성 역시 어느 시장을 통해 농지를 공급할 것인가를 결정하는 데 중요한 요인이 된다. 專·兼業職種이 안정적이고 확고하다면 농지 공급의 상당 부분이 매매시장을 통해 이루어질 것이지만 그렇지 못하다면 장래의

歸農可能性(U－turn)을 배제하지 못하게 되므로 대부분의 農地가 賃貸借市場을 통해 공급될 것이다.

한편 농지의 수요 측면에서 보면 營農規模 擴大를 위한 농지 수요자의 욕구는 임대차시장이 안정적일 경우 임차를 통해서도 가능해지므로 농지의 轉用需要가 아닌 경우라면 농지의 兩市場 어디를 통하든 상관이 없다. 더욱이 농지가격의 상승으로 농지매매시장에서의 공급 부족과 농지 수요자의 자금 압박이 가중되는 상황이라면 수요측에서나 공급측에서나 농지시장은 임대차시장으로의 성립 조건이 더욱 강해지게 된다.

다. 地價·地代의 形成과 二重構造

농지의 수급구조 및 시장의 형성은 앞에서 살펴본 바와 같이 개략적으로 이해할 수 있다. 즉, 농지를 둘러싼 社會·經濟的 與件－주로 농지가격에 커다란 영향은 미친다－의 變化와 농지시장에의 참가자의 經營·經濟的 諸條件의 변화에 의해 농지의 수급 구조가 결정되며, 이와 관련하여 농지시장의 分化가 뚜렷하게 된다.

그렇다면 이렇게 분화된 농지시장, 즉 농지 매매시장과 농지 임대차시장에서의 가격－地價 및 地代－은 어떻게 형성되며, 그 격차가 어떠한 과정을 통해 발생하는가에 대한 이론적 검토가 있어야 한다. 논의의 단순화를 위해서 〈圖 3－2〉를 다시 도입해서 설명하되, 다음과 같은 간단한 가정을 하기로 한다.

－ 산업은 서비스業, 製造業, 農業만이 존재한다.

－ 산업별로 地代負担能力에 차이가 존재하며, 부담 능력의 크기는 서비스업, 제조업, 농업 순서이다.

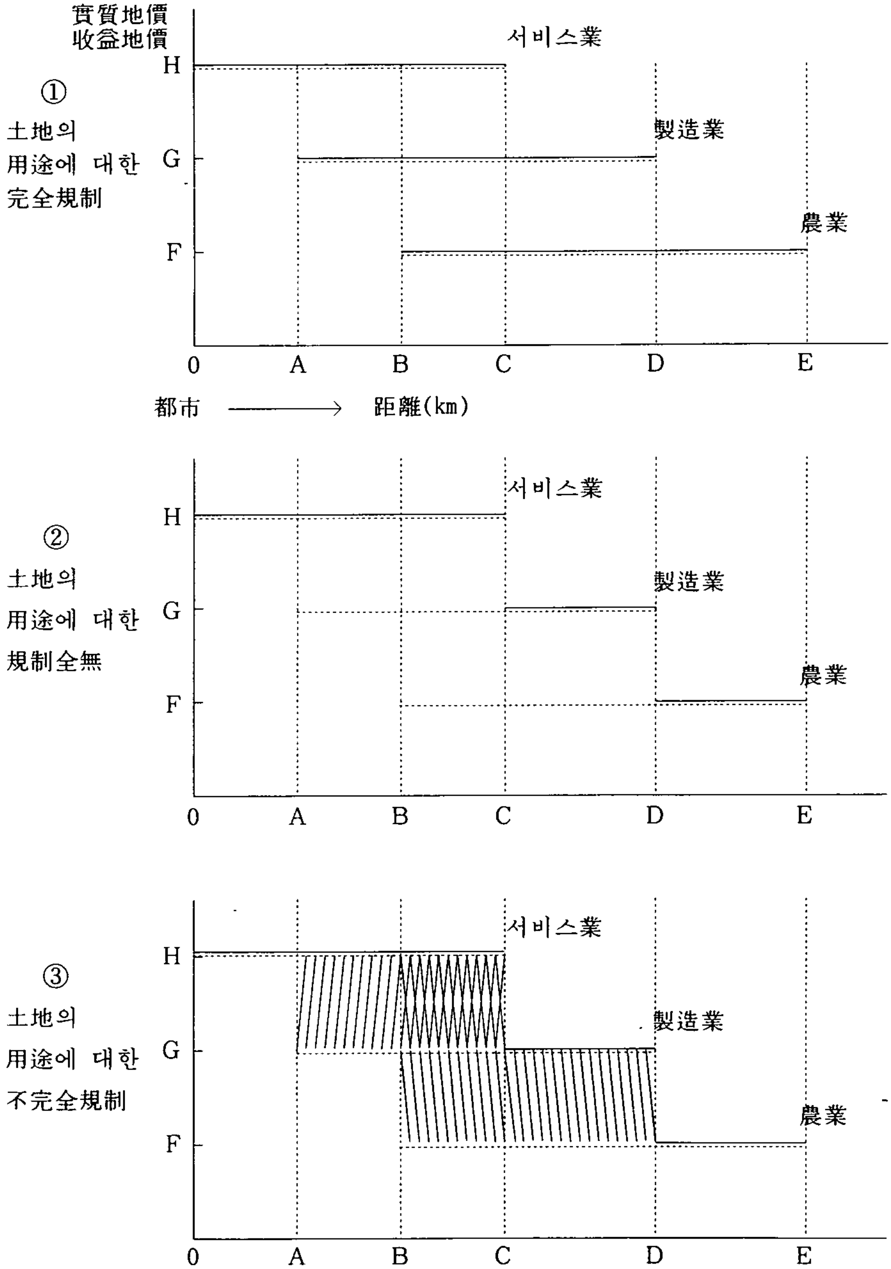
－ 같은 산업내에서 지대 부담능력의 차이는 없다.

－ 실제 지불되는 賃借料와 각 산업별 지대 부담능력은 같다.

－ 각 산업의 생산성 증대 수준은 물가상승률과 같다.

이와 같은 기본가정하에 토지에 대한 用途規制의 정도별로 地價 및 地代決定의 二重構造를 圖示한 것이 〈圖 3－3〉이다.

圖 3－3 지가와 지대의 이중구조



첫째로, 토지의 이용에 대한 用途規制가 완전할 경우(①), 일단 토지의 용도가 결정되면 장기간에 걸쳐 轉用이 불가능해진다. 따라서 농지의 위치가 도시 중심부와 매우 가까와 지대 부담능력이 높은 서비스업이나 제조업과 혼재해 있을지라도 장래의 전용 가능성이 없으므로 농지가격은 도심과의 거리와 관계없이 농지의 지대 부담능력에 의하여서만 결정된다. 기본가정에서 각 산업간에 지대 부담능력에 차이가 존재하며, 각 산업내에서는 지대 부담능력이 서로 같다고 하였으므로 농지가격은 농업생산에 의해 발생하고 地代를 자본환원한 收益地價와 같아지며, 製造業用地 및 서비스業用地의 실제가격 역시 農用地와 마찬가지로 결정될 것이다. 이러한 경우 地價는 각 산업의 생산력에 의해 결정되며, 전통적 의미에서 해당산업의 진정한 토지의 가치를 표현해 주고 있다고 볼 수 있다.

둘째로, 圖 ① 과 정반대인 경우를 설정해 보면 圖②와 같다. 이것은 토지의 용도에 대한 규제가 전혀 없는 경우를 도시한 것이다. 이 경우 지대부담능력이 낮은 산업으로부터 지대 부담능력이 높은 산업으로 土地의 轉用이 자유롭게 되므로 전용이 가능한 토지는 모두 전용하려 할 것이다. 圖表上에서 보면 도심으로부터 $\bar{O}C$에 위치한 토지는 지대 부담능력이 가장 큰 서비스業으로의 전용이 가능해지며, $\bar{O}D$까지의 거리에 위치한 토지는 製造業으로의 轉用이 가능해진다. 따라서 $\bar{C}D$에 위치한 농지는 제조업 용지로, $\bar{B}C$에 에 위치한 농지는 서비스업 용지로 전용하게 되며, $\bar{A}C$에 위치한 제조업 용지는 서비스업용지로 전용되게 된다. 이는 물론 지대부담능력이 높은 산업이 계속 성장해 간다고 動態經濟를 전제하고 있는 것이며, 한 산업에서 다른 산업용지로 전용될 수 있는 對象土地의 가격은 현재 용도의 지대 부담능력에 의해 결정되는 것이 아니라 장래 전용될 對象産業의 지대 부담능력에 의해 결정되게 된다. 따라서 圖②는 각 산업의 地代負担能力에 의한 收益地價(점선)와 實質地價(실선)가 괴리되어 있음을 보여주고 있다.

셋째로, 가장 일반적인 경우로서 토지의 용도에 대한 규제는 있으되, 産業構造의 高度化에 따라 부분적인 轉用이 허용되도록 規制를 완화시킨

경우를 도시한 것이 圖③이다. 이 경우는 土地의 用途에 대한 규제가 있으나 비농업 부문의 성장에 따른 산업용지의 수요의 증가로 가까운 장래에 용도 규제가 완화될 것이 예상된 상황이다. 따라서 보다 지대 부담능력이 높은 산업으로의 轉用 可能性이 존재하며, 현재의 토지가격을 현재의 용도와 장래 전용이 예상되는 용도의 收益地價 사이에서 결정되게 된다.

어느 한 용도로 이용되고 있는 土地에 轉用可能性이 존재할 때 해당 토지는 2개 이상의 토지시장과 관계하게 된다. 농지를 예로 들면 전용 가능한 농용지의 실질가격은 농업의 地代 負担能力에 따른 收益地價를 초과하는 수준으로 형성된다. 이러한 사실로 유추할 수 있는 것은 農地價格 決定要因에는 농업 내부의 농지수요 및 지대 부담능력뿐 아니라 도시화·산업화의 진전으로 인한 비농업 부문의 토지 수요, 즉 농지에 대한 轉用需要의 증가에 의해 수익지가 보다 높은 수준에서 현실 농지가격이 결정된다는 점이다.

결국 농지의 實質地價는 비농업 부문의 토지 수요도 관계하는 농지매매시장에서 결정되고, 농지의 收益地價는 농업부문내의 토지생산력만 관계하는 농지의 임대차시장에서 결정되는 農地市場의 二重性 및 地價決定의 二重性을 띠게 되는 것이다.

3. 農地價格 決定要因 分析

가. 農地의 特性과 價格決定模型

도시화·산업화가 급격히 진행되기 이전의 前産業化 段階에서는 産業間 地代負担能力에 큰 차이가 존재하지 않았다. 또한 비농업부문의 성장속도가 매우 느려 농지의 他用途로의 轉用可能性이 매우 낮았다. 따라서 농지가격은 농업 부분의 地代 負担能力에 의해 결정되어 왔다. 앞의 <圖

3−2>을 보더라도 1973년까지만 해도 농업 부문의 地代를 현재가치화하여 資本還元한 收益地價와 현실지가는 거의 일치하고 있다.

그러나 산업화·도시화의 진전에 따라 농지에 대한 비농업적 수요가 점차 증가하였으며, 이는 우선 도시근교지역 농지가격의 상승이라는 결과를 초래했다. 또한 도로 조건의 발달로 도시와 멀리 떨어진 遠郊農地에서도 비농업적 농지 수요와 농업적 농지수요가 경쟁을 하게 되어 이론적으로 농업부문보다 地代 負担能力이 높은 비농업 부문의 수요 요인에 의해 농지가격이 상승하는 결과를 낳게 된다.

이렇게 동일 토지를 놓고 서로 다른 部門間의 경쟁이 가능한 것은 대부분의 토지가 농업과 비농업의 토지 수요에 모두 부응할 수 있는 성격이 상이한 요소를 함께 지니고 있기 때문이다

① 分析模型 設定

위와 같이 동일 토지에 대한 서로 다른 選好構造를 반영하여 농지가격을 推定하는 방법으로 헤도닉(Hedonic) 地價函數를 들 수 있다. 이는 토지의 물리적 특성 및 입지적 특성이 토지가격에 끼치는 영향을 분석하는 것으로서 一般式은 다음과 같다.

(1) $P_i = \beta_i X_i + \varepsilon_i$

단, P_i : i번째 필지의 농지가격

X_i : i번째 필지의 농지가 지닌 질적 특성 벡터

ε_i : 오차항

i_i : $1, 2, \cdots, n$

이론적으로 이러한 형식은 모든 n개의 농지가 서로 비슷한 용도를 지니고 있고, 추정된 回歸係數(β_i)는 농지가 지닌 각각의 質的 特性들의 潛在價格으로 解釋될 수 있음을 가정한다.

본연구에서는 農地價格 決定要因 분석을 위해 다음 式 (2)와 같은 헤도닉地價函數를 설정했다.

(2) $\ln PL = \alpha + \Sigma \alpha_i D_i + \Sigma \beta_j \ln X_j + \Sigma \Sigma \beta_{ij} D_i \ln X_j$

단, PL : 지목별 농지가격

X_j: X_1, X_2, …, X_5

X_1: 농지의 생산등급

X_2: 중심지와의 거리

X_3: 간선도로와의 거리

X_4: 중심도시와의 거리(邑)

X_5: 인구 10만 이상 도시와의 거리

D_i : 用途規制 혹은 농지상태를 나타내는 Dummy변수

D_1: 농지구분(절대, 상대)

D_2: 경지정리상태(정리, 미정리)

D_3: 수리상태(안전, 불안전)

2 資 料

이 분석에 사용된 자료는 전국의 4개 面을 사례조사지역으로 선정하여 田, 畓의 각 等地別로 농지가격 및 이에 영향을 미치는 요인에 대한 조사자료인 土地特性別 調査의 표준지자료를 이용했다.

사례조사지역의 선정은 조사대상지역을 都市近郊地域, 畓作地域, 特作地域 및 混作地域 등으로 구분하여 임의로 선정하였으며, 그 내역은 〈表 3－1〉과 같다.

3 變 數

헤도닉 地價函數의 추정을 위해 채택된 변수는 다음과 같다.

表 3－1 사례조사 지역과 표본수

地域區分	事例調査地域	標本筆地數
都市近郊	京畿 A面	73
混作地域	忠北 B面	70
畓作地域	全北 C面	71
特作地域	慶北 D面	102

(1) 從屬變數

각 筆地의 評價價格

(2) 獨立變數

①농업생산과 관련된 변수

- 농지의 生產等級 : 표준지 가격조사표상에서 농지의 생산력을 가장 근접하게 표현할 수 있는 課稅標準 資料를 이용.
- 耕地整理 狀態 : 農業生產力과는 직접적인 관계는 없으나 경지정리여부에 따라 農業生產에 있어 비용절감의 효과가 크다. 따라서 농업생산의 측면에서 농지의 價値를 결정하는 중요한 변수임(더미 變數).
- 水利條件 : 농업생산력과 관계가 깊은 변수임(더미 變數).

②비농업부문의 轉用可能性과 관련이 있는 變數

- 中心地와의 거리 : 각 필지와 면소재지(面事務所)와의 거리
- 幹線道路와의 거리 : 각 필지와 왕복 2차선 이상 도로와의 거리
- 中心都市와의 거리 : 농지 소재지 주민들의 生活圈이 되는 邑까지의 거리
- 인구 10만 이상 도시와의 거리 : 농지 소재지 주민들의 廣域生活圈에 포함된 도시까지의 거리
- 農地區分 : 농지의 他目的 轉用을 어느 정도로 규제하고 있는가를 나타내는 변수로서 절대농지와 상대농지로 구분됨(더미 變數).

비농업부문으로서 轉用可能性을 나타내는 변수 중 距離變數는 농업부문과도 관련이 있음을 유의해야 한다. 道路, 中心都市 등과의 거리는 농산물 및 농업생산자재의 流通距離에도 영향을 끼치게 되므로 이들 변수들이 전적으로 轉用可能性을 나타낸다고 볼 수는 없다. 그러나 실제로 농산물의 가격 및 농업생자재의 가격이 이들 지역과의 거리에 따라 큰 차이를 보이지 않고 있으므로 본분석에서 이들 변수로 비농업 부문으로의 전용가능성을 측정하는 것으로 보아도 무방할 것이다.

나. 事例調査 地域의 農地 特性別 地價 現況

地價函數 推定結果의 분석에 앞서 우선 토지의 특성별로 평균지가가 어떤 분포를 보이는가에 대한 고찰을 통해 지가 수준의 차이에 대해 간단히 분석해 보기로 한다.

① 사례조사 지역의 평균농지가격

우선, 지목별로 보면 4개 사례조사지역의 畓 地價가 평당 24,197원으로 田 地價 20,913원보다 전체적으로 높게 나타나고 있다〈表 3-2〉. 그러나 경기도 사례지역인 A면의 경우 논 가격보다 밭 가격이 높은 수준으로 형성되어 있다. 이는 도시근교의 밭이 相對農地가 많고, 따라서 전용 가능성이 높기 때문으로 사료된다. 둘째로, 사례조사지역별로 농지가격을 비교하면 경기도의 도시근교지역, 충청북도의 혼작지역, 경상북도의 특작지역, 전라북도의 답작지역 순으로 농지가격이 형성되고 있는데, 이는 지역의 특성별 지가결정 수준을 잘 반영해 주고 있는 것으로 볼 수 있다. 특히, 전북의 답작지역의 경우 논의 경지정리가 비교적 잘 정비되어 있고, 곡창지대의 중심부에 위치한 것으로 볼 때 논 가격이 밭가격과 비슷한 수준으로 나타나는 것은 전용 가능성이 매우 낮기 때문인 것으로 볼 수 있다. 이와는 반대로 경북의 특작지역의 경우 참외, 수박 등 고소득 작목

表 3-2 조사지역별 지목별 조사필지수와 평균지가(호가 기준)

單位 : 원/坪, 筆地

調 査 地 域	畓		田	
	地 價	筆地數	地 價	筆地數
京 畿 A 面	25,417	45	30,637	28
忠 北 B 面	25,438	40	22,181	30
全 北 C 面	16,982	43	15,608	28
慶 北 D 面	27,684	59	17,151	43
平均 또는 計	24,197	187	20,913	129

을 논에 설치한 비닐 하우스에서 생산하고 있어 논 가격이 밭 가격에 비해 월등하게 높은 수준에서 결정되고 있음을 보여 준다.

이러한 사실은 농지 가격의 결정이 전용 가능성과 함께 농업경영을 통해 소득을 얼마나 올릴 수 있는가의 여부에서 이루어짐을 잘 보여 준다고 할 수 있다.

[2] 生産等級別 平均地價

본분석에서 이용된 자료는 課稅標準資料로 농지의 생산등급별로 일정한 점수를 부과해 놓은 것이다. 따라서 이 점수가 높아질수록 토지는 생산성이 높아지며, 이에 따라 課標額도 높아지게 된다. 〈表 3—3〉에 의하면 전답 구별없이 생산등급이 높아짐에 따라 농지가격이 높음을 보여 주고 있다.

地目別로 살펴보면 논의 경우 생산등급의 차이에 따라 농지가격의 차이가 비교적 작게 나타나고 있으나, 밭의 경우 생산등급 100 미만이 평당 16,166원에서 생산등급 300 이상이 평당 40,881원으로 논에 비해 그 격차가 매우 크게 나타나고 있다. 이는 농지 중 水利條件 및 경작조건이 비교적 양호하고 일반적으로 양질의 토질을 가지고 있는 것을 주로 논으로 하고, 비교적 열등한 토지를 밭으로 조성하기 때문으로 풀이할 수 있다. 즉, 논의 경우 일정 수준 이상의 생산력을 지니고 있으므로 그 생산등급상의 격차가 많이 나지 않고 있는 반면, 밭의 경우 土質을 위시한 여러 경

表 3—3 생산등급별 지목별 평균지가

單位 : 원/坪, 筆地

生産等級	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
100 未滿	20,796	67	16,166	52
100 ~ 200	23,723	38	20,985	56
200 ~ 300	22,512	20	26,107	12
300 以上	28,707	62	40,881	9

작조건의 편차가 크기 때문에 생산등급상의 격차로 인한 地價의 차이가 큰 것이다. 여기에 덧붙여 후술하겠지만 밭의 경우 상대농지가 비교적 많은데다가 상대농지의 가격이 높게 나타나고 있는 것도 한 요인이 된다.

3 中心地와 距離別 平均地價

〈表 3−4〉를 살펴보면 전체적으로 중심지와의 거리가 멀어질수록 농지가격수준이 낮아짐을 뚜렷하게 알 수 있다. 여기에서 중심지는 면사무소 소재지를 일컫는 것으로 중심지와 거리가 멀어진다는 사실 자체만으로는 농지의 생산등급이 낮아진다거나 혹은 교통이 불편한 奧地에 위치하고 있음을 의미하지 않는다. 그러나 일반적으로 면 소재지의 경우 도시계획구역내로 편입된 상태이거나 아니면 가까운 장래에 도시계획이 이루어져 轉用可能性이 높다. 이러한 점에 비추어 볼 때 중심지에서 반경 0.5km내에 위치한 농지와 반경 0.5km 이상의 지역에 위치한 농지의 가격차이가 전체 가격차이(0.5∼4.5km 이상)의 절반 이상을 차지하고 있다는 점은 주의 깊게 고찰할 만하다.

4 幹線道路와 距離別 平均地價

토지와 도로와의 거리가 얼마나 가깝게 위치하고 있는가는 비농업적 토

表 3−4 **중심지와의 거리구간별 지목별 평균지가***

單位 : 원/坪, 筆地

距離區間	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
0.5km 未滿	69,884	5	51,239	5
0.5 ∼ 1.5 km	26,546	33	28,880	22
1.5 ∼ 2.5 km	21,535	48	18,562	20
2.5 ∼ 3.5 km	22,637	46	19,495	38
3.5 ∼ 4.5 km	24,536	36	17,146	30
4.5km 以上	17,955	19	12,845	14

* 中心地는 面事務所가 위치한 지점임.

지수요에 의한 전용 가능성뿐만 아니라 농업생산 및 농산물, 농업용자재의 운반 및 유통에도 커다란 영향을 미치게 된다.

또한 중심지 및 중심도시와의 거리 등은 비교적 넓은 구역의 농지에 차등을 두지 않게 되나 간선도로와의 거리는 필지별로 차이가 크게 나타나는 경우가 많으므로 바로 이웃한 농지간에도 지가에 심한 편차가 나타날 수 있다. 表를 보더라도 간선도로와 접해 있는 농지와 그렇지 않은 농지간의 가격 차이가 간선도로와 10m라도 떨어져 있는 농지간의 가격 차이와 거의 비슷하게 나타나고 있다.

5 農地 區分別 平均地價

일반적으로 대부분의 농지는 絶對農地와 相對農地로 분류되어 있다. 이러한 농지의 구분은 토지의 여건으로 보아 농업생산에 적합한 조건을 갖추고 있는가에 대한 판단기준이 될 뿐 아니라 농지의 他用途로의 轉用이 어느 정도로 규제되고 있는가의 판단기준도 된다. 즉, 절대농지는 상대농지에 비해 농지로서 갖추어야 할 제반 여건을 잘 갖추고 있으며, 이에 따라 농지로서 보존되어야 하여 전용이 매우 까다롭게 되는 것이다.

이러한 기준으로 판단한다면 농업생산의 입장에서 보면 절대농지의 가격이 높아야 되지만 농지 전용 가능성의 입장에서 본다면 절대농지보다는

表 3−5 **간선도로와의 거리구간별 지목별 평균지가***

單位：원/坪, 筆地

距離區間	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
道路接面	39,433	7	40,110	9
0.1 km 未滿	28,812	38	25,619	24
0.1 ~ 0.5 km	25,815	55	22,271	35
0.5 ~ 1.0 km	20,684	49	19,369	27
1.0 ~ 2.0 km	19,211	26	13,223	24
2.0 以上	18,429	12	10,214	10

* 幹線道路는 왕복 2차선 이상의 道路를 의미함.

상대농지의 가격이 더욱 높을 것으로 예상된다.

〈表 3－6〉을 보면 논의 경우 절대농지가격이 더 높게 나타나는 반면 밭의 경우는 상대농지의 가격이 더 높게 형성되어 있다. 일견하면 지목별로 농지구분에 따른 地價形成이 다르다고 판단할 수 있다. 그러나 조사된 筆地數를 보면 논의 경우 상대농지가 전체의 10%인 19필지에 지나지 않고 있어 상대농지의 진정한 代表値로 볼 수 없다. 따라서 절대농지와 상대농지의 비중이 비슷한 밭의 경우를 기준으로 비교한다면 근소한 차이이기는 하지만 전용 가능성이 상대적으로 높은 상대농지의 가격이 높은 것으로 판단된다.

6 農地 狀態別 平均地價

경지정리 상태와 수리 상태에 따라 농지의 생산력에 차이가 있음은 이론의 여지가 없다. 따라서 농지 상태의 차이에 따라 발생하는 농지가격의 차이는 농지의 전용 가능성에 의한 것보다 농업생산력에 의한 지가의 차이를 반영한다고 볼 수 있다.

〈表 3－7〉 및 〈表 3－8〉을 살펴보면 농지의 경지정리상태와 수리상태가

表 3－6 농지구분별 지목별 평균지가

單位 : 원/坪, 筆地

農地區分	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
絶對農地	24,552	167	20,471	67
相對農地	21,487	19	21,563	61

表 3－7 경지정리별 지목별 평균지가

單位 : 원/坪, 筆地

整理區分	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
耕地整備	26,776	75	－	－
耕地未整理	22,479	111	20,671	100

表 3-8 수리상태별 지목별 평균지가

單位 : 원/坪, 筆地

水利狀態	畓		田	
	地價	筆地數	地價	筆地數
水利安全	25,101	145	29,366	6
水利不安全	21,068	41	20,116	94

양호하면 농지가격이 높게 형성되고 있어 농지의 생산력에 의한 농지가격의 차이를 나타내고 있으나 中心地, 中心都市 및 幹線道路와의 거리에 따라 나타나는 농지가격의 차이와 비교할 때 그 격차가 작게 나타나고 있다.

이러한 사실은 다음 두 가지 의미를 함축하고 있다. 첫째로, 농업생산 측면에서 본 농지의 우열보다 중심지와의 거리 등에 의한 지가의 차이가 더 크게 나타나는 것은 농업측면보다는 농지의 전용가능성이 농지가격 형성에 더욱 큰 영향을 미치고 있다는 사실을 보여 준다. 둘째로, 경지정리가 되어 있고 수리 조건이 양호한 농지의 地價가 높다는 사실은 반드시 비농업 부문으로의 전용 가능성만이 지가를 상승시키는 요인이 아님을 의미하며 또한 경지정리와 수리 조건이 양호하다고 해서 농지의 전용이 불가능함을 의미하지 않음을 시사하고 있다.

이상에서 살펴 본 것은 농지가 지니고 있는 각 특성별로만 지가 수준을 비교해 본 것이다. 즉, 해당 요인 이외의 다른 요인은 고려되지 않았기 때문에 정확한 地價 決定要因을 고찰하기 위해서는 다른 요인이 모두 같다고 가정된 상태에서 비교해야 한다. 이를 위해 앞에서 설정한 地價函數의 파라메타를 추정하여 그 결과가 의미하는 바를 분석해야 할 것이다.

다. 地價函數 推定結果 分析

농지가 지니고 있는 각각의 특성별 평균농지가격의 차이로 농지가격의 형성에 어떻게 반영되는가를 간략히 살펴 보았다. 여기에서는 이를 보다 구체적으로 분석하기 위해 앞에서 이미 설정된 헤도닉(Hedonic) 地價函

數의 推定을 통해 도출된 파라메타로 지가를 결정하는 토지의 각 특성의 寄與度를 살펴보고자 한다.

1 畓 地價函數 推定結果

우선 논지가함수의 추정결과를 〈表 3-9〉를 통해 살펴보자. 統計的 有意性을 보면 R^2가 0.62로 전체적인 適合度는 비교적 높지 않으나, 개별 독립변수의 T값은 높게 나타나 귀무가설을 기각할 수 있다.

논 지가를 결정하는 데 영향력이 큰 변수는 농지의 생산등급, 중심지와의 거리, 중심도시와의 거리, 인구 10만 이상 도시와의 거리, 농지구분으로 나타나고 있고, 간선도로와의 거리는 농지구분과 결합되어 지가 결정에 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 각 변수별로 지가에 미치는 영향을 보면 우선 생산등급이 높아질수록 지가가 높게 형성됨을 나타내고 있으며, 중심지와의 거리, 중심도시(邑)와의 거리, 중·대도시와의 거리가 멀어질수록 지가가 하락됨을 보여 주고 있다. 이 중에서 지가형성에 가장 커다란 영향을 미치는 변수는 지역 주민의 생활권 중심지가 되는 중심도시(邑)와의 거리로 나타나고, 면 소재지와의 거리는 비교적 지가 수준의 결정에 낮은 영향이 있음을 보여 주고 있다.

논 가격 수준의 결정에서 특기할 사항을 우선 경지정리 상태 및 수리 상

表 3-9 **답 지가함수 파라메타 추정결과**

變 數	파라메타推定値	T 値	R^2	N
常 數	10.035	19.696*	0.6202	185
ln X1	0.356	10.049*		
ln X2	−0.320	−8.574*		
ln X4	−1.030	−9.318*		
ln X5	−0.545	−13.267*		
DI ln X2	0.145	4.999*		
DI ln X3	−0.068	−5.848*		

* 99% 信賴 水準.

태에 따른 지가 차이가 뚜렷하지 않다는 점이다. 논의 경우 순수하게 영농의 목적으로 사용할 때 농지의 조건으로 가장 중요한 것 중의 하나는 수리조건이라 볼 수 있다. 또한 최근 농업노동력의 부족으로 기계화의 확대가 요구되고 있다는 점에 비추어 볼 때 경지정리 여부도 역시 논의 가치를 결정하는 중요한 변수가 될 것이다. 그럼에도 불구하고 이들 변수가 地價水準에 미치는 영향력이 불확실하게 나타나고 있다면 표본추출상에 문제가 있거나 혹은 농지가 지닌 농업생산력과는 관계없이 농지가격이 결정됨을 의미하게 된다. 그러나 본분석에 이용된 표본의 경우 전국의 토지특성별 지가 수준 위해 전문가의 판단에 의해 선정된 것으로서 일단 표본상의 문제는 없다고 생각된다. 따라서 논의 경우 지가 형성에 농업적 요인이 비교적 불확실하게 나타나고 있는 반면 非農業的 轉用可能性의 여부가 큰 요인으로 작용하고 있다고 볼 수 있다.

[2] 田 地價函數 推定結果

〈表 3—10〉에 나타난 추정결과를 보면 우선 R^2가 0.75로 추정치가 비교

表 3—10 **전 지가함수 파라메타 추정결과**

變 數	파라메타推定値	T 値	R^2	N
常 數	8.846	13.730*	0.7476	99
ln X1	0.366	6.033*		
ln X2	−0.245	−5.266*		
ln X3	−0.065	−4.143*		
ln X4	−0.986	−6.106*		
ln X5	−0.355	−5.403*		
D3	3.729	2.429**		
Dl ln X2	0.185	2.253**		
Dl ln X4	−0.117	−2.021**		
Dl ln X5	−0.493	−2.278**		

* 99% 信賴 水準.
** 95% 信賴 水準.

적 實測値에 잘 적합되어 있다고 볼 수 있으며, 각 파라메타의 T값 역시 신뢰수준이 매우 높게 나타나고 있어 통계적 유의성은 비교적 높다고 볼 수 있다.

밭의 경우 논에 비해 거의 모든 변수가 지가 수준의 결정에 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 변수별로 평가한다면 논의 경우와 마찬가지로 중심도시(邑)과의 거리에 의해 지가 수준이 가장 크게 영향을 받고 있는 것으로 나타나고 있고, 간선도로와의 거리변수의 영향력이 가장 낮은 것으로 나타나고 있다. 여기에서 특기할 점은 農地區分과 水利狀態를 나타내는 변수의 영향력이다. 이들 변수는 지가 수준을 결정하는 데 있어 독립적인 요인으로 작용하기보다는 여타 지가 결정요인의 파라메타 크기에 영향을 미치고 있다. 밭이 절대농지인 경우 중심지와의 거리변수의 영향력은 감소하는 반면 중심도시와의 거리변수의 영향력은 더욱 커진다. 또한 수리상태가 양호한 경우에는 그렇지 못한 밭에 비해 중·대도시와의 거리에 따라 지가 수준의 차이가 크게 나타나고 있다.

이러한 사실로 유추할 수 있는 점은 우선 대개의 중심지(면소재지)가 도시계획 구역에 속해 있어 농지의 他用途轉用可能性에 의해 농지가격 수준이 크게 영향을 받게 됨을 의미하며, 절대농지가 타용도로 전용될 가능성이 보다 큰 地域이나 圈域의 차원에서 열려 있음을 의미한다. 즉, 농지가 용도규제를 엄격히 적용받고 있다면 소지역 단위의 계획보다는 중·대규모 단위의 지역이나 권역의 계획에 의해 그 규제가 완화될 가능성이 더 큰 것이다. 따라서 절대농지라는 강력한 용도규제하의 농지가격 수준은 면 소재지와의 거리보다는 비교적 넓은 지역에 영향력을 행사하고 있는 중심도시 및 대도시의 거리에 의해 영향을 크게 받게 되는 것이다. 또한 밭의 경우 수리조건이 양호하다는 사실은 농업경영의 측면에서 볼 때 밭으로서 생산력이 매우 높으며, 따라서 고소득 작목의 도입이 자유롭게 된다. 일반적으로 고소득 작목이 所得彈力性이 높은 농산물이라고 볼 때 그러한 농산물의 주된 수요처인 주된 대도시가 가까운 주변에 있는가의 여부가 중요하게 된다. 그러므로 밭의 경지로서의 조건과 중·대도시와의

거리는 밀접한 연관관계가 형성된다.

논과 밭의 지가함수 추정결과를 간략히 요약하면 다음과 같다.

첫째, 도시지역과의 거리 및 도로와의 거리가 멀어질수록 농지가격이 하락하는 경향이 뚜렷하게 나타난다. 둘째, 경지의 농업생산성을 나타내는 변수 중 생산등급이 높아짐에 따라 농지가격 상승 현상이 뚜렷하다. 셋째, 답의 경우 경지정리 및 수리상태 등 토지생산성과 밀접한 관계가 있는 변수의 영향력 여부는 확실하지 않다.

이를 종합하면 농업 및 비농업 부문의 農地需要 要因인 도시지역과의 거리변수(X_2-X_5)의 경우 파라메타 추정치가 뚜렷한 경향을 나타내고 있으나, 농업부문의 생산력과 관계가 있는 수리조건(D_3) 및 경지정리 여부(D_2)는 농지가격 수준을 결정하는 데 비교적 그 영향력이 낮은 것으로 나타나고 있다. 이러한 사실로 미루어 볼 때 농지가격 수준의 결정에 농업적 요인보다는 비농업적 농지수요 요인이 더 크게 작용하고 있는 것으로 보인다.

第 4 章

農地價格 變動의 波及效果 分析

前章에서 이미 살펴본 바와 같이 농지가격은 농업생산성 증대 및 농산물의 유통비용 절감 등 농업적 요인에 의해서 뿐만 아니라 도시화·산업화의 진척에 따른 농지의 전용수요 증대에 의해서도 상승되고 있다.

농지에 대해 전용수요가 증가한다는 사실은 농업생산과는 관계없이 농지가격을 상승시킨다는 의미이므로 실질 농지가격은 순수한 농업생산으로 인해 결정되는 농지의 潛在價格을 상회하는 수준에서 결정될 것이다.

따라서 이러한 실제농지가격과 잠재가격간의 격차가 어느 정도인가와 이에 덧붙여 농지 임대에 의한 수익지가를 상호 비교, 분석함으로써 農地賣買市場과 農地賃貸借市場에서 농지수요자와 공급자의 행위에 어떠한 영향을 미칠 것인가에 대한 고찰이 본장의 목적이다.

1. 農地의 潛在價格 計測과 比較

가. 農地의 分配몫 推定

농지의 잠재가격은 생산함수 추정을 통해 계측될 수 있다. 이론적으로

생산함수의 파라메타는 限界水準에서의 산출증가분에 대한 기여몫을 나타내는 것으로 완전경쟁의 시장조건하에서 각 생산요소의 잠재적 가격를 결정하는 중요한 척도가 된다.

본고에서는 농지의 산출 기여몫의 추정을 위해 농가경제 조사결과보고의 미곡 생산비 자료를 이용하여 C-D생산함수로 추정하였으며, 추정된 결과는 식 (3)과 같다.

$$(3) \qquad \underset{}{\ln Y = 0.09 + \underset{(10.560)}{0.54 \ln A} + \underset{(3.121)}{0.21 \ln L} + \underset{(2.861)}{0.26 \ln K} + \underset{(2.208)}{0.04 \ln T}}$$

$$R^2 = 0.9772$$

단, Y : 미곡산출량

A : 식부면적

L : 노력투입량(자본장비로 加重)

K : 자본재투입량

T : 시간변수

( ) 안은 t값

추정결과를 통계적으로 살펴볼 때 R^2가 0.98로 適合度가 매우 높게 나타나고 있으며, T값 역시 높게 나와 모든 변수의 有意水準이 1% 미만이다. 따라서 이 모형에 의한 미곡생산함수 추정치는 현실 상황을 비교적 잘 반영하고 있다고 볼 수 있다.

추정된 파라메타를 보면 농지의 분배몫이 0.54%, 노동력의 분배몫이 0.21%, 그리고 자본의 분배몫이 0.26%으로 나타나 이 결과를 비용 분배몫과 비교할 때 토지의 기여몫이 약간 크게 추정되었으며, 노동력의 기여몫이 낮게 추정되어 있다. 이러한 차이는 우선 농지의 경우 추정된 파라메타에 농지와 결합되어 투입된 요소-종묘, 水利-의 기여몫이 포함되어 있기 때문으로 볼 수 있으며, 노동력의 경우 최근 들어 농업노동력의 부족으로 노력비가 크게 상승한 반면 기계화의 진척으로 노력투입에 대한 산출량 변동은 과거에 비해 상대적으로 낮아졌기 때문으로 풀이된다.

이와 같이 추정된 농지의 파라메타에서 종묘 및 水利費의 기여몫을 차

감하여 농지의 산출 기여몫을 계산하고, 실질 지불임차료를 산출하여 米穀生産物價額과 비교한 것이 〈表 4−1〉에 나타나 있다.

〈表 4−1〉에 나타난 각 수치는 1983년도의 10a당 미곡 생산물가액을 100으로 한 지수로 표현되어 있다. 〈表 4−1〉에 의하면 1983년부터 1989년까지 미곡 산출물가액은 연평균 10.7%가 상승했는데, 이는 미곡의 생산성 향상과 미곡가격의 상승에 의한 것으로 볼 수 있다. 같은 기간 동안 농지의 산출 기여몫은 연평균 10.9%로 미곡 산출물가액의 상승률을 약간 초과하고 있는데, 이는 종묘, 水利費의 비용 분배몫이 약간 하락했기 때문이다. 또한 농지의 임차료는 같은 기간 동안 32.6에서 61.9로 연평균 11.3%의 상승률을 기록하고 있다. 이는 미곡 부문에서 논의 賃借料率이 점차 상승해 가기 때문이다.

이론적으로 보면 농지의 산출 기여몫이 농지에 귀속되는 地代가 되므로 농지의 임차료와 같아져야 한다. 그러나 〈表 4−1〉에서 보는 바와 같이 그 비율에 있어 약간의 변동은 있으나 농지 임차료는 농지의 산출 기여몫

表 4−1 **농지의 산출 기여몫과 임차료 비교(10a당)**

年 度	米穀産出物 價額指數 1)	農地의 産出寄與몫 指數 2) (A)	農地 賃借料 指數 3) (B)	B/A
1983	100.0 (100.0)	52.4 (52.4)	32.6 (32.6)	0.62
1984	107.9 (100.0)	56.6 (52.5)	35.1 (32.6)	0.62
1985	111.3 (100.0)	58.5 (52.5)	37.3 (33.5)	0.64
1986	117.6 (100.0)	61.7 (52.5)	40.8 (34.7)	0.66
1987	130.6 (100.0)	68.6 (52.5)	44.0 (33.7)	0.64
1988	165.0 (100.0)	87.6 (53.1)	57.0 (34.6)	0.65
1989	183.6 (100.0)	97.8 (53.3)	61.9 (33.8)	0.63
年平均 上昇率	10.7%	10.9%	11.3%	

( ) 속은 米穀産出物 價額指數를 100으로 한 構成比임.
1) 一般米 中等品 收買價格 基準.
2) 農地와 結合된 投入財(種苗, 水利)의 費用 分配몫을 차감한 것임.
3) 借用地의 支拂賃借料 基準.

의 약 65% 수준에 머무르고 있다. 이는 농지에서 발생하는 수익에서 35% 정도가 농지의 임대인에게 귀속되지 않고 임차인에게 귀속되고 있음을 보여 주는 동시에 농지 임대차시장에서 농지의 임차 여건이 매우 유리하게 조성되어 있다는 사실을 나타내고 있다.

나. 農地價格 比較

본항에서는 농지매매시장에서 실제로 거래되고 있는 **實勢地價**, 미곡생산함수를 통해 계측되는 농지의 **潛在價格** 및 지불 임차료로 계산된 **收益地價**를 서로 비교해 봄으로써 농업생산과는 관계없는 농지가격 상승요인과 임대차시장의 여건을 파악하는 기초자료를 삼고자 한다.

우선 농지의 잠재가격 및 수익지가의 산출은 각각 식 (4)와 같은 방식으로 농지의 산출 기여몫을 현재 가치화한 자본환원가치 및 매년 발생되는 농지 임차료를 현재가치화한 자본환원가치로 계산하였다.

$$(4) \qquad SPL_{ij} = \frac{R_{ij}}{(1+r_i)^1} + \frac{R_{ij}}{(1+r_i)^2} + \ldots + \frac{R_{ij}}{(1+r_i)^{\infty}} = \frac{R_{ij}}{r_i}$$

단, SPL_{ij} : j년도 농지의 잠재가격(i=1)과 수익지가지수(i=2)

R_{ij} : j년도 농지의 산출기여몫(i=1)과 임차료(i=2)

r_i : 산출기여몫(i=1)과 임차료(i=2)의 상승률

이와 같이 계산하여 지가를 비교한 것이 〈表 4-2〉이다.

〈表 4-2〉에 의하면 농지의 잠재가격 및 수익지가지수가 농업생산성, 농산물 가격 및 임차료의 상승으로 꾸준히 상승하고는 있으나 현실지가의 상승보다 낮게 나타나 시간이 갈수록 그 격차가 커지고 있음을 나타내고 있다. 또한 수익지가는 임차료율의 상승으로 잠재지가에 점차 접근하는 방향으로 나아가고 있으나 잠재지가의 60~64%에 머물고 있어 토지에 귀속되는 순수익 중 상당 부분이 임차인에게 귀속되고 있음을 보여 주고 있다.

表 4-2 농지가격 상승 추이 비교

年 度	現實價格指數	潛在價格指數 (A)	收益地價指數 (B)	B/A
1983 1)	100.0 (100.0)	65.3 (65.3)	39.5 (39.5)	0.60
1984 1)	112.1 (100.0)	70.5 (62.9)	42.5 (37.9)	0.60
1985 1)	119.9 (100.0)	72.8 (60.7)	45.1 (37.6)	0.62
1986 1)	128.3 (100.0)	76.9 (59.9)	49.4 (38.5)	0.64
1987 1)	140.9 (100.0)	85.4 (60.6)	53.3 (37.8)	0.62
1988 2)	189.1 (100.0)	109.1 (57.7)	68.8 (36.4)	0.63
1989 2)	206.5 (100.0)	121.8 (59.0)	75.0 (36.3)	0.62
年平均 上昇率	12.8%	10.9%	11.3%	

( ) 속은 現實 地價指數를 100으로 한 比率임.
1) 1983~87年度는 建設部 地價調査局의 農村地域 논 地價指數를 利用.
2) 1988~89年度는 『農家經濟調査結果 報告』에서 耕地資產 중 畓의 評價額을 利用.

2. 農地價格과 農家經濟

농지가격의 상승이 농가경제에 미치는 영향은 농가의 재산적 수익을 증가시키는 것이다.

따라서 본분석에서는 먼저 농가의 자산구성을 검토하고, 지가상승이 어느 정도의 영향을 미치는 가를 알아본 후, 끝으로 농가의 농지임차료 수지를 살펴보기로 한다.

농가자산은 크게 固定資產, 流動資產, 流通資產으로 분류되고 있다.[1] 고정자산은 다시 土地, 建物, 大植物, 大動物, 大農具 등으로 세분되며, 토지는 畓, 田, 수원지 등 경지, 그리고 대지, 임야, 기타 등 비경지로 다시 분류된다.

1) 農林水產部에서 作成하고 있는 「農家經濟 調査結果報告」의 分類方法임.

表 4－3 **호당 농가자산 구성**

單位 : %

年度	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
1965	53.3	14.1	0.4	67.8	5.8	73.6	12.0	85.6	14.4	100.0
1970	41.4	13.9	1.4	56.7	9.1	65.8	15.4	81.2	18.8	100.0
1975	49.4	16.0	3.2	68.6	4.9	73.5	12.9	86.4	13.6	100.0
1980	47.4	14.6	3.6	65.6	6.2	71.8	16.3	88.1	11.9	100.0
1985	43.5	11.7	4.7	59.9	7.0	66.9	20.5	87.4	12.6	100.0
1989	43.7	12.2	5.3	61.2	10.7	71.9	14.8	86.7	13.3	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.
資料 : 農林水産部,「農家經濟調査結果報告」, 各年度.

유동자산에는 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등이 있고, 유통자산에는 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등이 있다.

이와 같은 項目으로 되어 있는 농가자산의 구성은 〈表 4－3〉에서 보는 바와 같다. 농가자산에서 고정자산이 차지하는 비중이 유동자산과 유통자산이 차지하는 비중보다 크게 나타났다. 또한 고정자산 가운데서는 토지자산의 비중이 건물, 대식물, 대동물, 대농구 등 토지 이외의 자산보다 큰 비중을 차지하고 있다. 그리고 토지자산 가운데서는 답, 전, 수원지 등 경지가 대지, 임야 기타 등 非耕地보다 큰 비중을 차지하고 있다.

이러한 농가의 자산구성을 보면 1965년에는 농경지 67.8%, 비농경지 및 고정자산 17.8%, 그리고 유동자산과 유통자산 14.4%로 구성되어 있다.

이러한 농가자산의 구성이 1989년에는 농경지 61.2%, 비농경지 및 고

表 4-4 경지규모별 호당 농가자산 구성, 1965

單位 : %

耕地規模	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	53.3	14.1	0.4	67.8	5.8	73.6	12.0	85.6	14.4	100.0
0.5ha 未滿	43.5	15.8	—	59.3	6.6	65.9	19.1	85.0	15.0	100.0
0.5~1.0	52.6	14.7	—	67.3	4.7	72.0	13.3	85.3	14.7	100.0
1.0~1.5	52.7	14.4	0.5	67.6	4.5	72.1	10.8	82.9	17.1	100.0
1.5~2.0	54.8	13.2	0.9	68.9	8.3	77.2	9.3	86.5	13.5	100.0
2.0ha 以上	57.4	11.9	0.4	69.7	6.7	76.4	9.7	86.1	13.9	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.

資料 : 農林水産部, 「農家經濟調査結果報告」, 1966.

정자산 25.4%, 그리고 유동자산과 유통자산 13.3%로 구성되어 있는 것으로 나타났다.

이와 같이 농가자산의 구성을 時系別로 보면 대체적으로 농경지의 구성비는 감소하고 농경지 이외의 자산은 구성비가 증가하거나 큰 변동이 없는 것으로 나타났다.

이처럼 농가자산에서 농경지의 비중이 점차 감소하고 있는 현상은 농경지의 비중이 1965년의 67.8%에서 1989년에 61.2%로 감소하였으나 농가의 토지자산 가운데서 대지, 임야 등 비경지 자산이 1965년의 5.8%에서 1989년에는 10.6%로 증가하였기 때문이다. 그러나 농경지 가운데서 답과 전의 구성비는 크게 감소하고 있지만 오히려 수원지의 구성비는 큰 증가를 보이고 있다.

다음으로 농가자산의 구성을 농가의 경지규모별로 보면 〈表 4-4〉부터

表 4－5 경지규모별 호당 농가자산 구성, 1970

單位：%

耕地規模	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	41.4	13.9	1.4	56.7	9.1	65.8	15.4	81.2	18.8	100.0
0.5ha未滿	34.7	12.9	－	47.6	22.5	70.1	17.0	87.1	12.9	100.0
0.5～1.0	40.2	16.0	1.3	57.5	7.8	65.3	16.4	81.7	18.3	100.0
1.0～1.5	42.6	14.4	1.8	58.8	4.8	63.6	15.7	79.3	20.7	100.0
1.5～2.0	44.9	11.9	2.7	59.5	5.6	65.1	13.6	78.7	21.3	100.0
2.0ha以上	46.3	12.2	1.5	60.0	5.0	65.0	13.4	78.4	21.6	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農產物, 在庫生產資材 등 流動資產과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資產의 合計임.

資料：農林水產部,「農家經濟調査結果報告」, 1971.

表 4－6 경지규모별 호당 농가자산 구성, 1975

單位：%

耕地規模	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	49.4	16.0	3.2	68.6	4.9	73.5	12.9	86.4	13.6	100.0
0.5ha未滿	41.7	16.3	1.2	59.2	6.8	66.0	19.2	85.2	14.8	100.0
0.5～1.0	48.5	15.0	2.5	66.0	5.2	71.2	14.6	85.8	14.2	100.0
1.0～1.5	48.8	16.7	3.4	68.9	4.7	73.6	12.5	86.1	13.9	100.0
1.5～2.0	52.7	16.5	2.5	71.7	4.2	75.9	10.7	86.6	13.4	100.0
2.0ha以上	53.5	15.6	4.8	73.9	4.5	78.4	9.0	87.4	12.6	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農產物, 在庫生產資材 등 流動資產과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資產의 合計임.

資料：農林水產部,「農家經濟調査結果報告」, 1976.

表 4-7 농지규모별 호당 농가자산 구성, 1980

單位 : %

耕地規模	固定資産								其他資産3)	計
	土地						其他2)	小計		
	耕地				其他1)	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	47.4	14.6	3.6	65.6	6.2	71.8	16.3	88.1	11.9	100.0
0.5ha 未滿	38.2	17.2	2.0	57.4	10.7	68.1	20.1	88.2	11.8	100.0
0.5～1.0	45.4	15.1	3.3	63.8	6.5	70.3	17.7	88.0	12.0	100.0
1.0～1.5	47.9	14.7	4.3	66.9	5.3	72.2	15.9	88.1	11.9	100.0
1.5～2.0	49.2	14.3	4.6	68.1	4.8	72.9	15.4	88.3	11.7	100.0
2.0ha 以上	54.9	12.1	3.3	70.3	5.0	75.3	12.9	88.2	11.8	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.

資料 : 農林水産部,「農家經濟調査結果報告」, 1981.

表 4-8 경지규모별 호당 농가자산 구성, 1985

單位 : %

耕地規模	固定資産								其他資産3)	計
	土地						其他2)	小計		
	耕地				其他1)	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	43.5	11.7	4.7	59.9	7.0	66.9	20.5	87.4	12.6	100.0
0.5ha 未滿	34.5	12.0	2.9	49.4	11.4	60.8	24.5	85.3	14.7	100.0
0.5～1.0	42.0	10.5	4.7	57.2	8.5	65.7	21.8	87.5	12.5	100.0
1.0～1.5	44.3	12.9	3.3	60.5	6.7	67.2	20.9	88.1	11.9	100.0
1.5～2.0	45.4	10.3	5.5	61.2	5.9	67.1	20.0	87.1	12.9	100.0
2.0ha 以上	47.0	13.0	6.6	66.6	4.7	71.3	16.6	87.9	12.1	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.

資料 : 農村水産部,「農家經濟調査結果報告」, 1986.

表 4－9 경지규모별 호당 농가자산 구성, 1989

單位：%

耕地規模	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	43.7	12.2	5.3	61.2	10.7	71.9	14.8	86.7	13.3	100.0
0.5ha未滿	34.6	13.6	3.5	51.7	16.1	67.8	17.3	85.1	14.9	100.0
0.5～1.0	40.3	12.3	5.5	58.1	12.4	70.5	15.7	86.2	13.8	100.0
1.0～1.5	44.4	11.5	5.7	61.6	8.7	70.3	15.8	86.1	13.9	100.0
1.5～2.0	44.3	12.5	6.6	63.4	10.2	73.6	14.0	87.6	12.4	100.0
2.0ha以上	48.9	12.6	4.5	66.0	9.0	75.0	12.8	87.8	12.2	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.
資料：農林水産部, 「農家經濟調査結果報告」, 1990

〈表 4－9〉에서 보는 바와 같다.

경지규모별 농가자산을 보면 경지규모가 큰 농가일수록 농경지나 토지 구성비가 크게 나타났다. 반면에 토지 이외의 건물, 대동식물, 대농구 등과 같은 고정자산과 유동자산 및 유통자산의 구성비는 경지규모가 작은 농가일수록 상대적으로 크게 나타났다. 즉, 〈表 4－9〉에서 1989년에는 농경지가 농가자산에서 차지하는 비중은 0.5ha 미만 규모의 농가에서는 51.7%였으나 2.0ha 이상 규모의 농가에서는 66.0%로 나타났다. 그리고 건물 등 토지 이외의 고정자산의 구성비는 0.5ha 미만 농가에서는 17.3%였으나 2.0ha 이상 농가에서는 12.8%로서 나타났다. 또한 유동자산과 유통자산의 구성비에 있어서는 0.5ha 미만 농가에서는 14.9%였으나 2.0ha 이상 농가에서는 12.2%로 나타났다.

한편 경지규모별 농가의 자산구성을 연도별로 보기로 하자. 0.5ha 미만 농가에서는 농가자산에서 농경지의 비중이 점차 감소하는 추세에 있는데

表 4－10 **지대별 호당 농가자산 구성, 1985**

單位：%

地帶別	固定資產								其他資產[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	43.5	11.7	4.7	59.9	7.0	66.9	20.5	87.4	12.6	100.0
都市近郊	39.4	13.9	11.8	65.1	11.2	76.3	14.8	91.1	8.9	100.0
平野	49.1	8.1	5.5	62.7	6.1	68.8	19.0	87.8	12.2	100.0
中間	42.5	12.7	3.0	58.2	6.5	64.7	22.0	86.7	13.3	100.0
山間	40.9	13.0	4.3	58.2	7.5	65.7	21.4	87.1	12.9	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農產物, 在庫生產資材 등 流動資產과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資產의 合計임.
資料：農林水產部,「家經濟調査結果報告」1986.

경지 가운데서도 답의 구성비가 크게 감소하고 있다. 2.0ha 이상 규모의 농가에서도 농가자산에서 농경지의 구성비는 감소하고 있는 추세이다. 그러나 2.0ha 이상 규모의 농가에서는 농가자산에 대한 답의 구성비는 약간의 증가를 보이고 있다.

또한 농가자산에서 농경지 비중은 지대별로 〈表 4－10〉, 〈表 4－11〉과 같다. 1989년의 경우 농가자산중 농경지 비율은 평야지대가 가장 높고, 다음으로 중간지대, 도시근교지대, 산간지대의 순으로 나타났다. 농가자산에서 답의 비중도 평야지대가 가장 높고, 다음으로 중간지대, 도시근교지대였으며, 산간지대가 가장 낮았다. 그러나 전의 비중은 중간지대가 가장 높고, 다음으로 산간지대, 도시근교지대였으며, 평야지대가 가장 낮았다.

이상의 결과를 요약하면 첫째, 농가자산에서 농경지가 차지하고 있는 비중은 1965년 이후 매년 감소추세를 보이고 있는 속에서도 전체 농가자

表 4-11 지대별 호당 농가자산 구성, 1989

單位：%

地帶別	固定資産								其他資産[3]	計
	土地						其他[2]	小計		
	耕地				其他[1]	土地計				
	畓	田	樹園地	小計						
全國平均	43.7	12.2	5.3	61.2	10.7	71.9	14.8	86.7	13.3	100.0
都市近郊	40.2	11.7	7.9	59.8	18.0	77.8	11.4	89.2	10.8	100.0
平野	49.7	10.2	6.3	66.2	7.4	73.6	13.5	87.1	12.9	100.0
中間	42.8	12.8	5.2	60.8	10.5	71.3	15.4	86.7	13.3	100.0
山間	39.7	12.6	3.4	55.7	10.2	65.9	18.2	84.1	15.9	100.0

1) 垈地, 林野, 其他 등 耕地 以外 土地의 合計임.
2) 建物, 大植物, 大動物, 大農具의 合計임.
3) 小動物, 在庫農産物, 在庫生産資材 등 流動資産과 現金, 預貯金, 貸付金, 其他 등 流通資産의 合計임.

資料：農林水産部,「農家經濟調査結果報告」, 1990.

산의 60% 이상의 큰 비중을 차지하고 있다는 점이다.

이는 토지자산은 자산가치의 증식 및 유지를 위한 비용의 부담이 상대적으로 매우 낮음을 감안하면 토지자산가치의 상승, 즉 농지가격의 상승은 농지를 제외한 기타 자산가치의 상승보다 농가경제에 미치는 효과가 매우 크다는 것을 말한다.

그러나 농지가격의 상승으로 인한 농가의 자산가치 증가는 농가가 농지를 처분하지 않고 농업을 계속하는 한 직접적으로 이익이 발생하지 않는 未實現 재산소득이라는 점이 특징이다. 따라서 농지가격이 상승하더라도 농가가 농지를 매매하지 않고 영농을 계속하는 한 농가소득에는 크게 영향을 미치지 않는다.

둘째, 경지규모가 큰 농가는 자산구성에서 농경지의 비중이 크고, 경지규모가 작은 농가는 농경지의 비중이 낮다는 점이다. 이는 농지가격의 상승에 의한 재산증식은 경지규모가 작은 소농보다 대농측이 큰 효과를 갖

表 4-12 경지규모별 호당 농업경영비 중 농지임차료 지출 비중

單位 : %

區 分	全國平均	0.5ha 未滿	0.5~1.0	1.0~1.5	1.5~2.0	2.0ha 以上
1965	7.5	11.6	7.4	7.8	7.3	5.2
1970	10.8	10.1	8.3	15.4	10.4	9.8
1975	8.7	5.1	9.1	10.2	11.1	6.2
1980	11.7	5.8	10.0	14.6	13.0	11.4
1985	15.2	5.2	14.0	16.2	18.1	23.6
1989	20.3	6.5	15.2	21.0	22.1	27.4

資料 : 農林水産部, 「農家經濟調査結果報告」, 各年度.

表 4-13 지대별 호당 농업경영비 중 농지임차료 지출 비중

單位 : %

區 分	全國平均	都市近郊	平 野	中 間	山 間
1985	15.2	13.9	17.4	15.8	12.7
1989	20.3	13.5	24.0	19.8	19.8

資料 : 農林水産部, 「農家經濟調査結果報告」, 各年度.

는다고 할 수 있다. 따라서 미실현 재산소득이지만 농지가격의 상승은 대농측에게 유리하다고 할 수 있다.

셋째, 경지규모가 커지면 농가자산에서 답과 수원지가 차지하는 비중이 커지지만 전의 경우는 반대로 경지규모가 커지면 농가자산에서 전의 비중은 낮아지고 있다.

다음으로 농가의 임차료 지출과 수입을 살펴보기로 한다.

먼저 농가의 농지임차료 지출을 보면 〈表 4-12〉 및 〈表 4-13〉과 같다. 농가의 농지임차료 지출 비중을 보면 농가경영비에서 농지임차료 지출 비중은 1989년에는 20.3%를 차지하고 있다. 이를 경지규모별로 보면 1970년 이전에는 0.5ha 미만의 농가계층이 큰 비중을 차지하고 있었으

表 4－14 **경지규모별 호당 농외소득 중 농지임차료 수입 비중**

單位：%

區　分	全國平均	0.5ha 未滿	0.5～1.0	1.0～1.5	1.5～2.0	2.0ha 以上
1965	1.8	1.9	2.3	1.3	1.4	5.6
1970	2.3	3.5	1.9	1.0	1.7	3.2
1975	2.7	3.5	1.0	1.7	2.0	9.8
1980	2.2	3.1	2.3	1.1	2.0	3.0
1985	3.4	4.4	2.6	3.2	3.4	5.5
1989	1.6	2.4	1.3	1.1	1.0	3.1

資料：農林水産部,「農家經濟調査結果報告」, 各年度.

表 4－15 **지대별 호당 농외소득 중 농지임차료 수입 비중**

單位：%

區　分	全國平均	都市近郊	平　野	中　間	山　間
1985	3.4	2.5	3.2	3.5	3.5
1989	1.6	1.1	2.5	1.4	1.5

資料：農林水産部,「農家經濟調査結果報告」, 各年度.

나, 1970년대 후반에는 2.0ha 이상의 대농계층으로 갈수록 농지임차료 지출이 많아지고 있다.

또한 지대별로 농업경영비에서 농지임차료 지출 비중을 보면 평야지대가 가장 높고, 다음으로 중간지대, 산간지대, 도시근교지대의 순으로 나타났다.

또한 농가의 농외소득에서 농지임차료 수입을 보면 〈表 4－14〉 및 〈表 4－15〉과 같다.

농가의 농외소득에서 농지임차료 수입 비중은 1989년에는 1.6%에 불과하였는데, 이를 경지규모별로 농지임차료 수입 비중을 보면 0.5ha 미만의 농가계층과 2.0ha 이상의 농가계층에서 큰 비중을 보이고 있다.

그리고 지대별로 농지임차료 수입 비중을 보면 1988년에는 평야지대가 가장 높고, 다음으로 산간지대, 중간지대, 도시근교지대의 순서로 나타났다.

3. 農地價格과 農產物 生產費

농지가격과 농산물 생산비의 관계는 농산물 생산비 가운데 토지용역비와 관련된다.

따라서 농지가격과 농산물 생산비의 관계를 분석하기 위해 먼저 현재의 농산물 생산비에서 토지용역비 산출방법을 살펴보고 다음에 농산물 생산비에서 토지용역비의 비중을 살펴보기로 한다.

농산물 생산비에서 토지용역비를 산출하는 방법은 그동안 3차례에 걸쳐 변경되었다.

처음에 이용한 방법은 조사작물의 조사개시 시점에서 지가를 조사하여 지가에 10% 이자율을 적용하여 산출하는 방법이었다. 이는 1973년까지 사용되었다. 그후 1974년에는 종전의 방법에서 지가에 적용하는 이자율을 10%에서 5%로 낮추어 적용하는 방법이었다. 즉, 조사작물의 조사개시 시점에서 지가를 조사하여 지가에 5%의 이자율을 적용하여 산출하는 것으로써 이러한 방법은 1982년까지 사용되었다.

이와 같이 조사지가에 단순히 이자율을 적용하여 토지용역비를 산출하므로서 생산비가 낮게 평가된다는 농민들의 반발로 1983년부터는 다시 토지용역비 산출방법을 지불임차료를 기준으로 하는 것으로 바꾸어 지금까지 사용하고 있다.

즉, 지가의 차이, 금리의 변동 등을 고려하여 임차료 또는 추정임차료를 적용한 후 해당 식부지에서 1년간 생산한 작물총조수입에 대한 조사작물 조수입의 부담 비율을 적용하여 계산하는 방법이다.

이 방법에서는 자작지의 경우는 추정임차료(유지임차료)를 기준으로

表 4－16 경지규모별 10a당 미곡 조수입과 생산비에 대한 토지용역비 비중

單位：%

年度	全國平均		0.5ha 未滿		0.5～1.0		1.0～1.5		1.5～2.0		2.0ha 以上	
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ
1965	37.9	44.8	34.3	42.8	37.1	44.3	37.6	44.9	40.5	45.8	38.9	45.5
1970	29.1	39.6	31.0	38.9	29.6	39.3	29.1	40.4	28.3	40.0	28.7	39.2
1975	27.1	42.7	28.5	41.5	25.6	40.5	26.5	42.2	28.2	43.6	28.7	46.4
1980	30.2	36.8	31.3	35.6	29.5	35.5	31.4	37.6	30.8	37.2	28.4	37.2
1985	31.0	45.8	33.3	45.5	31.7	44.9	31.1	45.3	30.5	45.9	30.8	47.2
1989	33.9	53.4	33.9	49.1	34.0	51.3	33.6	52.3	34.9	54.4	33.1	55.6

Ⅰ = 土地用役費 ÷ 粗收入
Ⅱ = 土地用役費 ÷ 生產費
資料: 農林水産部,「產物生產費調查結果報告」 各年度.

表 4－17 경지규모별 10a당 대맥 조수입과 생산비에 대한 토지용역비 비중

單位：%

年度	全國平均		0.5ha 未滿		0.5～1.0		1.0～1.5		1.5～2.0		2.0ha 以上	
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ
1965	35.0	27.5	30.8	24.9	35.4	26.9	33.5	27.0	40.6	31.7	37.4	29.6
1970	32.4	25.5	32.4	25.8	33.7	26.3	28.3	23.3	30.2	24.6	35.3	28.1
1975	18.7	22.1	18.9	21.5	17.7	21.4	18.7	23.1	17.1	20.5	20.7	25.5
1980	22.4	22.3	25.7	23.5	22.4	22.2	21.7	21.7	21.5	21.9	24.4	25.0
1985	22.5	27.3	22.8	28.8	21.6	27.1	21.7	25.3	21.6	26.7	28.1	32.3
1989	24.6	33.5	15.8	16.4	24.5	33.9	21.7	30.0	25.3	35.8	28.4	36.2

Ⅰ = 土地用役費 ÷ 粗收入
Ⅱ = 土地用役費 ÷ 生產費
資料: 農林水産部,「農產物生產費調查結果報告」, 各年度.

하고, 차용지의 경우는 지불임차료를 기준으로 하고 있다.

이와 같은 방법으로 농림수산부에서 산출한 토지용역비 자료를 이용하여 미곡과 대맥의 생산비와 조수입에서 토지용역비의 비중을 산출하였는데, 그 결과는 〈表 4－16〉, 〈表 4－17〉과 같다.

먼저 생산비와 토지용역비와의 관계를 살펴보자.

미곡 생산비에서 토지용역비가 차지하는 비중의 전국평균은 1965년에 44.8%를 차지하던 것이 1989년에는 53.4%로서 미곡 생산비의 절반을 차지하고 있다.

따라서 미곡 생산비에서 토지용역비가 차지하는 비중은 과거에 비하여 최근에 높은 비중을 보이고 있다. 이는 물론 토지용역비 추계방법을 변경한데서 오는 원인도 있겠지만 농지가격의 상승에서 오는 영향도 있을 것으로 생각된다. 또한 농가의 경지규모별로 미곡 생산비에서 토지용역비가 차지하는 비중을 보면 1989년의 경우 0.5ha 미만 규모의 농가에서는 49.1%, 0.5～1.0ha 농가에서는 51.3%, 1.0～1.5ha 농가에서는 52.3%, 1.5～2.0ha 농가에서는 54.4%, 2.0ha 이상 농가에서는 55.6%로 나타났다. 즉, 미곡생산비에서 토지용역비 비중은 전분석 기간에 경지규모가 커질수록 높게 나타나고 있다.

다음으로 대맥 생산비에서 토지용역비가 차지하는 비중을 보면 1965년에는 27.5%이던 것이 1989년에는 33.5%로 증가하고 있다. 이러한 이유도 미곡 생산비에서와 같이 토지용역비 추계방법의 변경과 농지가격의 상승에 기인된 것이라고 할 수 있다.

또한 경지규모별로 대맥 생산비에서 토지용역비가 차지하는 비중을 보면 1989년에는 0.5ha 미만 농가에서는 16.4%, 0.5～1.0ha 농가에서는 33.9%, 1.0～1.5ha 농가에서는 30.0%, 1.5～2.0ha 농가에서는 35.8%, 2.0ha 이상 농가에서는 36.2%로 나타났다.

이와 같은 경향을 보이는 대맥 생산비에 대한 토지용역비 비중은 1980년 이전에는 경지규모가 커질수록 토지용역비 비중이 높아가는 경향을 보였다. 그러나 1980년 이후에는 1.0～1.5ha 규모로 농가의 토지용역비 비

중이 가장 낮고, 0.5ha 미만과 2.0ha 이상 농가의 토지용역비 비중이 높은 것으로 나타나 양극화 현상을 보이고 있다.

한편 조수입에서 토지용역비가 차지하는 비중을 보면 미곡의 경우는 약 30% 내외로 나타났으며, 대맥의 경우는 약 25% 내외로 나타났다.

그리고 미곡의 경우 조수입에서 토지용역비가 차지하는 비중은 1980년대까지는 감소하는 추세를 보이다가 1980년 이후는 점차 증가하는 추세를 보이고 있다. 뿐만 아니라 경지규모별로 보면 분석전기간에 걸쳐 중농계층에서 조수입에 대한 토지용역비 비중이 높고 소농과 대농 계층에서는 낮게 나타났다.

또한 대맥의 경우는 미곡의 경우와는 달리 조수입에서 토지용역비가 차지하는 비중이 전체적으로 감소 추세에 있다. 그러나 경지규모별로는 미곡의 경우와 같이 전기간에 걸쳐 중농계층에서 조수입에 대한 토지용역비 비중이 높고, 소농과 대농 계층에서는 낮게 나타났다.

지금까지는 농지가격의 상승이 실제 지불되는 임차료 또는 농지가격을 기준으로 산출되는 생산비 추계에서의 토지용역비를 이용하여 미곡과 대맥의 생산비에서의 비중을 살펴보았다.

다음에는 과연 농지가격의 상승이 농산물 생산비에 영향을 미치는지의 여부를 토지생산성의 증가와 농지임차료를 이용한 토지용역비의 증가분을 비교하여 검토하고자 한다.

앞에서 살펴본 토지용역비는 1983년 이전의 자료와 1983년 이후의 자료는 추계방법이 다르기 때문에 직접적 비교에는 무리가 있다. 따라서 여기서는 1983년 이후의 자료를 이용하여 분석하였다.

먼저 농지가격이 농산물 생산비에 영향을 미쳤는가를 검증하기 위해서는 농산물 생산비의 일부를 구성하는 토지용역비를 고찰해야 한다. 따라서 농지가격의 변동이 농산물 생산비를 변동시킨다는 메카니즘은 농지가격의 변동이 농산물 생산비의 일부를 구성하는 토지용역비의 변동을 가져와야 성립될 수 있다.

그런데 〈表 4-1〉에 의하면 1983~89년 사이에 농지 임차료에 의하여

산출된 토지용역비는 연평균 11.3%의 상승을 보이고 있으나 농지에서 발생하는 수익, 즉 농지의 산출기여몫은 역시 같은 기간에 10.9%의 상승을 보이고 있다.

여기에 나타난 토지용역비 상승을 가져온 주된 요인을 대부분이 미곡가격의 상승, 토지생산성의 향상에 의하여 이루어졌다고 할 수 있다. 그 이유는 미곡 조수입에서 토지용역비의 비중이 1983~89년 사이에 33% 내외로 고정되어 있고, 변화가 거의 없는 것으로 나타났기 때문이다.

따라서 이 결과에 의하여 토지용역비의 연평균 상승분 11.3%에서 농지의 산출 기여몫, 즉 토지생산성의 상승분을 차감하면 토지용역비의 변동은 0.4% 포인트에 불과하다.

여기서 연평균 토지용역비 상승률 0.4% 포인트가 모두 농지가격 상승에 의해 초래된 것이라고 볼 수는 없는 것이다. 그러므로 이 결과에서는 기타 요인에 의한 영향이 없다고 한다면 농지가격 상승이 토지용역비 상승을 가져오고 또 이로 인해 농산물 생산비 상승을 가져오는 결과를 낳게 된다는 관계는 극히 미미한 것이라고 할 수 있다. 즉, 농지가격의 상승으로 인해 농산물 생산비를 상승시키는 결과를 가져온다는 근거는 입증할 수 없으며, 따라서 농산물가격의 상승을 초래하지 않는다고 할 수 있다.

이러한 결론에는 물론 이론이 있을 수 있다. 즉, 생산비 이론에서 고정비용과 가변비용의 관계에 따라 생산요소로서의 농지의 평가를 고정비용으로 볼 것인가 가변비용으로 볼 것인가에 따라 견해가 다를 수 있다. 그러나 본 연구에서는 농지의 평가를 토지용역비를 근거로 가변비용으로 처리한 관점에서 본 것이다. 가변비용으로 처리한 이유는 토지는 한번 투자되면 내용연수가 무한대이기 때문에 고정비용으로 처리하는 것보다 가변비용으로 처리하는 것이 합리적이라고 생각한다.

4. 農地價格 變動과 農地流動化

농지가격의 변동이 농지유동화에 미치는 영향의 분석은 농지의 잠재가격 및 수익지가를 현실지가와 비교하여 검토하고자 한다. 이의 검토에 필요한 잠재지가, 수익지가 및 현실지가는 앞에서 계측된 결과를 이용하였다〈表 4-2〉.

이론적으로 완전균형 상태에서는 농지의 잠재지가, 수익지가, 현실지가는 同一해야 한다. 그러나 현실적으로 이런 상태는 존재하지 않는다.

〈表 4-2〉에서 나타난 첫번째 현상은 현실지가와 잠재지가의 차이가 커지고 있는 점이다. 즉, 농지의 잠재가격 및 수익지가지수는 꾸준히 상승하고 있지만 현실지가의 상승보다는 낮게 나타나고 있으며, 이러한 현상에 의해 시간이 갈수록 현실지가와 잠재지가 및 수익지가 사이에는 격차가 더 커지고 있다. 즉, 1983년에 현실지가에 대해 잠재지가는 65.3% 수준이며, 수익지가는 39.5% 수준이었다. 그러나 1989년에는 현실지가에 대해 잠재지가는 59.0%, 수익지가는 36.3% 수준으로 나타나 1983년에 비하여 현실지가와 잠재지가 및 수익지가의 격차는 더욱 크게 나타나고 있다.

이러한 현상은 농업생산으로 발생되는 농지의 수익보다 농지가격 상승으로 인해 발생되는 자산가치의 상승이 훨씬 크게 나타나고 있음을 뜻한다.

두번째 현상은 잠재지가와 수익지가가 동일하지 않고 차이가 있다는 점이다. 이는 농업생산으로 발생되는 농지수익보다 농지의 실제 지불임차료가 낮은 수준에서 결정되고 있음을 나타내는 것이다.

이와 같은 현상에서 다음과 같은 점을 알 수 있다.

첫째, 농지소유자는 영농과는 관계없이 계속 농지를 소유하려하며, 영농이 불가능할 경우 농지를 매도하기 보다는 임대하려는 경향이 있다.

둘째, 경영규모를 확대하고자 하는 농가의 경우 높은 지가수준, 농지매

매시장에서의 농지 공급부족으로 농지매입을 통한 규모 확대가 곤란한 반면, 농지임대차시장에서의 공급증가로 임차료가 낮은 수준에서 결정됨에 따라 임차를 통한 규모확대가 용이하다.

이와 같은 두 가지 이유로 인해 농지유동화는 농지의 매매를 통해서 보다 농지임대차를 통하여 주로 이루어지고 있다. 이러한 사실은 〈表 4-18〉에서 보는 바와 같이 실증되고 있다. 즉, 1983~89년 기간중 호당 소유규모는 0.91ha에서 0.94ha로 증가하여 3.3% 증가에 그친 반면 호당 차지규모는 0.17ha에서 0.26ha로 증가하여 52.9%라는 큰 폭의 증가를 보이고 있음은 이를 잘 반영하고 있다고 하겠다.

表 4-18 **농가 경영규모 변동 추이**

年 度	總 戶數 및 耕地面積(千戶, 千ha)			農家 戶當 規模 (ha)		
	農家戶數	總耕地 面 積	農家所有 耕地面積	經營規模	所有規模	借地規模
1983	2,000	2,167	1,817	1.08	0.91	0.17
1985	1,926	2,144	1,731	1.11	0.90	0.21
1987	1,871	2,143	1,699	1.15	0.91	0.24
1988	1,826	2,138	1,678	1.17	0.92	0.25
1989	1,772	2,127	1,665	1.20	0.94	0.26
年平均 增加率(%)	2.0	0.3	1.4	1.8	0.5	7.3

資料：農林水産部.

第 5 章

要約 및 結論

농지가격 변동의 파급효과와 문제점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 농지가격 변동과 농산물 생산비 변동 사이에는 뚜렷한 상관관계를 발견하지 못했다. 따라서 농지가격 상승이 농산물 가격상승과 반드시 직결된다고 할 수는 없다.

둘째, 농가자산에서 농지가 차지하는 비중은 60% 이상을 차지하고 있다. 따라서 농지가격의 상승은 농가자산 가치를 크게 상승시킴으로써 미실현소득이긴 하지만 농가경제에 큰 효과를 가져오고 있다.

셋째, 농지수익의 상승을 초과하는 농지가격의 상승은 농지자산에 대한 기대수익률을 상승시켜 매도심리를 위축시키는 반면 매입심리를 부추켜 거래를 통한 농지유동화에 제약요인으로 작용하며, 이·탈농의 증가에 따라 비농민의 소유농지가 증가하여 임차지 비율이 크게 증가하는 현상을 보이고 있다.

넷째, 임차농지의 비중이 증가함에 따라 장기적으로 농지기반 정비에 대한 투자가 위축될 가능성이 있다.

다섯째, 농지가격의 상승은 「富의 效果」[1]를 통해 농가의 소비증가를 유

1) A. C. Pigou의 실질잔고효과(Real Balance Effect)에서 유래된 개념으로 당초의 일반 물가수준의 변동에 의한 자산의 실질가치 변동이 경제변수에 미치는 효과에 최근에는 자산의 축적이나 자산가격 상승에 의한 자산가액 변동이 경제변수에 미치는 효과도 포함된 개념으로 자산효과라고도 한다.

발하며, 수요 증대를 통해 물가상승을 초래할 가능성이 있다.

여섯째, 급격한 농지가격 상승은 농지 거래규모의 증가를 통해 거래적 통화 수요를 확대시킴으로써 통화관리에 교란요인으로 작용할 수 있다.

이중 중요한 것으로 농지가격 상승이 농지소유권 이동을 통한 유동화의 제약으로 귀결되나, 이것이 영농규모확대를 통한 농업구조 개선에의 제약조건은 될 수 없다. 왜냐하면 앞에서 살펴본 바와 같이 농지 임차의 조건은 양호하고 임대차가 제도화되어 있기 때문이다.

따라서 대규모 경영의 유리성이 확보된 부문에 대한 농업구조 개선 방향은 임대차를 통한 경영규모 확대로 그 기본방향을 설정하고, 비농민의 소유농지가 경영규모 확대를 희망하는 농가로 유동될 수 있는 여건의 조성이 필요하게 된다.

이러한 점에 입각하여 현재 시행되고 있는 농지구입자금 지원, 농지매매증명 발급제도 및 농업진흥지역의 지정 등의 정책대안의 방향을 검토해 볼 필요가 있다.

첫째, 농지가격의 상승속도를 고려할 때 시간이 경과함에 따라 농지구입자금 지원의 농가 수 및 지원을 통해 유동화되는 농지면적의 감소가 불가피해지며, 소수의 농가만 그 혜택을 보게 될 것이다. 이러한 점을 부분적으로 보완하기 위하여 현재 허용되지 않고 있는 농가간 농지의 교환·분합에도 지원을 적극적으로 시도할 필요가 있다. 이는 지원자금의 규모를 확대할 필요가 없이 많은 농지를 농가 단위로 집단화함으로써 규모 확대의 효과를 극대화 할 수 있기 때문이다.

둘째, 농지매매증명 발급제도는 이 제도를 강화한 이후 비농민 소유농지의 증가추세가 약간 둔화된 결과로 보아 농지가격의 상승을 억제하는 효과와 비농민 소유를 억제하는 이중의 효과가 있는 것으로 보인다. 따라서 이 제도는 위의 목적 달성을 위해서는 계속 시행될 필요성이 있다.

셋째, 농업진흥지역의 설정은 농지의 타목적 전용을 억제함으로써 농지가격의 하락을 초래할 수 있는 강력한 규제수단이 될 수 있다. 그러나 이 경우 농가의 자산가치 하락으로 농가경제에 매우 불리하게 작용한다. 따

라서 농업진흥지역의 설정은 최소한의 농경지를 대상으로 하되 최우선의 농업지원시책이 뒷받침되어야 할 것이다.

參 考 文 獻

建設部, 「1990年度 地價公示에 關한 年次報告書」, 1990.

高麗大學校 法律行政研究所, 「農地와 近代化의 諸條件 : 農地問題特輯」, 1976.

金聖昊, 「農地所有制度에 관한 調査研究」, 韓國農村經濟研究院, 1983.

______, 「農地制度 및 農地保全에 관한 調査研究」, 韓國農村經濟研究院, 1984.

金聖昊, 金正夫, 金正鎬, 「農地制度 및 農地保全에 關한 調査研究」, 韓國農村經濟研究院, 1986.

金聖昊외, 「農地改革史研究」, 韓國農村經濟研究院, 1989.

金永鎭, 「新不動產評價論」, 경영문화원, 1984.

金正夫, 「農地價格 形成에 관한 研究」, 韓國農村經濟研究院, 1989.

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.

金厚根, "農地流動과 賃借料 形成에 관한 研究 : 慶南의 3個 水稻作地域을 中心으로," 東國大學敎 博士學位論文, 1986.

農林水產部, 「농가경제조사결과보고」, 1965-90.

__________, 「농림수산통계연보」, 1965-90.

朴興石, 「國土와 土地政策」, 汎論社, 1989.

朴振煥, "地價와 小農構造," 「農業經濟研究」, 第26輯, 1985. pp. 1-18.

邊衡尹, "韓國經濟發展의 展開過程," 「經濟論集」, 第29卷, 第2號, 1990. pp. 163—179.

蘇淳烈, "農地價格에 관한 研究, : 全北地域의 事例研究를 中心으로," 서

울大學校 碩士學位論文, 1983.

______, "農地價格에 관한 理論的 解明,"「全北大學校論文集：人文社會科學篇」, 第25輯, 1983, pp. 389－400.

______, "日帝下 土地調査事業에 있어서 地價算定의 問題에 관하여,"「全北大學校 農大論文輯」, 1986. pp. 173－188.

______, "農地價格의 形成論理(1928～1943),"「全北大學校 農大論文集」, 第19輯, 1988. pp. 179－191.

李正典,「土地經濟論」, 博英社, 1988.

李貞煥외,「干拓事業과 水產業과의 관계 및 收益性 比較 檢討」, 韓國農村經濟硏究院, 1989.

이태일, "우리나라 土地政策의 史的 考察,"「土地硏究」, 제1권, 제2호, 1990. pp. 4－13.

李賢宰,「財政經濟學」, 博英社, 1986.

朱奉圭, "農地價格 變動에 관한 究明：1975－80年을 中心으로,"「農學硏究」, 第9卷, 第2號, 1984, pp. 55－63.

______, "農地轉用과 農地投機規制의 政策課題,"「經濟論集」, 第24卷, 第3號, 1985, pp. 311－321.

______, "農地轉用에 따른 地價變化 究明,"「農業政策硏究」, 第13卷, 第1號, 1986, pp. 1－10.

______, "地價安定과 土地開發利益還收에 관한 硏究,"「農業經濟硏究」, 第28輯, 1982, pp. 1－9.

______, "農地價格의 變動 內容에 관한 硏究(1980－86),"「農學硏究」, 第13卷, 第2號, 1988, pp. 73－80.

朱宗桓, "利潤의 範疇와 地代의 範疇：金容燮敎授와 金俊輔敎授의 所論에 대한 批判的 考察,"「農業經濟硏究」, 第15輯, 1973, pp. 1－12.

韓國農村經濟硏究院,「農地賃貸借管理法白書」, 1987.

한국은행(趙漢祥), "資產價格이 經濟에 미치는 影響,"「조사통계월보」, 제44권, 통권503호, 1990, pp. 45－63.

黃明燦, “地價變動 要因의 影響測定,” 「硏究論叢」, 第4輯, 1976.

______, “土地政策의 現況과 展望,” 「土地硏究」, 제1권, 제2호, 1990, pp. 55－66.

______(編), 「土地政策論」, 경영문화원, 1985.

磯邊俊彦, “農地價格の形成(一),” 「農業總合硏究」, 第24卷, 第4號, 1970, pp. 25－84.

______, “農地價格の形成(二), ：アメリカ農業にあけう生産能力競爭と地代變動,” 「農業總合硏究院」, 第25卷, 第3號, 農業總合硏究所, 1971, pp. 41－143.

賴 平, “農地價格の決定要因, 變動要因に關すう實證的硏究,” 阪本楠彦(編), 「土地價格論：昭和後期農業問題論集8」, 東京：農山漁村文化協會, 1982, pp. 175－198.

______, 稲本志良, “自作耕地價格の變動要因分析,” 「農林業問題硏究」, 第4卷, 第4號, 富民協會, 1968, pp. 11－19.

白川淸, 「農業經濟の價格理論：農産物, 農地, 自家勞動價格形成の基礎理論」, 東京：御茶の水書房, 1963.

杉本正幸, 「農地價格論」, 東京：嚴松堂書店, 1939.

石黑重明, “地價に關する若干の問題点,” 「農業總合硏究」, 第13卷, 第1號, 1959, pp. 179－196.

仙田久仁男, “農地價格の理論的諸問題,” 「農業經濟硏究」, 第44卷, 第4號, 1973, pp. 188－194.

蘇志超, “臺灣農地價値之分析,” 「臺灣農業發展論文集」, 聯經出版事業公司, 中華民國七十五年(1986), pp. 557－588.

殷章甫, “農地規定地價對農業經濟之影響,” 「農業經濟」, 第二十七期, 國立中興大學農學院 農業經濟硏究所, 中華民國六十九年(1980), pp. 1－34.

伊東勇夫, “改革後の地代形態と農地價格,” 吉村正晴, 都留大治郎 編, 「經濟發展と小農法則」, 東京：御茶の水書房, 1968, pp. 171－205.

條原泰三(編),「農業土地資本の研究」, 東京大學出版會, 1973.
阪本楠彦,「土地價格法則の研究」, 未來社, 1958.
_______, “地價政策論の現段階的意義,”「農業經濟研究」, 第33巻, 第4號, 1962, pp. 265－279.
_______(編),「土地價格の總合的研究」, 農林統計協會, 1982.
許文昌, “析論地價高漲及其對策,”「地政論壇」, 第十期, 國立政治大學 地政硏究所, 中華民國七十七年(1988), pp. 59－65.
黑岩和夫, “地價上昇と農地の轉用,” 加藤讓, 壬開津典生(編),「イソマレーツヨソと日本農業」, 東京：東京大學出版會, 1978, pp. 83－87.
Barlowe, Raleigh, *Land Resource Economics*, Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1978.
Bartik, Timothy J., “Measuring the Benefits of Amenity Improvements in Hedonic Price Models,” *Land Economics*, Vol. 64, No. 2, 1988, pp. 172－183.
Butler, Richard V., “The Specification of Hedonic Indexes for Urban Housing,” *Land Economics*, Vol. 58, No. 1, 1982, pp. 96－108.
Clark, Colin, *The Value of Agricultural Land*, Elmsford, New York : Pergamon Press, 1973.
Diamond, Douglas B., Jr., “The Relationship Between Amenities and Urban Land Price,” *Land Economics*, Vol.56, No.1, 1980, pp. 21－32.
Dunford, Richard W., Carole E. Marti, and Ronald C. Mittelhammer, “A Case Study of Rural Land Prices at the Urban Fringe Including Subjective Buyer Expectations,” *Land Economics*, Vol.61, No.1, 1985, pp. 10－16.
Jensen, Gail A. and Michael A. Morrisey, “Group Health Insurance : A Hedonic Price Approach,” *The Review of Economics and Statistics*, Vol.72, No.1, 1990, pp. 38－44.

Knaap, Gerrit J., "The Price Effects of Urban Growth Boundaries in Metropolitan Portland, Oregon," *Land Economics*, Vol.61, No.1, 1985, pp. 26–35.

Li, Mingche M. and H. James Brown, "Micro-Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices," *Land Economics*, Vol.56, No.2, 1980, pp. 125–141.

McMillen, Daniel P. and John F. McDonald, "Selectivity Bias in Urban Land Value Functions," *Land Economics*, Vol.65, No.4, 1989, pp. 341–351.

Mills, David E., "Is Zoning a Negative-Sum Game?," *Land Economics*, Vol.65, No.1, 1989, pp. 1–12.

Milon, J. Walter, Jonathan Gressel, and David Mulkey, "Hedonic Amenity Valuation and Functional Form Specification," *Land Economics*, Vol.60. No.4, 1984, pp. 378–387.

Palmquist, Raymond B., "Land as a Differentiated Factor of Production : A Hedonic Model and Its Implications for Welfare Measurement," *Land Economics*, Vol.65, No.1. 1989, pp. 23–28.

Phipps, Tim T., "Land Prices and Farm-Based Returns," *American Journal of Agricultural Economics*, Vol.66. No.4, 1984, pp. 422–429.

Runge, C. Ford and Daniel Halbach, "Export Demand, U.S. Farm Income, and Land Prices : 1949~1985," *Land Economics*, Vol.66, No.2, 1990, pp. 150–162.

Shonkwiler, J.S. and J.E.Reynolds, "A Note on the Use of Hedonic Price Models in the Analysis of Land Prices at the Urban Fringe," *Land Economics*, Vol.62, No.1, 1986, pp. 58–63.

Singell. Larry D. and Jane H. Lillydahl, "An Empirical Examination of the Effect of Impact Fees on the Housing Market," *Land Economics*, Vol.66, No.1, 1990, pp. 82–92.

Smith, V. Kerry and Yoshiaki Kaoru, "The Hedonic Travel Cost Model : A View From the Trenches," *Land Economics*, Vol.63, No.2, 1987, pp. 179−192.

Vaillancourt, Francois and Luc Monty, "The Effect of Agricultural Zoning on Land Prices, Quebec, 1975〜1981," *Land Economics*, Vol.61, No.1, 1985, pp. 36−42.

연구보고 223

농지가격 변동과 파급효과 분석

찍은날 1990. 12 펴낸날 1990. 12

발행인 허 신 행

펴낸곳 한국농촌경제연구원 (962－7311～5)

130－050 서울특별시 동대문구 회기동 4－102

등 록 제5－10호 (1979. 5. 25)

찍은곳 東洋文化印刷株式會社 · 737－2101～4