

実践講座：したたかな農業を目指す会計学

続 入るを計り出を制す！

第二十六章

農地と投資とコストの話②　売買による規模拡大

齊藤義崇

1973年、北海道生まれ。栗山町在住。2014年、普及指導員を退職し、実家の農業を営む。経営は和牛繁殖、施設園芸が主体。普及指導員時代は、主に水稲と農業経営を担当し、農業経営の支援に尽力した。農業法人の設立、経営試算ソフト「Hokkaido_Navi システム」の開発、乾田直播の推進、水田輪作体系の確立などに携わる。

不動産の売買

土地や建物を合わせて不動産という言葉を使っているが、その定義をご存じだろうか。日本では、不動産は土地とその土地に固定されて動かない建物や立ち木などのことと民法で定められている。今回調べてみてわかったのは、不動産に関連する法律が多岐に渡ることだ。土地に限れば不動産登記法による地目の分類によって監督省庁も違えば、売買・譲渡のルールも違ってくる。参考までに不動産取引に関連する法律を表1にまとめてみた。

最も身近なのは住まいに関する宅地だろう。売り主と買い主が直接、売買を行なう場合を除いて、多くは不動産仲介業者が仲介している。その仲介料は上限を法律が定めており、不動産価格の3～5％に消費税を加えた額となっている。不動産価格が２００万円以下であればその５・４％、２００万円以上４００万円以下で４・32％、４００万円以上で３・24％に定めている。

不動産仲介業者の取り分となる仲介料は、一社で仲介が完了できれば「両手」と言われ、売り主、買い主の双方から仲介料がもらえる。「片手」とはどちらかしか仲介できなかったときにもらえる仲介料のことである。素人考えだと両手のほうが儲かると考えるのだが、不動産業に携わる義弟に聞いてみるとそうとは言えないようだ。両手仲介にこだわると自社で情報を公表しなかったり、他社が買い主を見つけても売り主に伝えなかったり、仲介料が2倍になるので売買価格を下げたりすることもあるそうだ。こうしたリスクもあるので、共同仲介といって、他の不動産会社と連携して売買するほうがスムーズに仲介できるという。さっさと捌いて、次の物件と取り引きを進めていく方が効率もいいのだろう。

宅地についてはこのように不動産仲介の仕組みが法律のもとで運用されているが、農地の売買については農地法の管轄下にある。地域によって事情は大きく異なると思いつつも、農地売買もルールを設定することで、民間の不動産仲介業者に農地の仲介の一部を委託してみてはどうだろうか。農地法で農地を取得する者を制限することには賛成だが、官営だからといって公正、公平ではないし、トラブルがないわけではないのだから。

民間委託は、農業委員会の手に負えない、相続した不在地主が所有する耕作放棄地から着手してもらいたい。その台帳を公開し、不動産会社の仲介参入を許可すれば、この仲介が成立した場合には農業委員会が民間斡旋の案件として取得・許可の決定をすればよい。農業委員会の面子も保てるし、耕作放棄地移動が経済にプラスに作用すると思う。農地を相続したけど扱いに困っている人がいる一方で、あの農地が手に入れば、地続きで耕作しやすいのにと切望している人もいるのだ。

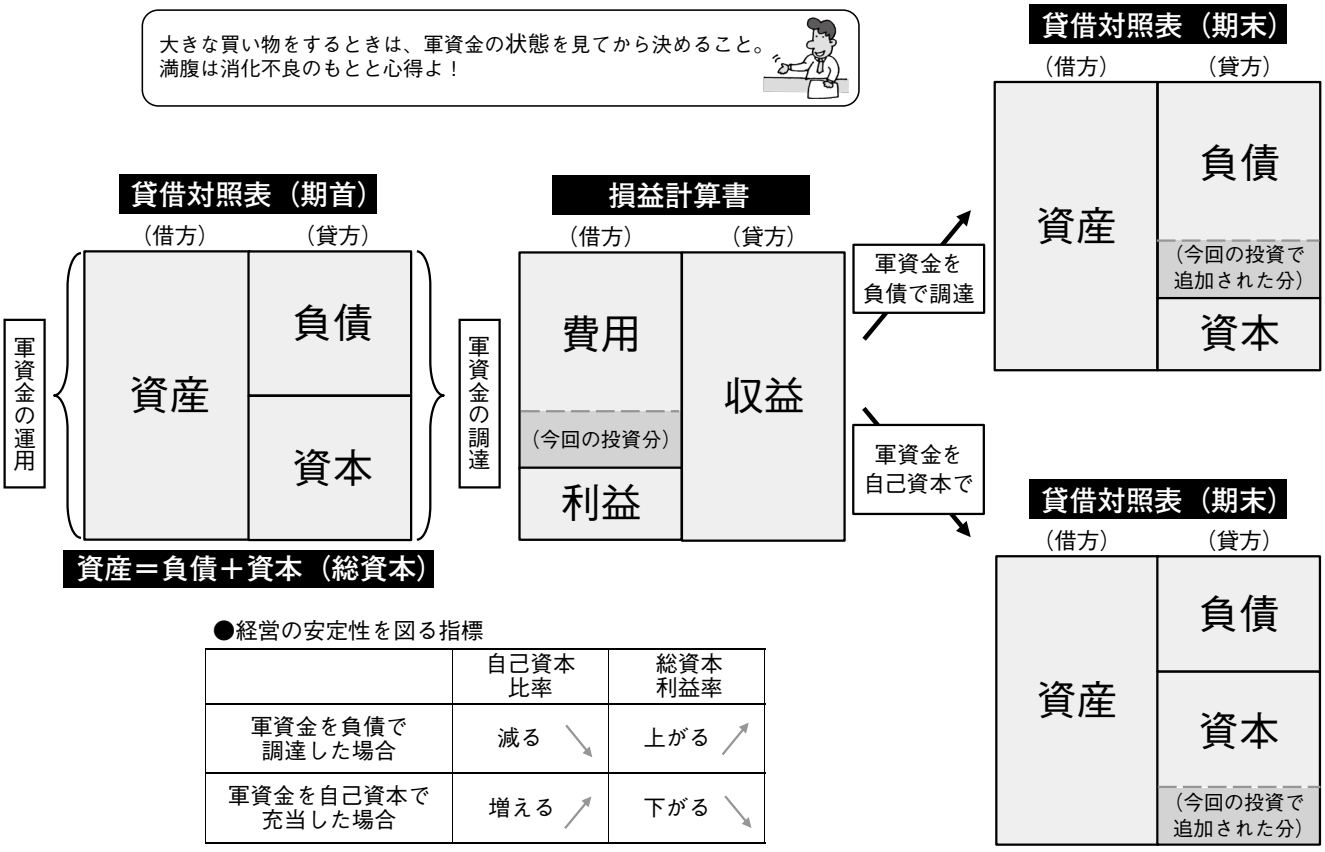
農地バンクをつくり、農地の流動化を進めようとしても、一向に成果が見えないのであれば、市場経済の仕組みに委ねるのも一つの方法だろ

表１：不動産取引に関連する法律

項目	法律	管轄する省庁
土地の利用	都市計画法	国土交通省
	国土利用計画法	国土交通省
建物の建築	建築基準法	国土交通省
	都市の低炭素化の促進に関する法律	国土交通省
		環境省
		経済産業省
売買や賃貸借	民法	法務省
	宅地建物取引業法	国土交通省
	借地借家法	法務省
	消費者契約法	内閣府
	農地法	農林水産省
	農業経営基盤強化促進法	農林水産省
権利関係	民法	法務省
	建物の区分所有等に関する法律	法務省
	借地借家法	法務省
不動産登記	不動産登記法	法務省

※不動産流通推進センター、農林水産省のホームページより抜粋

図１：財務２表と売買の考え方



●経営の安定性を図る指標

	自己資本比率	総資本利益率
軍資金を負債で調達した場合	減る ↘	上がる ↗
軍資金を自己資本で充当した場合	増える ↗	下がる ↘

う。情報が公示されていれば、農業に興味をもつ人も増える。農村を守りたい、守らねばと、農業界だけで考えて国家予算を投じても、衰退感は否めない。駄目ならやり直せばいいのだから、農地の規制を少しずつ緩め、市場経済に委ねる。そんな方法を考えてもいい時代である。

資金調達時のポイント

さて、今回のテーマは売買による規模拡大である。投資とコストの話は、軍資金の調達とその運用であると説明したのを覚えているだろうか。図１に財務２表と売買の考え方を示した。久しぶりに、貸借対照表と損益計算書の６つの数字を使って説明を進めよう。

まず貸借対照表から見ていこう。農地の購入面積や単価によって取得価格が異なるが、農地を売買で増やすのであれば、購入資金を調達しなくてはいけない。仮に、運用できる資産が１０００万円の経営が１０００万円の農地を取得するとしよう。当然、資金は自己調達ができない。資産のすべてが現金・預金であるはずはないからだ。有り金をはたいても買えないので、購入資金は負債で調達するのが一般的となる。

投資に必要な軍資金を負債で調達すれば自己資本比率はこの取り引きを反映して減り、自己資本で充当できればもちろん自己資本比率が上がる。自己資本比率は経営の安定性を示す指標となる。すでに黄色信号が灯っている経営が赤信号にならないよう慎重な判断が求められる。

新規開業時を除き、農地売買で注意するべき筆頭事項は、経営が所有する資産以上の買い物はしないことである。購入した農地からの収入を当てにして、償還計画を組んでも実行できるとは限らない。自分の運用できる軍資金以上の借金はしないことである。ただし、準備金の取り崩しか、個人なら元入金増額、法人では増資などで資金繰りが可能であれば、何も問題はない。胃袋が小さければ、満腹になるまで食べないこと。農地が増えても、利益を生まなければ仕事が増えるだけで経営改善にはつながらない。消化不良とならないためにも、各自の経営サイズに見合った買い物をお勧めする。

経営状況と取得単価から効果的な規模拡大か判断せよ

売買による農地の取得は、現実的には農業委員会の斡旋標準価格や売り主との相談となり、単価、面積とも買い手の経営の都合に合わせた取り引きにはならない。トラクターであれば馬力もグレードも経営者自身

が決められ、価格も納得づくで商談が成立することを思えば、農地の取り引きは思い通りにいかないものだ。

では、取得単価がいくらなら自己の経営に照らして購入を決められるだろうか。脳トレを兼ねて、ここでシミュレーションをしてみたい。

図2で事例に挙げたのは、30haの自己所有地を持ち、水稲・小麦・大豆の生産で年間600万円の利益を上げ、9000万円の総資産を持つ経営である。財務2表を簡略化した6つの数値で示したが、ここから自己資本比率は52%、総資本利益率は7%、売上高利益率は17%と計算できる。現状は良い経営状況だと判断していいだろう。

仮にこの農場が5haの農地の売買話を持ち掛けられているとする。10a当たりの単価がいくらであれば、購入できる状況になるだろうか？取得単価は10a当たり25万円、50万円、100万円の3パターンを想定してみた。それぞれ5ha分の総購入額は1250万円、2500万円、5000万円となる。

現在の資産総額から考えると10a当たり100万円では、5000万円の買い物となり、資産が1億4000万円に膨らむ。自己資本を充当できずに全額負債で調達すると、自己資本比率は34%まで低下する。この数字を見ただけでも、消化不良となりそうだ。

では10a当たり50万円ではどうだろうか？　総購入額2500万円を加えた資産は1億1500万円となり、自己資本比率は41%となる。少々危険な投資となるが、この程度が購入総額から見た上限だろう。

最後に10a当たり25万円、総購入額が1250万円で取得できたとして同様に計算すると、自己資本比率は46%となる。経営に与える影響は少なく、購入できる妥当な金額である。このように、まず判断材料となるのが、購入後の貸借対照表を想定して求めた自己資本比率である。

次に10a当たりの利益で考えてみよう。現状の経営では総資本利益率が7%であるから、農地の購入額をそのまま資産と考えると、その7%程度の利益を確保できなければ投資する意味が生じない。そこで、それぞれの購入総額に7%を掛けてみた。取得単価が10a当たり25万円の場合は88万円、単価50万円で175万円、同じく単価100万円で350万円で、利益の獲得目標となる。

さらに、それぞれ10a当たりに換算すると、順に1万8000円、3万5000円、7万円となる。新たに取得した農地をどう利用するかに関わることだが、現状と同じ品目を生産するのであれば、現状の利益と比較するとよい。30haで600万円の利益を上げているので、現状の10a当たりの利益は2万円である。2万円を下回る利益獲得目標を出した10a当たり25万円であれば購入を迷う必要はないだろう。単価50万円となると、所有農地も含めた経営全体で利益増を目論む必要が出てくるが、取得できない価格ではない。

総購入額からも、利益獲得目標からも10a当たり100万円は高すぎる単価である。ただし自己資金で買えるなら、手を出してもいいと思う。それは投資資金の回収が滞っても、借入金と違い、返済に追われないからだ。自己資金を寝かせていても低金利な経済状況に照らせば、資産が増えるわけではない。利回りは悪いが、経営者として悪い考えではないと感じる。

財務2表から大まかに経営にとって妥当と思われる農地の取得価額と利益獲得目標を想定するのは、そう難しくないとわかっていただけたと思う。付き合いや情に流されて、回収不能な債権を手にしないための予防線を張っておきたい。

長い返済計画は利息総額も馬鹿にならない

どのような負債であっても借金で物を買う場合には利息がつき、返済が滞れば督促され、さらに行き詰まれば倒産か破産に至る。返済計画を十分に検討しないで、安易に負債を増やしてはいけない。

図3に、前述した農場が5haの農地を1250万円で購入し、借入金で売り主に支払ったときの返済計画をグラフで示した。条件は利息1%で元金均等償還、返済期間は10年と15年の2つの事例を計算してみたものである。

10年返済だと利息の合計は70万円を下回るが、15年返済では100万円となる。同じ借金でも、支払い額が少なくて済む、低金利だから気にならないという理由で、返済年数を長くしがちであるが、これは次の農地取得の足かせにもなり得る。投資と回収のサイクルが短いほど、チャンスを逃さないのも事実である。

農地の購入による規模拡大は、最強かつスタンダードな方法と位置付けたが、負債が多額になる場合は諸刃の剣となって自己の経営に降りかかる。担い手だから地域で信頼を得ていると安心しているのではなく、経営の現状を見据えて、農地の購入条件はしっかり吟味すること‼　土地は流動しやすくなったいま、規模拡大を焦る必要はない。資金調達の無理は禁物である。

図２：農地の取得単価の違いによる経営状況のシミュレーション

●事例農場の財務２表（経営面積：自作地 30ha、主な作物：水稲・小麦・大豆）

貸借対照表（期首）

（借方）　（貸方）　単位：万円

資産 9,000	負債 4,300
	資本 4,700

損益計算書

（借方）　（貸方）　単位：万円

費用 2,900	収益 3,500
利益 600	

□自己資本比率

$$\frac{\text{資本}}{\text{資産}} = \frac{4,700}{9,000} = 52\%$$

□総資本利益率

$$\frac{\text{利益}}{\text{総資本}} = \frac{600}{9,000} = 7\%$$

□売上高利益率

$$\frac{\text{利益}}{\text{収益}} = \frac{600}{3,500} = 17\%$$

●取得価格の異なる３つの農地購入プラン

条件　取得予定面積：５ha、資金の調達方法：負債を想定

①10ａ当たり 25 万円の農地

取得単価	25 万円／ 10ａ
面積	5 ha
総購入額	1,250 万円

貸借対照表（期末）

（借方）　（貸方）　単位：万円

資産 10,250	負債 5,550
	資本 4,700

□自己資本比率

$$\frac{\text{資本}}{\text{資産}} = \frac{4,700}{10,250} = 46\%$$

②10ａ当たり 50 万円の農地

取得単価	50 万円／ 10ａ
面積	5 ha
総購入額	2,500 万円

貸借対照表（期末）

（借方）　（貸方）　単位：万円

資産 11,500	負債 6,800
	資本 4,700

□自己資本比率

$$\frac{\text{資本}}{\text{資産}} = \frac{4,700}{11,500} = 41\%$$

③10ａ当たり 100 万円の農地

取得単価	100 万円／ 10ａ
面積	5 ha
総購入額	5,000 万円

貸借対照表（期末）

（借方）　（貸方）　単位：万円

資産 14,000	負債 9,300
	資本 4,700

□自己資本比率

$$\frac{\text{資本}}{\text{資産}} = \frac{4,700}{14,000} = 34\%$$

●利益獲得の目標額

比較対象　現状の 30ha 当たり 600 万円の利益獲得と同等　（２万円／ 10a）

①10ａ当たり 25 万円の農地

総購入額	1,250 万円
総資本利益率	7 %
利益目標額	88 万円
10a 当たり換算	1.8 万円／ 10a

これまでと同等の利益を獲得できれば利益増を見込める。適正範囲の価格である　○

②10ａ当たり 50 万円の農地

総購入額	2,500 万円
総資本利益率	7 %
利益目標額	175 万円
10a 当たり換算	3.5 万円／ 10a

これまでより 1.8 倍の利益アップの努力が必要。所有地も含めた利益増の戦略でギリギリ買える　△

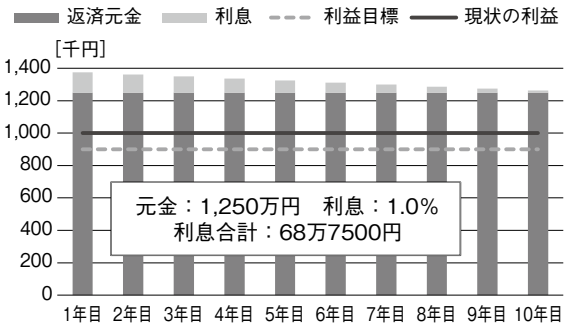
③10ａ当たり 100 万円の農地

総購入額	5,000 万円
総資本利益率	7 %
利益目標額	350 万円
10a 当たり換算	7 万円／ 10a

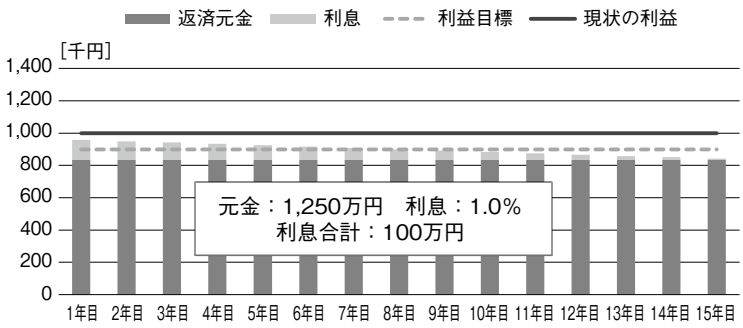
３倍以上の利益増ができないと負債の返済に支障を来す。現在の経営状況では高すぎる　×

図３：負債の返済計画と利益目標

●返済期間10年の場合



●返済期間15年の場合



利息は低くても、支払い年数が長くなれば、けっこうな金額となる。金融機関の返済計画表は穴が開くくらい、きちんと見るクセをつけよう