

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！

第二十七章 農地と投資とコストの話③ 賃借による規模拡大

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。

借りるのか、買うのか

我が家は両親と同居の7人世帯だ。築40年の家を10年前に大きくリフォームして生活している。最近の傾向は結婚すると親世代との別居を選ぶ。別居スタイルには2種類あり、近郊の空き家や市街地のアパートを借りるパターンと、父母の家の近くに新居、あるいは二世帯住宅を建てるパターンがある。後者は、農村社会学で俗にいう「スープの冷めない間」を保っているようだ。とはいえ、農家はたいてい土地資産を持っているので、土地代が無料で住宅の建設費用の負担だけで建てられる。そんな理由もあり、若い世代の農家でも持ち家率は極めて高い。それは仕事場＝生活の場でもあるからだ。

一方で、他業種の仲間からは住宅の話題になると「農家はいいな」とよくいわれる。結婚をして家庭を持つと、社宅や賃貸住宅に住み続けるか、戸建住宅か分譲マンションといった自己所有の物件を購入するか、30～40代で決断をしなければと思うらしい。この先どのような住居形態に住んでいくのかということは、彼らにとって大きなテーマである。

賃貸物件の場合には毎月いくら高額な賃料を支払っていたとしても、いくら何十年という歳月を同じ物件に家賃を支払って暮らし続けたとしても、その物件が自己所有物になることはない。利用は契約期間に限られ、賃貸はあくまでも賃貸なのだ。

それに対して、収入が安定するにつれて資金調達ができれば、持ち家の購入も可能になる。資産を持ちたいという欲求の反面、購入資金を一括で支払えるという人はほんの一部の人たちだけだ。大部分の人は20～30年といった長い歳月を返済期間とする住宅ローンを組むことになる。返済期間が長くなれば、それだけ利子が大きくなる。

図1で、住居を事例に賃貸と物件購入の収支をシミュレーションしてみた。東京や大阪などの大都市圏と田畑の広がる田園地域では当然、家賃相場も土地評価額も異なるので、参考までに見てもらいたい。

まず、賃貸の場合、月額の家賃を8万円とすると、年間の出費は96万円となる。同じ物件に住み続ける場合でも途中で転居したとしても、同じ家賃の物件であれば、30年分の家賃支払額の合計は、ざっと2880万円である。

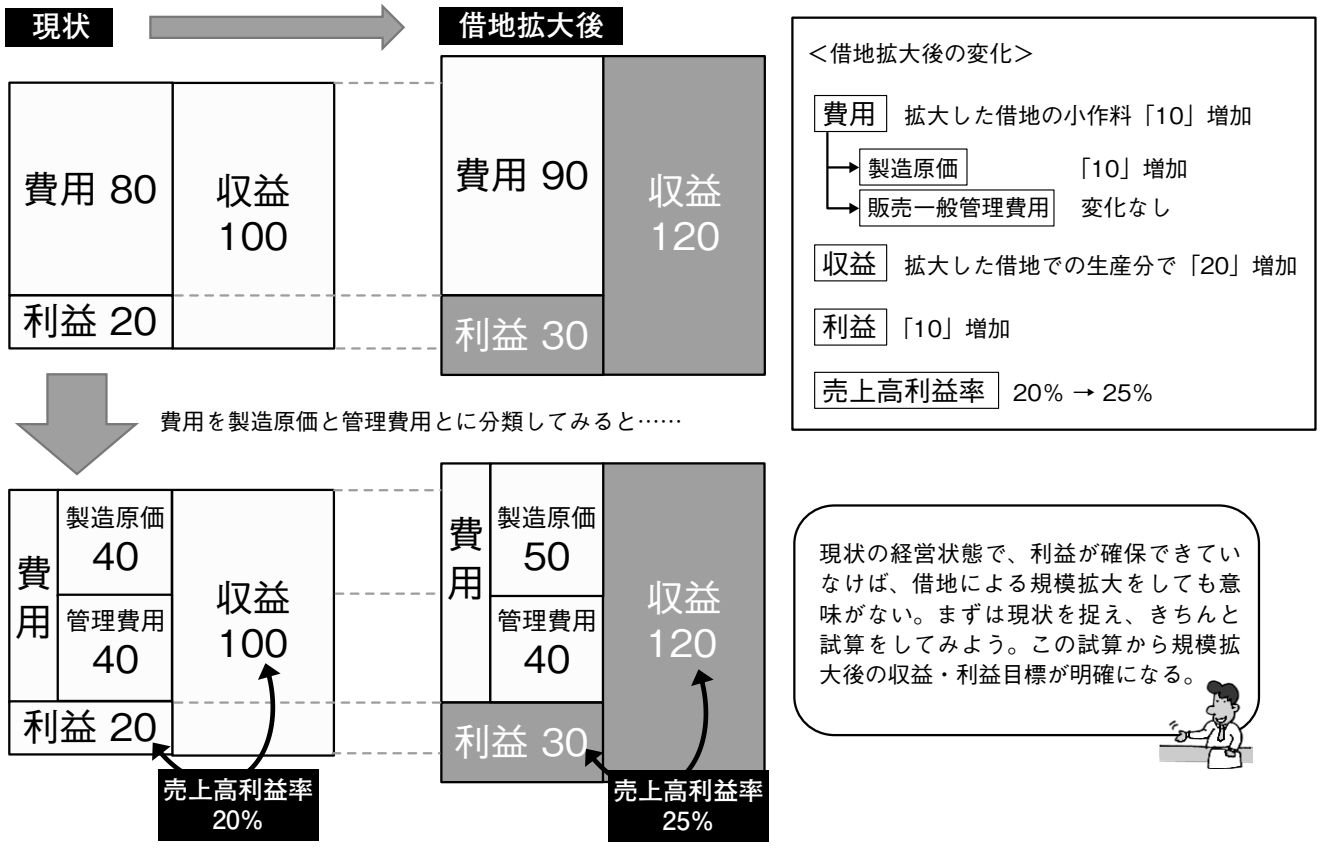
では、物件を購入した場合はどうなるか。頭金を除いた借入金2000万円は、返済期間30年のローンを組み、年3％で返済するとしよう。この場合、年間の返済額は100万円となる。元金2000万円に対して金利は1000万円を超え、30年間の支払総額は約3000万円だ。

もちろん親などから無利子で借入をすることができれば、元金返済だけで済むので、年間の出費は約67万円に抑えられる。しかし、無利子で貸してくれる親がどれくらいいるこ

図1：住宅で考える賃貸と物件購入

賃貸	購入	
		
月々の家賃：8万円	物件購入額：頭金＋2,000万円（借入金）	
年間支出額：96万円 （8万円×12カ月分） ↓ （30年間の支払総額：2,880万円）	＜30年返済の住宅ローンを組む場合＞ 元金：2,000万円 利息：3%、 返済期間：30年 支払総額：約3,000万円 年間支出額： 約100万円	＜無利息で借り入れた場合＞ 元金：2,000万円 返済期間：30年 支払総額：2,000万円 年間支出額：約67万円

図２：損益計算書による借地拡大の試算



とか。頑張ってローンを完済した頃には建物の資産価値はゼロである。考えてみると、返済が長期になることで生活を圧迫し、精神的な苦痛を抱えるならば、月々の家賃のみで住むことができる賃貸物件や社宅は、決して悪い選択肢ではない。むしろ生活事情の変化や住宅の老朽化に合わせて、違う物件に住むこともできるのはメリットでもある。

賃貸か購入か。住宅と同じではないにせよ、農地についてもよく考えて情報を集めるべきである。ただし、地域によって事情はさまざまだ。私の住む北海道では、農業経営をリタイアするときには、廃業ギリギリまでは農作業受託か共同作業を頼り、いざ廃業となれば売り渡すのが一般的である。しかし、府県では所有面積の少ない地主も多く、農地の多くが賃借によって流動するケースが多いと聞く。

今回は賃借による農地の規模拡大がテーマである。地域事情や経営スタイルに合う方は、参考にしてほしい。

小作料を捻出するだけの運転資金を確保できるか

小作料は費用である。言い換えれば、借地では自作地より小作料の分、生産費用を高くする。面積を増やせば、比例して直接的経費も増える。借地で規模拡大するということは、高い費用での生産を増やすことになるので、利益を生み出すためにはそれ相応の目論みが必要となる。

前回で紹介したとおり、土地を購入する場合には、貸借対照表の「資産」と「負債」の増減に注目した。それに対して、「費用」と「利益」に関わる借地経営の場合に重要になるのは損益計算書である。現状の損益計算書を眺めて、きちんと利益を生み出す経営状態になっていなければ、借地を広げて規模拡大しても利益は薄まるばかりだ。規模拡大が薄利多売になってはいけない。

図２に借地で規模拡大する前後の損益計算書の事例を示した。今回は「費用」を「製造原価」と「販売一般管理費」に分けて整理してみるとしよう。現状は、収益１００に対して費用が80、利益が20という経営状態である。売上高利益率は20％で、借地での規模拡大を図っても運転資金を確保できる数字である。

小作料を負担しても利益が増えること。これが賃借による規模拡大の前提条件となる。この事例では費用が10増加しているので、約１・２倍の規模拡大となる。その結果、収益が20増えて、利益の増加分は10だ。売上高利益率を計算してみると５％

の増加が見込めるため、この借地拡大は経営発展に効果があると試算することができる。

借地の比率が大きい経営もしくは借地で規模拡大するときには、借地の収益と原価がどれぐらいか、経常利益に貢献する割合をつかむことが大切である。農地購入のチャンスが訪れた場合にも農地価格はいくらが妥当なのか。こうした具体的な検討材料にすることもできるからだ。

昨今の農業情勢で規模拡大したいと考えるのは、気合い十分の経営者である。意気込みだけでは利益は増えない。利益を捻出できない規模拡大は、労働を増大させ、疲れの原因となる。

利益の見込みは粗収益と直接的経費に注目しよう

次に考えるべきことは、新たに借りた借地に何を作付けするのか、利益をいくら目論むのかだ。

約1年前の連載で、生産原価と生産技術の改善というテーマで、生産費について触れたことがある。一般的な原価計算で構わないので、生産原価を手元に用意しておきたい。表1は経営全体と部門別の生産性を土地、製品、労働時間の単位当たりで示した生産原価分析表である。この表から作物部門別の粗収益、生産費、利益を捉えることができる。

しかし、重要なのはここからである。生産費のうち直接的に投じられる農薬・肥料・諸材料は、規模拡大に対して比例して増えていく。表2は北海道の生産技術体系の水稲（移植・成苗ポット）の10a当たりの標準データで、栽培に必要な直接的な経費が載っている。表1では10a当たりの生産費は7万5000円だが、そのうちの約4万円が直接的経費としてかかると推定できる。

この2つの指標から、シミュレーションしてみよう（図3）。拡大した借地を5ha、小作料を10a当たり2万円／年とする。表1によれば、水稲（移植）を作付けすると10a当たりの粗収益は10万円だから、5ha増えた場合の増益分は500万円となる。現状は31haの経営で3500万円の粗収益があるので、5haの拡大後は4000万円だ。

一方の生産費は、直接的経費の約4万円／10aを5haに換算すると、約200万円、加えて小作料2万円／10aが5ha分として100万円、合わせて約300万円増加すると計算できる。増えた粗収益500万円から差し引くと、約200万円の利益増が見込めることとなる。

今回の試算では新たな投資をしないことを条件に挙げたが、設備投資なしに規模拡大するには限界がある。実際には、より作業幅の広い作業機を導入したり、見合ったトラクターを増車したりと費用はより膨らむからだ。また、直接的経費が増えれば運転資金もより必要となる。それらをどのように調達するかも経営者の手腕を問われる点である。

最後に、水稲の旬別労働時間をグラフにした（図4）。北海道での移植体系と乾田直播の10a当たりの標準的な値である。合計時間は移植体系で14・6時間、乾田直播で8・7時間と約6時間の開きがある。とくに育苗に労働の大半を割く4～5月は乾田直播の倍である。5haの規模拡大をした場合は、この期間だけで375時間の労働が増えるため、人員を工面できるかどうかも検討事項に入れておこう。

農地を賃借する方法を「無難かつ柔軟な規模拡大法」と紹介したが、最近の傾向では、規模拡大時に経営安定対策の品目に安直に流れがちである。選択の理由には労働時間が少なく、所得が安定するというメリットが挙がるだろう。理想としては、規模拡大をするならば、品代の収支で利益を整えていきたいものである。

財務諸表以外の経営データがないと、より具体的なシミュレーション結果は出せない。日頃から部門別の経理を行ない、損益計算書から作物データが拾えること。直接的経費を含む技術体系が整理されていること。この2つが必要条件となる。小作料と利益を天秤にかけ、利益増大の戦略を練った上で面積拡大を実行に移す。少しでも根拠を持ち、自信をつけて規模拡大に臨むべきである。

表1：生産原価分析表の事例

単位：円

分析項目			科目	全体	水稲	B	C
生産規模			作付面積［10a］	310	200	100	10
			生産量［kg］	140,000	100,000	30,000	10,000
			労働時間［時間］	6,500	3,000	500	3,000
収益性			粗収益	35,000,000	20,000,000	5,000,000	10,000,000
			生産費	22,000,000	15,000,000	4,000,000	3,000,000
			利益	13,000,000	5,000,000	1,000,000	7,000,000
			所得率	37.1	25.0	20.0	70.0
単位当たりの収益性	土地	10a当たり	粗収益	112,903	100,000	50,000	1,000,000
			生産費	70,968	75,000	40,000	300,000
			利益	41,935	25,000	10,000	700,000
	製品	1kg当たり	粗収益	250	200	167	1,000
			生産費	157	150	133	300
			利益	93	50	33	700
	労働時間	1時間当たり	粗収益	5,385	6,667	10,000	3,333
			生産費	3,385	5,000	8,000	1,000
			利益	2,000	1,667	2,000	2,333

表2：水稲（移植・成苗ポット）の生産技術体系と10a当たりの生産原価

作業名	作業期間	栽培技術の内容	作業機名	時間（h）		資材名	必要量	金額（円）
				機械	人力			
融雪促進	3月下	融雪材散布	融雪材散布機	0.09	0.09	粒状ケイカル	100 kg	2,690
ほ場整備	4月中～下	畦畔補修、排水	スコップ等	0.68	1.14			
耕起	5月上～中	ロータリー耕	ロータリーティラー	0.30	0.30			
施肥	5月上～中	全層施肥	ブロードキャスター	0.12	0.20	BB683	31 kg	2,716
代かき	5月中	1回かけ	代かきローター	0.11	0.11			
移植、施肥	5月中～下	栽植密度 33cm × 13cm	田植機、トラック	0.54	1.35	側条 444	25 kg	2,229
除草剤散布	6月上	ウリホス1キロ	動力噴霧器	0.05	0.10	ウリホス粒剤 15	3 kg	2,869
畦畔等草刈り	6月～8月	草刈り（3回）	刈り払い機	1.00	1.00			
水管理	5月～8月	初期生育、中干し期 冷害危険期、登熟期			2.50			
病害虫防除	7月上	いもち病	動力噴霧器	0.05	0.10	オリゼメート粒剤	3 kg	2,353
	7月下	いもち病	ブームスプレイヤー	0.10	0.10	カスラブトレボンゾル	83 ml	483
	8月上	いもち病、カメムシ	ブームスプレイヤー	0.10	0.10	ダントツ水溶剤	25 ml	311
						ブラシンフロアブル	83 ml	317
	8月中	カメムシ	動力噴霧器	0.05	0.05	ダントツ粉剤	3 kg	806
収穫・運搬	9月中～10月上	自脱コンバイン	コンバイン、トラック	1.00	1.00			
乾燥・調製・出荷	9月中～10月下	半乾ライスターミナル使用	乾燥機、トラック	1.50	0.60			
稲わら処理	10月上	自走式ロールベーラー	ベーラー、トラクター	1.08	0.36			
心土破砕	10月中	心土破砕	サブソイラー	0.08	0.08			
育苗管理				1.13	5.41			8,512
間接的経費								15,987
			合計	7.97	14.58			39,273

※平成 24 年度北海道の技術体系データより抜粋（最新の技術体系とは一部異なる）

図3：拡大した借地利用のシミュレーション

条件　施設・機械への新規投資はしない　　単位：円

●収益性　　※生産原価分析表（表1）のデータを元に計算

	10 a当たりのデータ			5haに換算した計算データ		
	水稲	作物B	作物C	水稲	作物B	作物C
粗収益	100,000	50,000	1,000,000	5,000,000	2,500,000	50,000,000
生産費	75,000	40,000	300,000	3,750,000	2,000,000	15,000,000
利益	25,000	10,000	700,000	1,250,000	500,000	35,000,000

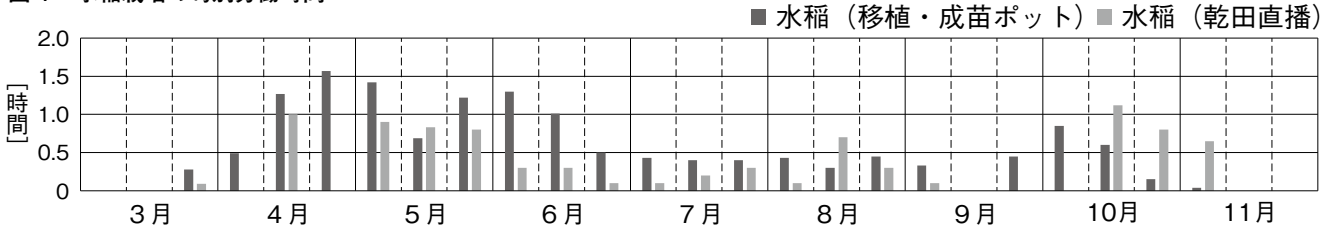
●直接的経費　　※生産技術体系と10a当たりの生産原価（表2）のデータを元に計算

	10 a当たりのデータ	5haに換算した計算データ
直接的経費	39,273	1,963,650
小作料	20,000	1,000,000
合計	59,273	2,963,650

●経営全体の収支

	現状	増加分	規模拡大後
面積 [ha]	31	5	36
粗収益 [万円]	3,500	500	4,000
生産費 [万円]	2,200	296	2,496
利益　[万円]	1,300	204	1,504

図4：水稲栽培の旬別労働時間



※平成 24 年度北海道の技術体系データより抜粋（最新の技術体系とは一部異なる）