

第四十三回 参議院建設委員会會議録第二十三号

(四四四)

昭和三十八年六月二十日(木曜日)

午前十一時十九分開会

委員の異動

六月十三日

補欠選任

辞任

源谷 英行君

六月十四日

補欠選任

辞任

木村 勝八郎君

六月二十日

補欠選任

辞任

黒川 武雄君

委員長の異動

六月十四日木村勝八郎君委員長辞任につき、その補欠として北村暢君を議院において委員長に選任した。

出席者は左の通り。

委員長

理事

委員

北村 暢君

石井 桂君

増原 鹿蔵君

武内 恵吉君

岩沢 忠恭君

熊谷 太郎君

黒川 武雄君

高橋 進太郎君

村上 春蔵君

米田 正文君

源谷 英行君

建設大臣

河野 一郎君

政府委員

法務省民事局長

平賀 健太郎君

建設政務次官

松澤 雄蔵君

建設省計画局長

町田 充君

事務局長

武井 篤君

説明員

大蔵省主税局長

宇佐美 勝君

税制第三課長

大蔵省管財局長

富川 国生君

有財産第一課長

自治省税務局長

石川 一郎君

定資産税課長

本日の会議に付した案件

○不動産の鑑定評価に関する法律案

(内閣提出)

○委員長(北村暢君) ただいまから委員会を開会いたします。

本日の議事に入ります前に、皆様一言ごあいさつ申し上げます。

去る十四日の本会議におきまして建設委員長に選任されましたが、まことに浅学非才であり、かつ、この道におきましては、ずぶのしろうとでございますので、今後の本委員会の運営におきましては、皆様の格段の御支援と御鞭撻を賜わり、審議の公正、円滑を期して参りたいと考えておりますので、一そうの御配慮、御指導のほどをお願い申し上げます。簡単でございますけれども、就任のごあいさついたします。(拍手)

○委員長(北村暢君) 次に、委員の異動について御報告いたします。

去る十三日、田上松衛君及び源谷英行君が辞任せられ、その後任として、村尾重雄君及び北村暢君が選任せられました。去る十四日、村尾重雄君及び木村勝八郎君が辞任せられ、その後任として、田上松衛君及び源谷英行君が選任せられました。

○委員長(北村暢君) 次に、委員長及び理事打合せの結果について御報告いたします。

本日は、前回に引き続き、不動産の鑑定評価に関する法律案に対する質疑の後、討論採決を行ないます。

それでは、これより本日の議事に入ります。

不動産の鑑定評価に関する法律案を議題といたします。質疑のおありの方は順次発言を願います。

○石井桂君 私は、ただいま議題となつております鑑定士法案と建築士との関係につきまして、三質問をいたします。

建築士は、御承知のように従来から都道府県の嘱託として、不動産鑑定評価に従事している方が相当の数に上つておりますし、また、裁判所から鑑定を求められている人も相当にございます。これらはその建築士の学識経験を認められておられるのであります。が、本法案は、これらの人々が将来鑑定士として仕事をするためには、数年後には全部受験し、かつ、その試験に合格しなければ従来のような仕事を失うことになり、生活上の脅威ははなはだしいと存じます。これは既得権の侵害になると私は考えるのですが、立案の当時、政府委員におかれましては、どういふお考えであられましたか、お伺いいたします。

○政府委員(町田充君) 不動産の鑑定評価を業として行なうという職業につきまして、新しく国家試験によりまして試験制度を採用したわけでございしますが、もちろん、こういう制度の創設にあたりましては、過去においてそういう業務を営んでおられた方々に対しては経過措置というものを十分考えなければならぬことは御指摘のとおりでございますので、私どもは、附則におきまして、本来なら第一次試験、第二次試験、第三次試験というふうな試験が行なわれるわけでございしますが、経過措置として、特別不動産鑑定士の試験という特別不動産鑑定士の試験というふうな特別の試験制度を考へておりますし、さらに従来不動産の鑑定評価を業としておられたという方々に対しては、この法律の施行後一年間は登録を受けなくても従前どおり業務が行なえるというふうな経過措置をいろいろ配慮いたしますことによりまして、先生のお尋ねの、従来そういう業務を行なっておられた人たちに對する既得権の云々という問題は、この程度の配慮を行なうことによつて十分尊重され、確保されるというふうに考へておるわけでございます。

なお、試験の問題につきましては、建築士の方々がかりでなしに、従来そういう業務をやっておられた方全体がすべてこの法律の施行後は試験を受けていただくなければならぬということになるわけでございまして、その点では建築士であるとかの資格を持つてやっておられる方とを問はず、すべてこういう業務をやっておられた方について同じ制度を適用することを考へておるわけでございます。

○石井桂君 ただいまの御答弁で大体相当に経過措置を考へられておることとばかりです。また、建築士のみならず土地家屋調査士等も、そういう場合はあるだろうと存じます。しかし私は、ここに建築士法との関係を一応お考へになったかどうかをお尋ねしたいと思つたのですが、御承知のごとく、建築士法が制定されて十三年になります。その建築士法の制定当初の経過期間は、建築士はすべて国家試験をやつて、そうして従来を経験を十分個人々々に徴しまして、そうして選考委員が適当と認められた者は、国家試験に合格した者と同じように扱ふ経過規定があつたわけです。そういういたします

と、こういう技術に関するものは経験が大事でありますから、大体誤りなくその効果を上げておられると思うのですが、そういうやり方も前例としてあるのに、今度新しくできる法律は、そういう経過措置として選考というものは考えないで、全部国家試験をやり直すというところは、経過規定を考へられてはおられるけれども、建築士法の場合に与られた経過措置のようにそうおられるのは私はなかつたと思う。そういう点を十分検討して、今回のこういう全部試験をするという制度をとられたかどうか、そのときの御研究をどういうふうにされたか承りたいと思います。

○政府委員(町田充君) 御指摘のとおり、こういう制度を創設いたします場合には、経過的な扱いをいたしましては、特別な選考という方法も考えられないわけでもございませぬし、そういう立法例もあるわけでございますが、審議会で答申をいただきました過程におきまして、できるだけ質の高い鑑定士ないしは鑑定士補を確保していただく、それがためには、まあ選考といいますが、とかくなかなか選考の基準というものがむずかしくて、個別的な裁量になりがちだ、したがって、選考という方法を避けて試験一本にしようというのが適当だろうというふうな御意見がございましたので、そういう御答申に沿っていただいたわけでございます。ただ先生のお尋ねのとおり、試験一本で参りますと、過去において貴重な長い経験を持つておられる方々というのに対する救済措置として十分でないというふうなことも考えられますので、その点も十分配慮いたしまして、実は附則の九項に書いてございま

とすおり、この特別不動産鑑定士試験あるいは特別不動産鑑定士補試験一経過的な試験制度でございまして、この試験制度によって合格者を決定いたします場合には、ただ単に当該試験の成績によるばかりでなく、これらの試験を受けた者の過去におきます不動産の鑑定評価の実務の経験というものをしんしゃくをしてきめるんだというふうなことをいたしまして、そういう実務経験のある方々の過去の経験というものを十分反映させるように実は配慮をいたしておるわけでございます。

○石井桂君 ただいまの御答弁の中に、選考制度をとられると、非常に重要なことを鑑定するんだから不備じゃないか、選考制度は適当でないんじゃないかという、こういう御説明がありましたが、建築士の制度を考えますと、建築士は、中へ人が入って生活する生活の容器なんで、ですから、人命にかかわるようなものの設計、現場監督でさえ選考制度なんです。鑑定が間違つても別に人命にも関係があるというところでない、だから、その重要さとか、あるいは軽さとかいうことは一がいに断定できないものじゃないか、にもかかわらず、今の御答弁だと、どうも鑑定士法のほうは選考制度をとると、だらしがなくなるという御発言ですが、だらしがなくなるのかどうか。建築士法などはあまりだらしがなくなつた。ですから、そういう制度を十分御研究になったかどうかということなんです、これはいかがでございますか。

○政府委員(町田充君) 選考制度がだらしがなくなるという意味合いでは、ございませぬので、選考の基準というものがなかなかきめにくい、こういう趣旨で申し上げたのでございまして、なかなか基準が実際問題としてむずかしい、それよりも試験制度でやつたほうが比較的公平に、実力のある方であれば、当然合格される程度の試験でございまして、そのほうがむしろ公平ではなからうか、しかし、試験に片寄るといふことも、確かに先生の御指摘のような心配があるわけでございますから、それにつきましては、政令にゆだねてはございまして、実務経験年数というものを参酌しながら最終的に合格者を決定する、こういう何といたしまして、折衷的な案を採用いたしましたわけでございます。

○石井桂君 大体そのお話のことは了承いたしますが、試験制度をとつて将来、先ほど私が説明したように、実際に仕事をしている人がめし食えなくなる人が相当に出てくる、そういう人が試験に落第したときには、五人とか十人とか落ちてきまわらない、こういうことであるのですか。仕事を完璧にやるためには、少くもこの犠牲者があつてもかまわない、そういう態度であるか、あるいは経験年数を参酌すると書いてありますから——これは附則の九項に出てくる。そういうのは、これから助かる見込みなのか、どんなふうな参酌の程度ですか、それをお漏らし願いたいと思います。

○政府委員(町田充君) 最後は政令で規定いたしますところでは、大体の構想をいたしましては、試験を受けるための経験の年数は、一応十年とか、五年とかというふうに規定いたしておりますが、それ以上オーバーして経験をお持ちの方につきましては、それが超過の年数に二点とか、何点とかいう点数を乗じたものを試験の結果に加えるというふうなことで考えておりますが、そういう運用をいたしますと、二点なり三十三点なり自分が試験で獲得した点以上に加算されるということになりますので、大体専門にこういう仕事を長年やってこられた方々は、大体そういう合格点に達せられるんじゃないかというふうに考えております。

○石井桂君 ただいまの御答弁で、私は了承いたしました、どうぞひとつこの法案が通りました場合には、その運用におきまして、ひとつ生活に困るような者が続出しないうちに、あつたか御配慮を賜りたいと存じます。

○田上松壽君 この法案はたくさんの方を盛り込んでいますが、究極のところ「土地等の適正な価格の形成に資する」ということが目的になるわけなんです。この法案を提出する理由の中で明確にうたつてある、これはもう言うまでもないことだと思つて、す。そこで、そういうことを前提として申し上げておくのですが、せんだつて来の幾多の質疑応答によつて、大体の条項については、ほぼ了解しているわけですが、問題は、さつき申し上げたような事項から考えてみますと、一番重要だと考えられるポイント、それは報告及び検査、第四十五条に關係する問題だと私考えておるわけなんです。ああだ、こうだといふいろいろやりまされども、結局、まあ言葉は悪いけれども、これらの実務に携わつておつた人々は、まあいわけ悪く言つてしまつと、いろいろな裏からやつていく性格がたつきあるのだと考へておかなければならぬと思つたのです。そこで、この四十五條の規定というものは、すこぶる重大だと言へる。すなわち「建設大臣に於てはすべての不動産鑑定業者について、都道府県知事に於てはその登録を受けた不動産鑑定業者についてはその業務に關し必要な報告を求め、又はその職員にその業務に關係のある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に關係のある帳簿書類を検査させることができる」と、誤解のないように申し上げておきますが、私はこれはきわめて必要だと信じている、この問題については、同時にまたいろいろな見方があります。まあ大げさに言ふならば、若干違憲の疑いがあるわけですが、若干違憲の疑いがあるわけですが、それでも、しかし、私は、ものをきめていくのにはこれがなければだめだ、こういう観点で見えております。これを前提として、あとのこれに關する罰則を見てみます。罰則は五十六條から以下になつておるわけですが、五十六條の中で書いてあるのは、次の一に該當する者は、一年以下の懲役または十萬元以下の罰金——体刑までこれを加へておるわけなんです。こまかいことは申し上げません。この一、二、三の問題を考へてみますと、これはまだ防ぐ道もあると思つたけれども、実際にこれは害毒を流すまでに至らないうちにこれを防ぐことができないことだと思つた。しかし、このことが悪いと申し上げておるのではないのですよ。この問題を考へるとさうだ。五十七條について考へてみます。一、二、三、四、五、これもまた、これは体刑六ヶ月以下、それから五萬元以下

の罰金、これも五十六条とや同じ程度に、これはまた運営のよろしきを得、十分警戒しておくならば、実害を流します前にこれは防ぐこともできる面がたぐさん見出せる。問題は五十八条です。この場合は、わずかに三万円以下の罰金だけで終ってしまっているわけだ。体刑を除いてあります。そこで、一つ一つは申し上げませんけれども、さき申し上げておいた四十五条の精神からいいますと、その中の五ですね、いわゆる報告と検査、こういう関連する問題ですが、この問題についてわずかに三万程度の罰金で、一体前の五十七条、五十六、と比較して見る場合に、この程度が適当だと思える根拠ですね、それをひとつお伺いしたい。もつとわかりやすく申し上げておきましょう。ともかく頭上げましたこの種の業者の人々は海千山千の人々で、使っている問題はこれなんです。ろくにほんとうの報告をしない偽りでいくということなんです。検査に至ってもこれを拒否するというのです。そこで四の五の、人権の侵害とか、何だかんだくだらぬことをやっているうちに、その間に大きな害毒を流してしまふ。これに対する一体あなたの方の感覚というものはどの程度か、私は怪しまざるを得ない。私は、一番罰則の中ではここがポイントでなければならぬ。私の意見をついでに申し上げますならば、これこそ体刑、最もひどいものをですね、五十六条に求むるこれらの厳罰がほしいと思うのですけれども、非常にこれを軽くやっていますことは、どこからそういふうな考えが出たのか、これをお聞きしたい。

○政府委員(町田充君) この法案の罰則の關係は、ごらんのとおり、罰金の重いものから比較的軽いものに順を追って書いてあるわけがございますが、体刑を課しておりますのは、偽りその他不正の手段によつて鑑定業者としての登録を受けた、あるいは登録を受けないで不動産鑑定業者を営んだというふうな、まあこの法案の骨格に触れるような規定に対する違反、こういうふうな実体的に重いと私どもは考えましたものから順番に書いておるわけでございますが、御指摘の第五十八条の五号、報告あるいは立ち入り検査の拒否の規定でございますが、この種の規定は、ほかの立法例にもたくさんあるわけでございますが、大体の扱いが、そういう実体的な規定に対する違反よりははややく、罰金としては一番軽いものを考える規定をするというのが普通の立法例でございますし、さらに立ち入り検査を拒む、あるいは妨げるというふうなことが、暴行あるいは脅迫を伴うというふうなことになりますれば、刑法の公務執行妨害罪というふうな規定の適用も出て参りましたし、もちろん正当な理由があつて立ち入り検査を拒む、妨げる、あるいは忌避するというようなことがあれば免責がされることも考えられますし、普通の状態としては、この法案の中における四十五条一項の規定のウェイトというものは、まあ罰金としておおむねこの辺のところではなからうかというふうに私どもは考えたわけでございますが、一番先に申し上げましたように、普通の立法例におきましても、こういう報告、検査の問題に關しましては、大体これと同様の扱い方をしているといふことでございます。

○田上松衛君 御説明の中にあった、忌避する正当性のあるもの、これは先般田中委員等から秘密保持等に関する正当性という観点でこのことをただされて、その点はよくわかるのです。私が言っているのは、その正当性を欠く場合、他の方法でいろいろあるというけれども、一つの法律を、これを使つて、この前からのいろいろ議論になつてはいるのですが、もう一本の法律でこのものをずばりと始末ができれば、いう格好にしてもらわなければ、あれを引っぱり、これを引っぱり、対照し、適用するといふめんどうくさいことでは、どんな時期が過ぎるのだから、その間に害毒をどんどん流されてしまふんだ、こういうことをわれわれは考へてゐるわけなんです、この法一本でやつていく、それならば今のような場合においては、さらにこれを拒否したという場合、正当性のない場合どうするかというのを明確にしないと不完全じゃないかといふことを考へるわけです。

それから今言われたその根拠といふものは、いろいろなこういう關係の、何といひますか、他の法案との見合ひを考へた上でなければ、これは性格が違ふ。だから私は要求しておるわけなんです。この一体法案の提出の理由といふものは、土地等の適正な価格の形成に資する必要上やつたんだと、精神はそこにあるはずなんです。これのほんとうの実効を期するためには、一番業者自体に対するあれですから、法案ですから、重要なポイントをつかんでもらなければならぬ、このことでお聞きしておるわけなんです。ほかの、たとえば公共用地の取得等に関するような中で、立ち入りとか書類の検査等を拒むような場合については、これはまだ当てる手があるんです、防止する手が。しかし、このことはほとんど実害を來たしてしまふんですから、私どもはそれとこれとは別問題だといふ感覚なんです。もう一ぺん、これを、どうなんですか、この罰則を強化していく。今の他の問題はもう重い、軽いはいけません、私のあくまで明確にしておきたいことは、五十八条の五号だけについて、もう少しこれをどこか——あなたは順位を、やはり序列式な話をされるのであります、そのうであるならば、これを五十六条の中へ持つていくような変更はできないものだろうか。

○政府委員(町田充君) こういう報告徴取あるいは立ち入り検査の監督、いわゆる監督規定と申しますのは、各種の行政法規の中に、その法律の目的を達成するために、行政官庁側が監督手段としてこういう報告徴取をするとか、立ち入り検査をするとかいう規定がたぐさんあるわけでございますが、これはあくまで行政監督は十分にやつていこう、そのための担保をするための規定でございます、実体的に、あるいは登録を受けないで業務をやつたとか、あるいは業務停止の命令に反して業務をやつたとか、あるいは詐偽、不正の手段によつて登録を受けたとかいふような、その法律の本体、骨格に触れるような違反では実はないといふふうな評価がなされておるわけでございます。そういう法規を執行していくために、行政官庁として必要最小限度の監督権を發動したい、それがために報告を求める、あるいは立ち入り検査をするといふことがあるわけですが、その報告ないしは立ち入り検査について、ここに書いてございますような報告をしなかつたとか、あるいは虚偽の報告をしたとか、あるいは立ち入り検査を拒んだとかいふ違反態様は、まあ各種行政目的を達成するため行政官庁側の監督手段に対するまあ抵抗だと、こういう考え方で、悪質な場合は、先ほど申し上げましたように、公務執行妨害罪というふうな刑法の規定でまかなつていく、普通の態様の違反に対してはまずこの程度の罰則で適當ではなからうかといふことで、各種立法例の中で罰金の均衡を考へて、普通、普通の立法例に従つておるわけでございます、特にこの法律だけこの五号を特に重く罰するといふことは、ややむずかしからうという感じがするわけでありまして、

○田上松衛君 くだいようでなければ、その感覚が非常に違ふのです。官庁のほうで行政指導なり、行政監督だけの程度でうまくいくものならば、こんな一項をあげてこまかにしなかつたつていいはずのものだと思ふのです。四十五条の一項に触れる問題は、さつきから繰り返して申し上げたように、相手方の性格といふ言い過ぎになるかもしれませんが、われわれ実態についてよく知っておる者からは、穴は實際こんなんです。しかも、それはいろいろの場合の強権を發動するような問題は、あとの立ち入り検査あるいは虚偽の報告についてはできるかもしれません、だけれども、前段の虚偽の報告なんかをやつた場合、これはつらい目にしてあるわけ

す。第四十五条第一項の規定による報告を求められて、その報告をせず、もしくは虚偽の報告をし、または立ち入り検査を拒み、もしくは忌避した者、この性格が二つのものを一緒くたにして並べてある、非常に軽微な程度のもので、一番おそれのあるのは虚偽の報告です。それから始まるのです。今度はそれが一体虚偽であるか、そうでないかという問題を確かめるわけが、この以下のことになってくるわけなんです。このつかむことの困難性があるわけ。常に上手にやっていると、者に対して防衛手がなければいけないと思ひます。ずるい者に対して、たぐみな者に対して、こういう場合においては、びしっときめておかなければ空文にひたしものになるんじゃないか。それを心配するので、しつこく聞いておきます。繰り返して申し上げますが、それを防ぐ意味において、これに對して私が申し上げておるのは、五十六条の中にこういうことを入れることはできないかというのを申し上げた。非常にあなたにむづかしいような気持ちでられるようですけれども、そうでなければもう一ぺんこれを再検討して善処するお気持はありますか。

○政府委員(町田充君) かりに業者が出しました報告が虚偽であった、あるいは立ち入り検査をする場合、理由がないのに拒んだり、妨害をしたというふうなことになるかと、行政監督権を持つ職員といましては、何か業務上の別の違反態様があるのではないかと、そういう心証を強めるわけでございます。そういう段階になりますと、犯罪に該当するおそれがある、犯罪があると思ふされるということで、一般の

司法手続について、したがいまして、裁判官の令状を取って、事務所を捜索するとか何とかという司法手続によりまして、その結果、犯罪事実が明らかになりますと、五十六条、五十七条というふうな違反で十分取り締まりができる、こういうことになろうかと思ひますので、単に、報告を求められたのに報告をしなかった、あるいは立ち入り検査を拒んだ、行政権の発動を妨害をしたという違反に関する限りにおいては、この程度の罰則で十分ではないかというところで、おそろく各種の立法例がそういう態様をとっておるものだらうと思ひます。確かにこういう虚偽の報告なり、あるいは立ち入り検査忌避の背後には、実は別の実体に触れる違反行為があるという場合が多いわけでありまして、そういう心証を得れば、先ほど申し上げたような司法手続で別に犯罪捜査をやっていく。これはあくまで四十五条に書いておられますとおり、犯罪捜査のための権限でございまして、単に行政監督上の手段でございまして、普通の立法例でもこの程度の扱いをしておる、こういうことではなからうかと存じます。

○田上松喬君 あなたが言われることもよくわかつておるのです。わかり切るほど実はわかつておるのです。私がくどくど申し上げたように、一番心配するのは犯罪捜査の問題、結局にはこれはできるだらうと思ひ、科刑上持つてくる、その他の罪を併科するよいうなこともできるとすれば……、だけれども、この点、この行為が実害を次の瞬間にどんどん流してしまふのだという点なんですよ、問題は、それを言つておる。行政監督上の問題である

ことほどここにきめ手がほしい。ああだこうだ、最後にはできるでしょうけれども、その間にはどんな被害がしみ込んでしまふ。問題は国民のために法はなされなければならぬわけですよ。これはどうしたら被害をなくしていただけるか。言われるような国民が求めておるものは、土地等の適正な価格の形成、こういうものがほしいわけなんです。ああだこうだといういろいろものをここで書いてみたところで、国民のはだに触れぬ、役に立たぬものだけ並べてみたってそれは何にもならぬという事です。私は、この点報告をしない、あるいはしたにしてもそれは偽りの報告をしておいて、それがどうだとか確かめておいても、立ち入り検査を拒んで、あるいはそれを妨げ、あるいはそれを忌避していくというふうなことをやっておる間にどんな実害が流れてしまふのですから、これが一番重要な点。ここでびしっとしたきめ手がほしいのだ。他のいろいろなこれらのケースの法令等、こういう工合にみんな序列上この種の行政監督等の問題は軽く見ておるから、そのようにしたのだという点とは、この法の性格というものに違ふのじゃないか。それをひとつもう一ぺん考え直してもらえぬか。どうしてもこれで十分だということ、で、このままでやつていかなければならぬという点に少しやうのですか。私は前提として申し上げておきます。これの必要性を感じておる、けつこうだと思つておられます。しかし、この一点だけが気になつてしょうがないということなんです。ざる法みたいなことになつて、ほんとうに実害の直接に及ぶ害毒を流すよう

な行為をたらされては困るのだ。ただそれだけの事です。そうかといつて、今ここで修正の動議を出して、たつてこれは始めらぬと思うので、何かあなたの方のほうでこれに對処していくべき方法はないだろうか、この気持ちで申し上げておる。もう一ぺん明確にして下さい。

○政府委員(町田充君) 法定刑はなるほど三万円以下の罰金ということになつてございしますが、これで処罰をさしますと、欠格要件にももちろんなりまして、登録の抹消事由にもなりまして、そういう方面の行政監督上の処分というものが反射的に出てくるわけがございまして、そういう意味合いで、かりに三万円以下でございまして、罰金刑が科せられておるといふことによつてそういう違反をした業者についての自後の行政上の監督手段については欠けるところがないんじゃないかという点も考えられますし、五十八条の五号の規定の趣旨は、先ほど申し上げましたような意味合いで、この法律の具体的な規定に対する違反ではなしに、それを行政官庁は監督する、その監督手段に対する妨害といふものに對する制裁としてはまあまあこの程度で十分だといふ認識に立つて、各種の立法例がございしますので、その趣旨に従つてこの法案を立案した次第でございまして。

○田上松喬君 あなた自分の説だけを固執して、私の言うことをのみ込んでおいて下さるかどうか、非常に不安に感ずるわけですが、私が言つてゐることは、鑑定士に関するその者に対するの、あるいは取り消してみたりなんかするようなことは、それはできるわ

けですよ。それでいいんですよ。法はそれのためにやつてゐるのじゃないのだ、ほんとうは。今こういうことで、どんな次から次へ被害はすぐその瞬間に流れてしまふわけですが、これによつて受けて、この鑑定をもとにして取引をやつた国民のほうは、それはうそつことだといふことにするわけにいかないでしよう。そのほうの実害のことを言つてゐるわけですよ、私の申し上げておることは、鑑定士の業務上の何といひますか、それらの職業上に関する問題じゃないのですよ、ねらつてゐるところは。そこでなければならぬはずだといふことなんです。役所の人々に対して、こういうことがあつたら、それは首にしてしまふとか減俸してしまふとか懲戒してしまふとか、その人に対してはそれで済んでも、その者がやつた行為が国民に大きな迷惑をかけたなら、それは取り返すことのできないことになつてしまふ。この場合こうなつてくるのですから、そこで、あくまでこの法が国民向けのものではないならぬじゃないかという事です。その一点だけが一番……。大臣が来られたから一緒に聞いていただきたいのですが、私がさつき申し上げておるところは、第四十五条「報告及び検査」の問題がこの法をほんとうに国民向けのものにして生かすのには、ほんとうに一番重要なポイントだと私も認識してゐるのです。ところが、それに対する罰則が非常に輕過ぎる。三万円程度、こんなものであつては国民の被害というものは救われないうのじゃないか、極端に言つてしまふならば、それでこれをもつと強い罰を課することはできないものかどうか。具

体的に言いかえるならば、五十六条の罰則の場合では、一年以下の懲役、体刑までしてあるわけですよ。罰金も十万円以下としてあるわけですよ。そこで、この五十八条にあるところの五号を五十六条の中に具体的にはこれを置きかえてしまふことはできぬものだろうか。それができぬとするならば、もっと何かこれをひとつこらを御考慮願えないかと、こういうことを申し上げておるわけです。問題は、最終的には鑑定士を処罰する方法は幾らでもありますけれども、それはその人だけの問題……。

○田中一君 関連。今、田上委員から四十五条の罰則の問題についていろいろお話がありましたけれども、私は、法律というものはこれは例外の犯罪事実があるのじやなからうかという前提でものを考えたくないわけでありまして、したがって、罰則等はなるべく輕微にして、間違つて犯した場合はという、罰しないという形のほうが望ましいと私は思うのです。そこで、今日の法律でも裏をかかないように、行政面では法律をもとにした行政指導というものは当然並行して行なわれなければならぬものであるから、その点はひとつそういう犯罪事実等が醸成されないような行政指導を十分していくというところの言明を政府はして、この田上君の強硬な主張に対して、ほこをかわすことが委員会をスムーズに持つていくものではなからうかと、こう思うので、一言申し上げるわけでありませう。

○政府委員(町田充君) 田上先生の御心配の国民に対する関係という点で聞

題になりますのは、おそらくこういう虚偽の報告をしたとか、あるいは立ち入り検査を拒んだとか、あるいは不正規な登録を受けていないのに業として鑑定業をやったとかいふような、国民に実害を及ぼすような別の違反がその背後にある、それのまあ追及が、こういう検査の拒否とか虚偽の報告とかいうことによつて妨げられるじやないかと、こういう御心配だと思います。その点の国民に対する関係でそのうう不当な鑑定評価であるとかいふうな点につきましては、先ほど申し上げましたとおり、別の一番この法律の中では重い罰則を規定いたしておるわけでございます。五十八条の第五号と申しますのは、そういう直接国民に対する関係ではなしに、行政官庁の行政権限の発動を妨害をした、こういうことで、この法案の中におきますウエートからいいますと、直接国民に対する問題でなしに、もっぱら建設大臣なりあるいは都道府県知事の指定する職員のものという行政権限の発動を妨害をしたと、こういうことに対するまあ罰条でございますので、行政監督上あるいは行政指導上、こういう事態が起らないように私も十分指導をして参りたいと思つていますが、形式的な罰条の関係としては、そういうことでひとつ御了承いただきたいと思つてでございます。

○委員(北村陽君) 速記とめて。
〔速記中止〕
○委員長(北村陽君) 速記を起こし
○委員(北村陽君) 速記を起こし
○政府委員(町田充君) 田上先生の御心配の国民に対する関係という点で聞

きことを想定されている御意見がありました。これらにつきまして、は、なおよく十分検討いたしまして、その後の運営において注意をいたしまして同時に、万が一そういう事態があらましましたら、今後これが改正についても十分検討することにしたしたいと思います。御了承願ひたいと思つております。

○田中一君 平賀さんに先に伺います。これは鑑定士法、御承知のとおりです。大蔵省も聞いて下さいよ、自治省でも聞いてほしい。こういう法律は建設省がなぜ所管しなければならぬかという疑問があるわけです。そうして五十五条には対象物を除外して考えているわけですね。ちやうど宅地建物取引業法という法律がありますが、これはやはりこういうものを除外して考えられてゐる。山林、原野、農地等はそこの業者の取り扱うべき範囲ではない、こういうきめ方をしているわけですね。不動産というものは、不動産というものが通念で認識しておるところの物件といふものは、山林、原野その他も入ります。農地も入ります。そこにして申しますならば、この法律制定の純性といふものがあるのじやないか。これはいわゆる主務官庁のセクトです。これは私の意見です。そこで、平賀さんに伺ひたいのは、土地家屋調査士法には、そのさむらいならさむらいといふのは鑑定士です。鑑定士の個人的な精神、身体等の資格事項といふものはございませぬ。業務をとる。業務の権限を停止するといふ形のものがあつたが、今までは法務省関係のものにあつた

かどうか。それから事業業権の剝奪ですから、その個人に対しては非常に大きなショックだと思つたのですが、そうしたことが人権擁護か、商権擁護か知らぬけれども、そういう形の面から見ても妥当かどうか。まず最初に、なぜこの土地家屋調査士法にそれを織り込んだのかという点を説明してほしいと思つた。

○政府委員(平賀徳太君) ただいま田中委員の仰せのように、土地家屋調査士法におきまして、調査士が身体または精神の衰弱のために業務を行なうことができない場合には登録を取り消すことができます。これが規定は司法書士法にございませぬ。なお、私どもの法務省の所管の法律では、公証人法がございませぬ。それから弁護士法なんかに、少し違ひますけれども、多少類似の規定があるようにございませぬ。それからほかの法律を見ますと、医師法でございませぬ。これは少し実態が違ひますけれども、やはり類似している規定があるようにございませぬ。ほかの法律には私あまりその例を知らぬのでございませぬが、事柄から申しますと当然のことであるようにも考えられるのでございませぬ。精神、身体、衰弱によつて業務を行なえないといふ人の登録を取り消すといふことは、当然のことのようにも思われるのでございませぬ。特に土地家屋調査士法、司法書士法なんかにおいてこういう規定を置きましたのは、やはり民間の方々の登記の申請ということと非常に密接に関連がある、ことに地方の小さい登記所なんか参りますと、調査士の方が一人しかいられない、どうしてもその人に頼まなくちゃ

ならぬという場合がございませぬところが、非常に不適格であるというようになことにございませぬ。適正な登記の申請の代理といふことが行なえない、その関係で、そういう場合にはやはり登録を取り消すという手段も最後には必要だといふ趣旨だろつと思つてございませぬ。

なお、これは田中委員の御承知のことと思ひますが、土地家屋調査士法は、大体司法書士法と歩調を合わせた法律でございまして、昭和二十五年にこの調査士法と司法書士法が制定されたのでございまして、いずれの法律も議員提出のこれは立法でございまして、司法書士法にこの規定がたしか入つておつたのでございませぬ。調査士法にはこの規定がございませぬ。したが、これは昭和三十一年の改正の際、この改正もやはり議員提出の法律でございまして、やうになつたわけがございませぬが、そのときに、司法書士法に合わせまして八条の二という規定が入つたきさつになつております。

それから、なおこういうことで、ほとんど登録の取り消しをするといふこと、もしこれが乱用されまふと人権の侵害といふやうなことになる危険があらはれないかといふ御承知でございませぬ。これは、そういう懸念が全然ないとは申し上げられませぬ。でありますから、これは法務局長、地方法務局長が登録取り消しの権限を持つておるわけでございますが、よほどこれは慎重にやるべきものだと思つてございませぬ。取り消しの権限を行使するにつきましては、現在の取り扱いにおきましては、法務省のほうで十分これは監督をいたしておりまして、場合によりま

しては事前に法務省に内議させるといふようなこともやっております。これはよほど慎重にこの権限は行使すべきものだといふふうに考えております。

○田中一君 計画局長、今、民事局長が答弁された内容の職種、業種との鑑定士法とは、個人としての身体、今説明されたような心神の消耗、衰弱といふような点では何にも懸念がない。あるいはそういう者には、さつき大臣がちょっと言っていたけれども、頼まない。あるいはその鑑定士自身が最後の判断を下せばいいんであつて、あの行動はだれがやってもいいんだ、鑑定士補がやってもいいんだというように考えてこれを抜いたのか。少なくともこの法の制定による評価鑑定というものの正当性というものを期待しようといふわれわれ並びに国民はそのくらい厳密な資格条件があつた方がいいんだと思うのですが、その点はあとで答弁をもらいます。

それから自治省のほうに伺います。この評価鑑定によつて金が手に入つたときには、固定資産税はその価値によつて課税をしようとするのか。それからもう一つ、固定資産税はここに示されておるような資格者が現在評価鑑定を行なつてゐるかどうかという二点について伺います。

○説明員(石川一郎君) 固定資産税の評価は、これはもう地方税法に根拠がございます。現在自治大臣の示す固定資産評価基準に準じて市町村の固定資産評価員が評価を行なうことになっております。その最終的な決定は市町村長がこれをきめる、こういうように法律で定められてゐるわけでございます。ただ、現在の固定資産評価基準に

準ずる評価は、必ずしも適正で均衡のとれたものでないという実情でございます。昭和三十九年度からは新しい評価方法によつて評価を行なつていこう、こういうことになつておるわけでございます。三十九年度の評価作業は今進められておりました、われわれといたしましては、新評価制度のもとにおいてできる限り評価の適正と均衡をはかつて参りたい、こういうふうに考えておるわけでございます。

そこで第一の御質問でございますが、ただいま申しましたような法律の体系になつておりますので、不動産鑑定評価の結果をそのまま固定資産の評価に反映させる、こういうことは法律の建前からいって困難だろうと思つてございまして、ただ、宅地関係の審議会という御議論を願ひました際に、おきましては、われわれといたしまして、この鑑定評価制度の確立を見た後に固定資産の評価としてもできるだけ調整をはかり、その間に、まあ評価でございますからいろいろ問題があると思ひますけれども、そこができないような努力は、今後評価制度の行方をいながら検討いたして参りたい、こういうふうに考えております。

それから鑑定士の資格を持つておる人にこの評価を願う、こういうことは現在の制度のもとではできないと思つてございまして、都道府県に固定資産評価審議会というものが設置されております。それから自治省には中央固定資産評価審議会というものがございまして、この審議会では固定資産の評価の方法あるいは特定の土地の価格の決定等について調査御審議を願う、こういうことになつております。現在

はまだ制度ができておりません。でございますが、将来はおそらく鑑定士の方々にもその中に入つていただいていろいろ御協力を願う、こういうことが出てくるのではなからうかというふうに考えております。

○田中一君 提案者である建設省のほうでは、大体あなたのほうで固定資産税の評価員のな人たちに對する資格に對しては、これは試験が三つもあるんですが、たとえば第一次試験を受けなくてもよろしいといふような除外はないんです。しかしながら、大蔵省関係、財務局関係、国税局関係は、これは第一次試験ないし第二次試験等を免除するといふことになつておるわけなんです。これは建設省のほうの説明なんです。そうすると、自治省でやつてゐる固定資産税に對する評価員等は、これは全然除外されてゐるところを見ると、どういふ人に固定資産税の評価員を頼んでゐるか、あるいはその地方税関係の中にこれに該当するやうな人が全然ないのかといふ疑問を持つわけなんです。その点は実態はどうなつてゐるんですか。

○説明員(石川一郎君) 固定資産評価員と申しますのは、現在は市町村の職員に大体なつておるわけでございます。それで固定資産税は、御承知のやうに二十五年から制度ができておりまして、今申しました評価基準に準じて評価を行なつておるというのが実情でございます。ただ市町村の職員でございまして、従来の固定資産評価員は、評価を担当する者が必ずしも永続してゐるという状態ではございまして、ただ、そのためにいろいろ問題が出てきておりますので、今後はわれわれ

といたしまして、できる限り評価員なり何なり永続させるやうな形のものに持っていきたい。また、それだけの機構と職員が整備されていかなければ、そういう形になつてこないと思ひますので、先ほど申しました固定資産評価基準は、実は一つのやり方を示しておりますけれども、それに準じていふことで、市町村が必ずしも統一した評価を行なつておりません。そういうやうな関係で職員の質の問題と評価の方法が統一されてないといふことと関連いたしまして、まあ現在の段階では、それほど適格者といふものは出てきてないのではありませんかと思つてございまして、今後は、今度の評価制度の改正で、相当職員もふえて参つておりますし、永続しなければ土地の評価等は行なえないと思ひますので、そういう方向でわれわれ指導をいたして参りたい、かように考えております。

○田中一君 もう一つあなたに伺つておきますが、この法律に示されておる評価鑑定といふ一つの行為は、大体におきて、その不動産が動く、移る、移動するといふことですね。移動するといふことを前提としてわれわれは理解しようとしてゐるんです。租税面での価値といふものをどういふ工合にきめていくかといふことは、非常な重要な問題だと思ふんです。ことに、今の何といふのですか、固定資産評価員ですが、職員の中でもつて選ばれていくといふ考え方は、法を都合のいいやうに曲解してゐるんじゃないかと思ふのですが、われわれは、通称、国家機関にある特定の一つの行為のための審議会なり何なりの委員といふもの

は、大体において職員外のものゝ充てる、まあそれに事務的な仕事を扱つたために職員も入つてゐるというところが往々にあるわけなんです。これには、はっきりと裁判所等でもやはり適当な適当なといふのは、職員の中から選んで評価員にするはずがないわけなんです。そうすると、その評価員というのは職制の中にあるんですか。それともその固定資産税法の中に、必ず評価員といふものを作らなければならぬといふこととやつてゐるんですか。

○説明員(石川一郎君) ちょっと私の申し上げようが懸念つたかと思ひますけれども、租税の課税標準である価額を決定するといふこととございまして、法律上は市町村長がきめることになつております。ただ、固定資産の評価自体は技術的な問題でございますので、その技術的な問題については評価員が担当をして評価を行なう。今の組織といたしましては、この固定資産評価員といふものを市町村に必ず設置する、具体的には、市町村の議会の同意を得て設置する、学識経験を有してゐる者の中から選ぶ、補助員その他具体的にそれを執行するのは市町村の職員がこれをやつていく、こういうやうな建前になつておるわけでございます。先ほど申し上げておりましたやうに、今までの評価の方法が必ずしも統一されておらない実情から申しまして、実はわずかの人数で、不動産鑑定評価の場合と違ひまして、多数の固定資産の評価を行なわなければならぬ、こういうやうな実情にございまして、具体的に、今までのやり方は、一定の評価のめどを各市町村にある程度与えております。この方法でやるということ

になつておつたわけでございます。今

次の改正で初めて、まあ市町村の評価の積み上げによつて評価を行なつていくという根本的なやり方を変えたわけでございます。それで、評価でございますので、市町村の職員におきまして

も、相当の期間を与えなければ、熟練の問題もございまして、それからいろいろ専門的な知識も必要でございまい

しょうし、その点は今後の時間を待たなければならぬ達成できない、ただ、私どもの評価は、全体といたしま

して全国の評価が一定の水準で均衡をとることがきつて重要な問題でござい

ます。その点は自治省が中心になりまして、先ほど来申し上げまし

た固定資産評価審議会というものがございまして、ここにそういう専門家の方

に入つていただき、そこで十分内容を検討していただいて均衡をはかる、こ

ういう建前にいたしていきたくと思つております。

○田中一君 まあ固定資産評価の問題について、いろいろまだ私も議論もあ

りますけれども、それは別の問題です。それからこの辺におきまして、財務

局のほうにひとつ、宮川君のほうに……。

この払い下げの場合の評価鑑定は、建設省に言わすと、全国で大体九十名

くらいだったかな、各財務局ごとに四十五名程度、本省に九十名程度いるの

じやなかろうかと言つておりますので、これらの人は——これは払い下げ

の場合ですよ——本法が成立した晩には、鑑定士になれる資格を持つてい

る資格と申しますか、私、不動産鑑定

士は不案内でございますが……。

○田中一君 ちょっと言葉が足らなかつたのだが、この法律によるところ

の第一次試験とか第二次試験とかは、このままになされる人かと聞いてい

るのです。

○説明員(宮川生君) この法律によりますと、すべて試験制度ということ

に一応なつておるわけでございます。そしてその中で第一次試験の免除規定

は、それと同等の一般的学力を有する者という規定がございまして、これは

きつめて常識的に申しますと、国有財産の鑑定官というものが全国でかなり

おりますが、そういう人々は、相当長い間の鑑定の仕事をしておりますので、

そういう鑑定の実力という点につきましては相当なものがございまして、

鑑定士の、あるいは一次試験の一般的な学力を有する者とか、あるい

は同等以上の学力を有する者、こういったものに該当する実力を持つてお

る鑑定官だと思つております。

○田中一君 国税局のほう、宇佐美さんは国税局……。

○説明員(宇佐美勝君) 主税局でござい

ます。

○田中一君 あなたに聞いていいかどう

うか……。

例に該当する人ならばかりだ、こうい

うわけですか。

○説明員(宇佐美勝君) 大体千五百人

ほど東京国税局の管内ではおるわけ

でございますが、しかし、中には新しく

学校を出まして採用されてしばらくとい

うような者もございまして、これが全部が全部ある程度試験免除を受ける

という条件にかなうかどうかはまだはつきりいたしておりませんので

が、係長クラスとか、あるいは次席クラスくらいになりますと、これは相当

の力を持つておる者と考えております。

○田中一君 自治省、大蔵省に御答弁

願いたいのは、この法律ができた場合には率先してこの試験を受けさせ、

して将来はこの法律による不動産鑑定士という資格を持った者がそれらの評

価をするという方向にいくこととしておりますか、それともそうでないのか、

ひとつ答弁してもらいたい。

○説明員(宮川生君) 財務局関係につ

いてだけ申し上げますと、現在財務局の評価にあたりましては、私も官

側で評価をしておる、まあ大体大ざつ

士にお願いすることになります。かつ

また、部内で試験に通りました鑑定士

というふうな資格を持った人がござい

ますれば、当然それにやらせる、こ

うことになります。

○説明員(宇佐美勝君) ただいま国有

財産第一課長から話がありましたこと

と大体同様でございまして、ただ私どもとしては、一応権限としまして

は、不動産鑑定士である必要はないわけでございます、資産税の仕事をして

いく上におきましては、したがいまし

て、これを受験させるということをし

制する、あるいは強く懸念するとい

ことは、必ずしもそういうことにはな

らないのじやないかと思つてますが、こ

れはちやうど例を見つけてみますと、

税理士という職業がございまして、内

部の職員で必ず受けさせるということ

にはいたしておりませんが、かなりみ

に聞きますが、五十五条で、その対象

物の除外をしております。たとえば国

が持つ山林があった、この場合には普

通の鑑定士では資格がないのです。私

はおそらくこの鑑定士だつて、この法

律による鑑定士は、その評価鑑定を

る能力があると思つてますが、これは

この法律によつて、この条文によつて

除外されておる。そうすると、今度は

農林省が農地、山林、原野鑑定士法と

いうものを作つたほうが便利ですね、

宮川さんのところで考えた場合には、

ここに一応限定されて除外されておる

ものを、それぞれに即した意味の評価

鑑定士が生まれれば、これもまた都合が

いいわけですね。これは同じように、

宇佐美さんにも伺つていただけますか、

これを農林省なり大蔵省がずいぶん反

七

に、大蔵省関係でどうも工合が悪いという事で除外をされているものなのかどうか、それは建設省からお答えを願ったほうがいいんじゃないかと思いますが、建設省のほうはあつて、いりませんが、大蔵省関係で支障があるのかどうかという点についてです。

○説明員(宮川生君) お答えいたします。田中先生のおっしゃいました農地、採草放牧地または森林の部分を除いた点につきましては、大蔵省は反対をしております。それから工場財団をはずしてございしますが、これは国有財産の工場財団というものがございせんので、この点も別に反対したわけではございません。

○田中一君 平賀さん、あなたに伺いますが、どうもこの法律はなぜ建設大臣が担当しなければならぬかという疑問を持ちませんかな、どうです。なぜ建設大臣が持たなければならぬか、根本的な問題なんですがね。

○政府委員(平賀健太君) 私どもの考えておりますところでは、従来の制度を見てみますと、不動産、土地建物に關する一般的な事項につきましては、建設省の所管になってゐる事項が多いように思ふのでございします。たとえば宅地制度の調査企画であるとか、公共用地の取得に關する公共用地用のその土地の評価とか、取得する場合の補償の適正化、宅地建物取引業に關する事項、地代家賃の統制に關する事項というような工合で、土地建物に關しましては、建設省が広範な権限を持つていられるように思ひます。それから、これは田中委員の御質問に對する適切なお答えにはならぬのでございします。が、法務省もまた土地建物に關する

係はございせんけれども、これはもつぱら登記に關する面において關係があるものでございまして、どうしてもやはり不動産の評価の適正化というやうな問題になりますと、従来の制度からいいますと、建設省の所管というところが一番適當ではなからうかと私も考へてゐる次第でございします。

○田中一君 あとは午後に譲ります。

○瀬谷英行君 今の問題ですが、建設省所管が適當だと思ひますというお答えでしたけれども、それならばそれで、土地關係で除外例を設けないで、一本でやつちやつたほうがいいじゃないか。これでは農地であつたら、宅地であつたら、採草放牧地であつたら、土地は土地だから、そういう点では土地は土地でもつて一本にして、鑑定の対象にしてしまふというほうがはつきりしていいのではないかと気がするのですが、その点はどうなんですか。

○政府委員(平賀健太君) 五十五条の規定を見ますと、三項目があつておりますが、第三項目の事項につきましては、これは本法に關する不動産鑑定評価に含まれぬという事でございします。が、従来はこの法律によつて資格をとられた鑑定士の方が、こういう土地なんかの鑑定ができないという趣旨では私はないと思ふのでございします。

鑑定はもちろんでございします。が、この法律によりまして、不動産の鑑定評価といふことを業として行なうには、この法律に基づきまして、登録を受けました不動産鑑定業者でなくてはならない。不動産鑑定業者は必ず鑑定士の資格を有し、その登録を受けた人にさせなくちゃならぬということに

なつております。農地なんがつきましては、その鑑定士の資格を有しない人、あるいはここにいう不動産鑑定業者でない人も鑑定ができるというだけの意味だと思ふのでございします。そういう趣旨でございします。この五十五条の規定は、決してこの法律による鑑定士がこういう農地なんかの鑑定評価をしてはいけないという趣旨ではないと思ふのでございします。

○瀬谷英行君 固定資産税の關係の問題で自治省のほうにもちよつとお伺ひしたいのですけれども、鑑定士の評価と固定資産税の評価が異なるという場合もあり得るのかどうかという問題ですね。地価の公示制度というのは、答申の中にあるのですけれども、不動産鑑定評価に關する制度の確立に關する答申及び参考資料としてその答申の中に、地価の公示制度というのが答申の中には載つておるのです。しかし、そういう場合に、評価の相違があつても差しつかへがないのかどうか、あつちや工合が悪いということになるのか。將來その鑑定士という制度ができたら後において、評価をする場合には、ばらばらに市町村の職員がやつておつた固定資産税の評価とまちまちにならないうような方法を考へていくのか、そういうことはあつてもかまわないのか。その点についてひとつお聞かせ願ひたい。

○説明員(石川一郎君) 先ほど申し上げましたように、固定資産税のほうでは、三十九年度から全面的な評価がえを実施に移して参ります。その結果を待たなければと思ひますが、今私ども考へておる段階では、評価でござい

ますので、評価のやり方でございします。ね、どういふやうに評価をしていくかという評価のやり方が違ふと、これは当然評価額が違つてくるだらうというやうに考へられます。それから、評価を担当する人の見方によつて評価額は変わつてくると思ひます。したがつて、鑑定士のほうの評価額と固定資産税で評価をした額と一致させるためには、両者の意見をいろいろな組織を通じて調整をしていかなければ、なかなか困難ではなからうか、こういうやうに考へておるわけではございします。何分にも三十九年度で私どものほうで全面的な評価がえを行ないますが、その結果を見、それから不動産鑑定士制度の確立を見て、その状況を見なければ、今の段階で両者の評価額が合ふか合ふないかといふことについて、的確な見通しを得ることはむづかしいといふやうに考へております。私どももいたしましては、今お話のございました価格の公示制度といふものが実施されるやうなことが考へられるといふことにおいては、やはり両者の評価額が合ふといふことが当然期待されなければならぬといふやうに考へております。

○瀬谷英行君 それじゃ、三十九年度から実施しようとする新しい評価の方法といふのは、建設省で今考へてゐる不動産鑑定評価の法案の成り行き、鑑定士制度の実施の状況等を勘案して考へるということであつて、まだ具体的にどういふやうなところまではいつていないんですか。

○説明員(石川一郎君) 三十九年度の具体的な評価額がどう出るかといふことは、これは実施してみなければつかめなかつたと思ひますが……。

○中尾辰義君 いや、評価額じゃなくで、評価の方法です。

○説明員(石川一郎君) 評価の方法は、もうすでに固定資産評価制度調査会といふのがございまして、この固定資産評価制度調査会の答申に基づいて、先ほど申し上げました中央固定資産評価審議会が御審議願つた結果、大體方向が確立いたしておるのであります。その今私どもが考へておりますやり方は、固定資産評価制度調査会の答申に沿つた考へ方で評価をしていく、土地と家屋と償却資産それぞれ具体的に評価の方法をきめてゐるわけではございします。その評価のやり方が基本的に合ふないと不動産鑑定士の評価と一致するといふことはむづかしいのではないかと考へております。

○中尾辰義君 今現在の固定資産の評価の額といふものは、標準の時価とどのくらい差があるか……。

○説明員(石川一郎君) 具体的に的確な見通しをつけるという事は、全市町村については困難でございしますけれども、調査会の答申が出されました当時、昭和三十五年においては、宅地が売買実例に對して一七%前後、農地が二五%程度、それから山林が二五%程度、こういうことになつております。それを是正しようといふのが一つのねらいでございします。

○中尾辰義君 じゃ、三十九年度の評価基準といふものは、それは大體時価と同等な評価にしようといふやうな方向になるわけですか。

○説明員(石川一郎君) 三十九年度の評価がえに際しましては、今申しました時価との差をなくすといふことが目的でございします。

○中尾辰義君 そうすると、三十九年

度の評価基準というものは、大体時価と同じようなところに持っていこう、こういうことですね。

○説明員(石川一郎君) 御趣旨のとおりでございます。

○委員長(北村暢君) 暫時休憩いたします。

午後零時五十七分休憩

午後二時三十分開会

○委員長(北村暢君) ただいまより建設委員会を再開いたします。

委員の異動について御報告いたします。

本日、黒川武雄君が辞任せられ、谷村貞治君が選任せられました。

○委員長(北村暢君) それでは、休憩前に引き続き、不動産の鑑定評価に関する法律案を議題といたします。

質疑に入りまします前に、去る十一日の田中委員に対する答弁が留保されておりますので、政府側の答弁を求めます。町田計画局長。

○政府委員(町田充君) 前回田中委員から御質問のございました点につきまして、順次お答えを申し上げます。

第一は、この法律の第二条で定義をいたしております「不動産の鑑定評価」とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、云々と書いてあるわけでございますが、その「土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利」とは何か、具体的に説明をせよと、こういうことでございましたが、この点につきましては、前回も御説明いたしましたとおり、「土地若しくは建

物に関する所有権以外の権利」と申しますのは、まず、物権といたしましては、地上権、永小作権、地役権、探石権、質権及び抵当権がこれに該当するわけでございます。次に、債権といたしましては、貸借権及び使用貸借に基づく使用権、これがこれに該当するかと存じます。また、以上申し上げましたような法律上明確な物権ないしは債権のほか、慣行上認められておりますところの入会権、あるいは譲渡性を有する、あるいは私法上の使用収益権に類似いたしますような公物の使用権、たとえば日比谷公園にあります松本楼というふうなものは、公園の一部を使用する権利を認められておるわけでございまして、ああいった公物の使用権も、ここにいいます「土地若しくは建物に関する所有権以外の権利」に含まれるものと、こう考えておるわけでございまして。

それから第三点、けさほど法務省民事局長のほうからの回答のありました問題でございますが、土地家屋調査士法におきましては、心神衰弱の場合に、土地家屋調査士の登録取り消し処分が書かれておるが、この法案にはその規定がないのはどういふ理由か、こういうお尋ねでございます。

で、土地家屋調査士は、その職務にも明記されておりますとおり、不動産の表示に関する登記について必要な家屋に関する調査、測量または申請手続をすることを業といたしておるわけでございまして、これらの業務は、不動産の登記という国民の権利義務に直接関係するものであるわけでございまして、したがって、土地家屋調査士法におきましては、一方において土地

家屋調査士の業務独占を認めるとともに、一般民衆から土地家屋の調査について依頼がありますと、正当な理由がなくては拒んではならないという、依頼拒絶禁止についての明文を設けておられますとともに、他方におきまして、御指摘のような心神衰弱による登録取り消し処分というふうな規定を設けておるわけでございます。で、これは、心神衰弱者を不動産登記の手續に關与させることによって不動産に関する権利者に直接に不測の損害を生ずる危険があると、これを防止しようという趣旨でございまして、以上に申し上げましたような土地家屋調査士の業務の直接的な公務的な性格というものからいたしまして、こういう事由に基づく登録の取り消しという処分を認める必要性がうなずけるわけでございまして。

これに比較いたしまして、鑑定士ないしは鑑定士補の業務と申しますのは、なるほど重要な業務でございまして、以上申し上げましたような土地家屋調査士の業務に比べると、それほど直接的にまあ公務的な性格はない。売買取引の場合にその経済価値を判定して意見をいうと、こういう性格のものでございまして、直接的に国民の権利義務にかかわるという性格のものでは必ずしもないわけでございまして。それとともに、まあ心神衰弱という現象をとらえて登録の取り消し処分をするという点につきましては、民事局長からも答弁がございましたように、非常に重大な行政処分でございますので、まかり間違つと人権の侵犯というふうな事態も引き起こしかねないものでございまして、そういう行政庁の裁量の範囲のきわめて大きいものであり、消し処

分というふうなものをそういった理由から認めるということは、必ずしもこの場合適當ではないのではなからうかというふうな考え方から、この法案では、ろう者、あ者、あるいは心神耗弱者というふうなものが準禁治産あるいは禁治産というふうな民法上の宣告を受けました場合に、事態がはつきりいたしました場合に、それを前提として登録の取り消し処分を行なうと、こういう建前にいたしたわけでございまして。

なお、この法案では、御指摘のように、心神衰弱によりまして不動産の鑑定評価の適正を期したいという場合も起こらうかと考えられますが、この点につきましては、まず第三十五条第一項後段におきまして、不動産鑑定士であっても、みづから実地に不動産の鑑定評価を行なわないというふうな事務所につきましては、必ず専任の不動産鑑定士を置かなきゃならぬというふうなことにいたしておるわけでございまして、さらに四十条の第二項におきまして、もしもそういう心神の衰弱等が原因で不当な鑑定評価を行なうというふうなことがございまして、これに対して懲戒処分、登録の消除というふうな規定を設けて、そういう御心配のような事態が起こることをあらかじめ防止することを考えておるわけでございまして。

それから第三点、条文が多少飛びますが、第四十二条で「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定業者の業務に關し不当な不動産の鑑定評価を行なつたことを疑ふに足る事実があるときは、何人も、建設大臣又は当該不動産鑑定業者が登録を受けた都道府

県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適當な措置をとるべきことを求めることができる。」この条項に關しまして、「何人も」と規定したのはどういふわけかと、「適當な措置をとるべきことを求めることができる。」というが、「適當な措置」とはどういうことかとかというお尋ねであつたかと存じますが、鑑定評価の結果が不当であるか不当でないか、こういうことについて關心を持ちますのは、何と申しましても直接間接にその不動産の鑑定評価について關心を持っておる利害關係のある人々だろうと考えられます。したがって、この規定に基づきましてこの措置の要求をいたしますのも、おおむね不動産の鑑定評価について直接に關する利害關係に何ほどの利害關係を持っていない人、そういう人たちが大半であらうと考えられます。しかしながら、この意味合いにおきまして、必ずしもそういう利害關係者だけに限らず、一般民衆からもこういう措置の要求をすることができるといふ趣旨を以て、この規定を設けておるわけでございまして、この趣旨を以て、適當な措置をとるべきことを求めることができる。」この「適當な措置」でございまして、主として、不当な鑑定評価を行なつたことに對する懲戒処分としての取り消しであるとか、あるいは業務の停止であるとかいふふうな手続を發動することを求めることを考えておるわけでござ

さいますが、単にそういう懲戒処分のみならず、第四十六条に書いてございませう建設大臣ないしは都道府県知事の鑑定業務に対する助言、勧告という権限があるわけでございしますが、こういった助言、勧告権を發動するとか、あるいは第五十三条に書いてございませうに団体に対して、当該鑑定士が所屬しております団体に対して、必要な「助言若しくは勧告をする」と、こういう規定に基づきますところの助言、勧告権の發動を促すといふふうなことも当然この「適当な措置をとるべきことを求める」という内容に入ってくるかと考えておるわけでございします。

それから質問の第四点は、第三十八条に規定いたしております鑑定業者並びにその業務に従事する鑑定士、鑑定士補は「正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない」と、この規定いたしておりますが、「その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密」とは大体どんなことであるか、あるいは「正当な理由がなく」と書いてあるが、その「正当な理由」とはどういうことであるかと、こういうお尋ねであったかと思いますが、まず秘密の概念でございしますが、ごく常識的に申し上げまして、通常何人も人に知られることを欲しないようなこと、また、本人が他人に知られることを欲しない旨を明らかにしたこと、こういった事柄がここにいう秘密に当たるものと考えておるわけでございします。したがって、まして、鑑定士等が業務上取り扱ったことについて知り得た事柄で、客観的に常識的に考えまして、これは本人が

他に知られることを欲していないといふふうな考えられるもの、あるいは本人から特に秘密にしてくれ、こう言つて告げられたもの、こういったことが当然ここにいう秘密になるわけでございします。ただ不動産の鑑定評価と申しますのは、客観的に存在する土地なり家屋なりについての経済価値の判断でございしますから、あるいは医師とか弁護士とかいふふうな職業とはやや趣を異にいたしまして、そういう業務上個人的な身分上の秘密事項について知り得る機会があることはあまり考えられないかと思ひます。しかし、かりにたまたま業務の遂行上そういうことを知る機会がありましたならば、これは当然ここにいう「秘密」に該当するわけでございします。

次に、「正当な理由でございしますが、まず第一に、法律上秘密に属する事項を告知する義務がある場合、これはもちろんここにいう「正当な理由」に該当するわけでございします。たとえば証人として裁判所に呼び出れを受けて、業務上知り得た秘密事項を陳述するよな場合、あるいはこの法案の第四十五条第一項の規定によつて報告をすべき場合、こういった場合は、当然ここにいう「正当な理由」になるわけでございします。それからこれは言わずもかたかもしませんが、これは本人から承諾なり許可があつたという場合には、かりにそれが第三者から見れば当然秘密であらうと思はれる事柄でありまして、本人の承諾や許可があつた場合には秘密ではなくなる、ここにいう「正当な理由」に該当する、こういうふうに見てよからうかと考えております。

それから第五番目の問題は、不動産鑑定士等の団体について名称独占をさせない理由は何か、こういうお尋ねであつたかと思ひます。第五十四条において「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補でない者は、それぞれ不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の名称を用いてはならない」ということで、鑑定士、鑑定士補の規定があるわけでございします。その前の前の条文、五十二条に基づきます不動産鑑定士等の団体の規定については、特別の名称使用の禁止の規定を設けておらないわけでございします。その理由は何か、こういうことでございしますが、これは前回に申し上げましたとおり、この法案におきましては、不動産鑑定士等の団体につきましては、弁護士会等のような、いわゆる強制設立、強制加入の制度、あるいは建築士会等のような特定の団体の制度は採用いたしておりますんで、一定の基準に合致する団体は、建設大臣または都道府県知事に届け出るべき旨を規定するとともに、最小限度必要な建設大臣または都道府県知事の監督を受けるべき旨の規定を設けておるわけでございします。かかる届け出団体に対して、名称を独占させるといふことはいささか困難であらうと考へまして、さような規定を設けておらないわけでございします。しかしながら、将来不動産鑑定士等の団体がだんだん発達をして参りまして全国的に統一される、登録等の事務もこの団体で行なうといふふうなところまで成熟して参りました時におきましては、この団体の形態なり名称等につきましても、再検討を加える必要が出て参らうかと考えておるわけ

です。

それから次のお尋ねは、第五十五条に關してございしますが、そこに「農地等に関する適用除外」といたしまして、第一番目に「農地、採草放牧地又は森林の取引価格を評価するとき」、ただし「農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを」除いておるわけでございしますが、要するに農地が農地、あるいは採草放牧地が採草放牧地として取引されるといふふうな場合には、その法律にいうの評価というものは、この法律にいう不動産の中で評価には含まれないのだ、こういうふうにしておるわけでございしますが、この立法理由はどういふことであるのか、こういうお尋ねであつたかと存じます。この点に關しましては、後ほど大臣からもお答えがあるかと存じますが、御承知のように、農地、採草放牧地の取引につきましては、農地法によりまして厳重な移動制限が行なわれておるわけでございします。特に宅地化目的、宅地化するといふ目的以外の取引、つまり農地は農地として取引される、採草放牧地は採草放牧地として取引されるというふうな事態に對しましては、農地法の第三條におきまして、その保有面積の上限、あるいは下限をきめておるとか、厳格な移動制限が行なわれておるわけでございまして、農地、採草放牧地につきましては、宅地の場合に比べて、自由取引の範囲がきわめて限定されておるわけでございします。したがって、そういう場合の価格形成といふふうな場合も、宅地の場合に比べますと、問題にならないほど自由が制限をされておるわけでございします。また、

農地が農地として取引をされるといふふうな場合にはもつぱら農地の収益力といふふうなものを基礎におきまして評価がなされておるもので、比較的農地の価格も高水準にあるとはいひながら、総じて宅地価格の場合におけるような混乱といふものは見受けられないような実情にあると考へるのでございします。また、森林につきましても、通常森林の取引と申しますのは、土地と立木とが一体として行なわれる、その取引に占める立木の比重が非常に高いといふふうな事情もございまして、森林の価格といふものは、その土地の価格よりもむしろ立木の価格によつて決定されるという事情もございします。したがって、まあこの法案でねらつておりますような自由な流通市場における混乱した地価といふものに、できるだけの齊一性を与えて、適正な地価の形成に資しようといふこの法案の趣旨からいいますと、そういう農地が農地として取引される、採草放牧地は採草放牧地として取引されるというふうな場合にまでこの不動産鑑定士の業務に含めしめるということは、必ずしも適當ではないし、その必要もなからうといふことで、適用の除外をいたしたわけでございします。

それからその次のお尋ねは、第五十九條に關してであつたかと思ひますが、不動産鑑定業者の事務所への立ち入り検査を拒んだ場合に、業者に対する罰則規定を適用するのは過酷ではないかといふふうな御意見であつたかと存じます。この点に關しましては、不動産鑑定業者は法人であります、あるいは個人でありますといふのは、その代理

人、使用人、そのほかの従業者に對して、いやくも違法の行為のないように、十分これらの者を指導監督すべき責務があることは当然でございます。したがって、御質問のような場合におきまして、業者に對して、両罰規定の適用を認めることといたしては、最近におきましても、事案主体、鑑定業者が従業者のそういった違反行為を防止するために、相当の注意を払ひ監督をしたということが証明される場合には、免責されるのだというところに統一をされておりますので、適切な指導監督を加えております限りにおいては、免責をされるということでございます。特段に業者に對して過酷であるというふうには必ずしも考えなくてもいいんではないかというふうに考へてゐるわけでございます。

それからその次のお尋ねは、本法案の施行に伴つて昭和三十九年度においては、どの程度の予算を要求するつもりであるか、こういうお尋ねであつたかと思ひますが、この法律の施行によりまして、昭和三十九年度におきましては、特別不動産鑑定士試験、特別不動産鑑定士補試験と登録が行なわれることになるわけでございますが、これに要する経費といたしまして、ごくあらひ概算でございますが、約六百万円、それからこの法律の施行のための増員に伴ふ必要な経費といたしまして約九百万円、両方合せて約千五百万円程度のものを予定いたしておるわけでございます。

それから前に戻りまして恐縮でございますが、この定義のところ、不動

産の鑑定評価ということ、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定するのだというので、答申にございました工場財団、鉄道財団のような財団をはずしておるのはどういふ理由か、こういうこともお尋ねの中にあつたかと存じますが、この点につきましては、工場財団、鉄道財団等は、御案内のとおり、土地建物それから償却資産、それからいろいろ無体財産権、そういうものを包括的に評価をする、こういうことでございまして、もつぱら組成物件の評価の合計ではなくして企業収益力というふうなものを基礎として総合的に判断されるということでございます。かつ、目的が企業の担保価値というものを判定するために主として行なわれておるのが現状でございます。そこで、不動産鑑定士等の業務として

は、そういう機械器具等も入つて参りますので、不動産鑑定士等の業務としては必ずしも適當ではないということが一つと、さらに、この法案が土地等の適正な価格の形成に資することとすることを目的といたしておりますやうな観点からいたしまして、必ずしも法律でもつてこういう工場財団等の評価までも規制する社会的な要請もないのではないかというふうな考へ方から、工場財団等のせつかつの答申ではございましたけれども、割愛をさせていただきます。それからもう一点は、せつかつ答申の中にあつた地価の公示制度をこの法案で採用してないのはどういふわけか、こういうお尋ねであつたかと存じますが、この点に關しましては、午前中、自治省あたりからも多少の答弁が

ございましたように、そもそも宅地制度審議会の答申の中におきまして、この地価の公示制度は必要であるけれども、不動産鑑定評価制度を確立して、權威ある鑑定人を確保したあとすみやかに、ということも申しまして、まずまず鑑定評価制度そのものを確立することが前提であるというふうについておりますので、さしあたりは、この鑑定評価制度を整備するというに当面努力を傾注するというにいたしましたわけでございます。

なお現在、自治省からお答えがありましたとおり、固定資産評価制度調査会の答申に基づきまして、固定資産税、相続税等におきまして固定資産の評価方法を統一して、この評価を昭和三十九年度から実施をしよう、こういうことで準備を進めておるわけでございますが、そういう固定資産税の実施の成果をも見た上で、地価の公示制度をさらに検討していきたい、こう考へておるわけでございます。

それから最後に、附則第十四項と十五項についてお尋ねがあつたかと存じます。これは具体的な点といたしまして、これは具体的な点といたしまして、要するに、十四項と十五項の立法趣旨と、こういうことであらうかと存じますので、その趣旨でお答えをいたしたいと思ひますが、この法律は昭和三十九年四月一日から施行することといたしておるわけでございますが、準備のため若干の日時を必要といたします。最初の不動産鑑定士が資格試験及び資格者の登録を経て実際に誕生して参りますのは、法の施行の日からさらに数カ月を要するというふうに考へられるのでございます。さらに不動

産鑑定業者の登録の申請者におきましても、不動産鑑定士を確保——必ず業者は、みづから業務を行なわねばならない事務所については、専任の不動産鑑定士を一人以上置かなければならぬというふうなことになつておりますので、所要の不動産鑑定士を確保する等開業の準備のために相当の時日を要するわけでございます。したがって、この法律にいう不動産鑑定業者の登録制による規制を法施行の当初から行ないますことにつきましては不動産の鑑定評価の需給関係、そういったものに混乱が生ずることが予想されますので、附則第十四項におきましては、法施行後の初年度、つまり三十九年四月一日から昭和四十年三月三十一日までの間におきましては、無登録業務に対する規制を行なわねば、こういうことになつておるわけでございます。

さらに附則十五項におきましては、不動産鑑定業者は、事務所ごとに専任の不動産鑑定士を一人以上置かなければいかぬというふうなことになるわけですが、法施行の当初におきましては、不動産鑑定士の人数も限られるわけでございますし、不動産鑑定評価に對する一般の需要にも応じ得るだけの数の不動産鑑定士が直ちに生まれるということも困難であると考へられるわけでございます。したがって、経過的に、この法律の施行の日から引き続いて不動産鑑定業者を営んでおつて、かつ、法施行後の最初の年度において不動産鑑定士補となつた者について、その者の実績を勘案いたしまして、不動産の鑑定評価に對する一般の需要に応じ得るだけの数の不動産鑑定士が確保されるまでの間、引き続き

不動産鑑定業者を営んでおります限りにおきましては、それが不動産鑑定士補ではございますが不動産鑑定士とみなすと、こういうふうな経過的な措置を講じておるわけでございます。

以上が、大体この前田中委員が御質疑のあつた点かと考へますので、順次御説明を申し上げた次第でございます。

○委員長(北村暢君) それでは質疑を続行いたします。質疑のある方は順次御発言を願ふ。

○瀬谷英行君 終わりのほうから聞いていきたいと思ひます。地価の公示制度を見送つた理由といたしまして、これは田中さんから聞かれたすけれども、理由としては、今お伺いすると、公示制度そのものは考へてはいるけれども、鑑定士法という制度が完全に実施をされたあとで考へるといふふうにお聞き取りできるわけですが、これも、将来は地価公示制度は具体的には考へるといふことなんでしょうか、これは。

○政府委員(町田充君) そのとおりでございます。

○瀬谷英行君 では、どういふ形でもつて公示制度は実施をしていくという考へ方なんでしょうか。

○政府委員(町田充君) 答申にも書いてございまして、大体「宅地問題が深刻化しているか又は深刻化するおそれのある市街地及び市街化の予想される区域」ということで、まあ私どもの氣持といたしましては、六大都市あたりを中心としたしまして、そういう六大都市の中で標準的な標準地というものを選び出して、そこにつきます

信用のある鑑定士の鑑定評価を経て、その結果得られた価格というものを建設大臣が公示をする。さらに、都道府県知事なりあるいは市町村長なりに、その公示された価格を付近の住民に周知させるための必要な措置を講じてもらう、おおむねまあこういう内容の事柄を考えておるわけでございます。

○瀬谷英行君 そうすると、六大都市以外のところは考えないということですか。

○政府委員(町田充君) さしあたり六大都市を中心に考えております。しかし、まあ必要に応じて、たとえば新産業都市というふうなものが指定されまして、急速に宅地化が進んでいくというふうな都市がありますとすれば、そういう都市についても、必要な措置を講じていくというふうなことも考えられようかと思ひますが、さしあたりは、まあ六大都市を中心に考えておるわけでございます。

○瀬谷英行君 「宅地問題が深刻化しているか又は深刻化するおそれのある市街地」ということになる、これはとうてい六大都市だけじゃなくて、こういうおそれのない個所なんというのとはほとんどないのじゃないかという気がするのですよ。日本国中どこに行っても今宅地問題は深刻化しているというふうな思われるのですけれども、それがさしあたり六大都市ということになる、高いところから順ぐりにきめてサンプルができていくという格好になつてしまつて、六大都市に比べて低いほうは野放しという状態になつてしまつて、この点が、こういうふうなやり方でいいてよろしいのかどうか。

○政府委員(町田充君) 六大都市中心と申し上げましたが、一つの例として新産業都市というふうなことを申し上げましたのも、単にそれだけに限定されるわけではなくて、新産業都市とか学園都市とか官庁都市とか、いろいろ新しい形態の都市づくりが考えられるわけでございますが、そういうところで一般に宅地の売買が頻繁に行なわれるというふうな状態になりますれば、一般に地価を周知させると、こういうことが適当であらうと思はれるような地域については、順次標準地を選び出してこの公示制度を活用していくということも十分考えられるわけでございます。

○瀬谷英行君 六大都市ということに執着するわけじゃありませんけれども、東京だけじゃなくて、東京周辺の各県だつて全部宅地問題が深刻化しているという度合いは私は同じだと思うのですよ。そうすると、例外を探さねばならぬというふうなことになるのじゃないかという気がするのです。むしろこれは全国的に、この宅地問題が深刻化するか、あるいは深刻化するおそれのあるところとすれば、対象は広がってくるというより、現に広がっているところとすれば、そうすると対象は一体どういうところに置いてやるかというところでございます。様子を見てというわけにはいかぬだろうという気がするのです。これはもう初めから対象区域はどういうふうに見ていかなければならぬというふうな気がします。そうすると公示制度そのものも相当幅の広い大がかりなものになつて、各府県いずれも適用をされるような、まあ法律なら法律ということに

なつていくのじゃないかという気がしますけれども、公示制度を実施するにすれば、一体どういう形式でもって実施をしようとするかということも、あわせてお聞きしたいと思ひます。

○政府委員(町田充君) かりにこの公示制度を実施いたします場合は想定いたしますと、別に直接その国民の権利義務に規制を加えるとかいうようなことはございません。ただ経験の豊富な鑑定士の鑑定評価を経た結果による価格を建設大臣が適当な方法で公示をする、こういうことでございますので、直接国民の権利義務に規制を加えるという事柄はあまり考えられませんので、そういう意味合いでは法律的な手当というものは必ずしも必要ではないんじゃないかというふうなことも考えられます。しかし、せっかくこういう制度を考えます以上、はつきり法律に根拠を置いて実施をしていくということが望ましいかと思ひます。したがってまして私どもの気持をいたしましては、さしあたりこの法案の中に公示制度を盛り込むことは見合はせましたけれども、来年度あたりはひとつ予算的な裏づけを得まして、この公示制度の実施のための準備段階として必要な地区についての地価の調査をやる、必要とあればそれを参考的に周知させる手段を講ずるというふうなことも、実行上の措置としては十分考えられるわけでございます。将来法律の中にこういう制度が取り込まれる前におきまして、実行上、行政上の措置としてそういうことも考えてみたかどうかというふうなことを考えておるわけでございます。

○瀬谷英行君 この対象区域が限定を

された場合には、今度は鑑定士そのものの数のバランスの問題が出てくるんじゃないかと思ふのです。たとえば六大都市とか限られた対象区域に、鑑定士ができてそのほかにできないというところであれば別ですけれども、日本国じゅうでたくさん鑑定士ができた。しかし、対象となる区域は限定されるという、それ以外の地域の人は仕事がなくなくなつてしまふ、極端な話が——ということも出てくるし、あるいはまた、鑑定士の数のほうが今度は足りなくなつてしまふというふうなことで、これは考えられるのじゃないですか。そのようなアンバランスというふうなことは心配はないんですか。

○政府委員(町田充君) そういう心配も多少ありましたために、宅地制度審議会での御議論も、不動産鑑定評価制度を確立して、権威ある鑑定人を確保した後すみやかに云々というふうなことで、まず必要な量とそれから優秀な質の鑑定人が確保された後この制度を考えていくように、こういう趣旨の答申をいただいたわけでございまして、実施をいたしますに際しまして、そういう鑑定士の数の問題、それと地域とのバランスがとれているかどうかというふうな問題もならみ合せて考えていかなきゃならぬ問題かと考えております。

○瀬谷英行君 その問題は、要するに一応この法律でもって制度をこしらえて鑑定士そのものが一応でき上つて、どのくらいででき上つたか、その鑑定士の数やら何やら、でき上つた模様を見てからあらためて公示制度というものを考えていく、こういうことになるわけですか。

○政府委員(町田充君) 宅地制度審議会からの答申の段階での御議論は、大体今先生のおっしゃつたような議論であつたように考えておりますし、私も大体御指摘のような趣旨に持つて参りたいと、こう考えておるわけであります。

○田中一君 今の瀬谷委員の質問に関連するのですが、私は、この公示制度は突如としてここで提案されないことを幸いと思つていろいろ聞いています。なぜかという、一体標準価格というもの、どこまでも標準価格であつて、これに従おうが、従わなかつても、だれかが——だれかというのは、多数の鑑定士の中のだれかがそれを発表するのであつて、公示するのであつて、何の価値もないでしよう。われわれの社会には価値がないです。私は、この法律案は、公共用地取得のためにいかにこれを利用できるかというところが主眼であつてでき上つたものと私は断定しているわけなんです。土地収用法の中に、あつせん委員会とか、あるいは知事のどうとかいうものでも、どうにもならない問題がたふさんある。しかしながら、だれかの評価というものが明らかに成つておれば、それをよりどころにして売買の話合いを進めていくという考え方は、あなたの方の根底にあるのです。これは間違いないと思ふのです。そういう意図のもとに行なわれているというこの法律が制定された後において、国があまり物を買わないことが地価の高騰を抑制するものなんです。それから物を買わないことが一番いいことなんであつて、私は、今の段階では、公示なんかされ

たのでは、一番困るのはだれが困るかという、国民が一番迷惑しておりまゝ。大体不動産鑑定士法が最初にもいつているように、地価の高騰をどうめるための一つの方法なんだといううなことは、もうおかしな話であつて、そういうことは言わぬほうがよろしいと思うのですが、ほんとうに五年たち、四年たち、三年たつて、そうして鑑定士というものの業務が相当大幅に伸びてくる場合には、地価の公示はやるつもりですか。答申は、鑑定士法という評価鑑定制度というものと、地価の公示のものと二つの問題を大臣は諮問しているのであつて、多少の関連はあるけれども、これは別個の諮問事項だと思つていますが、それは同じものなんです。私は別個のものという理解をしています。それが関連があるのですか。

○政府委員(町田充君) 鑑定評価制度の確立の問題と、それから地価の公示制度の問題とは密接な関連があるわけでごさいます。要するに、この不動産鑑定評価制度の答申の出で参りましたゆえんのは、地価の高騰の抑止、先生から大げさなことを言うなら、そういう地価高騰の抑止のためには、そういう地価高騰の抑止の施策としてどういうことが考えられるか、あるいは地価の安定のためにどういう施策をとつたらいいか、こういう建設大臣からの諮問に応じて出て参りました問題でございまして、この鑑定評価制度そのものだけを取り上げてみますと、必ずしもこれが直ちに地価の抑制に効果があるというふうに私どもも実は期待をするわけには参らないわけでございますが、少なくとも適正な

地価の形成に資するという効果は、期待をして差しつかえないものでしょうし、そういう意味合いにおいて、この法案の中にも、この法律の目的をうたい上げていくわけでございますが、そういう適正な地価の形成、それから一般民衆におよその地価のありどころというものを周知させることによつて、適正な地価というものが社会的に普遍をしていく、こういう一環として公示制度というものもあわせて考えられておるわけでございます。大きな究極の目的においては相一致するものがある、答申の中でも、したがつて、第一と第二というふうには分けてはございませうけれども、同じ基礎の上に立つた問題ではなからうかというふうに私どもは考えておるわけでございます。

○田中一君 鑑定士が評価鑑定した価値というものをどのくらいに見ているのですか、寸法で言つて下さい。どのくらいに見ているのですか。その正当性なり正しさというものをこの法律のどこで証明していますか。すべて価値というものは、これは価値論から始めなきやならぬけれども、価値というものは、今日の資本主義社会において、買ひ得る条件、価格が売買ということになるわけですね。それがその当事者の価値です。商取引は全部それなんです。認められる価値というものはお互いの間の問題なんです。しかしながら、固定資産税という地方税はございしますが、これはいわゆる税金を取るための価値を一方的にきめておるものなんです。これは税金を取るため、それと同じように、市井にあるところの不動産の価値というものは、今日の資本主義社会においては、自由経済の社会においては、買う者と売る者とが話を交したのが正しい価値なんです、と、社会は見ておるのです。どこに鑑定人が評価鑑定したその価値というものが正しいということを証明する条文がございませうか。何にもないです。また、まあわれわれが考えている社会主義社会で別の制度によつて不動産の価値というものを制限するような場合には、固定するでしょう。しかし、自由経済の社会においては、そんなことはありやうがないのです。あると思ひますか。物理的な土の価値なんてことは、これは幾らになるか知らぬけれども、物理的には一つの存在として価値のようなものもあるでしょうが、すべて利用の価値です。今日の日本では利用の価値です。かつて、土地制度というものが生まれました。これは日本ならいづころになるか、荘園時代になりますかね。そのときに初めて利用の価値というものが発見されてきているのです。どこまでも利用の価値です。そうすると、利用の価値というものを、それぞれの鑑定人がその利用の度合いによつて価値づけているのです。思ひ上がりのものはだいたい、提案者、政府は、正当性というの、何を正当性というのですか。具体的に、私は、その正当性というの、自由経済の中で、取引の両者の間で妥結した価格は正当だと思ふのです。その両者の間の正当性があるのではないかと思ふのです。それから、そういうものの正当性はここに何もうたつていない。ことに、今度道路の拡張のために土地を収用したいという場合に、土地収用法の特定公共用地の指定さえすれば、問題

は、価値づけるのはあとにして土地が収用されるということに法律ができてますから、それでいいのでしようが、何かの決定すべき機関において認められたものが、一応その求めようとする側の求めようというの、土地を収用する側においては正当なる価値だということを中心とするでしょうが、一方取られるほうの側から見れば、不当なる価値で収用したということになるのが当然なんです。これはそういう事態があつた場合には、それが不当だといひますか、少なくとも私はこの法律は不動産鑑定士という一つの業務の、あるいは資格の手續をきめておるものであつて、宅地の価値なんというものをこの法律によつて決定づけようなんということにはならないわけなんです。今のこの二つの地価の公示制度の問題と不動産鑑定士法の問題との関連は、私はないのあたりまえだと思ふのです。関連がございませう、この制度が成熟したならば公示制度をとります、なんということは、どこから出てくるのですか。これはずっと町田局長の答弁を聞いておると、どの面に対して、書かれた原稿が決定された意思というものをそのまま、反省もあるいは熟慮もなしに読んでおるような形がある。正当性というものはどこに求めらるものなんです。鑑定士が正当性というものを裏づけるだけの権限を持つていますか。田中一という鑑定士がこう評価したにすぎないでしよう。町田充という鑑定士がこう評価したというにすぎないのじゃないですか。正当性はどこにありますか。それによつて評価したところの価格が公示されるなんというものは、ありやうが

ないと思ふのですが、その点はどうか。ほんとうにあなた言つて下さい。速記とめてもいいから本心を言つて下さい。

○政府委員(町田充君) 鑑定評価の結果は、先生のおっしゃるとおり、あくまでAならAという鑑定人の意見であり個人的な意見でございます。したがつて、これは正当性ということになりますと、これは鑑定評価の基準をどういう仕法でもつて鑑定評価をやつていくか、その鑑定評価の基準そのものがまだ確定をしておらない情勢でございませうから、この法律が施行になりますまでの間に、さらに宅地制度審議会におきまして鑑定評価の理論なり基準なり手順なりというものをしっかりと検討をしていただく予定にいたしておるわけでございますが、そういう鑑定評価の基準がある程度確立いたしますと、鑑定士の鑑定評価の結果というものはおのずから第一するものが出てくるであらう、そういう状態になればおのずから鑑定士の鑑定評価というものについて社会的な信頼性がだんだんと認められてくるようになるだろう、こういうことを私もは期待をいたしておるわけでございます。したがつて、あくまで鑑定評価の結果の正当性はだれが保証するのか、こうおっしゃられますと、公的に、公権的にこれを保証するものは何もないわけでございますが、そういう社会的な信頼性というもののによつて保証されるということを期待しているのだ、こう申し上げるよりほかにないと思ひます。それから、土地その他の不動産の価格が需要供給の関係によつてきまるといふ御意見でございます。

そういう状態によつて業務を行なうことが国民の権利義務に不測の損害を与えるというのを未然に防止しようという趣旨でできたものと思われ、鑑定士の鑑定結果は、その鑑定評価の結果といふものは、なるほど重要ではございませうが、登記の場合のように国民の権利義務に直接に影響を及ぼすというものではございませう。そういう意味で公務的な色彩が土地家屋調査士の場合に比べて非常に薄いわけでございませう。したがいて、そういう面からの理由と、それから心神の衰弱によつて業務が遂行できないと認める場合に登記の取り消しをするという判断には、行政の非常に慎重な判断を要するわけでございませう。この運用を誤ると、先ほど民事局長の申し立てをいたしましたように、人権の侵害であるとかいふような事態も起こりかねないというふうなことが考えられますので、両面から鑑定士の鑑定の評価の結果といふものについては、土地家屋調査士の場合ほど直接に国民の権利義務に係るがあるという事柄ではないということ、それから行政庁の恣意的判断ができるだけ介入しないという配慮から心神耗弱あるいはろう者、あつてというふうな状態になつて準禁治産者、禁治産者となつて、宣告を受けるという事態を前提にして初めて登録の取り消しをするという規定にいたしましたわけでございませう。

○田中一君 最後に一つ、二条の二に「他人の求めに応じ報酬を得て、」この報酬ですが、この規定はどこにきめておられますか。

○政府委員(町田充君) 特別に設けてございませう。

○田中一君 そうすると、特別に設けてないということ、特別に設けようと思ふということだと思ふ。意識的に、こういう法律が事務的な一つの営業として行なう場合に自由でいいのだといふことの考え方ならば、たとえばお前の土地を道路拡張のために百坪取られる、東京都から買取に來た、それじゃ評価をうんと高くしてやる、たとえば八十万円ぐらいのところを百万にしてやるから、あとの二十万は別にくれよ、こういうことを言える余地も残されている。何とかうまく交渉して百五十万円に売ってやるから、あとの百五十万円だけおれによこせ、そのくらい努力してやるからという道も残されている。この法律が一つの資格法であり、かつまた、業法であるはずなのに、報酬の規定だけは全然とつていない。これは、何を考へているかわからないのですが、これは何か野放しにしようというのか、どういふことなんですか。

○政府委員(町田充君) 決して野放しにしようというわけではございませう。将来宅地制度審議会で報酬基準のようなものを十分検討していただきまして、必要とあれば建設大臣または都道府県知事から助言をするとか勧告をするとかいふような措置を講じて参りたいと思つてゐるわけでございませう。ただ法律にはつきり報酬について触れませんが、したゆえんのもの、まあ不動産の鑑定評価といふものが非常に主観的な価値判断の問題でございませうし、調査の内容も非常に物件によりまして精粗いろいろございませうし、うかから、なかなか画一的にきめがたいものがある。それから医者と弁護士とか

同じように、相当熟練した大先生とそれからかけ出しの先生とは、やはり同じ仕事の内容でも、多少報酬額に差があつてしかるべきぢやなからうかといふふうなことも考えられますし、現行では、不動産会社あるいは信託会社、こういうものがやっておりますのは、評価額の一定割合といふふうなことでございませう。割合といふふうなことで参りますと、高く評価すれば高く報酬がもらえといふふうな好ましからざる結果が出て参りますので、そういう結果の評価のやり方が適當であるかどうかといふことも十分宅地制度審議会で検討していただいて、それを助言をするなり勧告が行なわれるようにいたしていきたい、こう考へてゐるのでございませう。

○田中一君 私は今までこういう法律見たことがないのです。弁護士法も報酬といふことになつておりましたね。内容についての額は示しておりました。医者がそうでした。医者は医師会の協定価格によつてきめてありますね、地域々々の医師会の協定価格によつて薬価とか診察料とかなんといふものは、そうすると、自主規制させようといふ腹なんですか。一々宅地制度審議会、宅地制度審議会、そういうものは建設大臣の諮問機関なんですよ、国会における答弁にならぬ。われわれは法律を作る立場なんですよ。何で宅地制度審議会、宅地制度審議会といふけれども、そういうものは建設大臣の諮問機関にすぎない。この法律に從わなければならないという大きな

責任を持つてゐる国会議員なんです。そんなないまいな法律など審議できませんよ、もう少し責任ある答弁をしたらどうですか。宅地制度審議会が何でつか。これは国会よりも優位に立つてゐると思つてゐるのでしょうか。当然国民はこの法律によつてこれに從わなければならないのです。たとえば、前回の委員会でも質問してゐるやうに、団体規制をさせよう、団体の自主規制をさせるやうに行政指導をとるといふならば、これらの問題も、団体といふものを非常に強く単一の団体を作らせます。これは団体に対して、こういう規制を行なうといふことです。と、いうくらいは答弁をしないでは答弁になりませう。これは決して野放しの諸君もたくさんおられます。宅地制度審議会といふものは、建設大臣の諮問機関にすぎません。今後とも、どの問題もどの問題もすべて審議会に相談してきめるなんといふことはありませう。あり得ませう、そんなことは、ちよつと声が荒いだけけれども、いけませんよ、そういうことは、だからこそ、最初から団体規制をしてやるならば、団体規制をするやうに、団体に対するウエイトをかけてこれを強力に行政指導をして国民の期待に沿うやうにいたします、というぐらゐの答弁が出るならいいけれども、一つ一つ宅地制度審議会云々、私は同僚の議員がどういふ考へを持つてゐるか。私と同じだと思ふ。といつて町田君をいじめないことは答弁になりませう。まあ、もう局長の答弁は大臣が来たからいいです。

大臣に伺います。前回に引き續いてこうしてこの法律案の審議をしておるものですが、最後に、今伺つてゐる問題は、この法律の第二条の報酬の問題なんです。自分がしようとするやうに、他人の求めに応じて報酬を得て行なう業種だ、こう言つてゐるんです。報酬といふものはどういふものを考へておるかといふと、宅地制度審議会に相談してきめるといふことらしいのです。今後とも、もちろんまだ実施が先になりますから、発動するのは先になりますから、そういうことを言つてゐるのだらうと思つても、宅地制度審議会は大の諮問機関であつて、われわれは国会以上のものとは考へておらないのです。この鑑定士法が動き出した場合に、報酬の限度額といふものが、道路の拡張のために自分の土地を百坪取られる、これが一千万円になるけれども、おれのほうの鑑定は一千二百万円にするから二百万円をおれのほうによこせ、こういうやうな機会を与えてはいけません。私には、それでは正しい評価鑑定はできません。それでは正しい評価鑑定はできなくなるといふことなんです。私は、前回とも一貫してこの不動産鑑定士の正当性といふものを高めよう、国民がほんとうに信頼するやうな業種に持つていきたいといつて実にかまかいことも、いろいろ質問してゐるんですが、一番大事な報酬のことになります。これは野放しなんです。そうして宅地制度審議会があるいは地方庁等の意見も聞いて、何とか指導勧告をして料率をきめてゐるのですが、それがうかから、なかなか言つてゐるのです。多くあるやうに、業法には大体実費調弁

なり、あるいは一定の標準の、下を押えるか上を押さえるか、どちらにしても標準の比率をきめる。さもないければ医師会とか弁護士会と同じように、団体の規制をして団体を強化して単一の団体で自主規制をさせて、これに対して私は建設大臣にこれを承認せざるまいかというけれども、これは行政指導によって一定の報酬の基準というものをきめるべきだということを考えておるのですが、建設大臣、どう思いますか。

○国務大臣(河野一郎君) たいへんごもつともな御意見でございます。これは運用にあたりましていろいろ経過をたどると思ひます。しかし、なるべくすみやかにお説のように自主的に団体を結成させて、そこで自主的に自制させる、こういうことになりませんか、法律にこれを書くわけに参りませんし、行政指導で今、局長答弁いたしましたように勝手に役所がやるということもどうかと思ひます。それから、おそれる質問して、ということを答弁したと思ひますけれども、方法はいろいろあると思ひます。社会の公益性を害さぬようにいたさなければならぬということは当然でございます。今お話のような点十分考慮いたしまして、そして直ちにこの方法にするという結論を申し上げかねますけれども、最善を尽くして御承得られるように努力をいたしたいと思ひます。

○瀬谷英行君 今までの質問の中で、今、田中さんから質問があったことだし、前回も質問があったところなんですけれども、土地家屋調査士法と鑑定士法とを比較した場合、その欠格条項といひますか、失格条項といひます

か、若干、土地家屋調査士法にあって鑑定士法にない条項がある。これは一体どういう理由かという質問が前回あったわけなんです。今までの御答弁を聞いておりますと、これは一つの資格法であつて、医師なり薬剤師といったようなものと大体同列に並べたものである、言へば、これは簡単にいへば、土地家屋調査士法に比べると、より高い権威を持たしているんだと、一口に言へばですね、そういうふうに関係するわけですか。そんなふうに解釈をしてよろしいんですか。

○政府委員(町田充君) 別にどちらが高いとか低いとかいうことではございませんで、この法案では、まず鑑定士の登録と、それからそれが他人の依頼に応じて報酬を得る業務をやります場合の鑑定業者としての登録と、この二つの事項を盛り込んでおるわけでございますが、その鑑定士としての資格の単なる登録ということについては、別に心神の衰弱によつて云々という条項を盛り込まなくても、準禁治産者あるいは禁治産者としての申告があるというふうな事態であればともかくとして、そういう明確な事態になればともかくとして、できるだけ行政庁の恣意の介入しやうい、するおそれのあるような、そういう判断による登録の取り消しという処分は設けないほうが適當だろうと、こう考えたわけでございます。単なる資格としての登録でございますので、できるだけこれを剝奪するといふような場合を限定的に考える、実際に業務を行ないます場合に不都合が出て参ります場合の手当として、別に鑑定業者の規制のほうで

手当がしてあると、こういうことでございませう。

○瀬谷英行君 結局は、まあ権威の高いか低いとかいうことを言つておるのじゃないけれども、扱いとしては、医師なり薬剤師なり弁護士なり、こういったような職業と同じような扱いとしたというふうに関係するわけですか。しかし、まあそれはそれで一応この問題については終わりますが、先ほどの御答弁によると、農地ですね、農地、採草放牧地または森林等が、第五十五条の中で評価の対象から除外をされておる理由として、農地なり採草放牧地というものは、宅地ほど価格の混乱がない今日、要するにこの提案理由の中で、宅地はうんと上がつておるの、何とかなければならぬというところを言われておつたわけですか。しかし、農地なり採草放牧地、森林等は、宅地に比べればそんなに高騰の傾向もないから、だからこれは除外するのだ、こういうふうに関係するわけですか。しかし、宅地並みに上がるといふ可能性があるか、あるいは宅地並みに事実価格が上がるか、あるいは宅地並みに、やはりその除外例も取り除いて農地、採草放牧地も宅地並みにこの法案の中で評価鑑定の対象にしなければならぬというふうに関係するわけですか、どうか、その点についてお伺いしたい。

○国務大臣(河野一郎君) お答えいたしますが、御承知のとおり、農地の場合、全国的にどこまでも農地としての評価でいつております。また、それにはいろいろな制約もありますし、しますが、これは宅地の、土地の周辺ということになるかと変わつております。したがつて、今日では、農地は一部下落の傾向にあるものも事実あるわけでありませう。そういうことでわれわれは全然対象が違ふというふうに関係するわけですか。しかし、今お話のように、そういう点が混同してきておるわけですが、採草放牧地であるが、農地であるが、名称は何とつておるが、その付近がにわかに入場適地になり、住宅適地になるといふようなことで、そういうふうなほうに入れないければならぬような地区になつてきたときにはおのずから考えなければならぬと思つておりますが、一応現在はこれでいいのじゃないか、こういうつもりでおります。

○委員(北村暢君) 速記をとめて。

○委員(北村暢君) 速記を起し。

○委員(北村暢君) 速記を起し。

他に御質疑はございせんか。——他に御質疑もなければ、質疑は結局したものとして御異議ございせんか。

〔異議なしと稱する者あり〕

○委員(北村暢君) 御異議ないと認め、さよう決定します。

これより討論に入ります。

御意見のおありの方は、賛否を明らかにしてお述べを願ひます。

○武内五郎君 私は、日本社会党を代表いたしまして、ただいま審議いたしました不動産の鑑定評価に関する法律案につきまして、賛成の立場から討論を進める考えであります。

本法案の提案されるにあたりまして、その提案の理由に「最近における宅地価格の高騰は、根本的には宅地の需要と供給との不均衡によるものと考えられますが、さらには、合理的な

地価の形成をはかるための制度が欠陥しているため、地価がいよめる呼び値等によつて安易に、しかも不合理に決定される傾向が見受けられ、このことが宅地価格の高騰を一層著しいものとして現状にあります。」というようにうたつております。これは、今日の住宅問題、特に宅地取得の問題のきわめて解決困難の状態を特にとらえたところでありませうが、いづれにしても、今日の土地の市場というものは非常な混乱をしておることは事実であります。これにはいろいろ原因があります。特に社会的な原因というものは、土地には今きわめて精細な規制がございませうけれども、それによつて一面都市への人口の集中、人口の増加等に基づく非常な土地の取得の混乱が露呈されてきつたことは事実であります。こういうふうな混乱は一日も早くこれを調整して解決しなければならぬ時代的な要請であると思ひますが、これには、この解決方法というものは、私は今日の土地制度、土地の問題の基本的な解決のための国土に対する総合的な対策、特に、場合によりましては土地の基本法というふうなもの制定によつてその解決を見なければならぬのであります。ただ、さまでいきましたのに相当時間がかかると思ひます。この際土地取得に關して混乱が起き、同時に、価格の非常な不安定な状態になつておるものを、価格の面から、取引の面から、これは全般的な解決ではないが、一面一面的なほんの一部の線から入つていった解決の方法として、一応安定した価格の表示が必要じゃないかというところは考えられております。その一環として今日私

たがつて、今日では、農地は一部下落の傾向にあるものも事実あるわけでありませう。そういうことでわれわれは全然対象が違ふというふうに関係するわけですか。しかし、今お話のように、そういう点が混同してきておるわけですが、採草放牧地であるが、農地であるが、名称は何とつておるが、その付近がにわかに入場適地になり、住宅適地になるといふようなことで、そういうふうなほうに入れないければならぬような地区になつてきたときにはおのずから考えなければならぬと思つておりますが、一応現在はこれでいいのじゃないか、こういうつもりでおります。

○委員(北村暢君) 速記をとめて。

○委員(北村暢君) 速記を起し。

他に御質疑はございせんか。——他に御質疑もなければ、質疑は結局したものとして御異議ございせんか。

〔異議なしと稱する者あり〕

○委員(北村暢君) 御異議ないと認め、さよう決定します。

これより討論に入ります。

御意見のおありの方は、賛否を明らかにしてお述べを願ひます。

○武内五郎君 私は、日本社会党を代表いたしまして、ただいま審議いたしました不動産の鑑定評価に関する法律案につきまして、賛成の立場から討論を進める考えであります。

本法案の提案されるにあたりまして、その提案の理由に「最近における宅地価格の高騰は、根本的には宅地の需要と供給との不均衡によるものと考えられますが、さらには、合理的な

地価の形成をはかるための制度が欠陥しているため、地価がいよめる呼び値等によつて安易に、しかも不合理に決定される傾向が見受けられ、このことが宅地価格の高騰を一層著しいものとして現状にあります。」というようにうたつております。これは、今日の住宅問題、特に宅地取得の問題のきわめて解決困難の状態を特にとらえたところでありませうが、いづれにしても、今日の土地の市場というものは非常な混乱をしておることは事実であります。これにはいろいろ原因があります。特に社会的な原因というものは、土地には今きわめて精細な規制がございませうけれども、それによつて一面都市への人口の集中、人口の増加等に基づく非常な土地の取得の混乱が露呈されてきつたことは事実であります。こういうふうな混乱は一日も早くこれを調整して解決しなければならぬ時代的な要請であると思ひますが、これには、この解決方法というものは、私は今日の土地制度、土地の問題の基本的な解決のための国土に対する総合的な対策、特に、場合によりましては土地の基本法というふうなもの制定によつてその解決を見なければならぬのであります。ただ、さまでいきましたのに相当時間がかかると思ひます。この際土地取得に關して混乱が起き、同時に、価格の非常な不安定な状態になつておるものを、価格の面から、取引の面から、これは全般的な解決ではないが、一面一面的なほんの一部の線から入つていった解決の方法として、一応安定した価格の表示が必要じゃないかというところは考えられております。その一環として今日私

地価の形成をはかるための制度が欠陥しているため、地価がいよめる呼び値等によつて安易に、しかも不合理に決定される傾向が見受けられ、このことが宅地価格の高騰を一層著しいものとして現状にあります。」というようにうたつております。これは、今日の住宅問題、特に宅地取得の問題のきわめて解決困難の状態を特にとらえたところでありませうが、いづれにしても、今日の土地の市場というものは非常な混乱をしておることは事実であります。これにはいろいろ原因があります。特に社会的な原因というものは、土地には今きわめて精細な規制がございませうけれども、それによつて一面都市への人口の集中、人口の増加等に基づく非常な土地の取得の混乱が露呈されてきつたことは事実であります。こういうふうな混乱は一日も早くこれを調整して解決しなければならぬ時代的な要請であると思ひますが、これには、この解決方法というものは、私は今日の土地制度、土地の問題の基本的な解決のための国土に対する総合的な対策、特に、場合によりましては土地の基本法というふうなもの制定によつてその解決を見なければならぬのであります。ただ、さまでいきましたのに相当時間がかかると思ひます。この際土地取得に關して混乱が起き、同時に、価格の非常な不安定な状態になつておるものを、価格の面から、取引の面から、これは全般的な解決ではないが、一面一面的なほんの一部の線から入つていった解決の方法として、一応安定した価格の表示が必要じゃないかというところは考えられております。その一環として今日私

どもが審議して参りました不動産の鑑定評価に関する法律案として出されたものと考えるのであります。ただ私は、本法の審議の過程から特に把握いたしました問題は、それもきわめて重大であります。しばしば当委員会において問題になっております公共事業等に関連いたしまして、事業推進のための土地の取得というものの解決がこの法案の主たる目標ではないかと考えるのであります。私は、決して、だからといってそれがいかぬというのではなくて、この法案の趣旨は私はそこにあると考えて参りました。しかも、これが今日公共事業を遂行いたしまするに、何といつても大きな障害になつておるのは土地の取得であります。これを解決するために、土地収用法及び公共用地取得に関する特別措置法が現在施行されておるのであります。が、その際の実施にあつて、できるだけこれを早目に解決しようとするために、その際における土地と不動産、その正当なる評価によつて正当なる補償をするという建前から、私はこの鑑定士の制度の必要が出てきていると考えるのであります。私は、この法案の中にそういうような基本的な性格を持つておると考えます。そうなる参りますと、第一条に規定してあります本法の目的であります、一応定められた一定の必要な事項に基づいて「土地の適正な価格の形成に資する」といふ本法の目的は、非常に今日混乱しております土地価格の調整、それから取得を円滑にし、安定した価格の評価を出すためには、どうしてもある程度の規制が必要になつてくる。財産権の規制というものが私は生じてくる

のではないかと考えます。財産権の規制となつて参りますと、憲法二十九条に規定しております財産権というものに考慮を向けなければならぬのであります。したがつて、そこに公正な妥当な財産権に対する補償というものが必要になつてくると思つてあります。だから、何人か何らかの制度によつてこの評価の妥当性を見出さなければならぬ、収用される者もまた売る者も、利害に関する重大な問題であります。その、それに対する正当な補償というものが必要になつてくると思つてあります。私はそこにこの鑑定士の制度の必要性というものが出てくるのではないかと思つておるでございませう。

御承知のとおり、何といひましても、今日はすべての商品、物品、財産、これは自由な価格で取引されるのが原則である。売るほうはできるだけ高値に売つていきたいという考え方に立つのは当然であります。買うほうはできるだけこれを安く買いたいといふのはまた当然であります。ことに公共事業等になつて参りますと、そうはいつても、必ずしもそれをたてにいつて、そういう原則に基づいていくわけにもいかぬと考えますと、ある程度の規制といふものが必要じゃないかと私は思ふ。したがつて、鑑定士等の制度に関する法の制定といふことは必要ではないかと考えておる次第であります。

ただ、今回の鑑定士法の運用にあたりまして、先ほども申し上げましたように、何といひましても、これは個人の財産を評価するのである。しかも、これは人間によつて評価されるものであります。したがつて、人間によつて評価されるところに、いろいろその人の考え方、感情、また、そのほか基本的な問題であります社会的な状況等のいろいろな評価の素材が取り入れられていくものと考えますが、不動産には御承知のとおり不動産としての性格、それからそれに付随いたしたいろいろな権利、たとえば土地について、農地についてだけでも小作権、永小作権、さらに、その他の土地についても、あるいは使用権、賃借権、いろいろな権利がこれに付随しております。その権利は権利として動産的な性格を持つておる。したがつて私は、不動産といふものは二つの性格を持つたものであると考えるのであります。非常な複雑な内容になつてくるのであります。その評価が私はきわめて困難なものになつてくるのではないかと考えます。ことに私は、鑑定する人によつてあるいは数人の者が一つの動産、不動産を鑑定する場合に、そこに数人の評価が出てくるのではないかと考える。そういうふうないろいろな現象が現れてくるのではないかと思ふのであります。そういうところから、この法の運営について非常に考えていただかなければならぬことは、そこに私は冷静な公正な鑑定士の存在といふものがどうしても要請されなければならぬ。ことに品位の高い、学識もあり、技術を持った、経験を積んだ鑑定士の存在といふものが強く社会的に要請されるのではないかと考えまして、この運営上については、特に特段にこの鑑定士の品位、学識、経験の練磨のためのいろいろな考慮が必要ではないかと考えるのであります。

次に私は、先ほど申し上げました、この法案の生命であります公共用地の取得に關してまた問題が出てくると考えます。それは、今日公共用地の取得の場合においては、何といひましても、農地に関する問題が一番多いと考えます。したがつて私は、本法の第五十五条の二号に出ております農地、採草牧草地または森林はこれを除外する、こういうようなことでは、不動産に関する鑑定の場合に、また、特に公共用地取得の場合に、この部分だけが除外されて、妥当な評価ができないといふことになるならば、私は、きわめて不幸な事態になるんじゃないか。しかも、そういう場合にこれを除外するといふことは、本法の生命の大部分が削減されてくるのではないかと考えるのであります。こういう点を特に将来、今大臣が、将来においてその必要に応じて考えるべきだといふお話ですが、十分その点は考えなければならぬと考えるのであります。

以上をもちまして、私は本法の賛成の討論を終るのであります。つぎましては、本法を本委員会が審議を終るにあたりまして、附帯決議を付して政府の十分なる善処を要請したいと考えるのであります。

案文を読みますから、皆さんの御賛同を得たいと思ひます。

なお、この附帯決議案は、自由民主党の方々においても御賛成をいただいております。民社も、本委員会全部の御賛成を得ておりますので、さよう御了承をお願い申し上げます。

不動産の鑑定評価に関する法律案附帯決議（案）

本法案における不動産鑑定士の評価業務の対象には、農地その他を除外しているのが、わが国の土地政策の総合性より見て、将来その業務の対象を農地等に拡大して、その万全を期すべきである。

右決議する。

こういうのでありますので、御賛同をいただきたいと思つ次第であります。

討論を終わります。

○委員長（北村暢君） 他に御発言もなければ、討論は終結したものと認めて御異議ございませんか。

〔異議なしと稱する者あり〕

○委員長（北村暢君） 御異議ないと認め、さう決定いたします。

それでは、これより採決に入ります。

不動産の鑑定評価に関する法律案を問題に供します。本案を原案のとおり可決することに賛成の諸君の挙手を願ひます。

〔賛成者挙手〕

○委員長（北村暢君） 全会一致でございます。よつて本案は全会一致をもつて原案のとおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、討論中に述べられました武内君提出の附帯決議案を議題にいたします。

武内君提出の附帯決議案を本委員会の決議とすることに賛成の方の挙手を願ひます。

〔賛成者挙手〕

○委員長（北村暢君） 全会一致と認めます。よつて武内君提出の附帯決議案は全会一致をもつて本委員会の決議とすることに決定いたしました。

なお、本案の報告書の作成等につき

ましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(北村暢君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

大臣から発言を求められておりますので、これを許します。河野建設大臣。

○國務大臣(河野一郎君) ただいま御決議になりました御趣旨、十分勉強いたしまして、御期待に沿うように努力いたしたいと考えます。

○委員長(北村暢君) 本日はこれにて散会いたします。

午後四時三十分散会

六月十四日本委員会に左の案件を付託された。

- 一、新住宅市街地開発法案(予備審査のための付託は五月六日)
- 一、近畿圏整備法案(予備審査のための付託は五月十日)

(小字及び一は衆議院修正の部分)

近畿圏整備法案

(組織及び運営)

第七條 審議会は、次に掲げる者につき、内閣総理大臣が任命する委員三十三人以内で組織する。

- 一 関係行政機関の職員

十一人以内

- 二 関係府県の知事及び関係指定都市(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市をいう。以下同じ。)の市長

十一人以内

- 三 関係府県及び関係指定都市の議会の議長

十一人以内

昭和三十八年六月二十七日印刷

- 四 関係市の市長(関係指定都市の市長を除く。)を代表する者 一人
- 五 関係市の議会の議長(関係指定都市の議会の議長を除く。)を代表する者 一人
- 六 関係町村の町村長を代表する者 一人
- 七 関係町村の議会の議長を代表する者 一人
- 八 学識経験のある者 十一人以内

- 二 審議会の委員は、非常勤とする。

- 三 学識経験のある者のうちから任命される審議会の委員の任期は、二年とする。ただし、補欠の審議会の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 四 前項の審議会の委員は、再任されることができる。

- 五 この法律に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

第九條 近畿圏整備長官は、近畿圏整備計画を立案するについて必要があるとき、関係行政機関の長、関係地方公共団体及び関係のある事業者(以下「関係事業者」という。)に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他の必要な協力を求めることができる。

- 二 近畿圏整備計画は、内閣総理大臣が、関係府県、関係指定都市及び審議会の意見をきくとともに、関係行政機関の長に協議して決定するものとする。この場合において、内閣総理大臣は、関係府県、関係指定都市及び審議会の意見に基づき必要な措置について、適切な考慮を払わなければならない。

- 三 内閣総理大臣は、近畿圏整備計画を決定したときは、これを関係

- 行政機関の長及び関係地方公共団体に送付するとともに、総理府令の定めるところにより公表しなければならない。
- 四 前項の規定により公表された事項に関し利害関係を有する者は、公表の日から三十日以内に、総理

府令の定めるところにより内閣総理大臣に意見を申し出ることができるとする。

- 五 前項の規定による申出があつたときは、内閣総理大臣は、その申出を考慮して必要な措置を講じなければならない。

第十五条第一項の表中

北陸地方開発促進法

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

近畿圏整備審議会

近畿圏整備法(昭和三十八年法律第

号)の規定により

その権限に属せしめられた事項を行なうこと。

第十六条の見出しを(「日本学術会議」)に改め、第二章第三節中同条の次に次の一条を加える。

(近畿圏整備本部)

第十六条の二 総理府の機関として、近畿圏整備本部を置く。

近畿圏整備本部は、近畿圏の整備に関する総合的な計画を策定し、その実施を推進するための機関とする。

近畿圏整備本部の組織及び所掌事務については、近畿圏整備法の定めるところによる。

第二九三六号 昭和三十八年六月六日受理
宅地建物取引業法の一部を改正する法律案反対に関する請願
請願者 大阪府地区大宮町五ノ七六北大阪不動産業連合会内 飯島吉造外三十七名
紹介議員 田上 松衛君
宅地建物取引業を営む者の免許制度については、業界において各所に予想以上の混乱と強固な反対意見が多いから、これを採択しないよう取り計らわ

附則
(総理府設置法の一部改正)
三 総理府設置法(昭和二十四年法律第二十七号)の一部を次のように改正する。
目次中「第十六条を」第十六条、第十六条の二に改める。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

北陸地方開発促進法(昭和三十五年法律第七十一号)の規定によりその権限に属せしめられた事項を行なうこと。

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局