

第六十一回国会 衆議院 建設委員会 議 録 第十二号

昭和四十四年四月十六日(水曜日)

午前十時十九分開議

出席委員

委員長 始関 伊平君

理事 天野 光晴君 理事 大野 明君

理事 金丸 信君 理事 草野 一郎平君

理事 田村 良平君 理事 井対 普方君

理事 佐野 憲治君 理事 吉田 之久君

池田 清志君 稲村 左近四郎君

進藤 一馬君 丹羽 喬四郎君

葉梨 信行君 古屋 亨君

堀川 恭平君 山口 敏夫君

阿部 昭吾君 岡本 隆一君

金丸 徳重君 福岡 義登君

内海 清君 小川 新一郎君

北側 義一君

出席國務大臣

建設 大臣 坪川 信三君

出席政府委員

建設政務次官 渡辺 栄一君

建設省計画局長 川島 博君

建設省住宅局長 大津留 温君

委員外の出席者

経済企画庁総合 伊藤 俊三君

計画局参事官 斉藤 整督君

大蔵省理財局長 有財産総括課長 長

建設省計画局宅 大河内正久君

地部宅地政策課 長

自治省税務局固 山下 稔君

定資産税課長 門 員 會田 忠君

四月十六日

委員阿部昭吾君辞任につき、その補欠として美濃政市君が議長の名で委員に選任された。

同日

委員美濃政市君辞任につき、その補欠として阿部昭吾君が議長の名で委員に選任された。

四月十二日

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願(荒木萬壽夫君紹介)(第三八六一号)

同上村千一郎君紹介(第三八六二号)

同内田常雄君紹介(第三八六三号)

同小川半次君紹介(第三八六四号)

同小澤太郎君紹介(第三八六五号)

同大平正芳君紹介(第三八六六号)

同加藤常太郎君紹介(第三八六七号)

同(金丸信君紹介)(第三八六八号)

同(久保田四次君紹介)(第三八六九号)

同(菅波茂君紹介)(第三八七〇号)

同(田中龍夫君紹介)(第三八七一号)

同外二件(田中正巳君紹介)(第三八七二号)

同(田村良平君紹介)(第三八七三号)

同外一件(中川一郎君紹介)(第三八七四号)

同(丹羽久章君紹介)(第三八七五号)

同外一件(長谷川四郎君紹介)(第三八七六号)

同(福家俊一君紹介)(第三八七七号)

同(福田一君紹介)(第三八七八号)

同(伏木和雄君紹介)(第三八七九号)

同(藤井勝志君紹介)(第三八八〇号)

同(三原朝雄君紹介)(第三八八一号)

同(吉田之久君紹介)(第三八八二号)

同月十五日

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願(天野光晴君紹介)(第四〇三八号)

同(伊藤宗一郎君紹介)(第四〇三九号)

同(斎藤寿夫君紹介)(第四〇四〇号)

同(藤枝泉介君紹介)(第四〇四一号)

同(藤本孝雄君紹介)(第四〇四二号)

同外二件(荒船清十郎君紹介)(第四一五九号)

同(小笠公留君紹介)(第四一六〇号)

同(大野市郎君紹介)(第四一六一号)

同(奥野誠亮君紹介)(第四一六二号)

同(金子一平君紹介)(第四一六三号)

同(河野洋平君紹介)(第四一六四号)

同(坂村吉正君紹介)(第四一六五号)

同外一件(周東英雄君紹介)(第四一六六号)

同(内藤隆君紹介)(第四一六七号)

同(田中六助君紹介)(第四一六八号)

同(塚田徹君紹介)(第四一六九号)

同(門司亮君紹介)(第四一七〇号)

公営住宅法の改悪反対に関する請願(野間千代三君紹介)(第四一七一号)

同外一件(長谷川正三君紹介)(第四一七二号)

同(松本善明君紹介)(第四一七三号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

地価公示法案(内閣提出第六二号)

土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

法律案(内閣提出第六二号)

第四条 建設大臣は、土地評価基準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、土地の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「土地評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。

第七条 都道府県知事は、土地評価会に、この法律の施行の日から起算して一年をこえない範囲内において政令で定める日（同日後において埋立て又は干拓により造成された土地については、当該埋立て又は干拓の完了の日として政令で定める日とする。以下この条において「基準日」という。）現在において、当該都道府県の区域内の土地について評価を行なわせなければならない。

合に限り、これを変更することができるものとす。

2 公共の利益となる事業（土地収用法（昭和二十六年法律第二百九号）その他の法律の規定に基づいて土地を収用することができる事業をいう。以下第十六条において同じ。）の施行により周辺の土地が増価する場合においては、これを事由として、前項ただし書の規定による当該周辺の土地の基準価格の変更をすることができないものとする。

起算して一年をこえない範囲内において政令で定める日（同日後において埋立て又は干拓により造成された土地については、当該埋立て又は干拓の完了の日として政令で定める日とする。以下この条において「基準日」という。）とあり、同条第二項中「基準日」とあるのは、「第十三条第一項の規定に該当しなくなった日として政令で定める日」と読み替えて、この章の規定を適用する。

第五条 建設省に、附属機関として、土地評価基準審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、建設大臣の諮問に応じ、土地評価基準その他土地の評価に関する重要事項について調査審議する。

3 審議会は、前項に規定する事項について関係行政機関に意見を述べることができる。

2 前項の規定による評価は、政令で定めるところにより、土地評価基準に従い、基準日現在における適正な時価によつて、行なうものとする。

（土地の基準価格の決定）

第八条 都道府県知事は、政令で定めるところにより、前条の規定による評価に基づき、当該都道府県の区域内の土地について基準価格を定めなければならない。

3 第七条、第八条及び第九条第二項の規定は、第一項ただし書の規定により土地の基準価格を変更する場合について準用する。この場合において、第七条第一項中「この法律の施行の日から起算して一年をこえない範囲内において政令で定める日（同日後において埋立て又は干拓により造成された土地については、当該埋立て又は干拓の完了の日として政令で定める日とする。以下この条において「基準日」という。）」とあり、同条第二項中「基準日」とあるのは、「当該土地の基準価格を変更すべき事由の生じた日として政令で定める日」と読み替えるものとする。

（政令への委任）

第十四条 この章に定めるもののほか、この章の規定の実施に関し必要な事項は、政令で定める。

第三章 公共用地の取得価格等に関する措置

4 審議会は、委員二十五人以内で組織する。

5 審議会の委員は、関係行政機関の職員及び土地の鑑定評価について学識経験を有する者のうちから、建設大臣が任命する。

6 前二項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。

（土地の基準価格の登録）

第九条 都道府県に、土地基準価格台帳を備える。

2 都道府県知事は、前条の規定により土地の基準価格を定めたときは、直ちに、当該土地の基準価格に関する事項を土地基準価格台帳に登録しなければならない。

（報告、勧告等）

第十二条 建設大臣は、都道府県知事に対して、土地の評価その他土地の基準価格の決定に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は土地の評価その他土地の基準価格の決定を適正に行なわせるため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができ。

（国、地方公共団体等の土地の取得価格）

第十五条 国及び地方公共団体は、国、地方公共団体その他の公的機関が土地を買受ける場合における対価の額については、土地の基準価格によつて算定した価格をこえることとならないように必要な措置を講ずるものとする。

（土地評価会）

第六条 土地の適正な評価を行ない、都道府県知事が行なう土地の基準価格の決定に資するため、都道府県に、土地評価会を置く。

2 土地評価会は、土地の鑑定評価について学識経験を有する者のうちから、都道府県知事が任命する委員をもつて組織する。

3 前二項に定めるもののほか、土地基準価格台帳の作成、登録事項その他土地基準価格台帳及び土地の基準価格の登録に関し必要な事項は、政令で定める。

（土地の基準価格の公示）

第十条 都道府県知事は、政令で定めるところにより、土地基準価格台帳を関係者の閲覧に供するほか、土地の基準価格を関係者に周知させるため必要な措置を講じなければならない。

第十三条 この章の規定は、国及び地方公共団体の所有し、又は管理する土地並びに政令で定める公共施設の用に供される土地については、適用しない。

2 前項に規定する土地が、同項の規定に該当しなくなつた場合においては、当該土地については、第七条第一項中「この法律の施行の日から

第十六条 公共の利益となる事業に必要な土地又は土地に関する所有権以外の権利を収用する場合における土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額については、土地の基準価格（土地に関する所有権以外の権利の目的となつて土地については、当該土地の基準価格を基礎とした価格）又は土地の基準価格を基礎とした価格によつて算定されるように土地収用法その他関係法律で定めるものとする。

3 次の各号の一に該当する者は、土地評価会の委員であることができない。

一 禁治産者若しくは準禁治産者又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられた者で、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しないもの

三 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から二年を経過しないもの

（土地の基準価格の変更）

第十一条 第八条の規定により定められた土地の基準価格は、当分の間、すえおくものとする。ただし、物価の著しい変動その他政令で定める事由により適正を欠くに至つたと認められる場合は、これを改定するものとする。

第十四条 この章に定めるもののほか、この章の規定の実施に関し必要な事項は、政令で定める。

第三章 公共用地の取得価格等に関する措置

（土地高価譲渡税）

第十七条 土地又は土地の上に存する権利の価格の高騰を抑制することに資するため、国税たる土地高価譲渡税の制度を設けるものとする。

2 土地高価譲渡税は、土地の基準価格（土地の上に存する権利の目的となつて土地については、当該土地の基準価格を基礎とした価格）

4 前二項に定めるもののほか、土地評価会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

（土地の評価）

（土地の評価）

（土地の評価）

（土地の評価）

又は土地の基準価格を基礎とした価格をこえる価額の対価による土地又は土地の上に存する権利の譲渡（地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為を含む。）に対し、その対価の額のうち土地の基準価格（土地の上に存する権利の目的となつてゐる土地については、当該土地の基準価格を基礎とした価格）又は土地の基準価格を基礎とした価格をこえる部分の金額を課税標準として、その譲渡をした者に課するものとする。

3 国は、土地高価譲渡税の収入額に相当する金額を宅地の開発に関する費用に充てるものとする。

（余裕地税）

第十八条 土地の有効な利用を促進し、土地の価格の高騰を抑制することに資するため、市町村税たる余裕地税の制度を設けるものとする。

2 余裕地税は、人の居住又は事業の用に供される建築物の敷地として利用することのできる土地で利用されていないもの、これらの用に供される建築物の敷地としてはその土地の面積が過大である場合におけるその過大な部分の土地等その利用の実態が社会的要請にこたえていない土地に対し、当該土地に対して課する固定資産税の納税義務者に課するものとする。

附則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から施行する。

（建設省設置法の一部改正）

2 建設省設置法（昭和二十三年法律第百十三号）の一部を次のように改正する。

第三条第十八号の四の次に次の一号を加える。

十八の五 土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律（昭和四十三年法律第

号）による土地評価基準及び土地の基準価格の決定に関する事務を管理すること。

第四条第三項中「第十八号の四」を「第十八号の五」に改める。

第四条の二第二項中「第十八号の四」を「第十八号の五」に改める。

土地評価基準 審議会

土地価格の抑制のための基本的
施策に関する法律に基づく権限
を行なうこと。

理 由

最近における土地の価格の著しい高騰が国民経済の成長発展と国民生活の安定向上に著しい支障を及ぼしている実情にかんがみ、土地の価格の高騰を抑制してその適正化を図るため、土地の基準価格を設定してこれを公示する制度を設けるとともに、公共用地の取得価格等に関する措置、税制上の措置等土地の価格の抑制に関する基本的施策を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○始末委員長 なお、土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律案は、第五十八国会において趣旨説明を聴取いたしておりますので、この際、その説明を省略することとし、直ちに両案の質疑に入ります。

質疑の通告がありますので、順次これを許します。田村良平君。

○田村（良）委員 地価公示法案についてお伺いします。

この間の要綱その他の御説明を承りまして特別に伺いたいことは、省令で定める市街化区域内の標準地、これは具体的にどのようにして定められるか、この点をまずお伺いします。

○川島（博）政府委員 法律案の第二条で、「土地鑑定委員会は、建設省令で定める市街化区域内の標準地について、」云々とございます。この建設省令で定める市街化区域でございますが、新しい

都市計画法は本年の六月から施行の予定でございます。この法律が施行になりますと市街化区域が定められるわけでございますが、ただいまの予定では、本年中には――本年の九月ごろまでに三大都市地域、東京、大阪、名古屋並びにその周辺の指定をしたい、それから逐次大都市地域を指定をしてまいりまして、四十四年度中には主要な地域はすべて指定を終わりたい、こういう段取りでまゐっております。したがって、この地価公示を実施すべき地域もこれらの予定とも見合う必要があるわけでございますが、また一方、この地価公示を行ないます場合には、実際の調査は民間の不動産鑑定士を随時委嘱して行なうことになりまゝです。したがって、この不動産鑑定士の動員数にも限界がございますので、そういった点を勘案いたしまして、この地価公示区域は、市街化区域の中で逐次そういった関係を見合わせながら広げていく、こういうことにならざるを得ないと思つております。具体的に申しますと、本年度は来年の一月一日に地価調査を行なう予定でございますが、これは三大都市地域プラス北九州地区の地価調査を行ないまゝが、公示する区域は、当面、三大都市区域というふうに考えております。したがって、それらを建設省令で具体的にきめていきたいということでございます。

○田村（良）委員 三大都市、まあ六月から実施して九月ごろ、四十四年度中には決定したいということですが、標準地というのはどういう規模で置きめになるのですか。それから、その四十四年度中にきめたいと考えておられる三大都市の中で、およそ何個地点、どれだけのグループを標準地としてきめたい――その標準地は、どういう定義といたしますか、どういうものを標準地というのか、そういう標準地を三大都市に四十四年度中に何カ所きめたい、こういうことがおわかりならば、ひとつ御説明願ひます。

○川島（博）政府委員 地価公示を実施いたします場合には、なるたけたくさん標準地をとつてその地点の価格を公示することがよろしいわけでございますが、先ほど申しましたように、実際の調査に従事いたします不動産鑑定士の数、あるいは予算等の制約もございまして、実際の調査地点数がしばられるわけでございますが、昭和四十五年におきましては、東京都及びその周辺地域に六百五十地点、それから大阪府及びその周辺地域に二百四十地点、名古屋府及びその周辺地域に八十地点、合計九百七十地点の標準地を選びまして、これを現在の予定では四十五年の四月一日に官報で公示をいたしたいと予定をいたしております。

○田村（良）委員 そこで、まあ全体的には九百七十地点、四十五年の四月一日に公示されるのですが、たびたびお尋ねするようですが、その標準地というのは、どういうものを標準地というか、それをお教え願ひたい。

○川島（博）政府委員 標準地の選定でございますが、標準地の定義につきましては、公示価格が一般の土地の取引価格に對します指標となり、また、不動産鑑定士等の鑑定評価あるいは公共事業の用に供する土地の取得価格の基準となるわけでございます。したがって、いろいろな効果が發揮できるようにし、たとえば商業地とかあるいは住宅地等の用途の区分に応じまして、類似の利用価値を有する地域について地価の分布の状況を示すに適當な標準的な一區画の土地について行なうことにいたして行なうわけでございます。

○田村（良）委員 そうすると、しろうとにわかりやすく具体的に聞きましますけれども、標準地というものは一体どのくらいの平均坪数をお考えですか。

○川島（博）政府委員 この一區画の地域でございますが、これは必ずしも一筆の土地とは限りませんけれども、敷地として一体的に使われている一続きの土地でございまして、それは場合によつては千坪という場合もございまして、場合によつては五十坪という場合もあるかと思ひます。ただ、その分布は、大体将来は一方キロに一点、一區画程度の標準地を抽出いたしましてこの価格を調査、公示することが適當であらうというふう

に考えております。

○田村(良)委員 それは考え方でございますが、いまここでは想定問答みにになりますけれども、私は、その標準地というものが、何万坪の中で、たとえば三大都市の目抜き場所といいますが、非常に大きな繁華街地区でたとえば百坪のところと、あるいは幾らか都市近郊で一万坪の中であらう千坪を標準地とする、そういうことをはたして人為的にきめられるかどうか。これは実際技術上非常に困難があると思うのです。まだ実施前でありまして、こういうことが起こったじゃないかと私が現実にデータをあげて御質問をする種がないわけですが、この点はいまから警戒的な意味で、実施にあたっては、こういう質問に対して、この次、それ見たことかと言われるようなことがないように、あなたの方の実際の行政事務を処理される上に御参考にしておいていただきたいと思ひます。

それに関連をしまして、標準地並びにその周辺、「その周辺」という範囲でございます。「その周辺」というもののきめ方はどのようにやっていくか、その基準といひますが、きめ方を承っております。

○川島(博)政府委員 法律案の第一条の目的に「この法律は、都市及びその周辺の地域において、云々とございします。私どもは、地価公示を実施すべき地域は、人口なり産業なりが集まりまして非常に活発に土地利用が行なわれる。したがって土地の需給が逼迫をいたしまして地価が高騰する地域を重点的に選びまして実施をすべきであらう」というふうに考えておる次第でございますが、それはまさにこの東京、大阪、名古屋等の大都市、あるいはその他の小都市でありまして、人口集中の激しい、したがって土地利用が活発で地価の高騰の激しい地域を選ぶべきであらうと思ひます。その場合に、行政区画上市という名のつく都市だけではやはり十分でございまして、たとえば東京をとりますれば、東京の周辺にあります町あるいは村でありまして、この人口集中の影響を受

けてまして地価の高騰の激しい周辺の町村等におきましても、地価調査を実施する必要があるかと思ひます。そういう意味で「都市及びその周辺の地域」という表現を使つた次第でございます。

○田村(良)委員 それでは、周辺と標準地の問題は、関連しますので、最初に御質問申し上げたような点をあわせお含みいただいて、都市及びその周辺においての標準地の決定につきまして、申し上げたような点を御留意願いたいと思ひます。問題点を交えて次に移りますが、鑑定委員会は、評価を審査し、なお必要な調整を行なうことになっております。そこでお伺ひしたいのは、土地鑑定委員会はみずから評価、調査はいたしません。二人以上の不動産鑑定士または鑑定士補の評価を求め、非常にややこしいのは、なおそれも調整される。つまり、土地鑑定委員会はみずから何の評価もいたさない。土地鑑定委員会が二人以上の委員した不動産鑑定士あるいは鑑定士補の評価を求め、それを今度は必要な調整を行なう。現実には評価もしなければ調査もせぬいわゆる名目上の土地鑑定委員会が、現実には調査した人の報告をかってに調整する。一体どこでそれを調整してどうやってきめていくかということで、私自身は、これは鑑定士の評価自体が非常に権威的なものになりはせぬか、こういうことを考えますが、具体的にこれをどのようにお運びをするお考えか。

○川島(博)政府委員 土地鑑定委員会が判定いたします土地の価格が公示価格になるわけでございますが、この公示価格は高度に客観的な価格であるべきことが要請されるわけでございます。そういった意味で、不動産の鑑定評価の専門家でございます不動産鑑定士あるいは不動産鑑定士補二人以上の鑑定評価を求めまして、これを土地鑑定委員会が審査し、調整を行なつて判定をするという手続になっておりますが、これによりまして、鑑定士または鑑定士補が行ないました鑑定評価結果の中から、審査、調整の段階におきまして、極力主観的な部分を排除しようとしたものでござい

ます。この鑑定評価は鑑定士かあるいは士補が行ないますが、これはやはり人間が行なうわけでございますので、必ずしも二人の調査結果がびたりと常に同一価格で出るという保障はございません。したがって、やはりそういった調整がどうしても必要なわけでございます。しかし、そういった最終的な決定、判断は土地鑑定委員会が行ないますので、そういった方法で公示価格を決定することは、この鑑定評価の権威をいさかき傷つけるものではないとわれわれは考えておる次第でございます。

○田村(良)委員 いまの答弁にみじくもありませんように、どうせしよせんは人間が行なうことだ、したがって、二人の委嘱をした鑑定士もしくは鑑定士補の意見がびたり一致はしないだろう、よって、土地鑑定委員会が調整をするんだ、そうなりますと、きめどころがきまらないわけですが、たとえば田村良平という委嘱を受けた鑑定士、私が評価をして報告をする、ところが、どうせ、おれが坪一万円だと思つて評価しても、肝心の土地鑑定委員会が調整するんだ、一万五千円くらいにしておけば、適当に一万円くらいになるだろう。私が目ざしておる一万円にするために、高く言うてみたり低く言うてみたり、そういうことが実際になされる。そうすると、今度は土地の持ち主と組んで、鑑定士さん、ぼくのところはひとつ坪一万円くらいに評価しておいてください、そういうことになれば、これも根本的に評価それ自体がややくなるし、第一、鑑定される鑑定士または鑑定士補は、どうせ鑑定委員会が調整されるから、適当にやっておけということ、非常にルールズな感覚になりますと、こういった評価の報告それ自体も非常にずさんなもの、さらに、そういう一つの薄弱な態度ないし考え方、評価をされたものをまた上で調整する、そうなるのと、土地の価格なんというものの、地価の公示なんというものは、ほとんど権威がなくなりはせぬかというところをおそれるわけでありまして、やはりここら辺に一本筋の通つた、せつかく国が地価の公示

をする以上は、相当権威ある公示をすべきでありますから、鑑定評価をしない人がその報告をさらに調整する、ここら辺に私は、土地鑑定委員会というものが、その下で鑑定をする人々の行動というものが、法的に考えても、あるいは道義的な面を入れても、何か非常にいいまいな要素をたくさんお持ちになっておるんじゃないか。そういうことになれば、鑑定委員会の意味がないのじゃないか、こういうふうに考えますが、現実にはどういうふうにお考えか、御処理をされるか、重ねてお尋ねいたします。

○川島(博)政府委員 不動産鑑定士または士補の制度は、昭和三十九年にできた制度でございますが、比較的歴史の新しい制度でございます。したがって、施行後五年ばかりを経過した現在でございますので、必ずしもこの不動産鑑定士、士補制度が完全に安定、定着したものとは考えておりませんけれども、この制度は、たとえば弁護士あるいは公認会計士といった、日本の法律上の資格制度の中では最もハイレベルの分類に入る、きわめて程度の高い資格制度になっておるわけでございます。したがって、この試験も、一次試験、二次試験、三次試験と、三回にわたる試験を経過しようやくこの士の資格がとれるので、非常にきびしいふりかけられておるわけであります。また、現在すでにこの不動産鑑定士の間では不動産鑑定士協会という団体が組織されまして、お互いにこの業務の良心的——と申しますか、忠実な実施につきまして常にお互いに切磋琢磨をしておる団体で、これはきわめてまじめな団体でございます。お互いに不動産鑑定士同士でもそういうことでございしますし、また、世間の不動産鑑定士の鑑定評価に対する信頼も次第に高まっております。この五年間に鑑定士が事故を起こしたということはまだないわけでございます。したがって、世間の評価もだんだん高まっております。さらに、この際公示価格を定めるために土地鑑定委員会が委嘱いたします鑑定士または鑑定士補は、ただいま全国に約二千人近い有資格者が

おるわけでございますが、この中から三百名ないし四百名程度の人を委嘱するわけでございます。その委嘱にあたりましては、鑑定士の中でも社会的信用のおける人を選定いたしまして、いい人の中でも特にいい人をお願いをするということにいたしたいと考えております。したがって、先生の御心配になるような事態は、万々心配ないところではなからうかというふうに考える次第でございます。

○田村(良)委員 万々心配がなければけっこうですが、二人以上の不動産鑑定士あるいは鑑定士補が評価をして、今度土地鑑定委員会がそれをまた調整する、こういうことなんですから、このものすごく地価の変動の激しい、あるいは建築ラッシュ、あるいは人口の過密化していくそのまん中で、こういったことが調整されたり、あるいは評価が適当にあんばいされる——一人一人はまじめにやっておるかもしれないが、現実の問題は、まじめにやっただけで地価公示に妥当な結論が導き出せるかどうかということについて非常に危惧を持つものですが、この点、どういような運び方をされるか、いま一度承っておきます。

○川島(博)政府委員 私どももそういう心配もございまして、この地価公示制度を充足させるにあたりましては、そういう点をあらかじめ予備的に実施をいたしたためしてみる必要があるというところから、実は昭和三十九年度から予備的にこの地価調査を東京から始めたわけでございます。したがって、三十九年、四十年は東京地域だけでございまして、四十一年からは大阪周辺を加え、さらに四十三年度からは名古屋周辺、昭和四十四年度は北九州市及びその周辺、したがって、この四大都市地域について地価公示制度の実施を目ざす予備的な地価調査を実施してまいった次第でございます。したがって、本年度を加えましてすでに六年の経験を持っております。しかもこの結果は、官報ではございませけれども、逐次新聞紙上で公表いたしましたので、その結果については相当重用されておるわけでございます。したがって

まして、決してこの法律案が通ったからあわてて地価調査を実施するわけじゃございませんで、すでにこの六年という経験を踏まえて、その上に立つてこの制度がすべり出すわけでございまして、その点の御心配もあまりないのじゃないかというふうに考える次第でございます。

○田村(良)委員 その点で最初の標準地の評価ということをしていろいろお伺いしたわけですが、ここでそれに関連して重ねてもう一ぺん地価公示の権威について承りたいのは、省令の定める評価基準により、近傍類地の取引価格から算定される推定価格等を勘案してきめる、まことに回りくどい。それで、土地鑑定委員会が鑑定士ないし鑑定士補の評価の報告を求め、報告された評価をまた調整する。それから近傍類地の取引価格から算定し推定された価格。こうなりますと、近傍類地の価格とは何ぞや、それから算定された価格とは何ぞや、さらに、推定価格等を勘案された価格とは何ぞや、一体これらについて鑑定士ないし鑑定士補はどのような鑑定をされ、評価をされて報告するか。それらを合わせて一本に土地鑑定委員会がどう調整されるか。一体その価格は何か。こういうことになりませんか。これは質疑応答ならまだどうにか答弁になるかもしれませんが、現実一体どうしておきめになりましたか、こう言ったときに、こういう回りくどいことをやっておられて、はたして適正妥当な、つまり、地価公示として権威あるものが説明できるかどうかということになりますと、ちょっとしろうと判断に苦しむのですが、ひとつ専門的な立場から、そのものずばりで、御心配は要りませんという御答弁を願いたい。

○川島(博)政府委員 本法案におきましては、第四条で、先生御指摘になりました標準地についての鑑定評価の基準を規定いたしております。これは、標準地の鑑定評価を行なうにあたりまして適用すべき手法について、その骨子を抽出して抽象的に規定しておるわけでございますが、具体的には建設省令で中身を定めることにいたしている

わけでございます。ここに規定される方式とは、市場資料比較法、収益還元法、それから復成式評価法、この三方式を使ってこれを勘案して評価を行ないたいというふうに書いてあるわけでございますが、この三方式による不動産の鑑定評価の手法はすでに確立された手法でございまして、不動産の鑑定評価に関する法律が昭和三十八年に成立をいたしまして、これに基づいて昭和三十九年度から不動産鑑定士、士補が誕生するに至ったわけでありまして、このせいかく法律によって生まれた鑑定士なり鑑定士補がよるべき基準といたしましては、かつかりしたものが必要でございます。で、宅地制度審議会から答申がございました不動産鑑定評価基準、これを不動産鑑定士なり鑑定士補が鑑定評価を行ないます場合の憲法にいたしてあるわけでございます。今回四条で規定しておりますことは、この鑑定基準の中からさらに必要なるものを抽出いたしまして、それで、この鑑定評価の手法の細目を省令でかつと書いて、よるべき基準にいたしたいというわけでございます。先生、御心配になるようなことはまずない。これはすでにある鑑定評価基準をさらによくしていくという手続になるわけでございますので、御心配のような点はないと考えている次第であります。

○田村(良)委員 その御説明の趣旨はわかりますが、私がお尋ねしておりますのは、新たに地価公示法ができますと、従来ある方法も加味しつつ鑑定委員会は評価を審査し、必要な調整を行なう。それには、いまの土地鑑定委員会が、自分自身の評価、調査はせずに、委嘱された鑑定士ないし鑑定士補、これは二人以上の不動産鑑定士ないし鑑定士補の評価が下るわけですね。その評価の内容には、いま申し上げましたように近傍類地の価格やあるいは推定価格等を勘案した価格が入っております。それがさらに土地鑑定委員会でも調整される。となりますと、きめられた公示される地価というのはいくつの程度の権威をもって臨むことができるかということですから、あまりにたくさん

の要素が入り過ぎていくわけですね。ですから、どういようにそれがきめられるか。こうなると、ずいぶんこれは時間をとられると思うのです。そのうちに、経済は生きものですから毎日動いておりますので、とてもじゃないが、売買するあるいは取引の対象になったそうした土地あるいは宅地等につきましてそういう土地鑑定委員会が地価の公示をするのだということは、いつも後手後手に回っていくのではないかと。いうことで、実は近傍類地の取引価格から算定される推定価格等を勘案し、それから二人の鑑定士の評価がまた調整される、調整に調整を重ねて上がついていくわけですが、この辺は実際に事務的にあるいは実務の上でどういような時間的な運びになるか。それから、いま言ったように、実際非常に激しく動いておる不動産の経済的取引の中で、こういうものが権威を持っていくのかどうかということについて非常に私は心配するわけですが、この点どうでしょうか。

○川島(博)政府委員 先ほど来御説明申し上げておりますように、不動産鑑定評価制度は、わが国においては比較的新しい制度でございます。したがって、この制度が完全には安定、定着いたしておるというふうには考えておりませんけれども、発足後わずか五年しかたないこの新しい制度といたしましては、社会から受ける評価、私はこれは相当高いものであらうというふうに見ている次第でございます。したがって、民間の個々の不動産鑑定士が行ないました鑑定評価そのもの、これも相当信頼性の高い評価をいたしておるわけでございますが、いやしくも国家が官報で地価を公示する以上は、念には念を入れまして、極力主観を取り除いた客観性の高い公示価格を發表すべきだろうというふうに思いますが、そういう意味におきまして、比較的信頼性の高い専門家でございます鑑定士が評価したものに比べて、さらに土地鑑定委員会がこれをスクリーンにかけまして検証するという慎重な手続を経て公示した価格、それであればこそまた社会の信頼が得

られるのじやなからうか、こういうふうで考えて、土地鑑定委員会が、個々の鑑定士が評価した地点の価格についてさらに洗い直すという手続を規定したわけでございます。したがって、見ようによっては、いろいろな煩瑣な手続を経て公示価格が決定されるわけでございますが、しかし、これも、私どもは、従来の地価調査、建設省で実施した予備的な地価調査におきまして、土地鑑定委員会というものはございませんけれども、現在民間の機関でございます不動産鑑定士協会等で鑑定士が調査した結果についての実質的な調整作業をやっていたというわけでございまして、これが、これらの結果等を見ましても、初めは、二人依頼した鑑定士の価格が二割も三割も開くというような場合もございましたが、最近におきましては、そういった数年積み重ねられたトレーニングの結果によりまして、鑑定士を何人か使いました場合に、お互いの価格の開差がだんだんとせばまってきておる。これはやはり制度に専門家がだんだんと習熟をしまして、結果であろうと思っておりますが、そういった傾向から見まして、今後鑑定士の調査いたしました土地価格、これに対する調整も、ある程度機械的——といったことは語弊がございまして、もちろん、これは全国各地点を一斉に調査してその結果を調整するということになりました。また、たいへんな仕事でございまして、当面実施してまいりますのは三大地域でございますが、将来におきましても、市街化区域以外の地域については地価公示を行なうつもりもございまして、で、そういった点におきまして十分この鑑定委員会の処理能力の範囲内の仕事である。また、時間的にも、たとえば一月一日に調査をいたしますれば、大体三ヶ月後の四月一日にはもう実際に官報に活字としてこの価格を載せ得る程度のものであらうというふうに考えておる次第でございます。

○田村(良)委員 この問題はまた実施されておられませんし、承りますれば、東京、大阪等はすでに予備調査もやっておられ、四十四年度には名古屋のほうも調査を完了したい、そうしてできるだけ慎重に——しかも、慎重に処理することによって、公示された地価というものは権威あらしめたい、こういう善意の御努力をされておるのですから、実施後のいろいろな問題があれば、あらためてそのときにまたお聞きしたいと思うのですが、申し上げましたような点をひとつ御留意願って、やる以上は、ひとつ権威のある地価公示を——もつという方法をお研究もせられるし、実施段階においてもやっていたいただきたい。

そこで、この評価について最終的にちよつと参考にしたのは、もちろん、取引の目安にされるつもりでございましょうが、どういふことをねらうておられるか。公示の効果ですね。民間のほうからいいますと、これが取引の最低の値段にせられれば、そういうことで、与える影響については幾らか危惧の念を持っておる大衆がおるわけですが、この取引の目安にする、つまり公示のねらうておる目的といふことが、どういふことを期待されておるか、それを承っておきたいと思っております。

○川島(博)政府委員 土地を買いだいたい、あるいは売りたいという一般の人々が、かりにこの土地は幾らで売れるだろうか、この土地は幾らで買わなければならないか、こういうことをいろいろ考えます場合に、そういった鑑定評価についての専門的知識がない一般人にとりましては、この値踏みは非常にむずかしいわけでございます。そのために、実際の市場におきましては不当なつけ値あるいは呼び値といふものが誘発されがちでございまして、その結果、適正な地価の形成が困難となつていくのが現状でございます。このような現状からいいたしまして、地価公示制度を創設いたしました場合には、一般の土地取引について公示価格が信頼度の高い目安として当事者双方から援用され、公示価格に見合った正常な価格により取引が促進されるであらうということをわれわれは期待をいたしておるわけでございます。

○田村(良)委員 それでは、いまお伺いします

と、東京で六百五十点、大阪で二百四十点、三大都市で九百七十点ですか、一千点近い標準地も設けたいというお考えですが、これはいまたびたび申し上げましたように、鑑定士自身の能力はだいたいじやないですか。鑑定士の能力というのは、たとえば鑑定士の受験なんかは非常にむずかしいので、早くいえば、合格率は非常にきびしいわけですね。そういうふうにしておられるのですが、新しい法律に基づいてこういう作業をするのに、申し上げたような時代の流れ、経済界の動きに即応したいというスピードな地価の公示も、逆にいえば、必要だと思ひます。それがために、作業に専念される相当の人材も必要じゃないかと思うのですが、ここら辺の現在の鑑定士の能力といふことが、それからまた、鑑定士に対する今後の態度といふことが、何かお考えがあれば、参考に承っておきたいのです。

○川島(博)政府委員 鑑定士の能力の問題は、これは質の問題と量の問題と両方あるわけでございまして、まず質の問題から申し上げますと、鑑定士及び鑑定士補は、制度上、大学卒業程度程度の基礎学力を前提とする高度の国家試験に合格をし、かつ、一定の不動産の鑑定評価に関する実務経験を有する者でございまして、わが国の法律制度上認められております唯一の不動産の鑑定評価の専門家でございます。したがって、一般の土地取引にあたって鑑定士が活用されることはもちろんございまして、そのほか、公共用地の取得等の場合、さらに、裁判所や収用委員会の鑑定手続におきましても不動産鑑定士が重用される場合が多いわけでございます。したがって、そういうことは、反面から申しますと、現在の鑑定士なり鑑定士補制度に対する社会の信頼、評価が非常に高いといふことの証拠ではなからうかというふうにかける次第でございます。

次に、この量の問題でございますが、ただいま先生御指摘になりましたように、昭和四十五年度からいよいよ地価公示が行なわれるわけでございますが、その前提となる地価調査に動員されるであらう鑑定士が、数の上から十分間に合うかどうかという問題でございますが、本年は、先ほど申しましたように、四大都市地域並びにその周辺で地価調査を実施いたします予定でございますが、これに動員される鑑定士または士補の数は、約三百名程度を予定しております。現在すでにこの鑑定士または士補の有資格者は千八百人をこえておりますので、当面この土地鑑定委員会が委嘱して動員すべき鑑定士の数は、十分過ぎるほど十分であるというふうに考えております。

○田村(良)委員 ただいま直ちに委嘱するには数において欠かれないというふうな御意見ですが、こういったむずかしい試験でありますけれども、実際にはその地域の地理勘の非常に強い、野に遣賢がたくさんあるわけですから、これからこの地価公示というものの内容を充実するためには、やはりそのベテランの権威ある人が、単なる大学卒業の学歴を持つということだけではなくして、そういった教養も必要であります。さらに、実際に土地鑑定委員会が使つて非常に便利だといふような人材について、これを重用するといふような道もあわせて考えておいていただきたいと思います。これは言うべくして実際はなかなかたいへんな作業だと思ひます。すべて利益がくつついておる問題でありますから、この点をひとつ申し添えておきたいと思ひます。

それから、私の時間が一時間でございますから、あと十七、八分しかありませんので、この機会に、この地価公示の目的の中では、いまの取引の指標にするということが第一ですが、その次には、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定の資料にする、それがため地価公示というものが非常に重大な役割を持つておりますが、私は、これについて、従来の政府の見解——といひますか、行なつております補償金というものにつきまして、私の所見を交えながら質問をいたしたいと思ひます。

私は、個人の財産を一方的に強制的に没収するのですから、召し上げるのですから、したがって

て、不特定多数の人々が個人の財産をかってに使うのですから、公共の利益に供される個人の財産には十二分の丁重な補償をすべきである、こういうのが私の基本的な考え方です。取られたほうが迷惑なんです。そういうことで、この適正な補償金というものを、ただいま地価公示を実施せんとする政府、建設省当局はどのようなお考え方ですか。まず、基本的な考え方の根本からお伺いして、御答弁のいかんで関連質問に入ります。

○川島(博)政府委員 公共用地を買収いたします場合は補償額でございますが、これにつきまして、昭和三十七年六月二十九日に閣議決定を受けました「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」というものがございまして、これは全文で四十六条程度のものでございまして、この第七条を見ますと、「土地の補償額算定の基本原則」といたしまして、「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする」とございまして、この補償基準にいわゆる正常な取引価格は、まさにこの地価公示制度のいう公示価格そのものでございまして、したがって、これを基準として補償額を決定し、これを権利者に交付するということですが、まさにこの一そう適正な補償を確保するゆえんではなからうかというふうに考えておるわけでございまして。

○田村(良)委員 御趣旨はわかりました。三十七年六月二十九日閣議決定による損失補償基準要綱によれば、取得される土地は正常な取引価格を基準とする。そこで、実態としてわれわれが非常に解釈に苦しむ——といいますが、問題点は、たとえばオリンピックの際に、私の調査によりまして、東京都内で坪単価三百六十万円の補償金が支払われております。ところが、われわれの郷里、たとえば高知県で、食糧生産をするたんばや畑、これは貴重な財産でございまして、これは建設省が国道のバイパスをつくるとか、あるいは国鉄がレールを敷くという場合に用地買収が行なわれますと、一反、つまり三百坪がせいぜい三十万内外でございましてね。そうすると、この一反、三百坪

というものは、東京に持ってまいりますと、何と十億八千万でございまして。同じ施政権下の日本の領土の中で、同じ国が行なう仕事で、片方はたとえば坪千円ぐらいで買収される、東京というところにあるからこそ三百六十万というような用地買収費が払われ、こういうアンバランスが、地域格差をなし、経済格差をなし、人口過密化による地価の暴騰ということと、生活が非常に公害を増すような、とんでもない現在の状態なんでございます。でありますので、極端に言うところ、東京へ来れば何でも金になるということ、だんだん人もそういう場所が集まってくる。私は、単に地価それ自体では解決できないと思いますが、やはり北海道であろうが九州であろうが、四国であろうが東北であろうが、国の行ないます事業についてその地域で一反とか二反のたんばや畑が取られますことは、当該所有者にとりまして非常に生活権の脅威でございまして。したがって、これはダム

の補償のときに非常に問題が起ってくる。私たちは早明浦ダムをやっておりますが、こういうような公共用地の確保について非常に重大な問題を起しておるのであります。したがって、昭和三十七年六月二十九日の閣議決定を金科玉条として、正常な取引価格で補償する、こういうようにいわれておりますが、現実にはそういうような生活のアンバランスあるいは地域格差、経済格差からくる財産の非常な価格の相違といいますが、アンバランスがあります。これからいわゆる都市計画法が実施せられ、都市再開発法が国会で成立するといいたしまして、都計法と都市再開発法と、さらには土地収用法、この建設省の都市事業に對します三本の柱、それに地価公示、そういうことから、いわゆる個人にとりましてはたいへんな財産の没収、財産の強制買い上げ、そういう場合に、私がいま申し上げましたような、事実上、地域によって同じ取得価格でもこれだけ違うのです。三百坪で三十万、一坪で三百六十万、こ

うような違いがあるものですから、これが法制化されて一律に行なわれますと、申し上げますなら

ば、東京、大阪、名古屋というようなものを除きました。そういう地域においては、たいへんな問題を起すわけであります。こういうことが、絶えず、あるいは強制買収価格、あるいは、公共の利益に提供するのであるから、ごね得はやめろ、こういうふうに言いますが、本人から言わせると、ごねておるのではありません、自分の財産が永久に召し上げられてなくなっちゃうのです。それは先祖が長きにわたって苦勞して開いた御本人の財産であります。それを、わしのほうが汽車を通す都合があるから、おれのところの道が車がふえたから、おまえさんのところのたんばを少し買っただ、こういうことで買収されるわけでございまして。ここら辺に、適正補償金の問題は、経済的にも政治的にも、また人間の生活の上からも、非常に問題が多過ぎると思っております。こういう問題点についてどういように御解釈——といいますが、どういとお考えをもってこれから臨んでいかれようとするのか。いま私の申し上げました現実のアンバランス、現実の生活権に及ぼす重大な個人の財産に対する適正補償というものの考え方が、単に三十七年の六月二十九日決定した閣議のそういう要綱で押し切れるのか。時代は全く一変いたしております。こういう点を、私の所見を交えて御質問をいたしたわけでございまして。この点についてひとつ御答弁を願います。

○川島(博)政府委員 ただいま先生お話しございました、オリンピックのときに東京都内の土地の補償額が坪当たり三百六十万円、そんな高いものを出したはずはないと私は思っております。ただし、一番高いものでいまの青山通りの坪六十万円が最盛だったように記憶いたしておりますが、いづれにいたしましても、相当高額の補償金を払っておることは間違いないでございまして。これに反しまして、農地等におきますたんばや畑の収用の場合にはそれほどの値段にならないことも事実でございまして。しかし、先ほど来御説明申し上げておりますように、あるいは新しく都市計画法によって土地を取得する場合も、あるいは現在の土地収用

法によって土地を取得いたします場合も、およそ公共用地を公的機関が取得いたします場合には、すべてこの三十七年の閣議決定によりまして補償基準によって行なわなければならないということ、閣議で定まった以上は政府の方針でございまして、したがって、これ以外の基準によって買収が行なわれることはあり得ないわけでござい

ます。また、この基準によりまして買収いたします場合の補償額の算定の基本原則は、先ほど来御説明申し上げましたように、まさに正常な取引価格をもって補償すべきであるという原則に立っておりますわけでございまして。そして、この補償基準にいう正常な取引価格とは、とりもなおさず、地価公示法案にいう正常な価格そのものでございまして。したがって、この収用法、都市計画法、地価公示法案、これはまさに三位一体の法律でございまして、その間には一分のすきもない構成になっておるわけでございまして。したがって、確かに、そういった大都市の補償額と農村地帯の補償額、これはたいへんな格差があることは事実でございましてけれども、それぞれの地域における実勢価格がそういう値段を示しております以上、これによって補償額に格差ができるのはやむを得ないことではないかというふうに考える次第であります。

○田村(良)委員 御答弁でございまして、押し返して申し上げたいのは、建設省の方、専門家でございまして、私の調査では、この霞が関から羽田に行っておる高速道路、それと合わせまして東京都内で四十二路線、これが、オリンピックスタジアムないし選手村、いわゆるオリンピック施設に連を関する、東京都内で国がオリンピックに準備した路線であります。これに七百数十億を投下しております。内訳を調べますと、用地買収、立ちのき補償費が約七割、つまり五百億近い国民の血税が、道を買ったり用地買収を行なったたり、いろんなことでその約七割近いものが使われております。でありますから、申し上げたように、同じ財

産であつて、東京ならば、あなたの御記憶として六十万、一方では坪千円、こういうことなんです。そこで生活権に対する重大な用地買収の問題が起つておりますから、その買い上げが非常にむずかしい。したがって、年度予算で一ぱいでやりませんと、ある村だけが用地買収が済んで、来年度に繰り越して今度他の村の用地買収を行なうとすると、同じところでも、昨年とことしで物価も違つた、経済環境も違つたということで、同じ用地買収に非常なトラブルが起きます。農山村では百円、二百円を争うわけです。そうするとまた買収が長引く。長引くうちに全路線の工事はだんだん延滞してくる。話のついたところだけ買つて、そでだけ太目に拡張される。そういうことで、せつかくの道路網の整備というふうなことも——そういう用地買収の適正なる補償金というものの考え方は、お互い、買われるほうと買うほうとすいぶん考えが違ふ。一銭でも安く買おうというのが国のねらいでありましょうし、売るほうは手放すならこの際一銭でも高く売りたい、こういうふうなことで、用地について、つまり財産について、私の基本的な考え方は、先ほど申し上げたように、個人の特定の財産を、不特定多数が自由に使うために人の財産をじゅうりんするのですから、十二分の補償をすべきであるということが私の思想なんです。こういうことをいつの日か解決していただきませんと、これから地域におきます重大な再開発問題が起つたときに、いつもこの問題にひつかつてくる。こういうことが絶えず論争の焦点になつておる限り、なかなか用地買収というものは進まないのではなからうか。それはひいては、あなたの方のねらわれる、あるいは国がねらつております妥当適正な地価の公示ないし土地のこれからのいろいろな意味の管理運営にも非常に大きな影響を与える、このように私は考えます。

もう一例引くと、たとえば、二年前でしようか、第三京浜国道ができました。たしか延長十

六・七キロ。これのキロ当たりの工費を見ますと、平均で十七億ないし十八億かつておる。これは何でかかつたかといつたら、用地買収です。でありますから、そういうことを考えてみると、四国には循環鉄道がない。また、明石、鳴門海峡にも橋もかつておらぬ。一方では、キロ当たり二十億近い金でどんな自動車道路ができておる。一方では、坪千円で人のたんばが買収される。一方では、ころんでつかんだ一坪のコンクリートが二百万とか三百万。銀座の四丁目には四百万です。東京都庁の税務管内でそういうふうにはばかげた地価があるわけです。でありますから、私は、どうしてもこの機会に、適正ないわゆる補償金というものは、申し上げましたように、個人の財産を全体の他の第三者の利益に提供するのですから、利用されるほうこそ非常に受益者ですから、この受益者のほうからは思い切つて補償すべきではなからうかという私の思想でございます。

そこで、時間がきましたからこれ以上申し上げませんが、締めくくりとして、ただいまのこういった質疑応答を通じて、建設大臣とされては、この地価の問題ないし、用地買収に關する適正な補償というふうなものについて、建設省ないし政府としてはどういふ姿勢で今後——弱い個人ですから、権力も何もない個人に法律が臨むのですから、そういう場合には手厚い保護を加えつつ、やはり納得のいく、それこそ適正な、財産権にも悪影響を及ぼさないような用地買収、適正補償というもののきめ方——昭和三十七年の閣議決定以来今日までの経過と、これから行なうとする新たな都市計画ないし、都市再開発にあつては、やはり個人の財産を尊重してあげる、そしてできるだけ用地買収も楽にする。いつもトラブルが起ころ、そういうことを事前に防ぐためにも、ここで用地買収に対する適正補償金に対する国家それ自体の考え方、個人に対して非常に親切味を持たす、そういう考え方で、これらの立法にあたつては、そういう一つの政府それ自体、建設省それ自体の姿勢がなければならぬじゃないやなからうか。とにかく何でもかでも法律で安く買えばいいのだというふうにはまいらぬと思ひます。この点、ひとつ大臣から、いまの質疑応答を承つて一本で、基本的な大臣の所見なり考え方を承つて、私の質問を終わりたいと思ひます。

○坪川国務大臣 先ほどから田村委員の御指摘になり、また適切な意見を交えての御質疑を拜聴いたしておりました、深く私も敬意を表します。

問題の二点につきまして私の考えを申し上げます。問題の二点につきまして、即効案として、また万能案として、土地問題、地価問題というものが適切な効果が直ちに求め得るということに全部期待するわけではございませんけれども、今日の都市計画の推進あるいは住宅政策の推進をやる場合においては、何と申しましても、土地問題、地価問題が優先する最も重要な課題でございますので、三十九年以來各党から御要望になりました地価公示制度に対するところの決議等も十分そんたく申し上げて、佐藤政府が決定いたしました地価対策閣僚協議会に出たあの結論を踏まえまして、このたび地価公示制度の御審議をお願いいたしておるような次第でございます。したがって、これによりまして不当なる土地の取引あるいは地価の抑制等も果たしまして、そして一般公共事業団体も、また個人も、それぞれ標準価格の目安となつて、地価の高騰を抑えるというところに大きな期待と役割りを私は持ちたい、こう考えておるような次第であることを第一に申し上げたいと思ふのです。

第二の、建設省に關するあらゆる公共事業推進の場合におけるところの用地の取得に対するところの補償の問題につきましては私の基本姿勢は、いま田村委員が御指摘になりましたごとく、何と申しましても私権を尊重する、私権の立場に立つて考えるということこそ私は前提に置いて土地の収用あるいは取得に誠意をもつて努力をいたしたい、こう考えておりますので、田村委員と全く私は感をともにする次第でありますとともに、今後もちょうした重要な土地提供者に対するところの

理解と納得のいった話し合いの場を持ちながら、これらの土地の取得並びに補償等の問題について十分具体的に措置も講じながら、一般庶民大衆の私権の侵犯というような問題についてはきびしく考えながら措置をまいりたい、こう考えております。

○田村(良)委員 質問を終わります。

○始閣委員長 井上普万君。

○井上普委員 私は、地価公示法案につきまして伺いたしたのでございますが、まず第一番に、この地価公示法という法律をつくりまして、そのメリットは一体どんなものですか、ひとつ伺いたしたいと思ひます。

○川島(博)政府委員 地価公示法案でございますが、法律上の制度といたしましては、第一条の目的にございまして、一般の土地の取引に對しましては、取引価格の目安とする、また、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資する、こういう二つを掲げてございまして。先ほど田村委員の御質問にもお答えいたしました、一般の土地取引については、別に法的な拘束力を与えずに、単に、信頼し得る目安、信頼度の高い目安という程度の利用を期待しているわけでございます。これはなまぬるいじゃないかというような御意見もあらうかと思ひますが、現在のうちに、全くでたらめな呼び値、つけ値で土地の売買が行なわれておるといふ現状からいいますと、単に目安であるからと申しましても、それは政府が土地鑑定委員会というものを設けて、慎重に実勢価格をきめましてこれを公表するわけでございますから、世間一般の取引では相当重用されるであらう。どの程度重用されるかというのを数字的に計測することはむずかしいでございますけれども、私どもは、相当程度信頼されることは間違いないということを確信いたしておる次第でございます。

○井上(普)委員 地価公示制度ができて、一般取引の目安になるというふうなお話でございますが、実際に取引関係は、地価公示法の標準地点に

おける標準価格がつくられても、それが守られるとあなた方はお考えですか、どうでございますか。目安はこうではあるけれども、需給関係によって一般の土地は動いているんじゃないですか。それを、お役所仕事で土地の一般取引の目安をつくったところで、それが実際上役立つとお考えになっておられますか、どうでございますか。

〔委員長退席、金丸(信)委員長代理着席〕

○川島(博)政府委員 たとえば、政府が公示価格を決定するにあたりまして、市場における実勢価格が一万円のをかりに政策的に八千円に抑えて公示することであれば、まさに先生の言われるごとく、そんな値段は守られるはずはございません。しかし、私どもが公示しようとしたしております価格は、この第二条の第二項にもございますように、まさに正常な価格、〔正常な価格〕とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格、そのものを公示するわけでございます。それは市場で実勢価格としてまさに適正に成立するであろうと思われる価格を公示するわけでございますから、これが守られないはずはないと私どもは考えております。

○井上(普)委員 私のいまの質問は、土地の一般取引についてお尋ねしたのであります。あなたは次の公共事業の土地取得価格についてのお話です。いいですか。でございますから、あなたのお話は、公共事業の土地取得の目安になる、それを各官庁にあるいは国の各機関に守らせようというのであれば、一般価格との間に相当相違が出てくると思うのですが、どうでございますか。

○川島(博)政府委員 実際に民間で土地売買が行なわれます場合に、売り手側あるいは買い手側に特殊な事情なりがございます。こういった場合には——公示された価格、これは売り手、買い手に特別の事情がなく、市場において自由に取引されるということをお前提にいたしました価格でございますから、そういった特殊な事情がございますれば、公示価格でない価格によって取引が行なわれ

ることは当然でございます。

〔金丸(信)委員長代理退席、委員長着席〕

そういう意味におきまして、売り手なりあるいは買い手なりに特殊な事情があるということをお前提に考えました場合には、その取引価格はまさにこの公示価格とは別の価格であろうと思ひますけれども、そういった特別の事情なり動機なりがなくて成立するであろう市場価格、これを公示するわけでございますから、そういう場合にはまさにその価格によって取引が行なわれる、こういうことになるかと思ひます。

○井上(普)委員 あなたは土地の価格形成をどうお考えになっておりますか。と申しますのは、土地の価格は、ほかの商品と違ひまして、土地にはコストというものが微妙なはずで、といひますのは、生産費という観念が適用できない性格のものであります。土地の価格といふものは、コストに無関係に、つまり生産費に無関係に動いてるのが通常じゃございませんか。他の一般商品でございますと、生産費といふものが基礎になつて、それが価格形成の基準になるはずでございますが、現在、土地に關しましては、生産費、コスト、こういう観念なしに動いておるのが実態じゃございませんか。でございますから、あなた方がおっしゃる意味は、おそらく近傍類地の価格によつてこの土地の標準価格といふものをきめようというお考えだろうと思ひます。しかし、一般取引といふものがどんどん動いておる。ところが、一方において、公共事業の土地取得といふものについては、これはあなた方のいわゆる標準地点における標準価格、これをもつて規制しようといふのでございますから、一般取引価格とのギャップが出てくると思うのですが、どうでございますか。

○川島(博)政府委員 おことは返すようでございますが、土地の価格形成のメカニズムの中に、コストが全然入らないということはないと思ひます。たとえば、たんばを宅地に造成をする、これは宅地の費用がかかります。また、海面の埋め立てで陸地を造成する場合、これはまさにコストが

かかるわけでございます。そういった意味で、土地についてはコストが価格算定の要素たり得ないといふことはないと思ひます。しかしながら、確かに先生の言われるように、土地は、一般的には個別性、再生産がきかないという特性を持っておりますので、工業製品のようにコストだけできまらない、これも事実でございます。したがうして、先ほど来御説明を申し上げておりますように、第四条の鑑定評価の基準といたしましては、やはりコストからだけの接近では不十分である、したがって、土地価格の判定にあたりましては、いわゆる市場性、収益性、費用性、この三側面からアプローチをいたしまして価格の最終決定に至る、こういう手続を踏まなければならないといふことを規定しているわけでございます。特に、先手御指摘になりましたように、大都市並びにその周辺では、非常に人口集中のテンポが早いということから需要が急激にふくれ上がる、供給はそれほど追いつかないということから、需給のアンバランスがだんだんとひどくなりまして、いわば売り手市場といわれるほど土地価格が騰貴していることは、御指摘のとおりでございます。したがうして、この公示価格をたんきめてそれで固定をしてしまえば、これは確かに実情と乖離した、守れない価格になろうかと思ひますが、私どもは、今後におきましてもある程度は地価の上昇は避けられないと思ひますので、この法案におきましては、毎年一回地価を調査し直しましてこれを公示するということによつて、その後の地価上昇は当然実勢価格として翌年度の価格に反映させるという手続をとつておりますので、これは経済的な市価、時価といふものをまさに公示するということになると理解をしておるわけでございます。

○井上(普)委員 ただいま、土地が造成費がかかるからこれはコストに入る、こういうお話、そういうような造成地につきましては、あるいは埋め立て費であるとか造成費とかいふものが入ります。しかし、一般の東京都内のいわゆる土地価格の形成を考えた場合、これは生産費及びコストと

いふのはかりませんよ。そのところをあなた方は間違つてゐる。土地の価格といふものは収益性から実は決定されると私は思ひます。そうすると、いわゆる一般の株といふものが、配当と利率との逆算から、その逆算による価格を中心として決定されておりますから、いま擬制資本といわれおる。ところが、埋め立てをする以前の土地を考へてごらんない、あるいは造成する以前の土地を考へてごらんない。そこには生産費あるいはコストといふものは算用せられない。そういったしますと、土地の価格といふものは収益性を中心にして決定されるから、株価と同じように擬制的な価格を持つておると私は言わざるを得ないと思ひます。土地は再生産がきかないとか、いろいろ言われますけれども、その収益性と、生産費がかららないのだから他の商品とは大いに異なる性格を持つておるものと私は言わざるを得ないと思ひます。擬制的資本だとこれも言わなければならぬし、株価と同様にこれまた上下する。ただ、株より悪いのは、株は下がることがあるけれども、土地は、一たん値段がきまれば、それから下がるということがほとんどない、ほとんど上がつていくというのが実情じゃないかと思ひます。

そこで、ここ数年來の、特に四十二年から四十三年までの東京三十キロ圏内の土地の高騰の実情をパーセンテージでお示し願ひたいと思ひます。

○川島(博)政府委員 従来の地価調査で一応權威のあるものとしたしましては、日本不動産研究所が毎年二回発表しております全国市街地宅地指数でございます。そのほかには、先ほど来御説明申し上げておりますように、三十九年以来建設省が地価公示制度の準備調査として毎年実施をいたしております地価調査がございます。そのほか民間機関がいろいろ調査をいたしておりますが、全国的に見て一番權威があるといわれておりますのが日本不動産研究所の資料でございます。これによりますと、六大都市におきましては、昭和三十三年三月を一〇〇としたしまして、昭和四十三年九

にしたのですが、何かほかの都合がありまして来れないのですが、住宅局長、あそこは十五分もあればわかりますから、ひとつもつと詳細にお聞き願いたいのです。それで私の質問にひとつ答えていただきたい。係官が来て、それが係長だの課長補佐だったら、あなた十分聞いて、あるいは住宅公団に聞いてひとつ御答弁願いたい。私は、これはけしからぬとかんとか言っているのじゃないのです。さっそくやっていただきたいのです。——この公務員住宅を等価交換したのです。NHK放送センター、代々木にある土地です。それと、千葉県の海岸にある埋め立て地と等価交換しているのです。そのときに公務員住宅が坪三万円で稲毛を評価しているのです。一体代々木のほうは何らやっているのです。これもひとつ調べていただいて御報告いただきたい。その間ほかの問題をやっておりますから。私は、意地悪い質問じゃなくて、土地の値上がりがいかにひどいものであるかということ……（意地悪くてもいいよ）と呼ぶ者あり）それなら住宅公団関係も呼んでいただきたい。

それで、私はほかの問題に進んでまいりたいと思うのですが、先ほどからも申し上げますように、おそらく不動産の鑑定の結果が三十年の十月から四十年までに十二倍しておるといふのは、これは通俗いわれておるところであります。しかし、一体日本で土地というものが銀行信用に転化せられて、この結果日本は大きいインフレを招く一つの重大なる要因となっておると私ら考えるのです。ところが、自治省は府県税として不動産取得税というのを徴収しております。この不動産取得税を徴収しておりますけれども、これは実勢価格にいたしまして、宅地と農地と山林というものに分けますと、宅地が十倍、農地が四倍、あるいは山林が四倍、十、四、四というような比率で大体市町村の土地評価が行なわれるということとを私どもは聞いておるし、事実私も十数年来土地の売り食いばかりやっておりますから、いかに低いかということがわかるのであります。自治

省でつかんでおる最近の資料によって、不動産取得税というものは一体全国で総額幾らあるのか、お伺いしたい。といいますのも、実をいいますと、十、四、四の比率でいきますと、いままでは六十万円までは不動産取得税がかからないのでしよう。どうです。そうしますと、大体五百万円前後以下はこれは税金がかからないということになる。五百万円以下の取引ということになると、日本における住宅のほとんどがこれから漏れておるといふ結果にも相なろうかと思ひますので、この十、四、四の比は後ほど申し上げるといたしまして、六十万円以上の不動産取得税が全国でどのくらい昭和四十三年にはあったか、それからまた、昭和三十年当時にはどのくらいあったのか、三十五年にはどのくらいあったのか、三十五年、四十年と最近のと、四つお示し願ひたいと思ひます。

○山下説明員 不動産取得税の三十五年度の収入済み額は百三十七億でございます。それから四十年度は百四十四億でございます。それと、四十三年度はまだ決算が出ておりませんのでわかりません。地方財政計画四十四年度の収入見込みとして予定いたしております額が六百二十四億でございます。

○井上普委員 一般に市町村の不動産の評価額というものが非常に低いということとはあなた方でもお認めになりますか、どうです。

○山下説明員 御承知のように、固定資産税の評価額は三年ごとでございますが、現在使っております評価額は、昭和三十九年度に評価したものでございまして、四十二年度は評価がえをすべき基準年度でございましたが、一応見送りしました。したがって、現在使っておりますのは三十九年度の評価額でございます。そこで、現在すでに五年間も経過いたしておりますために、いわゆる時価とかなりの差が生じているであろうということは、御指摘のとおりであらうと思ひます。

○井上普委員 私は昭和三十六年の新聞並びに評論というものを実は拝見いたしました。そう

しますと、大体固定資産の評価額が、宅地においては十分の一、農地においては四分の一、山林においては四分の一であるということを実は拝見いたしましたのです。一般にそういわれておる。事実私が土地を売ってみて、井戸べいになるかどうか知りませんが、私は土地を売って売ってきけるのでございまして、最近の私の郷里の土地をいいますと、農民同士の取引が大体十五万円から二十五万円ぐらいだ。ところが、ある動機によってそれが百万円ばつと上がつておるといふのが実情です。これはもちろん離農補償というような問題もありましても、それにいたしまして、一反歩当たり十五万円ないし二十五万円の土地評価といふものは、これはあなたの方の土地評価からすると非常に低いものといわざるを得ないと思ひます。それで、四分の一ないし五分の一からきているのではないか、こういうふうに思われるのです。そういったしますと、あなたがいまお話しになった、昭和三十三年の土地取得税といふもの百三十七億からずつと逆算していきますと、この当時に置きましてもうすでに一兆二、三千億の土地の取引が行なわれたと私どもは考えざるを得ないのです。そうして現在におきましては六百二十四億でございますからして、これから考えまして、これは大体七兆ぐらいの土地の一般取引が行なわれておるのが実情でないかと思ひます。これは表面にあらわれておる税金だけです。先ほども申しましたように、土地の評価額が六十万円以下でありましたならば、これは固定資産税といふものはかからない。としますと、大多数の住宅用の土地といふものが、これが五十坪ないし百坪でありまして、こういうような関係からいたしますと、ほとんど五十万円以下ないし、あなた方が税法上で認める六十万円以下というような結果にもなりかねぬ。ほとんど庶民大衆の土地といふものは税金がかかってない。これは一面において喜ばしいことだと思ひますけれども、金融政策の上からいきますと、実に重要な問題をここにはらんでくると思ひます。それで、あなた方がいま

現在におきまして、私の先ほどの質問にあなたがお答えになりましたように、やはり土地評価といふものが非常に低くてということはお認めになりましたが、やはり六十万円以下はかけていないのが実情じゃないかと思うが、どうでございます。

○山下説明員 固定資産税の課税標準額は、適正な時価ということになっておりまして、その適正な時価によって評価をいたしますが、御承知のとおり、土地の売買には値段に非常に幅がございます。そこで、私どもとしては課税上安全度を見まして、最高の値段をとるといふようなことはいたしておりません。そういうことからいまして、評価額について、いわゆる世評価格とギャップがあるという印象は強いんじゃないか。先ほどもお答え申し上げましたように、現在、評価をいたしましてからすでに五年を経過しておりますので、時価とのギャップもさらに加わっております。これは事実であらうと思ひます。ただ、御指摘のありましたように、十、四、四という比率については、私ども承知しておりますし、そういう意味で、一応、多少のギャップはありまして、三十九年度の評価額で考えます限り、固定資産税の免税点は、土地については八万円でありまして、八万円以上の評価額の土地に対しては課税がされているものと考えております。

○始開委員長 午後一時より委員会を再開することとし、この際、暫時休憩いたします。

午後一時三十分休憩

午後一時十八分開議

○始開委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続けます。井上普方君。

○井上(普)委員 先ほどからだいぶ時間がたちましたが、稲毛の土地をどういふように変遷していったか。千葉市が最初に造成し、プロローカー、プロローカーに変わって、あるいは大蔵省、あるいは

はまた公団が手に入れたと思うのですが、それはどういふような変遷で移っていったか、ひとつお示し願いたいと思います。

○大津留政府委員 日本住宅公団が買いましたのは、埋め立てを行ないました千葉市から直接買っております。

○斉藤説明員 稲毛の公務員宿舎用地の取得の経過につきましては、私たちのほうで登記簿上把握しておりますところでは、千葉市から朝日土地に移りまして、それが日本放送協会に移りまして、それを国が交換で受けております。

○井上普委員 年月日はいつですか。

○斉藤説明員 千葉市が保存登記いたしましたのが三十九年五月十八日でございます。それから朝日土地が取得いたしましたのが三十九年五月十四日でございます。それから日本放送協会が取得いたしましたのが三十九年十二月三日でございます。それから国が契約いたしましたのが三十九年十二月二十八日でございます。

○井上普委員 私は、この問題については千葉市議会におきましてかなり事件になったことを記憶するのです。しかし、それはともかくといたしまして、その土地の値段の上昇をみますと、半年の間に五千円値上がりしているのです。二万五千円のもの三万円に上がっている。こういうような値上りというものが現状においては行なわれておるといふことを私が悪いとか申しませんけれども、ともかくこういうふうにはばねばね値上がりしている。しかも計画局長の話によりますと、四十一年から四十二年に大都市のドーナツ圏内におきましては二一%も値上がりをした、こういうようなことを聞きますと、実は日本の経済のインフレーションの最大のものがこれじゃないか、こういう気がいたすのであります。

先ほども不動産取得税につきましてお伺いいたしました、不動産取得税が昭和三十五年には百三十七億であったのが、現在では、四十二年の決算ですと、六百二十四億円になっている。ところが、その土地分はどれくらいかといいますと、お

伺いするところによると、六千万前後だ、こういうのです。

○山下説明員 昭和四十二年の不動産取得税のうち土地にかかる分の税額から逆算をいたしますと、昭和四十二年の土地にかかる不動産取得税の対象になりました課税標準額は、御指摘のとおり五千九百六十億、約六千億になるわけでございます。

○井上普委員 課税標準額なんですね。しかし、大臣、いま土地を買ってその上へ家を建てるというときには、土地の値段のほうが高よりも高いのが実情じゃないですか。ところが、課税標準額が六千万円しかかかっていない。(六千億だぞ)と呼ぶ者あり) そうすると、六千億ということになると、二十四億分しかかかっていないのです。

○山下説明員 昭和四十二年の不動産取得税の決算額が五百二億でございますが、この中には滞納繰り越し分が含まれておりますので、現年分だけで申しますと四百九十七億でございます。このうち、土地にかかる部分が百七十九億でございます。この百七十九億のうち、税率の三%で割り返しますと、五千九百六十億円が土地にかかる不動産取得税の対象になった課税標準額ということになります。

○井上普委員 とにかくも、不動産取得税というものが、土地分として六百億円、こう言われておるのですけれども、これだけでは、標準価格が——間違っていたら言ってください。標準価格が非常に低いというところからいたしまして、大きいインフレーションにならざるを得ないと思うのです。と申しますのは、日本の企業というのは借金で設備投資をやっておくことは、御存じのとおりです。自己資金としては、大体設備投資その他に要する金の三割ぐらいいしか持っていない。あと七割は銀行からの借り入れ金で行なっておるというのが実態であります。しかも、長期のものは多くの場合土地建物を担保にいたしております。もちろん、大企業でございましたらば、

信用が優先するとか、あるいは在庫品が優先するとかいふような考え方もありますけれども、設備投資などという長期のものを考えたら、大体土地を担保にいたしております。これは八割にしても富士にしましても、含み資産というのは大体土地にしています。そうすると、八割あたりで一千億ないし二千億近い付保力を持っているといわれておりますが、これはほとんど土地ということに相なっております。ところで、土地がどんどん値上がりすることによりまして担保力が増大する、担保力が増大するからして借り入れ金額がこれまた増大して、これがいままで借りているものでございまして、第二の担保に入れてくれとか第三の担保に入れてくれとかいふ形で、普通銀行の信用貸しというものの背景には不動産担保というものが非常に大きな要因になっておると思うのですが、経済企画庁、どうでございますか。

○伊藤説明員 企業が設備投資をいたします場合に、土地と機械設備施設、両方につきまして担保に入れて金を借りておるといふのが事実でございます。土地の値上がりというように、企業が資金を調達する場合に非常に容易になるという要因を持っていることは事実でございます。金融全体といたしましては、全体の資金流通量を別個の立場から大蔵省あるいは日銀等が判断してきめるといふような形になっております。

○井上普委員 あなたはそうおっしゃいます。が、ともかく、土地が担保になっておることが非常に多いのです。企業あるいは個人におきまして、ほとんどと言っていいでしょう。しかも、それがどんどん値上がりするから、担保力が増大してくる、増大してくるから銀行がそれに対して貸し付けを行なう、こういうのが実態でなからうかと思うのです。

そこで、大蔵省から出ております統計を見ますと、昭和三十五年に現金通貨は一兆一千億円だったのです。そしてまた、預金通貨は三兆一千億だった。ところが、四十一年末におきまして

は、現金通貨のほうは二倍ちょっとでございます。二億六千万円程度になった。ところが、預金通貨というものは三倍になって、九兆二千億になっておるのです。これと土地の値上りの比率と比べました場合、三十五年と現在とですと、土地の値上がり、及び先ほど申されました固定資産税等々を考えますと、土地のほうが一割の非常に先行しておる形になっておると思うのですが、どうでございますか。

○伊藤説明員 土地の価格と消費者物価との関係、インフレーションというように、消費者物価との関係というように、御参考までに申し上げますと、人口五万以上の都市におきまして——土地ということでは実は統計をとっておりませんので、地代家賃というようにおこなっておりますので、その辺はちょっと御了承願いたいと思ひますが、地代家賃というようになっています。大体約三%くらいの上昇になっております。物価上昇よりも地代家賃のほうが上回っております。このことは事実のようでございます。大体いまのところは、物価上昇に対する寄与率が四%から五%くらいになっておるといふことが言えると思ひます。

○井上普委員 あなたの言ふ地代とか地代といううなものは、私は対象にならないと思ひます。これはあくまでも土地の値上がりというもので、通貨インフレーション、通貨膨張、こういうものが大きい要因になってくる。それで、銀行が担保に持って手形を出すという場合には、これは日銀に行つてまた再割引引きが行なわれる。それがすなわち通貨の増大になってくるし、銀行信用というものが膨張してくる。ところが、普通商品でございますと、生産費があるから、商品売って金を手にいたしましたとしても、その中から原価を支払わなければなりません。ところが、土地の取引は、その原価というものは、生産費というものを支払う必要がない。すなわち、原価に当たるものと売価との間に大きい開きがある場合は出てくる。それがいわゆる銀行預金の形になってくるし、また流

土地の売買の一〇%を徴収するのみで、これでも土地税制は終わりとしようという現在の政府の考え方は、非常になまぬるい。むしろ建設省が——坪川大臣、あなたは、国務大臣として去年の九月閣議で決定した土地政策、あの方向になぜもう少し力をお入れになりませんか。この地価公示制度、これをきめきめと、おそらく、一般の取引価格、もしくは公共用地の取得の場合に、標準地点における標準価格、これが最低になりますよ。これが、標準じゃなくて、最低価格になって取引が行なわれる可能性があると思う。どうでございますか、坪川さん、国務大臣として、建設大臣として。

○坪川国務大臣 井上委員御指摘になりましたごとく、いまの都市計画の推進あるいは住宅政策の推進において最も優先するものは土地問題であり、地価問題である、私はその方針のもとにこの問題についてあらゆる面から取り組んでおるようなわけでございます。したがって、土地、住宅等に対する根幹をなす地価対策につきましては、政府といたしまして、昨年の閣僚協議会で決定いたしました線に對しまして、それぞれ方向を打ち出しながら、行政上、予算上、手を尽くしておるのでございます。いま御審議を願っております地価公示制度につきまして、さきも申し上げましたごとく、すべてがこれによって解決するというようなことは——私は十分期待はいたしておりますけれども、これが万能薬として、即効薬としての機能を果たすものではない、あるいはすべてが解決されるものではないという考え方で、決して安易な気持ちでいるようなわけではございませんから、私はやはりこれにつきましてはあらゆる総合計画を打ち出さなければならぬ。御承知のとおり、この間参りましたロンドン大学のロブソン教授も指摘したごとく、日本の地価、土地問題がいまの東京あるいは過密都市の一番の問題点であるという、非常に示唆に富んだ、含みを持ったことを言われて日本を離れていかれましたあの新聞記事を読むにつけても、私はほんとうに

この地価問題に對しては真剣に取り組んでいきたい。佐藤内閣政府といたしましても、その観点から鋭意努力もいたしておるような次第であります。

その一環の措置といたしまして、御承知のとおり、先ほどからお話のあった都市計画法の五月よりの施行に伴うところの仕事をいたしますとともに、いま参議院で御審議を願ひ、間もなく当委員会において御審議をわすれなければならぬ都市再開発法の制定によりまして、土地と建物と、そして住宅等、いわゆる横の面でなくして、上下の面において立体化したしました総合施策によって、土地と建物と住宅とを一体化した方向の立法措置を講じたのも、このような考えからであります。

また、私といたしましては、公有地あるいは国有地の活用、これに對しましてやはり大きな一つの期待するものを持つてでございます。御承知のとおり、過般私が直接筑波に参りまして見てまいりましたのは、結局、頭脳都市としての首都圏開発の意味からの学園都市の建設という大目標はもちろんでございますけれども、その裏を返すならば、三十六機関に及ぶ政府機関の移転に伴つて、東京都内の中心地にあるところのこれらの土地をどう活用していくかという、大きな一つの裏を返した問題に非常な期待を持つておる考え方から、筑波学園都市への移転計画について、建設省として私は閣議で二度も発言をいたしまして、そしてこの問題に取り組むたいという意欲から、ああした措置を講じた気持ちもここにあるような次第であります。

また、いま御指摘になりました税制上の問題、土地税制に關連する問題といたしましては、今度の個人譲渡に對するところの分離課税及び短期のあの措置を講じたことは、かなり抜本的な税制対策の一環であつたと私は思います。ただいま計画局長が申しましたごとく、空閑地税の問題等も、建設省といたしましてもいま非常にこれらの問題に取り組ましまして、大蔵省と十分協議をいたしま

して、前向きな姿勢でこの空閑地税にも取り組みたい。予算委員会において福田大蔵大臣が述べましたごとく、大蔵大臣も、空閑地税の必要性といいますが、その創設の重要性については共鳴を持つが、技術上においてなかなか至難な問題があるもので、それを目下検討中だと答えられましたごとく、いま計画局長が申しましたごとく、そうした税制の面からも今後前向きな姿勢で十分取り組みながら、土地税制に對するところの刷新的な方策を進めてまいりたい。

いろいろとございますが、建設省及び佐藤政府といたしましては、鋭意、いわゆる土地問題、地価問題に對してひとつ積極的に打ち出したい。その大きな分野として、いま御審議を願つておる公示制度を制定いたしました気持ちもここにあることを、ひとつ賢明な井上委員よく御理解いただけるであらうと思つております。

○井上(普)委員 私も、地価公示制度というものが地価抑制の大きな武器であるとは絶対考えません。二階から目録のごとき役割割りか果たさないというのです。先ほども申しましたように、全国で九百七十地点でしよう。そしてその標準地点における標準価格というものが取引の最低価格になることがいまから予想せられる。そうしますと、うっかりすると、むしろこれは土地の高騰に拍車をかける結果に相なりはせぬかという懸念すらあるのです。さらにまた、あなたは、あらゆる方法を土地の抑制に對して講じたい、こうおっしゃいますが、あらゆる方法というは何ですか。政府はやつてはせぬじゃないですか。今度の土地税制の分離課税を見ましても二年間は一〇%、その後二年間は一〇%上げて二〇%にするのでしよう。しかし、いまの土地の値段の上昇からしますと、先ほども計画局長が言われたように、一年間で二一%ドーナツ圏においては上がつているのですよ。土地を買い占め投機の対象にしたら、これほどいいものはありませんよ、二年間で四〇%前後上がるのですから。しかも、都市計画法が制定せられて市街化区域に指定されますと、まだまだ

値上がりが見込まれるのです。そのときに、二〇%ぐらいの税金でこれが押えられることは、私どもには考えられないのです。

さらにはまた、科学技術庁が出ております「土地形成の理論、メカニズム」というのを見ますと、政府の施策全体、あらゆること一つ一つが土地の高騰を來たしておる原因だという結論にたゞざるを得ないので。私もまた、この地価の高騰が概算で西欧諸国の三倍近くなつておる、ここにひとつの大きな原因——住宅問題もありますし、インフレを來たさせる状況が出てくると思ひます。

ここで私どもの言いたいののは、先般私どもが出しました宅地の管理制度という方法も、これでは住宅に困るということが一つ、現在の日本のインフレの最大の要素であるところのこの土地高騰を押えるがために実は出したわけなんです。また、土地というものは民族に与えられたものであるという考え方からやつたわけなんです。

ここで空閑地税ばかりをあなたはおっしゃいますが、開発税をひとつお考えになつたらどうです。税金で道路をつくる、あるいはまた、税金で港灣をつくる、税金で住宅をつくつたら、その付近の土地が一発にばつと上がる、こんな不合理な世の中がありませんか。開発税というのは、イギリスにおいても、幾多の変遷はありますが、いま現在やつておるじやありませんか。開発税というものをひとつ積極的に取り入れる必要があると思うのですが、大臣、どうでございますか。

○坪川国務大臣 決しておこたばを返すような意味で申し上げるのじやございませんが、この御審議を願つて地価公示制度の問題が、単なる目録程度のものであるとは私は考えておりません。御承知のとおり、地価公示制度を設けようということは、昭和三十三年に与野党一致して地価制度をとるべきであるという決議をされましたときは、野党さんも与党も、まことに重要であるという趣旨のもとにそれぞれ賛成され、そして決議されたので、その当時、こういうようなものは目録

だが、しかたがないからやれとおっしゃらなかったことは、御記憶におありだろうと思ひます。そういうような意味で、私はこの公示制度についてはかなり期待をしておるということである。万能薬とは申しません。しかし、大きな役割りを果たしてくれるものと、大きく期待をいたしておることだけはひとつ御理解願ひたいと思ひます。

次の、いわゆる開発税の問題、これもやはり土地税制に関連する重要な問題でもあります。これらにつきましても、やはり空閑地税とともに私は前向きな姿勢で検討を加えつつあるということ、建設省の方針を御理解願ひたいと思うのでございます。

それから、先ほどおっしゃった、また、公営住宅法案のときにもお述べになりましたごとく、いわゆる土地管理法の問題、これは社会党さんの主義、政策からいってのお立場からいろいろとお述べになるお気持ちもよく理解いたします。また、すべてを否定はいたしませんけれども、政府といたしましては、直ちに管理法を適用するというような考えは——いま検討は加えるべき大きな問題ではありますけれども、政府は、これに関しましては、いまお述べになりましたことに對して私は直ちに賛成でございますというお答えはいたしかねることだけは御賢察願ひたい、こう思うのでございます。

○井上(普)委員 三十九年に衆議院において決議しましたときには、たくさんの方の一つとして地価公示制度があつたはずで、たくさんの方の項目は実施せずに、地価公示制度だけを引っぱり出しておるじゃございませんか。

いろいろと申し上げたいことがございますけれども、税制の問題にいたしましても、これも政府機関の審議会等々が出しておるのです。地価安定には問題は出尽くした、これをやらぬ政府に責任がある、もうやらなければならないのは、政府に具体的にこれをやるかどうかという問題だけだということ、保利さんが大臣になられましたときに、審議会をつくったときに、異口同音に言わ

れたそうですね。ところが、ことしになって出てきましたものは、税制における分離課税。これもあまり役に立たない。いままでは少しは前進したけれども、あまり役に立たない。といひますのは、二年間に税金として取り上げるのが一〇%です。二年間に四〇%上がるのです。大体予想されるのです。これは取らねば損だということ、で売り惜しみが行なわれる、買い占めが行なわれるのです。土地が投機の対象になっておることを、われわれはこれを抑えなければならぬと思ふのです。これが一番のガンなんです。

筑波学園都市について、これも河野建設大臣のときにやられて、まだ着工もしてないでしょう。買収法までできた。政府の熱意は、坪川さんになって、あなたは一生懸命やってみよう、進もうというお気持ちはわかりますけれども、これだつて何年たちます。もう七、八年になるでしょう。こんなことで、政府は一体土地については熱意がない、こういうことを私は言わざるを得ないので、開発税にいたしましても、三十七年当時から議論されてゐるのです。それを全然いままで実施せずに、ただ二階から目薬のような地価公示制度を——霞が関ビルの上からかまわかせません。こういうようなことを出してこられましても、いまの時点においては、先ほど申しましたように、取引価格の最低をとにかく公示価格としてきめるといふような結果になりはしないかと私は危惧するのです。ひとつ大臣は、土地問題については——

先ほど申しました住宅問題も大きい問題です。同時にまた、この信用インフレ、通貨インフレの最大の元凶ともいふべき土地価格の高騰、これについてもう少しメスを入れていただいて、土地のほんとうの安定をおはかりになるよう格段の御努力をお願いいたしまして、質問をやめます。

○始閣委員長 吉田之久君

○吉田(公)委員 先ほどから、地価公示法案をめぐりましていろいろな質疑が田村、井上両委員から続けられております。この法案を読めば読むほど、あるいは先ほどからの質疑応答を聞けば聞く

ほど、いかにもたよりない法案であること、というふうな感じがしてならないのです。もちろん、地価の異常な高騰に對して政府も何か考えなければならぬということ、地価をどのようにセツトさせようかという方向に向かつて、確かに建設省はこちらを向いたという感じは、この法案ではいたします。しかし、どうひいき目に見ても、相当積極的に前に踏み出したというふうな感じをわれわれは一向に感ずることができないのです。以下、そういう問題につきましてばらく御質問をいたしたいと思ひます。

特にわれわれ民社党のほうでは、土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律案というのをかねて提出いたしております、きわめて積極的な法案をいまこそ政府はわれわれ各党と力を合せて国民の前に提示すべきではないかという非常に強い希望を持てゐるわけなんですけれども、それらとも関連しながら少し意見を申し述べ、質問をさしていただきたいと思います。

そこで、まずこの法案を審議するにあつて、われわれが一番考えなければならない問題は、はたして客観的に科学的に土地の値段というものは正しく評価できるかどうか。先ほど来政府の説明を聞いておきますと、近傍地の実勢単価を見て、それをいろいろ勘案し、修正して、そうしてこの辺だろうという数字を鑑定士の人たちにきめてもらおう、こういう仕組みだと思ふのです。結局、私どもの常識から考えれば、それは現にあるがままの土地の価格、そういうものを材料として、そして足りたり引いたり、割ったりして、いわば算術をやるにすぎないのではないかと。とすれば、はたしてそれが正しい土地の値段なんだろうかどうかという気がしてならないわけなんです。この点、今度の地価公示法案によつてほんとうの正当な土地の価格というものが出せられるという自信をどの程度建設省としてはお持ちになつてゐるのかという点を——先ほど来の委員の方々もいろいろ御質問になりましたけれども、あらためて私はその点をお伺ひしたいと思ふので

す。具体的に市場資料比較法、収益還元法、復成式評価法というふうな三つの手法を柱としてこの地価の価格を算定していくのだというふうに言われておりますけれども、その辺、だれにでもわかるようにひとつ御答弁をいただきたいと思ひます。

○川島(博)政府委員 私鑑定評価の専門家ではございませんが、あまりうまい説明にならないかも知れませんが、不動産の鑑定評価という実務は、この売買あるいは賃貸等の流通面、あるいは金融機関から融資をする際の担保物件の調査というふうな形で行なわれておつたわけでございますが、最近、昭和三十八年に鑑定評価に関する法律が制定されて、この鑑定士という資格制度が確立いたしました。この鑑定士の技術につきましても業界並びに建設省の間で非常に検討が行なわれまして、現在業界における鑑定士の技術的な基準とも申すべき鑑定評価基準というものが確立したことは、先ほど御説明申し上げたとおりでございます。この鑑定評価基準は、実は一〇〇%完全ではないわけでございますけれども、現在、この地価公示法案を提出する機会に、あらためて従前の鑑定評価基準についても少し手を入れる必要があるということ、ただいま住宅地審議会に諮問いたしまして、この鑑定評価基準の改定について御意見を伺つてゐる最中でございます。

近く答申になると思ひますが、この基準を受けまして、第四条にございますように、建設省令で標準地についての鑑定評価の基準を詳細定めたいと思つております。その際に、正常な価格への接近の方法をいたしまして、いろいろ方法はあるわけでございますが、この柱となるのは、何といつても、物件そのものの市場性、収益性、費用性、こういう三側面からアプローチすることを基本とすべきだ。これは不動産の鑑定評価の各国を通ずる基本ルールでございますので、したがつて、そのことを法律上明記する必要があるというところから市場資料比較法あるいは収益還元法、復成式評価法、この三つの方式を必ず参酌して評価をしな

ければならぬという原則をうたったわけでございます。

○吉田(二)委員 この復成式評価法というのはどういうやり方ですか。

○川島(博)政府委員 この復成式評価法というのは、四条にも書いてございますように、同等の効用を有する土地の造成に要する費用でございます。つまり、同品質、等級の土地を新しくつくり出すといたしました場合にはどの程度の費用がかかるだろうかという費用を推定いたしまして、その費用を出す作業、これを復成式評価法といっているわけでございます。

○吉田(二)委員 第四条で、「近傍類地の取引価格から算定される推定の価格」、これがいわゆる市場資料比較法ですか。それから、いまおっしゃったのは、「同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額」、これが復成式評価法。よく似たものの例という意味なんですね。そうすると、収益還元法というのはどこに書いてあるんですか。「近傍類地の地代等から算定される推定の価格」、これですか。地代から推定される価格が収益ということになるのですか。

○川島(博)政府委員 さようでございます。「近傍類地の地代等から算定される推定の価格」、つまり、地代から資本価格を還元いたしまして、元本がどの程度の価格を持っておるだろうかということの評価しまして推定価格を算定する、これが収益還元法でございます。

○吉田(二)委員 課長にお聞きしますが、この三つの方法は、通常の場合大体非常に似通った数字になるのか、それとも、どの方式でいくほうが必ず上の価格を示すのであるか。その開きは千差万別でしょうか、何かそういう法則めいたものはないのですか。

○大河内説明員 現在の鑑定基準の運用の状況を見ますと、収益還元法が若干下回る傾向がございますが、これは収益還元法を含めまして鑑定基準全体につきまして改定作業中でございます。それは、収益還元の場合の資本還元の方法の中に

収益の見方が非常に限定的であるというところから、若干そういうふうな偏を生ずる傾向がございます。これは現在審議会の基準の起草委員会でもって検討中でございますが、いわゆる収益の見方、範囲等の取り方等によりまして、均衡のとれた価格のアプローチができるのではないかと、こういうふうに期待しております。もともとこの三者は一致すべきものであろうというふうに観念されております。理論上はそういうふうに考えられております。

○吉田(二)委員 その三つの方式をかりにA、B、Cとして、そのA、B、Cを足して三で割るのか、あるいはそのうちのどれかに少しウェイトを持たすのか、あるいはそういうふうに数字を算定したあとで、高度の勘によるプラスアルファないしはマイナスアルファをつけるのか、こういう問題。

いま一つは、大体三人くらいで鑑定するわけでしょう。二人以上、まず三人でやる。三人がこういう方法でやれば、大体同じ、あまり変わらないう方法で出たのではないと思われけれども、それら三人の答えがそれぞれ違った場合に、それはどのように調整するのか、これもただ足して三で割るのか、そのところをどの辺まで考えておられますか。

○大河内説明員 まず第一点の、理論上の開差の問題でございますが、これは理論的に、先ほど一番最後に申し上げましたように、一致すべきものの、客観価値に当然その三つの側面から到達すべきものというふうに観念いたしておるわけでございます。ただ、現実の問題として、いままでの実績を見ますと、理論的にはそうであるにもかかわらず、実績上は収益還元法が若干下回る場合があります。しかしながら、これは土地柄その他によりまして必ずしも同一じゃございませんで、それぞれの実績上の偏差も、土地柄その他によって逆のほうに出てくる場合もございます。そういう問題を含めまして、鑑定上の開差の問題でございますけれども、これはやはり理論的には資料を

まんべんなく採取いたしまして、その資料の数あるいは資料の質その他が、偏在と申しますか、中身が片寄ることなく、理論的なものに合致した形で採取された場合には、最も適正な価格として算定し得るものになるわけでございますけれども、実際上の問題としましては、資料の採取、調査その他で若干の誤差、隔たり等がありますので、個人差——と申しますよりは、個々の調査のしかたにかんよってそういう差が生じるという場合はあり得ます。しかしながら、最近、こういう調査そのものにつきましての理論的な検討、いわゆる経験等を重ねられまして、鑑定士の行ないます鑑定評価の開差は非常に縮まっておるのが現状でございます。

○吉田(二)委員 この法案の目的のところに、そのようにして算定してオーソライズした価格を今後一般の土地の取引価格に対して与える指標にしようという表現を使っておりますね。指標ということばは、非常に抽象的なことばで、あまりなじまないですね。

そこで今度は、皆さん方が出された「地価公示制度について」、昭和四十四年二月に出しておられるこのテキストによりますと、土地の適正な価格を決定して、それによって「公示された価格は、一般の土地取引価格の目安となる」というふうに書いてございます。大臣、この目安ということば、これは非常に通俗的なことばではないのです。しかし、これほどあいまいなことばはないのです。目安といったら何だということ、目安は目安だ。どの辺まで確かにセットした権威のある数字なのかどうなのか、ばくとした、非常にあいまいなことばなんです。目安というものはこういう法律の説明の中で使って適当だとお考えになりますかどうか。地価の抑制をはかろう、地価をこの辺で何とかフィックスしようといっているときに、こうして計算した数字はこれからどこまでの目安でございます、こういうふうなまことに勇ましくない表現でこれから向こうを向いて走れると大臣はお考えになりますか。

○坪川国務大臣 土地を求める者、与える者、いわゆる需要供給の両者の人間的な心理状況から考えますならば、なるべく高く売りたい、なるべく安く買いたいというような気持ちで、しかも買う人、与える人は、特殊な動機あるいは特殊な事情というふうなものもあるかと私は思うのでございます。そう考えますと、その心底には、ある不安といえますか、ある一つのこれに対する心理的な気持ちというものがかなり動いておる、動揺するものである、これは人間の常識といえますか、人間の本能として当然だと私は思うのでございます。そうしますと、私は、政治の力といえますか、この法律的措施を講じたことによつて、一つの信憑性、信頼度あるいは信頼度、安心度というものが大きくプラスしてくる、こういうことを思うのでございます。そうすると、そこに一つの指標あるいは目安、大体この土地はこれだけの値段、この土地はこれだけの事情だからこれだけ高いんだなというふうな一つの基準、あらゆる基準を踏まえて一つの落ちついた安心感が出てくる、これを私は非常に期待もいたし、これが本法の想定いたしました一つの目標に相なりますので、そこにいわゆる心理的な動機からくるこの地価が高騰するというようなものはかなり抑制できるということも期待できるということでございます。で、非常にばく然としたような目安でありあるいは指標ではございますけれども、落ちついた一つの的確に近いまでの標準としてこれは期待できる、私はこう感じておる次第であります。

○吉田(二)委員 だから、その大臣のおっしゃっている気持ちと、そういう信頼性のあるものであるとする気持ちと、使われている用語というものが私はかみ合っていないと思うのです。局長、目安ということばは、法的にはどういう意味を持っていますか。どのように使われるのですか。

○川島(博)政府委員 目安というのは俗語でございますが、したがって、そういうことばを法律では使わないで、指標ということばに置きかえてご

ざいます。指標とは、私はここで英語などは使いたくないのですが、ガイドポストという英語がございますが、これが一番内容を示しているものと思っております。

○吉田(之)委員 ガイドポストなら、やわかるような氣もします。目安ということばは、私は非常にくふうされようとしている努力はわかりますけれども、日本語として、観念というものの、基準というものをあいまいにすることばのように受け取っているのです。こういう地価公示法案の説明用語の中に、法律用語でもないことばで、しかも最もばく然と、何だかこの辺が目安そうだという程度の、權威のない表現を使われるということは、やはり問題がある。しかし、いまお話しのとおり、実は賢明なる官僚の皆さん方は、これは目安程度にしかならないということを初めから十分御承知なんで、言わずもがなの表現が出たのじゃないかというふうな氣がするのです。

そこで、大臣にお尋ねしたいのですが、目安と称する地価の数字、これを今度は実際にどのような効果あらしめるか、どのように実際の取引の中で効用、効力を發揮させていくかという問題が、この法案の一番大きな問題だと思ふのです。公共用地取得の場合には、この法案の表現を見ますと、「公示価格を規準としなければならない。」あるいは「公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。」というふうなことを第九條、第十條に使っておられます。こうして出てくる公示された地価というのは、公共用地の取得の場合あるいは土地収用の場合に考慮する程度の数字なんです。かういふものですか。

○坪川國務大臣 いま吉田委員が御指摘になりました目安と、法律上の用語としての指標、この指標に私は一つの大きなウェイトを置き、これが本法の一つの最終の終着目標というふうな期待をいたしておりますので、公共事業体の一つの標準価格、また個人の一つの目標といえますか、参考というよりかっと強い効果を、個人の場合にも、

また公共体におきましても持ちたい、こう思っておるような次第であります。

○吉田(之)委員 大臣、持ちたいでは、全然死んだ法律になるのです。いやしくも公共用地の取得に関する限りは、こうして設定された地価、いわゆるマル公の値段ですね、断じてこれ以上にも以下にも買わないというほど權威ある態度で臨もうとするのかしないのか、この辺がはっきりしなければ、審議できないです。

○坪川國務大臣 非常に大事な問題でありまして、願望ではなくて、かくあるべきである、こういう点で私はこれを解釈いたし、当然の措置を講じたいと思っております。

○吉田(之)委員 そこで、民間の売買の場合は別として、地方公共団体等が用地を取得しようとする場合に、これからは、公示された地価で、初めからかけ引きも何もなしに正政法で押していかにすることに私はなるだろうと思ふのです。局長そうでしょう。

○川島(博)政府委員 民間の取引の場合にはあくまでガイドポストにとどまるわけでございますが、八條、九條、十條に書いてございますように、不動産鑑定士が鑑定評価する場合、公共用地を取得する場合、それから収用委員会が裁決価格をきめる場合、いずれも公示価格によって拘束されるわけでございます。ただ第十條だけが、「公示価格を規準としなければならない。」という書き方でなくて、「公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。」何か奥歯にもののはさまったような間接的な表現をとっておりますが、なぜ十條だけが、考慮という形で、何やらわけのわからぬ表現になっているかと申しますと、本質的に十條で価格をきめるのは、行政機関ではありませんが、裁判所と同じ公正と權威と独立性を持った、いわば準司法的な機関でございます。収用委員会が最終的に収用地の価格をきめるということでございます。したがって、土地鑑定委員会が同じ行政機関として独立の権限を持つてきめる公示価格ではございすけれど

も、この公示価格に一〇〇%拘束されるということになりますと、土地鑑定委員会よりむしろ司法的機関たる性格の強い収用委員会が土地鑑定委員会に全く拘束されてしまふ、独立性を失うということになりますので、これは法制局、法務省とも十分協議いたしましたところ、この収用委員会には裁判所と同じ性格を持つておるのであるから、それが最終的な判断をできなくするような法律構成は適當でないということで、第十條に限って「考慮しなければならない。」しかし、現実におきましては、この公示価格は、相当な手続を経て、權威ある信頼性のある価格として公示されるわけでございますから、表現は考慮でございまして、収用委員会としては相当程度尊重することは間違いないからう、したがって、表現は考慮でありまして、八條、九條と同じような形で實際は運用されて、非常にうまくまいるのではなからうかと私は考えております。

○吉田(之)委員 いまの局長の御説明で、九條、十條に関する限りは非常に明快によくわかりました。要するに、準司法的機関である収用委員会という立場をそんたくして、一応表現としてはこういう表現に変えてある。しかし、實際おそろく、この公示価格というものは、収用委員会等の結論に従つても、その結果は大幅にくずれることはあり得ないであろうと、こういう強い自信と決意をもつてつくられた法律なのだというふうになれわれは了解いたします。だとするならば、大臣、これは公的機関が土地を取得しようとする場合に關しては、この公示価格というものは、いわば、相当価格の統制をしようという強い態度のものであるというふうな判断していいと思ふのです。価格をきめてしまふのです。うんもすうも言わせない。きまつた以上は、それ以下にも買いたたかなの事情のごときはそれを變更する材料にはならないであらうというふうな考えていいのですか。

○坪川國務大臣 私は、この法的措置を講じましたことは、この法律によって、いま吉田委員が御

指摘になったごとく、いわゆる統制をしくというねらいでなくして、やはり一つの基準を示すというところに期待をするものでありまして、これによつていわゆる統制されたものである、法的に限定されたものであるというところまで解釈はいたすべきでない、私はこう考えております。

○吉田(之)委員 じゃ、具体的にお聞きします。大体土地の値段をきめて土地を賣おうとする場合には、これは買おうとする側と賣おうとする側とが全く主観的ななぶつかり合ひをしているわけなんです。そこで、鑑定士なるものがあつて、やや客観的な資料というものを提供しておるといのが今日の事態です。しかし、今度はそれ以上にもっと權威ある公示価格というもの、とりあえず全国千十カ所ほどに設定される。やはりこれはだんだんとさらに数を増していくであらう、こういうことですね。いままでは、土地の賣買の場合には、まあ両方から近づいてきて、ある程度距離が近づいたところで微妙なかけ引きや配慮が行なわれて、そして、少しはつらいけれどももう少し奮発しようとか、うまくいったかなというふうなことで、公的機関といえども土地を取得してこられたというのが、私は常識だろうと思ふのです。いまの大臣の御説明でしたら、あくまでもその指標である、ガイドポスト的なものである、これは断じて地価を統制するといふほどのものではないんだ、そういうあいまいなことで臨んだ場合には、やはり賣る側から見れば、一応マル公はきまつたらしいけれども、それは交渉のしかたによつて多少は違ふんだよというふうな期待いたしますね。するのが当然だと思ふのです。どうしますか。

○坪川國務大臣 御説明申し上げるまでもなく、私の法的の大きなねらいは、投機的な取引といういままでの矛盾といえますか、これを避けるということとを本法の大きなねらいにいたしておることとで御承知いただけるのではないかと思ひます。

○吉田(之)委員 投機的な取引は現にどんどん行

なわれていきますし、今後も行なわれるでしょう。ただ、こういう高騰する地価を少しでも抑制していくためには、まず政府みずから、あるいは公共団体みずから、みずから取得する土地だけでも公正な値段というものをきめていく、アンパランスがあつてはならない、まず隅より始めなければならぬという意気込みでこの法律をつくっておられるのだ。また、精一ぱい好意的に見て、この法案にはそれ以上の価値はありません。しかも政府みずから、あるいは公共団体が、いや、これはやはり指標でございまして、投機的な売買でなければ若干の考慮はいたさないでもございませんと、こういうことは、くずれかけたら、もう音を立ててくずれてしまふ。昔の終戦直後のやみ時代のマル公と一緒に売ります。張つてあるだけなんです。だれもそのとおり売りも買ひもしない、そういうものに終わってしまうのではないかと私はおそれるのです。いやしくも国家がつくる法律なんです。議院が承認する法律なんです。その辺どうなんでしょうか。

○川島(博)政府委員 一般の取引の場合と公共用地の場合、このねらいの違ひますところは、第一條の目的にもございまして、一般の土地の取引価格に対して指標を与えることを目標としております。また、「公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し」ということをねらいとしております。したがって、ただいま大臣が御答弁申し上げましたように、そのものずばりの価格統制を公共用地についていっているものではございません。しかしながら、いやくも複数の不動産鑑定士を使い、現地調査をした価格に、審査、調整を加えて、七人の土地鑑定委員会が慎重に判定、公示した価格、これを公共用地の買収の場合に事業主体が民間と同じガイドポストとして利用しないという点では、きわめて不十分でございまして、したがって、ここでは、この公示価格を標準としなければならぬということにいたしておるわけ

でございまして、一体この公示された価格を標準とするというのはどういう意味かと申しますと、土地は一物一価、隣の土地はもう公示したものとすでに違うわけではございません。それから位置、形状、品位等によつて違ひますし、また、一カ月あつて買つか、半年あつて買つか、八カ月あつて買つか、その時間の経過によつても値段は変わつてくる。そういった特殊な商品でございまして、公示価格そのものずばりで、一足す一は二式に収用地の価格が自動的にきまるものじゃございませぬ。したがって、当然公示価格を標準といたしまして、これから当該買収地の価格をはじき出す別途の手法が必要になつてくるわけではございません。その場合に、その基本となるものは公示価格である。公示価格を基本としてひつぱり出すということは、各事業主体に課せられた義務でございまして、そういう意味においてここに標準と書いてあるわけではございませんが、ですから、たとえばある地点の公示価格が一万円というふうに公示されるといたしまして、その同じ近傍のある特定のところを公共用地で買う場合に、これは一万円であるはずはないわけでは、まず一万一千円であるか、あるいは九千円であるか、いろいろあるわけではございます。そういうふうに、公示価格というものを標準にして価格を導き出さなければいかぬ。その導き出す方式だけを事業主体に縛っておるわけでありまして、そうやって値段を出ししても、おそらくなかなか収用者の納得を得られない場合もあるかと思ひますが、その場合に、そこで収用者に負けて相手の言い分を払つたのでは、せっかく地価公示制度を実施する意味はありませんから、そこで、公示価格を標準としてはじき出した補償額で話が合わない場合には、これは十条によりまして、収用委員会に持ち出して収用委員会が値段をきめていただきなさい、収用委員会が値段をおきめる場合には「公示価格を標準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならぬ」というところにリンクをいたしまして、全体として地価の安定にこの公共用地がある重要な役

割りを果たすことにしたいという法律構成にいたしておる次第でございまして。
○吉田(之)委員 御答弁非常に懇切丁寧でけっこうなんですけれども、だいぶ時間がおくれていますので、わからぬ点はこちらから聞きまします。なるべく簡潔にひとつお願いしたいと思います。それで、ガイド、結局、案内していくというか、リードしていくというか、何かそんな感じもします。しかし、もう少し権威ある積極的なものでなければならぬような気がしますし、先ほどの御答弁、意図はわかりまします。この辺は私にはまだ釈然としない点が残ります。この辺はむずかしい問題で、今後の運用を見なければならぬと思ひます。しかし、さらにひとつこの法案審議の中でいろいろ最終的な詰めをさせてもらいたいと思ふのです。

そこで私は、せっかくできる法律である以上は、りっぱなものにしておいてもらいたいというふうに感じます。したがって、まず公示価格というものをきめます。それでだんだんふやしていく。しかもそれとそれとを結んで他の売買する場所の値段をきめていくということでは、まずその点選んだだけぐらゐでは、これは全くの気休めにしかたない。実際の具体的な動く土地の値段をきめていくとする場合には、とほうにくれてしまふのではないかと、私は思ふのです。だから、やりかけた以上は、たくさんネットをつくらなければならぬ。このネットの網の目はもちろんこまかいほうがいいと思ふのです。そういう意味で、実際に用意しておられる予算、それから委員会の人員は、問題の大きさと比較して月とスッポン——と言つたら失礼かもしれませんが、あまりにも乏しい予算、少ない人員、はたしてこれで日本のこれからの土地のガイドポスト的な役割りを果たしていくことがで

きるのだろうかというふうな気がいたします。大臣、どうお考えになつておりますか。
○坪川(國務大臣) 御指摘になりました点、私も考へないわけではございませんが、この問題だけに、これらの行政措置を講ずるということに至りますと、いろいろの問題点も出てくるのではないか、こういうような気持ちを持つていただきたいと思います。したがって、テストケースというような安易な気持ちで申し上げるのではございませぬけれども、さつき前段で申し上げました一つの大きな指標となるべき問題を取り扱う意味においては、いまの事業量あるいは事業対象からいいますならば、これでけっこうではなからうか、こう私は思ふわけではございますが、吉田委員が御指摘になりました目標とされるお気持ちの上においては、われわれとしても決して考へないわけではございませぬ。ほかの国などの例を申し上げますならば、御承知のとおり、フランスやあるいはイギリスにおけるところの大蔵省あるいはその他の土地局、あるいは地方公共自治体が土地問題だけの一つの大きなシステムを持つておりますが、日本にほんとうに地価問題を真剣に取り上げる問題としては、あらゆる角度から私は前進的に推し進めてまいりたい、こういうような意欲は持つておりますが、いま直ちに御指摘になりましたようなことは考へてはいたしませんけれども、これからの事業の進め方に並行しながらこれらの問題もやはり十分考へてまいる必要は当然出てき、また、それにかかわる検討を加える段階はぜひ必要だと、こう考へております。

○吉田(之)委員 気持ちとか祈りというふうなものでは問題は解決しないと思ふ。それが解決するくらいなら、学生運動はとくに解決しているはずなんです。非常にすまじい時代ですから。しかもこういう罰則規定のない法律で、土地鑑定委員会の人数は、限られたわずから十八名でしよう。日本じゅうの土地の最初の柱を立てていくという

○川島博 政府委員 この法案の成立後発足する土地鑑定委員会の機構並びに予算等必ずしも十分なものではないことは、御指摘のとおりでございます。ただ私どもは、午前中に大臣からも御答弁がございましたように、地価の高騰の激しい市街化区域、これは新都市計画法では、十万以上の都市について市街化区域を設定する方針でございますが、これがおそらく八千万キロ程度に達するだろう。私どもは、地価公示は、一方キロに一点

的な、協力的な気持ちで言っているのです。だから、皆さん方、自分の用意した法案やいろいろな計画に固執するあまり、何かと弁明にこれつとめて、これでいいのだ、これでいいのだとおっしゃるが、われわれは非常にいやな感じがするのであります。どうして十八名でこんなものがやれるのですか。いま十千カ所だからできるのかもわかりませんよ。将来八千カ所をやるのにこれは何人にするのですか、どの程度の予算にするのですか。その

ら、皆さん方、自分の用意した法案やいろいろな計画に固執するあまり、何かと弁明にこれとめて、これでいいのだ、これでいいのだとおっしゃるが、われわれは非常にいやな感じがするのであります。どうして十八名でこんなものがやれるのですか。いま十カ所だからできるのかもわかりませんよ。将来八カ所をやるのにこれは何人にするのですか、どの程度の予算にするのですか。その専門家たちがやはり全国から集まってくる資料に目を通さなければいけないでしょう。めくら判を押したのでは意味がないでしょう。土地鑑定士だって国家公務員ではないでしょう。業者とどうして結託するかわからぬでしょう。そういう重要な任務を与えるのに、十八人で、これで行っていただけますなんて、私はどうも残念です。皆さん方もっと期待していたでしょう。しかし大蔵省に削られたでしょう。だから、そういう悩みを建設省としてはわれわれと一緒にぶちまけて、しかし残念だけれどもこれでやらなければならぬのだと

そこへ、私は、たとえば初め千なら千の標準地を選んで公示価格を設定する、今度は、たとえばその大臣の場所と私の場所では二つがちゃんときまつておる、この速記者のおられるまん中の場所で公的機関が土地を取得したときの値段は、当然それらの標準地から算定してきまるわけでしょう。このきまつた値段というのは、当然最初のスタンダードになった標準地の価格と全く同じ權威を持つ価格であると私は思う。そうでなければこれは意味がないです。そういうふうにして公的機関が新しい土地を取得して、そのときにつけた値段、買った値段——新たに鑑定士が何もきめなかったほうがきめまいが、調査しようがしまいが、現に公的機関が一応こういう基準に基づいて新しく値段をつけたその価格というものは、私はいわゆると公示価格に準ずる価格として尊重されていいと思うのです。そういう方法によってたくさん点を

打っていくことができるのではないか。しかし私は、それでも建設省が中央において一カ所で日本じゅうの点と値段を打つというようなことは不可能に近いと思うのです。いかに大都市だけを選んでも、大体だんだん広げていっても、それは何十万以上の大都市には値段がきまっているそうなどいうことだけであつて、それは何ら日本じゅうのこの問題を解決することにはなりません。そこでわれわれのほうでは、いわゆるこういう仕事こそ都道府県に協力を求めるべきではないか、國のほうとしては土地評價基準審議会というふうなものをつ

○坪川國務大臣　民社党の御提案になっておる法律案の内容につきまして、私も私なりに勉強を幾らかさせていただいたのでございますが、これを検討させていただいておりますと、大体その目的あるいは目標等についてはおおむね私は一致するものが数多くあることを見出ししているような次第であります。御承知の都道府県知事がいわゆる企画した地について行なう問題、これなどについて、いわゆる中央におけるところの土地鑑定委員会が市街化区域内の標準地についてその価格を公示することとしておられる、こうした点について、もう少し、私たちにおいては解明といいますか、もう少し検討する必要があるのではないかと、こういうような気持ちを持っておるようなわけでございます。

○吉田(吉)委員　だいぶもう早くやめろよという声がありますので、遠慮しておるのですが、能率的に答弁も簡潔でけっこうですから、要点だけお願いしたいと思います。

大臣、私は、こういう土地の価格をどこかで落ちつけていこうとする場合には、幾らこういう数字をつくってみたところで、それだけでは何の効果も發揮しない、やはりこの値段で売らなければ、それ以上高く売ったって何にももうけにならないという裏づけを税制の面でがらんとかまきかなければ、これは全然効果がないと思うのですね。

政府が幾ら値段をきめたって、民間が買う場合には、売るほうだって高いほうがいいのですから、それのほうがか確かにもうかるのですから、どんどん買いたい人があればやはり高く売りつけるだろうと思うのです。ある程度いわゆる公示価格以上は、かりに三割増しで売ろうが、倍で売ろうが、高く売りつけた分だけは全部税金で取られてしまつて、結局は政府がおっしゃるとおりこの公示価格のままで売って、それでいいんだわということにしなければ、これは守れないと思うのです。

われわれは、そういう意味で、そういう土地税制の改革の裏づけなしには土地の価格というものは安定しないであらう、この高騰は抑制できないであらうというふうには、これは信念としてもそう思っているのですけれども、なぜ最初にこういう効力の乏しいような単なる願望やお祈りにすぎないような法案で出されるのか、私はどうもその辺がわからないのですけれども、どういう事情なんでしょうか。

○坪川国務大臣 いま御提示になりましたいわゆる土地関連の税制の問題に取り組むことが優先する問題の第一であるという、民社党さんのこれに対する具体的な案等も、われわれといたしましては検討させていただいて、大きな示唆として私は尊重申し上げたい、こう思うのでございますが、現実の点においてこれらの点にかなりまた至難な点等もありましたものですから、その点に賛同いたしかねた点も御了承願いたい、こう思っております。

○吉田(之)委員 その次に、いままでのような多少自在に値段をつけられる時代から、いわゆる地価公示法ができて土地の価格がセットされる、裁量でどのようにもできるものではないというふうになってまいりますと、やはり土地の取得の場合に、売るほうは売りしづらくなると思うのです。最終的には収用法にかけなければならぬとか、ずいぶんやっかいな問題が出てまいります。こういうことで、これから公共用地の取得に若干暇がかるうとも、あえて受けて立ちます、日本の土地

の値段をどこかで落ちつけるためには建設省としてはそういう方針なんだというくらいのはらくくっておられるのかどうかということをお聞きいたします。

○川島(博)政府委員 公共用地の取得価格が往々にして実勢価格より高い、したがって、政府の公共用地の取得価格が地価上昇の牽引役割りを果たしているというのは、物価安定推進会議におきまします都留委員の御報告にも載っておるところでございます。確かにそういう面もあらうと思ひます。したがって、九条、十条によりまして、公示価格を規準として補償額を決定するというルールを確立することによりまして、先生がたたいまお述べになりましたような効果を建設省としては大いに期待している次第でございます。

○吉田(之)委員 大臣、公共用地の取得の場合に、普通よりは値段は安くとも、そのかわり、その地域全般に対してひとつ開発の面で協力してあげましょう、道路をつけましょう、あるいは集会場をつくってあげましょう、いろいろな別の面でカバーしておいた点があると思うのです。今後とも、やはり公示価格はきまっても民間価格よりはどうかせ低いです。相当不満はあります。したがって、納得させる一つの材料として、いままでどおりとられてきたそういう方法というものはやはりとりとれざるを得ないだろうと私は思うのです。そうすると、これはちよつと理屈をこねているわけですが、公示価格を守れといったって、民間のほうは、いや、政府のほうはそれは公示価格で買えるよ、別のサイドでいろいろ援助、手当てをしてるじゃないか、おいら民間は取引一本なんだ、何ら別の方法はないんだ、だから、おれたちは公示価格より高く買わざるを得ないんだ、だから、おれたちは公示価格は守らなくてもいいんだという考え方がだんだん一般化してこないだろうかという点を心配するのですが、いかがです。

○坪川国務大臣 いま御指摘になりましたとおり、かかる場合においては当然私はとるべきであり、こう思っております。

○吉田(之)委員 何をとるのですか。

○坪川国務大臣 冒頭に御指摘になりましたごとく、これらに対処するところの周辺のいわゆる公共事業に政府が公共事業の推進に援助を与えるかどうかという御質問に対して、私は当然とるべきである、こう考えておるのであります。

○吉田(之)委員 それはそれでいいのですよ。それがいわゆる公共用地を取得する場合の公示価格というものと民間とはやはり別の問題なんだというふうな理屈を生ませる材料にはなると思うのですよ。この辺の説得のしかた、局長、何かお考えがあるのですか。おれたちはこれで買うから、おまえたちもこれで買えといったって、どうせ守らぬだろう、と初めからあきらめておられるのかどうか。

○川島(博)政府委員 確かに、公共事業が行なわれます周辺で関連事業が行なわれる場合がございします。ただ、それは、当該収用地の価格を他の一般の実勢地価よりも安く買うためにそういう事業が行なわれるわけではございません。価格決定と、関連の公共工事が行なわれるということは、全然別の問題でございます。したがって、当該土地をそういう関連工事が行なわれるということが前提になつて安く買うということは、実は違法なわけでございます。公共用地の取得補償に基きまして、正常な取引価格というもので補償しなければならぬということになつておりますから、前とあととは無関係だと私も考えます。

○吉田(之)委員 次に、鑑定士の土地の鑑定の点につきまして、聞いておりますところは、大体作業期間は公示の前の三カ月ぐらいを適當とするは、ほんとうに公示するときには、それはもう色あせたものになるだろう、三カ月ぐらいのスピードでやつてもらわなければならぬということのようです。やはりだんだんこれから標準地を選んでいく場合に、たとえば、何も四月一日が公示の日でなければならぬというふうには私は考えませ

ん。東京は四月一日であつても、名古屋は六月一日でもいいのではないか。その場所場所の日を年に一度はきめておかなければならぬけれども、何も日本じゅうが同じ日でなければ取引できないというわけのものではないという、この辺に、鑑定士の使い方の、より効率的な働いてもらい方というのがあるではないかという点が質問の一つ。

いま一つの質問は、聞いておりますところによりますと、大体一件の調査をして値段をつけてもらうまでに、鑑定士一人に対しては一万五千円ぐらい要するらしいですね。材料も必要でしょうし、日当も計算しなければならぬし、いろいろなものを考えると、大体の相場というのは一人一件一万五千円だそうなんです。ところが、今度政府が予算の中で見ておられるのは、わずかに一人六千円の方です。ずいぶん減つたと思ふんです。それはどいつでも鑑定士というのは喜んでお仕事をしてくださるという自信があるのかどうか。

それからいま一つは、あまりこういう点で決まるといふことは、やはり鑑定士も生活しなければならぬのですから、そうすると、ともすれば、旧来、土地の鑑定をする人たちは、一般のうきで、顧客の側より土地の所有者の側について親切になりやすい。それは片方は不特定の人ですからね。片方は土地を持ってるのですから。これは人情として、全くフィフティ・フィフティのまん中におられるかといつたら、普通ならば、そう完全には中立性は守れない。いままでは何も完全中立でなくつたって、別にそれが特別に權威を持つておつたわけでもないし、それが重要な基準になつたわけでもない。ところが、これから、それが非常に重要な、公的な数字をはき出す人たちとなつてくるわけなんです。だから、こういう人たちの費用弁償というものは、私は、常識的に考へて、値切るべきものではないというふう

に思うのですが、どうですか。

○川島(博)政府委員 第一点の、地価公示の日でございますけれども、これは来年はさしあたり三

午後三時十七分散会

大都市地域並びにその周辺だけを考慮しておりますので、一応、一月一日調査の、四月一日公示というのを考えておりますが、将来これが市街化区域全域にだんだん拡大されてまいりました場合に、必ずしも同じ日に一斉に公示する必要はもたらぬかと思ひます。むしろ、ある程度、地域によって日を変えたいほうが、鑑定士を有効に活用できるので、かえって信頼性の高い公示価格が得られたのではないかと。先生の御意見には全く賛成でございます。

それから次に、報酬の問題でございますが、これも実際私どもは予算の要求段階ではある程度のもを出したのでございますが、残念ながら、大蔵省の査定で一人一件当たり六千円に値切られたのが実情でございます。これは従来の予備調査を五年ばかり続けておりますが、鑑定士協会には非常なサービスを願っておりますが、今回の予算決定にあたりまして、今後地価公示制度がいよいよ発足した場合に引き続いて御協力が得られるかどうかという点の確認を求めたわけでございます。せっかくの国家的な事業でもあるので、この際、非常に安いけれども協力してやろう、こういう協会のほうの御意向でございますので、私どもそれに乗っかる——と言つては語弊がございますが、お願いをしようということにいたしております。

○吉田(之)委員 最後に二点だけ。

一つは、毎年公示価格というものは改定する、こういう方針ですね。わかるのですけれども、われわれは、やはり価格を抑制していく、物価を押えるというためには、何としてもその価格を一時凍結するという方法しか答ええないと思うのです。これは言うべくしてなかなかむずかしいでございます。しかし、年々必ず改定するんだ、それは単なる物価上昇だけではない、その辺の社会的な諸条件の変化というものがそのまま加味されるんだということになりますと、これは売り惜しみの理由を与えることになりませんか。いま売らなくなつたつて、来年になつたつて損はしない、必ず上が

るんだ、今度は政府が必ず責任をもって値段をきめてくださるのだから、押えておくということに思ひつめたにないだろうかということになると思ひます。この辺のところ、いつまでも年々諸情勢に応じてどんどん土地の価格が改定されていくということは、大臣、それでいいんだというふうにお考えになつていただくか、それが一つ。

それからもう一つは、いわゆる公共用地の取得の場合に、公示価格はすべての取得の場合に適用できるのかどうかという点で私どもは少し疑問を感ずるのです。たとえば、道路とか河川とか、そういう用地を取得する場合に、同じ値段で買えるかどうか、いろいろ問題がございます。そういう場合の適用除外という点についてこの法案ではどこにも触れておられないようでございますが、どういふことなんでしょうか。

以上二点をお聞きしたいので、一応きょうの質問を終わらしていただきたいと思ひます。

○坪川国務大臣 民社党さんのお考えの内容、いわゆる凍結の問題については、私どもの政府案としていたしましては考えていないわけでございます。御承知のとおり、われわれといたしましては、当面この方針をとりながら、事態の推移をながめてまいりたいと考えておるわけでございます。それから、いまの第二点につきましては、政府委員をして答弁させます。

○川島(博)政府委員 現実に河川敷用地を買います場合、あるいは市町村道の用地を買います場合、高速道路の用地を買います場合、ある程度格差があることは事実のようでございますが、しかしながら、今回の公示法案による公示価格は、そういう同じ地点の評価が、適用する事業によって違ふというような不合理なことは、当然認めるわけにはまいりません。もっと客観的に価格をきめるわけでございますから、今度公示価格がきまりましたら、河川事業であれ、高速道路であれ、鉄道であれ、みなその価格を規準にしなければならぬことになるのであります。

○吉田(之)委員 特に最後の問題で、そういう考

え方はわかります。だとすれば、それはいわゆる市街化地域にだけ適用される発想では、国民の側から見れば、おかしいと思ふのです。たとえば農村地帯であらうと、あるいは僻地地帯であらうと、新しく川をつくつたり道路をつくつたりする場合に、いままでは、とかく、それは公共のためのものなんだから、そしてみんなが大いにそれを利用するものなんだから、特に格別安く提供してもらいたいというのが、一般の常識になつておりますが、そういうものは、これを契機になつておりまわつて、あらゆる土地の値段というものは、政府がみずから指導してセツトされた以上は、それは用途のいかんを問わず、都市、農村、山村を問わず、同じように買われるべきものである、そういう考え方に従つていいわけですね。大臣、いかがですか。

○川島(博)政府委員 確かに、公共用地の取得価格を全国的に統一をはかることは望ましいこととでございます。そういう観点からいたしますれば、確かに御指摘のように、地価公示制度は、単なる大都市地域だけではなく、全国的に適用することが望ましいと思ひます。しかしながら、当面、私どもは、やはり地価の高騰に悩んでおる大都市及びその近郊における地価の安定をいかにしてはかるかというところから問題点の解決が急がるべきである。全国的にこの地価公示制度を実施するということになりますと、それはたいへんな不動産鑑定士の数と予算を必要といたします。そういうことは当面早急な実現はとも困難でございますし、何はともあれ、当面まづ先に手を打つべきは、大都市及びその近郊における地価の高騰を何とか抑制したいというところに発しておるわけでございますから、当面そういうところに限つて本法を適用することにしたしておる次第でございます。

○吉田(之)委員 質問は一応終わります。

○金丸(信)委員長代理 次回は、来たる十八日委員会を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

建設委員会議録第九号中正誤

へ 段 行 誤

一 二 三 横山利秋君紹介 加藤清二君外一名紹介 正

第一類第十二号

建設委員會議録第十二号

昭和四十四年四月十六日

昭和四十四年四月二十八日印刷

昭和四十四年四月三十日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局