

第六十一回 参議院建設委員会會議録第十八号

昭和四十四年六月十日(火曜日)
午前十時十七分開会

委員の異動

六月五日
鬼丸 勝之君 補欠選任
松永 忠二君 大和 与一君

六月七日
岡 三郎君 補欠選任
松永 忠二君

委員長の異動

六月六日岡三郎君委員長辭任につき、その補欠として大和与一君を議院において委員長に選任した。

出席者は左のとおり。

委員長 大和 与一君
理事 大森 久司君
山内 一郎君
沢田 政治君

委員 上田 稔君
高橋文五郎君
中津井 真君
林田悠紀夫君
柳田桃太郎君
米田 正文君
田中 一君
松永 忠二君
二宮 文造君
宮崎 正義君
高山 恒雄君
春日 正一君

國務大臣 建設大臣 坪川 信三君

政府委員 建設政務次官 渡辺 栄一君
建設大臣官房長 志村 清一君
建設省計画局長 川島 博君

事務局側 常任委員会専門員 中島 博君

説明員 大蔵省理財局国有財産第一課長 上国科 巽君

本日の會議に付した案件
○地価公示法案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(大和与一君) それでは、ただいまから建設委員会を開会いたします。

このたびは委員長の委員長に選任されました大和でございます。たいへんしろとでありまして、微力でございますが、皆さま方の全面的な御協力を賜りまして、委員会の運営を万全を期して、しかも、審議を尽くして、上げるものは上げると、こういう基本的な考え方で委員会の運営をいたしたいと思ひます。どうぞよろしくお願いいたします。(拍手)

○委員長(大和与一君) まず、委員の異動について御報告いたします。

去る六月五日、鬼丸勝之君、松永忠二君が委員を辭任され、その補欠として柳田桃太郎君と私、大和与一が選任されました。また六月七日、岡三郎君が委員を辭任され、その補欠として松永忠二君が選任されました。

○委員長(大和与一君) 前回に引き続き、地価公示法案を議題とし、質疑を行ないます。質疑のある方は、順次御発言を願います。

○春日正一君 最初にこの地価公示制度のねらいですね、そこをはっきり聞かしておいてほしいと思います。何をねらいとするのかということ、それとどういう効果を期待しておるのかということ。

○國務大臣(坪川信三君) 御質疑にお答えするに先立ちまして、一言ごあいさつ申し上げたいと思います。

非常な御協力を御指導をいただきました岡委員長の後任にこのたび大和委員長が当委員長に御榮任になりましたことは、まことにめでたい限りであります。日ごろお寄せいただいております建設行政に対する深い理解とまた、あらゆる立場からの高度なる御指導をいただいております大和委員長におかれましては、今後ともよろしく御指導のほどをこいねがいますとともに、このたびの御榮任に對しまして、建設省をあげて謹んでお祝いを申し上げます。何とぞよろしく御指導を賜わらんことをお願い申し上げます。岡前委員長に對し、深く感謝と敬意の真心をささげまして、ごあいさつを申し上げます。

どうかよろしく願ひいたします。

ただいま春日委員から御指摘になりました地価公示制度に対するところの制度のねらいということにつきましては、提案の理由及びその趣旨におきまして申し上げたとおりでございますけれども、最近の土地あるいは都市開発の現況あるいは住宅政策の現況を見ますときに、その優先すべき問題は、やはり土地問題であり、地価問題であるということを感じたのでございます。

したがって、昭和三十九年に自民党並びに社会党、民社党、当時の各党が一致した姿で地価公

示制度に対する制度の要望決議がなされましたような次第でありますとともに、昨年の十一月閣僚協議会において地価対策に対するところの政府の基本方針を決定いたしました。その中におきましても、御承知のとおりに地価公示制度の制定ということが取りきめられておったわけでございます。私も就任いたしました以来、これらの決議あるいは御要望あるいは政府の決定を踏まえましてこれに取り組みたいと、こう考えまして地価公示制度の制定をいたしまして本院に提案申し上げ、御審議を当委員会においていただいております。うなわけでございます。

地価公示制度によってすべてが速効的に万能業として期待するものではございませんけれども、最近の地価高騰に対するところの抑制策として、また不正な地価、土地取引等に対するところの一つのやはり抑制策といたしまして、また一つの地価に対するところの目安、めどをつけまして、そして一般の地価取引に対するところの限度度の一つの目安にいたしたい、また公共企業体における土地取得に対するところのやはり一つの目安にいたしまして、地価の安定を促進したいというところが、本立法を提案いたしました考え方でありまして、御理解いただきたしたいと思います。

○春日正一君 そうすると、このねらいは地価の高騰を抑えるという意味と、不正な取引といいますが、そういうものを防ぐというふうな意味だといふふうにお聞きしたんですが、そこでこの法案で地価公示制度を設ける目的、第一条で「正常な価格を公示することにより、適正な地価の形成に寄与する」と、こうなっているわけですが、これも、この正常な価格というのは、一体何を基準にして正常というふうに言うのか、そのところですね。

○政府委員(川島博君) お答え申し上げます。一

般の土地取引におきましては、売り手なり買い手なりにそれぞれ特殊な事情や動機がございまして、その結果実際の取引価格が形成されるということになることが多いわけがございまして。したがって、現実の取引価格、これは直ちにこの法律でいう正常な価格、土地の価格として妥当するものではございせん。この法律でいう正常な価格とはどのような売り手、買い手の特殊な事情なりあるいは動機により要素を取り除きまして、一般の正常な原因による要素だけで構成される価格の概念でございまして。したがって、何人にも共通する客観的な交換価値ということになろうかと思ひます。現在不動産鑑定士等は不動産鑑定評価基準にのっとりまして正常な価格を求めておりますが、この不動産鑑定評価基準は不動産の価格に作用する諸要因を分析いたしまして、これに応じた資料を広く収集し、次に復成式評価法、市場資料比較法及び収益還元法、こういう三つの鑑定評価の方式を適用いたしまして、対象不動産の価格を求めることをいたしておるわけがございまして。しかし、この手法は鑑定評価の手法といひましては広く一般的に使われてゐるものでございまして。標準地の鑑定評価及び価格の鑑定につきましても、このような鑑定評価の手法によりまして、正常な鑑定価格を適正に鑑定をするということに相なっております。ごさい。

○春日正一君 そうすると、この正常な価格という場合には、いま言われたように特殊な動機なり事情、そういうものを捨象して客観的にきめるといふ場合でございども、そうすると純粋培養みたいなもので、実際には純粋培養すればこうなるというだけのことになるということなんでしょうか。つまり、特殊な条件というのは、みんな特殊な条件があるわけですね、売り手、買い手の間に。そういうものを捨象してしまつて、そうしてこの地価の決定を客観的にこういう条件できめていくということになりますと、実際の取引とはずいぶん違ったものになつてくるんじゃないか。つまり純粋培養みたいな形で、空気の中に出せばだいたい変化が出てくるというふうなものになるんじゃないか。そうするとそれが客観的ということがどうして言えるのかということですね。

○政府委員(川島博君) 一つのとえで申しますと、日本の地形図をつくります場合に、私どもの国土地理院がまず一等三角点というものをきめて、それを基準点として二等三角点あるいは三等三角点という補助基準点を置いて、それぞれ山の高さなりあるいは何ををはかるわけがございまして。私どもが考えております正常な価格というのは、まさにその一等基準点に当たるわけがございまして。これはたとへば七百メートルなら七百メートルという高さの山に固定をいたしまして、そのまわりの山がそれより三百メートル高いところは千メートル、二百メートル低いところは五百メートル、こういうふうにはかりまして、二等三角点をそれぞれ設置する、こういう仕組みになっておりますが、この地価公示法による公示価格も、まさにそういう考え方で地価算定基準点をまず市街化地域に幾つか設定いたしまして、これはそういった特殊な動機や事情がないということ前提に設定されるわけがございまして、現実の取引におきましては、それぞれ地形、位置、それから品位、品質が違つてございまして、また買い手、売り手にそれぞれ特殊な注文がつくとしてしまつても、それにいろいろ条件を付加されましてそれが八百五十三メートルになったり、あるいは六百五十八メートルになったりするわけがございまして、そういう操作は当然に具体的な取引価格を算定する場合には出てくるわけでありまして、そういう価格を算定する場合にも、本来そういった要素を取り除いた全くこの法律の第二条二項にございまして「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」、これを求めまして、これを基準にしてそういういろいろな操作を加えて具体的な取引価格を、適正な価格をはき出す、こういう仕組みになってゐるわけがございまして。ですからそのものは確かに純粋培養基かわかりませんが、そういうものがあつて初めて具体的な正しい価格というものが、具体的な事例について導き出されることになるのではないかと考えております。

○春日正一君 そうすると、もう少し具体的に聞きますけれども、この正常な価格というものが実勢価格ですね、実際にどの辺がどのくらい相場というふうに言われている、これとどういふ関係を持つてくるのか、この実勢価格と全然無関係にそういうものがきめられるのか、これとの関係の中でそういうものがきめられるのか、実勢価格を離れて純粋に科学的に客観的にきめるといふことが可能かどうかということですね。

○政府委員(川島博君) 御説のように実勢価格と遊離した無関係な状態であれば、これは現実の価格の算定に役立たないわけがございまして。ここで申します公示価格は先ほど御説明申し上げますように、鑑定評価の基準手法として確立をしておりますが、市場資料比較法なり、これは現実の市場における取引事例に着目して価格を求める方式でございまして、それなり、あるいは収益還元法、これは不動産から生み出される収益に着目して価格を求める方式でございまして。この収益還元法なり、あるいは復成式評価法と申しまして、不動産の新規調達に要する費用に着目して価格を求める、こういう鑑定評価の三手法を用ひましてそれぞれその三方面から価格を求めてみる。それと、その三種の価格を使いまして具体的な土地について価格をきめるわけがございまして。公示価格についても全く同じ方式によりまして価格を算出するわけがございまして、それが、それでありまして、まさにこれは実勢価格そのものである。しかし、世上言われております実勢価格、これはまあ実勢価格ということばは、日本語としては非常にあいまいなことばでありますけれども、世上言われているような取引価格、つまり呼び値とかつけ値とかいうことで代表される実勢価格につきましては、これは相当売り手、買い手の無知から非常に不完全な要素が加わ

りまして、ゆがんだ価格がいわゆる呼び値なりつけ値なりとして世上横行する。それに大都市周辺におきましては土地の需給が逼迫が激しいものでございまして、そういう不当なつけ値、呼び値が実勢価格と称して取引される。これが価格の高騰を推し進める権威的な役割りを果たす場合もあるわけがございまして。しかし、正しい意味における一つの経済的な価格というものをこの科学的な方法によつて算定をし、これを公示するということは、正しいやはり経済的な価値がどこにあるかということ、あまりそういうことに専門でない国民の皆さんに十分お知らせすることによつて、地価の鎮静作用に相当大きな効果を及ぼすであらうということで、この法律案を提案した次第でございまして。

○春日正一君 そこでもう少し突っ込んでお聞きしますが、実勢価格が科学的、客観的にきめられるというふうな言ひのすけりども、たとえばいま指標として言われた第一の市場資料比較法、これは近傍類似地の取引価格から推定する、こう言つても、その近傍類似地の取引価格の例をどれにとるかということだ、だいたい違つてきまして。そしてその例をとる場合に、どれを選ぶかということ、鑑定士なり評価委員会なりの主観によつて選ばざるを得ないということになると、客観的にきめるということとは不可能だ。主観によつてそれを選んでくるのだということにならざるを得ないんじゃないですか、これを例にとるかという場合にです。

○政府委員(川島博君) お説のように土地は一筆一筆違つてございまして。つまり土地という財は他の一般の財と異なりまして、それぞれ固定性、個別性等の自然的特性を持っております。したがひまして、不動産鑑定士がこういうた確立された不動産鑑定評価基準を使いまして算定をいたします場合にも、確かにそういういろいろな自然的、社会的あるいは行政的な制約、要素というものが複雑にからみ合つておるこの対象を評価するわけがございまして、算術のように二足す二は

四と、あるいは三かける三は九というふうに、だれが計算しても一銭一厘の違いも出ないというふうなことは、実はあり得ないわけでございます。それぞれ鑑定士の考え方によりまして若干のこれは価格の相違が出てくるのは、これはまあそういった対象不動産の性質からいって、これは避け得られないことだろと思ひます。しかし、従来この鑑定評価制度が昭和三十九年に立法されましたが、それ以前におきます段階におきましては、いわゆる町の不動産屋さんなり、あるいは信託銀行等がそれぞれ依頼を受けてやっておりますが、その当時の評価は、いわゆる専門家と言われる人でありまして、その間にあるいは三割とか、あるいは五割とか、あるいは倍以上の値開きも出るということも実際に間々あったことでございます。これはやはり日本におきましては、不動産の鑑定方式ということとは明治初年以來行なわれておりますけれども、そういったやうな一つの統一基準というものがなかった、また、学問的にもこの鑑定評価理論というものが欧米におけるほど十分研究し尽くされておらなかった、こういう状態に基づくものでございますが、幸いにこの不動産の鑑定評価に関する法律が制定せられましてから、この不動産鑑定士制度、これは非常に公認会計士に並ぶ高い水準の国家試験でございますが、この制度ができてから、やはりいろいろな面でも研究が進みまして、現在ではもとの宅地審議会の答申に基づきまして不動産鑑定評価基準というものも確立しておるわけでございます。こういう状況になってまいりまして、最近日本の不動産鑑定士は、理論及び実地の両面におきまして非常に進歩発展を遂げております。今日では、国家試験に合格した不動産鑑定士が評価した鑑定評価額は、非常に権威のあるものとして利用者に珍重されておるわけでございます。そういう関係から申しまして、私どもはそういった手法を使ってこの地価調査、実地調査を行ない、現地において土地調査を不動産鑑定士に行なわす。これは七人の土地鑑定委員会が集まり審査し、必要によっては調整を

加わえて最終的な公示価格を判定するわけでございますから、これは十分客観性のある、世間を納得せしめ得る、信頼性の高い価格であるというふうに信じている次第でございます。

○春日正一君 だいぶ長い説明だったのですけれども、私が端的に聞いているのは、近傍地地の取引価格から推定をすると言っているけれども、その近傍地地の価格の中にも高いもの低いものもある。どれをとるかということでの推定の結果というものは違ってくるわけだし、そうしてどれをとるかということとは、それは鑑定士なり鑑定委員会なりの主観的な判断によつてきめられるのであって、そこに主観が入らざるを得ない、科学的客観的鑑定というけれども、入らざるを得ないのじゃないかと、そのことを聞いているのですよ。

○政府委員(川島博君) 私も、実はこの鑑定については専門家でもございせんので、あまり十分に御説明ができないのでございすけれども、実際にこの取引事例をどういうところから選択するかということでございますが、この鑑定評価基準によりまして、まず取引事例といたしましては、次の要件を全部備えるものの中から選択をしなければならぬとされておまして、その第一は、近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存在している不動産にかかるとある、これが第一点でございます。第二点は、その取引事情が正常なものであると認められるものであること、または正常なものに補正できるものであること、それから第三番目に、個別的要因の比較が可能なるものである、第四番目に、時点修正をすることが可能なものである、この四つの要件を全部備えたものの中から取引事例としてピックアップいたしまして、それを使って価格をはき出すということになっておるわけでございます。

○春日正一君 その四つの要件を全部備えたものから全部ピックアップして、それを比較してどれをきめるかということになると、やはりそこでどれをきめるかという基準は、主観的にきめられるのじゃないでしょうか。

○政府委員(川島博君) お説のとおりでございます。最終的な判断は、この鑑定士の判断にまかされるわけでございます。したがしまして、法律の鑑定士は最後には自分の良心に従つて誠実に鑑定をするということとを、最後のよりどころとしたしております。人的な信頼が最後のよりどころでございます。

○春日正一君 もう一つの方法ですね、収益還元法というのですか、その場合でもその収益というものをどう見るかということと変わってくるわけでしょう。だからここでも収益が全部同じじゃないんだから、そのどれをとってどう還元してこの地価は幾らというようにきめていくかということになる。そこにも最後に出てくるものは、その人の主観的な判断であるということになるわけじゃないですか。

○政府委員(川島博君) 市場資料比較法で申し上げたと同じようなことになるわけでございますけれども、実際の不動産を扱って現実に利用しているという状態から収益を還元するわけでございますから、その使い方によつては、現実には非常に効率的に使い方をしているところと、非常に合理的に効率よく利用しているところとちろんなるわけでございます。一体その場合に収益還元法によつていわゆる収益還元価格というものを求める場合に、それを具体的に一番悪い使い方をしているその現実の時点ととらまえるか、あるいはその周辺の当然平均的にこの程度の利用をするのが一番普通であるといったものを前提としてはき出す、それによつて価格が相当違ってくるわけでございます。それはイギリスの例を申し上げますが、イギリスの労働党政府が一九四七年に地方都市計画法をつくりまして、そのときに非常に画期的な土地税制を採用したわけでございますが、その場合に土地の価格は何ぞやということとをきめる場合に、それはエクジステイング・ユースト・バリュー、現実に利用している価格、というものを基準にしてはじくべきだ、それをこういうものはいわゆる開発利益として社会に還元するという

思想でこの制度を整備したわけでございますけれども、最近の一九六四年の新しいウィルソン内閣におきましては、エクジステイング・ユースト・バリューという考え方からカレント・ユースト・バリューに変わった。これは将来の開発価値を見込んだ方式ではございせんけれども、そういう具体の最低の利用というものに着目したものでなく、その辺で通常カレントに利用されている利用の程度、この程度までの価格は当然土地の価格として認めるべきであるということとで、そういうふうな考え方が変わってきておりますが、私どもはやはりこのところでいう近傍地地の地代等から算定される推定の価格、収益でございますが、これはカレント・ユースト・バリューこれをもとにして還元価格を出したものが、いわゆるこの収益還元価格であるというふうに考えており、またそれが一番妥当な考え方であるというふうにも考えております。

○春日正一君 きわめてばあつとしたことになるわけですね、現在動いている利用価格ということになると、ついでだからお聞きしておきますと、工業用地とかあるいは商業用地というのは、そこで営業を営むんだから、その具体の土地についてはこれだけの土地でどれほどの利益が上がり、その利率率でもって換算していけばこうなるというふうな計算は出るわけですね。個人の住んでいる住宅地、この利用性とかなんとかいうようなものは、どういふことで評価するのですか。

○政府委員(川島博君) かりに住宅地でございますけれども、家を建ててそれを人に貸している場合には、当然家賃が入るわけでございます。自分の土地に自分の家を持ち住んでおるといふ場合にも、当然それを人に貸したら、その辺の平均としてどの程度の家賃がいただけるだろうかということとは、容易に算定できるわけでございます。したがしまして、自家住宅に自分が居住している場合も、当然その居住によつてみなされる収益というものにははき出すのは可能でございますから、そういうものを前提にして収益還元法によつて価

城の現況によりまして、選ばれる標準化はいろんな地目のものがあるわけでございます。

○春日正一君　どうもそこがはっきりしないのですが、一平方キロの中に一点選ぶのだから、農地になるか宅地になるかわからぬということですが、けれども、やはり造成された宅地ということになるとまただいぶ違ってくると思うんですよ、違った事情があるから。私その点是非常にはっきりとした

ておく必要があると、こう思ってお聞きしておるんですがね。だから小さな一平方キロの中に造成された宅地がわずかしかないというような場合、主として畑地なりたんぼなりが指定されるということがあり得るとしても、たとえば東京の近郊なんかでは相当広い範囲にわたって宅造がやられて

おる。一平方キロの中にそういうものがうんとありますよ。そういう場合、そういうものについて価格の表示をやるのかということなんですわ。

○政府委員(川島博君) たとえば大手の宅地業者が何十ヘクタールにわたって均一的な品質の宅地を造成していく場合があるといたします。その場合には一平方キロに一地点という標準地をとるこ

とは必ずしも必要でないわけでございます。その何十ヘクタールの全体について一つの地点を設定すれば、それで十分公示面格としての能力を果たす

すという場合もあるわけでありませう。またしかし、場合によっては、その土地一平方キロの地点の公示価格では価格の規範たり得ない場合もあると思います。そういう場合には、場合によって二つの一星表示と価格とを必要とする。あるいは

に二分の一程度の表示価格をとる必要もあるかと思ひます。いずれにいたしましても採択された標準地がいかなる現況にあつて、いかなる判定のもとに公示価格が示されたかということは、十分に利用者をたす国民に公示される必要があると思ひます。その観点から云ふべきであることは、二つ、

す。その観点から法律の第六条におきましては「官報で公示しなければならない。」として、「標準地の地積及び形状」、「標準地及びその周辺の土地の利用の現況」、「その他建設省令で定める事項」といたしましては、あるいは接面街路との関係とか駅などへの近いか遠いかの程度までも詳しく表

示をいたしまして、利用者が情報不足のために間違つた価格推定をすることのないように、十分詳細なデータをつけて価格を官報に公示するという道を講じたいと考えております。

○春日正一君 造成された宅地を評価する場合です。その土地の評価というものは、どういうふうにして定められるのか。もと地が幾らという問題もあるでしょう。同時に造成費はどういうふうにしてつかんで評価されるのですか、それを正確につかめますか。

○政府委員(川島博君) 私は専門家ではございませんが、大体関東のどの地方が土質がどうで、工事費がどの程度かかるというところは、相当データがございます。したがって、公示価格と、それから工事費というものが当然これまた一銭一厘違わなく出せるかという、出せないかも知れませんが、おおよそ公示価格の要素として耐える程度のコストというものは、十分算定できるのではないかと考えております。

○春日正一君 もう少し具体的にお聞きしますけれども、たとえばこういう例があるのです。これは京王のめじろ台地、東京の高尾にあるのですが、この分譲例を見ますと、去年の三月に売り出したときには、坪当たり三万五千元から四万円、こういう値段で売れ出しておるのです。そして応募者が非常に多かった。ところが半年後の秋に売り出したときには、その隣接地が七万円から八万円というように倍に上がっている。こういうことになるという例があるのか、しかも、あの辺聞いてみますと、底地は一千円以下で買っておるというですね。そうすると、半年の間に造成をすれば倍になるということがあるのですか、こういう例があるのですか、こういう場合どういうふうになるのですか、公する場合には。

○政府委員(川島博君) めじろ台地は、御案内のように京王線が高尾まで路線を八王子から延長して、その中途駅、全くの畑の中に新駅ができたわけでございますが、その新駅を中心に先行買取

をしておきました用地を造成して京王帝都が開出した、こういうことになっているわけでございます。その場合に京王帝都といたしましては、まあ千円かどうかわかりませんけれども、安く買った土地に造成費をプラスして売られて、これに利潤、金利その他諸経費を見込みまして売り出したわけでございますが、確かにそれはその当時のいわゆる相場としては、非常に安いということに買手が殺倒し、テナントを張って何日も泊り込むという事態が生じたわけでございますが、京王帝都の企業採算からいけば、周辺の状況からいって、いわゆる相場からいって安く売っても採算上も上がっておるわけでありまして、したがって、それはそれでいいわけでありまして、それが半年たつて数倍になったことは、これは事実でございます。これは現実には京王帝都が延長線の運輸を開始し、周辺の土地利用状況といいますが、交通利便の状況が一変したわけでございますから、これはまさに開発利益が現実化したわけでございます。す、鉄道の開通によって、したがって、そういう状況のもとにおいて倍になったものは、まさにこれは正常な価格でございます。売り出したときの値段も正常であつて、半年たつて三倍になつても、これは正常でございます。これは経済法則というものでございますから、私は何もふしぎはないと思います。

○春日正一君 この論で言いますと、あなたの……これはもう京王帝都の弁護人ですわ、そうでしょう。あなたいま先行取得したと云つておるが、電車を引いたのは京王帝都でしょう。自分で線を引くことをちゃんと予定して、その辺の山林を千円で先行取得しておいて、そうして土地を造成して、しかも三万五千元から四万円です。あの辺へ電車が引けるそうなのことで、当然たくさんの方が殺倒し、お得意さんが出てきた。そうしたら今度は、半年後にはそれを倍の値段で売つて。売り手の、さっき、一番先に説明した地価評価の基準ですね、いわゆる造成費とか、そ

ういうようなものに基づいてきめるという論からは、まるきりはずれてる現象ですね。明らかにこれは造成費と関係なしに、購買力に応じて値段がついておるといふことだと思ふのです。これが正当なことで、その半年前の三万五千元も正当な価格だ、半年後の七万円も正当な価格だということになれば、一体何を基準にして地価公示するのとか、地価公示のねらつてゐるのは何なんだということに疑わざるを得なくなるでしょう。それをあなたが弁護するといふのはおかしいと思ふます。建設大臣どうですか、こういう場合。

○国務大臣(坪川信三君) 春日委員の御指摘になりました点に理解はいたしますが、いま局長が申しましたことは、いわゆる現実論を申しましたことであつて、いわゆる京王会社の、いわゆる資本的な立場に立つてそれを造成あるいは助長し、あるいは擁護し、支援するといふような立場で局長が申し込んだのではないことだけ御理解いただきたい、こう思います。

○政府委員(川島博君) まあ大臣の申し上げたとおりでございますけれども、私は別に京王帝都から何も……(笑)先に申し上げましたように、価格判定にあたりましては、なるべく復成式評価法を参考にするわけでございます。復成式評価法だけを用ゐるべしという点からいえば、いまのめじろ台地のごときはけしからぬという非難はございしますが、私が申し上げましたのは、復成式評価法も使いますが、あわせて収益還元法、市場資料比較法というものを必ず使わなきゃいかぬ。この三方式を用ゐまして、その時点でもって最も妥当な価格というものを鑑定し、はじき出すということを義務づけられておるわけでございます。

したがって、復成式評価法は三分の一のウエイトを持って、三分の一は申し上げませんが、とにかくほかの二方式も加えた三方式で、必ず真実の発見につとめるといふことが、鑑定士に義務づけられていくわけでございます。

○春日正一君 私は何も局長が京王帝都のひもが

ついておつてそれ言つてるといふじやなくして、考え方が、いま言われたような、六カ月前の三万五千元も、六カ月前の七万円も、これは正常な価格なんだ、価格形成の論からいえば、という考え方でいけば、これはもうこういうことを無制限に認めてしまふような、そういうことになつてしまふやないか。それこそ客観的に京王帝都を弁護するといふことになるんじゃないのかと、こういうふうには言つたので、何もあなたがひもがついておるとか何とたという、そういう勘ぐりをしてわけじゃないんです。その点はフランクに聞いておいてほしいと思ふのです。だから、こういう形でいくと、いわゆる最初に言われた適正な、客観的な価格というものと、実際の価格形成が、現在の機構の中で動いていっている地価というものの間に、そういう大きな現実の動きが出てくるということですね。その点を指摘して、またその次に具体的な例をあげますけれども、こういう問題があります。千葉県の臨海の埋め立て、千葉の港のところで、これは一坪当たりの原価、これが漁業補償が三千ないし四千、土砂の運搬、護岸等が七千から八千、道路、学校等公共建築物が一万五千から一万八千、合計すると平均しての原価というものは二万五千から三万というところになる。私は千葉県の資料を持っておりますけれども、書き抜いたものです。千葉県は工業地の分譲については、これは原価主義だということで、はつきり千葉県の文書にも原価で売つておる、こういうふう

に一万八千か幾らか、原価で売つておる。ところが同じ百五十万坪の埋め立てをした中で、商業地、住宅地を工業地より高く売つておるのです。そうして、そのことで全体の中で利益を生み出す、こういうことをやっているわけですね。そうすると、こういう場合のいわゆる価格評価、この公示法による計算でいくと、どういふことになるのですか。この百五十万坪をとにかく漁業補償して、三井不動産が埋め立てたと、そうしてこれ

ができたんですね。そうして原価を計算するといふ言つたようになります。ところが、工業用地につい

ては原価で売っている。そうして、商業用地と住宅地についてはうんと高く、これは一万八千円の片一方は七万くらいですか、大体そのくらいで売っている。そういう差額がいまあなたの言われた土地評価の論から言ってどこで出てくるのですか。

○政府委員(川島博君) 先ほど来申し上げておりますように、公示価格は市場資料比較法と収益還元法と複合式評価法と三つの方式を活用いたしまして、最終的に価格を決定するわけでございまして、したがって、御質問の例で申し上げますと、おそらく適正な価格、正常な価格というものは、おそらく原価、すなわち工業用地の一萬七千円と、住宅地、商業地といった値段七千円といったしますと、まさにその中間のどこかにあると思います。つまり原価主義というものは企業採算から出てくる問題でございまして、別にいわゆる正常な価格の最終のきめ手にはならないわけでございまして、ただいまの設例を詳細承知しておいでませんが、たとえば住宅公団におきましては、工業団地造成事業と住宅地造成事業と両方やっておりまうけれども、住宅地は原価で売ると、それから、工業地はそれに時価で売ると、それから商業その他の施設については、その中間で売ると、こういう方式をとっております。その場合には、いわゆる住宅公団は勤労者に低廉な住宅を供給することを最大の目的としておりますから、最大のお得意さんである住宅用には、一番安い原価で売っているわけでございまして、千葉県がその逆の方式をとっているという御説明でございましたが、その真偽のほどはよく私存じませぬけれども、かりにそうであるとしたしますれば、私も建設省として住宅政策を推進する上、立場からいって、いささか方向が逆ではなからうかと思ひます。

○春日正一君 ですからそういう場合に常識から言へば、工業用地こそ一番計算しやすいわけですから、利益還元でやるわけですから、この土地に工場を建ててどれだけの利益が上ると、それを平均利子率で還元していけば、どれほどの地価を

払っても経営は成り立つていくという計算は出るわけですから。ところが、これは原価ということにきめてしまつて、住宅地に対しては、非常に高いものをつけるというふうなことで、こういうことが現にやられてゐる。そうするとこの公示法でそういうことを改められるのか、その点どうですか。

○政府委員(川島博君) 当然改められると思ひます。

○春日正一君 それからもう少し例を開きますが、丸の内ビル街の評価ですね、あそこは三菱地所の所有地ですか、大手町から有楽町にかけて、五万四千九百三十坪、あれだけ広いものを持っておりまして、それでこの帳簿価格は百七十七億二千八百万円という計算から、坪当たりすると三十二万円という計算になるわけですね。この場合は、あの辺がそんな相場というところはちょっとおかしい話ですけれども、実際にはあそこは三菱は売りませんから売買例というものがございませんから、そうするとこの場合には、こういうところの土地の収益性とかそういうふうなものの評価というものはどうして出すのか、そういう売買例がない場合があるんですね。

○政府委員(川島博君) 御指摘のように、帳簿価格から価格の算定はできないわけでございますが、幸いにして三菱地所は大家主といたしましてあの辺のビル街は全部貸しビルとして貸してあります。したがって、そのビルの賃料から収益還元法によって価格の推定は十分できるわけでございまして、したがって、公示価格の決定には支障ないものと考へます。

○春日正一君 こういうことを考へてみると、あなたが先ほど言つたように、日本各地の科学的な客観的な値段がずっと出てくるというふうなことはきわめて疑わしい。非常に多くの矛盾を含んでゐるということだけは、はっきり言えるんじゃないですか。

○政府委員(川島博君) ですから、私は先ほど来申し上げておりますように、何が真実かは神さまだけが御存じでございます。しかし、その真実に

一步一步近づこうとするその具体の努力のあらわれが、地価公示制度でございまして。そういう努力は私はまさにこれはやるに値するものであるというふうな確信を以て疑われない次第でございまして。

○春日正一君 科学的に正常な価格を公示するといつても、科学的に定めることはできないということも、私はあるにいろいろ言つてきたけれども、こういうことになつてゐるんですね、実際、公共用地買収における補償の例を見ると、東京都財産価格審議会がその値段をきめてゐるのですけれども、ほとんどそれは時価の六、七割程度に大体きめてゐる。そうして、その場合大きな地主はそれでも損をしない。というのは、地主は借地人との分け前の半分ですね、これが七分三分とか八か二という形であつたものがそういうふうになく買われるという場合になつてくると、六・四とか五・一五というふうな地主の取り分をふやしてやるからだから大きな地主は損しない、むしろ借地人が損をする。そうしてもしそういうふうな配分の変更を断れば、今度公共事業で新しく変えられた条件での契約書の書きかえにはんこを押さないと、これを押すから何割出せとかあるいは幾ら出せとかいうような形で圧力がかけられて、結局し寄せは低い補償の借地人のほうにかつてくるというふうな例がある。事実足立区の本木町の例で言つと、これは道路用の買収ですけれども、買上げ価格が坪十二万円で借地人が六万円、地主が六万円、こういう形で配分されておる。ところが道路ができてその近辺の土地というものが一年後には借地権が二十万円に上がつてゐる。だから借地人がまるつき損したというふうなことになる。だか

らですね。だからこういうふうな形で公示価格がきめられた場合でも、同じように結局弱者がいじめられてくるという例が出てくる。だからこういうふうな場合、私はこれは事のついでだから言つておくのですけれども、いつもこれは大臣にも言つておいても、なかなかうんと言つてくれないけれども、やはりこういうものの補償というものは、それは大きな土地を持つておつてそれを処分

して、それで十分やつていける人々を過当に保護する必要はないけれども、小さな借地人とか小さな土地所有者に対しては、少なくともその公共事業によって受けた変動、そういうものの対してはやはり従前の営業なり生活なりというものができる程度の補償はするといふ原則を確立させないと、この公示価格ができれば、土地収用の基準になつていくわけですが、やはりそこになつても矛盾が起つてくる、いま言つたやうな。だから、私はいつも言うのですけれども、公共収用の場合やはり生活権的な生活保障といひますか、いまの概念では価格保障という形で保障がされてゐますけれども、そうでなくて、やはり生活保障という概念をはつきり導き入れて、そういう公共事業のために犠牲になる小さなものが、少なくとも前よりよくなくともよいけれども、少なくともその条件は保障されるというようにしなければ、道路をつくるにしても何をやるにしても、そこに非常に大きな矛盾が出てくる傾向が起つてくる。そのために必要な事業が進まないような現象が起つてくるというふうなことになると思ひます。だからこれはどうしてでもっと広範に今後これをやつていこうとすれば、どうしてもそういう公共事業なりそういうものに対する保障の原則の問題を確立しておかぬとならぬという問題が出てくると思ひますけれども、その辺、大臣のお考えをひとつ聞かしていただきたい。

○国務大臣(坪川信三君) 春日委員が御指摘になりました公共事業を推進する場合におけるところの一般国民の犠牲、ことに零細な庶民への措置といふ問題は、まことにきびしい重大な問題でございまして、私は、小さな犠牲大きな犠牲の差をもつて考へるべき問題でないほどやはり私は行政を推進する場合に、事業を推進する場合に、私はやはりいま春日委員が御指摘になりましたやうな気持ちを携へて指導もいたし、配慮もいたさなければならぬ、これがやはり愛情のある建設行政の推進であるところ考へますとともに、私はいま申し上げ

けましたような信念とまた行政配慮を十分講じながら、そこらのこうした不幸もなるべく除去いたし、小さな犠牲であろうとも、当然の措置として十分納得と話し合いの上において土地の取得、あるいはそれらの行政措置を押し進めてまいりたいと、こう考えております。

○政府委員(川島博君) 法律案の第二条の二項をちょっとごらんいただきますと、いわゆる正常な価格は最後の二行目にごさいますように、「(当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に建物その他の定着物の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合に、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格)」とごさいます。したがってここで公示しようとする価格は、まさに完全収益価格でございます。したがってかりに正常価格が坪一万円というふうに公示されましても、その一万円を地主が何ぼ取る、借地人が何ぼ取るかというところは、この公示制度自体からは判断がつかないわけでございます。これは全く別途の問題でございます。ただその場合に、この借地権価格と底地権価格というものは、大体商慣習として確立をしておきまして、たとえば借地権金と主の取り分が非常に多い。それに比較いたしまして、関東地方におきましては土地を貸す場合に借地権金としていわゆる所有権価格の七割ないし八割を地主が先取りするという慣行がございます。その場合には当然売った場合にその取り分はその借地人のほうが非常に多く取る、これは当然でございます。先に払ってあるわけでございますから。したがって、御説のように、地主が五割取るか六割取るか七割取るかという争いが、そういうわけではございせん。しかしながら、そういう争いが——地主も欲の皮が突っ張っておりますから、先に七割権金としていたたいても、また売るときには半分よこせとか七割よこせという欲張った地主もあるわけでございます。その場合に、たとえば補償の場合には、これはしかし最終的にはこの公示価格で正常価格が一万円と

最終的にはこの公示価格で正常価格が一万円とまじりました場合にも、その取り分について争いがある場合には、当然、これは収用委員会と争う、最終的には民事訴訟で争うという道が開かれております。その場合には、収用委員会なりあるいは裁判所が、これは地主が三割でまますべきである、二割でまますべきであるという最終的な判断を示して話さざるわけではございせんが、大体の商慣習として、この土地は大体何ぼは地主の取り分であるというところは大体きまつておるわけでございまして、そうたくさんトラブルがあるわけではございせん。また、それに対する救済の道も開かれていっていることを申し上げたかったわけでございます。

それからもう一つ、公共補償の場合には、公共団体等が公共用地を取得する場合には、どうも財産権の物理的な価格だけの補償でどうしても生活権が脅かされるというような問題は確かにございせんが、しかし、この場合には、この正常な取引価格を用いて補償として支払うほかに、いわゆる通損補償といたしまして、たとえば物件移転料とか、あるいは休業補償とか、そういう形でもらうものの物的損害は別に支払うことになっておりますので、両々合わせまして、やはり、従前の生活、あるいは営業が十分償って続けられるという形において、現実には補償が行なわれておるわけでございせん。

○春日正一君 地主の取り分と借地人の取り分というところは、この法律とは直接関係はないけれども、そういう問題が出てくる。その場合は、力関係でそうせざるを得ないという実情があるということですね。

そこで、論点を覚えて、公示価格の効力について質問したいと思うんですが、最初に、公示価格は「適正な地価の形成に寄与する」というためには、実際の売買価格をある程度拘束できることが前提にならなければ、これは適正な価格の形成に寄与できないわけですね。この点でどの程度の拘束力を持つことになるのか、その点、説明しても

らいたい。

○政府委員(川島博君) 第一条の「目的」にもございせんように、この地価公示法のねらいとするところは、一般の民間の土地取引にあたりましては、土地の取引価格に対してガイド・ポスト——指標を与えるというのを目的としているわけでございせん。したがって、この点におきましては、法律は、法律をもつて縛っておるわけではございせん。現実問題といたしまして、こういう権威ある独立性のある土地鑑定委員会がいろいろな手続を経て慎重に審査して判定をした価格を公示すれば、これは十分この規範性をもって世人の納得がいく価格として援用がされるであろう、というのを期待するという効果しかねらうておらないわけでございせん。ただ現実におきましては、この特に大口の買い物をいたします場合には、買い手は必ず最近の不動産鑑定士を使っております。しかしながら、この不動産鑑定士が依頼を受けてこの価格を鑑定をする場合には、この法律の第八条におきまして「標準地の価格」を標準としなければならぬ」という法律的な縛りがあるわけでございせん。また、その鑑定士が商売としてそういう依頼を受けて鑑定した場合に、この公示価格によらずに不当な鑑定をすれば、当然鑑定評価法による罰則の適用を受けるわけでございせん。そういう意味においては、民間の取引も間接的にはこの公示価格によって法律上縛られておるといふことが言えると思ひます。

それから公共用地の取得につきましては、まさに九条、十条でこの事業主体そのものが取得する場合、並びにそれが収用委員会に持ち上がった場合、両方ともに公示価格を標準とするということが法律上義務づけられておりますので、公共用地の場合には、まさにこの公示価格が大きな力を発揮するであろうというふうに考えておる次第であります。

○春日正一君 まあいまの説明、法律に書いてあるように、公示価格は公共用地の取得の場合には、これは非常に大きな拘束力を持つわけですから、それから鑑定士が仕事をする場合には、これを参考にしてやらなければいかぬということになっている。ただ一般の取引では単なる目安ということになっているわけですね。そういうことになると、一般の取引でどの程度の効果を持つのかという問題ですね。これはひとつ大きな問題として残ると思うのです。まあ一般の人が宅地を買う場合、そうして現在の都市周辺の宅地形成の実情から見ても、とにかく支払い能力一ぱい一ぱい、とにかく三万円なら三万円で買っても、何年かにはこれだけ働いて払えるという、一ぱい一ぱいで買っているというのが実情でしょう。そうすると、公示価格があったところで、地主がこんな土地の値段では売らぬと言っているれば、欲しいほうはどうしても値段出さなければならぬという現在の——あなたの言ったカレント何とかというやつですね、そういうものが動いていくっていくというのには、そういう事情からきめていくわけでしょう。厚木のあの辺の地所がいま二万とか三万とか言っている。あれもやはり農地を換算してどうこうというふうな計算で出てくるものじゃなくて、まああの辺で二万円なり三万円なり、あそこから小田急で通えば東京へ何時間でも出てこれるからということ、これなら払えるからという値段で買っているわけでしょう。そうすると、その実態が変わらぬ限り、やはり公示価格が出たからといって、それで個人の取引においていまいかなる価格が下がるとか、あるいは上がりが鈍るとかということにはならないのじゃないかという懸念があるのですけれども、その点どうですか。

○政府委員(川島博君) 御説のように、大都市の近郊におきましては、土地の価格が限界地の需要価格によって左右されるということは、まさにそのとおりでございせん。したがって、このような事態が生じますのは、やはり何といたしましても、人口、産業の集中に対して土地の供給がなかなか追いつかない、こういうところにあるわけでございせん。もちろん、このような土地の需給の絶対的なアンバランス、これを救うために公示

価格だけではどうにもならないことは、まことに御説のとおりでございます。したがって、このような現象をいかにして救うか、つまりこれは地主の売り惜しみ、あるいは貸し惜しみをいかにして是正をいたしまして土地の供給を促進するかというところになるわけでございしますが、なるほどこの公示制度そのものは私にそういう点においては力がないということに率直に認めるわけでございまして、この公示制度を足るがかりにして、将来税制なり、あるいは負担金制度なり、あるいはその他の方法によりまして、この公示制度というものを足るがかりに将来宅地の供給を増進するために、つまり売り惜しみや貸し惜しみができないように、土地の高度利用を促進するための方策は幾らでも考えられる。少なくともそういう対策を展開するための第一歩は公示価格が確立するというところによって初めて実現可能である、私どもはそういうふうに考えておるわけでございます。

○春日正一君　そこでもう一つの問題ですね、民間取引について不動産鑑定士の評価の場合に、公示価格を標準としてきめるといことが義務づけられているのですけれども、そのところだけこの公示価格というのは関係してくるわけですね。しかし、実際に不動産鑑定士というのは現状ではどういふ場合にどういふ社会層の人たちが活用しておるわけですか。

○政府委員(川島博君)　不動産鑑定士制度は昭和三十九年に確立された比較的新しい制度でございます。したがって、まだ五年の経過しかないわけでございます。鑑定士の数もようやく有資格者千八百人を確保するに至った現状でございます。したがって、鑑定士が全国津々浦々にいついかなるお客さんの需要にも応じるといふ形で分布しているわけじゃないですね。地価の値上がり

の激しい東京、大阪、名古屋、福岡というところに偏在していることも事実でございます。したがって、現況、民間の取引におきます不動産鑑定士の利用状況は、必ずしも活発ではございません。年間の受注高と申しますか、ようやく二十四、五

億から六、七億という事態になってきた程度でございます。したがって、十分ではございません。大部分は大都市近郊の機関購入者が買う場合には大体この鑑定士の評価によっておるわけでございまして、一般の零細な庶民が土地を求める場合には、ほとんど鑑定士の利用が行なわれていないのが事実でございます。しかし、公共用地の取得の場合には、これは私どもが一生懸命やっただけでございます。いまはほとんど公共用地を取り得る場合には、公共機関のみならず、電力会社とか私鉄会社とかそういう場合でも、ほとんど不動産鑑定士の鑑定評価を有力なよりどころとして価格の決定をしていることはあまねく行なわれております。

○春日正一君　そうすると、結局持ち家希望の個人個人が宅地を買うときには使われないと、それから土地を小さな農民が売るときに鑑定士は使われないと、法人とかそういうものが大きく農地なり山林なりを買う場合には、これは鑑定士を使っているわけですね。そういうことだと、大きいものは買うときに使っている。しかも法人が今度自分の造成した土地を売るときには、これは鑑定士を使う必要はちっともない。それで、当然土地は商品なんだから、会社の計算で原価計算して、さっきの例みたいに売ればいいわけだから、鑑定士を使う必要はちっともないということになると、現在鑑定士が仕事を役に立っているというものは、大きな法人なりあるいは公共企業体、そういうものもあるけれども、大きな法人が農地なり山林なりそういうものを買い取る場合の買い取り値段を鑑定させるといふことにはほとんどいまだ限られていないんじゃないですか。そうすると公示価格が役立つというのは、結局開発業者が農民や勤労庶民から買い取るときに役に立つという以外には、現状では鑑定士を通じてという関係では役に立つものは出てこないと思うんですが、その点どうですか。

○政府委員(川島博君)　今度、明後日からいよいよ都市計画法が施行されるわけでございますが、億から六、七億という事態になってきた程度でございます。したがって、十分ではございません。大部分は大都市近郊の機関購入者が買う場合には大体この鑑定士の評価によっておるわけでございまして、一般の零細な庶民が土地を求める場合には、ほとんど鑑定士の利用が行なわれていないのが事実でございます。しかし、公共用地の取得の場合には、これは私どもが一生懸命やっただけでございます。いまはほとんど公共用地を取り得る場合には、公共機関のみならず、電力会社とか私鉄会社とかそういう場合でも、ほとんど不動産鑑定士の鑑定評価を有力なよりどころとして価格の決定をしていることはあまねく行なわれております。

そうなりますと、いわゆる市街化調整区域におけるスプロールが完全に禁止をされる、今後の開発は市街化区域を中心に行なわれることになると思えます。その場合に当然に公共施設の整備された宅地でございますと売買はできないことになりまして、かりに買いませんと家が建てられないわけでございますから、そういう意味におきましては、今後は私どもは開発の手法としては、おそらく土地地区画整理手法が大々的に活用されるということになるかと思えます。そのほか大手あるいは中小の宅地業者、あるいは住宅公団、あるいは地方住宅供給公社等の政府関係の機関宅地業者が大幅に活用されるということになると思えます。現実にはそういう造成いたしましたものを小口として希望者に売り渡す場合に、いま相当程度の規模を持つ宅地業者であれば全部社員の中にりっぱな不動産鑑定士をみなかえておられまして、そういうものに一応値踏みさせるわけでございします。それによって最終販売価格というものはきめられるわけでございしますけれども、必ずしも現実にきめられる価格は、いわゆる鑑定評価手法によつてきめられた価格ではもちろんないことはあるわけでございします。先ほどめじろ台の例が出ましたけれども、私に言わせれば、あれはおそらく不動産鑑定士を使つて正当な価格をはじかせたらおそらく公示価格よりも、現実の売り出し価格よりも高いものになると思ひます。正常な価格は、しかし、それは逆に京王不動産が正常な価格より安く売り出したと逆にならざるを得ないわけで、正常、公示価格制度は、これは売りの場合にも買ひの場合にも直接、間接いろいろありますけれども、利用されることは、あまねく利用されるというふうに考えます。

○春日正一君　どうもおかしなことになってくるのですけれども、私が言っているのは、そういう不動産鑑定士の鑑定評価に公示価格が一つの拘束を加えてくる、そういう関係で言へば、法人なり何なりが農地や山林を買い取るときには、公示価格が生きてくるのであって、それ以外は生きてくれないのではないかと、どうなんだということを聞いておるわけで、それを要する説明されるのですけれども、ぼくの言っているのは、そこを聞いておるのですよ。つまりそういう大きなものを買い取るときには、公示価格というものが生きてくる。だけれど造成して土地を売るときに、いま聞き捨てなれぬことを言われるのですけれども、鑑定士にかけたらめじろ台の三万五千円が七万円よりも土地はもっと高くなるはずだ。あそこはいい場所ですから、出血でも何でもなくもっているのか、つまり資本主義というたてまえから見て、土地の原価がこれだけだ、造成費がこれだけだ、それに対して一般の宅地関係で利潤の平均利益はどれくらいだから、それをかけて売れば、これだけの値段になるというのがあるの言ったことば、冒頭の造成費用ですか、そういうものの論でしょう。ところが売ったものがお得意さんが殺倒したもので、それから倍になった。また鑑定にかければ、それより高くなるということですね、こういうことになるのか。そんなあいまいなことでは土地の値段をきめられる法律が出たら、これはたいへんなことですよ。つまり、そういうことを期待しているわけでしょう。この地価公示ということを期待する以上、不当な値段はつけられない。もちろんいまの世の中ですら、法人がやる場合には世間相場の平均的な収益率、利潤率があるのですから、それに基づいて計算すればこの土地は幾らになる。だから安く提供できるということになるので、それで三万五千円に売ったのは、損したのじゃない。ところがお得意が多かったから、半年後には七万円に売った。ところが電車が通っているから、鑑定士にかければもっと高く出ますよ。京王は安く売ったと言ふから、京王の弁護士じゃないかと言ふ。なぜそんなことを言う必要があるのか、そこら辺の考え方で運用されてはたまらない。

○政府委員(川島博君)　めじろ台の正常価格は幾らであるかは、鑑定士に鑑定させれば容易にわか

るわけですけれども、必ずしもそれは京王で売った価格よりも高く出るとは限りません。しかし、おそろく私はあれだけの環境の整備された所、あれを首都圏内の同じような所の値段と比較した場合、絶対的に安いと思います。安いからお客さんが集まる。実勢価格と同じであれば、三日も四日も泊まることは必要ないわけでありました。いままで、そういう意味では、正常な実勢価格より安く売り出したことは間違いないので、これは公示価格と比べればたぶんおそろく安いだろう、ということをおし上げたわけでありました。

○春日正一君 その議論は、ぼくはこれ以上ないけれども、その考え方はどうにもならぬということをお大臣も聞いてください。とにかくそれは実勢価格がどうあるかと、とにかく土地公示して、そういう収益性でやって、会社が幾らでやってもおかしいというそらばんで売り出したものが値が上ったということでしょう。だからそれを何も弁護して言う必要もありません。だから三万五千円で売り出したときに、会社が損するつもりで売り出したわけじゃないんだから。お得意さんがうんと来るからと上げてみたらそれでも売れたというだけのことなんだから、そういうことを弁護して、お得意さんがうんと来るなら値が高いのあたりまえだということになれば、いまの地価問題の解決なんてことにちっともならぬ。需要供給の関係で、土地みんな求めてるんだから高くなるのあたりまえだ。それでいけば、何も法律をつくる必要も何もないんですわ。そういうことじゃないでしょう。やはり地価の抑制ということがあつたわけであつたでしょう、価格決定のときにもその一定の作用を持たせるといことが。そして、その抑制の合理的な根拠というものは何かという、さっき言ったように収益性とか何とかがあつたわけであつたでしょう、それ以上もうけるものではないからというふうなことが出てくるので、そういうこと、私はわかり切つてること、そんな議論するつもりじゃなかったけれども、あんな余分なこと言うから、黙って聞き捨て

ておくわけにはいかぬということになつてしまつた。○国務大臣(坪川信三君) 非常に大事な問題でございます。川島局長が申し上げた点につきまして、いわゆる投機的な取引あるいは不正な取引を抑制いたす気持ちはある、具体的な説明を求めて、現実論を展開しながら御理解いただきたい、こういうふうな気持で申し上げておるつもりでございます。そういう誤解を生ずるのではないかと、思いますが、基本的な考えは、つまり春日委員と同じような気持ちでこれの問題に取り組み、またその方針であることだけは御理解願いたいと思ひます。

○委員長(大和与一君) ちょっと速記とめて。〔速記中止〕

○委員長(大和与一君) 速記を始めて下さい。○高山恒雄君 大臣に御質問したいと思ひます。三十八年の三月に宅地制度の審議会が第二次答申案というものを提出されておられるわけですね、ところが七年たった今日、地価公示法というものを提出するということになっておりますが、この七年間、約十年間といつても、三十二年から四十二年までの統計の、このうちの資料を見ましても、大体これ千五百十六倍ですか、三十二年を一〇〇とすると、千五百十六倍です。そのような土地の値上がりをしたときに、こういう法案を出すというのでは、いままでは安過ぎたから、上がるのを待って、それからつくればいいんだという考えで政府は出したのか、そういう点をちょっとお答え願ひたいと思ひます。

○国務大臣(坪川信三君) 高山委員御指摘になりました点は、まことにまことに手おくれであるという立場においては、いささか私は高山委員の御指摘については、ほんとうに恐縮いたしておるような次第でございます。しかし、ただ手をこまぬ

いてそれを傍観しておつたというような政府の態度でないことも、御案内のごとく、都市再開発を果次にわたつて提案し、御審議をわすれまして、あるいは新都市計画法の改正を御審議をお願いいたしました、あるいはその他土地税制の上において、やはりそれだけの措置において、御期待に沿うような万全の税制対策ではございませんけれども、それそれとてまいりました点は御理解いただきたいと思ひますが、しかし御指摘にしましても恐縮いたしておりますが、しかし、これらの点について、やはりぜひとも、値上りがはいたしましておられますけれども、これがリミットではなくして、今後の土地対策を思うときに、地価問題を思うときに、ここにおいて、あるいは総合的な施策を踏まえながら、地価問題に取り組んでまいつた政府の姿勢も御理解いただきたい、こう考へております。

○高山恒雄君 私はこの資料を見せたいたい、ほんとに政府が地価抑制のため努力をされるならば、十年前にこういうことを考へてなつて答申が出てくるのですから、そうして鑑定士の鑑定のかた、いわゆる物価的なスライドをするのかどうか、それから単なるその地域の相場を判定をするのか、いろいろ鑑定士の行き方は、あつたらうと思ひます。そういう方法がかりに物価スライド的な立場から地価公示をして今日まで十年間きたとするならば、私は今日ほどのあるいは地価の値上がりをして抑制ができたんじゃないか、こう思ひます。しかしこまで上がつてしまつて、このものすごい値上がりから一般地主というものは相当の味をしめておられるわけですね。したがつてこういう地価公示をしてもこれはむしろ危険ではないか、こういう考へを持つわけです。地価公示法の目的に、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び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

の算定等に資するものである、こういうふうになつております。そこで、一般の土地の取引価格に対して指標を与えてみて、単なる指標であつても都市の過密化からくる土地の不足は否めない事実なんですね。この点から考へてみますと、しかも土地の表示されたその価格が最低になつてしまつて、むしろ天井知らずの最高地価になる危険性はないのか、非常にこの点は私は危険じゃないかと思ひます。先ほど申しましたように、一般地主もかなりこの十年間の値上がりというものに対して深い関心を持つておられるわけですね。そうしてこの資料からみると、極度に上がつております。昭和三十四年ですか、極度に上がつております。またそれが安定して下がつてきた例もありません。こういうふうな土地の相場が三十三と三十四年は逆になつておられます。こういう土地の相場というものが非常に天井知らずの値上がりをしておる最中に、ここで表示抑制をしようということとはむしろ最低で天井知らずの最高になる危険性を私は憂へるので、すけれども、大臣なり局長はこの点に対してどう考へておられるか、一応見解をお聞かせたいと思ひます。

○国務大臣(坪川信三君) 御指摘になりましたいわゆる危険性、この問題は解釈の問題になりますけれども、御承知のとおりにイギリスのロンドン大学の土地問題の権威者であるロブソン氏が東京へやつて来られて、日本の土地問題、地価問題に対する非常に示唆に富んだ発言をされておられますが、その問題に対して、どうも土地問題はひとつルーズではないかということば、私はこのことばについてはかなり考へさせられておるのでございます。もう少しやはりこういう問題についてフランスとかあるいはイギリス等におきましては大蔵省に土地局を持つとか、地方の自治体にも土地局を持つておるといふほどまで、土地に対しては非常に国家、地方自治体が深い関心を持つておる。こういうことを思ひますときに、私は万能業とは申しませんが、累次にたびた

ておくわけにはいかぬということになつてしまつた。○国務大臣(坪川信三君) 非常に大事な問題でございます。川島局長が申し上げた点につきまして、いわゆる投機的な取引あるいは不正な取引を抑制いたす気持ちはある、具体的な説明を求めて、現実論を展開しながら御理解いただきたい、こういうふうな気持で申し上げておるつもりでございます。そういう誤解を生ずるのではないかと、思いますが、基本的な考えは、つまり春日委員と同じような気持ちでこれの問題に取り組み、またその方針であることだけは御理解願いたいと思ひます。

○委員長(大和与一君) ちょっと速記とめて。〔速記中止〕

○高山恒雄君 私はこの資料を見せたいたい、ほんとに政府が地価抑制のため努力をされるならば、十年前にこういうことを考へてなつて答申が出てくるのですから、そうして鑑定士の鑑定のかた、いわゆる物価的なスライドをするのかどうか、それから単なるその地域の相場を判定をするのか、いろいろ鑑定士の行き方は、あつたらうと思ひます。そういう方法がかりに物価スライド的な立場から地価公示をして今日まで十年間きたとするならば、私は今日ほどのあるいは地価の値上がりをして抑制ができたんじゃないか、こう思ひます。しかしこまで上がつてしまつて、このものすごい値上がりから一般地主というものは相当の味をしめておられるわけですね。したがつてこういう地価公示をしてもこれはむしろ危険ではないか、こういう考へを持つわけです。地価公示法の目的に、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び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

の算定等に資するものである、こういうふうになつております。そこで、一般の土地の取引価格に対して指標を与えてみて、単なる指標であつても都市の過密化からくる土地の不足は否めない事実なんですね。この点から考へてみますと、しかも土地の表示されたその価格が最低になつてしまつて、むしろ天井知らずの最高地価になる危険性はないのか、非常にこの点は私は危険じゃないかと思ひます。先ほど申しましたように、一般地主もかなりこの十年間の値上がりというものに対して深い関心を持つておられるわけですね。そうしてこの資料からみると、極度に上がつております。昭和三十四年ですか、極度に上がつております。またそれが安定して下がつてきた例もありません。こういうふうな土地の相場が三十三と三十四年は逆になつておられます。こういう土地の相場というものが非常に天井知らずの値上がりをしておる最中に、ここで表示抑制をしようということとはむしろ最低で天井知らずの最高になる危険性を私は憂へるので、すけれども、大臣なり局長はこの点に対してどう考へておられるか、一応見解をお聞かせたいと思ひます。

び申し上げますが、地価公示制度をやることによってひとりの目安、安心感、信頼感、ほんとにこの土地はどうするのだから、どうなっているのだからという民衆は非常に迷ってあります。また信頼を失っているというのを考えます。また、私はその指標となり目安となることをすることによって一つの抑制策にもなる、安心、信頼感も持つてまいと、大体昭和四十八年度の末までには大体われわれの考えておられますのは、全国八千箇所の地点を一つの標準地点にいたしまして地価の標準の指標にいたしたいと、こう考えております。私はこの地価公示制度に対する多大な期待を寄せている気持ちもひとつ御理解いただきたいと、こう考えております。

○高山恒雄君 局長、ひとつその危険性はどうか答えてください。

○政府委員(川島博君) 標準地と申しますのが第三条によりまして「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする」とございいます。したがって、同じ用途に使われている地域の中で最も普通という、中等位といえますが、最も普通の使い方とされているものを標準地として選ぶわけでございます。しかもその選定機関は、われわれというか、当局から独立した土地鑑定委員会が先ほど来御説明申し上げましたように慎重な手続を経てきめることになっておりますので、十分信頼をされる。しかも実際に官報に公示されるのは、この土地はどういう状況にあると、交通条件はどうで、現況はどうなっている、そういうデータをつけて公示されるわけでありまして、こういう条件の土地はこれだけの値段であり、この隣の下水もないし、まだ荒れ地になつていてところはどのくらいというふうにしるうとの方でも相当それを有力な参考にして値づまみができる、こういう意味で指標に使っていただきたことになっておるわけでございます。したがって、現在ではたとえ団地がで

きますと、隣のすぐ接続した農地が下水も道路も何もないのに団地と同じ値段になる、それがあたかも当然であるかのように横行しているわけでございますが、そういう場合には、今度は公示価格であれば当然そういう施設の整っていないものは相当値引きされた価格が公示されることになりま。なるほどそういう施設のないものは施設のあるところに比べてそれだけ低い値段が正當なんだなということが、しるうとの方にもおわかり願えることにならうと思ひます。

そういう意味におきまして世上往々にして最低価格を公示価格に引き上げてしまふのじゃないかという御批判もあるわけでございます。私どもはそういう点は十分周知徹底をはからなければいけません。決してその価格を引き上げるといふようなことにはならないというふうに確信をいたしております。

○高山恒雄君 この正常価格の基準というものは、これからどう思うのです。それで局長にお聞きしたいのですが、これは二つあると思うのです。あるいは三つあるかもしれないが、もと地を買って造成して宅地にするという場合もありましようし、実際の宅地そのものを買うという場合もありましよう。これは二つあると思うのです。したがって、この正常な価格の基準をどこに置くかによってそれは変わってくるのです。先ほどまいだに脱線したお話もあって、追及を春日さんがされたとお話なのですが、たとえば宅地として鑑定士が鑑定する場合、基準をどこに置くのか、たとえば昭和三十年を基準にして一般物価の値上がりのような線でスライドさせた価格に持っていくのかどうか、こういう鑑定のしかたがあると思うのです。そうすると、もと地で、片や半分は山だ、片や半分は畑だとかたんばでもよろしいが、そういうものを宅地として造成する場合に、環境も変わってくるし、いろいろ変わってくると思うのです。それに対する、先

ほど春日さんも強くその答弁では困るとおっしゃったように、一体、土地を三千円で買った、それで造成した結果、費用が約六千円要した。そうすると、この六千円で大体そういう造成をするの

については、事務員やその他の経費もありましようし、全経費を含めて大体一万三千円程度が適当なんだ、こういう基準に基づいて土地の鑑定士として鑑定をしていくのか。どういうことで鑑定をするのか。先ほどのあなたの危険性がないという御説明ですけれども、あなたの話を聞いておると、一般相場あるいは環境が、たとえば電車が通って非常に便利がよくなった。それで、東京にはいままでもバスに乗って、今度は電車に乗って、地下鉄に乗るは悪かったが、電車が延長されたために、一回も乗りかえずに来ることができるよう。こういうような環境が変わるところがあるのです。そういうものを含めた相場をどうんじ上げていくということになると、私が先ほど第一問で質問を申し上げたように、いわゆる一般相場の中の鑑定というところになるわけ。鑑定士はそれをやるわけですね。そうしますと、最低の最高というものは、求める人が多くなればなるほど、これは上がるものです。品物は上がります、品物が上がるものが、鑑定士が鑑定した相場よりも高く買入という人が出るのは、これは当然だと思ひます。そう、そういう場合のその鑑定士の基準というものをどこにお定めになっているのか。三通りくらい、あるいは二通りでいこうとお考えになっているのか。これは一番大事なところだと私は思ひます。これを誤ると、先ほど私が杞憂を申しておりましたように、ややとすると、最低の天井知らずの値上がりをやばりするんではないか、こういうふうにご心配するわけですね。この点、どういうふうな基準をお考えになっているか、その基準をひとつお聞かせいただきたい。一般相場なのか、あるいは物価値上りが大体適応した、スライド的な値上げにとどめるんだ、そういう鑑定士の基準ですね、どういうふうにお考えになっているのか。

○政府委員(川島博君) 一般物価の上昇傾向を一つの指標にするということもひとつの考え方でございますが、本法案で言う公示価格には、そういう考え方は取り入れておらないわけでございます。たとえば土地取引法などは事業認定時の価格で固定をし、それから以後の値上りは一般物価の値上りの増勢しか見ないというところになつておりますが、この地価公示法に言うところの公示価格の算定の方法は、現在確立されておる不動産鑑定基準によって価格を調査することを義務づけておりますので、それはまさに市場資料比較法であり、収益還元法であり、復成式評価法であります。それ以外の方式は取り入れてはいかんことになつておりますから、この物価の上昇ということ、この市場資料比較法によって近傍類似地の取引価格から推定する場合に、これは間接的ではございますが、一般物価の上昇ということ、当然要素に入ってくるわけでございますけれども、直接に時価にこの物価の上昇率を使って価格を判定することはないわけでございます。この三方式によって判定をするということになっております。

○高山恒雄君 土地取引法に基づく鑑定だとおっしゃるのですが、それは公共施設やその他の場合は、それはそれでそれを基礎に置いていいと思ひます。けれども、一般の個人に対して、この目的から言うと、皆さんはそう書いておられるのです。この一般の土地の取引指標を与えておるんだ、一般の個人の取引ですね、それにも指標を与えると言われる。公共施設の場合は、あなたのいらっしゃるように、取引法に基づくそういう算定の方法でいいと思ひます。私は、そういう点をもっと分析をする必要があるのではないかと思うのですが、ただ土地取引法に基づくそういう鑑定の方法でこれを算定していくのだということになりますと、最低の最高ということが必ず起こる。一般にそういうふうな土地が足りないからそういう危険性があるということを申し上げたいのですが、その点はどうですか。ありませんか。なければ

ばないよろしいが、自信があればですね。

○政府委員(川島博君) 私の説明のしかたが少し不十分だったかと思いますが、その物価のスライドは土地収用法で強制的に土地を取得するという、最後の収用委員会がきめる段階でそういう事業認定時の価格プラス物価スライド分という考えをとっておりますが、この法律に言う公示価格には、そういう思想は全然入っていないということをおし上げておるわけでございます。これはもっぱら第四条の指標の基準によって価格をきめる。しかも、そのきめるものは、そのあたり一帯の中等位のものを取り上げて、中ほどのものの値段を公示するわけでございますから、それより条件の劣る下位のものは当然この公示価格から引っぱって、それより低い値が出るわけでございまして、まあそれで必ずしも買えるという保証はもちろんないわけでございまして、公示価格よりも劣った品位のものには当然安い値段が出てくるべきだし、いいものは高い値段が出てくるわけでございまして、そういう意味において、この公示価格の利用のしかたを十分にわきまえて使えば、決して価格を引き上げることには私はないというところを申し上げた次第でございます。

○高山恒雄君 そうしますと、大体いま大都市郊外の地域を中心にして、鑑定士に公示させようということでしょう。そこで二人の鑑定士が一定の基準における当該基準地の単位の面積当たりの正常価格、これを判定するようにしておりますね。ところがこの場合のその単位という、いわゆる面積当たりとか区分とか、そういうものはいくつうふうにお考えになるのか。土地ぐらいいろいろ種々雑多な価格のあるものはないと思うのですよ、場所とかね。だから、非常に広い面積のあるいは区分とか土地計画によって、商売をやる人なら、大きな地域のいい場所とか、いろいろもう変わってくるでしょう。そういう価格の区分とか単位をどういうふうにお考えになっておるのか。ばく然としてその大きな面積を指標にしてみたって、これは何の価値もないと私は思うのですが、

どうですか、それは。

○政府委員(川島博君) 最終的に表示されます公示価格は第六條の第二号にございますような「標準地の単位面積当たりの価格」でございます。つまり平米当たり幾らという形で表示されます。しかし、その平米当たり幾らという価格を表示するものになる土地、これは第三條にございますような「一団の土地について選定するものとする。」とございます。この一団の土地について選定するもの一団の土地がたとえば三百平米なら、全体で百万円だと、それを三十で割った幾ら、それが平米当たり幾らという形で表示されるわけでございまして。それからその一団の土地とは何かということでございますが、これはまさにこの類似の利用価値を有すると認められる地域をグループングいたしまして、その中で土地の利用状況、環境等が一番普通だと思われる土地を取り上げるわけでございまして。その場合に、この一団の土地はどういう指標でとるか申しますと、それは同一使用者によって同一の利用目的に供されている連続した一団の土地でございます。したがって、この場合は必ずしも筆数は一つに限りませんで、それは三筆でも五筆でも、同一の利用者によって同一の利用目的に供されている連続した一団の土地であれば、すべてこれは一団の土地として取り上げるわけでございます。同様に同一の利用者が使っておれば、地主は何かおつてもかまわない。同じ人が同じ目的で使っている一かたまりの土地を標準として選ぶ、その平米で全体の金額を割ったものを単位面積当たりの表示価格として公示するということになります。

○高山恒雄君 そうしますとこういうことですか。三千平米であるといふならば、百平米のもので大体割ってそうして標準価格をきめると、こういうことですね。それ以上の土地の利用度といふんですか、そういうものはもう何も考えないで、三千平米なら三千平米のものを百平米単位で割ってそうしてその価格をきめると、これが鑑定士が鑑定した土地の価格表示だと、こうい

うことになるわけですね。ところが、私が先ほど申しますように、土地はその利用度によって非常に違うものなんです。だからそういう細部にわたったものは一体だれがきめるのか、それは売買する人がきめるのか、その点はどうか。表示というのはいくつうか、その点はどうか。三千平米なら三千平米をつまり三百平米の区画で割って、そのうすると十平米が何になるんだと、あるいは一平米にして何になるんだという価格が出るわけですか。これが表示されます。ところがその利用度というものは一つも考慮されてないということになる、買う人によっては、ここは何軒の家が建つんから非常にこれは利用度があるから、私は高く買ってもいいんだというようにあることがあり得ますね。それからここは南の日も当たらないからこんなところに行かないんだという場合、その三千平米の宅地造成をしただけでも、その表示というものに価格の相違というものが生ずるわけですが、こういう点はどうか考えになりますか。

○政府委員(川島博君) 先ほど来御説明申し上げておりますように、標準地といたしましては、同一の利用者が同じ利用目的に供している連続した一かたまりの土地でございます。したがって、たとえば山があると、山の下の平地を持っておると、その場合に山の上と下と一緒にいたしまして一つの標準地としてとることはございせん、それは同一の利用目的に供しているわけじゃございせんから。同一の利用目的に供し、しかも連続した一団の土地を標準地として公示する。しかも公示する場合には標準地の地番に至るまで明記いたしますし、面積も何千平米ということをはっきりと示すわけでございますから、これだけ——第六條に列記したものを官報に登載いたしますれば、たいていのしろとさんでも、これだけの資料があれば、公示価格から自分の買いたいところの土地が大体引っぱってきてもどの程度であるうというところは十分見当がつくだろうと、そういう効果

をねらっているわけでございます。

○高山恒雄君 だからそれはあなたがおっしゃるのもわかるのです。したがって私のお聞きしているのは、一団と言われるのは、グループだと思ふんです。だれかの先ほど質問にお答えになっていましたが、そのグループが自分のものだ、すべてが。しかし利用度によって土地がいろいろと悪いところあるわけですね。それは土地表示の全部をやっちゃって、あとは地主にまかせるんですか、と私は聞いておる。その点はどうか。

○政府委員(川島博君) どうも説明が不十分で申しわけございません。地主が大きな土地を一かたまり持っております、おそろくその利用現況はそれぞれ違うと思ひます。つまり、完全に同一の利用目的に供している土地というのは、そんなに広い面積じゃないと思ひます。たとえば二百坪とかせいぜい三百坪です。その隣にければ利用形態が違ふと思ひます。したがって、一般的に普通の住宅地などから標準地を選びます場合には、個別の要因が——一般的要因だけじゃなくて、個別の要因が共通しているものだけを一つの画地として標準地として取り上げるわけでございまして、普通の場合にはまあ大体六十坪から百坪程度のものが、標準地の大ききとしては取り上げる場合が多いと考へている次第でございます。現実に三十九年からテストケースとして建設省で調査をやっておりますが、その場合にも大体七十坪から百坪前後の画地を標準地として選んで調査をやっております。

○高山恒雄君 それは一かたまりの地主の問題をあなたが申しているのです。ところが、事実はいろいろです。たとえば市の共有地、町の共有地をそれぞれ何かの三つぐらゐの会社が宅地造成をやる、そのときの価格は、つまり平米でもいいですが、坪当たりでもいいですが、坪当たりでいけば大体五万円とか、ここは土地が悪いので三万八千円とかみんな違うのです。みな会社がやっているのです。そういう土地を払い下げて、だから私はその鑑定士がそこを鑑定する場合には、ば

く然と全体を鑑定するのだ。それ以降の細部は、全部その宅地造成をした会社にあとの価格というものはまかせてしまふのか、ここをお聞きしたい。それは個人で三百坪とか四百坪というの、これはわずかな問題だと思ひますが、そう土地利用度というものは、そう大きな変更はないと思ひます。しかし、何千坪、何万坪というような坪数になりますと、会社のやっているのはそうですから、そういう坪数になりますと、かなりの土地の利用度が違うのです。そこに五百軒ほどと一べんにできてしまふのですから、あるいは商売をやるという者は出口の所の土地を利用して商売をやるという者もございましょうし、いやそれからちよつと川沿いに旅館の経営をやる、いろいろな利用形態が違ふと思うのです。その鑑定というのは全体をやるが、実際の個々の土地の利用の値段というものは、その会社にまかせるのか、そういう行き方なのか、それをお聞きしたいのです。それはあるのですよ、現に。

○政府委員(川島博君) おそらく何千坪、何万坪という土地を同じ地主が持っているか、同じ人が利用している場合に、それが全部が同一的な利用じゃないと思ひます。したがって、その区画は法律の三条にいう「一団の土地」という観点からは、数千あるいは数百に分割をして、そのどれか一つをとる、それがまさに標準地である。それからそのほかの画地については、普通は画地計算法によつてその計算をし直して別に価格をはじき出す標準地としてあくまで使用目的同一である。同じ人が厳密な意味で個別的要因を別にして、同じ利用している土地を厳密に取り上げるわけでございますから、普通は大体百坪前後というものがある単位になるのではなからうか、現実でもそうだとふうに考へております。

○高山恒雄君 そうなると、土地表示のいわゆる一般の利益に供するようにならなうと思ひます。もうそこで一つ相場がくずれてしまふのです。たとえば一区画なら一区画です、鑑定士が鑑定して公示をする、あるいは東西南北で

やるとか、もっと細分化されるならいいでしょうけれども、一区画なら一区画だけその中の、何万坪の中の一画だけ鑑定士が鑑定して、あとの値段の価格の立て方は、それは土地利用度によつてそれぞれ変更ができるということになれば、私がさっきから心配してありますように、これが最低になつて、最高は天井知らずの値上がりじゃありませんか、その危険性が多分にあります。だから、そこらまでどういふような公示をされるのか、私はそれを聞きたいのです。その危険性がないと言つても、どうも考へてみますと、いま私は岐阜県ですが、岐阜のある三つの会社が市の共有地を払い下げして、大きな宅地造成をやつて、それはいい場所は坪当たり五万八千円ですが、悪い所は三万八千円から一万八千円のところもあります。それはいろいろあるんですよ。公示のしかたによつて、一般にその公示そのものがどういふふうな利益を与えるのかという、何も与えないような気がするんですよ。いまのあなたの御答弁ですと、たとえば東西南北の鑑定をして、そしてこれをきめる、それ以下の細分化は、これはもうその評価に一任せざるを得ない。しかし、全体の土地を売つた場合の、つまり価格というものは大体土地表示者がきめたその土地がべらぼうな価格にならないように押えるピンがあるんだと、この法律にあるんだとおっしゃるなら、私はそれでいいです。けど、ないじゃありませんか。だから、その最低の最高になる危険性が多いと、私は言つてゐるんですよ、これには。

○政府委員(川島博君) 確かに広大な土地の中でぼつんとわずかに百坪ぐらゐりやつて、それ何の効果あるかという御批判ございます。まあそういうことで、地価公示をする地点は、密なれば密なるほどいいことは間違ひございせん。しかし私も、一応いろいろ検討いたしました結果、大体一平方キロに一地点の標準地をれば、十分にこの規範性をもつて皆さんに使つていただけるというところで、現状では予算の關係ございますので、必ずしも一平方キロに一地点はとれませんけれども

も、だんだん将来の目標といたしましては、先ほど大臣も御説明いたしましたように、約全国で八平方キロに八千地点、そうしますと、大体一平方キロに一地点になりますから、そういったメッシュの網で公示地点きめていけば、十分皆さんにお使いいただけることになるんじゃないか。なるだけ早くそういう一平方キロに一地点という公示方法に到達するように予算の獲得に努力をしたいと、こういうふうな考へておる次第でございます。

○高山恒雄君 大臣、お聞きしたいんですが、まあ、いま私の質問に対しての局長のお答えですが、どうも私は危険性を感じるわけなんです。つまり、一部分の価格を表示するんですよ、これは。そうしますと、かりに、それなら公共施設をつくらうとしますか、公共施設ですね。大体二万坪

くらい公園をつくらうと、そこに遊園地をつくらうとか、いろんなものをつくらうとしますか、このときの鑑定士の表示というものは、これ大体相場が出ると思ふのです。公共施設に、私は非常にそれは相場が出ると思ふのです。よくね、いまの土地、宅地造成というものは、大きく一般に利用されてるわけですね。この辺を押える方法を考へないかと、やっぱり私は、この危険度は最低の最高、いわゆる野放しの価格になりがちな、それは先ほど申しましたように、第一回は大都市の郊外をお考えになつてゐるんですが、ますます過密度というところは、対策ちよつと立たないですね。そういう立場からいいますと、少なくともやっぱり最低になりかねない、こういう危険性ははらんでおるといふことを私は杞憂してゐるわけですが、大臣どうですか。いまの鑑定のしかたと、一部分の鑑定しかた、土地公示価格の出し方という点を

もつと私は厳密にお考へ願うのが至当ではないか。公共施設をおつくりになる場合は、私はこれは出ると思ふのですが、この点どうですか。○国務大臣(坪川信三君) 建設的な立場から憂慮をいただいております、ごもっともな御意見を、先ほどから私も十分傾聴をいたしておりますが、言いか

えますならば、私は一つの刺激剤にもなるということをお願いいたしております。また刺激剤とも、抑止剤にもなるのじゃないかということをお聞きしたい。抑止策としては私は一つ大きく期待をしたいと思います。しかし、それには高山先生が御指摘になりましたような指導という点、またこまやかな配慮をいたすべき点、これなどについては、私は十分やはり御指導をいただきまして、今後の指導にあたり、地点、あるいはそれらに対する鑑定委員会としての立場からする方法等は、おのずから私は創意工夫をこらしまして、いま高山委員が御指摘になりました点を十分配慮いたしながら、また憂慮しながら措置を講ずるよう私は指導したいと、こう考へておる次第であります。

○高山恒雄君 大臣も、後者の、抑制にならぬという心配があるのですが、大臣がそこまでおっしゃるなら、抑制になれば私は幸いだと思いますが、私が心配する点はその点です。で、毎年鑑定してその公示をすると言われるのですが、これもまたその辺の問題が明らかにならないと、やはりときの相場ということになるのです。相場の、鑑定士の勘でひとつやっぱり基準をきめていくのだということになるわけですね。ところが、やっぱり一面にもつと厳密に基準をきめて、そうして物価スライド的な値上がりというものを、土地の中にも含めていく、最高度にいま上がつてゐるのですから、値段がこれ以上まだ競争が激しくなつて、つまり土地不足のために値上がりをするということになっては、私はたいへんだと思ひますけれども、毎年年度を切つて鑑定士による公示をやるうとされるその考へ方の基準ですね、これを一べん検討していただく必要があるのではないかと、物価的なスライドのものが、あるいは一般相場のものを基礎にとるといふき方ではなく、もっとこの法律で明らかにしていくとか、こういう方法を考へていくべきではないかと思ひますが、局長どうですか。

○政府委員(川島博君) 民社党から御提案になっております土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律案では、まさに最初の一回は地価を定めるけれども、あとは凍結をするという御思想のように承っております。これはまさに地価の安定をはかるために、政策価格で実勢価格を抑えつけようという思想だと思いますが、遺憾ながら私どもの法律ではそういう政策価格で地価を抑えつけるために地価公示をするという思想は入っておりませんので、あくまでも毎年実勢価格を公示していく、したがって、自然の勢いで価格が上がりました場合には、それをすなおに公示をするということでございます。そういう点からこの法案には相当あきたらない、もっと一般の物価の値上がりなりその他で、政策的に押えつけるべきだという有力な御意見のあることは十分承知いたしておりますが、遺憾ながら現在の段階では、そこまで法律案に盛り込むことはいささか行き過ぎであろうと考えまして、この際は正常な実勢価格というものを毎年公示するというところから地価対策は出発すべきであると考えて、こういう形にいたしましたのであります。

○高山恒雄君 いまでもやっていることですけれども、法律はできても実施はあまりしていないと思ひますので、たとえば公共施設をやるといふ場合に、この鑑定士の公示によつてまず相場がきまりますと、憲法二十九条ですか、公共の利益に寄与することという問題があるわけですが、したがって、直ちに土地収用法が出てくるんですよ。そういう考えも大きくこれ利用しようという法案じゃないかという気がしているのですが、大臣どうですか、土地公示をして公共施設をつくり、そうしてその値段でみんな大体八〇％は納得した、あとの二〇が賛成しないという、直ちに土地収用法をもって、そうしてがんがんやるのだというやうな危険もなきにしもあらずだという心配をするのですが、そうですか、大臣この点。

○国務大臣(坪川信三君) 公示制度のねらいは、あくまでも私が最初に申し上げましたようなねらいでございまして、これによつての決定に基づくところの土地収用法の適用を強化するというような考えはみじんにもございせん。あくまでも納得のいく話し合いを求めながら土地収用をいたすという方針は、私は絶対くずしたくありませんし、くずすべき問題でもないという決意をいたしておる次第であります。

○高山恒雄君 それから局長にお聞きしたいのですが、鑑定士の罰則は非常に強くきめておられるのですよ。極秘にやらなくちゃいかぬということ、それが身分保障の点については、これは何にも触れていないんですね。これは旅費と報酬を支給するということだけ、一体身分保障というのは、鑑定士にこれだけの罰則を加えて、そしてもしもそれが誤解があつて、あの鑑定士が言つたじゃないかというやうなことがあつて、その鑑定士が、そうして特定の人が土地を買つてやり玉にあげられるやうな危険があつた場合、身分保障は何もなく旅費と報酬——これは日当だけだと思ひますか——一身分保障はどこですのうか。こういう行き方はかたわな……いかに罰則をきめても、やはり身分保障を確立して、そうしてみんなは国のためになるやうなつまり地価公示をやれ、こうされるならばごもっともだなどという気もしないではないですけれども、罰則をきめていこう、片や何ら保障するものはない、身分保障はない。こういう手落ちこれはもう今日の時勢に合わない法案の罰則じゃないかと思ひます、局長どうですか、身分保障。

○政府委員(川島博君) この地価公示法で御活躍願うのは、民間の不動産鑑定士と土地鑑定委員会でございます。土地鑑定委員会につきましては、これはこの法律によつてできます特別の行政機関でございます。それから、七人の委員についても相当厳重な身分保障が規定してあるわけでございます。しかし、実際に地価調査に当たる不動産鑑定士につきましては、これは一般的には土地鑑定委員会から民間の業者、不動産鑑定士に依頼をいたしまして、つまり契約によつて地価調査をお願いするといふ仕組みになっておるわけです。したがいましめて、最終的な公示価格を決定する権限は、土地鑑定委員会にございまして、土地鑑定委員会については相当厳重な身分保障をいたしておりますけれども、その現地の地価調査を委託するのは、相手方は民間でございまして、これについては民法上の契約でお願いをするわけでございます。そういう身分保障を考へる必要はないんじゃないか。しかし民間でありましても、当該不動産鑑定士の現地調査によつて公示価格が非常に決定的な影響を受けるわけでございますから、しかも、それは官報で国が責任を持って公示するという重要な仕事でございまして、民法上の契約でお願いするのですけれども、実際に鑑定評価に当たる鑑定士の方には、やはり良心に従つて誠実にこの鑑定評価を行なわなければならないというの、不動産鑑定士に法律で定められた義務でございまして、その義務を忠実に履行していただきたい。これは別に地価公示の仕事をする鑑定士だから、そういう罰則がかかっているというわけではございませんで、民間の依頼を受けて不動産鑑定士が仕事をする場合にもやはりそういう不正な鑑定をしたら、やはり鑑定評価法で罰せられることになつております。そういう意味におきまして土地鑑定委員会の身分保障と、実際の地価調査に当たる民間の不動産鑑定士の身分保障は別の問題であり、これは特に身分保障を規定する必要はないというふうに考えております。

○高山恒雄君 それは虚偽の鑑定評価をした場合と秘密を漏らしてはならないというこの規定があるわけですね、この罰則は。そうすると先ほどあなたがおっしゃるやうに不動産鑑定士に対しては旅費と報酬だけでしょ、これは。そうですね。それを言っているんです。その身分保障、千八百人のこの認定を取つて専門にやっておる人は、これは国家公務員でしよ。そうじゃないですか、一般ですか。やはり不動産の鑑定士ですか。そうするとこれ、認定された地域には国家公務員

て、つまり契約によつて地価調査をお願いするといふ仕組みになっておるわけです。したがいましめて、最終的な公示価格を決定する権限は、土地鑑定委員会にございまして、土地鑑定委員会については相当厳重な身分保障をいたしておりますけれども、その現地の地価調査を委託するのは、相手方は民間でございまして、これについては民法上の契約でお願いをするわけでございます。そういう身分保障を考へる必要はないんじゃないか。しかし民間でありましても、当該不動産鑑定士の現地調査によつて公示価格が非常に決定的な影響を受けるわけでございますから、しかも、それは官報で国が責任を持って公示するという重要な仕事でございまして、民法上の契約でお願いするのですけれども、実際に鑑定評価に当たる鑑定士の方には、やはり良心に従つて誠実にこの鑑定評価を行なわなければならないというの、不動産鑑定士に法律で定められた義務でございまして、その義務を忠実に履行していただきたい。これは別に地価公示の仕事をする鑑定士だから、そういう罰則がかかっているというわけではございませんで、民間の依頼を受けて不動産鑑定士が仕事をする場合にもやはりそういう不正な鑑定をしたら、やはり鑑定評価法で罰せられることになつております。そういう意味におきまして土地鑑定委員会の身分保障と、実際の地価調査に当たる民間の不動産鑑定士の身分保障は別の問題であり、これは特に身分保障を規定する必要はないというふうに考えております。

○政府委員(川島博君) この二十四条で、地価の実地調査に当たる不動産鑑定士に秘密保持義務を課しましたのは、不動産鑑定評価法における秘密保持義務は業者として営業をしている不動産鑑定士が、お客さんの依頼に応じて鑑定評価をした場合には、知り得た秘密を他人に漏らしてはいかぬ。しかし商売の看板をかけてない、たとえばお役所につとめておる、あるいは民間の会社につとめておる、つまり不動産鑑定士を商売にしていないう者をもこの法律ではお手伝いを願うことがあると予定しておるわけでございます。その場合には不動産鑑定評価法では商売として鑑定評価をする鑑定士だけについて秘密保持の義務を規定しているにすぎませんので、商売でやらない方を御依頼した場合に、その人が秘密を漏らした場合に不動産鑑定評価法で罰則は課せられません。その点に穴がございまして、この法律で特に二十四条で秘密保持の義務を規定したわけでございます。

○高山恒雄君 そうすると、この不動産の鑑定士の千八百人認定を取つたと、こうおっしゃる人は、もう全く一般の人であつて、それでこれを鑑定する場合そこに行く旅費と日当だけを支払ふばいいのだと、こういうことになるわけでしょう、あなたのいまの説明を承りますと。ところが、

的な鑑定士というのは一人もいないというわけですか。それならなおさら身分保障の問題を確立しななければならない、その点どうですか。そういうものに旅費、報酬だけで何にも身分保障がなくて、私が先ほど杞憂を申し上げましたやうに、秘密を漏らしたとか漏らさぬとかいうやうに、いろいろな土地の問題にからむ大きな取引でもやつた場合にはばくちあつたと思ひます。そういう問題を総合してみると罰則だけ、いわゆる虚偽の評価をした場合、これはいままでも規定があるでしょう。そういう秘密を漏らしてもいままでも規定があるのですか、鑑定士に対しては。それに身分保障が何にもないというのもおかしいですね。それはどうお考えになりますか。

それよりもこつちに大きな仕事がある場合には、いやと言つてもいいのですか、どうですか、その点。

○政府委員(川島博君) これは相対的でお願ひをするわけでございますから、一般的には正当な理由があれば、これはお断りすることはやむを得ないと思ひます。しかし、いやしくも地価公示制度を制度として実施いたします場合に、最終的に鑑定士が正当な理由がないのにこの依頼を断つるということにいたしますれば、これは制度としては最終的に担保されません。したがつて、正当な理由がなければ依頼主の依頼を受けた場合に断つてはいかぬという規定は入れておりませんが、一般的に御本人の御都合でどうしても都合が悪いというものを、無理無理首に綱をつけて引張つてきて鑑定をさせるというようなことは考えられないわけでございます。一般的には話し合ひで、お願いできますか、はい、それでは引き受けましようというところで納得してくれたいと思ひます。ということになるわけでございます。

○高山恒雄君 大体わかりました。もう時間もありませんから、希望意見だけを述べて大臣と局長にお願いしたいのですが、先ほど私が第一問として御質問申し上げたように、非常にこれが法案が施行されることになつて、最低のものが最高の状態にならないように、この点はひとつこれらの取り扱ひについて再度検討される必要がある。それから鑑定士の基準ですね、これもいま申し上げますとおり一般のつまり一団のグループという行き方も、一つのそれは方法でしょう。しかし、大きな会社がその宅地造成をやつて売買をする場合の鑑定の方法、これらの基準、合理化、これはもうほんとに細に入り、私はひとつ検討してもらいたいと思ひます。

それから、いまの、最後に御質問申し上げました鑑定士の問題ですが、報酬と旅費、むろんこれは生活をするためには、鑑定をしてくれる人には出すのは当然なことでありまうけれども、もっと私は国が地価の抑制力のために鑑定士千八百人を

利用しようという、こういう場合には、自分の地域で金もうけがあつても、やっぱり、それだけの責任を持つてはならない。処罰をきめるよりも、まじめにその人たちが鑑定士としての使命を果たせるように持つていくのが、私は今日の社会ではないかと思ひます。それについては旅費と報酬だけというふうな考え方ではなくて、特別な何かの処置、たとえば三年間やつた場合には、その人に對して特別の何か報奨をするとか、まじめな鑑定ができるような方法を私は講じてもらいたいと思ひます。そうでなければ、この現在出ておる法案の中では、その政府がやる仕事としては、抑制しようというこの地価公示案については、あまりにも貧弱だ。もつとそういう点を確立すべきだ。そうして全国にこれをやろうとするならば、まだ千八百人が二千五百人も三千人も要るでしょう。そういう人を増員していく。そうして完全にその人たちが自己の公示を守るという精神を養うような、しかも身分保障的なものを確立すべきだ。この希望意見を申し上げて、私の質問を終わりたいと思ひます。

○国務大臣(坪川信三君) 先ほどから高山委員が御指摘になりました貴重な御指摘の内容及び御高見等、先ほどから十分私も拝聴いたしておるような次第でございます。したがひまして、幸いにいたしまして皆さまの御協賛をいただきまして制定を得られる段階に入りましてした場合におきましては、私は、いま具体的に細部にわたる配慮のある御指摘の諸般の問題については、省令制定等につきましまして、十分それらの点を配慮いたしてまいりたいと思ひます。こう考へておりますとともに、また、大事な日本の公共事業を推進する上においても、また、大事な住宅宅地開発、都市開発推進をいたす上においても、十分いま数々御指摘になりました点について、地価の高騰を抑えながら土地の安定政策に全力を注ぎたい、ということを表明申し上げて御理解をいただきたい、と思ひます。

○沢田政治君 資料要求したいと思ひます。地価の抑制ということに非常にみんなが期待をして

おるし、関心を持つておるわけです。そこにこの法案の意義もあると思ひますが、非常に自信を持ってないということですね。局長は手をかえ品をかえ、表現をかえて答弁していただきますね。なかなか、神は納得できないけれども、人間であるならばというふうな高級な表現を使つておるのですけれども、その中身がないわけですね。どうして評価するか、そこがポイントになつておるわけですね。善意に見れば地価抑制になるだろうと思ひますが、ある場合には地価高騰の要因になるじゃないか、という心配も反面出てくるわけですね。これはもう私はそういう考へが出てくるのもむべなるかなと思ひます。わが党も消極的に賛成してゐるのだけれども、質疑応答を聞いてみると、いささか自信を持ってなくなつてきますね。そこで、これはことばのやりとりでは解決しませんよ。そういうことだから、少しでも実態を把握したいと思ひますので、現在まで不動産鑑定士が大体地価の抑制をする地区を選んで、どういふところを鑑定しましたと、鑑定の結果どういふ基準でどういふ鑑定をした、しかも時価と比較してどうかと、こういう資料というものを明確に数カ所選んで出してください。そうでなければ、おれを信ぜよ、抑制します、ということばの答弁だけじゃ、これは信用できません。それと同時に、いま高山委員からも処遇の問題、身分の問題が出ましたけれども、おそらく建設省もその実態を把握してないと思ひます。たとえばいまおる千八百名の不動産鑑定士の中で、業者としてやつておる者は何人おるか。銀行に勤めておる者、大学の教授、その分布がどうなつておるか、その点を明確にしてほしいと思ひます。まあ処遇の問題については私も言いたいこともあるので、これは後の質疑に譲りたいと思ひますが、以上申し上げました資料を、次の委員会までにどうか提出してください。

○国務大臣(坪川信三君) 適切な御要望でございますので、いまの二点にわたる資料を、必ず次の委員会までに御提案いたしたいと、こう考えます。

○高山恒雄君 名簿もでしょう。
○沢田政治君 名簿もですね。
○委員長(大和与一君) それでは本案に対する質疑は、本日はこの程度とし、本日はこれにて散会いたします。
午後零時五十七分散会

六月六日本委員会に左の案件を付託された。
一、建設諸法改悪反対等に関する請願(第五四九号)
一、群馬県下仁田町かぶら川上流の護岸工事施工に関する請願(第五四九七号)
一、自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願(第五五二二号)

第五四九号 昭和四十四年五月二十七日受理

建設諸法改悪反対等に関する請願

請願者 東京都江東区海辺二ノ四東京建設従業員組合内 互清次外一名

紹介議員 田中 一君

建設業法、建築基準法等の改悪には反対であり、左記事項の実現を図りたい。

一、建設業法について。
1 登録制を許可制にはせず、従来どおり登録制とし、一件の工事金額として少なくとも三百万円までは登録を要しないように改令を改めること。

2 現在の建設工事は技術技能が単能化し又は多能化しているから、職別に規制をしないこと。また、とくに中小工事における下請工事については、一工事現場ごとに作業のための現場主任技術者を設置する義務を設けないこと。

3 下請業者が不当に元請業者から圧迫されること、労働者へのしわよせが強くなるから、かかる圧迫を排除し、労働者の向上のための措置をとること。すなわち、最低工事価格入札制を改め、ローリミット制を採用すること。

と。労働関係諸法令の完全適用と労働者保護の実効ある措置をとること。下請業者の自主性を尊重し、下請代金支払制度を確立し、賃金不払等に関する元請責任体制の確立、労働下請の禁止等の措置をとること。

理由
かぶら川は、利根川の支流からす川の又支流で、下仁田町の中央を東西に流れているが、夏期には雨量の多い地域なので、沿岸住民は危険にさらされている。(地図添付)

二、建築基準法について。
1 現行法の住居専用地域を低層住居専用に改め、容積率をとらず、建ぺい率を六割とすること。また、高さの限度は低層住居に見合うものとし、北側斜線制限は設けないこと。

第五五二一号 昭和四十四年五月二十九日受理
自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願
請願者 岡山市大供表町一ノ一七二 磯村 幸助外四百三十名
紹介議員 矢山 有作君

2 違反建築については取締強化のみでは解決にならないから、都市計画法による住民の意思尊重規定を十分に活用し、よい環境が確保できる住宅専用地域を合理的に指定すること。また、建築の形態制限の合理的運用を図ること。はじめから法を無視した悪質な住宅売買業者に対しては建築基準法以外の法律で規制すること。

この請願の趣旨は、第二三三二号と同じである。

3 高層ビル、特殊建築物、プレハブ建築等の防災、衛生基準を強化すること。また、これらの建築物の定期検査基準、維持管理責任を明確にすること。

請願者 岡山市大供表町一ノ一七二 磯村 幸助外四百三十名
紹介議員 矢山 有作君

三、都市再開発法案について。
都市の再開発を民間資本にゆだねることは、都市のいつその過密化、公害発生等の原因となり、そのために居住権、所有権が侵害される結果となるから、このような法案は提出しないこと。

第五四九七号 昭和四十四年五月二十八日受理
群馬県下仁田町かぶら川上流の護岸工事施工に関する請願

請願者 群馬県甘楽郡下仁田町大字西野牧 乙一四、六七八 池田友吉外十三名
紹介議員 近藤英一郎君
群馬県下仁田町大字西野牧字清水の沢同田代及び字横吹き地内かぶら川上流右岸五百メートル、左岸三百メートルの護岸工事を緊急に施工された

建設委員会公聴会會議録第一号中正誤

へい	段行	誤
一〇	三から	観光
三	一七	所有
一	一六	所有
二	三	所有
		利用