

第六十一回 参議院建設委員会會議録第十九号

(三二二)

昭和四十四年六月十二日(木曜日)
午前十時十四分開会

委員の異動

六月十日

辞任

六月十一日

辞任

北條 浩君

補欠選任
北條 浩君

出席者は左のとおり。

委員長

大和 与一君

理事

大森 久司君

委員

山内 一郎君

上田 稔君

小山邦太郎君

高橋文五郎君

塚田十一郎君

中津井 真君

林田悠紀夫君

田中 一君

松永 忠二君

松本 英一君

二宮 文造君

宮崎 正義君

高山 恒雄君

春日 正一君

国務大臣

建設大臣

坪川 信三君

政府委員

大蔵省理財局次長

谷川 寛三君

建設大臣官房長

建設省計画局長

建設省都市局長

建設省河川局長

自治省税務局長

常任委員会専門員

大蔵省主税局税制第三課長

国税庁直税部署理課長

建設省計画局宅地部長

建設省住宅局住宅計画課長

自治省財政局地方債課長

志村 清一君

川島 博君

竹内 藤男君

坂野 重信君

降矢 敬義君

中島 博君

早田 肇君

元木精一郎君

播磨 雅雄君

山岡 一男君

山本 成美君

事務局側

説明員

本日の会議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件

○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。

参考人の出席要求に関する件についておはかりいたします。

地価公示法案の審査のため参考人の出席を求め、意見を聴取することに御異議ございませんか。

〔異議なしと称する者あり〕

○委員長(大和与一君) 御異議ないと認めます。

なお、日時、人選等につきましては、委員長に御一任願いたいと思存しますが、御異議ございませんか。

んか。

〔異議なしと称する者あり〕

○委員長(大和与一君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○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、順次御発言をお願いします。

○田中一君 委員部を通じて出席を求めておった自治省並びに国税庁のほうの人は来てるのですか。――自治省のほうに先に伺いますがね。固定資産税の評価対象としての不動産に対して、どういう方法をもってやっておるか、ひとつ詳細に説明してほしいのです。実際にいままで二年とか三年とかに更新してやっていると、ひとつ詳細に説明してください。

○政府委員(降矢敬義君) 固定資産の評価は三年に一回やることになっております。ただ、先般の評価は三十九年度にやりました、四十二年度の三年目におきましては、例の負担調整の問題もありましたので評価を延期いたしました、この次の時期が、ちょうど四十五年度に評価をやることになるわけでございます。評価の方法につきましては、自治大臣の告示してあります評価の基準がございまして、それによりまして、まず全国の県庁所在地の市につきまして基準地というものを設けてございます。大体その市におきましては最高の土地というものが常識的な線でございます。で、それにつきまして評価の基準地の価格を決定いたしますが、これにつきましては、国税庁のほうと協議をいたしまして、そしてこの基準地の価格を決定することになっております。で、これが、自治大臣が決定するわけでございますが、県庁の所在地以外の市町村にもそれぞれ基準地というのを設定されておまして、これにつきましては、都道府県知事が基準地の価格をきめるということに相なっております。各市町村におきましては、基準地以外の土地につきまして状況の類似しているところを数カ所くくることになっております。そこに基準地というものを設けてまして基準にいたします。――標準地の価格を市町村できめることに相なっております。その基準は状況類似地区をもとにきめられますので、それに標準地あるいは基準地というものに基準をして、状況類似地区ごとの各区ごとの土地につきまして評価をいたすことに相なっております。以上でございます。

○田中一君 じゃ県庁所在地の都市の基準点、これは全国的に一覧表出してください。どこにそれを求めるか、全国的に四十六都道府県のどの地点にそれを求めているか、一覧表出してください。

○政府委員(降矢敬義君) 提出させていただきます。

○田中一君 そこでそれがかつては三十九年、今度四十五年に行なうということでございますね。そうすると、その場合にだれがその実際に立ち会うというか、それを見ないでこれを評価するわけじゃないでしょうか。やはり何かの機関あるいは審査しているこの法案の中にもある不動産鑑定士というものを使っているのかどうか。あなたのほうにそれ以上の、不動産鑑定士以上の権威ある鑑定人がいるかどうか。これはこの法律ができるまでは裁判所においてもこれに経験豊かな人々を招致して評価させるという例が、いままでありましたね。あなたのほうではどうしてやっているのですか、各都道府県では。

○政府委員(降矢敬義君) 県庁所在地の基準地につきまして申し上げますと、市町村の市です。当該市並びに当該府県におきまして、いわゆる精進者価格あるいは付近の売買実例価格、こういうものを参考にして一応の考え方をまとめております。そ

これは同じようなことでございましょうが、私たちが国税庁の当該基準地に関する評価と合わせるようにしております。三十九年にその点は合っておりましてございします。そこで、県のほうから市町村等を通じて私のほうに出てまいりましたそういうような精通者価格あるいは付近の売買価格、こういうものによって一応評価いたしましたものと、国税庁の現地において評価されたものと価格を互いに持ち寄りまして、そして基準地の価格を一致させる、こういうふうにしてきております。

○田中一君 この評価をする人は地方公務員がきめるわけですか。任命されたものなんですか。あるいは評価委員とでもいうような機関があるのですか。

○政府委員(降矢敬義君) 県庁所在地の基準地につきましては、自治大臣がこれをきめることになっております。その他の市町村の基準地につきましては、都道府県知事が決定することになっております。市町村内の標準地いわゆる基準地以外の状況類似地に設定されております標準地につきましては、市町村長がきめることになっております。そのきめる方法といたしまして、先ほど申し上げましたような売買実例価格あるいは精通者価格、こういうもの——精通者価格というのは御案内のとおりでございます。不動産鑑定士あるいは不動産関係の銀行の鑑定人、こういう者の数人からそういう価格を求めて、そしてそれを決定するのが実情でございます。

○田中一君 そうすると、決定するのは一つの考え方をテーブルの上でもって計算してきめるのですか、それとも実地に見るのですか。

○政府委員(降矢敬義君) これは現地の市町村、府県というものが現地においてそれを調査いたしました。付近の売買実例価格あるいはその土地、当該基準地にかかる精通者価格、こういうものを見て、そして一応の試算をまとめてまいります。そこで私のほうはそれをもとにいたしまして、国税庁のまたおやりになっておる当該基準地にかか

る評価というものとつき合わせをいたしまして、そして最終の価格をきめると、こういうことになっておるわけでありまして。

○田中一君 そうすると、それは地方公務員が行なっているのですか。それは委員でもあるのですか。特別な委員がいるのですか。

○政府委員(降矢敬義君) 委員というものは特にございせん。

○田中一君 そうすると、地方公務員がそれを行なっているのですか。その職務を担当している者が鑑定評価をやっているのですか。

○政府委員(降矢敬義君) 特別なものはございせん。したがって、いま申し上げましたような手順に従って当該公務員が決定する。その決定する価格を一応きめまして自治省に報告するということになっております。

○田中一君 では御承知のように固定資産税の評価が高くなる、借地の場合にはすぐに地主はそのパーセントぐらのものの借地料、賃料の値上げを要求してくるのが実情なんです。そこで、今度の法律が通りますと、地価公示法では不動産鑑定士という熟達といわれている職業の人間がこの鑑定を行なうことになるとこの法律がなっております。むろんこれは決定権ではありません。評価委員会ができて評価委員会がそれを協議のものとにきめるのであります。とにかく素材は第三者がこれを行なっているわけなんです。そうすると、現在では固定資産税の評価というもののについてはどのくらいの身分の者がやっているのですか。局長あたりがやっているのですか。それともどういふ機関でやっているのですか。特別の定めがないとかなんとかというのをおかしいのであつて、何かそういう特別な職務ではない一般の公務員がそれを行なっているということだけでは困ると思うのですが、そうして伺つてみると、全然そういうものではない、ただその担当している職員が素材を提供していると言われているのですが、それ

○政府委員(降矢敬義君) ただいまは基準地、標準地の設定に関するものを申し上げましたが、そういうものを前提にいたしまして具体的に当該土地の価格を評価するわけでございますが、その場合にまず評価を付設をして評価をしていくという方法をとっております。多少説明が粗漠になりましてので補足させていただきます。その中でございします。評価を付設をして具体的な各筆ごとの評価をいたします職員といたしまして各市町村に固定資産評価委員会というのがございます。これは各市町村に一名ずつおるわけでございます。これが具体的に各筆ごとにつきまして評価を実施いたします。でその固定資産評価委員は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者の中から、市町村長が当該市町村の議会の同意を得て選任をする、こういうことになっております。この者が最終的に各筆について評価をいたします。こういうことになっております。

○田中一君 建設大臣、いま聞くと固定資産税の評価という問題については、ちょうど評価委員というのがいて、市町村の議会の承認を得て評価委員を命じてその人間が評価すると言っている。これはちょうどいま提案されている法律の中で見ると、これは究極の土地鑑定委員会に当たる人だと思ふのですが、その前に、不動産鑑定士というものの二人の不動産鑑定士にそれぞれ自主的な評価をさせるといふことになっているわけですか。しかし、いま聞くと、固定資産税の評価では、ただ単に何というか、地方公務員が、担当している公務員がそれを素材を提供しているということになっておるけれども、これは非常に他人の不動産鑑定士にやらしたほうが少しは前進になるだろう。しかし、いまそういうことを自治省が主になつてやっているというけれども、これに対してはあな

○田中一君 だめだよ政府委員では、大臣が言うべきですよ。あなたは今まで市長やった経験もあるのですよ。

○政府委員(川島博君) 御案内のように、今回の地価公示制度におきましては、現地につきまして民間の不動産鑑定士に依頼をいたしまして、二人以上の鑑定士に依頼をいたしまして、現地で地価調査を実施いたします。その二人に別々に鑑定評価をしていただきまして、その結果を土地鑑定委員会に提出をいたす。当然お二人がそれぞれ鑑定評価をするわけでございますから、評価方法は鑑定評価基準によつて統一されておりますけれども、お二人のつけました値段がそこで若干違ふということが通常であらうと思ひます。その結果を、土地鑑定委員会におきましては、この鑑定士が使った資料、また評価方法等が誤りがないかどうかということを一々審査、チェックをいたしまして、その結果、公示価格を最終的に統一をする必要がございますので、必要な場合には調整を加へまして最終的に七人の委員が合議をいたしまして認める価格を……

○田中一君 いま局長が答弁しているのは、私の聞いたことをそのまま答弁している。それはわかつておる。ただ、いま自治省で現在固定資産税の評価を行なうのに、いまのような形で、いま局長が説明したような形でやっている。今度の場合には事実上もう一つの段階を設けて不動産鑑定士に評価させるといふことになっておるけれども、現在自治省で行なっているところの評価の方式に対してどういふ考え方を持っているのか。これだといふ思っているのか、悪いと思つておるのか、あるいはまた、今度あなた方がきめようという、地価公示法で定めようとしているところの段階をもつてやるほうが最善と思ふのか、それを聞いておるのです。ですから、自治大臣の所管であらうとも同じ国務大臣だから、だから大臣に伺つておるわけなんです。いま君が言ったように、二名で云々とかんとかんといふことは、ぼくがいまそのとおり言つて質問したじゃないですか。そんな

○田中一君 建設大臣、いま聞くと固定資産税の評価という問題については、ちょうど評価委員というのがいて、市町村の議会の承認を得て評価委員を命じてその人間が評価すると言っている。これはちょうどいま提案されている法律の中で見ると、これは究極の土地鑑定委員会に当たる人だと思ふのですが、その前に、不動産鑑定士というものの二人の不動産鑑定士にそれぞれ自主的な評価をさせるといふことになっているわけですか。しかし、いま聞くと、固定資産税の評価では、ただ単に何というか、地方公務員が、担当している公務員がそれを素材を提供しているということになっておるけれども、これは非常に他人の不動産鑑定士にやらしたほうが少しは前進になるだろう。しかし、いまそういうことを自治省が主になつてやっているというけれども、これに対してはあな

答弁は必要ありませんから。現在、これも国民の税に対する関心の強い、ずいぶん何というか負担の重い税金をかけられているという現状から見ても、固定資産に対するところの課税方法は、いま局長の説明のあったとおりのことなんです。しかし、今度は地価公示法では、もう一つセクションを置いて、不動産鑑定士という第三者にこれの応答材をつくらせようということになっている。このほうが少し、現在の固定資産税の評価をやっている仕組みよりも多少前進しているのじゃないかと思うのです。そこで、国務大臣である建設大臣と国務大臣である自治大臣とのことなから、これはもう自治省のことは知りませんというのでは困る。現在、どちらがいいと思うかということ、その政治的判断を坪川建設大臣に伺ったわけなんです。だから、局長の答弁は要りませんと言っている。

○国務大臣(坪川信三君) 御指摘になりました、自治省がたまたま評価いたしておりますそのあり方についても、私は正しいことであると、そう考えております。したがって、われわれいま御審議をいただいております地価公示制度におけるところの鑑定委員の行ないも、それぞれの成果を期待いたしております。

○田中一君 じゃ、国税庁のほうに伺いますが、相続税を課税するときの鑑定はどういう鑑定になつておるのか。いま自治省に聞いたと同じような、その方法をひとつ具体的に示していただきたい。

○説明員(元木精一郎君) ただいま固定資産税に関連いたしまして御答弁がございましたのと似ているわけでございますが、私どもにおきましても精通者——精通者と申しますと、これも御答弁のございましたような、銀行の評価に明るい方でございますとか、あるいはまあ最近、不動産鑑定士の方でいらつしやいますとか、そういう土地の価格に明るい方を税務署単位で御依頼をいたしまして、実際に基準となつてゐるものを見ていただいております。もちろん税務署の職員がそれに

立ち会うということもいたすわけでございます。それから、もう一つの点といたしましては、売買実例価格、これは土地の売買に関連いたしまして、売買実例が相当たくさん出てまいります。これをまたとりまして、そういったものを相互勘案いたしまして評価をいたすわけでございまして、やはり相続税でございまして、あらゆる土地について評価をしなきゃいかんということにもなりますので、基準となる土地を選びまして、そういうものをいま申し上げましたようなことで値段を出して、あとその他の土地につきましては、同じような状況にあるか、あるいはその中間であれば、その中間の値段であるというような方式をとりまして、全般的評価ができるようにしていくということでございます。

○田中一君 そうしますとその担当の税務署の署長が最後の決定をするのですか。

○説明員(元木精一郎君) 全国の県庁の所在地におきまして一番高いところ、これは東京で申しますと銀座の交差点の近くになつております。それから大阪でございまして梅田の近く、名古屋はたしか栄町の近くだと思います。そこにつきましては、各国税局から出てきた資料をもとに国税庁長官のところで、国税庁で定める。それからその他の土地の評価につきましては、税務署でいま申しましたようなことで評価をいたしまして、それを国税局に集めて、必要があれば調整を加える、そうして最終的に決定するのは国税局長がきゆる、こういうたてまえになつております。

○田中一君 そうすると、国税庁のほうでは係員がその地点に対してむろん出張するでしょう、そうして町に赴問あるところの学識経験者とか、職業的な不動産鑑定士等にも委嘱して、その正しさを求める、それが今度の法律案にもあるような、基準点の価格を調べるということと同じようなケースで、それを類推するということだ、な一番高いものから類推して、地方の国税局長が最終的に決定する、こういうわけですね。

○説明員(元木精一郎君) はい。

○田中一君 建設大臣に伺いますが、国税庁では相続税に対する課税の評価方法ですね、その正しさを求めるということで、民間の不動産鑑定士等をも使っているというお話があったのですが、こういうものはいまのお話があったのですが、この場合と、ちょっと仕組みが違つてゐるわけなんです。建設大臣はどちらが、両方正しいとかなんとかということとは、そういうことはおちゃらけた話であつて、あなたのほうではいま現に二人の不動産鑑定士をそれぞれの立場から使つて、そうして正しさを求めようというふうな仕組みをいま提案しているのだから、もう少しあなたの的確な政治的発言を求めたいのです。大臣に聞いているのだから、一々局長がわきから手をあげるのだけれども、私大臣にお伺いしているのです。

○国務大臣(坪川信三君) 細部にわたる大事な問題でございますので、政府委員から答弁させます。

○田中一君 いまの問題についての局長の答弁は聞きたくありません。これは必要がないと思ひます。建設大臣が拒否したものと認めますからけっこうです、この点は。

そこでもう一べん二人の評価鑑定に対するいままでの仕組みについて伺うのですかね。自治省です、やっぱりいままあなたがおそく都道府県で、あるいは不動産鑑定士を使つてその正しさを求めるという方式でしてゐるのではなからうかというところもあるけれども、しかし現在あなたの方の法律というか、から見るところでは、そういう中間的な人、依頼してもしないでもいいのだというふうなことになるから、そういう答弁をしたのかもわからぬと思うが、もう一べん伺ひますが、実際に都道府県ではそれらの評価方法というものをどうしているか、ちよつともう一べん説明してほしいのです。法律的に何も不動産鑑定士を使つてはいけなかつたか、いいとかいうことは言っていない。あるいは第三者に評価を依頼することもないけなかつたか、いいとかどう言つてゐるのか、そういう点をひとつ説明してください。

か、そういう点をひとつ説明してください。

○政府委員(降矢敬義君) 固定資産の最終的な価格の決定は市町村長に責任がございまして、それで、ただ市町村長のもとにその指示を受けまして、いわゆる先ほど申し上げました固定資産の評価に関する知識、経験を有する者の中から議会の議決を経て固定資産評価員というものを市町村ごとに選任しております。この評価員のもとに補助職員もおるわけでございますが、具体的にその評価員が価格を決定する場合には、売買実例価格あるいは場合によりましては、先ほど申し上げましたように、不動産鑑定士あるいは銀行の不動産鑑定に關して知識、経験を有する者の意見を聞いていくことも事実でございます。

○田中一君 そこで、地価に対しては固定資産税の評価鑑定価格とそれから国税庁の言つてゐるところの相続税の評価鑑定価格とは同じように照合すると言つてはいたしましたが、さつき、両方とも同じものになつてゐるのですか。それとも作爲的というか、行政的な指導によつてそれらが異なつておつても差しつかえないということで見ているのか。その点双方から出してください。

○政府委員(降矢敬義君) いわゆる都道府県の県庁所在地の最高地、たとえばいまの銀座の角地というふうなものにつきましては、三十九年以降合わせるといふことにしてあります。法律的にこれを合わせなければならぬという規定はどこにもございせん。ただ評価審議会の三十六年に答申がございました。そういうばらばらになるのは適当じゃないというところでございまして、三十九年の評価から両者協議をして、私たちは事実上照合する、合はせるといふことが評価の事務を進めることにいたしております。

○説明員(元木精一郎君) 過去におきまして、固定資産税の評価額と相続税の評価額を一致させようという努力が非常に払われたわけでございますが、現状におきまして、最高地につきましては非常に近似してゐる、あるいは一致してゐるということになつておりますが、都市近郊の土地の評価

あたりにつきましては、どうしても相続税は、財産を相続したときに、そのときに幾らでその土地が売られるかという価格で評価されるべきであるという税のたてまえからいたしまして、また固定資産税は私どもの所管にはないわけでございますが、年々課税される。したがって、近郊農地で見ましても、現状、農業が行なわれているという場合について宅地並みの三・三平方メートルあたり数万円というような評価ではとうてい負担に耐えないという税の性質の違いというものからいたしまして、現状、相当の開きがあるというのが実情でございます。

○田中一君 これはお二人に伺うのですが、今度ここでこの法律が成立する。そうしてこの一年のうちには東京、大阪、名古屋、この都市の基準点をきめようとしております。きめられたその価格が公示された場合に、これはもう全然おのずからこれは直接買入、買わないよりも、ひとつの基準としての数字がきまるわけですから、その場合に固定資産税をこれに合わせようとするか、あるいは相続税もこれらの問題の評価をこれに合わせるようなことになるのではなからうかというような懸念もあるのです。そこで、そういう点は、この法律で定められるひとつの価格がきまったら、公示された場合に、これに対してどう対処しようとするのか。それはそうだと、おれのは現在どおりこのままでやっていくのか、この点は、この閣議でどう話し合いのものとこの点が了解されているか、非常に懸念しているわけでは、これはこの法律が出来るとき、むしろ自治大臣も出れば、大蔵大臣も出る、閣議でそうなった場合には、どうなるのかと言った場合、税を取るほうが地方自治団体だから、貧困な自治団体だから、赤字の自治団体だから、なるべくよけいに取ろう。しかし、住民の抵抗なくして取りたいということになると、建設大臣がこういう地価の公示、これは援軍なわけでは、これも合わせる範囲までは心配ないということにならざるを得ないと思うのです。相

続税の問題や、いろんな控除方式もあるし、いろんなものがありますが、相続税の場合は、あるけれども、固定資産税はそうじゃない、年々のことだ。だから、この法律を閣議決定した場合に、どんな了解をとっているのか、という、ここで、もって全然これが別でありまして、各地方自治団体は自由に評価しない、建設大臣は建設大臣で自由に評価するのです、何も関連ございません。もしこうなっているならば、それをはっきりとよくは議事録に残しておきたいのです。どういう点を、この法律を閣議で決定したときにどういう了解をしたか、ということが一番懸念されるわけです。

これはむしろ建設大臣、大蔵大臣は直接に財産税の問題等もやるでしょうけれども、固定資産税の場合には、これが地方自治団体に権限がまかされるわけでは、地方税ですからね。そういう場合にいたずらな混乱を招くということになる。同時にまた、これを、いまお話があったように自主的に各地方、都市、市町村にまかしているのだということになる、これまたひとつの混乱がある。ここに新しい目安ができるわけだ。そうしてこれは毎年々々の評価をやっていくということなんですね。基準点の評価をやっていくということなんですね。相続税の場合には点々とするのだから、これは多少違ふけれども、固定資産税の場合にはいま言ったとおり三十九年にやると、今度四十五年にやると、これは地価の変動なんというものはおそろしいものなんです。私はよく赤坂一ツ木のテレビ局ができたために、TBSというあそこ一ツ木通りが、いまはいへんなにぎやかさで地価も上がっている。商売も繁盛している。これは何も地価そのものが物理的に上がったわけじゃない。そうした一つの建築物ができることによってその地価がぐんと動いてくる、また減る場合もある。もう一年にべんずつこれをやるというのならばいいのですけれども、あなたのほうの調べというものが自治省のほうの固定資産税の調査というものが地方自治団体にまかしておることによって、大

きな変動というか、固定資産税が高くなるじゃないかという心配をするわけでは、その点はひとつこれも建設大臣に聞きたいのです。それらの問題が同じ土地という対象に対して、その所管によって二つも三つもの評価というものが行なわれているわけなんです。今度新しく建設大臣はこの法律を通して新しい調査方法によって地価というものをきめようとしておる。そういう問題は、あるいは次官会議にもそういう問題はおそらくあったと思うのです。そうした問題点をどうお互いに理解し合つて今日提案する段階になったか、この点をひとつこれは詳細に聞きたいのです。閣議でこうだった、あるいはその事前の次官会議ではこうだった、あるいはその事前の計画局長も政府委員だからいいけれども、これは私は大臣からひとつ聞きたいと思うのですが、大臣そこまではもう事前に了解がついているというのなら了解がついていることを、ここで議事録にはっきり残しておいてほしい。

○国務大臣(坪川信三君) ただいまの時点におきましては、これらの問題については制度的には準備しておりませんけれども、将来は私はそれを統一的方向に持っていくことが必要であると考えております。

○田中一君 これは重大な発言ですね、これはこのおのおの、独自で調査している評価鑑定というものは、これは一つの対象物に対しておのおのの所管で、立場でこれを評価するからそこに異議があるものであって、一つにするならこんな法律通すのはやめましょう。非常に危険です。大体今度建設省が行なおうとするこの評価というものは、おそらく公共用地取得のためにというところに大きなねらいがあると思う。これはむしろご納得の他言われているように、かりに私有財産としての、所有権としてのものを認められているだけであるから、公共事業に対してはこれはとられます、とられますが、その基準が最低価格ということにこれはわれわれは見えておるのです。決してこれは最高価格ということに見えておらないのです。最低価格

であるという見方をしておるのです。その最低価格が通例われわれの社会においてわれわれ固定資産税取られておりますけれども、そうすると固定資産税の評価額というものはわりあい低いのだ、時価より低いというの、国民の持っているところの感情だと思ふのです。あらためてここにこういうもの基準点を調査して設ける、基準点はこの基準点であるか、そのものずばりでないわけですか。一つの基準点から広がっていくのです。価値というものはその基準点がありますから、最低であるならばその最低というものが固定資産税を、税金を取るための調査というもので下回っているというところはまあまあないと思うけれども、少なくともいま建設大臣は一つのものにするものが好ましいという発言をしている。これがもしものによつて上がった場合どうするか。いま言うように地価というものは決して物理的に土地そのものが上がるのではなくて、環境によつて上下することは当然なんです。最近銀座等が銀座に一つの東京ならば基準を置いてあるんだというならば、銀座はもう地価は上がりました。何かという交通難の問題です。地価がとまっています、騰勢はとまっています。だから決してうっちゃっておいても、まあまあ経済の成長率によつて上がるのだというのではなくて、地域的な人為的な環境の変化によつて上下しているのが現状なんです。こうなつた場合、われわれが通例持っているところの固定資産税の標準価格というものは、大体市価の地価よりも相当安いということになる。しかし、やはり同じように建設省が今度やろうというこの基準点の評価なども、これはおそらくあなたの方と非常に違つてくると思うのです。その点は、その場合それより安いところはい、なるべく安いところをねらっているんでしょうけれども建設省は、しかし高いところが生まれくるこれは一体どうするか。もしもそういうこととなれば土地というものを、地価というものを求めるのはばらばらにやらないで、一切の問題は総理府に持っていく。そうしていまのような提

案されている法律のような仕組みがなくして、もって公正な、せめて国民の意思がそこに投入される、反映されるというような機構でなければ、いたずらに混乱が起きます。これはいま税のほうから見ていくんですが、たとえばこれらの土地を市中銀行等に担保に入れているところもたくさんあります。これは大体いまの大企業はみんな担保に入っている。そうして現在高度成長を遂げているんですよ。この銀行等の地価に対するところの担保力としての価格というものは、かりに建設省でもって今度行なおうとする基準点の評価によって担保力が落ちた場合どうなるか。いたずらな混乱を日本の社会にまき散らすという危険が多分にあるわけなんです。税のほうにしてもそのとおり。金融機関においても同じような混乱を巻き起こすという危険が多分にあります。私はこういう調整をどこでするか、これは今度は一いつ川島君に伺いましょう。あまりしゃべっても困るよ、端的に言いたまへ。

○政府委員(川島博君) 地価公示制度は、法案の第一条の目的にもございますように、その制度的なねらいといたしましては、二一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し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的といたしております。したがって、まして、この地価公示制度は、その基礎に不動産鑑定評価制度を踏まえなければいけません。それから一般の土地取引価格に対して指標を与え、あるいは公共企業の適正な補償金の算定に期するということをおもな目的としておりますので、幸いに建設省は不動産の鑑定評価に関する法律を所管をいたしておりますし、また一般に公共用地を取得する場合に必要な土地収用法を所管しておりますし、また宅地制度一般について調査をいたす権限を与えられておりますので、私もはそういう観点からの土地制度、土地対策のための立法でございます。地価公示制度については、建設省が所管をすることが適当ではないかというふうに考えて

おります。

○田中一君 法文に書いてあることは、よくぼくは承知して質問しているのです。だからいま前段に言っているように、これらの問題、いま建設大臣は一本になるのが望ましいのだという発言をしている。そういうことはいままでもこれを閣議決定するまでの経緯の中でもって大蔵省でそういう話をしたか、自治省でどういう話をしたか、というのを伺っているのです。だからそんなことは、条文は一行も読まないでいいよ。質問したら読みたまへ。そういう話し合いをしたかどうかを聞いているのですよ。

○政府委員(川島博君) 立法の段階におきましては、関係ございます大蔵省、自治省、行政管理局等と十分協議をいたしました。その際にこの課税が相続税あるいは不動産取得税、固定資産税等々土地に関する国税、地方税の課税評価額と、本法にいう公示価格を統一することが必要ではないか、私もはできればそれが望ましいと考えておったわけでございますが、現在の相続税なりあるいは固定資産税なりの評価方法は、まあ長い伝統をもつて実施されて、制度として定着をいたしておりますので、現状ただいま自治省、大蔵省から御説明ございましたように、実際の評価額は、おそろくは今回公示しようといいたします価格とは、ある程度開きがあることは予想されますので、それを直ちにしお寄せすることは困難でございますが、将来の方向としてはそういうことが望ましい。なせいま実施することが困難かと申しますと、当面東京、大阪、名古屋という三大地域に局限して地価公示制度を実施しております。したがってその三地域だけ特定の課税評価額との調整をいたしまして、他の地方の評価との調整が非常にむずかしい、困難でございます。この点をほうっておきまして三大都市だけこの評価の均衡をはかることは適当でないという判断のもとに、これは将来の問題として前向きで検討するということに、各省とお話し合いができております。

○田中一君 そうすると、これは非常に新しく大きな問題を私は投げかけておると思います。これはむろん本年度予算でもって三大都市を行なう、来年はもう少しきめこまかく拠点を広げていこうという考えのよう聞いておりますが、その場合に、そうした意味の、まあこれはわれわれに直接関係がないけれども、具体的に言うと、銀行等の担保力というものの対する変動というものがあれば、それは即われわれの直接生活に関係ないと言いながら、倒産等がたぐさんあるのは、これは望ましくないわけですね。そういうものと、特に固定資産税の評価というものと同一な方向に向かうという、この大胆な発言というものは、これは非常に大きな危惧を持つものなんです。したがって、私はお互いに固定資産税の評価というこの方式を、一応何十年間と定着をしておるんだと、あるいはその方式がまたそれぞれの問題について、まあそうだとおっしゃれば、もう少し高度の姿勢というものが政府で持たなければならぬと思う。まあ私有財産とはいわゆる、これは結局公共のために提供しなければならぬというこの憲法上の規定から、性格はむろん単なる私有財産的なものではないという見方も一応できるかもしれないけれども、それを同じ政府の部内で、そのものを対象としながらその評価というものは終わっておるといふことになると、今度のこの地価公示法に見られるようにこの基準によらなければならぬ。ことに公共事業の、公共事業をするための取得の場合にはこれによつたり、まあいろいろ精神訓令みたいなものだけれども、それに対する罰則はない。しかし非常に困難をわれわれ社会に与えるというところだ。ショックを与える。いまそういう話し合いがあったというけれども、これはもう少し具体的にです、そういうきめこまかく、これは国民の問題なんです、国民の、われわれの問題なんです。われわれが生ずる社会の問題なんです。それとどうい影響があるか悪い影響があるか、これの問題がはんとこまかく検討されてこなければならぬのです。私はそれを知りた

いんです。建設大臣も計画局長もこの今度きめようとするところのこの基準価格というものを中心に、税のほうも何のほうもその方向にいこうと望ましいのだということを言っておる。今日の社会にその方向に進む場合にどうい混乱がある。少くとも建設大臣はわれわれの税の問題、生活の問題、財産の問題等に対して、そこまで大胆な一方的な決定をする権限なんかないはずですよ。もしそれならば建設省に置くべきものじゃない。総理府に置いて、そうして日本のこれは都市が中心となつておる日本の国土全体に対するところの評価をしなければならぬと思うのです。それは建設大臣が掌握するべきものではない、担当するべきものではないのです。これは最近非常にそういう傾向が強まってきた、建設省の中に、たとえば技術士がで、技術士という法案をつくり、技術というひとつの方面にこれをきめておきます。ところが、建築士法というものを持っていますために、建築士だけはこれは技術士から抜けて別になつていくとか、一つの既得権的な関係するところの、関連するからといって節の通らぬような独立したものを持っているところがあるのです。私はそういう点については非常に心配するのです。だからこの点については、いまの川島君の計画局長の答弁だけじゃ満足しない。私が満足しない前、非常に国民が危惧の念を持って見ますから、この点は次の機会に、いま申し上げている質問にこたえて自治大臣と大蔵大臣と建設大臣並びに閣全体の意見というものを、あつちもこつちも委員会を開いていかなかなか来れぬでしようから、文書でもってここに持ってくることを委員長要求していただきたいと思います。統一した意思です。いまの段階ではそれぞれの方法で評価をしていなければならない、将来はこれを統一したものにしたいのだというこの発言に対して、所管大臣並びに内閣としての答弁を文書でけつこうですから、これを出していただくことを要求します。

○委員長(大和与一君) 坪川大臣、いかがですか。

○國務大臣(坪川信三君) 先ほどから田中委員が御指摘になり、また田中委員の貴重な御意見等も十分私も傾聴いたしております。したがって、われわれといたしましては、より国民のために、より国民にかなるしあわせをこれによってもたらすか、あるいはこれによっていかなる不幸、不便があるいは不当なことを与えるかというような問題点、幾つも非常に大事な問題でございます。したがって、われわれといたしましては、現在の制度上の準備もいたしておりますので、今後十分これらの点あるいはまた御指摘になりました諸般の御意見等も十分踏まえまして検討をいたしたい、将来の大事な問題として検討をいたしたい、こう考えておるような次第でございます。

○委員長(大和与一君) あれですか、降矢局長、元木課長はいまの田中委員のお尋ねに対してお答えできますか。

○政府委員(降矢敬義君) 四十五年度に土地の評価をいたしますが、地価公示法による基準価格によるかよらぬか、こういう御質問でございます。四十五年度におきましては私たち承つているところでは、基準地点というのも三大都市約千カ所というふうに関心しております。それ反しまして固定資産の評価は筆ごとに評価を二千五百万の筆数について評価をいたします。しかも固定資産の評価は状況類似地区ごとに約三十万点の標準点を持っております、具体的にこれと全くかみ合わないかっこうになっております。

○松永忠二君 自治省は。○政府委員(降矢敬義君) 具体の売買価格に対してどのくらいになっているかという水準の問題でございますが、これは実際土地をお持ちになつておる方は一番よくわかりだろつと思ひますが、私全体として何割くらいになっているだろつかというところは、ちょっと申し上げることができないのでございます。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○委員長(大和与一君) 速記をとめて。

○松永忠二君 速記をつけて。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○政府委員(川島博君) 今回の法案のねらいが、いわゆる呼び値とかつけ値とか言われる市場価格は非常に客観性が乏しいということから、実際の価格、正常な価格は何かというところを国家機関として鑑定することになっております。したがって、私どもの予想では、おそらく本法案による公示価格を一〇〇といたした場合、それはおそろく従来言われておる呼び値、すなわち世上価格はおそろく一〇〇から一二〇くらいの値いではなからうか。それに対して、ただいま自治省、大蔵省からもお話をございましたが、実際の相続税、贈与税の評価額は約七〇程度、固定資産税は五〇程度、こういうことになるのじやなからうかと思つております。

○松永忠二君 そうすると、事実上これは統一はできないということだと思つてすね。で、特に自治省あたりはいまの御答弁ですけれども、固定資産税だつてこれは価格の標準は正常な価格を標準とすると規定されているでしよう。正常な価格が一時時価の呼び値のどのくらいになるかということもはつきりしなくて、固定資産税という税を課税する標準にすることはできないと思つてすね。そんな無責任なことではないと思つてすね。大蔵省の相続税は、財産の評価は時価によると定められているのでしよ。したがって、固定資産税の標準年度というのは違つてくるから、したがって、相続税のかけ方も例の路線価方式を使つていものと固定資産税評価額の倍率方式を使つていものと二つになつてくる。それによって固定資産税と相続

○松永忠二君 内容はいいですが、結論のところを聞かしてほしい。

○松永忠二君 内容はいいですから、結論のところを聞かしてほしい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○説明員(元木精一郎君) 結論的に申し上げますと、地価公示制度が発足いたしますれば、その公示価格を私ども、相続税、贈与税の評価にあたりまして、資料として活用するということになります。承るところによりまると、当面千筆、四十八年で数千の基準点になるというふうなことのようでございますが、私どもといたしましては、都市近郊あるいは市街地のみならず全国的な評価も行なわなければならないというふうな観点からいたしまして、現在数方にのぼる基準点を持つていたというふうなこともございますので、当面は不動産鑑定士の方々がごらんになるというところでもございますので、その地価公示制度による基準地の評価額というものは私どもの評価、相続税、贈与税の評価にあたりまして参考として活用させていただきます。しかしながら、私どもの評価は独自にやっていく、こういうことにならうかと思ひます。

○松永忠二君 いまの関連してお伺ひいたしますが、そういうふうにして評価をした場合には、地価公示価格と相続税の価格とそれから固定資産税の評価額というものは、大体どういうふうな割合になるんでしよかと推測をされておるのですか。各省ひとつ言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

○松永忠二君 建設省は、あわせて判断を言つてみて下さい。

税のアンバランスを是正しようとかんやんと考えていたわけだ。したがって正常な価格とはどういったものかというように基礎がなければ、一体この相続税の財産評価基本通達というのは、そういう意味から出ているわけだ。そんな言い言ったようなものがアンバランスになるわけはない。ただし、現実的にはあなたのおっしゃる通りに七割くらいになるだろう、こう言われているので、少なくとも自治省のほうでそんな不明確なことを言える筋合いのものではない。それだからあとちょっとその点についての見解を聞きますが、特に私は建設省のほうでこういった第一条の目的というの、一般の土地取引価格に対する指標を与えるというようにすることを明確に言っているわけだ。それからその二つには、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ということも明確にする。それから地価の形成に寄与すると言っている。それから第九條には、市街化区域内の土地についての取得価格については、公示価格を標準としなければいけないというようになことを明確に言って、第十一條には、その場合の一つの判定の標準というようにものを示しているわけだ。そうなるべくと、九条、十條、十一條に基づいて地価公示価格が明確にその標準になり得る要素を法的にも与えているわけだ。そういう法的な根拠を与えられている地価公示というものの価格に統一をしていく努力を他の省に要請をする責任はあると思う。また、さつきから田中委員が言われているように、私は国としていわゆる地価のための閣僚会議も開いて、そうしてきめていく地価公示制度というものが、各省がいま言っているようなことに優先をすべき筋合いのものだ、私たちはそんなことはできませんというように言われる筋合いのものではないと思う。そんなものが大臣の名前で出てきたということになれば、一体閣僚会議の決定はどういうことになっているのか、ということも私たちは聞きたいわけだ。いま直ちに暫定的にできないからこういう方法をもって今後自治省や大

蔵省はやるんだというならわかるけれども、私のほうは正しいんだというようになことを言われたのでは、これはちょっとおかしいと思う。だからそういう点で田中委員が建設大臣のいわゆる大臣としてのことを言われているわけだ。事実、現実的にさつきのお話では建設省の価格が一〇〇で大蔵省の相続税が七〇から七五くらい、固定資産税は五〇というくらいに、そこなんです。すなわち比例なんですよ、これではいずれも法律に正常な価格と称し、価格は時価によると書いてある。公示制度だつて、この法律だつてちゃんとそういうことを書いてある。「取引において通常成立する」と認められる価格」というようにちゃんと書いてある。みんな同じことを言っているが統一されないのが国として出ている。しかもそれが統一されないという方針さえ明確にこの席で明らかにしないというふうなことになるたら、いま言うのとおり、ただいたずらに混乱をしようというところになる。というところは、あたりまえのことだと思ふのです。いま言った答弁を改めてください。もう少しそういう趣旨に基づいてひとつ御答弁を願わなければいけない。自治省のほうからひとつ答弁してみてください。

○政府委員(降矢敬義君) その点につきまして、先ほど田中委員に御答弁いたしましたとおりでございます。四十五年の評価につきましては地価公示の標準価格によることとどういってございまして、従来の方針に従って評価をさせてもらいたい、こう思っております。

○松永忠二君 それで、一体その公示価格を一〇〇とした場合には、固定資産税の価格というのはどのくらいになるというように判断しているのか。

○政府委員(降矢敬義君) これは、公示価格はどの程度のものを指すのかよくわかりませんが、それと、松永忠二君 それじゃ、相続税との関係を言いたくない。

○政府委員(降矢敬義君) 相続税の関係では基準地につきましては照合をしておりますが、全体

として、全国ならして何割くらいになるのだというようになことを、ちょっと私は申し上げることはできないわけですが、ただ現在の固定資産税の評価は冒頭、田中委員に申し上げましたとおり、三十九年に評価いたしましたそのままだと置かれてございまして、したがって、現在その後の地価の状況から見まして相当低位にあることは事実でございますが、それが一体何割くらいに上っているのかということ、ちょっと私は申し上げることができないことを御了承願います。

○説明員(元木精一郎君) 繰り返しになりますが、税ですが、相続税、贈与税といたしましては財産に当たっては固めにやっております。評価に当たっては固めにくくという考え方は正しい考え方である、こういうふうな存じます。実際問題といたしまして現在いわゆる通常成立するであろうような価格に対して七割程度のもの、評価するところという考え方、いくというところは、このところずつとそういうことで評価していくということであるというふうな考えです。

○国務大臣(坪川信三君) 先ほど申しましたとおり、非常に大事な問題でございます。したがって、われわれといたしましては政府の統一の見解、方針のもとにこの問題に今後取り組むように最善の指導と配慮をいたしてまいりたい、こう考えております。

○松永忠二君 大臣にお願いしたいのは、地価公示制度というものは、ある程度相当高いところで決定をされているわけですね。そうして、そういうものに基づく法律をつくるべきであるというところができてきたわけですね。その際に、現にそういうふうな地価公示制度を軸として地価の適正な形成をはかっていく上において、固定資産税とかあるいは相続税というものの関連をどういうふうにしていかなければならぬという議論もなされているわけですね。で、考え方として、基本としては一番理想の形は、統一をされていることが一番いいけれども、現段階においてはこういうふうな順序で持っていかなければいけないという、そ

ういうようなことについて経過的にどこへ持っていかなければいかぬというようにある程度やはり建設省としても明確にしておかなければいけないし、各省にもそういうことを理解してもらっておかなければいけない筋合いのものだと思ふのです。そういう点についてある点の了解、こういう法律ができたときのこういう了解というものはなされているであろうと、われわれは考えているので質問もしているわけだ。だけれども、結果的にはいまお話を聞いてみると、そういう了解というものはなされておらない。ただ建設省の一つひとりの希望として将来ひとつ統一をしてやりたいという、統一したいというのが目標だと、こういうふうなことであると、それだけしか結局きまっています。ないのだということですか。

○国務大臣(坪川信三君) 現時点における状況は、いま御指摘になりましたような状態であること、私はそのままだと認めざるを得ない、こう考えておりますけれども、非常に重要な問題でございます。この制度をちやうどいいたすます前にもそういう作業、統一的な調整を行なうという努力は十分つとめてまいりたい、ことにこの相続税の評価というふうな問題、ことにこの相続税の評価というふうな問題は、非常に国民に直結するきびしい問題でもございまして、これらの点については制定後は当然でありますけれども、現時点におきましても十分関係省庁とこれらの点の統一的な作業あるいは方針等を前向きな姿勢でひとつ連絡調整を進めていくよう指示もいたしてまいりたい、こう考えております。

○田中一君 じゃばくは言いますがね、ここに第三章にあるところの公示価格の効力というものをこれは対象を一応明らかにしておるわけですね、これだけでございましてという答弁をしてくれれば一番うれしかったのですがね。おそらく自治省も大蔵省もこれはどこまで波及するかということはおそらく事務段階で話し合ったと思うのですよ。この公示価格というものはどこまでいくのか。この第三章の公示価格の効力というものを一

応こに限定されていれば、徴税にもこれを使えとかんて書いてないですね。書いてないですと答弁すればいいんですけれども、しかし、これは意地悪に質問をずつとさつきから質問しているが、ただ方向としては、いまわれわれが心配しているようなことはいく危険も多分にあるところから質問しているのだけれども、だから各大臣の文書の答弁を求めているのは、これに統一せよといつて、固定資産税が上がつても困るし、そうでなくてさき高いのだから、また固定資産税なんというものは売買する場合の呼び値があるのであつて、決して固定しているもの、売買で動かないというものが多いいです。それが多数なんですから、それらがいつの間にか得らるべき価値としてどんどん上がつていって、それが標準になつて税金を取られたらたまったものでない、そうしたら安定した生活が営めなくなつてくる、社会生活としては、だから一応自治大臣、大蔵大臣から一札を取つておけばこれは安心だという気持ち、同時に追及されて川島君あたりはいたけだかになつて理論的なことを言わないで、政治というものは理論を裏づけとするとその実態なんだから、そういう点をひとつきようはいふことが少ないようですけれども、もう少し少なくていいけれども、簡単に答弁してほしい。

そこで、建設大臣は一体なぜ地価がこう上がったか、これはいろいろ要因があると思うのです。そのうちで私は一番大きな問題としては、政府の施策が上つていっていることを私は言いたいのです。これは建設大臣が所管しているところの事業の場合、上げるといふ傾向が終戦直後、たとえば住宅金融公庫法とかの法律ができたときから、それまで鈍化しておつたところの地価と比較して非常に鈍化しておつたところの地価と格というものが急に騰貴を示した、それも三十年近くたってからようやく急速な伸びを示したのだ。なぜかという、これは住宅金融公庫法の融資という問題から発生しているのです。住宅金融公庫法では、土地があれば金を貸します、家を建

てる金を貸しますというところが言われているのです。そこで何かの機会にも申し上げたと思うが、仮需要というものは小さな土地に対して殺到しておるわけですよ。いまなかなかそういう住宅金融公庫に申し込む、希望するところの国民の数もこれも鈍つておるけれども、そのために何十倍あるいはある場合には何百倍というふうな仮需要が起きて、一つの土地に殺到する。結局土地を買いなさい、そうすれば、金を貸しますよといふこの政府の政策が、勤労者に対して買いあさりをするような傾向をしいたのは、二十七八年から三十年ごろの上昇の機縁となつていっているのです。そういう地価を上げる政策をとつていっている、同時にまた高度成長政策をとり、設備投資をどんどん増大させてやつてきました。むろん一面今日の社会においてその効用、効果というものが多少あります。

ありますが、土地を上げたというこの原因といふものは、ことごとく政府の政策的施策からくるもの、このものなんです。設備投資をどんどんさせる、買いあさるという、これはもう当然のことです。そういう意味で建設大臣はひとつ自分の主管するところのあらゆる施策に対してもう少し検討する気持ちがないか。地価対策の關係懇談会なんか持ったところが、手前のことは何も言っていないのだ。国民に向かつてとかく言う、社会に向かつてものを言つて。政府自身が反省しなきゃならんというものがたくさんあるのです。今日住宅投資に対しては、どんな大型のものでも、これは融資をしよう、ローンも与える。きょうの新聞見ると、信託協会は大型住宅建設に対しては融資しようというふうな考え方をいたしておられます。おそかった、しかし、これも、しかし、そのためにまた土地の買いあさりが起こる。私はせんだつて本会議でも伺つたように、もうこの段階では土地といふものは国有にする段階にきているのです。何もう国有といふものは、そのまゝ国へ入るといふのじゃない、買つて買つてのじゃないですよ、もっと方法があるのです。真剣に取つ組む段階なんですよ。これはむろん自由経済の社会でありますから、この基本的なものは、おそらくわれわれと違つて、あなた方は、これは貫くでしょう。その中で土地に対するところの施策というものは、現象をとらえてやるというもののじゃない。片方では土地の上がるような政策をとつていっている。住宅金融公庫の窓口というものは全国に百近い窓口を持つていっているのです。そうして、土地さあればというので仮需要がふえていっているのです。根本的にいうのもう土地の問題について考えるべき段階なんですよ。建設大臣は、土地の価格を上げない、いや、土地価格を安定させるという方途で、あなたの持つていられるところの主管範囲の数々の施策を、立法を今後検討し、土地の不当なる仮需要を促したりするような施策は考へる、悪いところはそれを直すという決意があるかどうか伺います。

○国務大臣(坪川信三君) 田中委員が現在の地価問題、あるいは土地問題に対する非常に御心配をいたしておるお気持ち、また貴重な御意見、私も全く感をもつておる次第でございます。したがうして、責任者である私といたしましては、この重要な地価問題、土地問題に対しては、あらゆる施策を総合的に打ち立てまして、そうして地価の安定をいたすということが私に課せられた最も重大な問題であらうと考へておりますので、御承知のとおりに昨年きまりました地価安定対策に対する政府のそれぞれの方針をもちろん推進いたし、またそういう方向に、解決する方向に押し進めることは当然でございます。したがうして、これらに対しまして税の上からもあるいは行政の上からも、万全とは申し得ませんけれども、全知をしようとして、建設省といつたしましては田中委員御指摘、御叱正になりました諸般の問題に真剣に取り組む決意でありますとともに、いま御審議願つておる地価構成等についてこれによつてすべてが事なれりというふうな気持ちにはみじんもございません。われわれといたしましてはその一環といたしまして、地価の安定と地価取り引きの正常化をいたしたいという念願から御審議をわづらわしておる次第でございます。

で、田中委員と全く私はその方針、あるいはその御叱正の要点等については全く同感でございますので、その方向に全力をいたしてまいりたいと思ひますので、よろしく今後の御指導をお願いしたいと思ひます。

○田中一君 その姿勢はいいんですが、あなたが現在主管しているところの法律によるところの事業というものは、地価を上げていっているという点があるならばこれを直すという答弁がほしいのです。現在あなたが主管している法律の中に地価が上がつていっているという施策があるわけですよ。そういうふうなものを検討していくのかどうかの問題を伺つていいます。

○国務大臣(坪川信三君) 現行の関連いたします法律のいかん、あるいはそれらの点においては地価を特別上げておるといふことにおいては、私の不勉強かと思ひますが、その点については私はあまりそうした御指摘になりましたような考へは、私は持つていないのでございしますが、田中委員専門的なお立場で、おありとせば、十分ひとつお示しと、またそれに対するお考へを御指導いただければ幸いです。

○田中一君 不動産鑑定士が鑑定をするようになりまして、これを具体的にひとつ示していただきます。不動産鑑定士をもつてこういう要素、こういう要素、こういうものを調べるのだということですね……委員長、これは文書で出してもらつてけっこうです。

○政府委員(川島博君) 文書で提出いたします。お手元にきょう不動産鑑定評価基準の概要という書類をお配りしてございしますが、これをごらんになりますと、大体どういふ基準で鑑定が行なわれるかということが記載してございします。なお詳しくいものが御必要でございしますれば、別途お手元に御提出いたします。

○田中一君 三大都市、東京、大阪、名古屋、この地点で第一の基準地はどこに求めようとしているか、それもひとつ説明してほしい。いま自治省のほうにはその基準点を、一応こつちに資料とし

て出してもらうことになっておりますが、建設省はそれを、第一の基準点をどこに求めているかというところをひとつ説明してほしい。

○政府委員(川島博君) 基準点でございますが、来年の一月に第一回の地価調査をやり、四月に公示をする予定でございますが、その際東京地区につきましては、現在の予定で六百五十地点の標準地を選ぶ予定にいたしております。なお具体的な地点の選定につきましては、本法が成立いたしましたから土地鑑定委員会がこの選定作業に当たると思っています。

○田中一君 大阪、名古屋は。

○政府委員(川島博君) 大阪につきましては二百四十地点、名古屋につきましては八十地点を予定しております。

○田中一君 先ほど自治省でも言っているように、一番高いところをまず第一の基準点としてそこからならしていくような方法をとるのか、東京はさき銀座の尾張町辺だということを言っておったけれども、どの辺を求めようとしているのか、東京の場合聞きましよう。

○政府委員(川島博君) 予算並びに動員すべき不動産鑑定士の数にも制限がございますから、相当密にたくさん地点を選ぶことができないのはきわめて遺憾でございますが、大体標準地を選ぶ範囲といたしましては、東京、大阪におきましては地価の高騰の著しい近郊地帯に相当力を入れる必要があるかと存じます。したがって、大体東京につきましては東京駅を中心に半径四十キロ程度、大阪につきましては同じでございますが、名古屋については半径三十キロ程度、その中に標準地を選定することになっております。

○田中一君 きょう出た資料をひとつ一応説明してください、大まかに。

○説明員(橋野雅雄君) それでは一応御説明を申し上げます。こういった紙で一枚ずりの「鑑定評価額の表」というのがございます。これは建設省が昭和三十九年から事実上東京、大阪等の周辺におきまして地価の調査を行なつてまいりました。

た。それが今後ともまあこういった方式を改良いたしながらやっていくことになるわけでございますので、ちょっと参考といたしまして従来の調査の実績の事例を出したものでございます。一応所在地とこれに對しまして一平米当たりA、Bと書いてございまして、これは二人の鑑定士または鑑定士補にお願いして鑑定してもらいましたので、その開きぐあいをおわかり願う意味で、A、Bという二人の評価額に分けて出しております。世評価格と申してございまして、これは大体鑑定評価額の近辺におきまして、東京都の宅地建物取引業協会が相場だと称しております価格を参考のために書いたものでございます。

ただいまの地点を一応図面に起こしましたのがこの杉並区の図面でございます。この地点を番号をふつてその所在を示してございまして、次にやはり同じような紙で不動産鑑定業者の業務に従事している不動産鑑定士等の数という資料がございます。これは現在資格を持っているものではなくて、鑑定の業務に従事いたしております鑑定士または鑑定士補がどういったところで働いておるかというこの合計でございまして、区分とございましては勤務先でございまして、信託銀行等、それから宅地建物取引業者、それから会計士、税理士、これは会計士、税理士と兼業していらつしやる。それから鑑定業を主とする法人、これは鑑定が主業であるところの会社でございまして、それから個人として鑑定専門でやつていらつしやる方。その他、各種の調査事務所、建設業者等でございます。そういったような分類で鑑定士と鑑定士補の現に鑑定の業務に従事していらつしやる方、千九名の内訳でございまして、

それから不動産鑑定士と鑑定士補の名簿がございます。これは千八百人ばかりの現在鑑定士あるいは鑑定士補といたしまして登録いたしておる人の名簿でございます。それで登録年月日、氏名、住所それから事務所、これは必ずから営業していらつしやる方あるいは勤務しております場所を書いてございまして、

もう一つ、不動産鑑定評価基準関係答申集というのがございます。これは現在不動産鑑定士または鑑定士補が実際に使っておりますところの不動産鑑定評価基準というものがここにございまして、その宅地制度審議会の答申で一応こういったものができ上がつておるといふことでございまして、この答申を書いたものでございまして、これにつきましては新しい制度の発足に関連いたしまして、改定する点が若干ございますので、住宅地地審議会のお宅地部会におきましてその改定版を検討になつておる段階でございまして、

以上簡単でございまして、

○田中一君 地代家賃統制令の現状の資料が出ておるけれども、これをちょっと説明していただきたいと思う。地代家賃統制令がまだ幽霊のように生きているけれども、どうこれに對処しようとするか、伺つておきたい。

○国務大臣(坪川信三君) この問題につきましては、その時点におきましてはそれぞれの成果をあげたと私は考えておりますが、いまの時点におきましてこれをどうすべきかということについては、やはりあらゆる諸般の情勢を十分検討いたしまして、これらに對する処置の方針をきめてまいりたいと思ひますので、いま直ちにこれに對する私の見解を申し上げる段階でないということを御了承願ひたい。

○田中一君 建設大臣は何でも仰せのとおりでございます。できません。非常に答弁はいいけれども、端的でいいけれども、もう少しこういう問題こそ、川島君の所管だったね、住宅局長ですか。

○説明員(山岡一男君) ただいま地代家賃統制令の適用状況と今後の見通しについてという御質問でございますけれども、ただいまのところ地代家賃統制令は先ほど大臣おっしゃいましたとおり、制定当時の目的から少し内容が変わつてまいつております。現在対象となつておりますのが昭和二十五年七月十日以前に新築いたしました延べ面積九十九米メートル以下、約三十坪でございますが、以下の小さい住宅と、その敷地に對する統制とい

うことに相なっております。制定当時は相当対象件数があつたわけでございますけれども、その後減失等が相当ありまして、現在のところいろいろ推定いたしてみますと借地で約百三十三万戸分、それから上に乗つてみますと家が約百七十六万戸分、貸し間が約十二万戸分程度がその対象になつて統制を受けているというふうな推定いたしております。おおよそ借家の百七十六万戸と申しますのは、借家の総数から見ますと十数パーセントに当たるといふと思ひます。そうして統制額につきましては固定資産税等を基準といたしまして算定方式を告示によつて示しております。告示の内容につきましては省略させていただきますが、固定資産税を基礎といたしまして、それに必要な修繕費その他を計上いたしまして固定資産税等を課すという形式のきめ方でございます。現在のところ実態を調べてみますと、昭和四十二年に地代家賃実態調査というものをやっておりますけれども、それによりますと六大都市では統制地代が坪当たり約二十九円、統制家賃が坪当たり約百五十七円となつております。それから今後の見通しにつきましては、先ほど大臣がおっしゃいましたとおり、最近のいろいろな情勢等をよく検討いたしまして、どのように取り扱つたらよろしいか、慎重に検討中というのが実情でございます。ただ臨時行政制度調査会等ではいろいろな許認可事項の整理の問題、これは統制目的がきまつていまして、統制対象も非常に小さくなつておる。実効上あまり価値のない統制であるから撤廃すべきかどうか検討すべきであるという勧告をいただいております。

○田中一君 計画局長、この地代家賃統制令にかかつている土地がもし基準点になつた場合にはどういう判定をするか。

○政府委員(川島博君) 地代家賃統制令の対象土地であるといふにかかわらず、本法案の定める方法によつて適正に評価をいたそうと思ひます。

○田中一君 土地の価格というものは、一物理的な土地の価格じゃなくて利用の価値だね、経済

的な価値。そうすると評価はむろんいまの説明にあった最低評価の要綱にそれらはみな盛り込んであると思うけれども、盛り込んであるでしよう全部、そうしたものは、先ほど言った周囲の環境の変化によるところのものは一年一年変わってくる、非常に土地は相当変動が激しいわけです。そういうものをどういう、不動産鑑定士は自由だというけれども、委員会というものに對しては政府の意思というものは全然入らないというふうには理解していいのです。委員会の委員の中には、これも鑑定委員会の鑑定委員は議会の承認を得るわけでしょう。そうすると、この委員会こそは総理府にでも置くべきものだと思うのだけれども、どうだろう、その点は、建設省に置かなきゃならぬということはどういうことなんでしょうか。鑑定委員は試験委員でないことは事実だね。そうすると試験委員というものは別にこれはあるのだから、この鑑定委員というものはもつともこの法律で限定されている土地だからこれでいいんだということを言うけれども、さっきのように相当大きな幅で広がってくるという傾向にあるならば、これは当然置いてはいかぬと思うのだが、ここに置いてはいかぬと思うのだが、どういう人たちを選定するつもりですか。

○政府委員(川島博君) 土地鑑定委員会の委員につきましては、法案の十五条にござりますように、「委員は、不動産の鑑定評価に関する事項又は土地に関する制度について学識経験を有する者のうちから、両議院の同意を得て、建設大臣が任命する。」とござります。したがって、委員の選考に当たりますのは、不動産業界あるいは学識、行政界等のうちで不動産鑑定評価に関する非常な深い学識経験を持っている方、または土地制度に関して深い学識経験を持っている方、この中から選考いたすことになるわけにござります。

○田中一君 これは兼業禁止などの条項はないわけですね。

○政府委員(川島博君) 委員は七名でござりますが、そのうち一名だけが常勤でござります。こ

の常勤委員については兼業は禁止をされておりますが、その他の非常勤につきましては、他の特別職国家公務員と同じく制限はござりません。

○委員長(大和与一君) 速記をとめて。

【速記中止】

○委員長(大和与一君) 速記をつけて。

午前の質疑はこの程度とし、一時間後再開いたします。暫時休憩します。

午後零時四分休憩

午後一時十七分開会

○委員長(大和与一君) ただいまから委員会を再開いたします。

○二宮文造君 大臣にお伺いしたいんですが、大臣は衆議院の建設委員会でのように答弁されているわけですね。「地価問題、土地問題に対するところのいままで政府がとってまいりました施策」といたしましては、当面する問題を取り上げて、抜本的といいますが、基本的な問題に対する検討、施策といものがいささか不足がちであったということについては、私は否定するものではござりません。」さらに「私も就任いたしました以来、すべての住宅、都市開発に優先するものは地価問題であるという考えのもとにおいてこれに取り組んで、」と、こういうふうなお話でありますけれども、前段は非常に悲観的な「悲観的」といいますか、消極的なんです。そして後段に申し上げたところでは積極的な姿勢をとられておる。もちろんこれは基本的な問題あるいは抜本策といものを頭の中に描かれながら、こういう後段の発言をされたと思うんですが、まずその点どういうことを基本的な抜本策として大臣考えていらっしゃるか、これをお伺いしたい。

○国務大臣(坪川信三君) 私は就任いたしました以来、地価問題に取り組みさせていただいている気持ち決意は、いま御指摘になりました後段の私の

の表明いたしました決意で御了解をいただきたいと思っておりますが、政府といたしましては、昭和四十年十一月地価対策閣僚協議会において決定いたしました地価対策の方針に基づきまして、土地収用法の改正あるいは新都市計画法の制定、あるいは宅地の大量かつ計画的な供給等の地価安定をはかるための各般の施策に努力を払ってまいりました。でございますが、これらの施策も実施後日浅く、地価が今日なお必ずしも安定してくるべき姿を見せているには至っていないことも事実でございます。そうしたことを勘案いたします場合に、政府といたしましてはこれらの地価対策にもっと積極的にそれぞれの総合的な計画的な施策を打ち出すことにおいて当然な道でありまして、昨年の十一月に御承知のとおり地価対策閣僚協議会において、土地の有効利用の促進あるいは地価公示制度の確立あるいは土地制度の改善等を内容とした地価対策の方針を決定いたし、本国会においてその方針に基づきまして、土地税制を改善するための租税特別措置法の改正案を提案いたしました。成立を見るに至ったのもその一環でござります。すなわち、都市再開発を推進するための都市再開発法の制定、あるいは御審議を願っております地価形成の合理化等をはかるために地価公示制度の法案を御審議をいただいております。今後はこれを行なうための建築基準法の改正法案等を提出する問題、あるいは地域地区制による専用化、純化をはかるための建築基準法の改正法案等を提出する問題、あるいはいよいよ新都市計画法の適切な運用、あるいはいよいよ公有地の活用、土地需給の緩和の施策を強力に推進してまいりたい、というように考えておりますが、あくまでもわれわれといたしましては、この重要な地価問題に對しまして総合的な、計画的なあらゆる角度からの地価安定への施策に積極的に万全を期すべく最善の努力を、私といたしましても払ってまいりたい、と、こう考えている次第であります。

○二宮文造君 いま政府がどうしている考え方は、あるいはとってきたもの、こういうものについて大臣からの話があらたなわけでありましてけれども、地価の騰貴という問題は、これはもうきのうきょうに始まった問題ではないわけでありまして、ちょっと拾ってみまして、近いところで考えますと、三十九年の五月二十六日には衆議院本会議で地価安定施策の強化に関する決議、これが出ております。それからまた四十二年の六月ないし四十二年の十二月には物価安定推進会議第三調査部会の公共用地取得に関する中間報告、あるいは四十三年の五月、土地問題懇談会の大任に對しての提言、あるいは四十三年十一月、住宅地審議会の答申、これは地価公示制度についての答申であり、さらには大臣がいま引用された地価対策閣僚協議会の地価対策について、こういうふうな数々の提言や決議が行なわれてきたということは、やはり土地の値上がりがありまして、こういうふうな世論に押されてこういう提言が数々なされてきた。しかし、大臣のいまのお話を伺ってみますと、政府が手をつけたのは、ほんとうにいまなんです。いま大臣がいろいろ具体的に項目をあげてお話しになったことは、今国会の組上りのぼったわけでありまして、その結果、こういうふうな、これはもう皆さんが数々たびたび指摘をされたことですから、不動産研究所の調査結果によりますと、全国の市街地の平均価格は、三十年の三月を一〇〇としまして、三十九年の三月が六七七という指数です。四十年の三月は七六八、四十一年の三月は八〇八、四十二年の三月は九四四、四十三年の三月は一〇七三と、こういう全国の市街地の平均価格がウナギ登りの指数を示しております。また、六大都市の住宅価格は三十九年の三月が九二八であったのが、四十年の三月は一〇三八、四十一年の三月が一〇七五、四十二年の三月は一三六、四十三年三月には一三八、同じく九月には一三九五と、まあ数字を並べましたけれども、手を打っているとおっしゃいますもの、ほんとうに効果があらがっていない。こういうことはこれはもうみんなが認めることであると思います。したがって、やっと緒をついたところであるという大臣

の御答弁なんですけれども、効果があがってこなかった。数々の提言がなされてきたけれども、それに対して政府が真剣に取り組んでいないという批判は、やはり受けざるを得ないと思うのです。したがって、いままでのそういう結果から振り返ってみて、今後は相当に強い姿勢でもって取り組んでいただかなければならぬわけですけれども、この点の大臣の見解はどうですか。

○国務大臣(坪川信三君) 決して言いがれを申し上げるような気持ちはみじんにもございません。いま数々土地、宅地の地価の上昇状況の実態というものを御指摘になりました点、全く否定もいたしません。まことに重要な問題として私も深く考えざるを得ないわけでございます。御承知のとおり、いわゆる最近の人口あるいは産業等が非常に都市へ集中してまいってきておる。しかもそれに対する宅地の需要供給というものが不均衡になつてきていることも、事実多くその原因にあることも私は考えておりますが、そういうようなことで責任を回避するということな気持ちはみじんにもございませんので、このような地価の持続的な高騰が続けられる場合に、いわゆる施策の上において積極的な万全を期さなければなりません。ことに投機的な取引等によりましての買入あさりあるいは売り惜しみ等が、地価の高騰の一因になつてゐることは御指摘のとおりであります。われわれといたしましては、さらに合理的な、地価形成の困難な中にあつてもあらゆる総合的な立場から、鋭意積極的なひとつ政府の責任においてこれらの問題に取り組んで、これらの不幸を、著しいこの高騰を押えてまいりたいと、こういう決意でおりますことで、御理解いただきたいと思つております。

市計画法による市街化区域、市街化調整区域の設定を促進するとともに、機能の合理的配置を図るための用途構成と土地の効率的活用を図るための空間的構成を考慮した詳細かつ立体的な土地利用計画を確立すべきである。いろいろな税制の問題とか何とかいろいろ出てまいりますけれども、それにしても土地の利用計画を確立しなければ土地問題というものは一切進まない、入り口だ、こういうふうな各方面の意見が一致しているわけでありまして、この総合的なあるいは立体的な土地利用計画というものは、一体大臣はどのように策定されるおつもりですか。

○国務大臣(坪川信三君) 御指摘になりました土地問題懇談会におけるこの中の提言のいわゆる「土地利用の調整」というこの中の提言のいわゆる「土地利用計画の確立」という提言につきまして、私も私なりにそれぞれその提言について深い検討を加えておるようなわけでございますが、もう二宮先生の御承知のとおり、政府といたしましては、そうした土地のいわゆる利用計画を確立するというのが一つの大きな柱になるというふうな観点から、御案内のごとく新都市計画法のいわゆる改正をお願いいたした、また、都市再開発法の御審議、御制定をお願いした気持、また、いま御審議を願うてありまして、いわゆる建築基準法の改正等の制定をお願いいたしております。こうした具体的な施策において、土地利用のいわゆる確立体制を整備したいと、こう考えておる次第であります。

○二宮文造君 しかし、そのせつかくの新都市計画も、いよいよ実施に入りまして、各方面に種々の波紋を描いて、ほんとうに総合的な運営というものは、ひとつまだ前途多難なものがある、こういうふうな言われておりますが、これはまたあとに譲りまして、次に問題になりますのは、公的土地区保有の拡大ということで、具体的に都市地域において国有地や公有地の払い下げを停止して、その合理的な活用をはかる必要があるというふうな提言がありますが、これに対して大臣はどうですか。

うですか。

○国務大臣(坪川信三君) いま御指摘になりましたいわゆる公的土地区保有の拡大という問題、これは非常に大事な問題でございます。私も就任いたしまして以来、この問題につきましても鋭意配意をいたしてまいりましたつもりでございます。その一つの方法といたしましては、やはり私が三たびにわたって閣議においても提言し、要請いたした、大体あす閣議決定に相なるであろうと想像いたしておりますが、筑波学園都市の移転の問題、これなどに対しまして、前期十三機関あるいは後期三十六機関というような年次計画を立てまして、移転をいたす場合には、一つの公有地、国有地の問題、これも大蔵省その他に對して、十分これらの問題については、現在の宅地及び地価高騰に関連しましてわれわれが確保せねばならぬ問題と強く財務当局にも要請をいたしております。こうした一つの具体的な政策、あるいは御承知のとおり、逐次日米協議会において話し合いがつきつありますところの基地の返還に伴う活用、これとまたそれぞれにおけるところの公有地、有地の活用を積極的に進めてまいりたい。建設省といたしまして、工業技術院の約三万坪に及ぶ土地の活用をはかりたいという考えから移転計画を発表いたした、その実施に具体的に取り組んでいけるもの、こうした点でございますので、二宮委員御指摘のとおり、公的土地区の拡大に全力を尽くしてまいりたいと考えております。

○二宮文造君 いま建設大臣は、この土地問題懇談会の提言を待つまでもなく、公的な用地を保有したいというところで、国有地や公有地の払い上げはもう停止する、こういうふうな方針に進みたいという御意見のようでありまして、当面、理財局の次長さんお見えになっておりますが、大蔵省の方針はどうですか。

○政府委員(谷川寛三君) ただいま建設大臣のほうからお答えがございましたが、大蔵省といたしましては全く同様でございます。ただいま先生から御指摘がありました提言の中にも、昨年十一月二十六日でございますが、地価対策閣僚協議会においても、原則として公有地は売れない、合理的に活用していくという決定がございましたところでございます。大蔵省といたしましてはそういう配慮で……。

○委員(大和与一君) もう少し大きい声で言ってください。

○政府委員(谷川寛三君) はい。なお数字で申ししても、たとえば二十五年ころまではいろいろ払い下げの御要望も多かったことにもよりまして、五億平方メートルばかりの大蔵省所管の一般会計普通財産を処分いたしておりますが、四十二年度の決算で見ますと、これが約三千万平方メートルというふうに減少してきております。

○二宮文造君 さらに次長さんにお伺いしたいのですが、国有財産審議会が一応払い下げないしは交換、そういうものが妥当である、こういう結論を得てまだその契約に至っていない、そういう事案はありますか。

○政府委員(谷川寛三君) きょう具体的な数字を持参していませんが少しございます。間違つておるかもしれませんが、大部分は地方公共団体等で予算措置がきまらない。御計画はございまして、それに基づきまして国有財産中央審議会におきまして、公園等でございますが、地方団体にお譲りいたす方針の決定がなされましたけれども、相手方自体におきましては予算措置等がまだ具体的にきまらぬということとペンディングになつていゝものが多いことが多かつたように思いますが、未契約のものも若干ございます。

○二宮文造君 私のお伺いしたいのは、地価対策閣僚協議会でそういうふうな考え方がなされた、それ以来大蔵省としては原則として——こういう先ほどの次長の答弁でございましたから、それを受けて私質問しておるわけでありまして、なるほど地方公共団体を対象にするのは、これは国有地から公有地へ変わるだけですから、この場合議論の外にしまして、民間に対して、いまだで国有財産

審議会で売り渡ししないし交換、そういうものが妥当であるという結論が出て、まだ契約が終わっていない、こういうものがあれば、それはどうするかというところをお伺いしたいのです。要するに地価対策関係協議会以前の審議ですね、それがいけば大なたをふるわれたと受け取れば、その前の分は少し何と申しますか一ぺん保留にして、そしてこの趣旨に沿うように大蔵省としては指導していくのかどうか、あるいは審議会で、買ったものだからこれはもうそのまま売り渡し手続を進めていくのか、この点をお伺いしたい。

○政府委員(谷川寛三君) もちろん審議会で決定いたしましたもの、これは方針でございますから、なかなか契約に至らぬということになります。また、資金計画がいかぬとか、いろいろ内部の具体的な取りきめができないということになります。したならば、これは契約をしないでもう一ぺん審議会で決定し直さなければならぬと思います。ほかのほうに持っていくことはあり得ようかと思ひます。しかし原則としては、これは私契約でございますので、お約束をいたしました以上、やっぱり妥当な期間は、またその具体的な計画ができないことにつきましての妥当な理由がありますならば、方針を取り消すということは無理ではなからうか、というふうに考えております。

○二宮文造君 それで、私、資料をお願いしたいのですが、要するにそういう審議会で妥当である、こういう結論が出て、いままで契約が未締結になっている事案の資料をちょうだいしたいと思ひわけです。

次は質問でありますけれども、地価対策関係協議会です。そういうふうな決定をされた。また建設大臣はその方針に沿いたい。それからさらに、その前の土地問題懇談会でも四十三年の五月にはこういう提言をされておる。いま私契約とおっしゃいましたけれども、私契約はまだできていないのです。私ひ下げの申請書が出て、そして審議にかけただけ、審議会は決定機関ではありません。

私契約ができたというのは、契約ができたというのは、契約書を締結したときが契約のできたときでありまして、そうしますと大蔵省のいままでの方針を地価対策関係協議会がチェックできないと、こういう私判断をせざるを得ないと思うんですが、この点はどうですか。

○政府委員(谷川寛三君) 私が申しましたのは、もちろん先ほどから議論になっております閣議了解なり、そういうものが前提にあるわけでございますが、審議会にかけます前にいろいろ相手方とお話し合いが進んでおりまして、いよいよ審議会の決定がなされた後、契約ができない事情が、先ほど申しましたように、まあ妥当なものであると、これは将来とも望みがないというものは、先ほど申しましたように、これはまあ打ち切らなさいといけません、いま申しましたように、ここでもう御破算だといえますことは、また信義の点からいまして問題になるのではなからうかというふうなものにつきましては、やっぱり審議会の決定によりましての処分をしなければならぬ、というふうにお答えを申した次第であります。

○二宮文造君 資料の件はよろしうございますか。

○政府委員(谷川寛三君) はい、できるだけ早く調査をいたしまして……

○二宮文造君 大臣、どの程度の物件がそういう成約ペンディングになっているか、私知りませんが、けれども、要するに地価対策関係協議会でそういうふうな提案があつて、しかも閣議決定を見て、そういう方針に政府はもつていこうと、こういうやききに、それ以前に審議会で結論をついたとは言いがた。今日まで締結ができてない契約、それをまだ大蔵省としては、これはもう約束したんだからやり切つていきたい、こういう考え方に對して大臣はどうですか。それじゃせっかく地価対策関係協議会で大なたをふるおうという政府の方針が、所管官庁が違ひますと全部取り扱ひが變つてくると、こういうニュアンスが出て困るん

ですが、大臣はどうです。

○國務大臣(坪川信三君) いまの問題点につきましては、大蔵当局として財務当局の立場からそれぞれの理由もあり、またその間の事情もあらうかと思ひます。その立場を私は無視する気持ちはございませんけれども、これらの問題点をやはり事情を十分両省において解明いたしまして、そして私も大蔵大臣、また事務当局のレベルにおける折衝を互いが努力いたしまして、目標は公有地の活用をいたすと、公有地の整備拡大を行なうということを目標にいたしてこれらの折衝を續けてまいりたいと、こう考えております。

○二宮文造君 大臣のいわゆる公的用地の保有と、国有地はそういう意味では保有していただきたい、こういう気持ちでございますが、これはお願ひしておきます。

さらに、同じく提言の中に入つてゐるんですけれども、こう言われておりますね、「市街化区域内において、公共用地、住宅用地を含む開発適地を大量に取得し、これを保有管理する機構を整備し、これに先買権等の権能を付与するとともに、その財源を確保するため、政府資金の出捐と併せて民間資金導入の措置を講ずる。」これが望ましいと、(何)のところですね。こういう提言がなされておりますけれども、これは私聞き及びましたところでは、かねてから建設省内に公共用地取得公団、こういうものを新設したいと、こういう構想が建設省内にあつたように私伺うんですが、その経緯はどうなつておりましたか。

○政府委員(川島博君) ただいま御指摘になりました問題でございますが、実は昭和四十一年から近年にわたつて建設省は都市開発公団の構想を立てたのでございます。これは実体的には住宅公団から宅地造成部門を分離いたしましてこれを独立した公団とし、大規模な宅地造成の拡充強化をはかるという思想でございましたが、昭和四十三年に至つていよいよ新都市計画法を提案し、市街化区域、市街化調整区域に分けて都

市の計画的な開発を進めていこう、こういう場合に問題になりますのは、やはり市街地開発用地あるいは都市計画事業用地、あるいは工場と地等をやはり先行的に土地を確保する、そのための財源の確保が一番大きい問題ではないかということ、御案内のように新しい都市計画法にも土地基金制度という制度が導入されたわけでございまして、これに関連いたしまして建設省は都市開発資金制度というのを四十一年に創設をいたしました。自來さういった都市用地の先行取得に力を入れたことに方針を切りかえたわけでございまして、その後、新都市計画法の立法という問題にからみまして中央土地基金という構想で、さらにこの都市用地の先行手当基金の拡充をはかるという構想を固め、予算要求もいたしたわけでございまして。

ところがその後昨年に至つて、地方交付税に大幅な追加が行なわれるという事態を迎えて、自治省当局で交付税を六億圓程度確保いたしまして、これによつて土地開発基金というものを各大都市につくるということになりましたので、この(何)の思想はいまは都市開発資金制度とそれから土地開発基金制度、この二つの制度によつて担保されておる、かように考えておるわけでござい

す。

○二宮文造君 ちょっといま私はほかのことを考えておりまして、多少御答弁の趣旨がはつきりしなかつたんですが、公共用地取得公団という考え方はあつた。だけれども、交付税の中で地方のほうで都市開発資金を創設したので、そちらのほうへ譲つたというふうな趣旨の答弁でございまして、か、そうじゃなかつたんですか、もう一ぺんちょっと説明してください。

○政府委員(川島博君) 公共用地取得公団、都市開発公団は名前は変わりましたが、政府が、政府の国策代行機関としての公団をつくりまして、その公団みずからその土地を取得し公共施設を造成するということを強化するというところでございまして、こういう手法は現在でございます。

本住宅公団の宅地部門を強化する、新しい機構を新設しなくても、現在ごいます日本住宅公団の機構を強化すれば足るということで、そのために副総裁一名、理事が二名だと思いましたが、役員の増員をはかりまして、内部機構の強化によって新しい公団を新設しなくてもその目的を達するというところで、その問題は解決をいたしたわけでございます。しかし何と申しまして、いよいよ都市化の進展に伴いまして、都市施設なりまた都市の開発、再開発を進めますにあたりまして、どうしてもこの地価の高騰ともからみまして、用地を早目早目に手に入れて、この施策の運用の円滑化をはかるといことが、いま都市対策、土地対策としても緊急を要するといふうちに、事態の急進展に対応いたしまして、そういった中央、地方にファンドを潤沢にするということが一番必要なことではないかということで、その制度の創設に至ったわけでありまして。

○二宮文造君 いま地方交付税関係のお話が出ましたので、ちょっと自治省の方にお伺いしたいのですけれども、四十四年度に新たに土地開発基金を創設して六百亿円と、こういう基金をつくったわけですが、この六百亿円の根拠というのは何を踏まえて計算されたのですか。

○政府委員(降矢敬義君) 私そのほうの担当でございます。私、ちょっとお答えしかねるのでございませう。

○二宮文造君 そうすると交付税関係の方はお見えになってないのですか。

○説明員(山本成美君) ただいま部屋に入っておりますので、たいへん失礼ですが……。

○二宮文造君 土地開発基金六百亿円を組まれた根拠。

○説明員(山本成美君) これにつきましては、各年度の実績を調べてみますと、大体公営企業会計に属するような事業につきましても含めて申し上げたいと思うのですが、毎年度大体千二、三百億ぐらい、千五百億ぐらいの土地の買収を地方公共団体がやっております。これはむしろ都道府県、市

町村全部含んでございませうが、これに對します財源手当てとして、どうしても基金のような制度を設けて、ふんばりをきかなくてはならぬまいというふうな考え方が基礎になっておりました。六百亿の基礎につきましては、まあ大体五百億、六百亿程度を下がりますという、各都道府県あるいは指定市のような大きな団体、それから十萬以上の市につきましての財源措置としては過小に過ぎるというふうなことが、片や議論の焦点でございます。それから御承知のように、基準財政需要額の中に土地開発基金の原資を組み込むというふうなことでございませうが、したがって、あまり大きな数字を出しても、他の財政需要額との関連でどういふふうになるかというふうな問題も出てまいります。まああれやこれや検討いたしまして、大体初年度六百亿程度の数字であれば、需要とそれから資金と両面から適当ではないか、といったようなことできめたわけでございます。

○二宮文造君 ちょっと法案の趣旨とははずれるわけですが、要するに土地開発の原資ということになると、地方交付税法第三條の第二項には、一、交付税の交付に当つては、地方自治の本旨を尊重し、条件をつけ、又はその用途を制限してはならない。という明文があるわけでありませうけれども、地方団体の自主財源としての交付税というのではなくて、土地基金というワケで六百亿円を設定するということは、交付税法に反するのじゃないですか。

○説明員(山本成美君) 御指摘の点でございますが、御案内のとおり、地方交付税は、これは自主財源として交付されるものでございませうが、この用途につきましては、制約を加える根拠はございませう。したがって、各団体におきまして、まあかりに五億の財政需要額を土地開発のために見込まれた団体において、あるいは四億にすると三億にするとかいうことも、これは論理的には可能でございませう。しかしながら、先ほど申

し上げましたように、前提として大量の資金需要を、土地について地方公共団体は渴望しているという状態を前提にいたして考えてみますときに、むしろ現実の動きは、交付税の需要額に算入された額にプラス幾らか自主財源をさらに積んで出したという府県なり市町村も、現実にあるわけでございます。その辺は制約なり、制限なり、用途の特定といったようなことで制限は加えられませうけれども、現実には土地開発基金を渴望している状態でございますので、一応はそれに見合う、かように考えております。

○二宮文造君 そうしますと、その交付税法に違反する、しないという面での議論は別として、この基金の運営というものは、臨時的な措置なんでしょうか、それとも長期的な計画をもつて、こういうワケを設定されたのか、この点はどうか。

○説明員(山本成美君) 先ほど申し上げましたが、現実には毎年大体千億以上から千五百億ぐらいの土地需要がございませう。これがさらに都市計画を促進するあるいは推進するということになりませうと、はたしてそれだけの程度を頭に置いただけでいいかどうかということは、将来の問題になりますけれども、私どもとしてはいまの段階では大体その辺をまず充足してやるといふことに主眼を置きまして、さしあつてとにかく今年度は六百亿で出したい、かように考えております。で、なお将来の問題でございませうけれども、土地を一体どれくらい、どういふふうな種類の土地需要について充足していつてやるべきか、あるいはやっ

ていくのがいいのかという議論が起りますけれども、できるだけ単年度の措置に終わらせずに、来年度あるいはそういう交付税の原資が許されれば、再来年度までも続けたいというふうな考え方でも発足したものでございませう。

○二宮文造君 大臣が中座されましたので、ちょっと懇談会の提言について大臣の考え方はあとに譲らしていただいて、法案の中身に入らしていただきたいと思うのですが、この地価公示法をこれから執行していく場合に、それぞれの分野から

反響があるわけですね。大臣自身もこれが万能策でも即効策でもないというふうな表現をされておりますし、また各方面から土地問題、土地対策としては後続するいろいろな法案整備がなければ意味がないと、こういうふうな批判あるいは見解が各方面から出されているわけでありませうけれども、特に先般から問題になっておりますが、要するに現在地価を表示するにあつて、これは午前中にも議論の的になったのでありますが、幾とおりの地価の表示がある。表示と言つちやおかしいですが、評価のしかたがある。これは寡聞にして私知らないのですが、どういふふうな評価があるのでしょうか、幾とおりの評価があるのでしょうか、たとえば固定資産税の評価、相続税の評価それから登録関係では固定資産関係の評価が使われるわけですね。それから建設省には路線価というのがあるそうですね。それからあるいは土地鑑定士による市場の値段、私これぐらいしか知らないのですが、ほかに何かまだ評価のしかたがあるのでしょうか。

○政府委員(川島博君) 土地の評価でございますが、これは地価公示法ではいづゆる裸地と申しませうが、家が建つておりました、家がなかつた場合における、しかも完全所有権の価格が幾らかということを示すわけでございませう。しかも、公示する価格はいづゆる正常価格、売り手と買い手と特別な事情や動機がない場合における適正な価格、こういうことになっておるわけでございます。いわば、これは取引における適正な時価と申すべきだと思ひます。その観点から申しますと、国税で言いますと相続税、贈与税、地方税で申しますと不動産取得税、あるいは固定資産税、都市計画税、いづれも適正な時価で評価をするというたてまえになっておりますので、たてまえとしてはこのいづれも変わりはないわけでございます。さらにそのほか、たとえばこれは裸地における完全所有権の価格でございませうが、方法としてはいろいろ地代とか、あるいは家の賃料とか、そういう不動産の評価の方法はいろいろ対象によつてあるわけですが、評価の方法には、不

動産の鑑定評価基準というふうなものが一般的に定立されておりますから、大体正常な時価、適正な時価というものを鑑定評価する場合、まさにこのわれわれがこの法律でやろうとしております「正常な価格」というものが唯一のものであらうというふうに考えている次第でございます。

○二宮文造君 いえ、何通りの評価の方法があるんですかと私はお伺いしたわけです。値段が違うでしょう、価格の評価が違ふでしょう、要するに、どうも私のことが足りぬらしい。相続税法における評価、固定資産税における評価、違ふでしょう。国で言う、そういう土地の評価について、国の場合でけっこうです。そのほかにか何かの、同一物件について評価が違ふ、そういうものがほかにありませんかと、こうお伺いしたわけです。あるとすれば、ほかにどういうふうなものがありますか。

○政府委員(降矢敬義君) 私の所管が固定資産税でございますので……。これは現在、売買実例価格を基準として、正常な取引条件のもとにおける正常な価格、こういうものを求めている次第でございます。

○政府委員(川島博君) どうも御質問の趣旨が必ずしも十分に把握できませんのですが、一つ典型的に確実に言うと言えども、国有財産の払い下げ価格であろうと思えます。これは私どもがねらっております価格は、あくまで正常な価格でございます。真実な価格、適正な価格を追求するわけでございます。国有財産の払い下げ価格につきましては、そういう適正価格ではなくて、最高落札価格、一番高い札を入れた人に売ることになっております。そういう意味では、国有財産の払い下げにおける価格は、それは全然違ふんです。それは価格の決定のやり方が違ふ。これははっきり言えると思えます。

○二宮文造君 どうも私の質問の趣旨がよくとっていただけないらしいのですが、もっと具体的に言いますと、鑑定評価額を一〇〇にしますと、世に上いられておりますのは、相続税の評価額は七五

くらいだ。あるいは固定資産の評価額が五〇くらいだ、こういうふうな世に上いられておるわけですが、いま申し上げました相続税の評価額、固定資産税の評価額というのとはわかりました。国のほうで何か物件を評価する場合に、ほかの方法で考えられる価格というのがありますかとお伺いした。それを、私先ほど具体的な物件についてこの土地鑑定価格が幾らかとお調べ願ったので、論点がそちらのほうにいくと思ったので局長、先走って答弁していただいたのですが、まだそこまですていいないです。

○政府委員(川島博君) 国が不動産の価格に關する場合としては三つしか考えられないと思えます。一つは税として取る場合の評価額、もう一つは国が何らかの必要で土地を買う場合の評価額、もう一つは土地を売る場合の評価額、この三つしかあり得ないわけでございます。まさにこの法案でいっておりますのは、売り買いの場合でございますが、売りの場合にも買いの場合にも、まさにこの法案にいう「公示価格」は適正な時価で、これはいかなる場合にも私は妥当だと思います。

いかなる主体が、いかなる場合に、いかなる方法で土地を購入したとしても、これは普通適正な価格を持つておる。ただ例外は先ほど申し上げましたように、国有財産なり、あるいは公共団体の所有財産を払い下げの場合には、それぞれ会計法その他の規定によりまして、一番高く買つていただけの人に売るといふのが、法律のたてまえでございますから、そういう意味ではここでいう適正価格方式は妥当しないと思えます。

○二宮文造君 今度の法案で、局長は裸地の正常な価格と、こういうふうな強調されますけれども、その価格をどうきめるといふのが、今度の法案を運用する場合の非常に大事な問題になってくるわけですね。それはもう議論の中心がほとんどそこに移つておるわけですね。そこで、私、条文を見ました。ところが今度の公示法案では「正常な価格」ということばを使つております。それか

ら地方税法の三百四十一条では用語の定義に「適正な時価」と、こういうことばを使つております。それから相続税法の二十二条では「取得した財産の価額は、当該財産の取得の時に於ける時価」と、こういう表現をしております。それから登録免許税法では不動産価額と、こういうことばの使い方をしております。それから今度は土地収用法ではややこしいいろいろな条件、修正率だ何だということをや表現しております。同じ国の中で——客観的には一緒なんですね、土地というもののに対する評価のしかたに、どういふふうな用語がばらばらでよろしいものだらうか、どうだらうか。この用語がばらばらなゆえに、実際問題として相続税の評価とか固定資産税の評価にこれだけの食い違いが出ておる。

今度のは「正常な価格」と称してこの法律案に基づく価格が土地鑑定委員会から公示されますと、市場の宅建業者の鑑定価格と四とおりになつてくるわけですね。ますます何といふますか、無知の大家にとってはそれが一体いふゆる「正常な価格」なのか、非常に混乱を来すのではないかと、この心配を私するのですが、局長はどうお考えになりますか。これはまあずっと議論がさえてきて、当然、税の關係の評価もこれに近づけるべきだ、こういう努力はする、こういうお話も答弁の中にあつたやうでありますけれども、具体的にこれから公示されるわけですよ。その時点において相当の混乱が出てまいります。いま言いましたように、それぞれの法律の用語をもつと統一されようという考えはないのでしょうか。この点どうでしょう。

○政府委員(川島博君) 確かに各法律でいろいろな用語を使つておりますが、私は、たとえば憲法二十九条にいう「正当な補償」、あるいは収用法七十一條にいう「相当な価格」、あるいは、三十七年に政府は公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱というのを閣議決定しておりますが、この第七條にいう「正常な取引価格」、また、国税、地方税にそれぞれ規定する「時価」あるいは「適正な時価」、「不動産価額」、これは私は、いずれも概念

としては同じものである。○二宮文造君 事実が違つておる。○政府委員(川島博君) 具体的な評価額は違ひますけれども、概念並びに評価の方法は同一であるべきものだと考えます。

○二宮文造君 概念が一緒でも、結果として出てくる数字が違つていくことに、政府は責任を感じませんか。それがゆえに混乱が起るとすれば、私は重大な責任ではないか、こう思うんですが、概念が一緒だからそれでいいんでしょうか。

○政府委員(川島博君) まあいろいろむづかしい問題がございますが、私も、一般の民間のみならず、政府、公共団体が土地を買う場合は、少なくともこの公示価格によつて統一されるのが望ましいし、それに対するできる限りの制度的な保障も与えたつもりでございます。私どもの気持ちをもつていたしますれば、これらの思想といひますか、気持ち、課税評価額にも実は及ぼしたいという気持ちがあるわけでございます。その思想は、昨年十一月の地価公示制度に關する住宅地地審議会の答申にもそのとおりあらわれておるわけでございます。私もその思想をくんで、できるだけ各種の不動産の評価の統一をはかるべきであらうと思ひますが、先ほど来御説明申し上げましたように、いろいろなる理由から、この評価額の統一、特に土地を取得する場合の価格と課税評価額の統一、直ちに制度的に結びつけることはいろいろな事情からできなかった。しかし、将来の目標をいたしましては、ぜひそういう方向で検討を各省にもお願いいたしておりますし、われわれとしてもそれがすみやかに実現するような方向で努力をすべきであらう、というふうな考へて、この次第でございます。

○二宮文造君 局長にお伺いしますが、この法案策定の間に、作業として、自治省、大蔵省と、こういうふうな「正常な価格」という用語の使い方、あるいは、現実の問題として評価額はこういうふうに変つてくるかこの点はどうしよう、というふうな各省間の調整の作業はされましたか。

か。

○政府委員(川島博君) もちろん、大蔵省、自治省とはいろいろ相談をいたしたわけでございます。特に問題は、まず住宅地審議会で、課税上の評価額と公示価格を密着させるべきであるという議論が非常に強かったわけでございます。その段階で各省の担当の方にもおいでいただきまして、この間についていろいろと調整検討を加えたわけでございますが、この間の事情はこの住宅地審議会の答申がきわめて端的率直に示しておりますので、簡単にございましてからちょっと読み上げてみますと、「固定資産税、相続税等の課税上の評価額と不動産鑑定評価基準という正常価格との間には、現実において懸隔がある。このような事態は、好ましいものではないので、地価公示制度が実施されていない地域との調整等検討すべき問題もあると思われるが、基本的にはこれらの課税上の評価が基準価格により行なわれることが望ましい。したがって、課税上の評価については、これらの問題について検討をすすめる」とともに、課税技術上可能な限り、基準価格との均衡を失しないよう努めるべきである」と云々とございまして、まさにこれがこの間の事情を最も端的にあらわしているのではないかとということでございます。

○二宮文造君 それは宅地審議会が答申をしたんであって、法案作成の段階で建設省と大蔵省、自治省が相談をされた、調整をされたという説明には私はならぬと思う。審議会からこういう方向を示された、それに対してこの公示法案を出すについて自治省、大蔵省とどのように調整されたかというところをお伺いしている。されてないんですか。

○政府委員(川島博君) お話をいたしました結果、このたまたま読み上げました住宅地審議会の答申がそのまます三省の一致した見解となりまして、直ちに制度上結びつけることはできないけれども、今後の問題としては十分前向きに検討していく、こういうことで三省の合意ができておるわけでございます。

○二宮文造君 その三省の申し合わせは何か文書

になったものがあるんですか。

○政府委員(川島博君) 別に文章にはいたしておりません。まさにこの審議会の答申を三省で確認し合ったというだけでございまして。

○二宮文造君 どうでしょう。自治省、大蔵省、それぞれの立場から、このいわゆる評価がどういうふうな狂ってくる問題、あるいはいまの局長が引用された住宅地審議会の答申、これに対する両省の理解のしかた、これをそれぞれの立場から御説明いただきたい。

○政府委員(降矢敬義君) この問題については午前中も御質問を受けたわけでございますが、固定資産税は三年に一回ずつ評価がえをやりまして、来年がちょうど評価がえの年になります。この公示価格によるかよらぬかという問題でございますが、固定資産税は二千五百万の筆について評価をやりまして、また宅地の標準地として選定しておる数が三十万ございまして、したがって、この公示のこの法律によりまして、われわれが聞いておりますのは約千点、次に八千点程度の標準地を、基準地と申します。これを設定して、それに公示価格を示す、こういうことでございまして、したがって、固定資産の四十五年度の評価の問題について、これによることは全く不可能だというふうなことを考えております。それから後段の住宅地審議会の答申に関連いたしましてどうであるかという御質問でございますが、私、ごく最近かまりましたので、審議会自体のことはよく存じませんが、要するに「公示価格……、私たちのほうの固定資産税は毎年毎年課税をしていくわけでございます。そういう性格と、それから評価する土地の筆数というものが、件数というものが非常に多いというところでございまして、それからもう一つは、非常に技術的なことになりまして、固定資産税は御案内のとおり評価年の一月一日現在における土地をとらえて評価をいたします。したがって今後この公示制度がどういうふうな運営になるか知りませんが、公示価格の時点というものと関連いたします。したがって、将来の問題についていま直ちに方向を出

すということとは、ちょっと明確なお答えをいたしかねるという考え方でございまして。

○説明員(早田肇君) ただいまの評価額の問題でございまして、地価公示法案の作成過程におきましていろいろ建設省のほうとお話を申し上げております。

結論的に申しますと、先ほど建設省のほうからお答えになったことと同じわけでございます。すなわち、いろいろ税につきまします評価額というものがあ

りまして、これを極力統一するという方向でございます。これは、基本的に何ら問題はないわけでございます。で、今回の地価公示制度によりまして公示価格によりまして、まず市街化区域だけに設けられるわけでございますが、相統税は市街化区域に限らず、いろいろな土地に随時課税の要件が発生してまいります。それからまた地価公示価格との関係につきましましては、現実には相統税の生じた土地と、公示された地との間、この修正をいかにするか、また公示価格が一月一日現在で実施されます場合に、たとえば十月に相統が生じたという場合の時点で修正をいかにするか、こういうような点で、なお技術的にも今後検討すべき問題が残っておりますかと思ひます。いま直ちに相統税の評価額を全面的に公示価格によるということとは、ちょっとむずかしいのではないかと申すわけでございますが、しかしながら現実には現在相統税の評価額を算定いたします場合には、精通者の評価額その他いろいろ参考にしております。したがって、今後地価公示価格というものが公示されますれば、当然にこの公示価格というものが資料といたしまして、権衡を失しないように相統税の評価額を定めていくつもりでございまして。

○二宮文造君 まあ地価公示法による標準地というものがおっしゃるとおり千点内外、千点程度というところで技術的に困難があることは重々理解はします。ただ少しもつと、もとへ戻りまして同じ国の評価で、相統税による評価と固定資産税による評価とがこれが食い違つて今日まできたゆえん

はどこにあるんでしょうか。

○説明員(早田肇君) 実は御指摘の相統税の評価額と固定資産税の評価額につきましましては、これは当然に一致させるべきであるという議論がございまして、三十六年に固定資産評価制度調査会というものが設けられまして、そこで御審議されまして、両税の課税標準である評価額というものは統一すべきであるという御答申をいただいております。で、三十六年から三十九年までの間に大蔵、自治

両省でそのための具体的な作業を行ないまして大部分の土地につきましましては、基準地について意見の一致を見たわけでございます。具体的には直ちに税負担にはね返るといふような問題もございまして、一部地域について必ずしも一致しておらないのでございまして、その当時におきましては、方向として大体近いものになってきたわけでございます。しかし、その後相統税の評価額はやはりこれは毎年上げておられますが、固定資産税につきましましては、制度上三年に一回ということもございまして、四十二年においては評価がえがされないというふうな事情もございまして、現在においては御指摘のように相当差が生じてきてしまつておるわけでございます。

○二宮文造君 局長にお伺いしますが、建設省側の各省との調整についての御答弁と、それから自治省側の御答弁とは相当な隔たりがございまして、しかも固定資産税としては全国で二千五百万点ほどやっております、地価公示制度では千点少々だから当然参照にはならない、こういうふうな、将来一致させるというニュアンスが出ないのです。いまの答弁の中には、それでさらに今度は建設省側のお考えとしてそういう構想を持つているのなら、いいですか、来年の一月にはいわゆる固定資産税の評価がえのときですね、その時点で公示法の価格を公示していく、それ以前に公示していく、そしてその固定資産の評価の参照にするというお考えはどうしてできなかったのだからうか。この正常な価格にさや寄せをしてもいいという提案をする建設省側にそういう意向を持つて

おりながら、評価をしたあとで公示をするという考え方は、御答弁と実際にやろうとすることが私達でいるように思うのですが、これは技術的にできないというのでそうなのではないでしょうか、この点はどうでしょうか。

○政府委員(川島博君) 地価公示制度は、世界にも例のない制度でございます。これをわが国で初めて実施をするわけでございますが、そのためには土地鑑定委員会を発足させ、それが標準地を選び民間の不動産鑑定士を委嘱し地価調査の実施をするわけでございますが、この法律は七月から施行することになっておりますので、それから鑑定委員会が発足し、標準地を選び、民間の鑑定士に委嘱をいたしまして地価調査を実施する準備期間といたしましては、どうしても半年程度のものであるということ、来年の一月一日を基準日として調査をするということにいたしましたわけでございます。なお、地価調査をいたしても、一月一日にいたしても、直ちに公示することとはもちろんできません、その間審査、調整という手続がかかるわけでございますので、一応来年の一月一日に調査した価格を四月一日に公示をする、こういう予定でおるわけでございます。一方、固定資産税の評価は来年の一月一日時点で評価がえが行なわれるわけでございますが、全国各筆にわたって評価がえをするわけでございますので、この点の準備は今年中、しかも相当早い期間から準備にかかるわけでございます。したがって、かりに来年の一月一日を若干繰り上げまして、もっとも間に合わない、それに先ほど御説明いたしておきますように、全地点を全国各筆に比準をするというところは、これまたたいへんな時間と手数をするわけでございます。そういう観点から申しまして、まあいまの時点では固定資産税と公示価格の調整、統一をはかることは事実上できないということかと思ひます。

○二宮文造君 それはできない事情をお述べになつたのであつて、各省で調整をされる段階では当然そういうことも考慮されてやつたのだと私は思うのです、調整したというのですから。局長もお聞きになつておわかりになりますように、相続税とそれから固定資産税の食い違いの面については、過去にこういう経緯をたどつてきたから、いまその食い違いができました、しかしこれは合わせますと、こういうふうな努力が、方向が向けられていくわけですね。ところが局長の答弁によりますと、自治省のほうもちょっと公示価格にはそばへ寄れないと、あなたのほうもまた同じ一月一日だけれども、それから鑑定委員会にもかけるのだし、いろいろやられる。あなたのほうも最初はそのようなことを期待すると言ひながら、やろうとしてゐる方向はばらばらの方向をたどつておると、こう私は受け取らざるを得ないわけですが、その辺がすっきりしないのです。

○政府委員(川島博君) 昭和四十五年、次回の固定資産税の評価額の評価がえについては、物理的にも時間的にも間に合わないというところは、これは間違いないことでございます。しかし、固定資産税の評価は法律のためまえ上三年おきに行なわれることになっておりますから、その次の回は四十八年に行なわれるわけでございます。おそろく四十八年の時点で、四十八年の一月一日調査の公示価格を御利用いただけることはもちろんできないわけでございますけれども、四十七年の一月一日現在で調査……、おそろく四月一日に公示されるであろう公示価格、これは四十八年の評価がえの際には何らかの形で御利用しようと思ひ、していただけるのではないかと考えております。

○二宮文造君 ばらばらです。まさにセクト主義です。土地問題がそういうセクト主義に進められていくところに、今日の重要な問題が出てゐると思ひます。それで、この法案について業界はこう言つてゐるのです。何も公示価格を鑑定委員会ですらやらない必要はない。もうすでに東京都では宅地建物取引業協会の七千の組合員による地価評価図がもう綿密にできておる。よろしいですか、しかも、それはそういう土地鑑定士による評価、これもできてゐるわけですから、何もそれを

今度は土地鑑定委員会、そういうものによつてチェックされる必要はないではないか、こういうような御意見なんですね。宅地建物取引業者がそういう市場価格というものを設定して、いわゆる取引のものをさしに使つてゐるこの価格を使ふなわけですか。先ほどから何度も繰り返しますように業界の値段、それから公示法による値段、それからまた相続税、固定資産税、また幾通りにもなるという市場の混乱ということをお考えになりませんか。取引業者によるこういう価格の設定、評価というものをどのように当局は理解されるのか、この点お伺ひしたい。

○政府委員(川島博君) 宅地建物取引業協会の調査にかかる資料がためであるとは申しませんが、けれども、これは、何と申しましても現実に宅建業法の免許を受けた、いわゆる不動産仲介取引業者の団体が、商売上の都合から集めた価格でございます。われわれに言わせれば、いわゆる世に価格と称せられるものであらうと思ひます。これに反しまして、私もが公示しようとしてゐる価格は、むしろかしい国家試験を受けた不動産鑑定士の方二人以上に委嘱いたしました調査をいたしました上、七人の土地鑑定委員会がさらに審査、調整を加えて練りに練つた正常価格でございます。したがつて、質的に見ましても宅地建物取引業者の団体が商売上の都合から作成した価格表と、この国家機関が、しかも政策当局から独立した国家機関が責任をもつて誠実に鑑定、評価した公示価格の間には、おのずからその精度といひますか、信頼度において相違があるかと思ひます。したがつて、そういう業界の価格一覧表があることをもつて公示価格を否定することは当たらない、むしろ公示価格がスタートいたしますれば、この価格を中心にそういったものもろの民間の価格はこれに収斂してくるであらう、またさせるべきである、かように考えます。

○二宮文造君 それはあれじゃないでしょうか、いまのあなたがおっしゃつた世評価格というのは、土地鑑定士の意見を加えない、いわゆる宅建業者の世評価格のようにあなたおっしゃつておられますけれども、通常、まあ土地鑑定士という権威を、私どもの程度のことが知りませんけれども、おっしゃる世評価格の中には、土地鑑定士の意見というものは全然入つてない、こういう理解の上での御答弁でございますか。

○政府委員(川島博君) 宅地建物取引業者団体の価格決定の段階において不動産鑑定士の意見が全然反映していないと思ひます。現実にはまたある程度反映しているだらうと思ひます。しかしながら、現在この宅建業者で不動産鑑定士の免許を持つてゐる者はきつめて少数でございます。これに反しまして、私もは初めからさむらいの資格のある二人以上に同一地点を評価させまして、その上不動産鑑定評価についての高い学識と経験を持つ複数制の合議機関であります土地鑑定委員会がさらに慎重に審査、調整を加えて決定する価格でございますから、その価格の信頼度にはおのずから差がある、ということをおし上げてゐる次第でございます。

○二宮文造君 どうも私答弁を聞いておましてすっきりしないわけですが、土地鑑定委員会が学識経験がある、で、七人からなる鑑定委員会が合議の上で、その複数のさむらいから出てきたものを合議の上で決定するから信頼できる、これは一つの筋論ではあると思ひます。筋論ではあります。しかし、ならば土地鑑定士の権威といひます。建設省は、せつかくあれだけのものをおつくりになつて複数の土地鑑定士が出してきたものまでも信頼できない、学識経験者の合議によらなければ信頼できないという御見解でしょうか。

○政府委員(川島博君) むろん高い水準の国家試験に合格し、かつ排他的な職業分野として確立された鑑定士個人個人はそれぞれりっぱな方でございます。しかしながら、やはり最終的には人間が判断をするわけでございますから、当然個人差と申しますか、あると思ひます。もちろんそれだけでも私は十分信頼するに足るものでございまして、この際、国家が官報で全国民に周知させると

いう方法で公示制度を採用する以上は、さらに念には念を入れ、人知を尽くして真実の価格を追求するという過程を導入をし、そのために土地鑑定委員会というものを創設しようというわけでございます。その辺を御了承願いたいと思うのでございます。

○二宮文造君 御了承はしたつもりで一生懸命質疑をしているわけですが、どうも先ほどの評価の問題といい、それから基準価格をどう設定するかという問題といい、私どもがほんとうに知りたいと思うところに問題が立ち至りますと、答弁が変な筋論が出てきたり、あるいは作成以前の問題が出てきたりして、理解に非常に苦しむわけでありまして。こういう理解に苦しむような法案をそのまま施行しまして、やったら、必ず私は混乱が起こるのではないかと、こう思います。かりにまあそれはそういう留意をさせていただくとして、鑑定士に委嘱をするわけでありまして、けれども、その地点の標準地価の公示に必要な経費というのは一体どの程度に見ていられるわけですか。

○政府委員(川島博君) 鑑定士あるいは鑑定士補に現地の調査を依頼するわけでございますが、これは一人一点当たり六千円の予算単価が組まれております。

○二宮文造君 どうでしょうか、これが普通の、いわゆる俗に言う相場なんですか。私も土地鑑定士の鑑定書をいただいた経験があるので、わずかに二百坪足らずの土地でございましたけれども、相当に厚い鑑定書をいただきました。しかし、それを税務署に出したら、全然通りませんでした。税務署は認めていただけなかった。結局、鑑定料払っただけで何にもならなかったわけですから、相当高いですよ。決しておっしゃる通り、一人六千円で、ほんとうに当局が願望されているような鑑定書の鑑定書が出てくるとは私は思えないのです。また作業の難易というところがありますね。ですから、それを異一的に一人六千円とおきめになるのか、作業量によって運用されていくものとするのか、それによって協力のしかたが

全然変わってくると思います。この点はどういうふうに踏まえていらっしゃるのかお伺いしたい。

○政府委員(川島博君) 不動産鑑定士の報酬でございますが、これは一般に商売としてやられる方が多いわけでございまして、日本不動産鑑定士協会という公益法人がございまして、そこで報酬基準を定めております。これによりまして、大体一点一人当たりの標準価格といいますが、の値段は一万五千円ということになっておるわけでございまして。ただ公共用地の場合には、比較的調査対象が広いところで、わりあいやりやすいというところもあるかと思いますが、一般に、任意にお願いをする場合も、公共用地の場合はおまけをしていただくことになっておまして、大体一万円程度でやっていただいているわけでござい

ます。確かにこの予算単価の六千円というのは、それに比べても低いわけでございまして、けれども、実は今日あるを期して、建設省では三十九年からケース・スタディとして地価調査を実施して、ことしで五年になるわけでございまして。日本不動産鑑定士協会の絶大な協力を得まして、従来この程度でサービスをしていただいていたという程度でございまして。この法律が幸いに通過し、公示制度がスタートいたしました場合にも、せっかくの国家的な大事業ですから、非常に安いけれども、この程度の単価で協力をしてやろう、と言っていたいただいておりますので、まことに申しわけございせんが、この単価でやっていただけるものと考えております。

○二宮文造君 大臣、そういう姿勢でいいのですか。いわゆる権力を背後に帯びて、堂々と国家試験をくぐってこられた方に、しかも罰則は厳重にきまっています、報酬はサービスをしていただく。何か、おまえたちは国家試験を受けて国のお世話になっているのだから、建設省の仕事に協力をしろ、こういう天、下りの考え方で進めているように、私も思っています。私どもが思っているように、むかしから安物買いの銭失いですが、そういうことばもありましても、やはり報酬というのは

当然きめられた報酬をお払いになるのが当然ではないか。そうして金額を削ることなくして、仕事のほうを正確にやっていたと、いうふうな指導されていったほうがよろしいと思うのですが、賢明な大臣の御答弁をいただきたいのです。

○国務大臣(坪川信三君) この法の運営の上においての非常に重要な問題点でございます。いま局長が、いわゆる権力のもとにおける強制的な協力というものの疑いといいますが、強制といいますが、そういうふうなことからしての真の事務の能率その他の効果が、刷新が、増進が行ない得るかどうかという、非常に私に大事な問題点であるかと思ひます。決して、権力を背景にいたしまして協力を要請、強制したという気持ちで協力をお願いしたのではございせんが、それらの疑いを持たれることによって真の効果が低下する、あるいはねらいが非常に盲点になって、はつきりした効果を得られないというように、なにも憂慮されるというように、私も、私はよく理解でき得るのでございまして。したがって、法の制定をいたしまして、またその適用に關しましての施行等につきましては、私はいまの問題点を十分注視をいたしながら、運営に適切な措置を講じ、改めるときにおいてはこれを改めるといふような、ひとつの伸縮自在というのではございせんけれども、適切な時点に立つて現実をまじめにとらえながら考慮いたしてまいりたい、こう考えております。

○二宮文造君 大臣もいらつしやうと思つたのですが、適切な運営という点で、それで引き下がるべきだと思つたのですが、しかし局長のお話によると、一名一万五千円というの、これはおそろしく建設省にも相談をされて、まあそれくらい報酬なら妥当だろう、こう、認可ではないかと思つたのです。それを六千円に削つてしまふ。これでは何のための建設省に対する鑑定士の報酬のお伺い、か、わからなくなる。かえって今度は、せっかくの成果を傷つけるのではないかと、よりもっと具体的に、この六千円については再検討をする、こういうふうな大臣の積極的な御答弁をいただきたいのです。幾らとは私申しませんが。

○国務大臣(坪川信三君) 実施の段階、すなわち来年度の問題点として非常に重要な実施の問題点であります。したがって、財政当局とも十分打ち合わせをいたしまして、これらに対する措置を、いま御指摘になりましたような点を十分心得ながら、私は私なりにそうしたほんとうの成果をあげるためへの措置を財務当局と検討をいたしたい、こう考えております。

○二宮文造君 それから飛び飛びになりますけれども、時間の関係で肝心なところだけちょっとお伺いしておきたいのですが、この公示制度が公示されますね。それと公共用地の取得価格、これの関連問題はどうかございまして、いとおつちです。○国務大臣(坪川信三君) この点につきましては、やはり公示価格を基準として十分きめてまいりたい、こういう考えでございます。

○二宮文造君 そこでもう一つ、公示価格の性格ですが、この公示価格は——普通、相場には高値と安値と仲値といふのがあるのですが、大体その考え方としては公示価格といふのは仲値というふうな感じで調整されていくのでしょうか。○政府委員(川島博君) 法律の第三条にもございまして、標準地を選びます場合に「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」これをグループにいたしまして、その「地域内において、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」とございまして。したがって、同一状況にある同一環境にある地域につきまして、通常すなわち中等位と見られる、中くらいと見られる土地を標準地として選定予定でございまして。○二宮文造君 しかも、公共用地の取得にあたっては、この公示価格を基準にして取得をしていく、こういう考えのようでありましても、残念ながらこの標準地というの、おっしゃる通りに市街地に限っているわけですね。じゃあ市街地

以外の公共用地の取得についての価格、これに対してはどういうふうなものをもちて建設省お考えになっているのですか。やはりこれを援用されるのですか。

○政府委員(川島博君) 本法の適用地域は市街化区域でございます。市街化区域と申しまして、現実には市街地となつていふところばかりでなく、今後十年内に市街地となつても含まれるわけでございます。市街地でないところも相当幅広の公示地域の対象になるわけでございますが、いづれにいたしましても、公共事業は全国津々浦々で行なわれるわけでございますから、当然、市街化区域をはるかにはずれたところで買収が行なわれるという事態もあるわけでございます。そのような場合には、この市街化区域の近くでかりに買収をするという場合には、ときにはこの公示価格を援用することも可能かと思ひますが、しかし、そうでない場合も相当ある。その場合に政府はどうかというお尋ねでございますが、これは現在、先ほど申し上げましたが、三十七年の閣議決定で公共用地の取得に伴う損失補償基準案というものが定められておりまして、政府、地方公共団体はたゞいまこの基準に従つて用地を買収しております。この考え方は、大体不動産の鑑定評価基準と同じような考え方のもとに作成をされておりますし、各公共事業主体はすべてこれによつて補償額を算定することになつておりますので、その面では統一がとれております。さらに、昨今は不動産鑑定士制度が定着をしまして、大きな公共事業を行ないます事業主体は、ほとんど全部といつていいと思ひますが、民間の不動産鑑定士を活用いたしております。したがらして、そういう面でも、この昔のようなばらばらな価格決定というようなことはなくなつてきております。むしろ、公示価格にリンクするというのが一番いいわけでございますけれども、対象地域が限られていふということからそれができないところにおきましては、そういった不動産鑑定士の活用ということによつて同

一的な運用が行なわれている次第でございます。

○二宮文造君 あつて二問お伺ひしたいのですが、一つは理財局の次長から、例の高輪御殿ですね、あなのはうで近傍類地の売買の実例とか、あるいは相続税とか固定資産税とか、建設省で言う路線価格だとか、そういうことで評価をされて、あの一等地を四十数万円と評価されて京浜急行と交換されたのですか。私は非常にこれは誤つていふ建設大臣聞いてください、今後国有地の払い下げについてこういう矛盾があつたらぬやないといふことで、もちろん、私先ほどは国有地や公有地は公共用地に確保して払い下げはやめなさい、また大臣もそういう方向である、こういうお話ですから、蛇足になるかも知れませんが、こういうこととです。四十数万円で国が払い下げ、あるいは交換をされた土地は、東京都宅建業界の資料によりますと、東側の道路に面する店舗地は百二十万で、よるしゅうございますか百二十万。もちろんこれは東久邇さんの住んでいふ土地自体についてはつておりませんが、その周辺の道路に面した地域についてはこういうふうな評価がされていふわけですね。おそれくこれは局長も先ほど言ひましたように、世上価格だとおっしゃいますけれども、しかしこれには鑑定士もついておりますし、おそれくこれで大体基準にして売買されていふ、こう見て間違ひないですね。そうしますと、この前の払い下げは非常に安きに失する、これは今後あつたらぬやないのですが、現にペンディングになつていふ部分が相当数あると思ひます。これは資料を出していただくとわかります。そのときに、この例に見るような不当な値段で払い下げがされない確約を、当面の立場にいらつしやるあなたの高で四十六万とかに評価されたと思ひます。

○政府委員(谷川寛三君) 二宮先生からたびたび決算委員会でお指摘をいただいて恐縮してはいるんですが、あの件につきましては、ただいまお話しになりましたように数千坪の土地の平均で申しまゝすと坪四十数万でございます。ところがよくごらんいただきますとわかりますように、道路に面したところ四十メートルくらいのところは、これはもうしろの住宅地と違ひまして商業地でございますから非常に高い評価をしております。そしてあとで検証もしておりますが、いまお話がございましたように、先ほどもお話ありましたように、宅地建設業界の地価価格を参考にらんでまいりました。それによりまして、いまお話ありましたように、駅に近い駅前地のあたりは百二十万でございます。だんだん遠ざかるにしたがひまして、八十万とか価格が安くなる、それと他の市街地、商業地の指定を受けたところはちやうどそれに合うやうな評価になつております。それから御案内のとおりあの地価価格によりまして、裏のほうの住宅地になりますと、二十万とか幾らとかなつておりますが、そこらあたりになりまして、私どもの住宅地としての評価はむしろ高目になつていふこととでございます。全体として見ますと、いろいろ御批判はございまいしやうが、適正であるといふふうにいまでも私は確信を持っております。そうしていま御指摘ございましたが、先ほど資料がなかつたので申し上げられませんでした。国有財産中央審議会ができましたから今日までに審議会でお決定いただきましたものうちペンディングになつておりますものは、これはちやうど古うございまして、その後だいたい出入りがあると思ひますが、去年の九月末で押えておりますが、五十件ばかりでございます。そのうち三十件ばかりは地方公共団体の関係で……。

○二宮文造君 それは資料で出していただきませう。

○政府委員(谷川寛三君) 出しますが、ちやうど合ひの手に申し上げますといふことでございまして、民間の一般の方のものとは比較的小さいやうでございます。それもまあいろいろさつき申しましたように、まあどうもこれは実現性のないものは数件でございます。お取り下げを願つたりもしまして、評価で作業中のものもあつたりしますが、その作業しておりますものにつきましては厳正にやりました、ただいま御指摘がございましたが、世間から無用の疑ひを受けたいやうな評価をやつてまいりたい、国有財産売り払い基準にのつたりまして、厳正の上にも厳正にやつてまいりたいといふふうに考えておる次第でございます。お約束を申し上げます。

○二宮文造君 あの払い下げの価格がいまも適正な値段であるという理解の上で厳正に価格をはじき出したとおっしゃつても、それは私も納得できません。それはほんとうに今度は土地鑑定士の、いわゆる第三者の——御用機関の鑑定士じゃなくて、第三者、できればあるいは国会なんか指定するやうな、あるいは私どもが指定するやうな、そういう正常な鑑定士の鑑定書をお取りになつてならば納得がございませうけれども、いままでの大蔵省が鑑定をされたあつたりやう方では納得できませんから、これはひとつ今後の問題として、だいたいよくはなつてまいりましたけれども、いまの答弁を伺つておりますと、まだ一まつ不安がある。したがつて、今後の問題として厳正に留意していただきたい。

○政府委員(谷川寛三君) ちやうど申さしていただきます。

○二宮文造君 もう答弁けつこうです。それから最後の質問でございますが、大臣、衆議院の段階で附帯決議が三項目についてありますが、もう御承知のとおりでありますから、これはあえて読み上げません。むしろこの附帯決議のうち、法律の中に組み込むべきでなかつたか。それでこそ初めてこの公示法案が拘束力を持ちますし、また世間から見ても、なるほど地価抑制のために政府はこういう努力をしておると、こういう評価をいただけるのではなかつたかと、こう思ふわけでありませう。特に第一項目の、「公示価格との均衡を失しないやう努める」とこと、こういう提案。あるいは税金です、これは私申し上げたかたのようですが、また次に譲らしていただきますけれども、空閑地税とかあるいは未利用地の利用促進のための空閑地税とかそういうもの、あるいは譲渡

差益の課税の評価、こういうものもやはり法案の中に加味されてしかるべきではなかったか。大事なことが附帯決議に入ってしまったのですけれども、この点について、今後運用にあたってどういうふうに留意をされるか。私どもは衆議院では賛成の立場をとっております。しかし答弁をいただいておりますうちにだんだんと、はたしてこれがこのまま運用されて、言うところの地価抑制の指標になるのかと、こういう疑点が出てまいりまして、また各党の委員の皆さんとも御相談をさしていただきたいと、こういう案もいま持っております。したがって、大臣が衆議院で指摘をされました附帯決議、これを本案の運営にあたつてどういうふうに加味されていくか、これをお伺いして、きょうのところは私終わりにしておきたいと思ひます。

○国務大臣(坪川信三君) 衆議院の建設委員会において、四月二十三日本法案の議決を賜うる際にいただきました各党一致の附帯決議につきまして、いま二宮委員が御指摘になりましたこの問題につきましては、私といたしましては、この決議を十分そんたく申し上げまして、立法措置の改正その他に対する前向きな姿勢、また政令等においての運用上の問題としてこれらの決議をそんたく申し上げる部面、いろいろございますので、これらにつきましては、いま二宮委員が御指摘になりましたとおり、衆議院の附帯決議に対しましては、十分その御趣旨をそんたく、生かしながら善処したいと、前向きな姿勢で検討を加えてまいりたいと、こう考えております。

○委員長(大和与一君) ちょっと速記をやめて。

〔速記中止〕

○委員長(大和与一君) 速記をつけて。

本案に対する質疑は、本日はこの程度にいたします。

これにて散会します。

午後三時七分散会

昭和四十四年六月二十三日印刷

昭和四十四年六月二十四日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局