

第六十一回 参議院建設委員会會議録第二十号

昭和四十四年六月十七日(火曜日)
午前十時十分開会

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
塚田十一郎君
中津井 真君
林田悠紀夫君
米田 正文君
田中 一君
松永 忠二君
松本 英一君
二宮 文造君
宮崎 正義君
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
建設省都市局長 竹内 藤男君

事務局側 常任委員会専門員 中島 博君

説明員 大蔵省主税局税制第一課長 安井 誠君

参考人

大蔵省理財局国 有財産第一課長 市川広太郎君	上国料 巽君
大蔵省理財局国 有財産第二課長 中沢 三郎君	山本 成美君
農林省農政局参 事官 山下 稔君	江戶 英雄君
自治省財政局地 方債課長 榎田 光男君	早稲田 大学教授 篠塚 昭次君
自治省税務局固 定資産税課長 前沢 保利君	三沢 勝君
三井不動産株式 会社社長 江戶 英雄君	
日本不動産研究 所理事長 榎田 光男君	
早稲田 大学教授 篠塚 昭次君	
東京都財務局主 幹 前沢 保利君	
不動産鑑定士 三沢 勝君	

○地価公示法案(内閣提出、衆議院送付)
本日の会議に付した案件

○委員長(大和与一君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

地価公示法案を議題といたします。
本日は本法案審査のため、皆さま方のお手元に名簿を配付してございます五人の方々を参考人として御出席をいたしております。

この際、参考人の方々に一言ごあいさつ申し上げます。
本日は御多忙中のご出席いただきまして誠にありがとうございます。本委員会に於きましては、地価対策問題として国民生活と密接な関係があることなどから、各方面に広く関心を持たれておりますので、当委員会におきましても、この機会に本案に深い関係をお持ちになっておられる参考人の方々から、それぞれの立場から忌憚のない御意見を伺いし、審査の参考にいたしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

重ねて申し上げますが、発言はお互いに自由でありますから、遠慮なくどんどんやっていただく、御意見を言うていただく、これをお願いをしておきます。

これより御意見をお伺いいたしたいと存じます。議事の都合上、御発言をいただく時間を大体お一人十五分以内、こういう心づもりをいたしておきます。なお参考人の方々の御意見の開陳のあとで、委員の方々から御質問がありますので、お答えをいただきたいと存じます。順序としましてはアイウエオ順にいたしましたので、御了承をいただきます。江戶参考人をお願いいたします。

○参考人(江戶英雄君) 私はまず簡単に結論から申し上げますが、私はこの地価公示法案は、日本の現在の非常に重要な問題でございます。地価安定に対する対策の一環といたしまして、非常にけつこうな案だと思っております。この一般土地の取引価格に対する指標なり、また公共用地取得の補償価格適正化、こういう二つの観点から、この制度はいへんけつこうな制度でございます。私は賛成をいたします。ただこれにつきまして二、三点、私の考え方なり、またお願いを申し上げたいと思っております。

第一点でございますが、この公共用地取得価格の規程ないし土地収用委員会の裁決の補償金算定の規程として地価形成の適正化を誘導する、こういう目的でございます。これはもちろんけつこうでございますが、これに関連いたしまして、こうして地価が公示されます以上は、この公共用地買収につきまして、これを守っていただきたい、これをなすべく動かさずにこれを守り願いたい、こういうことでございます。

これを私どもの実例を申し上げますと、とかくお役所、公社、公団で公共用地を買収いたします場合に、仕事を急ぐあまり、高い値を出す、こういうことでございます。私どもは二十五、六万坪の団地を買収しようと思ひまして、地区所有者に大体の了承を得ましてお話し合いをいたしております間に、その地区、たまたま東名高速道路のバイパスが通るといふことになりまして、その買取価格にわれわれが適正と思われ、また地区住民の方の御了承を得ております値段の倍を出す、こういうことで、全くこれは仕事に難航した、こういう事実がございます。こういうことは至るところにあるわけでございます。これが価格が一たん公示されました以上は、ぜひこれを規程として、これをあまり動かさないでいただきたい。もちろん、いろんな具体的土地の事情は違いますから、違いますが、とにかくおおよそのこれを目安としてあまり動かさない、こういうことをお願いしたいと思っております。それから一たんこうして一応の目安ができました以上は、公共事業を促進すること、これは御承知のように、一番土地を買うことがむずかしいでございます。これも私どもの例から申し上げますと、放射七号線が私のそばを通るのでございますが、約五、六百メートルのところをまるまる四年かかっております。はなはだもって迷惑したわけであります。これは土地買収が難航したわけでございますが、この目安ができました以上は、公共用地の買収をどしどしやっていただきたい。それで思い切つて土地収用法も発動していただきたい、こういうふうな思ひでございます。先般、土地収用法の改正をいたしましたわけでございますが、そういうことでございまして、値段の目安がきまりました以上は、思い切つて強権発動をしていただきたいというふう

に思うのであります。アメリカあたりの例を伺いますと、これは公共事業につきまして公聴会などを開いて、民主的に事業を決定するという基本もございましょうが、土地収用法を奨励しますと、国の場合、連邦政府の場合は二、三週間て片がつく、州とか市の場合には二、三ヶ月で話がつか、しかも発動いたしました以上は、結論はもう抜きにして、仕事だけどもんやつてしまふ、こういうふうにして伺っているわけでございます。この公共事業というものは、とかくおくれ、われわれ一般大衆に非常に迷惑をかけているわけでございますが、ぜひひとつこれは値段の目安をきめた以上は、できるだけ事業を促進していただきたい、こういう点をお願いしたいと思っております。

それからこの公示価格が一般の土地の取引価格の目安とする、こういうことを目安とするということでございますが、これは一応の目安にはもちろんなと思いますが、やはり根本問題は、どうしても経済の一般原則から見まして、土地の需給のアンバランスというものが根本にあります以上は、いかにこういう制度をきめまして、これが地価全体に根本的な影響を与えようと思われたいのであります。やはり必要なことは根本的に需給のアンバランスに対する根本策をとる必要があるのではないかと、そう思うのであります。すなわち供給を思い切つて増すということ、住宅地もニュータウンもどんどんつくる、供給も思い切つて増す、それに対して政府も思い切つて助成する。それからもう一つは、ただいま都市再開発法案が上程されておりますのでございますが、再開発法によりまして、既成市街地を立体不燃化して、これによって住宅の供給をうんと増す、こういう二点、これを早く急いでやる、その後者につきまして、私は後者に非常に大きな意味があると思うのであります。従来の平面構造の大都市、これを立体化しまして、これによって住宅地の供給をうんと増す、これが非常に必要ではないか、そういう意味合いにおきまして、都市再開発法、それから並びに建築基準法でございますが、両方の二つ

の法律をぜひとも通していただきたい、そうして都市の高層がしやすいようにしてやる。建築基準法で特定の住宅地を除きまして、高さの制限を撤廃されているのでございますが、建築基準法を一通し願う、また再開発法を一通し願う、再開発法につきましては、実際の措置として高度数の設定、この高度数をなるべく広くする、そういうことによりまして日本の大きな都市をできるだけ高度化して、道路を広くし、空地を多くする、もっと緑を多くする、公害を少なくする、そういうような方向に早く進めていってほしい、こういうことをこの法案に関連いたしましてお願いを申し上げたいと思っております。

それから、私不動産協会、これは日本のトップクラスの不動産会社約百社ほどの協会の理事長をいたしております。そこで、今度お呼び出しを受けたわけでございますが、その中から二、三具体的な意見がございまして、御参考までに申し上げたいと思っております。

一平方キロ当たり一地点の公示地ということになっているが、これは少な過ぎるのではないかと、これをもう少し増したらどうか、こういう意見がございまして、

それから公示価格につきましては、もと地に加えて、宅造いたしましたその値段が非常に高くなるわけでございますが、それによらずにも地価格によるべきではないか、こういう意見がございまして、

それから不動産価格というものにはこれは隣地一つでも変わる、その土地の事情によって非常に違うんだ。表、裏だけでも違うし、非常に違うんだから、公示価格の評価の理由と、あるいはその諸条件を詳細に提示してもらいたい。評価の諸条件を詳細に提示してもらいたい、こういうことでございます。

それから、これは意見と申しますか、公示価格が最低価格に見られるというようにことが起こりはしないか、これを心配するという意向もござい

ます。民間取引におきまして公示がされずと、最低はこれだけという、必ずそれを上回る要求をされるのじゃないか。それが値段になりはしないか。これが先ほど申し上げました基礎条件、要するに需給のアンバランスというものがあります以上、どうしても売り手市場でございますから、その根本に対して根本的な対策を立てなければならぬと思っておりますが、まあ業界、実業家の意見として、公示された値段が最低価格になりはしないかということが心配される、こういうふうな意見でございます。

以上、簡単にございしますが、私は結論的にはもう大賛成でございます。ただし若干の私どももいたしましては希望がございまして、それを申し上げたわけでございまして、どうも失礼いたしました。

○委員長(大和与一君) ありがとうございます。

次に、榊田参考人にお願ひします。

○参考人(榊田光男君) 榊田でございます。

このたびの地価公示制度に関する法律の結論から申しますと、どうぞ成立させていただきたい。私は日本不動産研究所の理事長でございますが、不動産鑑定評価とか、そういう問題につきましては長年にわたりましていろいろ関係いたしております。

御承知のように、今日の地価の状況は、ある意味ではきわめて混乱状態にあると思ひますが、先ほど江戸参考人からも申し上げましたとおり、基本的に非常に需給がアンバランスである。要するに都市集中の激しき、産業の集中の激しき等から、全国的に土地の新しい用途変更とも申しましようか、その利用が急激にこの十年来起こっていることが原因の一つではあります。御承知のように、この地価公示制度につきましては、いまだから六年前でございまして、不動産鑑定評価制度に関する法律がございました際に、衆議院のほうでも地価公示制度を同時に採用するように早くやったらどうだろうという御決議がございました。

が、その鑑定評価制度を宅地制度審議会でしたか、つくりましたときに私もその委員の一人でありましたが、やはり答申の中に、地価公示制度というものを創設することを同時に考えたかどうか、ということも提言したわけでございまして、

土地の値段というものは、たいへんむずかしいものであります。したがって、それが普通の商品の値段、特に商品取引所のようなところでは有価証券の値段がオープン、自由なマーケットでまざるようなぐあいにはまいりません。やはりその値打ちというものは、その時、その事情に応じて正常なものがあるはずでございます。それを的確に見つけるのには、どうしても鑑定評価制度というものの確立に待たなければならぬということ、土地等の不動産の適正価格の形成に資するために評価制度ができたわけでありまして、この不動産の鑑定評価の歴史は、日本ではすでに七十年以上の歴史を持っております。また技術的な水準というものはも相当高度でありまして、先進国に対して私は遜色はないと存じております。のみならず鑑定評価制度自体の確立、その他の運営につきまして、英米その他の国も非常な関心を示しております。

先般私はシドニーで行なわれました汎太平洋不動産鑑定会議、これは太平洋圏内諸国が集まりまして、約八百人の会合があったわけでありまして、四月にそれに参りまして、日本の事情をいろいろお話ししたわけでありまして、そのとき感じましたことも、日本の努力、そのレベル等について非常に尊敬の念を持って迎えられた。これは確信を持って言えると思うのであります。ただ、いまから五年前に不動産鑑定評価基準をつくりまして、それに基づきまして鑑定評価制度の推進につとめてまいりましたが、おかげさまで各方面の信頼を得まして、だんだんとその御期待にそむかないところまで逐次できておるというように感じております。この五年間の経験で私が感じておりますことは、不動産鑑定士等が鑑定評価を御依頼の方々の求めに応じていたすわけであ

だけを持つていかうと、必ずしもそうは言えない面があるように思うわけですが。なぜそういふふうな問題が出てくると考えられるかと申し上げますと、結局財産権というもののうち、本来市場性を強く持つてゐるもの、同じ土地の中でも商品価値が非常に高くて商品性の強い、そういう土地と、これに反してそのような商品性をほとんど持たない、たとえば田畑のようなところで耕作農民がそこで田畑を耕やして生活をしてゐるというふうな土地につきましても、本来これを商品のな角度から鑑定評価するということは困難な場合が少なくないのではないか。この法案の第一條を見ますと「一般の土地の取引価格に対して指標を与え、」そしてその前に「その正常な価格」というふうになっておりますが、この「正常な価格」というのは、どうもこの法案全体を通読して得ました印象の限りにおきましては、商品の価値を把握する、それを的確に把握して公示するのだというふうな印象が出てくるわけですね。そういう土地については、確かにそのように鑑定とすることが取引価格として通用することは望ましいといふことは異論がありませんけれども、これに反してともともと一生百姓で先祖代々過してきて、自分も百姓で終わりたい、こういう本来誠実な農民等にとりましては、自分の田畑が商品のな角度から評価されるということについては、ときに耐えがたい苦痛を与えることには言えない。したがって、そのような形で出てくる被買収者の不満というものを、ただ単純に「おね得」というような角度から批判するのは、やや官僚的な取り扱ひではないかという疑問を持つわけですね。往々にして「おね得」といふことは、新聞その他世論を通じて、いかにいふと、新聞その他世論を通じて、いかにいふと、土地を高く売りつけるような悪い行為である、こういう印象だけを与えて、事実そういふ者もあるかもしれない、しかし、やはり自分の生存あるいは家族、子孫の生存というものがかかつてゐる土地について、その土

地の所有者がその公示価格にほんとうに不満であるならば、それに反発をしてくるのは当然であると思ひます。その場合に、そのような土地に関する主観的なさまざまな諸要求といふものをくみ上げて、土地の公示価格——鑑定額といふものをはたして確定させることができるか。数年前にできました不動産鑑定——土地鑑定の評価基準というものがございまして、その中ではそのような利用関係に関する考慮をすることも、要素として含まれてゐるようですね。けれども、実際の不動産鑑定士の方々が評価を行なう場合に、はたしてどこまで土地の持つような実質的要素といふものを的確に把握できるかといふことは、不動産鑑定士の方々に對してはたいへん失礼な言い方になるかと思ひますが、私はかなりあふないといふような気がいたします。こういうわけで、この土地価格の公示につきまして、財産権が、いわゆる市民の商品価値を持つ財産については、公示鑑定額等について妥当性といふものは、ある程度客観的に保障される可能性があると思ひます。けれども、その評価されるべき財産権といふものが田畑といふようなものになつてきますと、単純な商品交換に関する鑑定と経験や知識からだけでは困難である。不動産鑑定士にどのような方々が具体的に、かなり不動産取引の事業といふものに長年の経験を持つてゐる方々が加つてゐるに違ひない。これらの方々は、とかく職業的な経験から土地の商品的な側面を強調し過ぎるという点を、私は危惧を捨て切れないうちがいたします。私に鑑定基準について、そのような実質的な指導といふものが、行政当局によつて将来継続的に努力される必要があるかといふかといふように思ひます。これが第一点。

それから話がややこまかくなりますけれども、財産権に対する影響としてそのほかに出てまいりますのは、特に最近金融機関が、土地の信用といふものをバックといたしまして、御承知のように多額の資本を土地の買収等に投下し始めておりますが、そのときに一番大きな役割を持つてのは担保物の評価であるといふふうに考えられる。この場合にもこの公示された地価といふものが、最低の価格を示すものであるといふことになり、これはあまり問題はないと思ひますが、逆に最高額として一般に受け取られてしまふというところになりますと、その金融機関あるいは債権者が評価した土地価格が低下することがあり得るわけですね。そうしますと担保力の低下、信用の低下、ときには無担保状態が出てくるというふうな角度から、かなり金融機関の実際の取引に動搖を与える危険がないとは言えない。ただ、この点につきましては、御承知のように、従来の金融機関や通常の不動産の売買価格が、目一ぱいに担保評価するといふことは行なわれていない。ほとんどもは二分の一あるいはもっと低い価格にその不動産を評価して担保として把握してありますので、実際の混乱はそれほど多くはないといふふうに考えられるわけですね。ところで、ただこれが最高額といふふうには評価されません、今後の問題といたしましては、これから金融機関等が土地を担保にするその場合の評価としては、さらに低下した評価が行なわれる可能性はないとは言えない。日本ではあまりたくさん担保資源といふものがなくて、担保資源の主力は御承知のように土地に集中してありますので、この土地の評価が変動するといふことは、日本のさまざまな信用体系に深刻な影響を与えてくるであらうといふふうに考えられる。それだけにその鑑定評価はかなり厳密にかつ高度の水準の鑑定士によつて行なわれる必要があるのではなからうかといふふうに考えられます。もともと金融機関が不利を受ける反面においては、担保物の担保物件の設定者における債務者の側には逆にある程度有利に作用する場合もないとは言えない。ただこれは法律の解釈上ややこまかい問題となりまして、ここではお話し申し上げることを省略したいと思ひます。

次にもう一つ、この鑑定評価が地価といふものに影響を与える。これはかなり大きな影響を与えるものと思ひます。これは、地代、家賃の水準がずれてくるのではないかといふふうに考えられる。従来の判例によりますと、地代の評価のしかたをいたしましては、元地代——現在の元地代かける地価の上昇率といふのが、日本ではほぼ多数の判例の一致した傾向でありますが、この地価の上昇率といふのが、今度のこの鑑定評価されまふところの公示額によりまして上がつてくる場合、これが上がりますと、やはりかなり公権的な形での、行政機関によつて認定された額といふことになりまふので、一斉に地代、家賃の値上げの問題が起つてくるだらう。この場合には地主さん、家主さんの側で、それを主張する正当な理由といふものが、公権的に裏づけられるといふのが予想され、地代、家賃に對するはね返りといふものが予想される。逆に鑑定額が現在の地代、家賃の基礎をいたしたものでないといふことになりまふ。地代、家賃の値下げの問題が出てくるでしようけれども、これは実際にはあまり問題とならなうかと考えてみますと、この鑑定評価された地価といふものによつて、地代、家賃をめぐめるかなり深刻な全国的な紛争といふものが出てくる可能性がある。この点でも、土地といふものが、単純に商品としての角度からのみ、つまりいわゆる常識的なことばで言われるところの取引価格といふものだけを基準として評価することの危険性といふものが感じられてくることになりまふ。

このようなわけで、この地価公示法案につきましては、さまざまな難問をかかえてゐるといふふうには思ひますが、その中心は、やはり鑑定評価をする基準をいかに把握するか、これは地価公示法案そのものの中ではあまりウエイトを持たず、実際は、先ほど申し上げました土地の鑑定評価に関する基準といふものによつて実際には行なわれているといふことになると思ひます。しかし、御存じのようには、最近のヨーロッパ諸国の立法の動向といふのは、土地を商品的な角度から把握することではなくて、その実質的な利用関係を強化するといふ形で立法が行なわれております。ヨーロッパ

ロッパでは、日本と同じように、いわゆるマイホーム主義で持ち家政策が強力に進められておりますけれども、その基礎は、所有権を与えるということよりは、実質的な居住や営業関係を安定させる、こういう利用面の強化ということが立法を動かしている原理であるというふうに理解されております。四月十七日の新聞を見ますと、佐藤総理大臣も当委員会において、土地の私権を制限する方向で立法を進めたい、これが政府の方針であるというような発言をされたということを讀んだ記憶があります。それからまた、ある建設大臣は、あるいは総理大臣であつたかもしれませんが、土地は商品でない、こういうことを繰り返して新聞記者に發表したことがあつたと思うのです。そういう角度から考えてみますと、単に土地を商品的な角度から把握し、評価して、それを公示するということが、土地政策の上にはたしてどういう影響を与えてくるかというところは、必ずしも単純には予測できない問題を含んでいないだらうか。これは実質的には鑑定評価の基準というものをチェックする以外に方法はないかもしれませんが、けれども、しかし、実際には不動産鑑定士がそこまで土地政策、土地立法の動向を把握して鑑定評価をなし得るかどうかは、若干の疑問が最後まで残るというふうに思われます。

この法案の二条を拝見いたしますと、土地鑑定委員会というものが構成されました、それが不動産鑑定士の評価した評価額というものを調整する、こういうふうに書いてあります。私は、この調整ということの意味が実はなかなかよくわからなかつたのでありますけれども、これはいろいろに考えることができると思う。不動産鑑定士の權威というものを高める上からは、この調整によって評価額を変更するということは、不動産鑑定士の方々にとっては耐えがたい苦痛になるかもしれない。しかし、たとえばノーベル賞をもらつたような外科医である、その手術の結果が間違つていかどうかというところは、医学にしろつとての裁判官によつて法廷でさばかれることがあるわけで、不

動産鑑定士がいかに全力を尽くして投球した結果であつても、やはりその結果が土地政策、あるいは土地立法全体の原則によつて調整される余地というものを残す必要があるだらう。その意味で、この調整というのは、単に行政機関の最終的な判断権を留保する、そういう組織法上の形式的な原則として理解すべきものではなくて、実はこの調整というところの中で、土地の商品的な価値以外の側面についての評価というものをこゝへ投入していく手がかりとする必要があるのではないかと、そしてその手がかりをこゝで保障するということになりまして、土地鑑定委員会の人的な構成の中に、単純な土地問題に関する専門家であるとか、不動産鑑定士であるとかいう人たちは別個に、たとえば田畑を實際に汗水流して耕している農民の代表であるとか、あるいは借地借家人の代表というものを土地鑑定委員会の中に実質的に参与せしめることによって、調整というものの内部から実質的に客観的にかつ立法の歴史的な動向に合致する妥当な結論というものをこゝで保障することが可能ではないか、その意味でその調整ということとをさらに実質的に生かす方策というものを考へていただきたいというふうに考へております。

大体いま申し上げましたのが大ざっぱな私の感想でありますけれども、地価公示法案そのものは、土地政策を進める上で確かにこれは必要な立法であるというふうに考へられます。

○委員長(大和一君) ありがとうございます。

次に、前沢参考人をお願いいたします。

○参考人(前沢保利君) 前沢でございます。私は、二十数年東京都にまつとめておりますが、土地関係の職務を担当いたしておりますが、本日ここで述べます意見は、あくまで私個人のものでございますので、御了承いただきたいと思います。

まず第一点といたしまして、この法案が一般の地価対策に対してどのような役割りを占めるだらうかという点について、私の所見を述べさせていただきます。

「委員長退席、理事沢田政治君着席」

まず、この法案の効果を考えますと、直接的な地価抑制策、地価高騰防止策ではないということになります。むしろこれは土地を流通過程の上で、率直に申しますと土地を商品としてとらえた場合の価格秩序の確立、このような情報を一般国民に与えまして、なるべくそのほうに誘導しようという心理的效果をねらつた、こういうふうな受け取れるわけであります。むしろ、この誘導効果が軌道に乗ることを希望いたしますけれども、しかしはっきりした予測は私にもできません。と申しますと、何かこの法案のねらいがだいたいぼけるような感じもいたしますけれども、私は別な理由でこの法案を支持したい。それは、地価対策は今日わが国の最大の政策の一つではないかと思うのであります。地価に関する正確な情報というのは、実は私長いことやっておりますけれども、これはと思えるようなデータというものはないといひますか、きわめて少ないのであります。いろいろ上昇率とかいうものも發表されておりますけれども、この法律でいうような確かな意味での分析をした上での把握というふうなことは、いままではなされてなかつたというのが現状でございます。これはきわめて組織的に継続的にこれを示すことはできないと思つておりますが、今日までなかなかそのような組織がなかつたというふうなことも一つの原因であります。地価対策は、やはりその現状というものを正確に把握することから始まるのではないかと。ですから、この法案は、そういう意味で本格的な地価対策のスタートに当たるのではないかと。たとえて申しますと、開発利益の徴収というふうなことがよく言われますけれども、それから開発利益というものは、一体どういう事業に対してどの程度発生するのだろうか、これが実証的に統計的にとらえられていないわけですから、それから東京の地価と申しましても、中心区

とか周辺区とかあるいは三多摩とかあるいは商、住、工業地とかで変動は局地的にかなりの差があるものであります。そうしていろいろな事業によつて受ける影響も、事業の種類なり規模なりによつて、またその地域なりによつて違つてゐるわけでありまして、これはたとえば、開発利益の測定でいへば、ある事業をやつた結果上がつた地価、これはすべて開発利益でないわけでありまして、その中から一般的、経済的理由によつて上がった地価を引かなければならないわけでありまして、これはどうして測定できるか、これはやはり同じような地域の二つの地点を選んで、一方に投資が行なわれて他方は投資が行なわれない、その両者を正確に比較することによつて得られるわけでありまして。

「理事沢田政治君退席、委員長着席」

それから空間地税、いろいろ諸税の問題もございまして、けれども、これらも的確にその地価を把握することから始まらなければ、その後における徴税その他で不公平が起つて、いろいろ問題が起る原因になる。

それからもう一つ、これが実は鑑定評価制度の充実の一つの基礎を与えるというふうに考へております。個人の鑑定士もいろいろデータがあれはありますが、よりの確かな鑑定ができるわけではございません、この法案がねらう結果。そういうものはいまま鑑定士の非常にはしいデータでございまして、個人の鑑定士が幾らがんばつても、定期的にこれらの調査をするわけにもいかない。そういう意味で、今回、この法案がそこをねらい、かつ、これが国民の土地売買に対して指針を与えるならば、非常に幸いではないかというふうに考へております。

それから第二点は、この法案と公共事業との関係でございますが、公共事業といへども相手の財産を取らず場合に、憲法でいう正当な補償を当然しなければなりません。したがつて、この法案の公示価格がそれに合致する正常価格を、つまり地価の実勢を示す正常価格を公示価格とする。したがつて、公共用地はこの公示価格を規準とした価

格ということですから、やはりその地点の正常価格ということになるかと思ひます。したがって、そういうことであるならば、基本的にこの価格によって買取するということについては、異議がございせん。とかく、公共用地の取得が地価高騰の先導役であるというふうにしれば非難されましても、この汚名はそがなければならぬと考へております。

ただ、一つ一つの不安な点は、先ほど江戸先生がおっしゃったことと逆の場合であります。一般の取引がこの法案で公示価格以上で行なわれるような風潮が生じましたと、公共用地の取得にかつたためにばかを見ると、こういう印象を被補償者に与えます。この点をわれわれ一番おそれるわけでございまして、そういたしますと、非常に公共用地の取得が困難になる。ですからしばらくこの法案の推移を見守りたいと思ひますけれども、何らか、そういうような事態が発生しました場合にはこれを補完するような措置、これは当然考へられると思ひますので、そのような手を打たなければならぬではないか、こういうふうに考へております。

それから最後に、國民に対して標準地とはどういふものなのか、それから公示価格というものはどういふものか、これを十分PRしていただきたいと思ひます。これを誤解されて受け取られますと、かえって逆用するとか、悪用されて思ひざる結果が出ないとも限りませんので、十分のPRをお願いしたい。

それから私も公共事業を行ないます場合、公共用地の取得を行ないます場合、この公示価格を基準とせよということでございますので、いまの法律で定められておる公示内容、さらに、私どもは当然公務員でございますから秘密を守りますが、そのいかなる経緯をもつて地価がきめられたか、もう少し詳しい情報がほしいように思ひますので、この点は行政的に御配慮をお願いしたいと思ひます。

以上でございます。

○委員長(大和与一君) ありがとうございます。

次に、三沢参考人をお願いいたします。

○参考人(三沢勝君) 私三沢でございます。いろいろ考へてまいりましたけれども、ただいままで述べられたところと重複する点が多いので、恐縮でございますが、簡単に意見を申し上げさせていただきます。

この法案は、外国でもちよつと例のないような法案でございまして、これが適正に運用されるならば、地価の安定に相当の効果があるように考へまして、私は基本的に賛成でございます。

と申しますのは、いままでもたびたび申されましたように、土地の価格というものは、非常に複雑なもので、そのときどきの事情でいろいろ特殊な場合がございまして、そういう特殊な事情に基づいた特殊な価格が公示されるならば、一般化して標準化するということが往々にしてございまして、そういう特殊価格の一般化、標準化を防ぐという意味でも、相当の効果が期待できるのではないかと思ひます。正常価格がだんだんと浸透する上においてもこの制度は意義があるのではないかと考へております。

それから第二点は、これもたびたびいままでの意見にありましたが、公共用地の取得価格がとかく高くなりかた、これは公共事業を円滑に進行するといふ面から考へてやむを得ない点があることもよくわかりますが、ただ、それが地価高騰の原因の一つになつてゐることもまたこれは争えないのじゃないかというふうに考へております。したがって、今後公共用地の取得がこの基準が十分に守られますならば、そういう意味からの地価の高騰が相当抑制されるのじゃないかというふうに考へるわけでございまして、この制度が非常にうまくいくかどうかは、一つにかかつてこの公共用地の取得にその規程が守られるかどうかということにかかつておる、というふうに考へても言い過ぎではないというふうに考へます。ただ最近の、最近といひますか日本における土地の高騰は、根本的

にはやはり需給のアンバランスということにございまして、この制度自体はその需給のアンバランスには直接関与することがないので、したがってその効果には限度があるということも認識しなくちゃならぬというふうに考へております。

それからわれわれ不動産鑑定士といたしまして、この正常価格の鑑定評価に当たるわけでございしますが、この制度がうまく運用されるには、やはり正常価格の判定が非常に肝心になつてまいりまして、そういう意味で、私どもとしても今後素質の向上、努力の向上に十分勉強しなくちゃならぬというふうに考へております。まあ鑑定士の試験がございすけれども、試験が通つて資格が取れたといつても、必ずしもすぐ一人前になれるわけでもないと思ひます。御承知のように、この点はお医者さんでも弁護士さんでも同じじゃないかと思ひます。そういうわけでございまして、鑑定士の素質の向上には試験に受かつたあとも、大いにそういうふうな努力をしなくちゃならぬというふうに考へております。それと同時に、試験そのものがまたルーズになつては肝心の元も子もなくならぬので、そういう点もひとつ御配慮いただかなければならぬかと思ひます。いまの試験制度がルーズというわけではございませぬ。厳重に守つていただければ、しあわせと考へております。

○委員長(大和与一君) ありがとうございます。簡単でございますが、以上でございます。

以上で参考人の方々の御意見を拝聴いたしました。質疑のある方は御発言をお願いします。

○田中一君 江戸さん並びに篠塚先生のお話の中にありました、これは、最低価格であるか最高価格であるかというこれは認定よりも実態論ですね。それをどう受け取るか、最低価格に受け取るか最高価格に受け取るかというところに、いろいろ問題が起るわけなんです。そこで江戸さんに伺ひたいのは、最低価格では困るのだというふうな陳述の印象を受けたのですが、困るという

はどういう点ですか。それをひとつ伺ひたい。

○参考人(江戸英雄君) 最低価格では困るとはつきり申し上げたわけじゃないんですが、実際の取引の場合に、やはりたとえばこの表示された値段、これは一般の土地の持ち主といたしましては、売買に際して、やはり少なくともこのくらいの値段はほしいということを必ず言うと思ひます。公共用地の取得の場合、一応の標準、一応の目安になりまして、それが一応最高ということになるんじゃないかと思ひます。公共用地の場合には千二百万という大幅な免税がございまして、一般の場合についてはそういうふうなこともございせんし、今度の土地税制でもつていわゆる時限的に大幅な減税をする、分離比例課税というふうな御裁量もございまして、やはり一般民間としては、もっと高く売りたいということに私はなるしかありません。最低価格は困るとは申し上げませんが、実際問題としては最低価格よりもっと高いものを要求しはしないか、そういう意味で申し上げたわけでありまして、

○田中一君 それでは皆さんにちよつと質問をしておきますが、楠田さん、この法律にもあるように、また鑑定士法にもあるように、依頼者の秘密を守るということが規定されております。そこで、あなたの方では鑑定士には倫理規定があるのだと、こう言つておられますが、国が標準地点に対するところの評価を自由に、これは建設省、建設大臣が行なうわけですが、それで公示をする。依頼者じゃないのだからかまわないのだ、依頼者じゃないから人の財産の評価を公示してもかまわないのだというところになるのだと思ひます。したがって、鑑定士法並びにこの法律でも、鑑定士は依頼者の秘密を守るといふ義務はありますが、国がだれでもかかれでもかまわず、どんな人間でもその財産を評価して公示するということになると、あなたは土地鑑定問題の研究家であられるならば、そこにひつかかるものはありませんか、たとえば善良な市民が自分の持つてゐる宅地を国が権力でこれを評価をする、また評価を国がさせるわ

けですけれども、鑑定士そのものが多数、二名以上の多数の人が評価をして、それが結論として公示されるということになると、現在あなた方が倫理規定として守っているところの他人の秘密というものが公にされるということになると、鑑定士としてのひっかかるものがあるんじゃないかというのを伺っておきたいと思うのですがね。――それからずっと言っちゃいます。

しかし、それも結局こういう公示されるという形をとったほうが多くの人に目安になるんじゃないかろうか――目安なんという抽象というよりも、この表現の内容、目安という内容は複雑多岐です。受け取り方によっていろいろの凶器にもなれば、あるいは自分を養う薬にもなるかもしれせん。しかし、こういうあいまいなことだけでは困ると思うのです。しかし、これが地価対策の万能ではないというのはどなたもおっしゃっているから、この点については言いませんが、その点が一つ、土地鑑定委員会なんというもののよりも、結局不動産鑑定士の一切の決定をまかせたらどうか、こういう最後の御発言があったようですが、この二点を伺います。

ずっと皆さんに伺っちゃいます。

それから篠塚先生に私どもが非常に不安に思った問題を詳しく説明を願って非常にうれしく思うのですが、それだけにお話がありました問題点を、法律学者として、民法学者としての結論的なものをお示し願うともっとよかったと思うのです。またそれがほしいわけなんです。先ほど申し上げましたように、自分の財産がいつの間にかどうかもって評価されて公示されるということなども、これは前回私が政府に質問しておいた問題ですけれども、担保力の問題もありますし、それからいろいろの問題があります。高くて安くても困るんだという問題があると思います。やっぱり正常な価格を求めるために、その評価鑑定委員会ではそれを認めるか。ただ単に集まった資料を二で割って一にするのだとか、三で割って一にするのだというんじゃないかと思うのです。行

政権の介入というものが非常に強くなるのじゃないかと思うんです。こういう点をいまの財産権の問題の上の結論的なあなたの考えをお示し願いたいと思うのです。それから柳田さんのは、逆に一体今日の鑑定士というのは正常な価格というものを定めるかどうか疑問があるとおっしゃった。それも確かに人間ですから、そういう見方があると思います。お二人の方にそういう鑑定士に対する鑑定士の価値、鑑定士の効果といいますが、こういうものをめぐっての御意見の対立は当然だと思う。しかし、それだけでは困る。制度上の問題で、土地鑑定委員会には一般市民等も入れたいではないかということ、これは非常に私は賛成です。その意味でこの鑑定士に対する評価というものがどういうところに結論つけていくのか、これもちょっとお二人から伺っておきたいと思うのです。

それから地代、家賃の算定の基準は公営住宅を見る場合に明らかになっている。しかもほとんど家賃は上がっていくのです。固定資産の標準価格が上がるれば自由にならっていくということになっておるのです、法律では、こういう点に非常に疑問があります。こういう点についてのお話を聞きたいと思うのです。

それから三沢さん、この鑑定士の鑑定地点の手数料というものは六千円予算を組んでいるそうです。六千円というものは一体十分なのですか。鑑定士は一体どういう業務を行なうのか。一人でぼつと行っておるわけじゃないでしょう。鑑定士はそういう労働をしておるか、頭脳労働と肉体労働をしておるか。お一人だけでしているのか、助手がいるのか。いわゆるどのくらいの出費がかかるものか、お示しを願いたいと思うのです。

それから東京都のほうでは、正常な価格というものに対する、公共用地を取得しようという場合、事業が先行するためにも、あなた方が長い間の経験で知っている価格よりもこの公示価格というものが低い場合には抵抗が強い。これ

はあなた方の長い間の経験でそれをおっしゃっておると思いますが、一方公共事業はどんどん進めろということ、い江戸さんですか、言っておりましたけれども、一面これはもう公示価格が最低という線をとらまえておられるならば、これはあなたの経験からいうと非常に不安心で仕事が進まない、こういう気持ちを持たれると思います。また、江戸さんですが、言われた例の新幹線なりあるいは高速道路ができるために非常に高い公共用地取得の価格が示されるということになると、これはまた問題が残る。で、全体を通じて何うのは、私が非常に心配して、いまままで審議の過程でも心配しておいたものの中の問題点が、それぞれ立場から言われているのですけれども、これは法律でありますから、ひとつ一番重点的には篠塚先生の結論的な御意見を伺っておきたい。で、皆さんからそれぞれ御答弁いただきたいと思

○参考人(柳田光男君) お答え申し上げます。

先ほど申し上げましたのは、時間の関係等もございまして、少し簡単に失したかと実は思うのでございまして、秘密の問題でありまして、鑑定制度に関する法律にもありますとおり、鑑定士は鑑定評価にあたって知り得た秘密を、正当な事由がなくなると他に漏らしてはならないということがございます。正当な理由は何かということになります。私が、私はこのようにこの問題考えております。鑑定士というのには責任がございまして、鑑定士の責務は、大きく分けまして、一つは依頼者に対する、その依頼に応じまして、正常な価格を鑑定評価するという依頼者に対する責務、ところが、その鑑定評価いたしました結果は、依頼者はもちろん御自分の取引なりそのほか御活用なさるわけでありまして、それが一つの価格形成でありますから、社会的な影響を当然に持ちます。したがって、鑑定士はその鑑定評価の結果につきまして、それが社会的にどのような影響を持つてあろうかということについて、やはり社会的、公共的な責任というものを持っていると思います。そ

れからさらに鑑定士は、つまり同業としても申しますか、鑑定士のチャンピオンの一人でありまして、自分の行動がこの鑑定評価制度というものの充実、進歩というものにどれだけ貢献するかというのを常に考えて、自分の技能を高め、経験を深め、知識を充実させて、常によりよい鑑定評価をすることにつとめなければならぬという責任を持っております。で、私が申しましたのは、二番目の社会的責任というものをどのようにして果たすか。いままでは、簡単に申しますと、依頼者に対して鑑定評価をする、その結果が依頼者を通じて社会的な影響を及ぼすという過程において、社会的責任を果たそうということなんでありますが、過去五年間のいろいろな経験によりまして、もし鑑定評価した結果が、依頼者の御理解を得て一般にお知らせすることができるようにならなければ、ずいぶんお役に立つことがあ

るんじゃないかというのを、個人的であります。痛感しております。そこで今度の制度が、正当な事由というものの中に、社会公共的な地価の混乱についてある誘導的な秩序化をはかるための、ある誘導的な効果を持たせようという大きな目的が片方あれば、そのようなことを政府という道を通して、公道を通して公表されるということはいかことではないか、全体のためになるのじゃないか。

そこでもう一つ申し上げたいことは、この値段が最高価格であるのか、最低価格であるのかというお話であります。正常価格というものは、最高価格でもなければ最低価格でもないのです。簡単に俗なことで言うと、仲値とでも申します。か、そのもののそのときにおける経済的な効用を反映するだけの価格です。ですから、別な意味で申しますと、売り手はその値段で売って損をしないお値段ですし、買い手であるならばその値段で買って高過ぎるという損をする値段ではない。売手はまたその値段で売って低過ぎるという損をする値段でもない。全体がまるくおさまるような正常な価格ですから、その正常価格と

いうものは、ある意味で言いますと、こういうことが言えると思います。だれでも自分の持っているもののときにおける正しい適正な値段はこれだということを知り得るチャンス、またその値段を知りたいだろうと思うのですが、ですから、正常価格である限りそれを、——しかも鑑定士の恣意的な考えによらずに、皆さんのおきめいただくこの法律のもとにおいて、正当な適正な経路を通じ公表されるということは、御本人にとっても私は非常に侵害にはならぬと思うのです。個人的に自分のところの値段は何百万円かと思つたのがあるまいし、またよその人はこれ何千万円だという人もありましようが、適正な値段はこういうものだということをばつぱり知るといふことについて、私は決して著しい損害とかそういうものを与えないだろうと思ひます。ただ、鑑定士個人が、その恣意によってそれを第三者あるいは社会に漏らすということは、これはいけないのです。一つの合法的な制度のもとで、しかも限られた時点において、限られた地点についてなされる限りにおいて、これは先ほど申しました秘密漏洩ということについて何か矛盾を感じないのかというのですが、私はそのような意味で、むしろ世の中のためになるのじゃないかと、そのような意味でけっこうなことだと、免責されるというぐあいに感じております。

それから鑑定士にみんまかせろ、委員会などは要らないということを申しわけではございません。しかし、正常価格というものを鑑定評価する専門家というのは、今日のところ鑑定士でございます。ですから、鑑定委員会が鑑定士を御活用いただいて、その結果を十分にそしやくしていただいて公表され、公示される。けっこうなことでありまう。ただ、もう一つ申し上げたのは、鑑定士を活用してもらいたいと申し上げたことは、標準地というのには限られております。したがって、その一つの地域内においても、その標準地の値段はまあ大体このようなものが、先ほども申しました仲値とでも申しますか、標準的な値段でありま

うというのであつて、やはりそのところからある程度離れた、地形も地勢もその他条件が個別的に異なれば変わつてまいりまう。また、時点を異にしますと変わつてまいりまう。でありますから、標準地以外のところを標準地を基準にしていろいろ考えますけれども、目安になります。具体的にはいかほどのものであるかという正確なその正常価格を出すということになれば、やはり鑑定士の評価活動というものにお待ちになったほうが正確である。そのような意味で標準地以外の鑑定評価という問題についても、できる限り鑑定士を活用するという方向に向かわれることが望ましいし、また現に鑑定制度がこの五年の経験によりまして、非常に社会的にも御信頼を得てまいりまして、御依頼の件数が鑑定士全体として昨年に比べておきまして五万件をこえる鑑定評価をいたしておりますが、鑑定業界全体といたしまして、そのようなぐあひでありますので、そのようなことを申し上げたので、自主的には鑑定士が土台をつくりまうが、鑑定委員会が要らないということをお願いしたのではなかつたのであります。

それから、あと三沢君に御質問になつた点、六千円問題がありますが、関連がありますから、私もちよつと申し上げてみたいと思ひます。いま鑑定協会では、鑑定評価をいたしますときに、鑑定評価の基準にもいろいろ書いてあります。そのうち、ある特定の地点を評価いたします場合、その価格の土台になりますものは、個別的な要因もありますが、その近隣の状況からまわりの状況、その地域のぐあひ、結局は経済がどう伸びるか、人口がどのように動くかといった一般的な社会要因、あるいは経済要因、その他一般的なあらゆるものを含んで一つがそこにしぼり出されるわけでありまう。したがって常時勉強を続けなければなりませんと同時に、相当の時間と人手もかかります。一人だけではできぬ場合があります。そのような、簡単なものは一人だけでできる場合もありますが、そのような見地からいたしまして、鑑

定評価についての報酬規定を鑑定協会はきめておりますが、その場合一件について最低三万円と定めております。それからあと非常に手間がかかるとか、あるいは大きなものであるとか、鑑定評価額にある程度スライドさせてきめております。大体私は現状において三万円というところは、必要最小限の経費を償ふものであると思つております。もちろん最小限の経費を償ひ、若干の、これは生活をしておる諸君でありますからプラスアルファ、この六千円というのは、私ども鑑定業界からすればやはりもっと高めていた

で、過去四年間、東京あるいは大阪、あるいは名古屋周辺について、地価調査の予備調査をいたしております。実行いたして、私もその御依頼に御協力をお願いしたのであります。毎年何がしかずつ高くなつてきております。できれば協会できめた程度まで上げていただくことが望ましいのですが、財政上の都合その他がございまして、同時に鑑定士のほうも、先ほど申し上げました一つの社会的責任、公共的責任というものを感ずるもので、できるだけ高くしていただきたい。現状においては公共的な意味のサービスをしているという状況なんでありまう。そのことを三沢さんに対する御質問にちよつと関連したことと申します。私が、私に関係がありますのでちよつと申し上げたわけでございます。

それからさらに正常価格を出すについて、先ほど申しましたあらゆる要因を分析すると申します。か、私も現場でやっておりますと大体二百ぐらいのデータがあります。それをこなすわけですね。それ以上あるときも場合もあります。それを三方式、復成式評価法、市場資料比較法、及び収益還元法の三方式を原則として使ひまして、できたものをさらに高度の見地から総合調整するわけですね。それで一つのものをしぼり出すわけです。ちよつと山の高さに上るのに、いりんな道から道を突き詰めて最後のものをしぼり

出す。ですからその方式なりまた考え方、やり方等についてはまことに専門的でありまう。またその修練を重ねた人たちが現在鑑定士になつておりますので、そうですね、正常価格が、鑑定士がはたしてつかめるのかどうかあやしいというふうなことは、まあ御懸念はないだろうと私は存じております。この上にも努力をして、つかむことに精進いたしますけれども、その点はどうぞ御懸念のないように、十分に御信頼いただきたいと重ねてお願い申し上げます。

○田中一君 大体、人の財産をだれかが評価するなんというところは、されるほうの側は、うれしい人もいるだろう。いふまでもありません。しかし何といつても人さまが何々銀行に何千万金を持っているといふことと同じことなんです。財産といふやつは……これはまあ警察には捜査権というのがあるらしいんですがね。なるほど法律では依頼者、国なら国ですね、国が秘密を守ればいいんです。しかし、された個人は、まるで刑事のやうな行為でもって自分の所有している宅地のまわりをうろつろされてやられたんじやないか、ただ単に依頼者に対して、あなたの言っているのは依頼者に対するところの秘密を守る義務であり倫理規定があるのであつて、該当する地点の所有者に対しては、あなたは良心の痛みを感じませんかと同じなんです。これも、これらの事業が、正当な価値といふものが発見されて、これが社会的に認められて、そうして不動産鑑定士といふものの価値が法的にもはつきり評価されるということになるならば、これは将来の社会はいざ知らず、今日、一体不動産鑑定士に何の権限と何を持つておるか。何も持っていないじゃありませんか。たとえば裁判所はあるいは国は、その評価に対してはこれを権限鑑定士、かどうか知らぬが、不動産鑑定士の言つたことだからこれはそのままのみにしましよつとということになれば別です。しかしそれにしても、依頼者に、国という依頼者に対する秘密を守る義務がある。しかし大体、法律によつて

公示されるんです。公開公表されるんですよ。なるほど名前を出さなければ……。地点を言わなくちゃ何にも効果ありません。これはおそく何万件という地点をこれから、ことは少ないでしよう、東京、大阪、名古屋にすぎないものでありますけれども、ほかの土地も全部やらなければならぬ、地域の状況によつては変わってくるわけですから、価値が。環境によつて変わるわけですから、しよつちゅうその地点というものをにらんで、まるで刑事か何かじゃあるまいし、うろろろされたんじやたまったものじゃありませんと言っている。そういう意味で、たとえば該当する地点の住民に対して、あなたが依頼者に対する秘密を守るとこの倫理規定はけっこうですけれども、痛みを感じませんかと同じたんであつて、これはそんなもの感じないよ、依頼者に対して守ればいいんだからというなら、それはもう論外です。何とかして不動産鑑定士というものの社会的価値というか、社会的評価というものが高められる時点、そして不動産鑑定、俗に言われておる不動産鑑定法という法律も、そこまで高められた権限が与えられるということになると、これまた別であります。一面、篠塚先生言われておるように、建設省に持たれる土地鑑定委員会ですね、これよりもあなたがたのほうが私は信用します。こんな政府の中へお手盛りでかつて、なるほど国会の承認を得てその委員はきまりますけれども、そんなものは自分の都合のいいようなことと、われわれはこれまでの政治行政に対しての不信感を持っていますから、そう感ぜざるを得ないので。だから私が伺つたのは、あなたにいやなことかもしれないけれども、倫理感というか、こいつをどうお考えになるかと伺つたわけで、しかし御答弁していただけないのだったらけっこうです。そういう意味でありました。

が最低価格として動くか最高価格として動くかというところが、最後にはいろいろのきめ手になる。その予測がなかなかつきにくいところに議論が紛糾してくるものがあると思うのですが、やや通俗的な意見ですが、ことしの三月ごろに読売新聞でこういう記事を読んだことがある。それは東京都が、三鷹でしたか清瀬のほうに公営住宅を建設したい。そこで地主さんと買取契約がほとんど成立しておつた。ところが、確定的に契約書ができるその直前、新聞ではたしか前の日とか前の晩とか書いてありましたが、民間の業者が入ってきてそれを横取りしてしまつたという記事なんです。この真偽のほどは私も確認しておりませんが、わかりませんが、おそらくその新聞記事のとおりではないかという前提でお話をしてみますと、民間不動産業者にとりましては、この最高価格として採用することがおそろしく望ましいだろう。そうなりますと、公共機関はその価格以上では買ひ取ることができなくなつて、あとわずかで上積みすれば民間業者に横取りされちゃう。つまりこの法律は公共団体が土地を取得する場合に自縄自縛の作用を果たせないだろうという懸念を若干持つわけでありまして、ですから民間——別にこれは三井不動産そのものとか東急不動産そのものに対する個人的な批判ということではありませんで、誤解のないように聞いていただきたいと思ひます、制度運用そのものといひまして、九条ではこれを規準としなければならぬということになつておりますから、公共機関が土地を取得することは、それを民間の業者が望ましいと思ひつてゐる場合以外は、すべてほんのわずかな上積みによつて横取りされちゃうんだという心配が一つあります。おそらく田中先生の御質問もそういう点にからんでゐるかと思ひますが、その点の立法上の配慮が行なわれていない。

十条ではそれを取用裁決の場合に、さらに幅を持たせた規定が出ておりますが、幅を持たせて、公共機関のほうは今度は不動産業者と競争して公共機関が今度は上積みしたいと言つたときは条で裁決に持つていかなければならないという点で、当事者としては公共機関を交渉相手として選ぶのに困難を感じるのではないかと、いう点ですね。したがつて、公共機関が土地を取得するやり方としては、その一方にはその是正措置を何か考慮するべきではないかというふうに考えられます。

を立法の上で配慮する必要は確かにある面もあるもので、その点はこのように私としては解釈しておつたのです。それは個人のプライバシー等を侵害することは、これはたとえこの法律が認められても民法、刑法の原則は認められないのですから、その限度では個人の名誉、プライバシーというものは侵しがたい憲法上の権利、民法、刑法の諸権利として存在している。ですから、それとの調和を考えますと公示額は一つの結論だけであつて、いかなる理由でそういう計算に到達したかという鑑定評価の結論、この中には、さまざまなプライバシーに関するファクターが介入してくると思ひますので、これは公表してはならない。ただ、紛争になつて裁判所でそのような事情を公開することを求められたときに、これは場合によつては法廷を公開しないで、そういう形の審議をすることも可能ですから、そういうときはそういう形でやるべきではないか。したがつて御心配のような懸念は確かにある。西ドイツでもそのようなお考えのもとに、依頼のない場合に、つまり所有者が依頼してこないときには調査できないというふうになつております。しかし、日本でそれと同じようにやれるかどうかはまあ若干は疑問で、むしろ地価は公示すべきではないだろうか。ただしプライバシーを侵害するおそれのある事項は公表できない。のみならず、こまかい計算要旨は裁判その他の公権的な審議機関の前でしか公表できないのだ、こういうふうにご考慮しております。

それから、直接私に対します質問といたしまして、民法上どういふ問題が出てくるかということ、先ほど担保制度や地代、家賃の問題を申し上げましたが、この公示されました地価が、最高価格として評価されてしまふと、それを下回つてくる土地が出てくるに違ひない。そのときには結局それを担保にとつた金融機関、信用機関というものが担保を失ふことになるし、債務者としてもそのためにさらに担保のつぎ増しをしなければならぬ。あるいは保証人を追加して立てなければならぬということ、いろいろと信用関係

が最低価格として動くか最高価格として動くかというところが、最後にはいろいろのきめ手になる。その予測がなかなかつきにくいところに議論が紛糾してくるものがあると思うのですが、やや通俗的な意見ですが、ことしの三月ごろに読売新聞でこういう記事を読んだことがある。それは東京都が、三鷹でしたか清瀬のほうに公営住宅を建設したい。そこで地主さんと買取契約がほとんど成立しておつた。ところが、確定的に契約書ができるその直前、新聞ではたしか前の日とか前の晩とか書いてありましたが、民間の業者が入ってきてそれを横取りしてしまつたという記事なんです。この真偽のほどは私も確認しておりませんが、わかりませんが、おそらくその新聞記事のとおりではないかという前提でお話をしてみますと、民間不動産業者にとりましては、この最高価格として採用することがおそろしく望ましいだろう。そうなりますと、公共機関はその価格以上では買ひ取ることができなくなつて、あとわずかで上積みすれば民間業者に横取りされちゃう。つまりこの法律は公共団体が土地を取得する場合に自縄自縛の作用を果たせないだろうという懸念を若干持つわけでありまして、ですから民間——別にこれは三井不動産そのものとか東急不動産そのものに対する個人的な批判ということではありませんで、誤解のないように聞いていただきたいと思ひます、制度運用そのものといひまして、九条ではこれを規準としなければならぬということになつておりますから、公共機関が土地を取得することは、それを民間の業者が望ましいと思ひつてゐる場合以外は、すべてほんのわずかな上積みによつて横取りされちゃうんだという心配が一つあります。おそらく田中先生の御質問もそういう点にからんでゐるかと思ひますが、その点の立法上の配慮が行なわれていない。

十条ではそれを取用裁決の場合に、さらに幅を持たせた規定が出ておりますが、幅を持たせて、公共機関のほうは今度は不動産業者と競争して公共機関が今度は上積みしたいと言つたときは条で裁決に持つていかなければならないという点で、当事者としては公共機関を交渉相手として選ぶのに困難を感じるのではないかと、いう点ですね。したがつて、公共機関が土地を取得するやり方としては、その一方にはその是正措置を何か考慮するべきではないかというふうに考えられます。

を立法の上で配慮する必要は確かにある面もあるもので、その点はこのように私としては解釈しておつたのです。それは個人のプライバシー等を侵害することは、これはたとえこの法律が認められても民法、刑法の原則は認められないのですから、その限度では個人の名誉、プライバシーというものは侵しがたい憲法上の権利、民法、刑法の諸権利として存在している。ですから、それとの調和を考えますと公示額は一つの結論だけであつて、いかなる理由でそういう計算に到達したかという鑑定評価の結論、この中には、さまざまなプライバシーに関するファクターが介入してくると思ひますので、これは公表してはならない。ただ、紛争になつて裁判所でそのような事情を公開することを求められたときに、これは場合によつては法廷を公開しないで、そういう形の審議をすることも可能ですから、そういうときはそういう形でやるべきではないか。したがつて御心配のような懸念は確かにある。西ドイツでもそのようなお考えのもとに、依頼のない場合に、つまり所有者が依頼してこないときには調査できないというふうになつております。しかし、日本でそれと同じようにやれるかどうかはまあ若干は疑問で、むしろ地価は公示すべきではないだろうか。ただしプライバシーを侵害するおそれのある事項は公表できない。のみならず、こまかい計算要旨は裁判その他の公権的な審議機関の前でしか公表できないのだ、こういうふうにご考慮しております。

それから、直接私に対します質問といたしまして、民法上どういふ問題が出てくるかということ、先ほど担保制度や地代、家賃の問題を申し上げましたが、この公示されました地価が、最高価格として評価されてしまふと、それを下回つてくる土地が出てくるに違ひない。そのときには結局それを担保にとつた金融機関、信用機関というものが担保を失ふことになるし、債務者としてもそのためにさらに担保のつぎ増しをしなければならぬ。あるいは保証人を追加して立てなければならぬということ、いろいろと信用関係

を立法の上で配慮する必要は確かにある面もあるもので、その点はこのように私としては解釈しておつたのです。それは個人のプライバシー等を侵害することは、これはたとえこの法律が認められても民法、刑法の原則は認められないのですから、その限度では個人の名誉、プライバシーというものは侵しがたい憲法上の権利、民法、刑法の諸権利として存在している。ですから、それとの調和を考えますと公示額は一つの結論だけであつて、いかなる理由でそういう計算に到達したかという鑑定評価の結論、この中には、さまざまなプライバシーに関するファクターが介入してくると思ひますので、これは公表してはならない。ただ、紛争になつて裁判所でそのような事情を公開することを求められたときに、これは場合によつては法廷を公開しないで、そういう形の審議をすることも可能ですから、そういうときはそういう形でやるべきではないか。したがつて御心配のような懸念は確かにある。西ドイツでもそのようなお考えのもとに、依頼のない場合に、つまり所有者が依頼してこないときには調査できないというふうになつております。しかし、日本でそれと同じようにやれるかどうかはまあ若干は疑問で、むしろ地価は公示すべきではないだろうか。ただしプライバシーを侵害するおそれのある事項は公表できない。のみならず、こまかい計算要旨は裁判その他の公権的な審議機関の前でしか公表できないのだ、こういうふうにご考慮しております。

に乱れが出てくる。この点は私、実はあんまり厳密には数字はわかりませんが、場合によるとかなり深刻になるということだけを申し上げておきます。

それから地代、家賃の点につきましては、これのほうが実は社会的影響が直接出てくるので心配されるのですが、御存じのように、現在借地法、借家法でそれぞれ地代、家賃の値上げの原則がきまっております。またそのほかに、御存じのように昭和二十五年七月十日までに建築に着手した三十坪以下の住宅につきましては、地代家賃の統制令があります。問題は法律が通りましたときに地代家賃がどういう基準で値上げされていくか。借地法のたとえ十二条を見ますと、比隣の価格、比隣の比は比較の比で、隣は隣近所の隣です。比隣の価格でもって上がっていくというふうになっております。その点はこの法案の中にある近傍類似の価格というのとおそらく同じ意味に把握されていいだろう。ただ地代、家賃の問題につきましても、判例がかなり長い間時間をかけてきた伝統的な原則というものを、ほとんど確固としたものを確立しておるわけですが、それにどういう影響を与えるか。これはやはり影響があるのです。どういふ点で影響が出てくるかと申しますと、従来地価が上がりましたが、たとえば地価上昇率を掛けるというふうに私先ほど申し上げましたが、判例では確かにそうなっておりますが、裁判所はそこから差し引きをするわけですが、なんと裁判所がそういうものを差し引くかと言いますと、地価の上昇率は法律家にとつてあまりにも異常だという常識がしみ込んでいっていることが一つと、それから鑑定士の方にはたいへん失礼な表現になりますが、鑑定士を必ずしも信頼していない。なぜかと申しますと、裁判所で鑑定士を二人以上求めまして鑑定させる。鑑定額に鑑定士の開きが出てくるわけです。一人は四万と評価し、一人は八万というふうな評価することがある。裁判所はそのまん中をとって六万円というふうにすることもあるかもしれない。こういうわけで、鑑定

額が厳密に合致するということは必ずしも期待できない。むしろ厳密に合致するほうが奇異な感じを与えないか。先日、検察庁ですら東京都でしたか、不動産鑑定士の方二人に依頼して、それぞれの鑑定士が相互に連絡しないで同じ土地についての鑑定額というものを報告した。そのごく簡単なべらべらの記録というものをのぞいたことがあるのですけれども、大部分の鑑定士が百円単位まで一致しているというふうに、やや不自然な印象を持つわけなんです。たとえば東京の荻窪のほうで、平方メートル当たりでしたか、坪当たりでしたか、おそらく平方メートル当たりだと思いましたが、三万六千二百円、二人ともそういう数字を出してきている。はたしてそこまで合致することが可能かどうか。私は、土地の価格というものはそこまで厳密には把握はできないだろう。そういうふうな合致している例がたぶんありまして、これはごく勘ぐりますと話し合いをしているんじゃないか。鑑定士同士でお互いに相談している。これはお互いに自信がないことを示すものであつて、私としてはむしろそれがきわめて人間的な鑑定のしかただろう。そこでむしろその点を尊重して、鑑定士三名ぐらい一つのチームをつくって、お互いに相互に補充し、協力しながら一つの地点を調査する。そうすれば特定の所有者との不純な接触ということも避けることができるかもしれないし、お互いに自信のなかつたものについての補充もできる。この点がどういふふうに変わるかは詳しく存じませんが、そういうふうな形で不動産鑑定の公正、客観性というものを完補していくべきものではないだろうかというふうな考えを申します。あまり正確なお答えにはなっていないと思いますが、以上でございませう。

○参考人(前沢保利君) 先ほど公共用地を取得します場合に、公示価格が一般に最低価格として受け取られ、それ以上の高い取引があれば、公共事業はやりにくくなるのではないかと、そういうふうな御質問だと思つてございませうが、補償という観点から申しますと、篠塚先生が申し上げましたように、最高でも最低でもない。ほんとうの経済のそのときどきの、その場所の経済の実勢をあらわす価格である。これで補償されるならば正當な補償であると思つております。ただ篠塚先生がおっしゃったように、たとえば田畑のような場合、これを商品としてとらえた価格、これでは当然生活再建ができないことが多いわけでございます。補償の場合に、精神的な面の補償はしませんけれども、そのよつて生活を立てている現在の機能を原則的に回復するための補償は土地価格以外の補償で、これは通常生ずる損失と申しておりますが、それで補償いたしております。なお相対的な財産増にならなければ機能回復ができないというふうな場合には、融資措置とか、あるいはできるならば代替地、可能ならば代替地を世話する、こういうようなことで総合的に相手方の損失を補償する。ですからそうしなせんと、何か客観的な基準で土地価格というものをとらえなせんと、いわゆる比較といひますか、それができないわけですから補償ではその辺を分離して考えておるわけですね。

そこで、本論に戻りまして、最低でも最高でもない価格、これも同様に民間が取引が行なわれるように誘導されれば、これは非常にいいのでありますが、受け取った国民のほうに常に最低として受け取つて、実際の取引はそれ以上であることが多い。こういうことが多くなると、これは公共事業としては確かにやりにくくなるので、その場合、税制で補うか、あるいはそれは企業者としての立場で何らかの考えと、そのような処置をしなければ、やはり一人、二人の反対なら別ですが、その地域全体がそういう反対される場合、これはやはり一応、われわれは再考しなければいけない、そういうふうな考えを申します。

○委員長(大和与一君) はかに御質疑ございませうか。

○春日正一君 江戸さんにお伺いしたいのですけれども、あなたの言われたように、公示制度で土地の値上がり規制するということを期待するわけにはいかぬ。先ほど需給関係がどういふことを言われたのですが、あなたのほうは土地を供給する仕事をしておられる。その立場から見ると、需給関係を緩和するときはどうすればいいかというふうなお考えがあったら、ひとつ聞かしていただきたい。

もう一つは、不動産協会のほうの意見として、公示価格をやる場合に、造成地に対する価格の公示というのではなくて、もつぱらもと地というか、そういうものに対して公示してほしいというふうな意見があるように言われたように思うのですが、そのこととの理由ですね、なぜ造成地に対しては因るのか、聞かしてください。

○参考人(江戸英雄君) ただいま需給関係の緩和をどうしたらいいかというお尋ねでございますけれども、これにつきましては、先ほどちょっと触れましたのでございませうが、これは素朴な考え方でございますが、やっぱり、何としても供給を増すということと、需要を調整する、そういうふうな二点だと思ひます。ただ御承知のように、非常に事業圧力が強い。したがって、この対策は思い切つたことをやらなければならぬから、それで第一に土地の供給、住宅地の供給、住宅地の供給を増すというふうな関係からしますと、需要の最も多い大都市内外におきまして、同地の造成とかあるいはニュータウンをつくるかというところは官民ともにやる。それに対して政府が思い切つた助成をする。一番民間で待望するところは金融でございませう。税制もむしろございませう、これが一つ。

それからもう一つ、これも先ほど申し上げましたが、大都市既成市街地の中でもって建物を不燃化立地化して、そこに住宅地帯の供給を増す。土地を効率的に使つて住宅を多く供給する。これによつて宅地に対する需要を調整する、こういう点、このあたりの点はただいま御審議になつていらっしゃると思いますが、都市再開発法の領分になるわけでございます。その中で都市を高度化す

る、既成市街地を高度化する、そうして不燃化していく、そこに住宅を供給する。もちろん、災害を防ぐというのも一つの目的ではございます。私はその土地をこうすれば効率的に利用し、住宅地帯をたくさん供給する、それによって住宅地帯のものに対する需要を緩和する。しかも、これは思い切ったやらなければいけません。ただ日本では御承知のようにべらぼうに土地の値上がりがございますから、こういう民間の手でやるということが、非常にそろばん上むずかしい。アメリカでは再開発の建設部門は全部民間にやらしているようにございまして、それにつきましても、政府が非常に大きな助成をしている。数字的に申し上げますと、これは七億五千万ドル、これは再開発地を市がさらに地にして、民間にそろばんに合うような値で売り渡します。その場合当然、差損が出ます。かりに坪当たり四百万円で買って、それを百万で民間に売り渡すと、約三百萬の差損が出る。そのうちの三分の二は国が出します。三分の一は市、あるいは州によっては州と市が半分ずつ持つ。そこでこの三分の一のほうは再開発によって上がった固定資産税の増収をもってカバーする、こういうことをやっておるわけでありまして、もちろんアメリカのほうは再開発の根拠が日本とだいぶ違いますから、そんな大きな助成は期待できないといいたしても、土地の値が非常に高いですから相当思い切った政府が手を打ちませんと、再開発によって住宅を多く供給するということ、特に民間の手によって供給されるということは非常にむずかしいんでないか。私は公社、公団あるいは官公営だけでは再開発をやって住宅を供給するということもとてもできないと思うんです。どうしても民間を思い切った加勢をする。思い切った加勢をするにいて思い切った助成をする。これは私個人の意見でございしますが、そうした場合には、利潤を制限してもいいんじゃないか、こう思っております。これは業界こそって反対しておりますが、私は民間としては大きな仕事をやって、利益の絶対額を多くすれば

いいんですから、政府が大きな助成をする以上は利潤を制限してもいいんじゃないか、そういうこととによってとにかく既成市街地を立体化し、住宅を多く供給すると、これによって土地に対する需要を調整する、こういう手を打つべきじゃないかと、こう思っております。これは先ほど申し上げましたことを少々詳しく申し上げたわけでありまして、それから不動産業界のメンバーの一人からの希望でございまして、公示価格がもと地価格、これはかりに坪千円で買ったところに造成いたしますと、大体三割ないし四割は道路とか公園とか学校用地とかになります。ですから六五割ないし六〇割くらい売れませんか。そこに道路をつくったり公共施設をだいたいやりまして、これは先般宅地開発税というようにすることが答申になりましたが、実際問題として非常に民間不動産業者が大きな公共施設を精巧にやらなければいけないと、こういうことで非常に売り値は高くなるわけでございます。千円で買ったところは少なくとも二万円に売り値が上がる。特に大きな団地をつくるにつれて大きければ大きいほど、土地の値が上がついてく。まあもと地に加工するわけでございますが、坪当たり千円の土地でもそれが一万円、二万円、三万円と、そういうふうな場合には、これは公団の大規模開発の場合の例でございまして、この公示する価格はそれによって影響されないものと地の値段段であってほしい、要するに材料地でございます。そういうふうな社の希望でございまして、それを申し上げたわけでありまして。

なっておりますか、伺っておきたいと思っております。○参考人(三沢勝君) これは、まあ大都市の地価の高騰というのは、皆さん御存じのように、戦後の人口の都市集中、企業の都市集中でございまして、これは日本だけじゃなくて、世界先進国共通じゃないかと思っております。ただし、日本の場合は、土地が非常に外国、アメリカとか何とか先進国と違って限定されておる。そのために外国に比べて非常に高くなっております。ことに最近の住宅地の需要が上がつているのは、経済の高度成長を反映して、土地に対する購買力、住宅に対する購買力、有効需要が非常にふえておるといふのが原因で、そういう点では価格制度に直接には関係してこない。そういう点では限度があるというふうなことをおぼえておるわけでございます。そういう面では、供給をふやすのは、江戸さんのおっしゃったように宅地の供給をふやすのですけれども、そういう意味でニュータウンとか何とかということが必要になってきますし、そうかといつてまああまり平面的に無限に広がっても、これは通勤に非常に困難を来します。また交通機関その他でそのほうにも非常に影響がある。したがって、都市の再開発、旧来の住宅の高層化ということが必要になってくると思っておりますが、根本は日本の土地が狭いということ、これはいかにともしがたい宿命じゃないかと、そういうふうな私たちが考えております。

○宮崎正義君 利潤のお話が江戸さんからお話しがありました。その点についてはどうでございましょうか。利潤の立場でお話がありましたね、江戸さんから。その点につきましては。○参考人(三沢勝君) それはまあ国から補助がございまして、その限度内で利潤制限するというのは、社会正義、公正の立場からけっこうなことだと思っております。○委員長(大和与一君) 以上で参考人に対する質疑を終ります。参考人の方々に一言お礼を申し上げます。本日は御多忙のところ、長時間貴重な御意見を

お述べいただきまして、ほんとうにありがとうございます。ついでに御礼申し上げます。午前中の質疑は、この程度で終わります。一時休憩いたします。午後八分休憩

午後一時二十五分開会
○委員長(大和与一君) それでは建設委員会を再開いたします。
午前につき、地価公示法案を議題とし質疑を行ないます。質疑のある方は御発言願います。

○松永忠二君 この法律案の目的としておるところは、第一条に出ておるわけですが、この法律案で一般の土地の取引価格に対して指標を与えることができる、こういう証明、確信というものを、どういふところからそういうことができるというふうに判断されるのか、それをひとつ簡潔に御説明ください。

○政府委員(川島博君) お答え申し上げます。公示価格は、不動産の鑑定評価に関する専門職業者でございまして不動産鑑定士または不動産鑑定士の二人以上の鑑定評価を求めまして、その評価結果を中立的な合議性の機関でございまして土地鑑定委員会が審査し調整をいたしまして鑑定する、という慎重な手続を経て決定をされることになっておりますので、十分に客観的かつ公正なものであるとして国民の信頼にたてることができると確信をいたしておりますのでございまして。

○松永忠二君 鑑定士によって正常な価格というものが出る自信はありますかと思うのです。それが一般の土地の取引の価格に対して指標を与えることができるという確信できる理由はどこですか。

○政府委員(川島博君) 御案内のように、不動産鑑定士制度は、制度としては比較的新しい、昭和三十九年以降のものでございまして、午前中に参考人からも陳述がございましたように、日本の不動

産鑑定の歴史は比較的古く、七十年來の歴史を持つてゐるわけでございます。こうして積み上げた知識、経験を持った人をさらに国家試験によつてふるいまして、りっぱな専門職業家として国家が認定したわけでございます。それにこれも午前中も参考人の陳述がございましたが、わが国の鑑定評価基準は三十八年に宅地審議会から答申を得たものをもとにたゞいま採用されておりますが、それも欧米諸国に比べても、決して劣らないりっぱな基準だとされております。その鑑定評価基準を駆使いたしまして鑑定士が鑑定評価に当たるわけでございますから、これは当然に国民の信頼にこたえ得るというふうに確信をいたしておる次第でございます。

○松永忠二君 私は鑑定士によつて土地の正常な価格が鑑定できるということについて、それほど疑問を持つてゐるわけじゃないのですが、ただ、それが一般の土地の取引の価格の指標になるのは、そこにやっぱり条件がなければだめなところがあるのです。それがいままでの委員会でも問題になったのは、固定資産税の評価額、相続税の評価額、こういうものの基準を同じにするということとがあることによつて、その一つはやはり一般の土地評価というもの、取引に非常に大きなウェイトを持つてあるというふうなことになると思うのであります。そういうことも一つの条件だけれども、これもこの前の質問を通じてわかつたことは、結局そういう方向を指向してゐるのは建設省であつて、必ずしも自治省、大蔵省はそれをそのまま考へてゐるわけではないということも言われたわけですね。だから、この点について物価安定推進会議の中間報告などには、明確にこういうことが、「バラバラに行なわれてゐる固定資産税、相続税、国有財産の私下げ価格等の評価を一元的にこの委員会に行なわせること、および公共用地を統一的に取得する土地委員会にまで発展させることを検討すべきである。」ということが出ておるのです。これも一つの正常な価格として鑑定したものが、一般の土地の取引の価格に指標

を与えるという非常に重要な条件になつてくると思うのですがね。そういうことを私は聞いてゐるわけなんです。建設省の話は少しお聞きをしたわけですが、この中で特に指摘してゐるのは、固定資産税とか相続税、あるいは国有財産の払い下げ価格等の評価を「一元的にこの委員会に行なわせる」だから大蔵省や自治省が別々に基準とか通達とか出してゐるけれども、もっと権威のある委員会をつくつて、そこで一元的に評価をしたらどうかというところが、物価安定推進会議の中間報告に出てゐるわけですね。だから、権威のある委員会をこしらえて、その委員会が正当な妥当な評価をしてくれて、それを各省で使つていくという措置をすることが物価の対策になるし、地価の規制にもなる、こう言つてゐるのです。この点について建設省の考え方はわかりましたけれども、自治省と大蔵省、こういう具体的な提案、提言がなされてゐるわけですね。「統一的に取得する土地委員会にまで発展させることを検討すべきである。」ばらばらに行なわれてゐるものを統一するように、というふうなことを明確に言つてゐるのですが、この方針は一体間違つてゐると思つてゐるのか、この点は正しいと考へてゐるのか。その点をひとつ大蔵省と自治省のほうからお聞かせください。

○説明員(安井誠君) 実は私税制第一課のほうでございます。まして、所得税、法人税の關係。直接、相続税の關係を担当いたしておりますけれども、いま先生のお話承つております。私も内部で議論いたしております。この地価公示制度といふものが、現段階ではまだ地価公示の対象となる数、層も少のうございまして、相続税の評価といふものは、どこに相続税の対象となる財産が起こり得るかわからないわけございまして、全国的に評価をしなければならぬ。こういう問題もございまして、いま直ちにということはずかしことございまして、将来の方向としては、そういうふうな方向へいくことが行政的にも望ましいことであらう、また現に私も相続税の

評価を固定資産税の評価と統一をするようにといふことで、三十九年ごろから努力もしてきておりますし、方向としてはそちらに向かうべきことであらうというふうに考へております。

○説明員(山本成美君) たいへん恐縮でございますが、私、地方債課長でございます。いまおつつけ固定資産税課長参事と思つてゐるので、その際に御答弁申し上げたいと思つてゐます。

○松永忠二君 自治省のほうは何と言ふか知りませんが、大蔵省の答弁は、この前の答弁とやや違ふんですがね。まあいまのようなことなら私たちも理解できますがね。現状、直ちにそれを使うことはできない。特に、大臣もひとつこの前もお聞きのように、私のほうは一万数千もやつていますよ、千かそこらやつてゐるような、しかも市街化区域だけにやつてゐるような、こういうものを標準にはできませんよ、というふうなざつとばらばらの言ひ方ですね。だから問題は、地価公示制度が一般のいわゆる土地の取引の価格の指標を与えるためには、もっと予算をしっかりとて地点を広くしていく、たくさんにしていくということが一つは条件になつてゐることは、明らかにほかの省の言つてゐることだと思つてゐる。この点にやはり今後の努力点があると私は思つてゐる。とにかくせつとくいろいろな提言がなされ、しかもその提言を、またこの物価安定推進会議が自分の提言をどのくらい実行したかというふうなことで、またそれに対する提言があるわけなんです。そういう面から考へてみても、いま直ちにやるわけにはいかぬ。私はこの前の自治省あたりの、大蔵省のほうでもそうだけれども、相続税だから、固定資産税だから、直ちに地価公示制度の価格を標準にするのはやや違ふような言ひ方をされてゐるけれども、価格を標準にして税率でもって緩和していけばいいと思つてゐる。税率が、もし非常に固定資産税の評価がえが、こういう評価が地価公示制度と同じになつたら、その税率をそのままかければ非常に負担になつてくるから税率を調整すればいいのであつて、統一した

価格を、評価をきめるということとは正しいし、それからもう一つ言ふならこの提言のように、そのための特別の権威ある委員会をつくつてそこでやつたらどうかという、これも正しいと思つてゐる。がね。まあ特に固定資産税の評価のやり方なんかについては、私はいま提案されてゐる公示制度のほうに数等進んでゐると思つてゐる。これはこの前も話が出てゐる通りに、固定資産税評価を、一人補助員を置いて、議会の同意を得てこれはまあ選任をしてゐることになつてゐる。別に鑑定士という資格を持つてゐるわけじゃない。ただ、そういうことに熟練してゐる者を選ぶ。しかも、それは固定資産税評価基準によつてきめてゐる。異議が出てきたらならば中央固定資産税評価審議会の意見を聞いてこの固定資産税評価の基準をつくつていくというふうなことで、提案されてゐるような土地鑑定士を含めた科学的なもので出していこうという点については、よほど離れてゐるよう思つてゐる。もしこの土地鑑定委員会というものがしつかりできて、しかも標準地点がたくさん選ばれてくれば、これでやつて、統一をしていくということとは至当だと思つてゐる。前回、ちょっと私は関連で質問をいたしましたら、非常に各省ばらばらな言ひ方である。この提言にも非常に違つたような発言をなされておるので、あらためて私は質問をしたわけだけれども、とにかくこういう条件を一つずつつくつていくことが、いわゆる一般の土地の取引の価格に指標を与えるという一つの証拠になるわけですね。これが十分できてゐないということは言えると思つてゐる。この点について、大臣に再度、ひとつ各省間の間で努力をされて、そういう方向で持つていくという点についての決意を、再度はっきりしてください。

○国務大臣(坪川信三君) 松永先生の、先ほどから御指摘になり、またその運営について遺憾なきを期する意味においての非常な御憂慮をいただいております。私も深く拝聴いたしております。ごもっともな御意見だと思つてゐる。いま大蔵省の課長も申しました答弁等を考へて、私もいま尋

ねて、またその内容についての心持ちも聞いたのでございますが、先回の委員会で大蔵当局が答弁いたしました気持ちと何ら本質的には変わるものを私は感じておりませんけれども、こうした重要な政府また関係協議会等が建設的な提言をいたしました場合に對するそれらを踏まえての配慮、またそれに対する政治の進み方というものは、非常に私は重要な一つの使命、また責任感を持つておるわけでございますので、これらの点を踏まえながら、各省庁間におけるところの連絡調整を十分ひとつ密にいたしながら、こうした点についての統一的な目標と、統一的なところの事務的な作業によって、こうした重要な課題に取り組むという御意見は、私もごもっともだと思いますので、その点を十分われわれは配慮いたしながら、いわゆる鑑定の標準地の設定あるいはそれを増大していく場合における今後の税との関連性等も十分考えながら、いま御指摘になった点の御意見を配慮いたしながら進めてまいりたい、こう私は責任を持って努力いたしたい覚悟でございます。

○松永忠二君 特に私は都市計画税などは、開発利益というものをいま直接税としてこれを取り上げることは非常に困難な状態もある。しかし、都市計画税は都市計画を行なうとするところに対するその財源としての税なわけですね。こういうものこそ市街化区域のところできめられた公示価格などを一番先に取り入れてこなきゃださないう筋合いのものだと思ふのです。この都市計画税は、固定資産税をもとにして税率をかけているわけですね。いまのような考え方では、いつまでも固定資産税の考え方を進めていくならば、都市計画税というのはいつまでたつても直らぬわけだと思ふのですがね。いま開発利益を税としていろいろ考えていく場合に、新しい税をつくるよりもまず最初に、都市計画税の中に、都市計画の財源として現に都市計画を実施する地域というのは、都市化される地域なんだから、こういうところにこそ市街化地域の標準地を定める公示制度などをもとにして、これにかけていくというようにすることなんか

は、一番合理的なものの考え方だと私は思うのです。この点については建設省と自治省のほうの考え方、ひとつお聞かせください。

○説明員(山本成美君) 先ほども申し上げましたが、固定資産税課長、部屋を出ているんですが、まだ到着をいたしませんので、おつつけ参りましたら御答弁申し上げます。

○政府委員(川島博君) 都市計画税は、同じ市町村税といたしまして、固定資産税とともに市町村が徴収する税でございます。したがって、この評価は固定資産の評価額を使うということになっております。したがって、都市計画税の評価額を固定資産税の評価額と離れて、それだけを公示価格とリンクするということは、税制としても適当でないと思ふので、したがって、ななるべく早く固定資産税、都市計画税ともに公示価格とリンクできるように態勢を整えることが先決問題であらうというふうに考えます。

(委員長退席、理事沢田政治君着席)

○松永忠二君 建設省が自治省あたりと協議する際に、都市計画税などについて公示制度の評価でそろえてやっていくべきだというふうな論議のもとに、相続税の問題について検討せよというふうな方向で努力をしていくべきものだと私は考えるわけですね。これもまだ現実にはできていない。それからまたもう一つの点で、市街化調整区域についての評価は、全然予定してないわけですね。あるいはその市街化区域を指定してない。場所についてもまだしてない。だからこれもそういうところをしておくことによって、要するにこの公示制度の価格が結局守られていくという、的確にそれが一般の土地の取引価格のあれになるということになれると思ふのです。この点については将来の問題ですけども、どう考えていますか。

○政府委員(川島博君) 御説のとおり、私どももできれば地価公示制度は全国的に広く実施をすべきが理想だと思ふ。しかしながら不動産鑑定士——実際に地価の調査に当たっていただく不動

産鑑定士の動員力の関係、また予算の関係もございまして、十分御趣旨に沿うことができない、非常に遺憾でございますが、何せこの地価公示制度は現在の都市並びにその近郊の高騰する地価を安定させるということにねらいがございまして、この際は地価高騰の著しい市街化区域、これは大体全国の人口十以上の都市には、あまねく指定をいたしておりますので、まずこれらの市街化区域を押えまして、そこで地価公示を実施すれば、いま現下最大の問題でございます高騰する地価の抑制という点では、相当効果があるというところで、市街化区域について実施をするということにいたしている次第でございます。

○松永忠二君 あなたの御説明だと、市街化区域が一番重要だからそうやった、それなら市街化区域のところだけでも、せめてい言うとおりの固定資産税とか、そういうものの統一がはかれれば、まだそこに理屈はわかるのですがね。またこの価格が非常に重要視され、一つの基準とするのには一般的に行なわれてなければまずいという言い方も、逆に言えば固定資産税をきめて自治省のほうから言々と、特定の地域で少数だからだめだ、標準にはならぬ、こう言っているわけですね。ではそういう市街化区域だけというなら、市街化区域が一番大事ですというなら、市街化区域だけでもそれじゃそれを守らしていくというものが同時に並行すれば、あなたのいま言った理屈も成り立つわけですね。それも事実上できない、市街化区域の中の標準地の数も少ない、しかも市街化区域以外の調整区域に対しては、まだそういう実行もできない。公共事業、そういうところも行なわれる。ここにもいわずに一般の土地の取引価格の指標になる一つの何と言いますか、穴がある。またもう一つの点は、それじゃ譲渡取得でこの地価公示制度以上の取得をした、それで売ったという場合には、地価公示の価格の上積みされている上のものであればそれを高い税率を課していくというやり方をとってあげば、そうすると、これは譲渡の価格の一つの基準になることも事実です。

市街化区域の中で譲渡したものについて、その公示価格よりも高いもので譲渡をした場合には譲渡所得税を高い分にだけ課税をしていくというやり方も一つあるわけですね。

それから、またこれは社会党あたりは新しい都市計画の提案のときに、市街化区域内の取引については、土地基金制度というものに基づいてやれ。それによっていわゆる譲渡の経路を、公の機関を通して譲渡をするというやり方をせよと、もし土地基金制度に基づいてそういう公共の団体を通さなければ、いわゆる市街化区域では土地を譲渡することができないということになると、それ以上で譲渡したものについてはその上の税金をかけるということもできる。だから譲渡所得の税の場合の一つの基準にすることができれば、これは確かに一般地価の一つの指標になることは事実だし、これも実はできていないわけですね。

で、一番初めの御説明のように、ただ、正常な価格というのについて表示できるし、あらわすことができるという、ただそれだけのことができればいいことではない。

公共用地については、その次にいきますけれども、一般の土地の取引の一つの指標になるというのは、単に正常な価格を示すだけであって、それでは取引ができるのかという、それを取引をさせる条件にもなっていないければ、それ以上取引した場合、売買が行なわれた場合に税をかけるというわけじゃないし、それからまた、それはほかのいわゆる税の共通の基準でもないし、それからまたこれは市街化区域、調整区域、ほかの地域には実施をされないのだから、確かにこれが一般土地の取引の価格の指標になるというものは、私は残念ながらないと思ふんだけれども、正常な価格を示せば、それが土地の取引のいわゆる基準になると、そう考えておられるのですか。こういうものがまだ十分でないけれども、こうやっていって、それによって一般の取引の価格に対する指標を与えたいと思っているのか、これでもっていいと考えておられるのか、これで効

果があると考えているのか。その点をひとつ聞かしてもらいたいと思います。

もとへ戻って、あなたが前に説明されているのは、正常な価格を土地鑑定士によって表示できるから、それで一般の土地の取引の指標になると、こう言ったけれども、それだけじゃ指標にならないじゃないか。税の基準にするとか、あるいは非常時にたぐさんの地域にそれが行なわれるとか、それ以上に譲渡した場合に、それ以上の譲渡した価格についてだけ特別な税を課するとかという、そういうことをやらなければ、結果的には効果がないじゃないかと私は思うのです。この考え方は間違いないんですか、できないのですか、不可能なんでしょうか。

○政府委員(川島博君) ただいまのお話を拝聴いたしました、非常に同感のところが多いわけでございますが、今回の制度は、なるほど公共用地については公示価格に準拠してやりますので、公共団体や公団、公社等が行ないます場合の土地の買収補償価格については相当統一がとれると思いますが、それから民間の売買の場合でございますが、なるほど法律では、指標、目安といいたしまして、法的な拘束力を与えておりませんけれども、今回の新都市計画法の施行によりまして、今後宅地の開発は市街化区域の中になければ行なわれなくなりまして、しかもおそろく開発は公団とか、あるいは民間ともに相当大規模な形でなされることになるところを思いますし、また区画整理事業という形で事業が行なわれることになろうと思っております。いずれにいたしましても相当大規模な開発が行なわれます場合には、たとえば民間でございますと、午前中の江戸参考人の陳述にもありましたが、土地の買い手という立場に立つわけでありまして、民間のデベロッパーが、公示制度がスタートいたしました際には、国もそれによってやってもいいし、われわれもこれによってということをはっきり意思を表明されたわけでございます。私どもは、この地価の高騰に悩んでおりますのは、国ばかりではなく、民間のデベ

ロッパーの方々も同じ悩んでおられるわけでございます。こういう信頼感における公示制度というものが発足いたしましたれば、国と同じように公示価格というものを守っていただける。また良心的な業者はそれを守ろう、こう言っておられるわけでありまして、私はやはりこの公示制度の効果は、相当地価の沈静、抑制に役立つというように考えております。

それから税制の問題は私からお答えいたす筋合いではございません。大蔵省また自治省から御答弁があるかと思っておりますので、両者のほうにお願いしたいと思います。

○説明員(安井誠君) 松永先生からいまお話がございました譲渡所得に課税いたします場合、公示価格を基準にして、それをこえたものについて高い税金をかけるということをお考えたらどうかという御意見でございます。実は昨年七月に税制調査会の土地税制の答申をいただいたのであります。税制調査会では、譲渡所得に課税いたしましたときに、実はその議論が出たのであります。税制調査会の答申の中にも、将来全国的な地価公示制度というものが確立されまして、それが公共用地の取得の規程にもなり、あるいは保有課税の評価規程というところにも採用されるような時期がきた場合には、譲渡所得、特に個人の譲渡所得の課税にあたりまして、公示価格を基準にいたしまして、公示価格以下であれば税金を安くする。公示価格をこえたものについては超過利益であるということとで税を高くかけるということも検討課題として検討していただくかどうか、ということの答申もいたしておられるわけでございます。したがって、将来この地価公示制度の進め方とあわせまして、私どもも検討課題の一つとして十分検討してまいりたいというふうに考えております。

○松永忠二君 私はむしろ建設省のほうからそういう説明を開きたいわけなんですが、で、正常な価格に鑑定して公示をしてみたところで、きょうの参考人からもお話が出ておりましたが、需要供給のバランスがとれないということになれば、

なかなか民間の取引が正常になるということはできないわけだから、それを正常に、正しく公示したものを守らせるためには、何か一方にそういうことをさせなければ、守らなければならないものを一つつけておかなければならない。そこでいまお話が出てくるように、これだけではなかなか一般取引の指標にはなりません、こういう点を将来やっていけばそうなると思えますというようにものを建設省としても的確にも把握をしていただいたらどうかということなんです。たとえば前から言っている固定資産税とか相続税とか、都市計画税というものが公示価格と同じような基準になれば非常にいいけれども、それはいまだできなかった。しかし将来できれば、それが一つの法則になる。あるいは市街化区域の地点が非常に少ないから、これをもっと広くしたい、あるいは調整区域にも及ぼして予算をふやして、地点を多くすれば、これはそうなる。あるいはこれ以上譲渡したものの取引に課税を高くしていけば、これが一般の取引の指標になる。これだけでは不十分ですが、これとこういうことをやっていけばいいわけだけれども、いまはできないし、努力したけれども、この点は努力したけれども、各省間の意思が統一できなくてできなかった。こういうことなれば、まあこの程度でままとしたけれども、今後これがこういう方法を講じて順次、一般土地取引価格に対して指標を与えるというこの目的が達成できるだろうと思うわけですよ。

〔理事沢田政治君退席、委員長着席〕

私たちは、これだけ読んでみて、どう考えてもただ正常な価格を土地鑑定士によって委員会が表示をされても、それが民間の取引の基準にはならない。どこか大きな団地ができたからといって、民間のデベロッパーがそういう価格にしたいと思わなくて、そういうふうな売らない限りはできない、それを守らなければ、そのような条件を他につけるということがあるというのを私は言っているわけですよ。だから、むしろ積極的に建設省のほうで、これを中心にした正常価格の取引が

行なわれるように、ひとつ強く努力をしてもらいたいということを言っているわけですよ。そこでその次にいきます。

その次に、いまのお話にも、いやしかし公共の事業についてはこれはうまくできています、やっております、こういうお話であるとすれば、はたしてそれとも一体確実なのだろうかどうだろうかという点について、やが私たちも実は疑問を持っています。この辺に、同じ期待開発価値と申ししましても、その具体性の程度によりまして、正常価格に反映されるものと反映されないものと二つに分かれるのじゃないかというふうに考えております。

○政府委員(川島博君) この法律で申します「正常な価格」とは、第二条の二項にございますように、「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」でございます。したがって、これは現実の収益還元価格だけではなくて、やはり周辺の開発状況との関連におきまして、現実に実現が確実視される開発利益というものは当然取引価格に反映されるわけでございます。しかしながら、同じく開発利益と申し上げても、いわゆる将来ここは開けるであろうというようにばく然たる期待開発価値もございまして、また現実に来年度から道路が広がるということが、計画も事業も確定しておるという場合における開発利益とは質的に違うわけでございます。私どもは、実現の未確定な将来要素を盛り込んだ期待価値というものは、当然この正常価格からは排除されるべきものと考えておりますが、いかなる期待開発価値もこの正常価格から排除されるとは考えておりません。この辺に、同じ期待開発価値と申ししましても、その具体性の程度によりまして、正常価格に反映されるものと反映されないものと二つに分かれるのじゃないかというふうに考えております。

○松永忠二君 二つに分かれるということはわか

ります。どつちかといえは開発利益も加算をされるし、それから第二条で「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」とは当然、ここでは将来何が出来る、それだからこの地域は非常にいい地域になるということになれば、その期待利益というものは必ずそれに反映をしていくということ、これは普通の取引の場合にそれが反映されるのはあたりまえのことです。だから、非常に不健全な期待利益は入らないとしても、普通の意味における期待利益、ここがよくなるだろうという期待利益は入るし、そこに駅ができ、あるいは道路ができれば相当開発利益というのはその中に含まれてくるわけですね。そうすると、さつき参考人の人と少し話をしたが、「正常な価格」というのは常にいわゆる開発利益の乗った価格になつていくわけですね。だからこの価格は、いわゆる地価抑制という意味の、そういう目的を持つていける価格、そういう正常な価格ではないというように判断をわれわれはするわけです。だから常に開発利益をどこかに吸収をするほかに、努力をしないと、この「正常な価格」といいたがらも、いつもその期待利益というものに乗った価格が、毎年毎年上がっていくかなければならぬということになつてくる。だから逆にいわゆるこれがかえつて地価を上げるのじゃないかという言ひ方をすることに思ふのです。ですから「正常な価格」といつてみたところが、そのまま開発利益が乗った価格であるというお話があつた。そこで、その次に、この価格の標準になる、要するに、土地収用のできる事業についてこれはやるわけですが、これは何省にわたるのですか。幾つ省があるのですか。つまり第九條の中の「土地収用法その他によって土地を収用することができる事業を行なう者」は、これに当たつてくるわけですが、これは何省にまたがるのですか。

○政府委員(川島博君) この「土地を収用することができる事業」は、土地収用法の第三条に列挙してございます。これには一号から三十四号までございまして、道路とか河川、砂防等、建設省の事業も相当多いわけですが、そのほか、たとえば国有鉄道なり鉄道建設公団あるいは飛行場といったような運輸省の施設もございまして、またたとえば電気事業法による電気工作物、電発株式会社設置の施設、ガス、水道等、これは通産省所管ないし厚生省所管の施設も入るわけでございます。相当幅広く各省にまたがっております。

○松永忠二君 私聞いていますのは、幾つ省になるだろうかということ聞いています。それはその次の質問として、こんなにたくさん省にわたつているところについて、これが確実に守られるかどうかということなんです。守られない場合には、一体どういうあれがあるのですか。守らせるための一体方法というものはどうあるのですか。要するに、さつきから御説明のあるように、一般の取引の指標にあまり効果ないかもしれぬけれども、公共事業の関係のものに効果あるのだということを強調されるわけですね。そこで、それじゃ公共事業に關係する、特に土地収用法によつて土地を収用できる事業についてこれは標準になるのだというけれども、それは幾つ省になるか。私も見ています。ずいぶんたくさん省にわたつていられるわけですね。その各省が第九條に基づいて「公示価格を標準としなければならぬ」と、こう言つていられるけれども、確かにそれが守られるという保障はどこにあるのですか。たとえば、もつとは何かのことで言へば、守つていなければ何か措置ができる、あるいはその買った価格の調査をしたり、報告する義務があるのか、そういう機関は持つていられるのかどうか。建設省は一体これからどういふふうにしてそれをやろうとするのか、そういうことを具体的に聞いているのです。ただこの第九條で「公示価格を標準としなければならぬ」と規定してみたところが、これが各省にまたがって行なわれるこの事業に必ず行なわれるという保障は、どこで一体できるのかというのを聞いています。

○政府委員(川島博君) 当然この法律は一般の土地取引をされる国民の方々のみならず、主として土地の買手の立場に立つ公共事業の施行者も同様に守らなければならぬわけでございます。法律上は公共事業の施行者は主として国あるいは地方公共団体、公団、事業団等でございます。罰則の規定は法律にはないわけでございますが、おおよそこの機関が国民の守るべき法律をさらに厳重に守るべきことは、これはまあ法律に書く必要もない自明のことでございます。ただ実際問題としては、そういう事態が絶無かと申しますと、それはあり得ないことではないと思ひます。その場合の監督なり、あるいは是正の方法が法律に出てないじゃないかというお話でございますが、もしこの第九條に違反して事業主体がたつてに値をつける、そんなことは万々ないと思ひますが、かつて内部に検査機構を持つておりますし、また外部には会計検査院という役所もございまして、そういう九條違反のようなことをやりますれば、これは厳重にチェックをされるような仕組みになっております。また、従来この公共用地の取得価格がばらばらであるということで御批判を招いておりましたので、数年前から、公共事業を実施いたします各省、これは電力会社等の民間会社を全国的にブロックと中央に持つております。この会議を通じて常に情報を交換し合ひ、また、基準の評価の方法の統一等について常に調整をはかつておりますので、これらの連絡機関を通じてしましても、今後この法律の趣旨を一そう周知徹底させまして、御心配のような事態が出ないよう厳重に指導していきたいというふうに考えております。

○松永忠二君 これは従来一体どんなアンパランスがあつたのかという、そういう調査の資料も十分でない、不備だということを私たちが聞いています。また出してみなさいということにな

れば別ですが、従来の資料、調査資料は十分である。で、今後、おそらくこれができたからといって守られる保障というのは私はそう十分だとは言えない。少なくとも建設省自身がこういふふうなものを報告を受けるとか、あるいは調査するとかいう、そういうようなことも積極的に何かやつていかないと、事実問題として、こういう法律がつくられても、大体「規準としなければならぬ」と書いてあります。規準ということばなんだから、これはなかなか、実際のところ、厳守されるのには相当な行政的な努力が必要だと思ふ。だから、そういう資料を建設省自身が集める。そのために特に必要な連絡の会議を開くとか、あるいは会計検査院の積極的なそういう面の調査を求めるとかということも私は必要だと。こういうことについていふことも私は必要だと思ふ。しかし、私は具体的な提案があるんですよ。たとえばこうすれば守られるじゃないか。つまり、公共事業、いま言う土地を収用することが出来る事業を行なう第九條のものについては、土地鑑定士の鑑定によらなざるべきでないということを入れますれば、土地鑑定士は第二條に基づいて、標準地の価格を基準にしてきめなさいかぬという法律的義務がある。第二條で縛つていられるわけだ。だから、この公共事業というものは、土地を収用できるような事業については、土地鑑定士によつてその評価を行なえということがこへ一言入つていれば、これで第二條で、この公示制度の標準地の価格を基準にしなさいと、法律的義務がそこへ重なつていられるわけだから、それでもつてつまり拘束をしいれば、第二條がすっかり、収用することが出来る事業については、全部法律的な義務がひつかつてくると思ふんですが、なぜこういうことをやらなかつたんですか。話に聞いてみると、大きな公共事業はみんな土地鑑定士に鑑定してもらつてやつていまして、こういうお話なら、土地収用することのできるような事業については、土地鑑定士が鑑定した評価によれど、そうすれば土地鑑定士は、とにかく市街化区域につい

してございます。これには一号から三十四号までございまして、道路とか河川、砂防等、建設省の事業も相当多いわけですが、そのほか、たとえば国有鉄道なり鉄道建設公団あるいは飛行場といったような運輸省の施設もございまして、またたとえば電気事業法による電気工作物、電発株式会社設置の施設、ガス、水道等、これは通産省所管ないし厚生省所管の施設も入るわけでございます。相当幅広く各省にまたがっております。

○松永忠二君 これは従来一体どんなアンパランスがあつたのかという、そういう調査の資料も十分でない、不備だということを私たちが聞いています。また出してみなさいということにな

れば別ですが、従来の資料、調査資料は十分である。で、今後、おそらくこれができたからといって守られる保障というのは私はそう十分だとは言えない。少なくとも建設省自身がこういふふうなものを報告を受けるとか、あるいは調査するとかいう、そういうようなことも積極的に何かやつていかないと、事実問題として、こういう法律がつくられても、大体「規準としなければならぬ」と書いてあります。規準ということばなんだから、これはなかなか、実際のところ、厳守されるのには相当な行政的な努力が必要だと思ふ。だから、そういう資料を建設省自身が集める。そのために特に必要な連絡の会議を開くとか、あるいは会計検査院の積極的なそういう面の調査を求めるとかということも私は必要だと。こういうことについていふことも私は必要だと思ふ。しかし、私は具体的な提案があるんですよ。たとえばこうすれば守られるじゃないか。つまり、公共事業、いま言う土地を収用することが出来る事業を行なう第九條のものについては、土地鑑定士の鑑定によらなざるべきでないということを入れますれば、土地鑑定士は第二條に基づいて、標準地の価格を基準にしてきめなさいかぬという法律の義務がある。第二條で縛つていられるわけだ。だから、この公共事業というものは、土地を収用できるような事業については、土地鑑定士によつてその評価を行なえということがこへ一言入つていれば、これで第二條で、この公示制度の標準地の価格を基準にしなさいと、法律的義務がそこへ重なつていられるわけだから、それでもつてつまり拘束をしいれば、第二條がすっかり、収用することが出来る事業については、全部法律的な義務がひつかつてくると思ふんですが、なぜこういうことをやらなかつたんですか。話に聞いてみると、大きな公共事業はみんな土地鑑定士に鑑定してもらつてやつていまして、こういうお話なら、土地収用することのできるような事業については、土地鑑定士が鑑定した評価によれど、そうすれば土地鑑定士は、とにかく市街化区域につい

ては、土地鑑定士が鑑定した評価によれど、そうすれば土地鑑定士は、とにかく市街化区域につい

て出てきている標準地の価格、義務的にこれを基準にしなければいけませんというのをきめてあるのだから、これで拘束もできるし、統一もできるのじゃないか、そのことをなぜやらなかったのか。こういうことはどうも悪いんですか、何か私の言っていることは誤りなんですか。

○政府委員(川島博君) 少しも誤りでございませう。非常にぎりぎりの御提案だと思ひます。ただ、公示価格を標準として公共用地の取得価格を統一したわけでございまして、まあ現実には、おもなる公共事業は、ほとんどすべてといつていいほど、実際には鑑定士を使つております。しかし、御案内のように、不動産鑑定士は、現在、有資格者が千八百名でございまして、先ほど午前中の参考人の陳述にもありましたように、年間約五万の案件を処理しております。しかし、公共用地の取得にあつた不動産鑑定士の鑑定を義務づけるといふと、現在、年間全国で約二十万カ所の公共事業を実施いたしております。ですから、これに鑑定士を動員するということになりますと、ほとんど民間の依頼には応じ切れないうことになるばかりか、公共事業の全体をとてカバールだけの陣容がないわけでございまして、まあかたがた、事業主体そのものにおきまして、長い間土地の買収事務を経験しておりますし、中には相当不動産鑑定士の資格を持った職員を用地職員として使つていられる事業主体も多いわけでございまして、したがって、現状におきましては、そういう不動産鑑定士の利用を義務づけるということ、鑑定士自体の数からいって無理があると、並びに相当こういう大規模な事業を行ないます事業主体には、練達した職員が配置されておりますので、実際の仕事にはそう支障がないという二つの観点から、法律では義務づけをいたさなかつたのであります。

○松永忠二君 まあ一つの弁明としてはわかりませんが、少なくとも関係協議会なんかでも決定している地価公示制度の確立の問題ですからね。しかも、法律的に——あなたは鑑定士でやつています

というお話だけれども、しかし、不動産鑑定士というものが別に大きな事業でやつていられるときに、必ずしもこれを基準にしなければいけないという法的な義務はないのでしょ、そういう義務はこの法律からは出てこない。ただ、鑑定士が正常な価格を鑑定するであろうという期待はあるわけだけれども、まあいづれにしても数が足らぬから十分にできない点もあると、あるいはまた、逆に言えば役所の中に比較的にそういうものになれた者もあるという話だが、それならさきから逆に引っくり返してそのままでできないなら、せめて公共事業についての価格については、建設省自身が各省にまたがって把握をしようと、そういう中でこの規程の確に守られるようにしていくという努力を、別個にやつぱり行政的にやっていくということがなければ、いままですらばらばらだ、こう言つておる。それで十分な資料がない。出してくれと言へば、私は困ると思ふのです。そんな、各省がどういふふうなゆるゆる土地取得をやつてきたかというふうなことに資料を出せと言つても、資料も整つていない、出しても資料はばらばらであつて、とてもじゃないが標準的なものは示すことができないと思ふ。われわれはせつかくこういうふうなものをつくつてきているのだから、せめて公共事業というお話が盛んに強調されるので、それならそれで、それだけでもうしてもやらなきゃいけないやうなぐあいに、ひとつ法律で規制したらいいだろうということを強調しているわけなんです。まあ答弁はまことに不満ですが、大臣、ひとつこの点については、特にいま言つたやうな行政措置等をして、これが確実に守られていくやうなぐあいに、また今後いろいろな委員会等でこれを実施された結果の資料を出してよこせというやうなことは当然出てくると思ふんですが、こういう資料を的確にそろえるということ、要するにそういうことについてのしつかりした把握を建設省としてしておく必要があると私は思ふのです。

それからさつきお話がありましたけれども、十

一条などでは非常にむづかしいことを言つていわけですね。比較を行なつて、その結果に基づいていろいろと均衡を保たせるといふ、こういうことは相当やはり専門、私はそういう第一一条のやうなことをやるのにも鑑定士でなければいけぬのじゃないか。ただ役所の中の熟練した人といふべく然たなことは的中で見えていくといふことはできるものだろうやうなところか、といふことを考へるんですが、これは十分第一一条のやうなことはできるだけの能力はあるんですか。こういうことあるから、むしろ公共事業には積極的に鑑定士によつて評価せよといふことを規定しておけば、こういう点についても非常に公正なものが出てくるのではないかと、いふことを思ふんですが、第十一一条なんかを実施するのは、十分ないわゆる地方公共団体、各省庁とも機構を持つておられるんですか。この点はいかがですか。

○政府委員(川島博君) 十一條にはいろいろ鑑定評価に關しまして専門的なことが書いてございまして、実際に十一條を各事業主体がうまく運用できるかといふ問題でございまして、少なくとも私もものほりのやうに大規模な事業を明治以来続けてやつておる役所では、私はまあ全然心配はない。ただ、市町村等がたまに何か事業をやるので、また用地を買収するといふやうな場合には、はたしてこの十一條が的確に運用できるかどうかの点については、必ずしも十分ではない点があるやうかと思ひますが、そういう場合には、やはり私どもはそういう専門的な能力がない事業主体につきましては、なるたけ不動産鑑定士を依頼いたしまして指導いたすべきだと考へております。

○松永忠二君 第十條などでも、土地収用法の規定によつてやうな場合の措置が条文に出ていわけですけれども、こういうやうな方法でやる場合には非常に時間的に長い時間がかかる、そこで結果的には第九條のところにいふ公示価格を規程としなければならぬといふ、規程といふものを非常に大幅に解釈をして、そうして急速に実施を

しなければいけないやうな公共事業については、必ずしもこの規程といふのが正しく守られていかないといふやうな心配はないものだろうか。一般の公共事業の事業認定から裁決まで長いので、二百八十三日かかる、短いので五十六日、平均百四十六日かかっている。こうなつてくると、あくまで公示価格に基づいてやつていくといふことになつてきて、いわゆる土地収用に引つかつてくると、事実上平均しても百四十六日の日がかつてしまふ。そこでとてもじゃないが、この十條のところまで持つていけないから、第九條のひとつ早目にやつていくといふために、結果的にこの規程といふものを非常に大幅に活用して、そしてルーズにやつていくやうな結果になり、進しようといふことを考へる結果になりはしないか。その結果はいわゆる規程とした価格が非常に各省まちまちであつて、実際にはそれが法律的に正しく守られていないといふ結果になつてしまふ。こういう点については、少しも心配はないのですか。この点はどうでしょう。

○政府委員(川島博君) 私もその心配は絶無とは言えないと思ひます。しかし、そういうた各事業主体ごとのばらばらな事業、動機から公共事業が非常に同一の地域の価格がまちまちに買収されておつたといふのが、過去の実績でございまして、この法律案を提案いたすわけでございまして、いやくも公示価格が実施されました地域における今後の用地買収につきましては、そういうた事業主体ごとのいろいろな事情はありましようけれども、その事情によつてこの条件を緩和したり縮めたりしておつたのでは、まさにこの法律の目的とするところが達せられないわけでございまして、したがって、今後はそういう事業主体の個別な事情いかにかわららず、やはり九條は守つていただく。これに対する例外的な運用といふことはさせないといふことで、強く官側の事業主体に強調いたしますとともに、各省にも協力を求めたい、かように考へております。

○松永忠二君　そういうことを実施させる行政的な責任の省はどこですか。

○政府委員(川島博君)　これは各省各庁それぞれ設置法に基づいて権限が定められておりますので、他省の所管事業について、建設省がこれを強制するということではできませんけれども、しかし、地価の高騰でだんだんと公共事業がやりにくく、かつ、効率が悪くなっていくことを悩んでおるのは、各省共通でございます。したがって、この用地問題を何とか合理的にきめておきたいという気持ちは各省一致しておりますので、私どもの考え方に現在でもこの法律案の制定にあたりまして、各省の協力を求めたわけでございますが、その際にも、各省はせっかくこの法律ができたからこの法律を守っていいじゃないか、そのためにもせっかく用地対策連絡会議という場があるわけでございますから、この場を大いに活用して、今後一そう各省の連絡調整を密にしていこうというふうな申し合わせをいたした次第でございます。

○松永忠二君　建設大臣にお聞きいたします。この法律を的確に守っていくことに責任を持つていく省は、建設省だと思えます。そういう見識を持つてこの法律が実施をされていくようなことについて建設省は責任を持つていて、そういう気持ちを一と明確にしておいていただきたいと思えます。

○国務大臣(坪川信三君)　松永委員の先ほどから御指摘になりましたことに貴重なまた適切な御意見、私も私なりに拝聴いたし、ことに先ほど御指摘になりましたことを行政運営の場に立つてのその成果、その反応、その資料の収集等十分われわれといたしましてはこれらの点を正確に把握いたしながら、しかもその効果というものの反応がどうあらわれておるかというやはりきびしい反省も踏まえまして、これらの御指摘になっておる点を十分留意いたして行政指導を私はいたしてまいり、また御要望になったそれらの準備も十分いたすよう指導もいたしてまいりたいと、こう考え

ておりますとともに、後段、ただいま申されました点は、私の責任において、また建設省の責任において、十分その処理監督の責任を持って配慮いたす覚悟であることを、表明申し上げておきたいと思えます。

○松永忠二君　参考人から午前中聞いた中でもあったわけですが、一地点が一万八千円で、一地点について三名の鑑定士を予定しておるので、一名当たり六千円だと、それで一件の基本料金というのが一万五千円、それにプラスアルファをしてさっきのお話では三万円ということをやられたわけですが、普通公共事業の場合には、大体基本料金が一万五千円でやっていると、それが従来の例だったと思うのです。さっきのお話では三万円というお話が出たわけですね。しかし、一万五千円というふうな考え方も公共事業でそれで行っているという、そういうお話も聞いている。それにしても六千円では事実上できないじゃないかと。で、この法律をいろいろ審議をしたり、いろいろ質問している中でわれわれが痛切に感ずるのは、やはり標準地点が少くないというふうな点と、それから鑑定士鑑定士と、鑑定士の正常な価格は非常に信用ができること、こう言つてその中心になつて鑑定士のいわゆる料金というのが全くなさく、基本料金一万五千円、不動産鑑定士なんか協会の理事長は三万円だと、こう言つておる。それにしても六千円でできるのかどうか、この点についてはやはり算的にどうしてもこれをふやしていかなければ、事実上せっかく法律をつくつても、これが実効をあげることはできないと私は思う。この点について大臣はやはり前からいろいろ各省の話も聞き、あるいはまたこの鑑定士の料金などについて考えてみても、どうしてもこれを改めて、将来拡充していくという、そういう考え方を持たなければ、これは実効をあげることはできないと思ふんですが、この点について大臣から再度お答えを願います。

○国務大臣(坪川信三君)　この点につきまして

は、過般の委員会におきましても、他の委員各位からも御指摘になりました重要な御指摘になった点で、私も私なりにこの問題については苦慮もいたしておるような次第でございます。この法案をば御制定賜りました晩におきまして、この運営の面において実質的な事実をよく慎重にその推移を見守りまして、いま御議論のありました点などに改むべき点、また拡充すべき点等必ず出てくるものと、私は期待もいたしております。その時点に立つて十分配慮をいたしたいと、こう考えております。

○松永忠二君　少し最後に聞きたいんですが、第三としては第一条の中に「もつて適正な地価の形成に寄与することを目的とする」と、「適正な地価の形成」にはたしてこのとおり地価公示法案がなるかどうかどうだろうかということについては、参考人の人たちの意見もなかなか一つのものではあると、あるいは中には地価の三割だか四割程度の効果しかないだろうというふうなことを言われた方がおる。事実私たちがさっき話をしたように、公示価格そのものが開発利益なり、期待利益を含んだ価格を常に出しているわけなんで、これによって抑制できるというふうなことを考へることはなかなか容易じゃない。そこで少なくともこれを適正な地価の形成に寄与するということに、これは、これは以外の施策というものがこれに積み重ならないと、実は適正な地価の形成はできないじゃないかというところを、これはだれもが考えておられることだと思ふのです。そういうふうになつてくると、話が出てくるように、宅地の計画的な大量供給ということ、まず需給のアンバランスという面から言うと考えられる。それについては、たとえば物価問題懇談会とか、そういうふうなところでも具体的に提案があつたわけですね。こういうふうなことは、一体積極的な施策というものはあるのかどうかというふうな点をひとつ聞かせていただきたいと思ふのです。

それから今度の税の面で言うと、譲渡所得については一応課税を——今度は土地税制をやつたわ

けですけれども、現に土地を保有しておる者に対する保有税というものについてはほとんど手をつけなかった、この点については一体どういふような考え方を持っておるか。それから土地税制というものができたわけですが、これについての効果というものをどういふふうにか考へておるか、これは具体的に時間が長くなるから申し上げませんが、一割地価が上れば今度の土地税制をやつてみても、結果的には何も効果はないから持っておつたほうがかえつていいということにもなる。したがって、早く手放しをして譲渡所得の税を軽減してもらふよりは保有しておつたほうがいい、という結果になつてくるので、今度の土地税制というものの効果というのは、必ずしも非常に期待できるとばかりは言えない。

この問題、少し時間をはしるので一緒に質問いたしますけれども、宅地開発税というのを自治省はつくつたわけですね、これは結果的に地価にはね返ってくるのではないかと、こういうふうな点で、地価対策の面から言うと非常に心配になる一つの税だということで、この宅地開発税については税率は各市町村で条例で定めていろいろの地方でもって自主的にできるような面が多いけれども、結果的に宅地開発税というものは地価にはね返ってくる心配があるのではないかと、この意味で、これについては非常に問題があるように思ふのだが、これについては自治省、建設省はどういうふうな考え方を持っているか。それからまた大都市の一定地域には賦課金を課するほうがいいというところは、これは土地問題の懇談会の提言でもあるし、地価対策閣僚協議会でもそういうことを言っているわけですね。ところが、これが具体的にちつとも出てこないのだが、これは一体閣僚協議会でもきめたりしたこの問題については、どういふ一体処理をするつもりなのか、その点だけをお聞きして、もう一つの点で終わりたいと思ふんですが、いままとめたい問題について、各省のほうからひとつ考え方を述べていただきたいと思ふます。

○国務大臣(坪川信三君) 基本的な問題についての建設省の態度、また方針についてお答え申し上げます。

土地問題というものは、ほんとうに重要な問題でございます。この公示価格制度の御制定を賜わりました。これにすべてを依存いたすような気持ちにはなりません。またこれによって万能、即効薬とも考えておりませんけれども、ある程度地価を抑制いたし、また、投機的な取引の抑制をいたすことを大きく期待もいたしております。わけでございますが、何と申ししても、やはり政府はこの問題に關連する総合的な計画的な施策を勇断をもって行なうということが優先する重要な課題であり、リーダーシップを建設省がとることも当然でございますので、私はそうした観点から鋭意ひとつ指揮、努力をいたすことを表明申し上げておきますとともに、御制定をいただきました開発法の運営、また新都市計画法の運営、また建築基準法の御制定を賜わります場合の運営、これなどを十分ひとつ相互連関性を持たせながら運営を適切にいたしてまいりたいと思っております。また、また租税特別措置法等に關連する重要な土地税制に關連いたしましていわゆる宅地開発税の持つ使命、またこれに關連するそれぞれの運営上、また法適用上からくるところの問題点等も、私は十分解明すべきところは多々あることも感じております。また、これはやはり積極的なひとつ考案、検討をいま進めるよう事務当局に推進を指示しておるような次第でございますが、やはり通産当局等との関係もございまして、これらの関係とも十分やはり折衝を、話し合いを進め、フランスなどで行なっておるようなあつた点なども、貴重な資料としていま検討を加えておるような次第でございます。また、その他一般に關連すること、空閑地税あるいは未利用地税というような問題も、予算委員会でも福田大蔵大臣も非常に重要な課題として前向きでひとつ検討を加えたいというような答弁もいたされておるし、私もこれに對

してはやはり一つの期待を持っておりますので、前向きで検討を加え、技術上のそうした作業、また技術上の問題点等も十分ひとつ考えてまいりたいと、こういうような気持ちを持ってまいりますので、未利用地の活用、あるいは国、公有地の活用等、高度なる土地利用の促進をはかりながら、これらの総合的な、計画的な点を御制定をいただきましての間に、私は鋭意配慮いたしながら押し進めてまいりたい決意であることを表明し、事務的な重要な解明点等については、それぞれ政府委員から答弁させたいと思っております。

○政府委員(川島博君) 税の問題がだいぶお話に出たようにございまして、今回の土地税制の改正によりまして、個人の保有土地に關しまして、長期保有土地については分離課税、短期保有土地については分離課税、さらに法人、個人を通じて事業用資産あるいは居住用資産の買いかえ制度の改善が行なわれたわけでございます。これらの税制によりまして、われわれが税制に期待しております土地の有効利用の促進、あるいは開発利益の還元、あるいは投機的な抑制等こういった各種の政策目標、目的があるわけでございますが、これらの相当部分が達成される。もちろん、これで私どもは十分と考えております。税制調査会の答申の中で残された問題点、たゞいま大臣からお話ございました空閑地税の問題、あるいは固定資産税、都市計画税等の保有課税の課税の改善の問題、さらには未利用地税、空閑地税の創設等、今後地価の安定に非常に有力な武器となると考えております。土地税制に對して、私もさらには大蔵、自治省の税制当局に御相談いたしまして、さらに一そう土地税制の強化、改善をはかっていくようにしていきたいと考えております。

○説明員(安井誠君) 土地税制につきましまして、今回租税特別措置法が改正されました施行になつていくわけでございますが、基本的には、個人につきましましては四十五年分の譲渡所得から適用になることになっております。しかし二つございまして、一つは、短期の譲渡所得について重課をいたしますという点につきましましては本年分から、ことし以降新たに取得されました土地につきましましては、何年持つておられようと短期の譲渡所得として最低四割——国税で四割、地方税を合わせますと五二%になるかと思ひますが、税をかけるという点になつておりますので、私どもまだ正確な情報を得ておりませんけれども、仄聞いたしておりますのは、新たな土地を投機の対象として得ていこうという動きは静まってきておるのではないかと聞いております。

二番目には、長期の保有課税につきましまして四十五年から適用する、長期の保有の土地の譲渡所得につきましまして軽減をする措置でございますが、四十五年から、これも四十五年、四十六年が一〇%、その後御指摘のように五%ずつ上げていくという税でございます。これも四十五年から適用することを選択的に認めることにしたわけでございます。これによつてどれだけ土地の供給の促進ができるようになったかということも、まだ私ども正確な調査はいたしておりませんが、御指摘のように、もし五%の三年間、四十四年から三年間五%以上の値上がりがございます、効果が無いのではないかと御指摘もございまして、税制が土地対策に占める地位というものはあくまでもやはり補助的なものである、もしこれを一〇%の土地の値上がり予想されるからといって、税制を一〇%ずつ以上引き上げてまいりますと、四年か五年たつた後にはえらい高い税率にならざるを得ないということもございまして、要するに供給の促進を妨げている要因をなくということからむしろ手を打つてきたわけでございます。この辺の效果は私どもどの程度になりますか、税制といひましたしは分離課税、しかも制限税率という相当思い切つた措置をとつたわけでございますが、今後のほかの対策とあわせてこれの效果が出てくるのではないかと聞いておるわけでございます。そのほか事業用資産の買いかえに關し

まして相当思い切つて制限をいたすようにいたしましたので、こちらの面からいたします新たな土地の需要の増加、特に仮需要の増加を抑えることができるのではないかと、このように考えているわけでございます。

○説明員(山下稔君) 土地対策の見地から保有課税の適正化をはかるべきであるという御指摘でございますが、まさに同趣旨のことが税制調査会の昨年七月における答申におきましても述べられておりまして、土地の供給及び有効利用を促進するために保有課税について適正化をはかるべきである、というふうに答申を受けております。土地の供給及び有効利用を促進するためには、譲渡所得課税の適正化とあわせて保有課税の適正化が必要であることは御指摘のとおりでございます。現在、保有課税でございますが固定資産税につきましまして、四十五年度におきまして評価を適正に行なう、なお評価がえに伴う税負担の激変を避けるため適切な助成措置を講ずべきであるという税制調査会の答申の方向に沿ひまして、来年度の評価の適正化をはかりますように目下努力中でございます。

第二点の御指摘のございました宅地開発税の創設が地価にはね返るのではないかと御指摘でございますが、今回創設いたしました宅地開発税は、大都市及びその付近の市町村において、最近宅地開発に伴ひまして必要となります身近な施設、たとえば小規模な道路とか排水溝とか、そういったものの費用を實際上負担金として開発者から求めているというのが実情でございます。各市町村が任意にそのような話し合いで負担金を求めるというよりも、制度としてはっきりした形を与えたほうがよいのではないかと、この宅地開発税を創設いたしましたものでございまして、そういう意味では、現在あります負担金の明確化をはかるというのが本旨でございます。これによりまして地価にはね返るというふうな状態にはならないのではないかと考えるわけでございます。

○松永忠二君 大臣、この地価対策についての四
十三年十一月二十六日の閣議了承、ここに、土地
利用促進のための空閑地税の創設について検討す
ると、それからまた地方中核都市及び新都市を育
成整備することにより大都市機能の分散をはかる
ほか、大都市の一定地域における工場、事務所等
の新増設についてその抑制措置の強化を検討する
ということが出ておりますね。こんなにはっきり
出ているわけですよ。このことについてやはり推
進する責任がある。ただ検討する検討するといっ
てみてもしようがない、こういうことを具体化し
てもらいたい。で、いろいろお話をしましたが、
譲渡益を取るといっただけでは、土地税制として
完備したものではない。できるだけ譲渡益を減少
して土地供給を促進していこうということはいま
までやったわけだけれども、問題は土地を保有す
る者に対する税、あるいは未利用を是正する税と
いうものが適正になっていない。これが適正に
なっていくためには効果をおさめないので、こ
らについてやはりこの税体系として整備をされて
いくということが必要だと私は思っています。特に
大臣に、少なくとも閣議で決定して了解したもの
について、しかも具体的にはっきりと提起されて
いるものについては実現をしていくような責任を
持ってもらいたい、こういうことを強調したい
わけなんです。

もう一つだけ質問いたしますが、ちょっと話の
出てきておりました土地開発基金についてどうい
う配分をしていくのかということ。土地開
発基金として九百億を予定して、地方交付税の中
からこの前の話のように出資するのが六百億、四
十四年度の先行取得債から持ち入れが百億、それ
から建設省の土地開発基金を七十億、地方公共団
体が出し二百億を合わせて基金九百億と、これ
を十以上の都市について都道府県指定都市等
についてこれを土地開発基金としてやると、土地
取得特別会計を設定してこの中でいろいろと地方
が実施をしていくということ、これについて具体
的にこれはどういうふうな配分をしていくのかと
いうことを、ひとつお聞かせをいただきたい。

それからもう一つは建設省のほうに、例の都市
計画の土地資金というのは一体どうなったのか。
これと一体土地開発基金とはどういう関連になっ
ていくのか、この点をひとつお聞かせをいたされ
たい。

○説明員(山下稔君) 先般の当委員会におきまし
て御質問がございまして、簡単な御説明申し上
げた点でございまして、ただいまの土地基金に
ついての交付税の配分の問題でございまして、これ
は配分の基準が地方交付税法の中に書いてござい
ますように、測定単位は人口になっておりますの
で、人口を単位といたしまして配分をいたす考え
でございまして。なお、それではどういう団体に配
分が行なわれるかという点でございまして、お話
にもございまして、まず都道府県はこれに
無条件に財政需要額の中に積算いたします。それ
から次に市町村でございまして、市町村につきま
してはまず人口が十万人以上の市町村、これはた
だいま推算いたしますとほぼ百三十五ございま
す、百三十五の十万人以上の市町村についてまず
交付されることに相なります。それから十万人未
満ではございまして、たとえば産業構成、それ
からまた昼間人口と夜間人口の差でございまして
か、あるいは核になりまして都市からの距離でござ
いまして、か、そういったようなものを計算の基礎
にいたしまして、必要なと申しますが、土地需
要の非常に大きな団体を計算いたしますと、大体
二百五十八程度ございまして、合わせまして三百九
十三の市町村がたまたまの段階ではおおよそ対象に
なるものと、かように考えて作業を進めておる次
第でございまして。

それから、お述べになりました中に若干……
○松永忠二君 あなた、いま言っているのは六百
億ですね。

○説明員(山下稔君) はい、六百億についてで
ございまして。

○松永忠二君 そりすると、あとの百億とか、七
十億、二百億、土地開発基金九百億と言っておるけ
れども、これは総まとめとして九百億というのを
関連づけて配分をしていくのか。交付税は交付
税、先行取得債のほうの持ち入れ百億といってい
るのは、これは関連なしに建設省の開発資金も
この中に入れて九百億ということで配分をきめて
いくのか、そういう点を聞いておるわけです。

○説明員(山下稔君) ただいま申し上げましたの
は六百億の地方交付税の財政需要額を基礎にした
配分の問題でございまして、これ以外にいま先生の
お述べになりました地方債の中に先行取得債がご
ざいまして、この先行取得債が今年度二百億のワ
クを取ってございまして、その二百億をさらに必
要な、主として基金を設けない、設けるための財
政需要額を交付税上見てもらえないような団体を
主として対象にする。それからさらに都市開発資
金、これは建設省の所管でございまして、これが
たしか七十億の総経費であったと存じますが、か
ようなものを総動員いたしました土地の取得に当
たりたい、かようなところになるわけではござい
ません。私どものほうからは、いま申し上げました
ように六百億の交付税と二百億の土地の先行取得
債、これについて申し上げる次第でございま
す。

○政府委員(竹内藤男君) 都市計画法の八十四条
にございまして土地基金は、御承知のように都道府
県または指定都市に土地基金を設けるということ
になっておりまして、いま自治省のほうから説明
ございまして土地開発基金、これが、都道府県及び
指定都市において設けられます土地開発基金が、こ
の新都市開発法の八十四条の土地基金の性格を持
つということをはっきり通達にも書いてございま
す。私どももいたしましては、一般的に申し上げます
と土地開発基金でございまして、都道府県指定
市に置かれるものはこの八十四条に基づきます土
地基金である、こういうふうに了解しておいま
す。

○松永忠二君 ちょっと話は理解しにくいのです
が、土地開発基金というのはこれより別個にこ
しはできているのかどうか。われわれの理解では

土地開発基金は、要するに法律をつくったけれど
も、現実にはこれが実現する資金が国としてな
い。結局いま話の出た交付税のほうから取り出し
た六百億と、いまお話があった先行取得債の中
の、われわれのほうで聞いているのは二百億の中
の百億、それから土地開発基金の七十億と、地方
公共団体の持ち込んだ二百億で土地取得特別
会計をこしらえて、そうして土地の取得等に当
たっていく。都市計画法に定めている土地基金と
いうのは、現実的には国が低利の金を持ち出して
どうこうということとは、事実上ことしはできな
かったということになっている。都市開発資金と
いうのは工場とかいろいろなもの取得でこれは
もう前からあったものであつて、特別に都市計画
ができたからできたという筋合いではない。した
がつて新都市計画がつくられたときに修正をして
つくった土地基金というのはまだ発足をしていな
いという、こういう判断をわれわれはしているわ
けです、予算的には。いまの御説明だと、いや土地
開発基金というのはこの土地基金にすりかわって
いるのだ、だからもう実行ができていたのだと、
いま局長の説明のように聞いたのですが、そうす
ると、これから土地開発基金という性格で都市計
画をやっていくのか、その点をひとつ明確にして
もらいたい。

○政府委員(竹内藤男君) あるいは自治省のほう
から御説明していただいたほうがいいかと思うの
ですが、建設省の立場を申し上げたいと思いま
す。

これは基金ということでございまして、普通
のたとえば都市開発資金のように国からの借り入
れ金を原資といたしまして、そうして一定の時期
に返さなければならぬというものにはなかなか
なじまない性格のものでございまして、地方自治法
の基金というのは、したがって私どももいた
しましては土地基金という名前のものを設置した
かったわけではございまして、必ずしも都道府県、
指定都市だけが土地基金を要するわけじゃござい
ません。実際問題といたしますと、ここに書いてあ

りますのは、各種の都市計画施設用地の先行取得が入っているわけでございます。そのためにやはり一般の市においてもこういった性格のものが必要だということで自治省のほうは大きく取り上げられまして土地開発基金というものを交付税財源で設けたわけでございます。したがってそのように都道府県、指定都市において行なわれまします土地開発基金は新しい都市計画法の土地基金と同じような働きをする、こういうふうな考えでいるわけでございます。自治省の通達でも名前にはあまりこだわっていないような表現もございまして、私どももいたしましては八十四条の土地基金は、土地開発基金によって実現されているのだというふうに了解をいたしているわけでございます。

○松永忠二君 そうすると私は少し虫がよ過ぎるのじゃないかと思うのです。その土地開発基金のところには、あれですか、条文のいま明確なあれはないが、国の資金の融資をするという義務とかそういうことについての規定がある、と、その土地開発基金の中で建設省は一体何をやったのか。都市開発基金というのは前からあるものである、そのほかのものはみな自治省の関係の資金である。別に何も建設省が国の予算の中で努力をして都市計画の実施をするためのいろいろな必要な基金をつくるための一体資金のワタを積極的にとって、そうしてそれをこの中に一緒に配分したというなら、それなら土地開発基金が土地基金にかかわるということも言えるけれども、そういうことは何もやらないでいて、これはそういう性格のものですというようにすることは、これは都市計画法の中の土地基金は充足してないかと判断するのが正しいじゃないですか。同じ性格のものであるとしても、これは何も、自治省でやったものであつて、都市計画法という土地基金ではない。あるいは土地開発基金というのはそれに類似した性格を持つていて、これを建設省は引き上げて、土地基金というのは別個につくる資金にするというならそれはわかるけれども、これがかわつたもの

ですということは私はわからない。だからやはり都市計画をつくって修正をされた土地基金については、その基金制度を充足させるとか、充足をさせないで土地開発基金に肩がわりしていくものだというならば、建設省として具体的にその資金についてこの中へ繰り入れをするだけの予算的な努力をしてふやしてやらなければ、それにかわるものだという言い方はできない。これはどうなんでしょう。

○政府委員(竹内藤男君) 基金というものの性格は、先ほど申し上げましたような性格でございますので、私どももいたしましては、都市開発基金というもののよりまして、特に今度の新しい都市計画法におきまして計画制限をいたしますような区域につきましては、その買い取り請求なり、先買いに応ずるといふような資金について、都市開発資金の形で私どもは地方公共団体に対して援助をしてまいりたい、こういうふうな考えておるわけでございます。土地基金そのものにつきましては、これは交付税財源でございますので、建設省のほうでやったものじゃないかという御指摘は当然であります。

○松永忠二君 何条でしたか……。

○政府委員(竹内藤男君) 八十四条でございます。

○松永忠二君 そうすると都市計画法でいう土地の買い取りですか「土地の買い取りを行なうため、地方自治法第二百四十一条の基金として、土地基金を設けることができる。」それから「国は、前項の規定による土地基金の財源を確保するため、都道府県又は指定都市に対し、必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。」と、こういつている。この土地基金制度というのは、この条文どおり充足をして土地開発基金になつておりますというのが、建設省側の答弁ですか。

○政府委員(竹内藤男君) 私どももいたしましては、「必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。」というふうに二項で書

いてございます。広い意味におきまして国がそれだけの努力をしておるといふ意味で、八十四条による土地基金のこの制度が——制度と申しますか、条文が実現されているというふうな考えております。

○松永忠二君 そうすると、そういう点については自治省との間に話し合いをして、この第八十四条の土地基金が土地開発基金というふうな内容になつていふんだというところは了解をされて実施をしていふんですか、その点。

○政府委員(竹内藤男君) 自治省のほうとは十分打ち合わせをいたしまして、了解されているわけでございます。

○松永忠二君 そうすると、われわれ少し不満です、これは。もっと土地基金というものは充実したものをつくつてもらわなきゃ困る。しかもこれは修正するような中で土地基金制度というものをつくつて、この市街化の地域の先買いかあるいは買い取りとかいふものについては、その土地基金制度を通じてやっていくということによつて、要するに必要以上の開発利益を得たような価格で売ることができないようにしていこうじゃないか。しかし結果的には土地基金制度というものがつくられなかつたけれども、土地基金というものをつくつて、そして先買いかかそういうことをできるようにしていこうというのをやつたわけですね。だから、建設省自体の中で、これは自治省なんかにはそういうことをやるといふより、建設省自身の中で相当第二項の財源を確保するために必要な資金の融通またはあつせんその他の援助というものを単に交付税を別ワタにして六百億とめおいて、そしてそれにやるんだというふうなことではないかと思うのです。しかもことし地方交付税の中から六百億をためおいてそういうやり方をすることについては、地方交付税の精神から少しおかしいんじゃないかという質問も出た。これは事実そうなんです。毎年何も地方交付税の中で何百億を土地開発基金としてためおくことはできないと思うのです。だから、もっと土地

地開発基金という制度をほんとうにやつていくためには、もっと国が、建設省自身がこの条文に基づく努力をしていく必要がある。この程度のことでは充足したんじゃないかというふうなことは、都市計画の中の土地基金の修正をされて加えられた趣旨に非常に違つていふ私は思う。私たちの把握は、これは少し私の聞いたことで、呼んで事情を聞いてみたが、土地開発基金については予算的に結局まだ充足できない、こういうふうなことに別になつていふという認識はなくて、自治省はそういうことをやつていけるけれども、建設省としてはもう少し予算的なことについては今後努力をしていかなきゃいかぬというふうな把握をしていふ。これは少し私は修正されてきた条文については、それを完全に実施をする努力が不足していると思ふんです。当然新しい都市計画法ができきて、それで市街化区域に都市計画が実施をされてくれば、自然今度規制に基づいて土地の先買いか、土地建物の先買いかいふようなこともしてこなきゃいけない。その資金というものは、単にことしは交付税に少し余裕があつたから六百億を別個のワタの中で土地開発基金としてつくつたという程度のことでは、とてもこれも法律の実施に耐えるものではないかと思う。今後一体局長はどういうかっこうで土地基金をつくつていくか、この法律を充実していくつもりなのか。やはり土地開発基金という、いま設けられたそのものを中心に考えていくのか、その中で建設省が努力していくのか、都市計画法の中にある土地基金をどう一体具体化していくのか、このかっこうでいいと考えておるのか、別個に方法があるのか、これを充実しようとするならば充実する方法としてどういう方法があるのか、この点をひとつお聞かせを願いたい。

○国務大臣(坪川信三君) 松永委員の御指摘もつともだと思ひます。それぞれ建設省といたしましては、その充実に鋭意ひとつ努力と配意をいたしたいと、こう考えております。その方法につきましては、いま局長から答弁させます。

○政府委員(竹内藤男君) 今後の問題でございまして、確定的なことではございませんが、方向といたしましては、私も特に関心を持っており、先ず御指摘の都市計画制限に伴う土地の買い取りあるいは先買いでございまして、これにつきましては現在のように大都市周辺に限られた地域にのみ行なわれておりますような都市開発基金の制度では足りません。これを一般化して、都道府県及び指定都市につきまして、場合によりましては一般の都市につきましても、そういうような資金が充実できるような形でこの財源の確保をはかっていきたい、こういうふうと考えております。

○松永忠二君 そうすると建設省としては、土地開発基金というものを拡充していくことによつて土地基金というものが充実していきたいというふうな考えでいらっしゃるのですか。

それからもう一つお聞きをしたいのは、土地開発基金と、こう言ったときには、いまここにあげてある都市開発基金の七十億というものを一緒に考えておられるのか。これは全然別個のもので、土地開発基金というのは交付税から出ている六百億だけなのか。いろいろ新聞なんかの報道では、全部一緒に書いてあるんですよ。それで九百億土地開発基金があるというふうな書き方をしているわけですね。そうすると、われわれが都市開発基金の建設省の資金がみんなここに入って、それでそれが計画的に地方のいわゆる土地の取得特別会計というふうなものの中に組み入れをされていくのかという考え方を持ったわけですね。だからわれわれの認識が間違つていて、土地開発基金というのは地方交付税からの出資の六百億である。こういうことなのか。その辺を聞かしていただくと一緒に、建設省のほうからは、お話しのように土地基金制度というものを充実していかんやいかぬ。そのためには、いまある都市開発基金の七十億を拡大していくというやり方なのか、それとも、それとは別に土地基金のこういう考え方で充実をしていくというのか、その点を聞か

せてもらいたい。もし地方交付税の六百億が土地開発基金だと、こう言うならこれは何も建設省がやったんじゃないのであつて、自治省のほうでいわゆる土地の取得とかそういうために六百億を土地開発基金でやったわけなんで、別に都市計画法と直接の関係あるわけじゃないと思う。いや、国のことだから同じことだ、こういう話なら、その間、建設省で土地基金と土地開発基金というのとどういうふうな今後ミックスをして拡大をしていくつもりなのか、その辺の基本的な考え方をひとつ伺わせていただきたいと思う。

○説明員(山本成美君) ただいまお話になられたことにつきまして、自治省の側から総括的に話を申し上げ、なお、あと都市局長のほうからお話をいただきたいと思います。

まず話の経過といたしまして、私もこの土地基金、都市計画法にございまして八十四条の土地基金と、それから私のほうは六百億の交付税で財政事情を見ました土地開発基金との関係について、これは建設省とずいぶん慎重に相談をしてまいりましたものでございまして、御承知のように八十四条の土地基金といふものは、これは設置し得る団体、それから買い取りの対象になります土地の種類等につきましては、ある程度制約がございまして、範囲が狭い。極端に申し上げて範囲が狭いという感じが私どもいたすわけでございまして。全国の市町村なり都道府県を見ても、必ずしも都市計画の区域に限られませんし、農村の地域で選果場をつくりたいといったようなところについても、相当期待価格が高くなつていくといったような農村的な地域もございまして。そうなつてまいりますと、市町村にしろ都道府県にしろ、土地問題はどうしても出てまいります。私どもとしては、土地基金というものを主眼にしたながらも、なおそれよりもす野の広い基金制度というものを考えるべきじゃないかというのが、私どもの基礎的な考え方でありました。それに加えて八十四条にも書いてありますように、いづれにしてもこれは地方自治法上の基金の制度を取り込

むということになりますので、自治省と建設省はその点においては全く一致したわけでござい

ます。

最後に、この原資をどういうふうにしてつくり出すか、お金をどうやってつくり出すかということに次になつたわけでございまして、むろん建設省では中央土地基金の構想といったようなものも経過の中ではございまして。しかしながら、私どもとしてはまた別にこの基金をつくるためのお金を起債でやたらどうかというふうなことも考えました。しかしよく考えてみますと、一円の一般財源からの基金への繰り出し金も持たず、借金をして基金をつくるということではこれはどうも制度としておかしい、それはあくまでも付随的にやるべきじゃないかというふうな考え方が次に出てまいりました。まず、ここでふんばりは一般財源としての交付税で措置すべきじゃないか、かような考え方です。さしうめ六百億というものを財政需要額で見よう、かような結果になつたわけでございまして。したがって、建設省と私ども自治省のほうでは今後起債をもつて、すでに一般財源を交付税で見えますから、さらにこれを拡充するために、起債で土地開発基金の原資をさらに上積みしていく方法も、むろん将来の問題として出てまいります。それから一歩離れまして、おおよそ土地問題をどうやって解決していくかというところになりますと、お話しにございしましたような都市開発基金、これは一種の地方団体から見ますと起債でございまして。国の特別会計から地方へ出る原資でございまして、借り入れる地方団体から見れば、これはあくまでも地方債の制度の中に入ってくるものでございまして、格の面もございまして。あれこれ考えまして、いろいろな制度を活用しながらいかなきやならないかと思ひますけれども、さしうめ自治省としては、くどいようになりすすけれども、四十四年度はまず一般財源をもつて基金をつくる。そのお金を交付税でふんばりをきかせる意味で初年度まず六百億

やろう、かようなことでつくり上げた次第でござい

ます。したがって、八十四条に書いてあります土地基金の機能をあわせて私どもが地方団体につくつてはどうかと云つております。土地開発基金は両方の機能を持つておるといふふうに私どもは考えておる次第でござい

ます。

○政府委員(竹内藤男君) 建設省といたしましては、先ほど申し上げましたように都市開発基金の、これは私のほうにございまして都市開発基金特別会計のお金をふやして、これを地方公共団体のほうに流すことによつて、土地の先行取得なりあるいは買い取り請求に充てる資金が充実できるやうにしたい、こういうふうな考えでござい

ます。

○松永忠二君 わかりました。そうすると、むしろ建設省と自治省の間で土地基金というものをさう広く考えるために土地開発基金という考え方です。さういふと、その中に広い意味のさういふ構想から言えば先行取得さへも、都市開発基金も、あるいは地方公共団体の持ち出し二百億というのがある、さういふものも含めて、広い意味の土地開発基金として土地の取得とかさういふ面についてこの資金を使つてやういふこと、さういふ考え方です。さういふお話しなら、むしろさういふふうであれば別に何も土地開発基金を別個にどうしてもやらなきゃいかぬということじゃないと思う。私の理解も不十分だったからさういふことになつたと思うのですが、さういふことであればこの土地開発基金が拡大をしていくように建設省としては都市開発基金、さういふ面についてのワケを広げていくという中で考えていきたい、さういふことですね。——わかりました。いづれにしてもわれわれは新しい計画を実施する、いよいよ実施される段階になつてきたので、資金的な面が非常に必要になつてくるだろうと思ひ、その点について明確な、しかも相当なワケをきちつと拡大をしていく努力をしていく必要がある、さういふ考え方でいま私質問をしたわけですね。またさういふことが地価の抑制等にも働いて、影響があるだろう、さういふような意味でさういふ基金の問

題等について充実をしていってほしい、こういうつもりで御質問したわけです。少し理解が十分でありませんので、いまの点は御説明でよくわかりましたので、ぜひそういう点でひとつ努力をしていただきたい、こう思います。

たいへん時間とりましたが、われわれがこの地価公示法案について特に感じていることは、正常な地価を公示する手段、方法としては、この考え方はほかの地価の出し方よりも一歩充実したものだ、という考え方を感ぜているわけです。しかしそれだけに、そうして私どもこの価格というものが実際に実効をあげていくというためには、まだこの法律の不備な点が特にあるのじゃないか。特にその中で建設省の予算的なもの、充実というものが非常に必要だということを痛感した。そういうことがなければ事実上効果をおさめることはできないであろう、そういう点を強く考えているので、この実施にあたって、こうした面の努力というものを特に要望をして質問を終わります。

○春日正一君 時間を節約する意味でまとめて聞きますから、それぞれ該当する方から簡潔に答えてほしいと思います。

第一に、ことしから個人に対する土地税制を相当大幅に変えて、長期に持ってきた土地の譲渡差益に対する課税を年度によって変えていくというような手法をとられたようにすけれども、この中は身は私知っております。だけれども、こういうものをつくったねらいですね、どういう効果をねらったか、そこを答えてほしいと思います。

それから第二番目は、この固定資産税について近郊の農地、特に市街化区域内の宅地としての条件があるものについては、宅地並みの評価をして課税するというふうに関心しているのですけれども、これは従前に比べてどのくらい重くなるのかということですね、その点聞かしてほしいと思います。まず最初にそれだけ聞かしてもらいましう、その二つだけ。

○説明員(安井誠君) 個人の長期の保有土地に対します譲渡所得課税方式を分離比例税率に変えま

した根拠は何かという御質問でございますが、税制調査会のほうで御議論いただきました際には、主として大都市周辺の長期保有土地、主として農地だろうと思いますが、これが今後の宅地供給の主体をなすものである。したがって、こういう土地の早期供給の促進といいますが、土地の供給の促進をはかるという意味でこの分離比例税率を、しかも年次的に段階を設けて導入した、ということが主たるねらいかと存じます。ただそれとあわせて、もう一つ税負担の明確化ということもねらったわけでございまして、分離比例税率にいたしましたことによりまして、ほかの所得がたとえは農業所得あるいはたまたまつとめに出たおられた場合の給与所得といった所得が幾らあるかということにかかわらず、土地を売り出した場合には税金が幾らになるかということが非常に簡明になるということも、一つのねらいだったわけでございまして。

○説明員(山下稔君) 市街地の農地について、宅地との評価の均衡をはかることによってどのくらい重くなるかという御質問でございますが、この問題につきましては、税制調査会の同趣旨の答申を受けまして目下検討いたしているものでござい

ますが、具体的にどの範囲の農地をどのように取り扱うべきであるか、という技術的な認定基準について非常に問題がございまして、まだ結論を得ておりません。したがって、これをやめた場合どのくらい重くなるかという数字的なものも、まだ持ち合わせていない段階でございまして。

○春日正一君 自治省のお答えはそういうことですけれども、結局宅地並みの評価で課税するということとは、農地としてはもう持つておるなど、早く宅地にしてしまえという趣旨があるわけでは

う。○説明員(山下稔君) 固定資産税の性格が、財産を所有していることによって担税力を見出して課税をするという趣旨でございまして、財産の価格に応じた税負担をするという考え方は、当然あり得るであろうと思われるのでありまして、そう

いう趣旨で税制調査会におきまして一つの方向として検討するようにという答申をいただきましたために検討いたしているわけでございまして。

○春日正一君 そこで農林省の方にお伺いします。土地税制から見ても、土地を早く手放させるという趣旨が入っている、早く売ったほうが得だという趣旨が入っている。それから固定資産税の面で見ても、そういう趣旨になっているということになりますと、とにかく近郊農民に早く土地を転用させるという施策が、ずっといま集中的に進められているというふうな思われ方が、そこでおひとつ農林省として、こういう状態の中で近郊における農業というものをどういうふうにかえておいていけるのか、これからどうしていくのかとす

るのか。たとえば近郊農業というものはもうなくなつてしまつていいものと、この開発計画の説明を聞きまして、近郊農業といつても、全国の交通が非常に便利になるから、だから、近郊農業とい

うような考えは将来必要なくなるだろう、というような説明もありましたけれども、だけれども、農林省として近郊農業についてどう考えてお

いでいけるのか。特にこの場合ですね、南関東のある都市で都心から一時間ぐらいのところですけども、これらの農業会議所が住民について、農業を続けるのか、売ったほうがいいのか、転用がいいのかという調査をしたものを私見たのですけれども、それによると、農耕の希望農家が千九百二

戸、六七％、転用希望農家が九百三十三戸、三三％というところで、圧倒的多数が農業の継続を希望しておる。こういう場合ですね、農林省として、一体これらの農業はどうするつもりなのか。その点、当然こういう施策が税制のほうからも、あるいはいろいろな面から農地転用ということが

ずつと進められてきている中で、農林省としてその問題についてどういうふうにかえて、どうしていくとしておられるか、その点をお聞きしておきたいのです。

○説明員(中沢三郎君) お答え申し上げます。近郊農業をどうするかという御質問でござい

すが、近郊ということばの理解のしかたといいたしまして、先生の御質問の中にも私二様にとれるところがあるのじゃないかと感じたわけであります。一つは、いわゆる新都市計画法の施行によつて線を引かれる市街化区域内の農業、それからもう少し市街化区域より広い範囲です。調整区域の中にいわゆる近郊的な農業というふうな二つのとり方ができるだろうと思つておりますが、まず、その市街化区域の中の農業ということに關しましては、すでに市街化区域が御案内のような趣旨で設定された地域でございまして、その中に含まれる農地がいつまでも続く農地だといふふうにかへるわけにはいかないだろう。ただ、農林省としてはこれは建設省と十分御相談申し上げておるわけでございまして、市街化区域の線を引く場合に、集团的な優良農地というものを市街化区域に含めないで、今後ずっと農業地帯として形成していきたいという考え方で市街化区域と調整区域の区分をしていただきたい、こういうふうにかえておるわけであります。そうかといひまして、市街化区域内のそういうったような含まれない、いわゆる優良でないという意味ではございせんが、市街化区域にも農地が現実に残るわけであり

ます。また、その地域が一挙に市街化するわけではございせんので、そういう市街化区域内の農地について今後経過的にいいますか、農業を継続していきたいという方々に対しては、やはり長期的な公示というふうなことは別といたしまして、従来と変わらな、つまりその地域の農業を希望する方々が継続するに必要な施策といふものはやっていく必要があると考えておるわけであり

ます。それからもう少し広く市街化調整区域の農業ということになりますと、これは二つに分けて考えることができるわけでありますが、一つにはいま国会で御審議をわすらわしておりますところの農業振興地域の整備に関する法律がござい

ます。これは市街化区域につきましましては、地域は指定しない考え方をとっておりますので、市街化調整区

域の中で農業振興地域というものが指定される。したがって調整区域の中で振興地域に指定されない地域が出てまいります。この地域につきましては、いわば地元の方々が将来も農業地域として維持形成していくようなふうな考えない場合には、先ほど申し上げましたような市街化区域内におけるような農業と同じような観点からの施策が必要ではないかと思うわけであります。そこで、区分的に申し上げますと、そういうような区分を頭に描きながらこれにのびました農業施策を行なうというふうな考えでおるわけでござい

ます。特に後半御質問がございました南関東のある市でございますが、ある町でございますが、その農業委員会に関する調査結果でございますが、六七〇の方々が農業を希望、三三〇の方々が転用を希望するという方々の、この数字そのものに直接お答えするわけにはいかないだろうと思っておりますけれども、その農業地域における都市化進行状況とかあるいはまた第一、市街化区域に入ることから入らないのか、また希望される農地がどのような状況にあるのかということをお考えますと、やはり土地の有効な利用という観点から、まあ都市的な利用がいいのか、あるいは農業的な利用がいいのかというところを、やはりその地域の方々の、あるいは農業地域以外の方々の意向も含めて、きめられていく性質のものではないかというふうな考えをわけでございます。ただ、もしこの地域が先ほど申し上げましたように非常に優良な農地団地を形成しておるならば、しかもその方々が、もし農業振興地域の整備に関する法律が国会の御承認を得まして通つて、その法律に基づく地域の指定を受けるというふうなことでございしますならば、三三〇の方々が転用を希望するといつても、それは農業振興地域として維持していきたいというふうな考えをわけでございます。あるいはまたその土地の状態なり、地元の方々の意向によりまして、そうでもないというものでありますならば、それぞれの実際に応じた調整をした上で、土地の有効利用の観点なり、あるいは地域の方々の要望の調整の上

に立つた施策をやつていきたい、こういうふうな考えをわけでございます。

○春日正一君　そこで、まあ市街化区域内で農業をやつておつて、当然これは転用しなきゃならぬというふうな条件にある、しかし本人としては百姓でやつていきたいというふうな人も相当いると思ふんですね、さっきの調査なんか見ると、そういう人たちに對して、ほかのところへかえ地を見つけてそちらに移つてもらうとかというふうな方向は考えてはないんですか。

○説明員(中沢三郎君)　お答え申し上げます。

新都市計画法の施行に關連いたしまして、いま御質問がございましたような趣旨に、いまそういう事態に對するのために、農林省といたしまして本年一千万五百万円の予算を組みまして、そのいわゆる市街化区域と調整区域の線引きが行なわれるような地域の方々ですね、全体の意向調査を実施する。そういう調査を全般に行なうわけでございします。そういう線引きが行なわれまして、その結果そこが都市化が進展するということになりますと、そういう意向をもとにしまして、いま先生御質問がございましたような、よそに出て農業を希望される方々に對しましては、やはり調整区域転出をあつせん申し上げる、あるいはまたそれに対する農地の取得資金のほうのごめんどろを見るところというふうな考え方に立ちまして、そういう事前の調査を実施している段階でございします。御希望があればそういうふうに取り進めていきたいと、こういうふうな考えをわけでございます。

○春日正一君　そこで、次にこれ大蔵省のほうになると思ふのですけれども、まあ国有地で、特に首都圏、近畿圏、中部圏というところの通勤可能範囲での住宅に適した国有地というものが、これはどのくらいあるのか、それからまたこれを活用するという方向は地価対策閣僚会議でも打ち出しておるのですけれども、現実にはそれらの土地をどういうふうな活用しようというふうな計

画、具体的な計画があるのかどうか、その点聞かせていただきます。というのです。

○説明員(市川広太郎君)　首都圏と近畿圏と中部圏の中に国有地がどのくらいあるか、その中で住宅用地として利用できる面積はどのくらいあるかという御質問かと思ひますが、大蔵省所管の一般会計所屬の普通財産についてだけ申し上げますと、地目が宅地の土地でございしますが、そのような土地は四十三年三月末現在で首都圏で八千二百七十一万平方メートル、近畿圏で六百三十六万平方メートル、中部圏で二百七十三万平方メートル、合計いたしまして九千八百八十万平方メートルでございます。そのうち国、地方公共団体その他に對しまして活用といたしまして、使用承認、貸し付け等いたしておりますものがかなりございします。そういうものを引き上げましたものが未利用土地ということになります。その未利用は全体の二割弱、こまかく申し上げますと、首都圏で七百四十三万平方メートル、近畿圏で百九十九万平方メートル、中部圏で四十四万平方メートル、合計八百九十六万平方メートルでございます。そのような未利用地のうち、住宅適地として利用できる土地はどのくらいだろうかということでございますが、一〇〇〇に結論的にはなろうかと思ひますが、具体的に、利用計画が確定済みのものでございします。住宅公団とか地方公共団体その他の住宅用地といたしまして利用計画の確定済みのもので、八件で十七万平方メートル、それから利用計画の確定といたしましては至つておりませんけれども、国、地方公共団体、住宅公団等の経営いたします公営住宅等の用地として利用されることが検討中のものでございしますが、そういうものは首都圏で百一十一件、九十万平方メートル、近畿圏で二十一件、十六万平方メートル、中部圏で十四件、三万平方メートル、合計いたしまして百四十六件の百九十九万平方メートルでございます。

○春日正一君　それから、この国有財産特殊整理資金特別会計法というものが本国会で成立したのですけれども、これには移転または返還後の米軍の基地、あるいは自衛隊用地等で宅地の使用に適するところもその中に入つてしまつてい

のです。たとえば、ことしの予算の中では王子野戦病院というふうなものが返還が予定されて、この特別会計の中に入つてゐる。あそこなんかは東京のまん中で非常にいい場所ですね。ところがこういうことになつて、米軍基地が返還されてもみなその特別会計に入られて、そこで独立採算で経理されるということになれば、これはそういう国有地の適当なものを宅地に供給するという政府の方向には、これは逆行してゐるものじゃないかと思ふのですけれどもね。その点はどういうことになつてゐるのですか。特にこの点では建設大臣からもお聞きしたいと思ふのです。

○説明員(上岡料君)　ただいま御指摘になりました特別会計の對象としております事業は、土地条件等から考えまして、その土地に所在するといふことが適當でない、もつとほかのほうに転用したほうが効果的であるというふうな施設をば移設いたしまして、その不利用になつた土地を処分する。それから、立体化あるいは集約化したほうがいいと思はれるような庁舎等を集約立体化したしまして、不利用になりました土地を処分するといふようなことを事業といたしておるものでございします。したがって、その移設費、あるいは立体集約化に要します費用を捻出するといふねらいもございします。原則として有償でもつて処分するといふことをたてまえていたしておるわけでございます。しかしながら、御指摘になりましたような住宅とかいふたようなものに提供いたしますために、まあ住宅でございしますと、現在の国有財産特別措置法によりまして場合には五割減額と、これは地方公共団体が賃貸住宅に提供するたに譲渡を受ける場合でございしますが、五割減額という措置をとつておりますけれども、そういうような制度をとることによりまして、特別会計の資金繰り上どうしても都合が悪いというふうなものがつきましては、この特別会計の對象とはいはしません。従来どおり一般会計においてその処分をするといふようなことになりまして、御心配のようないないんじゃないかというふう

考えておるわけでございます。

○春日正一君 そうすると、王子の野戦病院なんかは、住宅とかそういう対象から初めからはずされていっているというふうな受け取っていいんですか。

○説明員(上田利雄君) いま御指摘になりました王子の野戦病院のあと地につきまわりの利用計画というものは、まだ決定いたしてないわけでございますが、これは現在のこの特別会計の対象にいたしております関係上、有償処分ということにはなるわけでございまして、そこがはたして減額の対象になる方向に利用するのか、まあその辺につきましてはまだ決定いたしてないわけでございます。

○春日正一君 大臣からその問題ちょっと一言。

○国務大臣(坪川信三君) いま大蔵省の政府委員が述べましたような事情がございまして、建設省としては、特別な事情のない限りは住宅地であるいは公営用地等にぜひ取得したいと、こういうような方針でございます。

○春日正一君 各省の方、もう済みましたから……

それで、地価公示法にまた入るわけですから、この値段、まあ公示価格というものがきめられる場合、実勢価格と離れたものじゃないということ、ずつと質問ではつきりしたんですけれども、やはり実勢価格の場合には実際に動いている値段よりもきめた時点でも低くなるという傾向をこれは当然持つ性質のものだと思います。で、建設省がお出しになりました資料ですね。あれを見ますと、一々資料の数字をここに読み上げませんけれども、建設省の調査した価格と、いわゆる市場価格というものとでは坪当たりにして一万円か二万円か、こう安いところがあるというふうなところになっていまして、全国的にもそういう傾向を本来持つものでしょう、その点どうですか。

○政府委員(川島博君) 確かに先日御提出いたしました資料では、私どもが調べた価格と世間相場

を比べているいわゆる世評価格との間には若干の値段の開きがございます。しかしながら、この公示価格は、この第四條の手法を用いて専門家である鑑定士が鑑定評価するわけでありまして、これこそまさに本来の意味の適正な地価を示す価格であると思います。先ほどお触れになりました世評価格、これはいわゆる近在の不動産業者等が言っておりまして、いわゆる呼び値、つけ値、そういう種類の科学的にはあまり根拠のないものでございまして、また個々の不動産の価格というものは特殊な動機や事情があつて、たとえばどうしてもこの手がほしいという場合には、どうしても買い急ぎ価格として正常な価格よりも値段は高くなるわけでございまして、そういうものでございまして、まあ私も、そういう公示制度を充足させようというの、そういう非常に特殊な例が一般化してそれが地価を押し上げていくという現象を、何とか排除したいということ、この公示価格制度をとったわけでありまして、まさにそういう世評価格を若干公示価格が下回るといふことで、初めてこの地価安定の効果期待できるのではないかと、これを世評価格を全く引き継ぐならば公示価格制度を実施いたしましたもあまり意味がないものになりますから、それで私はいいものだろうと思っております。

○春日正一君 まあそういうことだろうと思うのですが、そこで問題になってくるので、すけれども、もう一つの問題は、時間的にズレがうんと出てくるという問題ですね。私もこれ比較して調べてみたのですが、この建設省の地価調査、四十二年十月一日現在、これが出された地価調査の価格と、それから四十二年十二月十五日ですから、一年二カ月ぐらい過ぎたあとの住宅新報ですね、これは一般にあつせん業者だの何だのが価格の資料として非常によく使っているあの住宅新報の値段、それからその後私が四月ごろ聞いた、そのほうの仕事をしている人たちの間で言われている値段というものを比較してみますと、そうすると全部部そろっている、小金井あたりでは、地価調

査では二万七千という数字が出ていられるけれども、住宅新報では三万から四万五千と、それから現在では五万から五万五千というふうな形で、一年半ぐらいの間にほとんど倍近く上がつてしまつていふというふうな数字がたまたまありますけれども、私時間の関係で一つだけ例として出しておきますけれども、こういう時間的なズレがあります。特に一月一日現在のものを調査して四月に公示するといふから、公示したときにはすでにズレが相当出てきているはずだ。それが一年間公示されて値段出ている間に、いま言ったような勢いでぐつと取引価格が上がつていくというふうなことになると思います、そうすると実際に動かされてきた公示価格というものがどういふ働きをするのかということですよ。そういう場合にはどういふ働きになるんですか。ずつと時価が上がつていけば、四月一日に公示をされた、公示をされたけれども、これは一月一日現在の調査なんだから、四月一日現在ではこれはどの調整が必要というふうな形で扱われていくものなんですか。

○政府委員(川島博君) この公示価格は法律にございまして、一定の基準日における通常の価格でございまして、したがって公示の要件のところになっております。したがって一月一日現在で調査いたしました価格を四月一日現在で公示するわけでございますから、そこに三カ月間期間のズレがある。したがってその周辺の地価が持続的に高騰の傾向を示しておれば、当然にその間時点修正という作業が行なわれるわけでございます。これは必ずしも値段が上がる場合ばかりでなく、名古屋の中心のように値段が下がる場合もございまして、当然に基準日から過ぎた時点の価格の鑑定をする場合には、時点修正という作業が伴うことになるわけでございます。

○春日正一君 そういふことで一定の基準日の価格を公示すると、それはそのときの一般の世間相場といわれているものよりは若干低い目のものが公示されるというわけですが、そうすると

最初に戻りますけれども、この法律では、この基準価格が法的な一つの拘束力を持つて作用するのは、公共用地の取得ということにこれは限定されてきます。公共用地の取得というところに、そうすると、その場合にやはり低い目にきめられたものを基準にするといふことになるわけですから、先ほど参考人もいろいろ言いましたけれども、みんな公共用地の取得という点ではこれは生きたと、しかし一般的な取引では、基準価格はこれだけだと言つても、いやその値段では売れぬと言え、もうそれ以上強制することはできないのだ。ほしい人はどうしたつてよけい金を出さなければいかにということになるのだから、これは一般的な影響を期待するといふだけで、実際には、効果があつたといふことは疑わしいというものが、参考人にはほとんど共通した意見だと思つて、参考人にと、結局この法律のねらいというのは、公共用地の取得、特に私はさつき聞いて非常に興味があると思つたので、すけれども、江戸参考人が、公共用地を安く買つてくれ、そうすればわれわれが土地を安く買つて、高く買つたのではわれわれは高く困るのだということ、これを先ほど証言しているのですけれども、そういう意味で結局大きな土地を取得する、公共用地と同時に、大きな用地を取得する、公共用地とちがうく買えるということに、実際の効果というものはしぼられてくる。あとの一般的な取引における土地価格の抑制というふうなものにはあまり大きな期待は持てない、ということになるのじゃないですか、これは。

○政府委員(川島博君) 土地がほしい、家がほしいという人はいまでも高い地価に悩まされているわけでございます。これは別に公共事業の施行者や大口の民間デベロッパーに限らないわけでございまして、したがって、むしろ公共用地の場合には完全に法律の規程によつて行なわれることになりまして、また大手の業界においては、この法律の精神に沿つてやろうということに姿勢が一致

したわけでございますけれども、しかし同じ地価の高騰に悩む需要者は、この法律ができ、しかも公示価格が適正な時価であるというのを十分に周知徹底させれば、そういった高いものを無理無理つかむという現象は、私は非常に少なくないと思っております。これは絶無になるとは思いませんけれども、やはり、消費者といいますが、土地の、宅地の需要者が十分にこの法律の趣旨を理解して協力するように期待できるのじゃないか。大手の民間宅地業者だけではなくて、これが国民全般に運用されることが期待されるとわれわれは確信をしております。

○春日正一君 その点でやはり、まあ政府の、あなたの方の言っていることも本来はそういうことだろうと思うし、国民一般の期待しているところもそうだろうと思うのですけれども、地価の問題を問題にして、土地を安くという意味は、最終消費者者ですね、つまり実際にそこに土地を買って住む人たちが、この人が安く土地をほしいということだと思ふのですよ、世間一般の世論ということになれない。ところが、実際にはそういうことになれない。そうしてそれでは出せるだけ出しているかというところ、これだけは十分出せるからこの値段でいいかというところ、そうではなくして、一般の消費者者が買う場合には相当無理をして買っているのですね。相当無理をしてでもどうしても住宅がほしいということ、自分の一生を借金にかけるような形でさえ買っている。そうして高いものを買っているのです。だから、そういう意味からいえば、公示価格があるからそれで売り手のほうに安く売ろというのならそれで済むけれども、この価格で売るのはいやだと言ったときに、それでは高いから私は買わぬと言っておるわけでもないからいままで高いものを買ってきたし、それで値が上がつてきたわけだから、そうすると、そういう意味で言えば公示価格ができたから、それで地主があらためてこの価格で売るといふものでもないだろうし、あるいはこの価格で売らぬから買わぬというものでもないだろうし、そういう関係から

ら見て、私はいまの公示価格が最終消費者の手に入るときに値段というものを抑制するということに傾向にはならぬ。私は時間の都合で、ささっと一人でしゃべってしまふけれども、こういうことだと思ふのです。いままで地価の値上がり原因というものは、ここでも説明されたように、需給関係が非常に逼迫しておるという問題が一つあるし、同時にこういう条件の中で土地投機が行なわれて、さらに値上がりを促進していくというふうな要因になるというふうなことに、ずっと説明もされてきておるのですけれども、やはりそういう問題について、政府がどれだけ正確に把握して原因をつかんでおられるのかという点では、私はいつも疑問を持っておるのです。たとえば現在供給の不足がどれだけあるのか、どれだけ供給すればいいのかというふうな問題、それから土地投機というのはいくつかの点からいって、どういう方法でやっておられるのかというふうな問題、それから売り惜しみ、それは一体どのような問題、そういう問題は十分調べられた上で、地価対策というふうなものを出されてきているものなのかどうか。そこら辺に疑問を持っておるのですけれども、その辺どうですか、お調べになって、資料みたいなものはおありでしょうか。

○政府委員(川島博君) 必ずしも十分な資料がないことはきわめて遺憾でございます。しかし、最初に御指摘のありました住宅不足につきましては、過般閣議決定を見ました新全国総合開発計画におきまして、昭和四十年から六十年までの二十年間における必要な住宅建設戸数は、三千万戸に達する。そのうち千六百五十万戸が新規の宅地需要を伴う住宅需要である。これに要する必要な宅地面積は、概算二十五万ヘクタールである、こういうことがうたわれております。私どもは現在の住宅五カ年計画でも六百七十万戸の建設を予定しておるわけでございますが、これに必要な宅地面積は約五万三千ヘクタールということになっております。

す。昭和三十六年から四十年までに開発された土地は約三万ヘクタールでございますが、四十一年、二年ころの開発面積等から推定いたしました、五万三千ヘクタールという五カ年計画の目標面積は、十分達成されるであろうというふうな考えであります。次期の五カ年では、おそらく六万ヘクタールほどの土地が必要になるかと思っておりますが、これについても第二次住宅建設五カ年計画の策定とあわせて宅地供給計画を確定いたしたい、かように考えております。

それから確かにこの土地の投機とか売り惜しみという実態は、正確に全国的に把握したものはございません。サンプリックにある地区についてやっただけでございますけれども、全国的なものはございません。したがって、これらの実態を計量的に把握する資料は、残念ながらございませんけれども、しかしながら、これらのことが全国的に大都市地域を中心に広く行なわれ、それが行なわれていくということは、現実の需給のアンバランス、それに伴う庶民の悩みということ、結果的には現実の事実が証明しておることでもあります。

○国務大臣(坪川信三君) いま春日委員が御指摘になりました後段のいわゆる一般大衆の地価に対して取り組んでいる苦悩でございますが、実態といいますが、そうした点は、私はやはり行政責任の建設省といたしましては、私はあらゆる立場からやはり十分検討いたしますが、それらの実態というものは、私には十分踏まえていく、それに真剣に取り組んでいく姿勢が必要である、こういうふうな気持ちを持ってまいりますので、今後私はそうした気持ちを持って指導もいたしたい、というところをつけ加えて表明申し上げておきたいと思っております。

○春日正一君 それで農地が宅地になる場合、土地を手放す農民と土地を買ってうちをつくる最終消費者、これとの間に直接の取引という場合もあり得るわけですが、特に最近ではその間にいわゆる農地中間業者とか何とか、そういうものが入って農

地を手に入れて大量に造成して売り出すというふうなものも非常に多くなっているのです。特に私はこの近辺のことが一番手近から近辺のことを調べたり見たりしているのですけれども、神奈川県から向こうにかけて非常に大規模な宅地造成の計画がずつとやられていく。そういう場合に、農民から買った値段が非常に安く、そして売り出す値段がうんと高いという傾向が非常に強いわけですね。これが極端な例で言いますと、たとえば神奈川県の場合、ある不動産会社が坪二百円ぐらいで買ったところが、それを売り出したときには四万から五万で売り出した。そんな約束じゃなかったじゃないかということ、農民があつて市役所へ文句言つて行ったら、あとから何とか名目つけて千円ぐらいの金を出した。売った値段はもっと高かった。そういうふうな事実も幾つかあるし、そうでなくても農民が安く売ってしまったあとでうんと高く売れるのを見てだまされたという感じが強いわけですね。だから、そういう意味で言え

ば、特に地価を押し上げるという場合、そしていま大規模なそういう宅地造成として供給されるというふうなことが一般的になっているという状態のもとでは、この宅地業者の不当な利益といえますが、そういうものを押さえるというところに重点がいきます。結局いろいろな地価対策で農民に安く売るといふことだけはさせるけれども、安く手に入れた加工して売っている人に対しては何にも規制がないということでは、この効果はないんじゃないか。その点で先ほど私、櫛田参考人にも質問したんですけれども、なぜとも地、その値段だけ公示をつけておいて、造成した値段には公示をつけぬでほしいという不動産協会の要望だといふような根拠がどこにあるかといふことを聞いてみたんですけれども、あれ全然根拠ないですよ。結局それじゃまるきり野放しになつてしまふ、そういうことなんです。私も例はたくさん調べて持ってきていますけれども、一つだけ一般的に言える例を読みますと、こうなっているんですね。ある不動産会社の分譲価格の数字と構成というのを五年

間見ますと、三十六年には管理費が二・六%、用地費が二五%、造成費が二〇%。だから最終原価が四八・二%です。そして売り上げ利益が五一・八%。ところが、四十一年度で見ますと、管理費が一・二%と減っているし、用地費が一・五%、うんと下がっている。それから造成費が二五・六%、これは若干上がっている。でも最終管理費は四一・九%です。最終原価は下がっている。売り上げ利益は五八・一%というように、ぐっとこの五年間で上がっている。それでももってうけています。ところが、この間のめじろ台団地の話じゃないけれども、需要が多かったといって半年後に倍にして売ったというようなことがやられておる。これは明らかに暴利でしょう。幾ら商売であろうと、お得意さんがどんなふうにいれば幾らに上げていいという問題じゃないでしょう。こういうものを押えるということがやられてない。またこの法律でやられないということになれば、非常にへんばなことになるんじゃないか。私一番問題にするのは、一つはその点ですわ。非常にへんばなことになる。農民からは安く出させるということは、ほとんど強制するようにいろいろな税制その他でずっとなんてして、出さしたものを、これは公共用地としてそのまま使うならまだいいですよ、そこに営利というものは入らぬから。だけれども、不動産業者その他が入って、営利として、いま言ったような大きな、最終原価よりもはるかに多い五八・一%というような利益を上げるということになれば、これは非常な暴利ですよ。こういうものを取り締まるということがこれできなければどうにもならぬのじゃないのか。そういう問題が一つある。

それからついでに言っています。もう一つはそういう意味でも、つくって売り出すものは高いものを売り出しているし、同時に非常に膨大な土地を所有しているし、この土地保有の面積というのは年々ふえていっています。特に最近政府が高速道路だの新幹線だのいろいろ計画を立てている。ああいうものとの関連で、千何百万坪とい

うような大きな土地の買いあさりというものがやられているということが伝えられている。そういうところで、大きな不動産業者が大きな資本を持って出ていっているというのを考えてみますと、やはりこれは明らかに一種の投機だと思いのです。土地投機ということができる。投機というのは、だれかが買って置いて、使わずにそのまま転売する。これも一つの投機だけれども、同時にある一定の値上がりを見越して安く買い占めておいて、その条件が整ったときに高く売ろうというのでも投機だと思ひます。それで大きな利益を得る。そういうような膨大な土地がある。そういうものをほっきり調べて、私はある程度調べておきますけれども、あまり時間がないから出しませんけれども、調べて、そうして不当な、めじろ台団地みたいな明白に倍にも値上げしたというようなものに対しては規制を加えるというようなことをするし、同時にそうやってかかえておる大きな土地を、やはり相手も資本家なんだからただ取るといふわけにはいかぬけれども、適正な利益を加えて国で買い上げて、公共住宅をつくるとか、そういう施設をつくるというように使うというふうな形で、国がもっと積極的に土地の利用ということと主導性をもって、そして国民に安い住宅を供給するというようなことをやらなきゃならぬだろうと思う。こういう面が一つある。

もう一つは、需給関係の逼迫という問題ですけども、やはりこれは政府の施策にも原因があると思うんですよ。私この間NHKの五月二十五日の「にっぽん診断」というテレビを見ておってちょっと意外に思つたんです。あのときには五十家族全部も土地を自分で持つて、これからもう住宅をつくらせ入れますという人々を集めて、それでいろいろ聞いているんですわ。ところがその人たちに對して、もしあなた方が適当な貸し家があれば無理して家を買わなくてもいいと思う人はありますかといつてボタンを押させたら、二五%が、適当な貸し家があれば無理に家を持たなくてもいいという回答を出している。しかもこれ

は家を買って入るということになっている人たちはですよ。そういう人たちが、二五%はそんな無理をして家を買わなくて、適当な貸し家がありさえすればそれでいいと言っている人が多いというところを考えると、政府がもっと公共住宅、公団なり公営なりたくさん建てて提供するというような形で持ち家主義というふうなものを、何でもいみじくにしてあおるんじゃないかと、持てる人、持たない人は持たせてもいいけれども、やはり貸し家でもけっこうだ、安定した貸し家ということだったら、公共住宅をたくさんつくって、そしてあまり高くない家賃で入れる、しかもこれが安定していて、しよつちゅう追い出されるとかなくさんでできれば、当然宅地を買おう、土地を買おうというふうな個人的な衝動というものはなくなってくる。だからそういう意味で言えば、政府の持ち家政策というものは、もっと検討し直して、私がいま言っているように、公共住宅をもっとつくらなければいかぬし、そういう意味で需給関係の逼迫を緩和していくという方向と同時に、供給の面で先ほど言ったように、不当なそういう投機のために買っているような土地を、政府が適正な価格で買い上げてこれを生かしていく。あるいは先ほどの話に出た国有地あるいは公有地というふうなもので生かせるものを急速に生かしていくというふうな形で、需要供給の面でもっと政府が積極的な態度をとるべきじゃないのか。そうしないでおいて、需給の逼迫は現在のままだ。一般的にインフレ傾向があつて物価が上がっていくというふうな状態の中であれば、土地を持つていけるほうだつてそうでしょう、土地を持つていけば値が上がつておるのだから安心だけれども、金にかえちまえば毎年五%なり六%なり減価していく状態では気楽に売る気になりませんよ、それは。ですから、そういう全体の経済の動向から見ても、こういうふうな形で公共事業のときだけは取り上げる。しかし、一般の取引にはただ指標になるだけで強制力を持ちませんということになれば、これ

はむしろ、有害な結果になるのじゃないか、私はそんなふうな気がする。そこら辺で大臣の大筋の意見を聞かしておいてもらいたいと思います。
○國務大臣 坪川信三君 春日委員が貴重な意見をまじえながら現実の指摘をされました諸般の問題点等、先ほどから十分お聞きいたしておる次第でございますが、先ほど私が申し上げましたとおり、いまの土地に対するところの地価問題、また、これに対する需要供給の不幸な現実等を考えますときに、やはり現実を正確に把握いたしなから正しい政治の姿勢を持ってこれを指導していく、という十分なる配慮が私はいろいろの面に必要であるというところは、全く同感でございます。いづれにいたしましてもこれらの不幸を除き去りますます上においては、先ほど松永委員にもお答え申し上げましたとおり、総合的な施策をやはりあらゆる面に打ち出して強く地価、土地問題に対する取り組みをさらに積極的に行なうという決意であることを表明申し上げておきたいと思ひます。
○委員長(大和孝一君) 本問題に対する質疑は、本日はこの程度にとどめます。散会いたします。午後四時二十一分散会

六月十三日本委員会に左の案件を付託された。
一、北海道旭川市北星地区に地下道建設に関する請願(第五八九二号)

第五八九二号 昭和四十四年六月四日受理
北海道旭川市北星地区に地下道建設に関する請願
請願者 北海道旭川市大町北星地区市民委員会
員会内 安井勝義外一名

紹介議員 河口 陽一君

北海道旭川市北星地区に、左記のとおり地下道等の施設を早急に新設し、交通安全の確保と地域の振興発展を図られたい。

一、地下道の新設(その一)
国道四十号線(その一)の路線のうち、左記の二箇所に

地下道を新設すること。

- 1 旭町一条三丁目の交差点に出入口三箇所
(イ、本町側、ロ、旭町一条三丁目東側、
ハ、旭町一条三丁目北側)を持つ地下道。
- 2 北海道護国神社前の交差点に出入口二箇所
(大町二条三丁目の東側及び北側)を持つ地
下道。

二、横断信号機の新設

国道四十号線の路線のうち、旭町二条、大町
一条三丁目十字路に設置すること。

三、地下道の新設(その二)

金星橋拡幅に付帯する取りつけこう配の変更
に伴い、大町二条一丁目側から花咲町一丁目側
に横断する地下道を新設すること。

理 由

北星地区の中心部を縦貫する国道四十号線は、
道北の土別、名寄、稚内方面に通ずる道内の主要
幹線であり、さらに近文駅方面を連絡する道道、春
光町、広栖方面を結ぶ道道、金星橋経由で新旭川方
面に通ずる道路などが分岐しており、一日の交通
量は三万台をこえ、旭町一条三丁目及び北海道護
国神社前の交差点では、常時数十台の車両が信号
まちで停車を余儀なくされ、その混雑は目にあま
るものがある。しかもこの路線の両側は旭川市内
でも主要な「みずほどおり商店街」を形成してい
るため、地域住民が買物のため国道を横断するひ
んど度も高く、さらに保育所、幼稚園、大町、大有
両小学校に通学する幼児児童の通行も多く、いま
までも死者を含む交通事故が発生して、住民生活
をおびやかしている。このような現状に加え、目
下工事が進んでいる神居、亀吉地区の旭川大橋の
完成と、それに伴う国道路線の一部変更によつて、
新橋経由の道路が国道になったときは、その交通
量は現在よりもいっそう増大することが予想され
る。

昭和四十四年六月二十八印刷

昭和四十四年六月三十日發行

參議院事務局

印刷者 大藏省印刷局