

第六十二回 参議院建設委員会會議録第二十一号

昭和四十四年六月十九日(木曜日)
午前十時十四分開会

委員の異動

六月十八日

辞任

松本 英一君

補欠選任

村田 秀三君

出席者は左のとおり。

委員長

大和 与一君

理事

大森 久司君

山内 一郎君

沢田 政治君

委員

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

林田修紀夫君

柳田桃太郎君

米田 正文君

田中 一君

村田 秀三君

二宮 文造君

宮崎 正義君

高山 恒雄君

春日 正一君

國務大臣

建設大臣 坪川 信三君

政府委員

大蔵政務次官 沢田 一精君

建設大臣官房長 志村 清一君

建設省計画局長 川島 博君

事務局側

建設省都市局長 竹内 藤男君
建設省河川局長 坂野 重信君
自治政務次官 砂田 重民君
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
国税庁直税部資産税課長 好川 栄一君
運輸省大臣官房政策計画官 人見 敏正君
建設省計画局長 大河内正久君
建設省地政課長 高橋 睦男君
自治省税務局市町村税課長 高橋 睦男君

本日の会議に付した案件

○地価公示法案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(大和与一君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

まず、委員の異動について御報告いたします。昨十八日、松本英一君が委員を辞任され、その補欠として村田秀三君が選任されました。

○委員長(大和与一君) 地価公示法案を議題といたします。前回に引き続き質疑を行います。

○二宮文造君 前回も若干の質問をさせていただいたわけでありましたが、落ち穂拾いのようになかったところになります。なほ具体的な問題について当局の御説明をいただきたい。こういうわけで質疑に入りたいと思いますが、まず最初に、現在やっぱ問題になるのは、土地利用の問題が何

かと議論的になっております。そこで、現在の土地利用に関する立法が各省ばらばらに行なわれている。たとえば建設省の都市計画法、通産省の工業立地適正化法あるいは農林省の農業振興地域の整備に関する法律等々、各省のいわゆる土地利用の施策があります。しかし残念なことに、総合的な土地利用計画に対する法律がないわけであり、また、聞くところによりますと、自治省の宮澤氏を中心とした土地利用研究会が土地利用計画基本法案を、こういう考え方を発表しておられるようであり、また、こういう各省ばらばらの土地利用に関する計画立法を早急に整理統合する、まあ言ってみますならば、その基本的なあり方を示す土地利用基本法、こういう考え方が必要ではないかと思うのですが、政府の考え方はどうでしょうか。

○國務大臣(坪川信三君) 二宮委員のまことに適切といえますが、非常に大事な問題についての御質疑でございますが、私といたしましては、御指摘になりましたごとく、大蔵、自治あるいは農林、経企、通産というように各省庁にまたがっての法的な背景あるいは行政的現実というふうなものがあるときに、何かやはりそこに総合的な一貫性を持つということの御意見には、私も全く同感でございます。いまの時点におきましては、各省庁連絡を密にいたしながら、それぞれの立場で行政上の連絡所掌を統一につかざっていただくわけでありまして、大事な問題点として、十分ひとつ検討もいたしてまいりたいと、御案内のごとく、地価対策閣僚協議会というものが内閣の中に設置されておることは御承知のとおりでございます。したがって、当面これらの協議会を通じて、各省との連絡調整を十分密着いたしてまいりたいと思っております。いまのごもつともな御意見に對しましては、十分ひとつ検討を加え

たいと、こう考えておる次第であります。

○二宮文造君 大臣から、今後留意していきたいと、検討していきたいというお話なんです。従来からこういうことは意見としてはあるわけですね。でまたそのそれぞれの省におきましても、これじゃまずいという考え方もあるわけですね。したがって将来に向かって検討するということ、その大臣の姿勢、まことにけっこうなんです。いままで話しかけてみたところ、こういうネックがあった、まだ一貫したものでない、切れないのだと、従来のネックになったところは、どういふところがネックになったのかどうか。ただもう各省のいわゆるセクト主義といいますが、そういうことがネックになったのか、あるいは具体的なこういう問題があるので、各省別にやっぱ計画的に立法するよりほかにないのだと、この辺の事情を、いままでの事情をちょっと聞かせていただきたい。

○政府委員(川島博君) わが国の土地利用法につきましても、大もとをなすのは、御承知のとおり全国総合開発計画でございます。で、この法律を大きな幹といたしまして、これに首都圏、近畿圏、中部圏等の地域計画が中位計画として位しております。さらに四国、九州、東北各地方には、それぞれの地域立法がございますが、これらはいずれも国土総合開発計画を受けた中位計画であります。全国総合開発計画を上位計画といたしまして、これらの地域計画は中位計画として位しておる。これを受けて各地域の具体的な土地利用にきめたのが土地計画でございます。これはわが国の土地利用計画の基本をなしておるわけでございますが、今回、ただいま国会に提案されております農業振興地域の整備に関する法律がございまして、これが通過成立いたしますと、体系化として、あるいは具体的な即地的な計画としての土地利用計画は、都市計画による都市計画区域内の市

街化区域、市街化調整区域という地域制度、それから市街化調整区域、それと都市計画区域に含まれないのが国土の利用は、そのほとんどが農業振興地域の施策対象区域となるわけでございます。

したがって、この農業振興地域整備法が通過成立いたしますと、わが国の土地利用は、基本は全国総合開発計画を頂にしながら、末端におきましては、都市計画法並びに農業振興地域整備法によりまして、全国土の土地利用が一応大まかではございますが、明確な姿で利用区分が確立される、こういう体系になっておるわけでございませう。なお、その他、特別な政策的観点、たとえば公害規制でございませうとか、あるいは工業地という観点から特殊な土地利用規制法案がございませうけれども、これはそれぞれ特殊な政策的に資するために、特別な立法ができておるのでございまして、こればかりに他の土地利用規制と調整を要するということになりますれば、私もやはり基本法でございませう都市計画法なりあるいは農業振興地域整備法なり、そういう基本的な土地利用立法に基づく利用計画を中心に調整がはかられてしかるべきではないか、かように考えております。

○二宮文造君 ぜひそういう一貫した行政、法律というものを早急に検討していただきたい。

法案の前身に入りますけれども、前回、大臣が退席されましたあとで、同じ国が制定をした法律の中で、いわゆる土地の価格を評価する場合に文言もいろいろな文言がある。たとえば、時価とか「適正な地価」とか、あるいは今回の公示法案における「正常な価格」、同じ国が評価するのにはそれはまあ税の上での手続的な問題もあるでしょうけれども、文言も違ひし、同時にまた評価した内容も違ひしてしまう。それではかえってばらばらになるんではないかというんで、この公示法案を策定する段階で、各省とのそういう話し合いはあったわけですか、という質問をいたしました。それで各省から答弁もまたいただいたわけでありませう。現状としてはやむを得ない、こういうふうな答弁で

将来にわたって、このいわゆる公示法案にさや寄せをしていくと、そういう努力をしないと、こういう各省からの答弁をいただいたわけでありませうけれども、ただそれがことばの上だけのそういう姿勢ではなくて、たとえばこの法案によりまして、土地収用法に基づく将来の買収については「公示価格を標準としなければならぬ」、いわゆる努力目標をここに入れてあります。第九条です。それからまた、補償金の算定の問題についても第十条として「公示価格を標準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならぬ」、こういうふうに努力目標を明文で規定しているわけですね。ところが、相続税あるいは固定資産税については、全然努力目標も示されてない。私も考えますのは、そういうことも将来どうせ検討しなきゃならぬ問題だから、この際この法案が成立するにあたって、そういうことも考慮するような考え方はどうだろうか。たとえば附則に国税通則法の改正をうたい、あるいは地方税の改正をうたいて、この基準価格が公示された場合にはそれを参考としなければならぬ、あるいは考慮しなければならぬ、こういうふうな努力目標を加えたらどうかという考え方を私も持っているわけでございませうが、当局の考えはどうでしょうか。

○政府委員(川島博君) 課税評価額と公示価格との調整につきましては、当委員会におきましても累次にわたって御質問があったわけであります。が、地価公示制度は予算あるいは調査能力等の関係から、当面一部の大都市——三大都市地域を対象として実施するものでありまして、このような一部都市地域について算定された公示価格と課税上の評価額を関連づけるためには、この公示価格が公示されない他の地域との負担の公平をはかるための調整措置等、技術的にも検討すべき困難な問題が残されておりますので、本法案では、この際は税制との関連づけを制度化いたしておりませぬけれども、基本的には公示的な評価額というものが法的に行なわれることが最も望ましいと考えますので、今後はそういうことが可能

になるように各種の法制との調整について関係当局と協議を進めてまいりたい、かように考える次第でございませう。

○二宮文造君 どうでしょう、自治、大蔵の関係で、そういう将来の目標として端的に大蔵省と自治省の姿勢をここで明らかにしてほしいと思ひます。

○説明員(好川栄一君) 前にも御答弁申し上げたと思ひますけれども、現在の制度による公示価格につきましては、公示される地点が比較的少ないというふうなことで、それからある一地点につきまして価格を定めまして、さらにそれに隣接するその他の地域についてどのように公示価格から比率をしていくか、その比率の方法、あるいはまた納税者から価格について異議が出たような場合に、その紛争をどのように処理するかという処理の責任の所在といったような点につきまして十分の条件がととのっておりませんので、そういう条件がととのった段階においては、相続税の評価額も公示価格によるということが考えられるわけですが、現時点におきましては、直ちに公示価格に準拠をするというわけにはまいらないというふうに考えております。

○説明員(高橋睦男君) 自治省におきましても大体同じような考え方でございまして、現在の制度では評価として乗りがたいのじやなろうか、こういうことでございませう。

○二宮文造君 なるほどおっしゃるとおりだと思います。で、計画局長にお伺いしたいのですが、そういうふうな将来のプランが建設省にあるかどうか。いわゆる大蔵、自治両省から現在のこの公示制度のあり方は、点数も少ないし、またその近傍の土地と比較する基準もないし、早急には無理である、こういう法のいわゆる盲点といひますか、弱さといひますものを端的に指摘をされているわけですか。したがって、一たん公示制度をこのように標榜するからには、やっぱり将来の発展というものが当然頭の中に置かなければならぬわけですが、何年ぐらいを目途としてそういう両省

の期待にこたえられるようないわゆる公示制度の拡充というものを考えておられるか、この点をお伺いしたいんです。

○政府委員(川島博君) その点につきましては、将来の予算確保の問題ともからみますので、確定的なことは申し上げられませんが、この法律の第二条でもございませうように、地価公示は建設省令で定める市街化区域内の標準について行なうということになっておりますが、私もこれがこういう表現をとりましたゆえんのもの、当面はまあ予算関係あるいは動員すべき不動産鑑定士の数から申しまして、三大都市地域から始めざるを得ないと考えておりますが、将来はだんだんとこの適用すべき市街化区域を拡大いたしまして、私どもの心づもりでは、昭和四十八年度には全市街化区域、これはおおむね人口十万人以上の都市はすべて市街化区域に指定される予定でございまして、四十八年度には全市街化区域について実施したい。そうなりますと、来年度発足当初地点程度を予定しております標準地は、約八千地点に増大し、対象区域は約八千平方キロに及ぶことになるわけでございませう。わが国は三十七万平方キロございませうけれども、いわゆる地価の非常に変動が激しい、高騰が激しいという地域は、何と申しましても、人口十万人以上の都市地域でございませう。したがって、この地価の高騰の激しい八千平方キロの地域を押えて、これに八千地点程度の標準地をつかみ、その価格を公示するということになりますれば、十分とは申しませんが、国税、地方税等の課税評価額の算定にあたって利用し得る指標となり得るんじゃないだろうか。そういう時点がまいりますれば、私も当然この大蔵省、自治省等の課税当局の御協力を得まして、区間比率の方法その他にはいろいろあるかと思ひますけれども、何とかこの基準の公示価格を法的にも実面的にも均衡させたいというふうに考えている次第でございませう。

○二宮文造君 もう一点確認しておきたいんですが、いま確かに八千点になる、その点で利用して

もらえんじやないかという期待、これはけつこうだと思ふんです。しかし、先ほどの各省からの答弁を伺いますと、点はそれでよろしいと、しかしそれに類したところにどういうふうな修正をかけていいの、いわゆる第三者に対して確固たる立場で臨む、そういうものがない。したがって、その土地鑑定委員会、そういう修正の修正率といいますが、一点ある、それに近傍するこの地点に対する修正率で大体、その公示はしないけれども、こういうふうなズレになるのではないかと、

こういふところまで鑑定委員会はタッチしていくのかどうか。あるいは、あくまでもこの標準地の点だけで今後やっていくのか。この点がはっきりしませんと、八千点と言われてみても、やっぱりその点以外のところにはどういふ価格が適当とするのか、そういう基準が出てきませんから、相変わらずずれたまま終わってしまうと思ふんです、この点はどうでしょう。

○政府委員(川島博君) その点につきましては、現行法におきまして一般の民間の取引の指標とする場合、あるいは公共用地の取得価格の算定をする場合、いずれもこの標準地の公示価格だけしか妥当しないということでは、この制度の目的は達しないわけでございます。したがって、そういった取得価格あるいは取引価格につきましては、当然に標準地の公示価格から問題となっており、また土地価格を算定いたします場合に、たとえば路線価方式あるいは画地計算法等によりまして基準をいたすわけであります。現行法で言う比準方法は、当然不動産鑑定評価基準によりまして比準をいたして計算をいたしておるわけでございしますが、今後この課税価格を算定いたします場合に、いわゆるこの不動産鑑定士の使います不動産鑑定基準による比準方式をそのままと申しますか、あるいはもう少し変わった方法を使うかというところは、これは課税当局の方でお考えを願いたいと思ふすけれども、いずれにいたしましても、現状であっても、そういう比準の方法は一応方法論としては確立されたものがあるわけでござ

いますから、当然にこの公示価格地点数が全国に相当密にばらまかれた時点におきましては、そういう作業は必ずしも困難ではない、かように考える次第でございます。

○二宮文造君 現在の段階では各省の考え方が一つの固定した観念の中にありますから、なかなか調整がむずかしいと思うのですが、将来に向かって、少なくともばらばらな評価が行なわれないうちに、それは国の行政で、努力をしていただきたいと思ふのです。

ここで、この公示法によりまして新たに土地鑑定委員会、こういうものが設置される。そして不動産鑑定士試験なんかを所掌するような委員会が設置されるわけでありまして、不動産鑑定士について若干お伺いしたいのですが、現在不動産鑑定士の鑑定評価の客観性あるいは信用性というものをどのように把握されているのか。と言いますのは、鑑定士の大部分は、一覽表をいただいて明らかにしたわけですが、金融機関あるいは不動産業者等々の、いわばわれわれの言う大資本に所属する鑑定士が非常に多いわけでありまして、もちろん鑑定士は良心に従い誠実に鑑定評価をする責務があるわけでありまして、そういう自分の身分が、そういう系列に置かれていっているという立場からいたしますと、いわゆるその鑑定評価の中立性というものを保持することがちよつと困難ではないか。この中立性、鑑定評価をより真実ならしめるというための条件がととのつてないじゃないかという心配がまず出てくるのですが、この点はどうですか。

○政府委員(川島博君) これも累次にわたって御説明申し上げておりますが、不動産鑑定士につきましましては、公認会計士あるいは弁護士試験と同程度の非常に高い水準の国家試験が課せられております。で、この試験を通りまして、しかも相当の経験を積んだという前提のもとに資格を与え、鑑定に従事しているわけでありまして、したがって、私どもはこの鑑定士の行ないます鑑定評価、これは世界的に見ても相当高い水準の作業が

行なわれるわけでございます。したがって、その結果としての評価額については、十分世間の信頼を勝ち得るに足る価値を持つておる、かように考える次第でございます。もちろん、中にはそういういろいろな勤め先の関係その他から間違ひを犯さないことがないとは申しませんけれども、そういう場合には、当然法律で罰則も課せられるわけでございます。しかしながら全体としての不動産鑑定士、士補の水準はわが国の各種の職業、独占的地位を与えられているその種の職業、専門家の中でも、相当上の地位を占めているんじゃないかならうか。したがって、私どもはこの鑑定士の活動が、日本の地価形成の合理化に相当高い大きな役割りを占めていることを信じて疑わない次第でございます。

○二宮文造君 おっしゃるとおり、非常に高度な国家試験を突破されての不動産鑑定士ですから、社会的な客観的な信用というものは多大であろうと思ふんです。しかし、不動産鑑定士のいわゆる鑑定書というものは、公的にはどれだけの——何といひますか、影響力、拘束力を持つていましょうか。たとえば、前回はちよつと私、繰りごとのように申し上げたわけでありまして、土地の売買について鑑定士がAあるいはBの持ち分をどうあるべきであると鑑定をした。それに基づいて、依頼人は税務交渉をその鑑定書に基づいてやりました。しかし、税務署ではその鑑定書を全然権威あるものと見ないのが現状ではないかと私は思ふんです、自分の経験に照らして。そうしますと、せつかく土地鑑定士に鑑定をしても、税法上の観点から見ても、あるいは土地の性質から見ても、これが妥当な持ち分の区分である、と、この鑑定をしても、それが公の機関で用いられないということになりますと、せつかくの土地鑑定がどういふことになるんだらうか、こういう疑問を持つておられますけれども、この点はどういふように計画局長の方では考えておられますか。鑑定士のいわゆる対社会的な——いわば国家機関ですね、行政部門に対する発言権の有無、こ

の点はどのように評価されていますか。

○政府委員(川島博君) 鑑定士の行ないました結果につきましては、私どもは客観的には非常に高い信頼性を持つておるということを申し上げましたが、制度的に見ますと、公示価格と違ひまして、鑑定士の成果そのものは依頼者個人との間での利用関係にとどまるわけでございまして、これが公示価格のように法律的な拘束力なりあるいは規範性を、社会全般に対して持つていけるわけではございません。したがって、現状におきましては、この鑑定士の鑑定評価、結果をそのまま課税当局が信頼するかどうかは、これは課税当局の判断にまかせざるを得ないということでございます。そして、それであるがゆえに、私は、近い将来におきまして、それを客観化し、規範性を持たせるために、やっぱり地価公示制度というものを早急に実施し、これを何らかの形で将来課税評価額にリンクさせるということを制度化し、また実施する必要がある、かように考える次第でございます。

○二宮文造君 ちよつと局長の答弁に矛盾があるわけですね。当初は、高度な国家試験を突破された非常に力のある人たちであると鑑定士を賛嘆された、今度は行政部門に対してどれだけの発言権があるんですかと、この質問をいたしますと、どうして依頼人の依頼に応じて動くんで、それは課税当局の判断にまかすし、またそういう心配もある、と、今度は公示価格という考え方に踏み切ったということは、裏を返してみますと、高度な試験を突破された、と、こう宣揚はしながらも、まだ土地鑑定士による土地鑑定というものが十分に信頼性を当局が置いてない。こういう結論になると思ふんです。これは土地鑑定士の方々に對する当局の考え方が少し酷に過ぎるのではないかと、こう私思ひます。なるほどおっしゃるとおり依頼人の依頼に基づいて鑑定をするわけですから、依頼人の要望というものが強く反映する、これは当然うなずけます。たとえば私もいままで国有財産の払い下げについていろいろな観点から調査をいたし

てまいりました。その場合に民間精通者の意見をとり。こういうやり方で国有財産の払い下げ処分について民間精通者の意見が出されておりますけれども、驚くなかれ、ある報告は、ある意見は坪が二十六万円だ、ある意見は坪が三十八万円だ、ある意見は坪が三十二万円だ、そうすると、大蔵省はその三者の意見を足して三で割る。こういうふうなやり方で民間精通者の意見として有力な価格決定の条件にしているわけです。そういうふうな権威のあると言われる鑑定士といえども、土地鑑定が非常にむずかしいわけです。それをあえて今度は正常な価格としての価格を公示しよう、そういう鑑定士の一つの不安を鑑定委員会によってチェックをしていこう、こういう考え方のようですが、それにしても土地鑑定委員会の構成メンバーがあまりにも貧弱じゃないでしょうか。七名を委員とし、そのうちの六名が非常勤なんです。しかもそれが今回は東京、大阪、名古屋と、この三つの標準地というんですが、この非常勤の六名の方を含んだ土地鑑定委員が、計画局長のおっしゃるような理想的な公示価格というものをほんとうに公示できるか、決定できるかというスタッフの問題で非常に難点が出てまいりますけれども、この点はどうか打開されていきますか。

○政府委員(川島博君) 御指摘のとおり、今回の法案で設立されようとしております土地鑑定委員会は、常勤委員一名を含めましてわずか七名の組織でございます。したがって、これで十二分に役目を果たせるかという点については、まあ若干問題がないわけではないと考えます。しかしながら、不十分ではございませんけれども、この土地鑑定委員会の事務を補助するものというのが設けられて、私どもの計画局に地価公示室というのが設けられることになっております。これも実は総員わずか十数名でございます。必ずしも十分ではございませんが、その中にはこの不動産鑑定の専門家でありまして鑑定官というものが四名配置されることになっております。これらの鑑定官が土地鑑定委員会の補佐部門といたしましてお手伝いをして

たすわけでございます。したがって、これらの委員会並びに地価公示室の全力をあげまして、せっかくこの法律が制定されました際には、法律が期待する要請にこたえるべく十全の努力をいたしたい。不十分ではございますが、できるだけのことはいたい。なお、将来におきましてもこれらの機能で不十分でありますれば、所要の機構の整備についても考えてまいりたい。かように考えております。

○二宮文造君 やつぱり私先ほどの局長が答弁された鑑定士の個人の能力、これに一つ一つの不安を残すような答弁がございましたけれども、それにひかかってしようがないわけです。今度の土地鑑定にあたりまして、まず依頼をされた土地鑑定士が一地点について三名ですか、これが一人一人別々に鑑定するわけですね。そうしますとやはりそこにその鑑定士の主観というものが非常に強くなってくる。それをおっしゃるとおりの委員会であるいは鑑定官でどう調整をしていくかということは非常にむずかしい問題であり、結論として社会に對し説得力のある客観性というものが失なわれてくるのではないかと、あああれは公示価格だ、お上のやったことだ、売買の実例には参考になる程度だと、こういう公示価格になったんじゃないかと、法の精神が死んでしまいがちですが、もっと鑑定についての事務的な運営というものに確固たる方針を示していただきたいのですが、いまは不十分ではありますけれども、「いまは不十分ではありますけれども」ということが必ず答弁の中につくわけですね。いまは不十分なら十分ないようにしてこの法案を成立させるべきではないか、こういう反論を私どもはしたい。ですから、もっと社会的に客観性のある公示価格を断固貫いてまいりたいという、そういう明解な答弁を局長からお願いたいのですね。

○国務大臣(坪川信三君) 二宮委員の先ほどからの最も憂慮され、また適切な御意見を加えられましての御質問を先ほどから拝聴いたしておりますが、まことにごもっともな御意見であり、御要望

だと思えます。何と申しましても、いわゆる中立性を持ちながらも、そこに一般の国民が信頼度を高めていくという客観的な立場また素質、あるいはその環境というものを持てこそ、信頼いたしまして、安心してそれに対する地価の信頼、指標を持つというのを考えますときに、今後のこれらに對するところの処遇といえますか、待遇といえますか、こういうような問題及び位置づけ、格づけというような問題についてはごもっともな御意見といたしまして、私といたしましては行政指導をいたし、そしてこれらに對する今後の配慮を、それぞれの仕事の進捗状況を見ながら考えてまいりたいと、こう思っておりますので、どうかこの点御理解をいただきたいと思ひます。

○二宮文造君 その一案として、こういうように聞いていますのが、宅地審議会から答申のありました不動産鑑定評価基準を改定のためにいまさらに諮問中である、こういうように聞いておりますけれども、この不動産鑑定評価基準を単に建設省の中の内部規程と、こういう位置にとどめておくばかりでなく、閣議了解などの手続を経て、すべての不動産鑑定評価基準に位置づける、こういうような考え方をすべきではないかと、こう思いますが、この点についてはどうでしょう。そうすると、それだけ建設省の考え方が国民にPRもできますし、その評価基準に基づいての公示価格、公示制度というふうになって、もう一つこの根がつかような気がするわけですが、そうしますと、またそれが大蔵省なりあるいは自治省なりのほうにも影響が波及していくと、こう私どもは思いますが、この点はどうか。

○政府委員(川島博君) 現在定められております不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が商売といたしまして依頼に応じて鑑定をいたす場合のよるべき基準になっておるわけでございます。しかしながら、この地価公示制度が確立されますと、そのうちの重要な部分がこの第四条によりまして政令で法制化されるわけでございますが、これは単に建設省令というばかりでなく、政府全体の各機関

が共通に利用し得る手段として確立されることは、先生がたたいま御指摘になりましたように最も望ましいことだと思います。しかし、政府各省全体がこの基準を用いるというところは、つまり各種の公的な評価がすべて公示価格によるということと並行的に行なわれるべきではないか、したがって、現在直ちにこの評価基準を各省に使っていただくということはできませんけれども、将来は当然に各種の評価額の統一、また評価の方法も統一するということは最も望ましいことであって、そういう方向に向かって政府は検討すべきではないか、かように考える次第でございます。

○二宮文造君 いや、私そういうことを伺っていないですよ。その公示制度による基準価格、正常な価格というものはこういう評価基準によりましてP Rされていく、また先ほどから将来の問題としては、点も広がっていくのだし、当然そういうふうな努力がされるだろうと、こういうふうな答弁にのっとつてこういうふうなやっていったらいいのじゃないかと、こう私は提案するのであって、それをまたいまは無理で、こう引っくり返されますと、一体建設省は公示価格というもののどれだけの権威を持たせようとするのか、みずからの姿勢をみずからくずしているような感じがするわけです。ですから、もっと強気で、こういって、なるほど不備な点もあるから、それはこういって手直ししていくから追いついて各省とも、あるいは国民もそういう公示価格について権威あらしめる地位に置くように努力をしよう、そういう姿勢をとったらどうですかと申し上げていまして、とりまと言えはそれでいいのであって、現状はだめだという説明は要らないと思ひます。念のために……。

○政府委員(川島博君) たたいま二宮先生がおっしゃいましたとおりでございます。私どもは、そういう方向で努力をいたしたいと思ひます。

○二宮文造君 それから具体的に鑑定士のその選任の問題ですが、さっきもお話がありましたよ

うに、依頼人の意向あるいは今度は所有者の意向というものが非常に影響をしてくる場面も想定されます。そこで客観性を保つために地元の鑑定士は避けるべきではないか、こういうふうな意見があるわけですが、運営にあたつて委嘱をする鑑定士は予算の関係もありましようが、大体地元から委嘱をしていくのか、あるいはいま私が申し上げた心配を考慮して客観性を保つために地元の者は避けるべく努力をされようとするのか、この点はどうか。

○政府委員(川島博君) 先ほど来私が申し上げた点で、少し不十分な点がございまして。それはあたかも鑑定士が依頼人の依頼に応じてさじかげんをするという趣旨のことでございまして、私はそういう意味は全然申し上げておるわけではございませんで、鑑定士の鑑定評価結果は、あくまで客観的であり合理的である。しかし、これは依頼者がたとえ何月何日の時点で評価してほしい、自分はいかにいう目的にしたいのかが、そのためには何ほど程度が適当であろうか、こういう要望はもちろん判定の要素になるわけではございまして、鑑定評価そのものは、あくまで鑑定評価基準に従つて客観的に行なわれるというわけではございまして。ただ結果については、何と申ししても鑑定評価活動そのものが、高度の精神作用を伴うものでございまして、したがって、そこに個人差が一銭一厘も入る余地がないということはない。そういう意味で若干個人的誤差というものはありまうけれども、しかしあくまで評価そのものはそういった依頼者からの強要による要素というものは入ることはあり得ないわけではございまして。したがって、またそういうことがあれば、当然これは鑑定士としての監督処分なり、あるいは罰則の適用の対象になるわけではございまして。したがって、今回、土地鑑定委員会が鑑定士を使つて現地調査いたします場合にも、必ずしも現地に居住する鑑定士だから忌避するというようなことはいふべきではないというふうに考えます。

○二宮文造君 説明のほうが長くて、私の質問に

対する答弁が非常にあいまいなんです、じゃ、地元の人を選ぶのですか。私は忌避するとは申し上げてない。忌避するというのは特定の人を忌避するわけですか。そうではなくして、全般的にこの運用にあたつて地元の人ばかりで、そして鑑定士を依頼していくんだと、こういう方針なのか、それとも予算の関係もあるのかで地元の人を選ぶのか、この点はどうかと申し上げておる。

○政府委員(川島博君) 地元だと地元でないものたるを問ひませう、適切な鑑定人に御依頼をいたすつもりでございまして。

○二宮文造君 もう少しはっきりしてください。予算の関係もあるのか、どうも、答弁を聞いておりますと、私は、この前伺つた一人六千円というのがひつかつてしようがないのです。それ以上のワケがないのですから、当然、水は低きに流れるのとおりで、ふところ勘定から地元の人を依頼せざるを得ないと、こういう立場だろうと思ふのですが、そこで、そう言った場合に、こういう心配が出てくるが、こう申し上げたわけですから、ですから、その私が申し上げた心配の点は全然考慮しないで、いわゆる予算の関係で選定、委嘱をしていくんだと、これならこれでそう答弁をいたしたい。

○政府委員(川島博君) 確かに、今回の予算単価六千円というものはなほ低額でございまして、鑑定士の方々には非常に申しわけないと思つておりますが、国家的な事業でございまして協力してやろうという、せつかつの不動産鑑定協会のお申し出でございまして、今回はそれに甘んじてお願いをする予定でございまして、今回実施いたしました地域は、幸いに東京、大阪、名古屋という大都市地域であり、しかも優秀な鑑定士がたくさん商売をしておられる地域でございまして、それらの方々に御依頼をするということではございまして、から、地域的には手近かなところの鑑定士をお願いすることではございまして、能力的には十分鑑定士の中でも高い識見と能力のある方々であらうと思ひますので、その点の御心配はないんじゃない

か、というふうに考えております。

○二宮文造君 どうかひとつ、私の心配する点を考慮されて運営に当たつていただきたい。それから大臣にお伺いしたいのですが、前回、大臣に質問をしておりました途中で中座をされました。そのままペンディングになつてしまつたのですが、土地問題懇談会の提言の中で、土地の値上がり利益を土地の所有者のみに帰属させず、これを社会に還元する、これが必要ではないかという提言が出ております。そこで、土地の譲渡差益を他の所得から分離して、相当高率な比例税率による税制措置を講ずる、あるいは公共事業については受益者負担金の制度に積極的な活用をはかる措置を必要とするんじゃないかと、こういうふうな提言がなされておりますけれども、要するに、現在の地価高騰というものは、思惑買ひあるいは譲渡差益を主体とする考え方が地価騰貴に非常に影響を及ぼすわけでありますから、これからの問題として、その差益を吸ひ上げていくと、そして思惑買ひを押えていくという、こういう考え方も必要ではないかと、こう思うわけでありまして、大臣のお考えはどうでしょうか。この土地問題懇談会の提言をとらえて、将来の姿勢として大臣にお伺いしたい。

○国務大臣(坪川信三君) 土地値上がりに伴うところのその利益の帰属の適正化、いわゆる社会への還元ということも最も重要なことでございまして、この間の税制重課税をいたしました配慮もここにあるような次第でございまして、ごもっともな御意見でございまして、値上がりによる社会への還元適正化という措置を、税制、ことに所得税その他に関連する税制改革においてもこれらの目標を達成できるような税制措置を今後とつてまいりたいと、こう考えております。

○二宮文造君 同じく譲渡差益あるいはまたここで考えられますのは、これは運輸省にお伺いしたいのですが、開発利益の還元について四十二年の物価問題懇談会の提案とか、あるいは四十一年十一月の国民生活審議会の答申の将来の国民生

活像という問題、あるいは四十一年十月の都市交通審議会の建議、すなわち、都市交通緊急整備対策について、あるいは四十二年三月の経済社会発展計画等々におきまして、開発利益の還元については、その方法について検討すべき答申あるいは提言がなされておりますけれども、運輸省としてはこうした鉄道建設にあたつての開発利益の還元、こういう問題について具体的な方法を検討されたことがありますが、これをお願いしたい。

○説明員(人見敏正君) ただいまの鉄道建設の問題でございまして、確かに最近地価がどんどん高騰しておる、したがつてそのために鉄道の建設の場合には用地買収に非常に困難が生じている。これはまことに非常に大きな問題でございまして、確かに御指摘されましたとおり、いままでにいろいろの会議を通じて開発利益の還元という問題について検討してまいつておるわけではございまして、非常に大きな非常にむずかしい問題でございまして、まだなかなか具体的な検討がなされておらない。ただいろいろございまして、たとえば本年二月に、これは運輸大臣の私的な諮問機関でございまして、運輸経済懇談会というものがございまして、そこでやはり鉄道の問題についていろいろと検討がなされた。そこでもたとえばその場合に、開発利益が開発をするもの、すなわち鉄道を建設する場合には鉄道の建設の主体に還元される方法とかあるいは法的な機関を通じて還元される方法、いろいろの方法があるわけではございまして、一応そのような方法があるわけではございまして、それはそのときに議論がなされた点につきましては、この懇談会が三月で解消いたしましたので、今年度から新しく運輸政策審議会というものが設けられる、これはまだ運輸省の設置法の改正が通つておりませんので設けられておりませんが、引き続きこの会議等を通じて、一日も早く作業に入りたいと思つておる次第でございまして。

○二宮文造君 これは非常に大きな問題でありますし、従来鉄道建設についてこれがまた汚職の根

源になったり、いわゆる土地買収で従来物議をかもしってきたこともあり。したがって、もはや検討の段階ではありません。鉄道建設は、必ずそれが事前に計画線が漏れまじり土地の買収が起る、当然不労所得のようなものが従来も問題になってきたわけであり。もはや検討の段階ではありません。確固たる方針を立て、そして新線建設なりあるいは用地買収なりをスムーズに行なわれまじうに努力をすべきじゃないか、こういうことを私のほうから注文をつけておきます。

時間の関係もありますので、最後に二つまとめてお伺いをしたいわけですが、その一つは、やはり土地問題懇談会の提言に、大臣、これ、いわゆる大都市の人口集中あるいは産業集中抑制のために、大都市の一定地域に工場あるいは事務所を設ける、そういう場合には賦課金を徴したかどうか。それがまた例の地域開発にもつながってくるのではないかと、もう現在のような野放しの状況では、とてもじゃないが土地問題というのは解決しないではないか、こういう提言がなされておりますが、これに対して建設省としては将来どういう考え方を持っていくのかというのの一つ。

それから全然問題が別になりますが、不十分とはいえないが、地価の公示制というものがこれから採用されようとするわけでありまじうけれども、庶民がもう一つ土地に並んで困っております問題は家賃、地代であります。これなんかも、都市なんかについては家賃あるいは地代について公示制度というものが考慮すべきではないかという意見があります。将来の努力目標として、あるいは建設省の方針としてどう考えていくか、大臣の考えを承けておきたいと思うわけでありまじう。その二つを答弁していただきたいこと、あわせてこの公示制度に対しての全体的な私どもの感覚でありますけれども、各方面の御意見を伺ってみたい、いままで何にもなかったんだから、地価抑制にはならぬかもしれぬけれども、これが手がかり

で公示制度というものが地価の抑制のというものに間接的にも効果があらば——効果を期待するというのが一般の評価でありまじう。したがって、基準価格の評価の問題とか、あるいは他の評価との関連の問題とか、ますます手直ししなければならぬ問題がありまじうので、このままでよしとしないで、これを最後にもっとお願いをしたい。

○国務大臣(坪川信三君) 二点にわたるところの御意見をまじえられまじうの御要望あるいは御質疑でございますが、第一の問題につきまじうは、ただいま首都圏等において検討をいたしておりますが、それは賦課金の問題あるいは許可制といまじうが、許可制度を設けるかというような問題、非常に微妙な点もございますので、ただいま検討を加えておるということ、御理解をいたしたいと、こう考えております。第二点の問題につきまじうは、地代あるいは家賃の適正な公示制の適用、これはやはり現時点においてはこれを考えてはおりまじうが、これらの点も十分推移を注視いたしなごら、その実行段階における推移を見まじうは、検討を加えてまいりたい。いまの時点においては考えていない、ということだけ申し上げておきたいと思ひます。

○二宮文造君 ちよつと最後に。これは資料でございますが、先般大蔵省に、国有財産審議会に付議された事業で未処理の問題について資料を御提出いたしたくないということで、快諾されて、いまいただいたわけですが、これは非常に不備なわけ。それで、処理の件数については、けつこうでございますし、また処理未済件数の中に、地方公共団体と民間と分けてございまじう。この内訳を、項目別でけつこうですが、相手先の名前、それから物件の表示、それだけのものと、あわせて地方審議会での提案の写し、これなんかをさらに添えていただきますと、ちよつと私の資料としては不十分なんです、この点ひとつ提出をお願いしたいと思ひますが、いかがでしようか。

○委員長(大和与一君) 安井税制第一課長、よろしいですか。

○税明員(安井誠君) 私、主税局のほうでございまじうして、非常に恐縮でございますが、理財局の担当でございますので、そちらのほうへ伝えて、先生のほうに御連絡をとるようにさせていただきますと思ひます。

○二宮文造君 委員長から、よろしいですかというのですから、私のほうじゃないです。

○委員長(大和与一君) だから、あなたは承知しましたといえはいいのです。

○説明員(安井誠君) 理財局のほうに伝えて御連絡いたします。

○田中一君 他の委員から質問があつたならば、これはそういうふうに答弁していただきたいのですが、この施行規則の要旨を私はちよつとだいたいしておりますので、これだけの事務的な仕事をする鑑定委員会としては、機構は全部どうなつてゐるか、設置法による機構は。

○政府委員(川島博君) この地価公示制度は、全般的に土地鑑定委員会とそれから建設省計画局に置かれます土地公示室が所管をするわけでございますが、土地鑑定委員会は、法律にございまじうに常勤一名を含めて七名の構成になっております。それから地価公示室は定員が十三名でございまじうして、室長はじめ鑑定官四名、その他の職員を配置いたす予定でございます。

○田中一君 この委員会に地価公示室があるわけですね。これは行政上の事務を扱うところは公示室ですね。

○政府委員(川島博君) この土地鑑定委員会は国行政組織法八条に基づいて付属機関でございますので、専任の事務局は独立して持っております。したがって、建設省計画局に置かれます地価公示室が実質上委員会の仕事の手伝いをする、そこが三機関と違つてございまじう。そうなつております。

○田中一君 一体、鑑定官が四名で数千にのぼるという鑑定をチェックする力がありますか。これはむしろこの鑑定官四名は、鑑定士の資格を持

てゐる人だと思ひけれども、これだけの大きな仕事、地域からいつても。これを鑑定士の調査報告を、鑑定を参考としながらきめるのでしようけれども、少なくとも数千件というこれらの地点の評価を正しく求めることができると思ひがあるのですか。

○政府委員(川島博君) 百パーセント自信があると思ひ上げたらうなと思ひますが、昭和三十九年から、今日あるを予期し、建設省では予備的に地価調査をやつてまいりました。この結果、これもやはり鑑定士を二人以上御要請いたしまして現地調査をやつていただいて、その結果を私ども計画局で調整をいたしております。これは私ども宅地部の総力をあげて当たつておりますが、たいへん忙しい思いをしておりますけれども、これらの過去四年間の経験に徴しますと、まあこの地価公示制度が発足いたしましたも、全力をあげてかかれ、十分世間の御信頼にこたえ得るのじやないかという確信は、十分に持つてゐる次第でございます。

○田中一君 ひとつ早急に、いままで三十九年から経験してやつてゐるといふ、各鑑定士の鑑定報告書ですね、これは国会から要求するんだから一向秘密でも何でもなしと思ひの、それを出していただくこと、それを現在の鑑定官がどのように判断をして、現在ある公示的な結論というものを生み出したか、それをひとつ資料——おそらくありますから、それによって説明していただきたいと思ひます。

○委員長(大和与一君) 川島局長、いまの田中委員の資料要求はよろしいですか。

○政府委員(川島博君) 不可能ではございまじうが、これくらいの資料になりますので、複写だけでも相当の日数と費用がかかります。一部は沢田委員の御指摘によりまして、杉並区の資料を委員会に提出してございまじう。できまじうれば、それは一つのサンプルでございまじう。でも、ごかんべん願えたらと思ひております。

○田中一君 昨年の八月十九日に出してゐる調査

の総計は出ています。また五、六件のこまかい表示が出ています。出ていますが、私の言うのは、依頼した不動産鑑定士が計画局のほうに調査報告をした、それをこの四名の鑑定官でどのように判断したかという資料があるはずなんです。三を足して三で割るなんていうことをしたんじゃないと思うのです。だからどういう形でそれを判断しているか、どういう事務的な、あるいは事務的と言っているか、判断をして現在の公示価格を求めたか、その経緯を説明してほしいのだよ。だからこんなにたくさんあるのじゃない、一枚でいいんです。全部じゃない、一件でいいんですから、一件を示していただきたい。

○政府委員(川島博君) 確かに御指摘のように、相当膨大な資料でございますから、限られた職員で完全に決行することはなかなかむずかしいわけでございます。もう少し突っ込んで申し上げますと、従来の地価調査におきましては、事実上日本不動産鑑定協会のお力もかりたわけでございまして、これらの力もかりて処理してまいっておりますことは、事実でございます。

○委員長(大和与一君) 局長ね、一つでいいからきちんとしたものを出してくださいというお尋ねですから、それに対してお答えがないと困りますよ。

○政府委員(川島博君) 整えて、それでは御提出をいたします。

○田中一君 あなたのほうで持とうという構成ですね、公示室の。これで調査をしなければならぬという問題はたくさんあるわけですね。これは当然不動産鑑定士が行なったものに対する同等の正しさを求めるための作業が要るわけなんです。だから率直にいうと、この資料に出ているところの各地点の、まあまだ公示をしておられけれども、公示価格というものはどういう判断でやったか、ことばでとらえず説明していただきたいと思うのです。たとえば地価公示の手続としては、たいへんな膨大な分析をしなければならぬわけですね。いままでどうしてやったかということ、いま

の一つの事例は拝見しますけれども、いまの日本不動産鑑定協会ですか、これにやってもらったのを全部そのまゝのみにして、それを二で割るとか三で割るとかして、平均を出してきめているものなのかどうかです。

○政府委員(川島博君) 話が相当専門、具体的にまいりますので、政策課長にお答えさせていただきます。

○説明員(大河内正久君) 不動産鑑定評価基準の手順でございすけれども、まず第一に、対象の正確な確認、認識を行ないますが、これは特に依頼がありました場合には、依頼の目的、依頼の対象の確定等のために行なわれる作業でございす。そういう対象が明確になりますと、この対象の確定のために必要な資料の収集に入るわけでございす。このための資料は鑑定評価の三方式に必要な、たとえば市場の資料その他一般的な地価の趨勢に関する資料、あるいは地域要因のために必要な、たとえば土地利用上の譲渡地域等に関する資料等いろいろの資料がございす。大きく分けまして一般要因を調査するに必要な資料及び個別要因を調査するに必要な資料を収集する、これを整理いたしまして、さらにこの資料に基づきまして、当該不動産の価格に採用いたします諸要因、これは鑑定評価基準の中に価格に採用する諸要因としていろいろの事項があげられておりますが、二十数項目にわたる要因が例示的にあげてありますが、そういうものの要因につきまして、これを整理いたしまして、さらにこの価格原則を具体的にその対象物件につきまして十分な把握をいたしまして、第四の手順といたしまして、さらにこれらの資料をもとにいたしまして、鑑定の三原則を使う。この三原則はこの前から御説明がございすように、市場資料比較法、復成原価法、収益還元法でございす。それを駆使いたしまして、さらにその三原則を駆使いたします過程におきまして、フィードバックといいますが、すでに収集しております資料の欠除等が判明いたしますと、これをさらに補充するというよう

な作業を繰り返しながら、具体的に分析に入るわけでございす。それでそういう分析が済みますと、その対象に及ぼします諸要因の価値、いわゆる水準等が明確になってきますので、それを総合的に比較検討しまして、さらに資料その他の客観的な材料では補充し切れない部分を、高度の精神的発動と申しますか、経験と学識によりまして補充いたしまして、最終的判断に達するわけでございす。以上簡単でございすが、手順を御説明申し上げます。

○田中一君 いまことばで説明されたことだけを実行するの、一日に何件くらい処理ができませんか。

○説明員(大河内正久君) 現地調査まで含めまして、最小限三日間以上の日数を要します。

○田中一君 四人の鑑定官が一年かかって幾らでございすか、三日となると。

○説明員(大河内正久君) 四人の鑑定官の作業は一〇〇%鑑定士がやりました仕事をオーバーラップするわけにございせん。鑑定士を一点点につままして三名程度動員いたしまして、その結果に基づきまして調整作業でありますので、千地点程度のものは三カ月くらいの期間で十分調整作業は行なわれるものと考えております。

○田中一君 私が非常に疑問に思ったのは登記簿です。不動産登記法では土地家屋調査士が調査をして、その書類がそのまま公文書になる。公文書になって、家屋台帳なり土地台帳なり、そのまゝ写されていくという法律改正がなされて、現在行なわれておるわけなんです。これで非常に国民の財産というものは危険になるのじゃないかという心配を持った。なぜならば、本来ならば登記所の公務員が出張して、隣地との関係がどうなっているか——一番問題が起きるのは隣地の問題です。それから、土地があまり動かない。おそろく一ぺんも売買がなかったという土地になると、これはもうみんなおなじみがあるのです。そのおなじみが行くえ不明になるのが往々あるのです。そうすると隣に知られてしまふ、土地台帳と違うんだから。そういうような危険をだれかがしなければならぬじゃないか。本来ならば、登記所の役人が出張して、隣地の関係は立ち会って測量すべきものだけれども、それがされてないのです。このいまの調査にしろ、不動産鑑定士が行なったところの鑑定調査という報告書がはたして万全のものかどうかからぬです。これに示されている、資料の収集から始まって、たいへんな項目の、作文だけは完璧になっておるけれども、はたしてこれだけのものを——事務的にも行なつて結論を出したものだということでしょうが、しかし、これはやはり国が行なう事業なんだから、国が当然疑問があれば——あるいはおそろく疑問ばかりだと思ふ。相手の不動産鑑定士を信用するかしらなかだけの問題だと思ふ。こういう場合、一体どこでチェックして間違いないようにするかということになると、いまのような機構じゃ、とてもじゃない、できるものじゃないです。だから、いままで三十九年か今日まで調査しているものがどういう形で行なわれてきているかということが知りたいですね。もしもはつきりと不動産鑑定士というのに対して一切を委任するということならば、これはこれで一つの行き方になるわけですよ、責任は向こうにあるのですから。そのかわり強い罰則なり、あるいは罰則もない、あるいは報いるところがなくちゃならぬ。ただ、不動産鑑定士が出す資料は参考にするにすぎない、こう法律になつていまして、参考だ。そうすると、自主的にきめるのは鑑定委員会なんです。その下請作業をする公示室なら公示室の要員なんというものが、その程度の要員じゃ完璧を期すことはできないわけなんです。そうしてこれが公示された後に土地収用という、あなた方にすれば伝家の宝刀ということをやっているわけですよ。土地収用という、この行為にまで及んでいくのです。そうしてそれではその地点の所有者は何ら発言権も何にもない。ここに根本的な不安感があるわけですね。むろん民間の一般取引にはいいてこれを使う必要も何にもない。ただ公共事業の

場合にはこれを基準にしてやれということをやっているのです。これは土地収用という問題に、その法律の一番の重要な点が土地収用、公共用地の取得というところに眼目が置かれているということになると、危険きわまりないものなんです。たとえばここにあるように、まるで聞き込み調査のようなことをしなければならぬわけだな。現在、その取引の実例とか、賃貸借の事例とか、そうしたた

ものを全部資料の収集という項目では集めなければならぬ。登記簿本から図面、あらゆる必要なもの、まあまず土地があるのだという、二百三十坪の土地があるということだけを調べる資料収集だけでもたいへんな仕事なんです。それが正しいか正しくないかということとはわからない、チェックすることができないという力では、これ

は信頼することができないのですよ。そこで、その点をもう少しはつきりすればいいんです。不動産登記法では、これは土地家屋調査士が調製した

図面、作業図、建物の確認図ですね、これはそのまま土地台帳、家屋台帳に登録される一種の公文書なんです。そのかわり強い罰則と法律的な制約

を受けています。これでは参考にする資料だけを
手に入れて、簡単に建設大臣は推薦し、国会の承
認を得た委員にはたしてどういう人が選ばれる

か、これは国会でもって不適格なものは国会が承認しなければできないのでありますけれども、非常に不安感があるわけですね。だからいままで調査しているのは、どういふ資料に基づいて、どれ

がどこでどういう会議の上、事務的な手続の上それを決定したかというのを、ひとつ事例でもつて出してほしいのです。どうしても出してほしい

のです。いいかげんなことでは困るのです。
それから委員長、ここに出席されている自治省
と大蔵省の人に、ちよつとせんだつての資料の問

題について伺っておきたいのですが、いま調査室長から聞くと、これは文書では出せないということと言っているのですが、どういうわけですか。

○説明員(好川栄一君) 先般来、あるいは本日もすでに申し上げたと思いますが、公示制度による

公示価格については、現状では相続税、あるいは贈与税の評価といたしまして、直ちにその基準により得ない、よることの条件がととのっていないということをお願いしました。何回もすでにこの委員会でも申し上げておりました、御了解いただけていると思いますので、文書によることは差し控えたというように考えておるわけでございます。

○田中一君 私が資料を要求したのですが、どこでどういう答弁をしたか知らぬけれども、少なくともせんだって、前の前の委員会でしたか、答弁しているそのまゝのことを大蔵大臣の名において文書を出すのは当然のことなんです。あなた政府委員になっているわけですか。

○説明員(好川栄一君) 先日は国税庁の元木審理

課長が答弁いたしました。所管は私は資産税課でございますので、私本日出席いたしております。

○田中一君　ぜひ出していただきたいんです。出すことにおいて何の困ることはないでしょう。いままでどおりの課税の方法で評価をするんだ、こ

ういうことなんです。それを出してくればいいんです。議事録では載ってゐんです。委員長、これは委員長からもぜひ請求していただきたい。

それから自治省のほうへ自治省のほうへ出してく
れましたか。

○説明員(高橋睦男君) 自治省といたしまして
も、先ほど国院の方からお話がありましたように、

うに、すでに何べんも御答弁申し上げておりますことでもありますので、文書で提出することにつきましては、ごかんべんをお願いしたい、こういうふうに、

○田中一君 それでは、大蔵大臣と自治大臣が来て、ここではつきりと答弁していただきたいんです。

す。それを要求します。文書で出せないならば、その本人が来て、ここでいまの部分の答弁でいいですよ、その答弁をしていただきたい。

○委員長(大和与一君) どうですか、先ほど田中委員の言っていることは、いままであなた方が委

員会で答弁をしたそのまゝを文書に書くということだから、別に違うことを言つてくれとかということじゃないですからね。それでもいけないといううなら、あなた方は帰られて、相談をして返事をするという答へでした、この前のときには。その後返事がいけないというのはちよつと理由がはっきりしないんですが、言つたそのまゝのことを言ふんだから、それじゃなければ大臣が出て同じこ

とおっしゃるということでもししないと解決しないわけですね。その点は課長としては、これ以上の返事ができぬわけですか。

○説明員(好川栄一君) 現時点では、先ほど申し上げたようなことでございまして、十分御了解いただけていると思いますが、文書としてするかどうかという点につきましては、申し上げたとおり

でございますが、もう一度相談をしてやらしていただくと思います。

○委員長(大和与一君) それじゃ、この委員会が

一時ごろに終わるかもしれませんが、それまでにもう一度相談してください、本省と。そういうふうにして返事してください、いいですね。

●田中一君 いま退席していいですか、私は質問しませんから、帰って相談してもらってください。

○委員長(大和与一君) 速記をつけて。

に西ドイツの施行したところの地価公示法とは異なっているわけなんです。なるほど形式、手続

等は似通っておりませけれども、精神としては全然違っているわけですね。西ドイツじゃ町村にやられている。国がやっているわけじゃないんで

すよ。自主的にやらしているんですね。ただ今度のこの公示法の目的というものが効果、効力というものをうたっておるけれども、なぜ国がやらな

きやならぬのか、国が。そうして市町村の協力は
何もないわけです。もし国がやるならば、いわゆ

る建設大臣の行政権内の一委員会できめるべきものではないと思うのです。内閣でもって、内閣で国の土地利用という見地から、地価の高騰を抑制するとかなんとかという飾り文句はあるけれども、全体の都市政策の面からするならば、そのような立場からの地価公示法ということならいいが、なぜ建設大臣の行政権内にそれを置かなければならないかということになると、非常に疑問を

持つのです。国土の問題は大きな問題です。政治的に一番大きな問題、残された一番大きな問題です、これは。これはひとつ建設大臣から伺いたいのですが、いままでにこの法律の提出をするというまでにはいろいろ閣内でも話があったと思うのです。ただ、いまのように、これだけの仕事をす

をするというだけじゃ済まない問題です。そうして他の行政官庁ことで特にこれをしているわけなんです。この点建設省はもう上手で、常に

既成事実を積み上げちや、何というか、行政権の独占をしようということが、いままでたくさんあるわけです。せんだつても言っていたように、技

術院が持っているところの技術士なんという資格、これなんか建築士ではないのですが、建築士というのは同じ技術でありながら建設大臣が握つ

ているということは、同じ閣内でも抵抗があったと思う、これは外局に持つべきだ、内閣の所管として。どういう経緯があったか、これは大臣から

○國務大臣(坪川信三君) 田中委員がいろいろの

が国として制定をお願いしようとする問題点について御質疑でございます。貴重な御意見として

拝聴いたしておりますが、西ドイツにおいては公示価格を決定する場合には、私から申し上げるまでもなく田中委員御了承のとおりで、自由市ま

たは郡の区域ごとに置かれております鑑定委員
会——州の機関のようでありますが、その点がわ

が国の場合と異なっている。公示価格は一般の土地取引における価格の指標となる。また公共用地の取得価格の算定の基準となる。高度の客観性が要求されているものであるから、その決定にあたりましては統一の観点からこれを行なう必要があり、また、国の機関である土地鑑定委員会が地価公示を行なう制度を採用したような次第でございまして、これからの方向あるいはこれから問題点として、いま御指摘になりました点は、よく今後の運用あるいは今後の効果等を十分検討いたしまして、いま御指摘になりましたような御意見の問題点も十分配慮いたしまして考えてまいりたいと、こう申し上げて、現時点においていま直ちに私が御指摘になりました点に対する問題の私の方針をはっきりと申し上げ得ないことを、ひとつ御了解いただきたいと思います、しかし非常な貴重な御高見として、これ今後の運用上の点において考慮をいたし、それを踏まえまして今後の方向、方針をきめてまいりたい、こう考えております。

○田中一君 この公示価格がきまった場合には、その当該所有者に対してこれを通知しますか。
○政府委員(川島博君) 通知はいたしません。
○田中一君 官報に掲載したことによって見てくれというわけですね。
○政府委員(川島博君) 官報に公示いたしますとともに、市町村に通知をいたしまして、市町村で一般の閲覧に供することになっておりますので。
○田中一君 それね、官報なんたって一般国民には直接触れられないものなんですよ。それから公示したところが、これだけは市町村に義務づけて行っているけれども、これだつて一々役場の掲示板に行つて見なければならぬという性質のものでもないです。どうして本人に通知しないの。立ち入り検査もするんですよ、それから聞き込み検査もしなければならぬ、もう実に当該土地の所有者は、何のためか知らないで非常に不安を持つんです。せんだつても篠塚先生が言っていたけれども、非常な不安を持つ、これだけの調査をしな

ればならぬとなると、これらの点を当該所有者に理解させるような手段を全然講じておらないんです、その点はどうなんですか。
○政府委員(川島博君) この地価公示制度は、地価の安定のために行なわれるものであります、なるほどこの法律では、立ち入りを正当な理由がなく拒むときには強制立ち入り権が認められておりますが、しかしながら、およそその土地に立ち入つて調査をする以上は、その職員なりあるいは鑑定士なりが十分に事情説明をして入るのが当然でございまして、したがって、私どもは現地に立ち入る場合には、こういう理由で調査をさせていたいただきたいということを丁寧に説明をして入つていただくように指導してまいるつもりでございまして。

それから、この公示されます地価は、別にこの所有者が土地を売ろうとする場合にこの価格で凍結をしたり、あるいは公定価格をきめるということがあるとすれば、所有者の利害に重大な関係がございまして、当然通知する必要があるかと思ひますが、この制度は一般的に取引の目安として天下に公表するということをやつてまいりたいと思ひますので、しかもこの価格で取引することを法律が強制しているわけではございせん、必ずしも標準地の地主の方々に一々通知する必要はないというふうなことを、本人には通知しないといふことにはいたしておるわけでありまして、官報に出るからそれで承知してくれということではないわけですね。

○政府委員(川島博君) 法律ではそうなっておりますが、これは他の官庁とると一般のことを問はず、十分に周知徹底をはかる必要があると思ひますので、新聞、ラジオ、テレビ等の報道機関を通じて、十分国民各層に浸透するように、PRにつとめたいと考えております。
○田中一君 非常にあなたの方が簡単に考えているけれども、現在でも不動産鑑定士がこれやつてい

るのかどうかわかりませんけれども、たとえばこの資料の中にも、「標準地の位置、地積、環境等の当該標準地の客観的価値に作用する諸要因に照応する資料」、「現実の取引事例、貸借事例、宅地造成事例等に関する資料」、「標準地に係る登記簿謄本、図面等当該標準地の調査及び確認に必要な資料」、それから、「前項第二号に掲げる資料は、標準地の近隣地域(自然的及び社会的条件からみて当該土地と類似の利用価値を有すると認められる地域で当該土地を包含し、かつ、これと連続する地域をいう)及びこれの類似地域(近隣地域に類似する地域で当該土地と代替関係が成立する圈内にあるものをいう)において収集しなければならぬものとする。」「事例資料の収集にあたっては、次の各号に留意するものとする。一、当該事例が特殊なものでなく、正常な価格を求める鑑定評価に与つて適格性を有するものであること。二、事例資料に係る土地の客観的価値に作用する諸要因が標準地のそれと類似し、相互の比較が可能であることかたいへん広範な資料の収集をしなければならぬ。これは全部主観的なもので、客観的に見ると主観的なものなんです。不動産鑑定士の調べるのはね。これからまだ個別分析とか一件の評価鑑定をするためにはたいへんな仕事をしなければならぬのですね。ほんとにこれはやつておるのですか、これだけのことを。もう一ぺん聞いておきますがね。それで、これらを資料としてなぜ委員会に出さなにかをお伺いしたい。

○政府委員(川島博君) 確かに鑑定士の作業はいろいろ複雑な要素を持った作業でございまして、しかし、ちよいとどお医者さんが病人を診察する場合に、いろいろな器具を使つたり、知識を使つたりして診察しますが、おなか痛いの頭のほうの器具は要らないわけではございまして、すべての道具はすべての地点ですべて要するというわけでもございせん。とにかく真実を発見するためにはさういったいろいろの手段、武器を使つて漏れのないように調査していただきたいという趣旨で、鑑定評価基準はできているわけではございまして、し

たがいまして、過去に相当収集したデータも職業専門家としての鑑定士は持つております。また具体の例で当たつて、ここでは何を使うべきであるかといふことは、長年の知識経験でわかるわけではございまして、その辺は熟達した鑑定士であれば、そう困難なく短時間に実態を承知するといふことは十分可能なものであるといふぐあいに考えます。

○田中一君 それじゃあとで資料でもつてもう一ぺん質問しますが、これは、この資料はどうして各委員に配付しないのですか。
○政府委員(川島博君) その資料はたしか個人でお求めになつたもので、委員会として要求したものでございせん。
○田中一君 委員長、これは委員会請求でもつてひとつ出してもらわなければならぬですね。
○委員長(大和与一君) 地価公示法施行規則案要旨と施行令の二つ、これは資料として出すことができますか。

○政府委員(川島博君) ちょっと印刷いたしますので時間がかりますが、なるべくすみやかに提出いたします。
○沢田政治君 また今回も謙譲の美德を発揮して一番最後の質問になるわけでありまして、なるべく重複しないようにやりたいと思つております。それ、過般参考人から公示法案に対するそれぞれの参考人の意見を聴取したわけですが、異口同音に積極的に賛成といふことがなかったわけですね。まあ、ないよりはいいだろうと、ある参考人は、二、三%ぐらいの抑制効果があるいはあるかもわからぬ、こういうことであつたと思ひます。非常に長い審議を通じて、そういう疑問を私どもも非常に感ぜざるを得ないわけですね。しかしながら、計画局長は客観的科学的といふことを盛んに評価の基準といひますか評価の基礎に置いておられるようですね、さらにはまた神のみが納得できないかもわからぬけれども、人間が考える限りにおいては客観的科学的なものが出てくるのだというふうな自画自讃をしておつたのです

が、それがいい悪いは別として、一般の取引に際しては抑制力にはならぬことは、これははっきりしているわけです。そこで、公共用地の取得の場合にも、やはり、はたしてこの法律が成立したあとに抑制効果が出てくるかどうかというところは、一にかかって行政態度にかかっているような気がしてなりません。そこで、たとえば公共用地の取得の場合にはこれを標準とするということが出ていますね、算定の標準にする。したがって、この場合、この標準という法律用語をどういうふうに読み取るか、この点は非常に大きい問題になると思うわけです。私、漢和辞典を見てきたわけじゃありませんが、この場合の標準というのを法律を起草した計画局がどうとりますか。たとえば標準といつても最高標準もあるし最低標準もありますね、常識的には、どういうようにこれをとるか。特に公共用地取得の場合、収用の場合の標準、これをどういうふうにとるかということです。まあ指標とか標準とか、まん中であれば標準、見当とか見合い、度合い、いろいろなそういうことばがあるわけですが、この場合の標準というものを厳格な意味においてどうとるか、これがはたして各省庁が、この法律を地価抑制のための一つの歯どめとして実効があるかどうかという重要なポイントになると思うのです。そういうことだから、この標準というものをどういうふうに理解し読み取るか、この点をお聞きしたいと思うのです。

○政府委員(川島博君) ここで標準というのは、普通使います基礎の基ではなくて規則の規という字を使っております。こういう標準という字は比較的珍しい例だろうと思います。なぜこういう字を使ったかと申しますと、この規というのとは日本語の本来の意味はぶん回しという意味でございます。準というのは水ばかりのことでございます。したがって、この公示価格をぶん回しや水ばかりのようにお使いなさい、こういう意味合いになるわけでございます。それだけではわかりませんでしようから、補足をして申し上げますと、たとえば来年の一月一日に、公示価格は最初調べま

すけれども、ですから来年度の一月一日にちょうど標準地に当たった地点を公共地として買収するといいたします。その場合には、まさに公示価格すばりが適正な価格になるわけでございます。ところが、実際に行ないます公共用地の取得は、かりに標準地が当たった場合でもおそらく一月一日という時点ではない時点で買収が行なわれるであります。また現実問題としては、たまたま当たった標準地が公共用地に取得された場合は少なく、むしろそこからある程度距離の離れた地点が取得されることになると思います。その場合には当該——たとえば一月一日における標準地点の公示価格がまさに一物一価の法則による適正な標準価格であるといいたしても、これより近隣の近隣の他の地点の他の時点における価格を評価いたします場合には、まさに公示価格から引いてくるという作用が伴うわけでございます。その引いてくる作用が伴うわけでございます。ばかりを使つて引いてくる作用が伴うわけでございます。しと水ばかりのみかと申しますと、これはまさに法律の四条に言う不動産の土地の鑑定評価基準でございます。こういった不動産の鑑定評価基準という何人が用いてもその結果は同一の結果が出るという、これこそがいわゆる科学的、客観的な尺度でございますが、そういった尺度、何人が使っても間違いのない尺度、しかしこれは高度の精神作用を伴うのでございますから、一銭一厘の差もないというこれはあり得ないということはしばしば申し上げたわけでございますけれども、そういった正確なぶん回し、水ばかりを使つて価格を標準しなさい。その結果がまさにこの公示価格に準拠した正常な価格という、そういった価格で公共用地は取得しなさい。これはこの九条あるいは十条によつて法的に義務づけられておりますので、この価格で買収することが、まさに適正な価格、憲法で言う正当な補償を行なうということに合致するわけでございますから、これは各省が当然に守らなければいかぬことになる、こういう趣旨でございます。

○沢田政治君 どうも局長あなた答弁が長過ぎますよ。ここは国語審議会ではないのですから、文字の解釈とか読み方じゃなくて、行政に対する態度、たとえば標準とは一般基準であつて、必ずしもこれにしないといけない、工事の進捗状況なんかによつて早くしたいならば、一応これは見当であつて、また実際に買収する場合はこれをちよつとゆめてみるだろうけれども、必ずしもこれにとらわれなくてもいいという軽いものであつては、なぜ一体こういう法律をつくるかという疑問が出てくるわけですね。そういうことからやはり土地の地価の抑制、特に公共用地の取得についてはやはり相当権威あるものにすべきだ、それが行政態度にかかってくるから、私はあえてこれを言つておるわけですね。そういうことだから大臣にお伺いするわけですが、一応これを標準にする、これはいままでの例を見ましても、たとえば土地収用委員会によつて収用してどんな作業を進めた例は少ないと思うのです。やはり待ちくたびて適当にやったり買つておるわけですね。そういうことだから地価を先行的に政府が上げていくというような批判も出てくるわけです。だから、今度やはり地価公示法が出た場合には、何といつてもこれに権威を持たせること、そのためには各省庁が完全に見解を統一してやるといふ強い行政態度が必要じゃないかと思うのです。そういうことだから、ただこの法律ができたから各省庁が守つてくれるだろうとか、あるいはまたこの前に局長がそれに対する歯どめには各省庁にそれぞれの鑑査機構もあるし、あるいはまた検査院もあるからおそれるような予測もしておいたわけですが、それでも私は各省庁の早く事業をやりたいと、こういう意欲からどこかの役所でこれが破れたならば、解釈、標準というものが破れたならば、それが例になつてこの法律というものは公共用地取得の際にも非常に権威が失墜するわけですね。そういうことだから国民に対するPRも必要だけれども、第一に法律を守らなくちゃならぬ役所が、やはり

この解釈なり態度なりというものを一様にしたいと思ふのです。そういうことだからこまで効果があるのかどうか私わかりませんが、一応建設大臣はこの法律の担当者であり、所管者であるから閣議でもこの解釈とか運用についてやはり意見を吐露して、閣議申し合わせというふうな権威あるものに——閣議申し合わせがどこまで権威あるかわかりませんが、かすかな権威をそこ求めて、やはり明確に各省庁ともこれを何というか権威あらしめるものにする、こういう努力をする御意思があるかどうか、その点お聞きしたいと思います。

○国務大臣(坪川信三君) 沢田委員のまことにごもっともな建設的な御意見、御質問、全く私も同感でございます。したがって何と申しましても公共用地の取得はもろんでございまして、一般国民の評価に対するところの指標点におきましても、やはりそこに信頼性、真実性、信憑性を持つてこそ、初めて安心して信頼して価格に対する取引も行ない得るということに相なりますので、これらにつきましてもやはり政府が統一的な、各省庁が見解をともにいたしながら行政指導をいたすことは当然でございます。したがって、私は国務大臣という立場から、また建設大臣という立場から閣内にありますところの地価対策関係協議会においても、そうした方針と信念でリードしたいと思います。そうした方針と信念でリードと考へておる次第で全く同感でございます。

○沢田政治君 先ほど田中委員からもその他の委員からも審議の過程で数々の資料要求が出されておるわけですが、非常に遺憾なんです。やはりそういう資料は明確に出して、そして何というか審議をするというのが正常だと思ふのです。そういう意味では非常に遺憾です。特に地価の抑制というものをねらつておる法律である以上は、なぜ土地の調査、土地の実態把握、これがなくして口で幾ら地価の抑制を唱えても、実態把握ができない。また実態調査がなくて地価の抑制というものはあり得ないのです。これはナンセンスなんです。

○沢田政治君 集計しておるようですが、恥づかしくないですか。地価を抑制するための法律

んが、新聞で見る限りにおいては、いよいよ七月一日から今度は発効する、それを前にして各自自治体の首長に対してべくのところも、私のところも市街化区域に入れてくれというような運動が起こつておるといふことを、新聞等で若干見ておるわけです。そういう動きが事実あるということも知っておるわけです。そういう点に対してどういう態度をとるかということですね。私は拙速的によからうよかろうということで、そういうラインを引かれちゃ困ると思うのですよ。都市計画法そのものの存在にも大きく影響すると思うのです。

れといふところも、これは数としてはあんまり多くはきておりませんけれどもあるわけでございます。私もといひましては、やはり今後十年間に必要となる市街化面積というものをある程度客観的なものさしをもちまして面積は考える。さらにそれを落としします場合に、農業との調整を十分はかりながら市街化区域の設定をするという作業の基準というようなものを持っておりまして、それによりまして県を指導しておるわけでございますけれども、県はまたそれをもちまして市町村と話をしているわけでございますが、いよいよ今

が私どもにもあると思うんです。そういうことだから、一連の政治的な動きが出てきておりますから、そういうようなある特定の者に利益を得さしめる、特定の者の利益を侵害しようという立場ではなく、地価のあるべき姿、あるいは都市のあるべき姿、こういうような基準から、特に最初のテストケースとなる場所においては十分配慮していただきたい、このように考えるわけです。

それで、これ大臣にお聞きしたいわけですが、まあ地価公示法案が地価抑制の万能薬じゃないということとは皆さんも認めておるようであるし、第三

者である参考人も認めておるわけです。私もこれ万能薬だと思つていません。しかし、何といつても皆さんがおっしゃる通りに需給のアンバランスというのが、非常に最大の何と云うか地価形成の大きな要因になつておることは、これは否定できないわけですね。そういうことで、それに關連するわけですが、しからばこの需給關係のアンバランスといふことは一言では言えるけれども、その内容といふのは千差万別だと思ふですね。内容に立ち入つて見るならば、いろいろな複雑な様相があると思ふんです。たとえば不動産業者ですね、利潤のために買い込むとか、あるいはまた金融業者が銀行とか保険会社、こういうところも買い込む。あるいはまた法人、企業ですね、こういうところも将来を何とか予期して、使うかも知れぬと、使わぬかも知れぬが一応押えておけやと、こういうことで、銀行から金を借りて押えておく、こういうところの金融業者あるいは不動産業者、大法人、こういうものの土地の何と云うか入手を制限をしなけりやならぬと思ふのですね。そういうことに對してどういふ考えをもつてどういふ措置をとらうとおるのかですね。その点についてはこの委員会でも一言も出ておらぬわけですね。それがなければ、何と云うか需給のアンバランスといふことに責任を転嫁されたんじや困るのですね。需給のやばりアンバランスといふものの内容を明らかにして、そのものについてどういふ態度をとるかといふきめこまかい態度がなければ地価の抑制にならぬと思ふのですね、その点はいかがですか。

○国務大臣(坪川信三君) 沢田委員が現在の都市におけると、国土におけるとの、需要供給關係からくる土地問題の高騰、地価の高騰、あるいは土地に對するところの非常に問題点の数多く出てまいつておることについての御配慮も、それらに對するところの税制上における配慮といふようなことについての御意見、また御質問でございます。ごもつともな御意見でございます。すなわち、私といひましては、地価公示制度に

よつて、すべてが、即効薬あるいは万能薬として期待はいたしておりませんけれども、しかし、私は大きなこれによつての安定あるいは不正な取引抑制等については、非常に強くまた大きな期待もいたしておるような次第でございますが、最後にお述べになりましたこれらに對する税制上の問題については大蔵当局等も事務段階において、また私の段階においてそれぞれ協議なりあるいはこれらに對する改正点あるいは要望等も、提言等も行なわれていることも事実でございます。これらの点をやはり十分考慮いたしながら、ひとつそれぞれの適応をした措置を講じてまいりたいと、こういうふうな気持ちでさらに關係財務当局などとも話し合ひを進めまして、税法上どうあるべきか、どう改正すべきかという点について、さらに協議を重ねてまいりたいと覚悟でございます。

○沢田政治君 まあこのよう不動産とか金融業者、大法人に對する、たとえばこの不当にもうけて、税金でそれを吸い上げるといふ方法も、一つの補完的な役割りを果たすだろうと思ふのですね。それだけでもまだ大法人あるいは金融業者、不動産業者の買いあさりといふものはとどまらぬと思ふのですね。そういうことからほんとうの正常な需給を何とかして少しでも緩和させるといふことになる、やはり何と云うか、買入れ制限か利用制限かですね、そういうものを新たな立法のもとにやらなくちゃならぬと思ふのですね。たとえば、まあ土地私有のやばり概念を変えなくちゃいかぬと思ふのですね。そこまで踏み込まなければ、税制もつけよう、私は、補完的な意味ではね、相当な作用をもたらすと思ふのだけれども、それだけじゃとどまらぬと思ふのですね。そういうことからやばり立法的に、めちゃくちゃに買いあさるということを制限する。たとえば個人が家をつくる場合でも、必要以上に豪壮な邸宅をつくるということは、それだけほしい人に行き渡らなくなるから、そういうものを制限するとか、そういう別の意味の立法といふもの、やはり地価対策として必要じゃないかと思ふのですね。ま

あそこで立ち入つた議論を私するつもりはありませんが、そういうこともやばり考慮すべきじゃないかと思ふのです。

それともう一つですね、これは私の質問というより提案というふうなことになるわけですが、まあいかにやうにおとりになつてもこれはけつこうなわけですが、たとえばですね、いま東京で土地をほしい、住宅をほしいといふのが、何と云うか、五十万世帯おるといわれておるわけですが、その外へ郊外へ何と云うか買ひあさりが出ておるわけですね。まことに気の毒だと思ふのですね。そういう場合に、ときどきテレビをにぎわすような悪徳不動産業者とか何とかによつて退職金を全部吸ひ取られたといふような事件を起こしておるわけですね。まあ相当、中程度以上でもこの誇大広告を盛んにしておるわけですね。駅から五分といふことで行つたらば、駅から五分は案内所であつて、土地ははるかかなたにあるといふことがたくさん出ているわけですね。そういうことだから地価公示法もつけよう、ある程度の効果はあるかも知れませんが、ないかも知れません。あるほうに期待したいと思ふのです。私は、ほんとうに政府なら政府が思いやりがあるならば、地価公示法もつけようだけれども、この際幾多の、何百万といふ土地ほしさに被害にかかつておる者を守るために、国がですね、土地のあつせん所とかそういうものを国の手によつてやる必要なんじやないかと思ふのですね。住宅困難者が東京五十万世帯ですね。ほしい人はもつとたくさんあるかも知れませんが、そういう人のために国が一つの行政機關としてそういうものをあつせんしてやる、こういう一つの思いやりも必要じゃないかと思ふのですね、その必要はありますか。必要あるとすればなぜやらぬかといふことですね。それは不動産会社とか、そういうものの利益を制限することになつて困る、競合することになつて困るという理由でもあるのでしょうか。私はそこまで

は必要じゃないと思ふのだけれども、どうですか。

○国務大臣(坪川信三君) 非常に適切な御意であると思ひます。住宅金融公庫が、いまおっしゃつたような目標のもとにおいて、テストではございせんけれども、そうした事業をやつておることには、沢田委員も御高承のとおりでございます。したがひまして、私といひましては、これらの点を考えながら、いわゆる国民に、大衆に住宅その他安定した地価の提供をどういたすべきであるか、確保すべきであるかといふことになりまして、やはり国、公有地の活用あるいは未利用地の高度な有効利用の促進をはかるというふうな、そうした総合的な土地対策をやるのが、いま問題点とされました点を解消する一つの大きい方法である、こういう気持ちを持つておりますので、その方向に政府といたしましてはさらに意欲的に配慮いたしてまいりたいと、こう考えており、御意見は御意見として非常に大事な問題点を持つ御意見であると私はお聞きいたしましたわけでございします。

○沢田政治君 こうあるべきだといふ意見をいま新しく出してゐるわけじゃない。前から言われていることですね。要は、それを踏み切つてやるかどうかといふことにほゞはかかつてゐると思ふのですね。私の言つてゐるのは新しい意見じゃないです。そういうことだから、坪川建設大臣が任期中に思い切つてやつてもらいたいと思ふのですね。坪川大臣は非常に建設大臣になるための名士のようですね。名前も坪と川だからさういふわけですね。名は体をあらわすといふことだから……、やばり私も野党が言つてゐることじゃなく、前から考えられてゐることだと思ふのですね。要は、広範な国民大衆の利益に立つてやるかどうかといふことにかかつてゐると思ふのですね、これはぜひとも実行してもらいたいと思ふのですね。

それと同時に、土地の行政なり立法なり、総合対策がない。地価公示法案があつたり、都市計画でも農業地域振興法案ですか、また市街化の都

市計画とかあるいは公共に関する問題とか非常にばらばらである。こういうものが、やはり地価、土地政策を論ずる場合には一貫した立法、行政の一元化といえますか秩序化といえますか、そういうものを集約しなければ、部分的に部分だけいって見ても、なかなかこれは補完的役割りは果たすとしても万能薬にはならぬし、やはり一元化する必要があると思うので、その場合、大体、総合対策というのは、項目的にどういうものかというものを総合的に有機的に作用させなくちゃならぬと考えていますか。大体考えられる点は、総合対策というものの中身はどういうものかということですね。

○国務大臣(坪川信三君) 先ほど二宮委員並びに田中委員からも御指摘になりました重要な今後の国土、土地対策といまして行政上の各省庁間の連絡統一をどういたすべきかと、それに、背景に立つ立法的な措置をどうすべきか、あるいはまたそれに伴うところの財政措置をどうすべきかという、非常に重要な問題であると私は考え、またお気持ちも十分私はそんなく申し上げたい、こう考えておりますので、まずもって、私は、内閣にございましてところの地価対策閣僚協議会というものの主導性を私がとりながらそれを活用いたして、そしていまの御指摘にございまして点等を統合、連絡、調整をはかって推進してまいりたい。問題としては非常に十分検討を加えるべき問題の貴重な御意見として私は今後ともそういう点を配慮いたしながら協議、検討を加えたい、こう思っております。

○沢田政治君 これはどなたが言ってもそういうことになると思うのです、ことばとしては、態度としては、つまり土地所有に対する概念、やはり土地というものは財産である、財産保全である、あるいはまた利権の対象、投機の対象である。こういう概念を、そうじゃないように明確化することが、これが一つですね。それといま言われましたように、私も申し上げておりますように、立法行政の体系化ですね、それと土地利用計画の確立

ですね、これはやっぱり利用制限を含めた明確化をしなくちゃならぬと思うし、土地税制の問題、補完的な役割りを、それを活用をする、あるいは不動産取引の正常化ですね、これはたいへんなものです。まあ春日委員もめじろ台ですか、例をあげて言ったように、五、六カ月で六〇%くらい高くなっている、こんなめちゃくちゃな不当暴利はないですよ。不当利得ですよ、これは。こういうものをどうするかという問題。さらにはやはり国が土地を先行取得していく、こういう態度で必要だと思ふのです。これは釈迦に説法で、ただやるかやらぬかということだから、やはりこのうちの全部とはいえないにしてもできるものからどんなやつていく、こういう行政の基本的な態度はぜひとも私は必要じゃないかと思うのです。

それとも一つ、こまかい話になるわけですが、測量とか評価のために鑑定士が入っていく、その場合、正当な理由がなければこれを拒否することができない、こういう一項がありますね。何れも地価公示法案だけではなく、河川の場合あるいは土地収用法の場合、正当な理由というものが出ておるわけですが、そういう法律用語が出ておるわけですが、この場合の「正当な理由」とは何か、これは非常に大きな問題になると思うのです。法律学者等に言わせると、この正当な理由がなければ拒否できないという、この法律の場合は相当いろいろな法律的問題も出てくる可能性あるんじゃないかというように指摘しておる学者もありません。たとえば河川とか道路とか、そういうものはあくまでも国民の公共のために河川があるし道路があるし、これは対象がはっきりしているのです、比重が。ところがこの場合は評価でしよう。他人の財産を評価するのだから、ほんとうに評価しなくちゃならぬという比重はどこにあるのか。非常に、比重論ですね、これと、拒否ができる正当な理由とか、私は法律問題としてはこれから議論を呼ぶのではないかと思うのです。まあ正確に言えば法務省から来て答弁を願うてほしいわけですが、特に私はそこまで及ぶまいと思う

のです。というのは、まあ一応皆さんもこういう点は検討したと思うのです。だから皆さんの態度をお聞きしたいわけですが、たとえばこの前参事人も指摘したように、評価されることによって担保能力が低下するということもこれはありますね、好むと好まざるにかかわらず。その評価決定の価格いかんによっては担保能力が低下するわけです。たとえばある人が大体一千万円くらいの土地を持っておる、自分で主観的に考えて、ところが評価をされた、しかもその人は二千万円くらいの金をぜひとも借りたいものである、こういうことでその土地を担保に置こうと、そうして金融機関から金を借りようとしておるやき、大体二分の一くらいしか見てくれませんか、担保能力として、金融機関は。その場合一千万が、評価されることによって五百万円くらいの担保能力しかなくなる、これは「正当な理由」ですね。非常に商売するためにどうしてもお金を借りたい、大抵常識的に考えて、これは何というか二千万円の価値はあるだろうと思っておるのを、ある場合においてはこれはもう一千万円くらいの評価にしかならないかもしれない。そうすると金融機関の金を借りるのはたいへん困難だ。その他事例はたくさんあります。そういう場合「正当な理由」の中に入るのかどうか、そういう問題がたくさん出てくると思うのです。その点は、皆さんがこの法律起案の場合非常に御議論なさったと思うのです。どう考えるかということですね。これは比較論になると思うのです、裁判の場合。

○政府委員(川島博君) 結論から申し上げまして、さような場合は「正当な理由」に該当しないというふうな考え方をしております。と申しますのは、この公示価格が客観的に見て公正な地価というものを正常価格として公示するわけでございまして、したがって、その公示価格が公示されることによつて当該不動産の担保価値がふえるとか減るとかということはあつてはならないし、また現実にはあり得ないものと思つております。したがって、そういう評価によつて主観的に損害を受け

る、あるいは得をしたということはあるかもしれないが、そういうことは法律上は何ら関係のないことでございまして、したがって、ここでいう「正当な理由」は、たとえばたまたま御不幸があつて、その家の庭で葬式が行なわれておつた。そこを押しつけて入つていって、これは公示のあれだから調べさせてくれ、そういう理不尽なことをいうことはいけませんよということでございます。そのほかのたゞいまおあげになりましたような担保価値がふえるとか減るとかいうことは、「正当な理由」にならないというふうに考えております。

○沢田政治君 いずれにしてもこれは司法機関でそういう争いは裁かれることであつて、こゝで私は不当だとか正当だとかいう議論をしようとは思いませんけれども、ある程度影響を与える。たとえばいまのお話とこれは似ておりますが、一千万円の借金を背負つておる、これは一千万円くらいの価値があるからとつておいてくれ、それで借金なしにしようじゃないか、こういう話がまとまつておるやきにおいて、ともかくそれは五百万円くらいしか価値がないという評価をされた場合に、その話というのは、この土地をもつて一千万の借金を完済するといふような話が逆になつて五百万円払わなければならないといふことにもなりかねないわけですね。だから、それはもう何というか、全然実害がないとか、関係がないとか——客観的というものはたしてそれがほんとうの客観的であるかどうかというところ、ものさしがないものだから、地価形成については——そういう被害を及ぼすことになるわけですね。で、やはり自分が損失を受けるといふものに対して、それを回復しようといふ何という権利があるかと思ふんです、潜在的な。そういう点は全然理由に入らないといふけれども、そういう問題が起る可能性はあるでしょう、ないかと考えておりますか。

○政府委員(川島博君) あり得ると思ひます。

○沢田政治君 それからもう一つ、こまかいこと

ですけれども、不動産鑑定士が鑑定をする、最後にそれを「調整」ということばがありますね。最後に決着をつけるのは土地鑑定委員ですね。しかもこれは七人ですね。常勤が一名、六名が非常勤ですね。そうしてこの任命については国会が最終的にきめることになるわけけれども、建設大臣が大体かりに任命して、最後には国会がこれを承認するということになるわけですが、その場合に常勤の委員の場合には、金銭報酬をもらって営利行為をしてはいけない、そういうものを兼職するわけにはいかない、こういう歯どめがあります。これはけっこうです、土地鑑定委員の中立性ということから権威を高める上においてけっこうですが、あとの非常勤の六名についてはそういう制限がないわけですね。この六人とも偶然に商売をやっておる、ある不動産の社長——社長までにはならないとしても副社長くらいにはなるかもしれない。そういう場合には不動産鑑定委員会の権威というものは非常に失墜すると思うんです。たとえば買の場合には安く、売の場合には高く、そういう地価の形成を鑑定委員会の権威の名のもとに誘導しようということもないとも限らない。そういうこともあるので、鑑定委員会の構成を一体どう考えておるかということですね。私の感覚によると、やはり学者とかあるいは非常に土地に権威のある人、しかもその人がある場合には土地をほしい人の権威を高めるには、人選について特段の配慮を払わなければならないと思うんですが、いかがですか。どういふことを考えていますか、最終的には国会の承認事項ですから何ですけれども、国会の承認といつても、これは多数党の決定になるんだから、選任いかんによつては土地鑑定委員会というものは非常な利益誘導、こういう機関に流れていきやしないか、こう心配する人もないとは限らぬと思うんです。そういうことはどう考えていますか。

○国務大臣(坪川信三君) 委員の選任にあたりましては、いま御議論のありましたような点を十分考慮いたしながら、土地税制に対するところの経験あるいは不動産鑑定に関する事項等に対する検討、あるいは研究その他も十分そんたくいたしまして、研究所あるいは大学あるいはその他におけるところの残された業績等も配慮いたし、ことに人間の立場から、私はいま申しました多くの問題点を持つ重要な役割を果たしていただければならぬので、こういう具体的な内容、立場を考慮しながら選任いたしまして国会において御審議をいただきたい、こういうような方向で選任いたしたい、こう目下考えておる最中でございます。

○沢田政治君 鑑定士の報酬ですか、この点についても同僚委員から若干の質問が出されてやや答弁はいたされておりますが、あまり明確じゃないわけですね。鑑定士の鑑定基準を見ただけでも非常に膨大ですね。一件につき幾らですか、調査を含めて、それは物件にもよると思うんですが、相当に密度の高い作業というものが必要とされるわけですね。そういうことから、予算の報酬単価はわかりますが、はたしてほんとうに、客観的に科学的に鑑定の効果をあげるためには、やはりこの点は検討に値するんじゃないかと思う、検討してみよう必要があるんじゃないかと思うけれども、この点はいかがですか。

○国務大臣(坪川信三君) 一応協力的な立場から御了解をいただいておりますので、具体的に運営の時点において、これらの点は私はやはり公正を期する意味からも、またこれらの方々が鋭意積極的なところの協力をいただく立場からも、この点についての処遇、待遇につきましては、今後私は十分考慮いたしてまいりたい。言いかえますならば待遇、処遇につきましては、でき得る限りの待遇、処遇の方法を講じたい、こうした気持ちでおるような次第でございます。

○沢田政治君 もう一つ、この点も明確になっておらぬと思うんですが、評価基準ですね、何か、

さつきの規則、これは規則ですね、建設省の。こういうものをやはりもう少し権威をあらしめるためには、先ほども二宮委員から質問したようにですが、単なる役所の省部の規則じゃなく、やはり閣議決定を経て権威あるものと、こういうようにする必要があるんじゃないかと思うんですが、それに対して先ほど質問したようにですが、そうするとおかしなことになるような答弁をまだいただいておりますね。だから内規とか規則じゃなく、全国この基準でやるんだと、こうやっぱ権威を高めておかなければ、できてもあまり地価規制の効果がないんじゃないか、目安、見当に終わるんじゃないかという懸念が出されておるおそれから、立法全体から見ても、そういうことだから、もう少し権威をつけておく必要があると思ひますが、大臣いかがでございますか。

○国務大臣(坪川信三君) 先ほども申し上げましたごとく、非常に信頼性、真実性、信憑性を持つ意味においても、これらの基準につきましては、やはり高めてまいりたいという方針ではあります。一応いまの段階においては、御制定をいただきましたその後の運営状況あるいはその運営によつての現実性というものをよく解明いたしました後において、いま御指摘になったような線に私は持つてまいりたい、こういうような指導方針で臨んでいきたい方針でございます。

○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。

○田中一君 前々回の委員会、この評価鑑定後における地価公示法による地価がきまった場合、官報で公告した場合、固定資産税並びに相続税、譲与税等の評価もこの公示された地価によつて行ないたいというところを建設大臣は言明しておられます。そのときに、自治省並びに大蔵省は、どうして現段階では困難である。だから、いままでどおりの評価の基準で行なうという答弁をしておるんですが、一応この答弁をそれぞれの主管大臣から文書で出すようにという要求をしたのであります。

が、それが出ておりません。そこで、その点について、両政務次官から、自治省並びに大蔵省の方針としてどういふ措置をするかという点についての答弁をお願いしたいと思ひます。

○政府委員(沢田一精君) 相続税等の評価にあたりまして、今回の法案の地価公示制度によるいわゆる基準価格と申しますか、公示価格に準拠してきめるかどうかということについての基本的なお尋ねでございますが、かりに公示価格がなされなくても、市街地区域外の土地につきましては標準地が設定されないところに問題があると思ひます。そのほか、市街地区域でございまして、限られた標準地以外の土地の評価を私どもとしましては広くしなければならぬ等の必要があるわけでございます。相対的評価を公示価格に準拠することとは、実質的に不可能であるかと存じておるわけでございます。したがって、今後も相続税等の評価に際しましては、従来からとっておりまして独自の方法によらざるを得ないであろう、かように考えるわけでございます。

○政府委員(砂田重民君) 田中先生は大臣をお呼びでございましたが、ちようど衆議院の地方行政委員会に出たおられますので、お許しをいただきまして、私から明確に御答弁をいたします。

四十五年度がちようど固定資産税の評価がえの時期になるわけでございますが、これの土地の評価にあたりましては、地価公示価格に比準することとは全く考えておりません。

理由は二点ばかりございまして、一つは、公示地点の点数が少くないこととございまして、公示地点が四十五年度におきましては標準地点を千地点というふうに向つておりますが、固定資産税におきましては、宅地の標準地だけでも三十万地点となつております。固定資産税の公平な評価をいたしますためには、この程度はもう最低限度であるかと考えております。それが一つの理由でございます。

もう一つは、固定資産税の土地の評価の時点と、今回の土地公示価格が公示される時点の相違

でございます。固定資産税の土地の評価の時点、これは来年度においては四十五年一月一日でございます。それから地価の公示価格の公示される時点は四十五年七月一日と伺っております。このズレからいたしても、私どもは固定資産税の評価を地価公示制度に比準して考えるということ、いま全く考えておりません。

○政府委員(沢田一精君) ただいま当面の私どもの考え方と申しますか、態度につきましてお答えをいたしました。これはあくまでも、いま直ちに相続税の評価等を公示された価格に準拠することは不可能であるという判断をいたしておるわけでございます。相続税の評価、先ほど申し上げましたが、独自の方法によることにいたしたいという趣旨は、従来も市街地における場合の「とき」は、路線価格を設けて評価する方式等をとっておりまして、この路線価格の決定等にあたりましては、精通者の意見を聞くとか、あるいは売買実例価格を参照するということもいたしておるわけでございます。地価公示制度が実施されました場合に、その基準地及び近傍地の属する路線価格の決定等にあたりまして利用させていたきたい。そうしてできるだけ、将来、公示価格との均衡を失しないように、評価に際してつとめてまいりたいということを含みまして、いま直ちに公示価格によることはいたさないという趣旨でございますので、補足させて申し上げます。

○沢田政治君 質問がちょっと戻るわけですが、土地鑑定委員会の中立性といいますが、権威を高める意味で、いまの法律の内容でいくと、建設大臣の付属機関、こういうかっこうに相なるわけですが、宅地審議会の答申にも見られるように、やはり中立性を保持し、土地鑑定委員会の権威を高める意味で、これを独立のやはり行政機関にしたほうが、より一そう権威と中立性が高まるのじゃないか、こういうふうに思うわけですか。で、私考えてみますに、たとえば総理府に公正取引委員会がありますね。あれが独立した機関でなければ、

ああいうような八幡、富士製鉄に対するああいう結論が出たかどうか、私はやはり疑問に感ぜざるを得ないわけですね。ある程度の独立した行政機関であるから、やはり国民なり世論なりの動向を察知して、科学的に判断してああいう結論を公正取引委員会が出したのじゃないかと、私なりにこう理解するわけですね。そういう意味からいって、土地というものは、国民の生活に対しても、物価に対しても非常に多岐にわたる影響を与えるものであるから、中立性と権威を高める意味においては、やはり宅地審議会が答申したように独立した行政機関にする、こういうことが望ましいと思ふのですが、どうしてこういうようなものにしたか、答申との関連においてですね。また将来、そういうようなお気持ちがあるのかどうか、その点を大臣からお聞きしたいと思ふ。

○国務大臣(坪川信三君) 御承知のとおり、地価公示制度は不動産鑑定評価制度に基礎を置くとともに、一般の土地取引価格に対して指標を与え、公共用地の適正な補償金の算定に資することにより、適正な地価の形成に寄与することを目的とするものであります。土地鑑定委員会は、不動産の鑑定評価に関する法律、土地収用法等、所管しておる建設省に置くことが正しいのではないかと、国家行政組織法第八条に基づきますところの付属機関であつても、土地鑑定委員会については複任制の合議機関とし、かつ、両議院の同意を得なければ委員を任命することができないこととして、その中立性を確保し、また一般の公務員より強い身分の保障を与えることとして、現在はその方針を進めておる次第でございます。今後の問題としてどうあるべきかということについては、もう少しいまの段階の実態というものを見ました上で考慮したいと思ふますが、現在はいまの方針を進めてまいりたい、こう考えております。

○沢田政治君 鑑定士の登録された数ですね、資格取得者、これは千八百名でございますね。し

たがって、いまは都市計画されるというところだけですけども、将来はやはり全般にわたってこれも領域が広がっていくと思ふですね。調整区域等もあるですね。そうすると、数が制限されて、東京等にはたくさん鑑定士がいるだろうけれども、地方の都市にはそう適格者もおらぬし、資格者もおらぬと、こういうことに相なると思ふのです。何も東京だけで公共事業が始まるわけじゃないので、これは地方全般にわたってそういう公共事業というものはどんどん進められていくので、そうすると現在の数からいって非常に少ないと思ふのです。それと同時に、何といひますか、土地鑑定委員会は中央に置くよりも地方に置いたほうがいいんじゃないか、実際の事業主体というものは地方になりますから。そういう点に対してお考えはどうですか。

○政府委員(川島博君) 当面、この地価公示制度は、公共用地の取得価格の統一化、民間の直取引の目安を与えるというようにことをねらっているわけでございますが、御承知のように、適正な地価の形成要因を分析いたしまして正確な正常価格というものを算定する作業で、むずかしい作業でございます。したがって、現在、市町村にこういう仕事をやらせると、これは非常に結果がまちまちになるであろう。当面、やはり、国家が統一的な意思をもって全国的に価格を統一する方法で統一的に算定をして公表するということが、地価形成の合理化に必要ではないかということ、国家機関が一貫して行なうということにいたしております。

○沢田政治君 最後に私お聞きしたいわけですが、お聞きというよりも、何というか、何か考えてほしいと思ふのです。というのは、この法案を審議するにあたって、地価を抑制するという作用は、おそらく期待してもそう期待どおりにいかぬだろう。むしろある場合には地価を高騰とまでい

のにどうはね返るかという心配ですね。たいがい地主さんが地代、家賃を上げる場合には、最近では近傍近隣のことを言いますけれども、固定資産税が上がつたからちよつと家賃なり地代をふやしてもらいたい、こういうことを言っているわけですね。ところが、固定資産税に關係なく、国の権威ある機関がこれだけに評価をしたのだから、実はもっと安いと思つてあなた方に安く貸しておつたのだと、ところが国の公の機関がこういう高い評価をしたのだから、いままではむしろ安く貸し過ぎておつたのだと、だから国の地価公示法案によって評価が高くなったから、家賃なりあるいは地代をふやしてほしい、こういう何といひますか、地主の理由が出てくると思ふのです。そういう場合にどういう態度をとるかということですね、どういう措置があるのかということですね。そうでなければ、これはしょうがないだろうと、経済原則だからしょうがないだろうということになると、せっかく目的の第一条に書いてあるような正常な土地の価格、あるいは国民生活の安定に資するということ、逆に地価の抑制には作用しない、市民の地代なり家賃に逆の意味の悪い波及がくるということになると、これは目的と結果が相反することになると思ふのです。この点については、十分なやはり対策をとるべきじゃないかと思ふのです。どうですか。

○政府委員(川島博君) 地代につきましては、地代家賃統制令の対象になっているものは除きまして、一般的には自由に定めることができるようになっております。したがって、実際問題としてきめられる地代は、やはり地価の実勢に即してそろばんをはじいたものが地代になっておるわけでありまして、そこで、いうところの地価の実勢というものは、われわれが公示しようとしている正常価格ではなくて、いわゆる現在の呼び値、つけ値というものが標準になって、これによって地代をつり上げるというものが実際の普通の状態であると思ふます。したがって、私どもはこの正常価格を公示することによってこの実勢の地代を

押し上げるということは全くない、むしろそういった仮需要その他によって高くなっております。呼び値、つけ値というものを基準にした地代は、むしろ下がることはあっても上げることはない、したがって、この公示制度の実施によって地代に悪影響を与えることは万々ないというふうに確信をいたします。

○委員長(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

ることにより、地価つり上げの原動力となつている大手私鉄、不動産会社、金融機関など大資本の土地投機に対し、何らの規制も加えるものでないことは明らかであります。

反対理由の第二は、この法案が、政府、地方公共団体、政府関係機関及び私鉄、電力など大資本が行なう公共事業用地について、公示価格を標準として取得または収用することを義務づけ、公共の名による勤労人民からの土地収奪を補強するものだからであります。

政府は、公共用地の取得価格の上昇が、地価高騰の原因であるかのように宣伝し、この法案においても、その取得価格の規制をただ一つの実効ある措置としています。

しかし、公共用地の取得は、単に財産に対する価格補償ではなく、収用されるものの明日の生活が維持できる生活補償を重点として定めるものでなければなりません。にもかかわらず、この法案は、補償額を財産価格中心に不当に低く評価し、地価つり上げの真の原因を野放しにしながら、その責任を勤労人民に転嫁するものにほかなりません。

今日、わが国における地価高騰の第一の原因は、佐藤内閣の高度成長政策そのものにあります。政府は、高度成長政策のもとで大都市に人口と産業を集中しながら、住居は各人にまかせる持ち家中心の住宅政策をとってきました。これが今日、宅地の需要を増大させ、地価を高騰させている原因であり、土地投機を再生産する基盤となつています。したがって、わが党は、地価を抑制する基本的な対策としては、まず、大都市への人口と産業の集中を計画的に抑制することであり、さらに、公共賃貸住宅を思い切つて大量に建設し、需給関係を緩和することが第一に必要であると考えます。

さらに、地価高騰の第二の原因は、大資本の土地投機であります。いまや、大きな資本力を持った開発業者が、政府の持ち家政策のもとで住宅産業に進出し、そこからさらに大きな利潤を生み出

そうしていることは、周知の事実であります。これによって、ますます地価の高騰が激化することが憂慮されております。したがって、わが党は、第二に、大手私鉄、不動産、住宅産業進出の大資本その他の土地投機を規制し、投機によって不当に安く買い占めた土地を、適正な価格で国が安く買い上げる必要があると考えます。また、そのために、各市区町村単位に土地投機を監視し、その実態を調査し、必要な措置をとり得る権限を持った公選の機関を設置することを主張します。こうして安く買い上げた用地及び国・公有地、米軍、自衛隊基地を開放して住宅用地に充てることにより、公共賃貸住宅の用地難を解消することができ

政府が、真に地価抑制対策をとうとするのであれば、このような政策を実行してしかるべきであります。

わが党は、以上の点を主張して、反対討論を終わります。

○委員長(大和与一君) 他に御発言もないようでございますから、討論は終局したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

○委員(大和与一君) 他に御発言がなければ、質疑は終了したものと認めて御異議ございませんか。

も未だ十分な実効を挙げるに至っていない。よつて、土地に関する利用、規制、課税等について法令の体系的整備を更に推しすすめることも、本法の施行に当つては、次の諸点に關し適切な措置を講じ、運用に遺憾なきを期すべきである。

一、公示価格を固定資産税、相続税等の評価の基準として活用するため、本制度の実施地域とその他の地域との調整等について技術的な検討を行なうこと。

一、標準地の選定は、公共投資との関連において高密度な市街地及び市街化形成の著しい都市地域について、特に精密に行なうこと。

一、不動産鑑定士等の資質の向上を図ることはもとより、公正妥当な鑑定評価を行なうため、その職責に応じた報酬等について十分配慮すること。

右決議する。

以上でございます。何とぞ御賛成くださいますようお願いいたします。

○委員長(大和与一君) ただいま述べられました山内一郎君提出の附帯決議案を議題といたしました。別に質疑もないようでございますので、これより本案の採決をいたします。山内一郎君提出の附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

○委員(大和与一君) 多数と認めます。よつて、山内一郎君提出の附帯決議案は、多数をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

○委員(大和与一君) 多数と認めます。よつて、山内一郎君提出の附帯決議案は、多数をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

○委員(大和与一君) 多数と認めます。よつて、山内一郎君提出の附帯決議案は、多数をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

○委員(大和与一君) 多数と認めます。よつて、山内一郎君提出の附帯決議案は、多数をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

は貴重な御意見等十分そんたく申し上げ、ただいま共産党を除く各党一致で御決議を賜りました附帯決議に対ししても、十分その活用の運営に配意をいたして御期待に沿いたいと考えておる次第でございます。

ここにあらためて委員長並びに委員各位のありがたい御協力に対し深く感謝と敬意を申し上げます、ごあいさつにかえします。ありがとうございますました。(拍手)

○委員長(大和与一君) なお、本院規則の第七十二条により議長に提出すべき報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(大和与一君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後一時十六分散会

昭和四十四年七月一日印刷

昭和四十四年七月二日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局