

とそれから当面する対策、この二つの問題について御説明を承りたいと思います。

○松村政府委員 お答え申し上げます。

まず、大沢くずれの長期対策でございます。この長期対策につきましては、まず土砂生産の根源であります一番上流部の源頭部の対策、それから峡谷部の対策、それから扇状地の対策、また扇状地より下流部の侵食防止の対策というふうに分けて計画しておるわけでございます。それで、このうち一番もとであります源頭部の対策、それから峡谷部の滝の後退防止の対策、この二つにつきましては、現在その地形、それから気候的に非常に特異な面が多いわけで、その施工方法、それから土砂の運搬方法、それから施工材料、こういうものについて、非常に特殊な工法をやらなければなりませんので、この調査研究を進めております。それで、この結果を待ちまして、適切な工法で対策を立てようという考えで目下調査研究をしておる段階でございます。しかし、こういうことではございませうけれども、扇状地の対策を現在施工しておるわけでございますが、直接の土砂害を防止する上にはこの扇状地の対策を進めることが非常に有効であるということで、床固め工、導流堤の工事を現在よりさらに強力に推進する計画をしております。それから、扇状地に毎年流出して行く堆積土砂に対しましては、積極的にその土砂の活用もあわせ考えまして、土砂防止機能を絶えず維持するようはかとともに、不慮の土石流に対処いたしますために森林帯を設置いたしまして、土砂害の防止に万全を期すよう計画しております。また、これらの扇状地の対策の進捗に合わせまして、下流部の侵食防止をはかるための流路工の促進も考える。以上が長期の対策でございます。

しかれば当面の対策といたしましてはどう考えておるかとお申しますと、先ほど申し上げましたように源頭部の崩壊を完全に防止するのはきわめて困難である。それで当面の対策といたしましては、扇状地の対策工事といたしまして床固め工、

導流堤及び下流の流路工を施工する必要があるわけでございます。これが直接の土砂害の防止に役立つわけでございますが、これを施工する必要がある。そこで昭和四十八年度にはいままでよりさらに強力に事業の推進をはかるために、予算の配分につきましても特に配慮を加えまして、事業費約九億円、この予算によりまして、床固め工、根固め工、導流堤、これを施工することといたしております。それからさらに、昨年の土石流によつて扇状地に堆積して、次期出水によりまして流出のおそれの大きい不安定土砂、こういう不安定土砂の排除、それから運搬道路の新設、それから大沢川、潤井川の流路工、これを促進いたしたいというふうに考えておるわけでございます。

○勝澤委員 そこで、扇状地には昨年の五月以降の土石流の流下によつて多量の土砂が堆積しておるようでありますが、この除去についてはどういうふうにお考えになっていらっしゃるのか、お伺いしたいと思ひます。

○松村政府委員 その扇状地に堆積している土砂の關係でございますが、ここに堆積いたしております不安定な土砂が約二十三万立方メートルというふうに算定されますが、このうち特に不安定な部分が約十立方メートルでございます。それで四十八年度におきましては、そのうち約五立方メートルを導流堤工事の盛土に使用しまして、残りの五立方メートルは別途掘削させることとして、除去いたします。それで残りの十三万立方メートルについても今後早急に掘削するように計画を立てておる次第でございます。

○勝澤委員 この堆積の土石流の運搬について、相当の数量があるわけでありませうけれども、その運搬道路についても地元としてもいろいろの希望があるようでございますが、これらの計画はどうなっておりますか、お伺いいたします。

○松村政府委員 この土砂の運搬につきまして、現在計画しております工事用道路でございますが、この工事用道路は、第五号床固め、第四号床

固め及び県道河底橋までの流路工の施工に伴ひまして約三十万立方メートルの残土処理が必要になりまして、これを運搬するためににも使用するものでございます。その計画といたしましては、県道白糸滝一六坂線、これより上流の第六号床固めまでの延長約三キロメートルの道路を新設する予定でございます。そのうち、昭和四十八年度におきましては下流側約八百メートルの施工を予定しております。なお、その道路の幅員につきましては、当初は五・五メートルで計画しておりました。しかし将来の運搬量の非常な増大を考慮いたしまして、この際幅員を七メートルに拡張しようとしております。それで将来の地元における各種の利用にも十分たえ得るのじやないかという

ことも配慮いたしまして、七メートルの運搬道路というふうになっております。

○勝澤委員 次に、潤井川の改修については、現在星山放水路の開削が進められておまして、これが完成いたしますと下流部の治水効果に大きく寄与すると思われませんが、この上流部についてははまだ着工されてない。この上流部についての改修はどのように進めていくつもりか、また完成はいつごろになるのか、その点についてもお伺いいたします。

○松村政府委員 潤井川につきましては、現在御承知のように星山放水路、これの開削を重点にいたしまして鋭意進めておるわけでございます。この潤井川の星山放水路につきましては、四十八年度、今年度には完成させる見通しがついてございます。そこで放水路地点より上流の改修につきましても、早期に改修が必要になってくるわけでございまして、これも必要であることは十分承知しております。それから、まだ着工はしてない実情でございます。ところが、四十八年度に放水路の完成が予定されておりますので、引き続き上流部の改修にも着手して早期に完成させようという方針のもとに、現在上流の計画を検討中でございますけれども、そのうち少なくとも緊急を

要します身延線下流部の川幅の狭い箇所等につきましては、ことし、本年度より用地関係の調査に入りまして、この部分につきましては三、四年のうちに完成させたいというふうに考えております。

○勝澤委員 それでは最後にもう一つお伺いしたいのですが、富士山麓の東側は、地形あるいは地質の条件あるいは気象条件から、小河川についても相当な対策が必要だと思われま。たとえば芝川とか風祭川とか、あるいは弓沢川とか凡夫川とか、こういうものについての対策はどうなっておりますか、お伺いいたします。

○松村政府委員 これらの小河川につきましては、まず砂防工事を実施することが緊要と思われるわけでございます。それで芝川、弓沢川、凡夫川等につきましては、すでに砂防指定地に編入いたしまして、現在砂防事業を鋭意施工中でございます。しかし今後五カ年計画に基づきまして、さらにこの砂防事業の促進をはかっていきたいというふうに考えております。なお、それから風祭川につきましても、本年度、昭和四十八年度中に砂防指定地に編入いたしまして、同じように砂防事業の実施を促進していこうというふうに考えておる次第でございます。

○勝澤委員 時間もありませんので、以上で私は質問を終わりますが、特に大臣、建設省は四十四年以來直轄事業としてこれをやられてきて、そのときどきの大臣がまた現地を視察されて、だいたい御熱心にやられておるようであります。大臣も隣の県で、富士山は山梨県、静岡県、だいたい力を入れていただいておりますけれども、さらに一段の協力を要請いたしまして、私の質問を終わります。

○服部委員長 次に、内閣提出、地価公示法の一部を改正する法律案を議題といたします。質疑の申し出がありませんので、順次これを許します。浦井洋君。

○浦井委員 地価公示法についての質問をするわけですが、これは御承知のように、この四十四年に制定されたときの趣旨からいっても、地価形成の合理化をはかるための施策の一つとしてやられているということになっております。三十八年に初めて当時の宅地制度審議会の答申で正式に提案されてからいろいろ議論をされて、そしてその間、不動産鑑定評価の制度もある程度確立されてきた。そして四十四年の六月に地価公示法が制定されて、それで四十五年四月一日に第一回の公示価格が発表された。こういうことになって、この経過を見ると、相当長期間いろいろ準備も重ね、また相当慎重なやり方でこの制度が発足したというふうに思うわけでございます。だから逆にいえば、大臣に一言お尋ねしたいのですが、この地価公示制度というものは政府の土地対策、地価対策の相当大きな施策の一つだというふうに私は思うわけなんですが、大臣、一言その点についてお答え願いたい。

○金丸国務大臣 地価公示法につきましては、ただいま御指摘のような経過をたどっておるわけでございますが、これからいわゆる国総法というような法案を御審議願う前提にもこれが必要であるということはいえると思えますし、またこの地価公示法の価格について、日本人の気性からして、その効果の実現が一日も早く、もう出てしまふべきだ、こういうお考えであります。また生まれて歴史は浅いわけでございますから、この地価公示制度が活用されることをいさし長い、あたたい目で見えていただきたい、私はこのように考えております。

○浦井委員 効果が出るまではもう少し長い目で見てほしい、なかなか意味深長なお答えだと思っております。これは言わずもがなのことなんですけれども、公示法の第一条に、この公示法の目的というものは「正常な価格を公示する」、そのことによって「一般の土地の取引価格に對して指標」を与えること、それから同時に「公共の利益となる事業の用に供する土地に對する適正な補償金の額の

算定等に資し」、そして「もつて適正な地価の形成に寄与することを目的とする」というふうになつておるわけなんです。大臣はさきも効果等ですが、ここで適正な地価の形成ということとは、私は常識的に考えて、現在時点では地価の抑制とすることをやはりさすのだ。適正な地価の形成と云うのはやはり地価を抑制するということを含んでいる、むしろそれが大きなねらいであるのではなからうかというふうに私は思うわけなんです。その点はどうか。

○高橋(私)政府委員 ただいま地価公示法の目的からの御質問でございます。先生の御指摘のとおり、目的におきましては、正常な価格を公示する、それから一般の土地取引につきましてはこれを目安とする、それから公共用地の取得の規準と云うことになりまして、適正な地価の形成に寄与するということになっておるわけでございます。先生が、適正な地価の形成と云うのは地価の抑制ではないかということをおっしゃるわけでございまして、それでございます。この正常な価格とは何であるかということですが、この前の委員会でも御説明申し上げておるわけでございまして、土地の売買につきましては買い進みだとか売り急ぎだとか、そういう特殊な動機とか事情、そういう要素が多いわけでございまして、しかしながらそういうものを除きまして、一般的な正常な原因による取引の価格、それが正常な価格でございます。これが客観的に万人に共通する価格であるというふうになつておる次第でございます。その正常な価格を公示いたしておるわけでございます。したがっていま示しているのは、この地価というものは非常に地価の形成がむずかしい。ほかの物品でございまして、その価格が幾らというものが大体わかるわけでございますが、土地につきましてはそれが幾らであるというものは一般の人には非常にむずかしい。地価形成が非常にむずかしい。したがって、そういうものに指標を与えて目安としていけば、そういう特殊な動機とか、それからまた一般の宅建

業者あたりの呼び値とかつけ値とかいうことで不当に高い価格をつけようというものに対して、それをチェックできる。そういう価格がございまして、取引する者は地価公示価格がございまして、これは御承知のように市町村役場、東京では区役所においてこれが閲覧されることになっておりまして、それを見まして、これは高いじゃないかという感じがわかるわけでございまして。そういう意味におきまして、私は不当に高い呼び値、つけ値というものを抑制することにはなると思ふのでございます。同時に、公共用地の取得につきましては、万博だとかオリンピックピックの場合、これは率直に申し上げると、そういう公共事業が集中的に行なわれた場合に、公共用地の取得によりまして地価が非常に上昇する、役所が地価を上げていじやないかという批判が一時あつたわけでございまして、そういうような批判に対しまして、地価公示法が有効であるということ、これをお認め願つて成立いたしました。現在までやってきたわけでございまして、この公共用地取得につきましては、正常な価格である地価公示価格を規準とするということになつておりました。大体これを規準としておるわけでございまして、従来まちまちでございまして公共用地の取得価格はこれによりまして一本化する。それから同時に、公共用地の取得によりまして地価が非常に上昇するということもこれで押えられようというふうに考えておる次第でございます。そういう意味におきまして、従来土地の価格は非常にむずかしくて判定しにくかつたものが、この地価公示によりまして一般の取引にもこれが指標になる。同時に、公共用地の取得においてはこれを規準とするということになりまして、それから、そういう意味におきまして不当な呼び値とかそれからつけ値というものは防止できる。それからまた特殊な動機による非常に高い価格というふうなものについては、これはそういうことになしに正常な価格で取引できる、そういう目安が一般の人にもできるといふことがいえるわけでございまして。ただ、先生がおっしゃるのはおそら

く、これは抑制という効果があるまいないじやないかということとございまして、うけれども、これは一番最初に私が申し上げましたように、地価公示の価格というのは正常な価格でございまして、これ自体が抑制するとかまた地価を上昇させるというふうな性質のものではない。あくまでも特殊な動機、事情を排除したところのそういう価格であるというふうな考えでいる次第でございます。

○浦井委員 非常に歯切れの悪いお答えをもらつたわけですが、大臣は一番初めに、効果の実現が早く出てきてほしいと言われた。そうすると、大臣は効果というのはい体どういふことだと考えていますか。

○金丸国務大臣 地価公示法が国民に徹底しておらない、これが徹底すれば非常に地価公示法を利用できるだろう、こういう意味で私は申し上げたわけでございまして。

○浦井委員 いまちょっと聞き漏らしたのですが、国民に徹底をすればどういふことですか。

○金丸国務大臣 地価公示法が国民に徹底すれば、いわゆるこの土地の価格に對して十分認識も、これを利用する人も多くなつて、安心してこれを目安にするだろう、それから公共事業もこれを目安にして取引をする、こういうことでございまして。

○浦井委員 私その辺が少し、ずっとこの地価公示法の制定の経過を振り返つてみて、矛盾しておるというふうに思うわけなんです。たとえば議事録を調べてみますと、この公示法が制定された六十一国会ですが、昭和四十四年の当時の建設大臣である坪川大臣、この公示法に對する趣旨説明を讀んでみると、明らかに地価を抑制するといふことが言われておるわけなんです。そして四十四年の四月の十六日の当建設委員会の委員の質問に答えて、大臣はこういうふうな言つておられるのですね。「この制度によつて不当な土地取引あるいは地価の抑制も果たしまして、一般公共事業団体も、また個人も、それぞれ標準価格の目安となつて、地価の高騰を抑えるところに大きな期待と役

割りを私は持ちたいと思います。こういうふうにはつきりと委員の質問に答弁をされておるわけです。この当時の坪川大臣の趣旨説明なりあるいはこの答弁というものは、いまも私は生きておるのじゃないかと思うのですが、その点、大臣どうですか。

○金丸国務大臣 不当な取引によっていわゆる高いものを買われるということが、この公示価格があることによって目安があるので、それで買わなくて済んだとか、あるいは不当な高い値で買わなくて済んだとか、そういう意味では抑制ということばにも通するのではないかと私は思います。

○浦井委員 大臣にいま非常に貴重なお答えをいただいたので、いま局長が先に私の質問を受けてしまわれたのですが、公示制度によって、これが実施されてすでに数年たつわけですけれども、地価の抑制という点で一体どういうような効果があったのかということをお尋ねするを得ぬわけなんです、どうですか。

○高橋(弘)政府委員 この点につきまして先ほど少し触れたわけでございますけれども、この地価公示法制定の当時におきましては、一つには、公共用地の取得によりまして、政府だとか公共団体とかいうものの公共事業のための用地取得で地価が上がった、高くなった、政府が地価上昇の主導権を握っておるのじゃないかというふうにいわれたぐらいの時期であつたわけでございます。それにつきましては、先ほど申し上げましたように公共用地の取得の規律ということで地価公示が働くわけでございます。明らかにそういう声は最近ないわけでございます。というのは、公共用地の取得については大体地価公示によりまして、この機関もこれを競って高く買うというものでなしに、大体これを標準にして買っていくということであるわけでございます。

それからもう一つは、一般の土地取引につきましては当時からも非常に、さつき申し上げましたような土地の呼び値というものが横行いたして

おつたわけでございます。一般の土地の購入者、土地の取引をする者は、地価がどういふような要素でどういふふうな形成のしかたで出てくるのか、土地の価格というものの形成が非常にむずかしいでございますので、あの付近はどのくらいかというのがちょっとわからぬわけですね。一般の宅建業者が不当に高い呼び値で、これは幾らだといえればそれを信ずる以外には何もなかったわけでございます。ところが地価公示法が制定されて以来、それにつきましては官報でも告示されます、また先ほど申し上げましたように市町村役場でもこれを閲覧することができるようでございますから、これを見まして、そうして宅建業者に、これは地価公示価格に比較して非常に高いではないかということ、高い価格をいわれてそのままで取引するということ、高がなくなるわけですから、そういう意味におきましては先生のおっしゃるようになります。地価の上昇についてのチェックができるということになるわけでございます。

この点につきましては、市町村役場におきましてこの閲覧簿を閲覧する件数が数千件毎年あるわけでございます。電話によつての照会も相当に多いということがあります。これは余談でございますけれども、地価公示につきましてはテレビへ私、対談ということ一度出してもらつたことがあるわけですね。その反響が放送局にいろいろあつたわけですね。そういうものがあるとは知らなかつた、これはなかなか便利だというふうな投書がたくさんあつて、私、見せてもらったことがあるわけでございます。そういうことでございまして、これについては相当一般取引の参考にされておると私も信じておるわけでございます。それから、公共用地の取得と違つて、これは標準ということになつておるわけでございます。現実にはその実態を私も把握できないのは残念でございます。先ほど大臣も申されましたように、これにつきましてはもととPRを徹底いたしまして、この地価公示を将来土地対策上いろいろな面にもつと活用するということを積

極的に考えるべきであるというふうに私も思つておる次第でございます。そういう点につきましては、もういふ方策を確立するということを、私も先生方の御指導によりましていたしましたならば、もつとこの地価公示というものが非常に効果があがるというふうに考えておる次第でございます。

○浦井委員 長々とお答え願つたのですが、要するに、大臣も結果としては地価抑制になるだろうということを期待する、局長のほうもやはり地価抑制になるというのを信ずる、こういうふうにいふことが一つ例を持つてきておるのですが、こういうことがあるのです。これは埼玉県、久喜市、ここがいわゆる都市化が非常に進んでまいりまして人口の流入がひどくなつた。そうして駅前広場の整備をする必要があるということになって、市当局が三年前に駅前広場を拡張するのに二千坪の土地を買つた。ここでは三年前当時は坪六千円、プラス代替地数百坪で土地を買えた。ところが昨年の春になると、さらに広場をもう少し大きくするために六百坪の土地を買おうと思つた、坪十五万円プラスアルファになつた。そういうことで、これはたいへんな地価の高騰によつて市の事業がだんだん困難になつてきたというふうに市当局は感じておる。ところが、その広場に通過する道路の用地もやはり当然関連して購入しなければならぬというところになつてきて、本年に入つてその計画を実行しようと思つた矢先に地価公示制度の価格が発表された。運がよく悪くか、この久喜市は本年から初めて公示制度の適用を受けてスタートされた地域です。そうして、道路に予定しておる土地の反対側の商業地が平米当たり十五万円、坪に直して約五十万円だというふうな、もちろん標準地の価格だろふと思つたわけでも、そういうことになつた。そうすると、約二百坪の道路用地が要するのに対して市のほうはそれなりの予算を組んでおつたところが、その土地を持つておる人たちが、地価公示で坪五十万円というふうに評価を

されたというのであれば市の言い値などは問題にならぬ。補償額を入れるとおれたちの土地は坪百万円ぐらいの値打ちがあるのだというふうなことで、交渉が相当難航しておるという話を、私は報告を受けたわけなんです。これは大臣でも局長でもよいのですけれども、いま公示制度が究極的には地価の抑制になるというのを信ずると言われたけれども、あなたの方のそういう願ひは、こういう一つの例をとつてみても、はたかくも吹っ飛んでしまつておるといふふうに私はいわざるを得ぬと思つたわけですね。しかも悪いことに、ちょうど都市化が進んで銀行がどんどん進出してくる。その標準地のそばの土地を、第一勧業銀行であるとかあるいは三菱銀行が、何と坪三百八十万円で購入した。こんなことをされたのでは市当局の駅前開発計画なんというものは全く吹き飛んでしまふ。こういうことで市長並びに市議会のほうは頭をかかえておる、こういう報告も受けておるわけなんです。大臣どうですか、地価公示制度がより徹底すれば究極的には地価が抑制されるようになるだろうというふうなことは、一体これでいえると思ひますか、どうですか。

○高橋(弘)政府委員 先生御指摘の埼玉県、私も詳しくは存じ上げません。先生のお話の点から私どもいろいろお答え申し上げるわけでございますけれども、この地価公示価格は、先ほど申し上げましたようにこれは正常な価格ということでございます。これは固定された価格ではございません。ある政策意図のもとに定められた価格では現在のところございません。したがって、たとえいま先生の御指摘の、市の地域の発展の状況等によりましては、これは土地の価格はそれに応じて上がつてくるというところになるわけでございます。しかし、これも先ほどから御説明申し上げておりますように、土地の売買価格は、価値をきめるのが非常にむずかしいでございます。例の民間のたゞ金を持つた大きな企業が買い急ぎで、どうしてもそこを必要だといふ、そうい

う特殊な事情で非常に高く買うということもあるかと思ひます。しかしながら地価公示は、一切そういう特殊な動機、原因を排除いたした正常な価格でございます。したがって、固定されたものではございませんから、その地点はおそらく四十七年にも地価公示があったと思いますが、四十八年はこれより高くなっていると思ひます。しかしながら一般の呼び値とか、または先生の御指摘の民間の業者の購入する価格ということなしに、それよりは抑制された、チェックされた価格で公示されているわけでございます。したがってまして市役所などはむしろ地価公示についてそういう抑制的な効果があるというふうに考えていると思ひます。私どももそういうふうな一般の呼び値とか、一般の高い特殊な動機による買い急ぎ等による価格よりはチェックされた価格で構成されておると考えておる次第でございます。その意味におきまして、そういう価格で一般の土地取引の指標となるし、公共土地取得の規準となるわけでございますから、チェックされていると考えているわけでございます。

○浦井委員 私は一つの例をあげたのですけれども、こういう例はたくさんあるのです。そういう実態を見ずにいろいろと答弁をいただいても一つも身が入らぬと思ひます。

そうすると、いま局長が言われたように、地価公示制度によつて発表される価格は正常な価格、それは特殊なフクターを除いたものだというお話なんですけれども、そういう正常な価格は現実にはどういう作業で定めるわけですか。

○高橋(弘)政府委員 この正常な価格は、先ほども申し上げましたように特殊な原因とか動機を除いたものであるわけでございます。この価格は、いわゆる不動産の鑑定評価の基準というものが答申をされておまして、この基準に従つて省令がございまして、省令の中でそういう方法をいろいろ書いておる次第でございますけれども、御承知のように、土地の価格の形成についてはいろいろ土地の性格からいたしまして三面的性格があるとい

われているわけでございます。一つは市場性、一つは収益性、一つは費用性というものでございまして。したがって、その三つの性格の面からそれぞれその価値を測定するということになるわけでございます。一番多くいわれる例がいわゆる周辺の取引事例によるもの。それからもう一つは、その土地における期待される収益がどういふものであるかということ、その収益から還元するもの。それからもう一つは、同等の効用を有する土地の造成費を勘案して定めるといふ、そういう原価といふもの。そういう三つの鑑定の方法があるわけでございまして、そういう鑑定の方法を駆使しまして地価公示の価格が定められるということになるわけでございます。

この前もこの席上で御説明申し上げましたから詳しく申し上げませんが、たとえばNHKのあと地につけての地価公示の算定についても、先生に資料を差し上げておるところでありまして、単に取引事例といふことをいいますと相当高いものでございまして、これにつきまして類似の周辺の場所の収益についての計算方法からいたしましてこれをチェックしていく。そして取引事例よりもこれを低く押えておるわけでございまして、そういう意味においてこれは正常な価格といえるわけでございます。

それから、申しおくれましたが、取引事例を採用する場合におきましても、特殊な動機で非常に高い事例については排除するというふうにいたしておりまして、ほかの事例がなかなかないのだからにその事例を用いるという場合におきまして、いわゆる事情補正という補正をいたしまして正常な価格に引き直していくということになるわけでございます。そういう意味におきまして、私どもも正常な価格を算定しておるというふうに考えておる次第でございます。

○浦井委員 そうすると、局長にお尋ねしたいのですが、そういう特殊な事例、特殊なフクターというふうなものを除外してやるといふことになると、巷間いわれておるように、公示価格という

ものは実際の売買価格の三〇%から四〇%ぐらい低い、こういうことを町の不動産屋さんはみな言っているわけですね。これはやはりそれだけの理由があるわけですね。

○高橋(弘)政府委員 先生の御指摘でございますけれども、先ほども何度申し上げておるとおり、一般の取引についてはいろいろな取引の動機、事情がございまして、そういう特殊な非常に高いものについては、そういう価格を算定する、また構成する要素から取り除いておるということがいえるわけでございます。そういうような点から見ますと地価公示価格は非常に低くなつておるということがいえると思ひます。

それからもう一つ申し上げたいのは、地価公示価格は御承知のように毎年の一月一日現在の価格であるわけですが、したがって、実際の取引は一月一日というのとはたつたにないことだと思ひます。半年あつたとか十カ月あつたとかと思ひます。そういうふうな時点の差が一つあるわけでございまして、もう一つ、先ほど申し上げましたような事情の補正、特殊な動機を取り除く。そういう補正がある。それからもう一つは、地価公示地点そのものを売買する、その面地を売買する、ということとはもちろんあらうかと思ひますけれども、それよりもむしろそれを規準にしてその周辺の土地がどのくらいかということとを算定することのほうが多からうと思ひます。そういう場合におきましては品等比較、その土地の環境の比較、たとえば上だとか中だとか下だとかいう環境の比較。また個別の土地の間口、形状その他そういう個別の要因がむろん違つてくるわけであります。たとえば駅に近いとか道路に面しているとか、いろいろ個別の差異がございまして、そういうものの品等比較をしまして格差についての補正をするというところで、地価公示価格とは必ずしも一致しないことでは、当然のことだろと思ひます。一挙に

そういうこまかい算定というものは専門家でないとなかなかできませんから、そういうものを頭の中でいろいろ考へて、そうして地価公示価格に比

較して幾らということこれはあるかと思ひます。そういう意味におきまして、地価公示価格というものが実際の取引価格と違うということは、現在のように地価が上昇する場合には特殊な動機というものがございましてあらうかと思ひますけれども、一面、さつき申し上げたやうないろいろなそういう事情で、地価公示価格と一般価格とは差異があるということとを申し上げたわけでございます。

○浦井委員 要するに現在のような地価高騰の時期においては公示価格というものが相当低く出る、実際の取引売買価格よりも相当低く出るといふことを局長は言われたと思ひます。言われたことは私もそのとおりだと思ひます。言われたことは繰り返しませんけれども、NHKと地は坪一千百万円、これはきわめて特殊な例だということに除外された。この間の委員会でも言われたように、そのNHKに一番近いところの標準地であるところの新橋一丁目なんかでもいろいろと理論的な粉飾をこらされて公示価格を出されておる。結局、近所の協和銀行が隣地を買つて、その価格が坪百九十七万であったのに、新橋一丁目二十八の一の標準地の土地が平米当たり百五十一万円であるといふような数字で、これはいま局長がいろいろと説明をされたように、低く出るといふのがいままでの実績だと思ひます。そうすると、これは私申し上げたいのですが、結局、実際にこの地価公示制度が実施されて、数年の実績の上でもあるいは仕組みの上でも性格の上でも、やはり実際の取引価格よりも低くなるということになると、実際の近所での一つの土地の取引が行なわれる場合に、その地価を、言うなら整理をしてそれを追認をしていくというふうなかつこうに地価公示制度というものがなつてしまつておるのではないかと。この点はどうですか。これはもうすでにお答えは出ておると思ひますけれども……。

○高橋(弘)政府委員 先ほどからいろいろ御説明を申し上げておりますように、地価公示価格はこれはある政策的意図で固定している価格でございます。

いません。したがって、さつき申し上げたような三方式を駆使して評価を出しているもの、でございます。つまりその鑑定評価の方法は、標準地の正常な価格を表示するというものであるわけであります。そういう意味におきましては、自由な取引市場でいろいろ需給の関係で実際の土地取引がひんぱんに行なわれて、そうして土地価格が上がっていくという場合には、それに伴ってこれは上昇するという仕組みであるわけであります。しかしながらこれは無原則にこの上昇に追随していくものではないということを先ほどから申し上げておる次第でございます。鑑定評価の方法でもこれをチェックするという方法がいろいろあるということを先ほどから何度も御説明申し上げておる次第でございます。したがって、先生のおっしゃるように、地価公示価格は毎年上昇するじゃないかという意味においては、これは上昇いたしております。しかしその上昇をしているというのは、正常な価格というものを表示するためにはこれはいまのたてまえからあたりますことである。しかしこれは無原則に上昇に追随しているものではないということを申し上げておる次第でございます。

○浦井委員　だいぶ苦しいお答えなんです、これは大臣に別の角度からお尋ねをしたいと思うのです。今度の公示価格、四月一日に発表された公示価格を見ましても、全国的に昨年より三〇・九％上がっております。東京圏だけを見ても三四％というふうに上がっておりますわけなんです、この数字というのは例年の数字と比較してみましても明らかに急騰しておりますわけですし、異常だと思う。これを見て国民は非常に大きな不安に襲われておる。不安と同時に、地価高騰に対して施策が無力であるという点で、率直にいつて非常に怒りも感じておるわけであります。そういう点について一体大臣はどういうふうに思われておるのか。またこういう急騰をしたということについて、大臣、この原因はどこにあると思われておるのかをお聞きしたいと思います。

○金丸國務大臣　地価の急騰という問題について、公示価格、こんなものはあつてもなくてもいいというやうな国民の感情もあるのではないかと私は思います。思うけれども、しかし公示価格というものは、先ほど来から局長が御説明申し上げましたやうな観点から算出したものであつて、これは正しい地価である、こういうように私は思うわけでございます。しかし、それを見て国民自体は非常な不安を感じる。私もそういう感じはいたしました。そういうことから、不安という問題と別にして、公示価格は公示価格として、これは当然正常な価格を目安にし、あるいは公共事業用地の取得の規準にすることですだから必要であります、しかし個々の問題については、一応これから御審議を願う法案等によつて地価公示価格というものがブレーキの役をするなり、あるいはこれが国民に認識されてくるならば地価公示というものの成果というものはあがつてくるのではないか、こういうように私は判断をいたしておるわけでございます。

○浦井委員　大臣のお話によりますと、この地価公示というのは先ほどは結果的には地価の抑制に役立つように思うというように言われたのに、何かその辺は飛んでしまつて、とにかく地価の騰貴抑制にはとても役に立たないけれども、あとに控えておる法案、これは先ほども言われたように国総法だと思つたのですけれども、これに必要だからひとつこの改正をやらしてくれといううなことになるてきますと、これは問題が相当違つてくるわけなんです、私たちが尋ねておるのと。ですからそういうことでなしに、地価の高騰の原因というのは、大臣も感じておられるように、人口なりあるいは営業所なりがどんどんどんどん東京をはじめとした都市に集中していくという政策をいままで政府がとつてこられた、こういうことが一番根本にあつて、それから最近商社あるいは民間大デベロッパ、こういううなところがあるというように、どんどんと土地の買い占めをやつていふといううなところ、地価高騰の原因があるというように

私は思うわけなんです。その辺の問題に論議を集中していかなければ、国総法の前の段階で何とかして通してくれといってもわれわれは承知できぬと思う。

そこで、私たちは前からそういう不動産業、民間デベロッパーなどがどれくらい土地を持っているかというのを調べておるのですが、すでに大臣御承知だと思ふのですけれども、たとえば東京都を含む一都三県、首都圏、こういうところで大手の不動産業者、民間デベロッパーが宅用地として買い占めて、しかもまだ利用しておらない土地というのがざっと計算したところでも約一万九千五百ヘクタール、これだけのものがある。これを、大臣もすでに御承知のように、いわゆるころろがすという方法であるとか、あるいは何年間か寝かして、そしてわずかつ切り売りしていつて、そして地価の上昇をはかっておるというような事実があるということはもう最近でははっきりとしてきておるわけなんです。この間私も質問さしていただいたように、例の東急不動産、これが一都三県の中では三千四百二ヘクタールも持っておる。関西ではこの前も言いましたように環境のよい住宅地に大きなマンションを建てて、住民の反対があつていま目を白黒させておるというようなことをやっておるわけです。明らかに私は反社会的な行為だというように思うわけなんです。いままでの大臣なり局長なりのお答えをふえんしていくと、こういうような商社なりあるいは民間デベロッパーなり、不動産業者なりの反社会的行為、土地買い占めの行為というものを、地価公示制度による公示価格というものがどんどんこれを追認していく。それが正常な価格でございますというふうなことになるてしまします、これはたいへんなことだと思う。しかも、今度の地価公示法の改正を見ますと、この公示価格を指標として土地取引を行なうことは土地取引を行なう者の責務とされるというふうな義務規定までできておる。こういうふうなことになるてくると、すでに正直に地価公示制度というものは地価抑制に

あまり役に立ちませんというようなことを言われておりますけれども、しかし少なくとも国民が見るのは、地価公示制度というものはもつとわれわれの不安なり怒りなりを解決してくれるものであるということを期待しておる。その期待に反して、こういう不動産業者あるいは民間デベロッパーの反社会的な買ひ占め行為というものを私は免罪するものではないかというふうにさえ思うわけなんです、その点について大臣どう思われますか。

○金丸國務大臣　先生おっしゃられる面もあるうと私は思います。確かに地価公示制度が適正な価格を毎年毎年発表している。それで今度はデベロッパーにしても土地所有者にしてもどんどん値上げを待って、その値上げによって売っていくということであるならばそうなるという、一つのそういう一面もあるうと私は思いますが、その一面ばかりでなくして、また地価公示制度には地価公示制度としての一つの、いわゆる公示制度をしいて、目安にしたりあるいは規準にしたりする。こんなに高騰することばかりが考えられているわけじゃないこととございます。それはいま一つの現象として、昨年来からの金融緩和というような問題が起きてきておる。いま金融の引き締めをやっておる。土地の値上がりも、いま私のところに入ってくる情報によれば頭打ちをしめておるといふような状況にもなっておる、なりつつあるといふような状況があるというようなことを考えてみれば、この土地の急騰というものはこの時点の現象であって、これが長く続くものであるという考え方で先生の御説のようになりますればこれは肯定せざるを得ないが、私はそのようになりますと考えておりません。

○浦井委員 大臣、非常に樂觀的なお答えをいただくわけなんです、が、地価ももうすでに頭打ちの傾向にあるし、しかもいまのような急騰の状態というのはいまのおさまるだらう。建設大臣がそんなことを言われると、これを国民が聞いたときに安心するかもわかりませんけれども、現実には自分た

ちの周囲の地価はどんどん上がっていくというところが目に見えておるわけで、これはまたむしろひどい怒りを燃やさざるを得ないのではないかと、うふうに思う。非常に樂觀的に過ぎると思うので

それでもう一つ尋ねたいのですけれども、先ほど一つの改正点をお尋ねしたのですが、もう一つは、いままでは市街化区域に限られておったこの標準地の選定が、今度は都市計画区域に広がる、こういうことを今度改正されようとしておられるわけなんですけれども、都市計画区域ということになるのと当然市街化調整区域が入ってくる。調整区域というのは、私から申し上げるまでもなく市街化を抑制すべき地域、こういうことになっておるわけなんです。ということは、やはり開発を規制しなければいかぬ、そういう地域だ。調整区域で現在はやはりある程度の土地の売買というふうなものが行なわれておるだろうと思うわけなんですけれども、しかし私の聞いている限りでは、外部から強引な買い占め行為というふうなことがない限りは、別に公示価格がなくてもほぼ常識的な世間的な価格で取引が行なわれておるというふうなことは聞いておるし、事態もそうだと思うのです。そういう平穩なところになぜこの公示価格を——先ほど久喜市の例を申し上げたけれども、わざわざ公示価格を設定されようとしておるのか、その意図がよくわからぬのですが、その辺の御説明をひとつお願いしたい。

○高橋(弘)政府委員 御指摘のように、今回は都市計画区域に対象地域を拡大するわけでございます。調整区域も当然入るわけでございます。これも何度でも従来から申し上げておりますように、私も、地価公示制度については、現在の市街化区域という限られた地域だけでなしに、全国的にこれを拡大強化していく。そういうことによりまして、諸先生方のいろいろ御指摘のように、この地価公示制度というものを活用する基盤をつくりたいというふうな考えでおるわけでございます。その第一段階といたしまして、当面都市

計画区域にこれを拡大するというにいたしておるわけでございまして、そういうぐあいに全国的などうか、都市計画区域において地価公示制度を拡充強化する場合に、調整区域だけこれを除外するということはこれはできないわけでございます。調整区域におきましても土地の取引というものには行なわれておるわけでございまして、先生御指摘のように、市街化区域よりはこれは土地取引は少ないかと思ひますけれども、しかし土地取引は調整区域でも行なわれておるわけでござい

ただ、先生の御心配は、調整区域というのは市街化を抑制するところなのに、そういうことによつてむしろ市街化を促進する効果をあげやしないだろうかということだろうと存じます。この点の御懸念はごもっともでございませうけれども、この点につきましましては御承知の開発許可というものがあつたわけで、土地取引がいかに行なわれようとも、あとは開発許可がある。土地をそのままデベロッパーが持つておつてもこれは意味ないわけでございます。これを開発するというに意味があるのです、そのために買うわけですから。その開発許可についての運用方針は従来のものに變更を加えるというもののじゃございせん。この開発許可について、こういう措置によりまして緩和するということとは決してないわけでございまして、従来の方針と変わらぬわけでございまして、また、別の委員会でも御審議をいたしております公有地拡大法の一部改正につきましても今回その対象を調整区域に広げておるわけでございまして、これはそういう公共用地を取得する場合には地価公示価格を標準にするということになっておるわけでござい

ます。そういうことも含めまして私も都市計画区域というふうに対象地域を拡大したわけでございまして、その段階の中におきまして、調整区域にも地価公示制度を拡充するというところでござい

○浦井委員 調整区域にまでも標準地を設けて公示制度を拡大する、しかし開発許可のこれまでの

運用方針というものはそのまま厳重に守つていくんだから、地価がそれによつて急騰するということうな心配はない、そういうようなお答えだったのですが、私はこれも昭和四十四年の四月十六日の建設委員会、当委員会の議事録で見たのですけれども、局長の先輩である、当時の計画局長である川島さんはこう言つておる。「将来においても市街化区域以外の地域については地価公示を行なうつもりはございせん。」そうするとこれは一体どういうことなんでしょうか。いまこの答弁をまつところから踏みにじつて公示法の改正をされようとしておるわけなんです。方針がきわめてふらつておる、統一しておらない、こういうふうな思ふわけなんです。これはどうですか。

○高橋(弘)政府委員 地価公示法を制定いたしました御審議いただく場合におきまして当面は市街化区域というふうな考えの理由は、土地の取引なりました土地問題の重点が市街化区域というところにあつたことであらうと存するわけでござい

ます。同時にまた、地価公示制度というものはまだ何もなかつたわけでございまして、これをどういうふうな活用するかということについて、実際の地価公示が行なわれたその運用をながめながらその対策を考えていくという段階であつたうと存じます。

ところが第一点の、土地問題というものが大体市街化区域の中で問題にされたという情勢が、最近におきましては非常に変つてきておるという点が一つ指摘できるわけでござい

ないわけでございまして。そういう土地の買収は、私も先生にも差し上げました資料によりましても、市街化区域につきましましては大体一七、八%、あとはそれ以外の地域であるわけでござい

ます。そういうような点から、私も市街化区域に限定せず、全国的なところで地価公示制度をやはり拡充する必要があるかというふうな考えておるわけでござい

ます。それから第二の点につきましては、地価公示制度をほんとうに活用する、先生方の御指摘のとおり、また私もぜひこれをそういうふうにした

問題、この地価公示をもつという活用するといふふうな考えからいたしますと、どうもそれができない一つの原因は、市街化区域という限定された地域だけに限つておるものから、ほかの地域との均衡の問題でなかなかむずかしい点が出てくるわけでござい

うほうが望ましい。民間に渡ったものについては、今後大いに着目して、利用をしていきたい。」
 こういうふうに江崎自治大臣も答えておられる。
 そういう経過を踏んまえて、建設行政、土地行政をつかさどる建設大臣としてこういうことをされ

ものがございまして、一般の民間人もこれは専門家でないと、高いか安いかわからないわけでございます。これを地価公示によりまして、大体これが妥当であるということの目安になるわけでございまして、そういう意味におきまして、そういう特殊な動機に基づくものだとか、またそういう

う不当な呼び値についてはチェックできる、抑制できているわけでございます。

それからもう一つ、先ほど申し上げましたのは、公共用地の取得についてもこれは規程にしなければならぬというところが義務づけられておるわけでございます。この地価公示法が制定されるころにおきましては、公共事業が、万博だとかそれからオリンピックだとか、その他東西におきましていろいろ事業が多かったせいもありまして、公共用地の取得によって地価が上昇している、政府が地価を上昇しているのじゃないかという議論も非常に多かったわけでありました。それはやはりそういう共通の公益的な用地取得の規程というものが、明確なものがあつたからでございまして、これが、地価公示制度ができて地価公示が行なわれますと、これを規程にして用地を取得することになるわけでございます。この用地取得につきましても、その規程となる地価公示価格は先ほどから申し上げておる通りに正常な価格である。したがって、その価格によって土地を取得いたします。したがって、各公的機関がそれぞれ高い値段をつけて、そしてこれを買い、また仲介業者あたりが不当に高い呼び値でこれを仲介するということとはこれは排除できる。そういう意味におきましては効果はあるというふうに私も思っております。

○新井委員 この地価が、いまのような考え方でいけばどんどん上がってしまうと思ふのです。ということは、去年の八月から九月にかけて、公明党におきまして大手不動産業者による土地の買い占めの実態調査というのをやっております。そのときにどういう形で買い占めているかということはいろいろ出ているわけですが、一つは大規模な工業基地及び新産工特地域、それから二番目は大都市の近郊地域、それから三番目には観光レジャー的性格が強い地域、そういうようなところを選びまして調査をいたしましたわけでございます。そのときには、結局はその土地というのが今後開発をされるというふうな買手側の考

え方によって、いままで坪三千円であるものだったから四千円でも五千円でも買いますように、売るほうも値段が高いから売りますようにということになるわけですね。そして大手の商社であるならばダミーをつくって、そこでその土地を買ってくる。それで大きくなった土地が今度は商社なら商社に買われて、それがまた値段が上がって売られていくということになるわけですね。したがって、土地というものは極端にいえば、地価公示制度があつて、去年そこが坪十万円であつた、そういう場合に、地価公示が十万円であるから十二万円なら買いますよということでもどんどん買われてしまふ、あるいは十三万、十四万円になる。さっきもお話がありましたように、銀行であるとか、どうしてもそこを買わなければいけない、そういうような会社は非常にべらぼうなお金を出してでも買ってくる。それを今度は逆に、そういう売買実例がある、そういうふうなことで、正常の取引ということになりますからそういうものは除外したとしても、結局は毎年毎年地価公示がまた上がる。そして上がったものがまた基本になってそういうような買われ方をして、また次も地価公示が上がっていく。こういうふうなパターンを繰り返してみても何ら、国民の皆さんから見ても、それがあつてから非常にいいんだというふうな考え方にはならないと思ふのです。したがって、この地価公示というのとはた手数をかけて、あるいは金をかけて、そしてそういうものを逆に認めて、そしてこれが適正な価格でございますというだけのことなのかどうか。もう一度その辺をお伺いしたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 先生の御趣旨は、先ほど一番最初に申し上げました第二点の、地価公示がむしろ地価を上昇させておるのではないかと、抑止であつたかと存じます。これも何度も申し上げておりますので簡単に申し上げますけれども、この地価公示は、自由な取引におきまして通常正常な、売り手にも買い手にも片寄らない、いわゆる仲値と称するものでございます。したがって、一

般の取引市場と無関係に特定の政策意図を持って価格をきめるといふものではないわけでございます。そういう意味におきましては、そういう取引市場で売買する価格が変動すればこれに応じて毎年変化があるということをお願いしておるわけでございます。しかしながらその変化のしかたは、無制限に実際の取引価格というものに即していくものではない、正常な価格であるということをお願いし申し上げておるわけでございます。そういう性質のものでございまして、この地価公示が行なわれたから、その地価公示のためにこの地価が上がつておるといふことになしに、それはやはり先ほど先生がいろいろ御指摘ございましたように、需給の実態、たとえば企業が土地の買収を非常に大規模に行なう、その企業が大規模に土地を買収するのにあたつて、今度はどうしてもそこを買いいたいといふときのいわゆる買い進みみたいなもの、これが非常に正常な価格よりも高い価格であつたかと思ふます。そういうような需給の実態からいましてその価格というものはきまつてくるものであるわけでございます。その需給の実態からいまして、極端な買い進みみたいなそういう高いものは排除をいたしておりますというところを申し上げておるわけでございます。そういう需給の実態が原因で土地の価格が上がるといふ場合には、この正常な価格が取引市場で正常に成立するといふ限り上げていくわけでございます。そういう意味におきまして何と固定しておるものではないわけでございます。しかし、申し上げたいのは、地価公示というものは正常なものを表示するといふパラメーターになるものでございまして、そういうパラメーターになるという意味におきまして不当に高いものはチェックし、抑制できておるといふものであるわけでございます。

○新井委員 まあその辺がわからないのですが、たとえていいますと、日本の国で三〇・九%上がつていまして、そうすると、日本全国においてそういう開発とかそういう公共事業で三〇・九%進んだからそれ以上上がったのだということですか。ということは、この地価公示が非常に正常な価格であるという場合に、この地域が一平方メートル当たりことし十万円であつたといふわけですね。そうすると、来年これが三〇%なら三〇%上がつて一平方メートル十三万円になった、そういうふうな割り出しというのはどういうやり方でやられるのですか。

○高橋(弘)政府委員 この地価公示価格をどういうふうにして評価するかということについて、この前の委員会でも具体的にちよつと御説明申し上げたわけでございますけれども、簡単にまた御説明を申し上げます。例のNHKのあの地の問題でございますけれども、このNHKのあの地の隣接地、近所に協和銀行がございまして、その協和銀行のところで地価公示があるわけですね。これは四十八年に平米百五十一万というふうになつております。これを計算する際に、一つは取引事例——隣接地を協和銀行が買収しておるわけですね。この取引価格が平米当たり百九十七万円というふうになつております。これを簡単に申し上げますけれども、隣だからどうしても買いたいという、そういうふうな事情補正をしたり、また時点修正をしたり、これは去年の七月からことしの一月一日まで時点修正をしたり、それからこの事例地の隣接地でございますけれども、その個別的な要因の比較をして、そしていろいろきめていきますと、これは大体百五十七万円ばかりになるわけでございます。ところがこれを収益価格の例から見ますと、これは類似の利用価値を持つ事例、これは銀座八丁目であるわけですが、百メートルばかり離れたところで、こ

れについてのいろいろな収益をずっと計算をいたして、それについての事例地の個別的な要因の補正とか地域格差の補正とかいうことをいたしまして、その純収益を還元利回りで六%、あの周辺の利回りの六%で見ますと平米当たり修正価格は百五十万円になる。そういうようなことで公示価格を百五十万円ということにいたしておるわけでありまして。そういう意味におきまして、実際の取引価格は百九十七万でございまして、それと、そういうような収益価格からのチェックとか、またいろいろなそういう事情の修正からいたしまして百五十一万円というふうに公示をいたしておるわけでございます。そういう趣旨でございまして、この地価公示の価格というのは、その土地の価格を表示する際に、固定されたある政策的な意図で定められたというものでございまして、通常の取引市場でこれは成立するといふ、売り手にも買い手にも片寄らない中立的な価格であるといふこととでございます。そういうような性格でございまして、取引市場におきましてその価格が上がつていけばそれは上がるというものである。しかしその上がり方は、先ほどから申し上げておりますようにいろいろのチェックをしながらその土地の価格を鑑定評価いたしておるといふふうに御説明申し上げます。

○新井委員 結局、説明がまだちょっとわからないので、土地というのは、私たちの住んでるところにもありますが、必要のないところというのはそう上がらないと思うのです。だけれども、そこにたまたまの人が家を建てたりして買っていくと、初め一千万円で買った土地が二万円になる、あるいは三万円になる、こういうぐあいだんだんと上がつてくるような状態になるわけですね。それで売るときに、あそこは三万の値段がついたのだから四万なら売る、あるいは五万なら売るといふ形になってくるわけですね。したがってそういうものを平均化して、いろいろな状態を見て、これはこの辺が妥当であるといふようなつて方ですね。それはそれでいいと思

うのですよ、そういうつて方ならつて方です。しかし、そういうつて方をしないで、それをたくさんふやしても何ら価値がないのじゃないか。というのは、やはり何といたしても地価公示というのは土地政策についての国の権威ある一つの発表になるわけですね。したがって、確かに局長が言われたように電話の問い合わせなりあるいはいろいろな活用というものは部分的には行なわれておると思うのです。しかしそれは最低の金額だ。特にさつきも指摘がありましたように、地価公示の場合には二〇%ないし三〇%低目に見ていく。それはいろいろ技術上の問題がございまして、高く見ると、わけにいかないといふこともあるでしょうけれども、そういうことから見て、結局、それをもううやり方をしても、たくさんふやしていても、労力と費用のむだづかいに終わるのじゃないか、こういうぐあいに私は考えるわけですね。

そこで、たとえていいますと、新聞なんかでもいろいろ出ておりますけれども、土地の値上がりといふことについて、これは東京の高井戸東小学校ですね。その一つの小学校が小学校の用地を買いたといふことであるといふ考えなので、けれども、四十四年ごろ三・三平方メートル当たり平均十円であった公共用地の買取価格が四十五年には二十万、四十六年には三十万、こういうことで異常な値上がりになってきた。それで区のはうは二人の不動産鑑定士に依頼して評価した買取価格二十六万といふことで示したけれども、地主は三十二万を主張して、結局それは話にならなかった。そして今度はまたほかの土地を当たったところが、三・三平方メートル六十万、二月末までに契約を締結して三月末までに決済という条件が出た。これに対して区のはうでは大蔵省の相続税財産価格や建設省の地価公示価格をもとに、月間の地価上昇率二%などを加算して最大限が四十六万五千円、こういうぐあいに評価した。そこでいろいろ話し合ったけれども、区とすればやはり財源のワタというものがあつたわけで、これ

もなかなか話がつかなかった。こういうような状態があるわけですね。

実際問題、地価公示というものがよしんばそれに幾らか出たときにおいても、そのときに、いまの例でいけばこつち側は当然四十六万円だといふものを六十万でなければ売らないのだ。たまたまそれを買えば、今度は、来年はそれが六十万の地価公示だといふことで出てくるだけでしょう、極端にいえば、それはもちろん六十万出さないで、五十五万か五十八万にするかわかりませんけれども、それを今度は来年の地価公示価格だといふことで発表していくだけでは何ら価値はない。またその次はそれが、今度は八十万なら売ります、そういう話になってどんどん上がってしまう。したがって公示するだけでは何ら価値がないわけですね。したがって、公共事業については逆に、その公示価格を基本としなければならぬといふことになっておりますから、かえって公共事業といふのはこれから進まなくなる。それ以外に売れるところであれば、さつきも言ったように大手不動産業者であるとかそういうところがどんどん買ってしまうわけですね。したがって、この地価公示価格以上においてそれを売った場合には、やはりそれを何らか押えるという、これはもうこの前の附帯決議にも出ております。それからまた地価対策関係協議会等でもいろいろ問題になっておりますけれども、結局地価公示以上の高い値段で売った場合においては、そこから差益を八〇%なら八〇%も取るというような形にしなければ、これはやはり地価の暴騰というものは押えられない。したがって年々いまのようなパターンによつて幾らでも上がるような状態になるのではないかと、こういうぐあいに思いますけれども、そういう点についてはいかがですか。

○高橋(私)政府委員 いろいろ御質問があつたわけですが、簡単に回答いたしますと、地価公示価格では公共用地がなかなか買えないという場合が多いという事実、これは事実そういうことが相当多かるうと思つております。しかしながら、

やはり地価を上昇させないようにするために地価公示価格を規準にするといふことでございまして、努力をして、公的な機関はその価格で買取するといふふうにしたさなければならぬと考える。どうしてもそれが買えないときには収用という手段もあるわけでございます。収用委員会は地価公示価格を考慮しなければならぬといふことになっておるわけでございます。

それから、先生のおっしゃる通りに、地価公示については現在でも私も、先ほどから申し上げておりますけれども、いろいろチェックの機能を果たしておるといふふうには考えておりますが、なおこれを大いに活用しなければならぬといふことについてはごもっともでございます。その方策についてはいろいろ今後とも検討しなければいけません。地価公示については、これは地価公示をする法律でございまして、それは活用方策はいろいろな方法を考えなければいけません。その中の一つとして、新井先生御提案の土地高価譲渡所得税と申すものでございまして、これは先ほど御指摘のように一つの方法でございまして、私ももうその方法については何とか実現をするように努力してまいりたいと思つておるわけでございまして、これにつきましても、まず最初には、その前提条件をいたしまして、やはりこの地価公示そのものが全国的に広範囲に整備をされなければならぬ。そういう前提条件の整備が十分でない。またそういう場合におきましてどの程度値上りが利益の徴収を許すかといふふうないろいろな問題があるわけでございます。そういうものについて今後慎重に検討してまいりたいと思つておりますけれども、建設省にいたしましてはぜひ実現をさせたいといふふうに考えておる次第でございまして、

○服部委員長 この際、午後一時三十分まで休憩いたします。

午後零時三十三分休憩

御質問だろうと思います。そういうことにつきま
しては、土地が放出されたという効果はそれにつ
いて確かにあると思うわけですが、それを法人
企業が買い占めたということにつきましては、そ
ういうようなことで最終需要者の手に渡らずに法
人企業が相当所有したことはやはり事実であらう
かと思ひます。したがって、今回の国会におい
て成立させていただきました法人企業につい
ての土地譲渡所得税の重課の措置、七割課税をす
るという重課の措置ができたわけでございます。
そういう四十四年の税制を補完する意味におきま
して、今回の法人の土地譲渡所得税の重課という
措置が考えられた。そういうことによりまして、
投機的な土地を保有することを抑制しようという
ことになった次第であります。

それから第二点の、土地につきまして土地管理
委員会を設けて、そこで一手にこれを買収して配
分していったらという御提案でございます。これ
につきましては、一つの土地対策上の御提案と考
える次第でございます。これについても検討しな
ければいけない問題が多いわけでございますけれ
ども、問題点といたしましては、そこで土地の買
収を全部行なう一般の民間の土地取引を全く禁
止するということになりまして、現在の体制にお
きまして土地の売買は全くなくなる、衰微する、
土地の供給がストップするとうような問題点も
一つあるわけでございます。また公的のみでこれ
を買収し、造成するということになりますと、予
算だとかその他のいろいろな問題もあるかと思ひ
ますので慎重に検討しなければいけません。た
だ、先生の御趣旨のように、そういうふうな公的
な土地をどんどん先行取得していくことは非常に
必要なことでございます。したがって、公有
地拡大法におきましては土地開発公社をつくりま
して、土地開発公社が国のいろいろな資金手当
で、地方公共団体の資金手当をバックにして土
地の先行的取得、先買いを行なうという制度がで
きておるわけでございます。そういう土地開発公
社等を通じて、先生のおっしゃるように公的

な土地保有をどんどんふやしていくということに
つとめてまいる必要があるかと存するわけでご
ざいます。

○新井委員 私がついていこうとあれなんです
けれども、今回の譲渡所得税については、確かに
取得が四十四年以後のものについてはそういうこ
とになると思ひますけれども、古くから持ってい
る土地もたくさんあるわけですね。それを吐き出
した場合には、やはりそれがさきも言ったように
公共事業だとかあるいは個人の必要などころに渡
らない。そういうところは渡る分については優遇
してあげるといふことは当然のことだと思ひま
す。だからもう一歩進めて、そういう方でもほか
のところに売った場合においてはそういうことも
考えたほうがいいんじゃないかというのが私の意
見でございます。確かに、投機だとか買い占めと
いうようなことで、近年土地が上がるからという
ことで買い占めた分については、これも適正利潤
率とかいろいろの問題がありますから、ある程度
はそういうことで押えがあるかも知れませんけれ
ども、もっと全般的にわたったことをやらなけ
ればいけないんじゃないか、こういうような意見を
言つたわけでございます。

そこで、そういうようなことも今後はよく考
えてやつていただきたいと思ひますけれども、今
回のこの地価公示から見えてまいりまして、都道府
県の用地費の増大を見えてまいりまして、都道府
県よりも市町村のほうがその用地費の増大が伸びて
おります。一つの例をとりますと、四十一年の基準
におきましては、用地費の伸びが都道府県では
一・七五倍、大都市においては二・二七倍、都市
においては二・一四倍、それから町村においては
二・五二倍、それから四十六年度の決算におきま
しては、用地費の伸びが都道府県で三・一七倍、
大都市で二・五三倍、都市で五・三倍、町村にお
いて五・二七倍に上つておるわけですね。そういう
ことで、この地価公示から四十八年なら四十八年
度の予算が去年から組まれてきて決定されてお
りすけれども、事業がちゃんとできるかどうかと

いうことでですね。そういう問題についてはどのよ
うにお考えになっておりますか。

○高橋(弘)政府委員 先生御指摘のように、市町
村のいわゆる用地費といふものが多くなつてきて
いるのだらうと思ひます。これはやはり市町村の行
なう公共事業が非常に増大してきているという一
つの傾向の結果であらうかと思ひます。御承知の
ように、国の政策のすべてを、また予算の重点
といたしまして、国民福祉ということを中心とし
て予算を組むということになりますと、公共事
業の中でも勢い公園だとか下水道、そういういわ
ゆる生活環境施設の整備が必要になってきます。こ
ういふものはもちろん都道府県でも公的なものは
大規模なものについて負担いたしますけれども、
市町村が主体となつてやるのが非常に多いござ
います。したがって、今後市町村のそういう公
共事業関係の経費は生活環境施設の整備を中心
にして非常に多くなります。したがって、それに
伴つて用地費も多くなるかと思ひます。その際
に、用地取得について非常に困難になるのじゃな
いかという点でございますが、これはひとつとも
ありまして、市町村に限らず、都道府県、公
団、公社とも、公的な機関は用地取得について非
常に難儀をいたしておるような次第でございま
す。その対策といたしまして、総合的な土地対策
を講じて地価を安定させるとともに、用地取得に
ついていろいろな方策、たとえば先行取得を行
なう、先買いを行なう、その他のいろいろな方法を
講じて用地取得を容易にする、従来よりもス
ムーズにできるようにすることが必要になってく
るわけでございます。今後ともそういう用地取得
対策について私も格段の努力をいたしてまいり
たいと考えておる次第でございます。

○新井委員 ちょっと抽象的なんでわかりにくい
ので、具体的な一つの問題からいきたいと思います
が、東京都においては昭和四十六年から五十年
度で十万户の第二次住宅建設長期計画というもの
を前提といたしまして、昭和四十六年から四十七
年度で三万六千七百戸、これだけ着手いたしてお

ります。それから昭和四十八年から五十年度を対
象にした中期計画の実績も四万户前後に落ち込ん
で、結局十万户の予定が八万户の実現もむずかし
いんじゃないか、こういうような情勢にある。ま
た日本住宅公団の四十七年度建設計画の八万八千
戸は大幅にダウンいたしました。計画の半分の四
万四千戸が限度である、こういうような見通しも
聞いているわけでございます。また三月一日の衆
議院の予算委員会建設大臣から、住宅建設五カ
年計画を四十九年度を目途として洗い直すとい
うような方針も出ておりますけれども、こういうぐ
あいには住宅が建たないという、行き詰まってきた
原因はどこにあるかと考えになっておりますか。

○沢田政府委員 先生のおっしゃるとおり、東京
都におきましても住宅公団が行ないます東京周辺
の事業は大幅におくれてまいっております。その
ほかの地方ではおおむねかなりの率をこなしてお
るというのが事実でございます。問題はどこにあ
るかということでございますが、やはりすべて用
地あるいは用地に関連した底地の問題でございま
す。一つは、公団などについて見ますと、実は公
団は八万八千戸を八千戸減じたものに四十八年度
しているわけでございますが、四十七年度、四十
八年度の用地につきましてはほぼ手配が済んでお
るわけでございます。しかしここに家が建たない
という問題で実は公団がおくれておる。これから
先、もちろん買いにくいという情勢もございま
すけれども、それ以上に、いわゆる地方公共団体の
団地お断わり、これは関連公共施設の費用が非常
にかかるとか、あるいは水の問題があるとか、あ
るいは人口増を各千葉県なり神奈川県が拒否す
る。こういうようなことで建てることになかなか
オーケーを出さないという問題が一番多いござ
います。しかしこれもやはり土地、底地の関係す
るものでございます。東京都の場合にはおっしゃ
るように計画が非常に進んでおりますんで、四十
七年度におきましても一〇〇%をややこえる程度の
発注しかできておりません。これは実はいま言つ
たような公団と同じような原因もございます。

またいわゆる先行取得という段階におきましては、まだ具体的な道路計画なり公園計画なりが決定しない前の段階、予定地の段階でもこれは公有地を買っておこうというようなものでございます。したがいまして、どうしてもその土地を道路用地として、また公園用地として必要であるならば早く計画をきめまして、そういうことによりまして都市計画法なり土地収用法というような、そういう手段もあるわけでございますから、そういう

○高橋弘政府委員　御質問ごもっともでございます。まして、全国的に拡大いたしまして、相当の地点、宅地だけでも二十四万地点という場合におきましては、従来の方法でやりますと相当な不動産鑑定士及び予算が要るだろうということでございます。私も現在考えております将来構想といたしましては、前にも申し上げましたけれども、四十九年に大団体の基準地点一万四千五百七十地点を考慮し、それを基礎にいたしまして都道府県が昭和五十年に公示する。それから国の基準点と都道府県の基準点の公示を基礎にいたしまして市町村が、宅地だけについては二十四万地点の公示をその秋にはいたしたいというもうろみでいるわけでございます。

ういう経験のある職員もいるわけでございます。そういう職員がその経験を十分生かしてそういうことまでできると私ども考えておるわけでございます。そういう方法によりますれば、不動産鑑定士の現状——不動産鑑定士は毎年ふえておりますから、将来のそういう増加計画等考え合わして、大体これで地価公示ができるのではないかとこのように考えておる次第でございます。

○新井委員 いま不動産鑑定士あるいは鑑定士補、この方は四十八年の三月現在で二千七百名ぐらいだと思えます。いまのままのやり方でやるならば、二十四万地点において四万六千名の鑑定士の数が必要である。予算においても、こっちの計算

○小幡政府委員 国有財産の評価の問題でございますが、その前に、先生が御指摘の相続税の課税標準価格の問題、これは国税庁が現在やっておりますが、これは相続税の物納の場合の収納価額、また物納じやない場合に、その課税価格というもの基礎になる評価でございます。これは国税庁が全国の署員を動員いたしまして路線価というものも設けておるわけでございます。しかしこの路線価といえますものは時価に對しましてある程

現在の価格というものを把握しようと思ったらしやすいわけじゃないですか。

○高橋弘三(政府委員) ただいま大蔵省から答弁がありましたけれども、固定資産税なりまた相続税につきましての評価額というのは、これはあくまでも課税をするための評価額の算定でございます。しかしながら地価公示価格というのは、現行制度でも公共用地の取得の規準ということになるわけでございますから、これはやはり憲法でいう、そ

の価格は正當な補償でなければいけないわけでございます。そこに大きな評価上の差があるわけでございます。これも先ほどから申し上げておりますように、正當な補償に当たる正常な価格というもの、不動産鑑定士は二名以上でございますけれども、さらにこれを不動産鑑定士が評価して、二名のものが著しくありますと土地鑑定委員会がまたこれをいろいろチェックし、最終的な価格をきめるというふうな手順ははずをとおるわけでございます。二人の不動産鑑定士だけがきめるというわけじゃ決してないわけでございます。そういう意味におきまして根本的な差異があるかと思ひますけれども、公的な評価がこういうふうないろいろ関係のあるところであまりになるといふことは私もまことに遺憾である、好ましくないことであると思ひますので、先ほどから申し上げておりますように、将来は何とかしてこれを一本化してまいりたいというふうな考へておるわけでございます。

ここでちよつとつけ加へさせていただきますが、建設省の地価公示は一月一日とおしやいましたけれども、私先ほどちよつと申し上げましたが、宅地について二十四地点を公示することになりまして、昭和五十年の秋、十月一日に地価公示をするという事で、自後におきまして課税上の評価について役立つように、そういうふうな私ども検討いたしております。

○新井委員 ちよつと違ひの事です。私が言っていることは、前提としては固定資産税とか相続税だとか、これは、土地がこんなにどんどん上がつておるわけですから、地価公示価格をそのまま適用すればいろいろな方々が、現在では年間七十七万人ぐらゐなくなつてゐる中で、四十六年分については二万六千人の方しか相続税はかからないようになつてゐるらしいのですけれども、とにかくこのように土地が上がつてきた場合は、いままで非常に安い土地で、自分の家を持てていて、サラリーマンだ、ところが評価額がどんどん上がったために、今度は相続税からはみ出して税金がかか

るといふこともありますから、それはその段階においては当然手直しをしていただいて、一般の方のマイホームが課税の対象になるなどということも避けてもらわなければならぬ、こういうふうに思ふわけでありまして。しかしながら、そういういふ言ひの中、やはりさういふことがあつたから手心を加へてゐるから、この路線価といふのは一般の売買の実例といふことにはなりませんけれども、そういう形で評価しようと思つたら来年からでもできるんじゃないかといふことを言つてゐるわけなんです。たとへていいますと、地価公示価格が一〇〇としますと七〇になつてゐる。しかしこの売買価格は幾らなんだといふことからは、これだけの鑑定士なり精通者なり銀行なり不動産研究所が全く地価公示価格以上に徹底した調査のもとにやられて、七万地点といふところがあるわけですから、来年からでもできるという事にはなりませんかと。いふことをいま大蔵省の方にお伺ひしてゐるわけなんです。その辺はどうですか。

○小幡政府委員 問題は課税価格といふものと個々の地価の問題だと思ひますが、現在不動産鑑定士の鑑定はいろいろな取引事例を比較する、いわば取引の売買実例からいまして地価を求めるといふような方式を大体とつてゐるわけでございます。公示価格もそういうようなことで出ているわけでございます。それと比較いたしまして、路線価といふものはやはり低目になる。これは国税庁のほうの問題でございますけれども、国税庁といたしましてはこつた課税をする場合の価格といふものは、その財産をすぐ換価する場合に、はたして正常な取引価格だけではないだろうか、やはり若干ダウンしなければいかぬといふことで、よくいわれておるわけでございます。私どもがそれと相対的に価格を地価としてやつていいかといふと、これはやはり具体的に近くて売買実例があるし、近隣地域に公示価格があらまれば、明らかにそれよりも低いのはまずいんじゃないかといふことで、私どもは普通の鑑定

のやり方といふものを取り入れ、いろいろ苦慮いたしまして、現在のものは普通財産売却評価基準といふものが、まあ通達でございますが、ございまして、先ほど言ひましたような非常にややこしい多角的な方法を取り入れてやつてゐるわけでございます。これを何とかもうちよつと単純化して簡素化できないかといふことで現在検討してゐるわけでございますけれども、どうも相続税の価格をそのままとするといふことは、現在のところはちよつと無理じゃないかと思ひます。

○新井委員 私が聞いてゐるのは、さつきも言つたやうなことでございますが、それでは自治省の固定資産税と地価公示価格の関係はどのようになつてゐますか。

○小川説明員 先ほどおつしやいましたように、固定資産税は三年ごとに基準年度を設けてやっておりますが、ちよつと四十八年が基準年度でございます。評価がえをいたしましたその結果、宅地につきまして全国平均しますと、四十五年の評価額に比べて一・八倍くらい上昇しております。公示価格と比較しまして、平均しますと五割程度ではないか。あるいは、先ほどお話がありましたように三割強公示価格も上がつておりますので、五割ちよつと切れるかもしれませんが、大体そういう感じでございます。

○新井委員 ですから、この一本化するといふ問題については、その積算の方法といふものはおのづからやつてゐるわけですが、考え方を變えてこつたやうな方向で出せといへば、すぐに出ないとしても、来年なら来年からでも出るやうな、それだけ完備をしたものだと思います。ただそのときに問題になることは、固定資産税でいへば、非常に上がる。上がった場合に、せつかく建てたマイホームが、お金の返済、そしてまたその上に今度は固定資産税がかかるというやうなことで非常に問題がありますから、そういうやうなことに付いては、前のそつちの委員会のほうでもいろいろ問題になつて、どのようにするのかといふことであつたやうでございますけれども、それはやはり

当然押えてもらわなければいけない。しかし、路線価と固定資産税とそれからまたこの地価公示、どうもその三者が同じように、続々と金を使つて、そしておのおの出し方をしている。しかしこゝでいわれていることは、一本化に向かつてそれが活用されるべきだといふことがいわれているわけなんです。したがつて、そういうことについては今後よく検討していただかなければならぬといふことを申し上げまして質問を終わります。

○服部委員長 渡辺武三君。

○渡辺(武)委員 地価公示法の具体的な質問に入る前に、大臣に対して基本的な問題についてお尋ねを申し上げます。

大臣御承知のように、土地といふものはいわゆる人間が生産するものではございません。したがつて、需要と供給の関係からいへば、自由な取引を許しておけばこれは必然的に需要が多ければ高騰をしていく、こういう性質のものであると考へるわけですね。そこで、本来地価の抑制あるいは土地の有効利用という観点から見れば、土地そのものを投機的な対象物からはずさなければいけない、いわゆる一般的な取引商品から土地そのものをはずさなければいけない、こう考へるわけですから、大臣はどのような認識を持っておられるか、お聞かせを願ひたい。

○金丸国務大臣 私も先生と同じやうな考え方を持つておるわけでございますが、ただ、経済状態、社会組織の仕組み、こういう中で、徹底したその考え方を保持してゐるのかどうかといふことについては疑義を持つてゐるわけでございます。ただ、土地といふものは、たびたび申し上げるわけでございますが、公共優先でなければならぬといふことだけは確かである。これは商品ではない、こういうことでございまして、相当な規制をやつてしかるべきである。そうしなければ今日の現実の政治問題を解決するわけにはいかない、こういうふうに私は考へております。

○渡辺(武)委員 大臣、将来、土地の自由な取引

を制限するお考えはございませんか。

○金丸国務大臣 この問題は、内閣の全責任の立場にあるところで答弁しなければならぬ話だろうと私は思います。しかし、いまのようないろいろの悪徳業者やあるいは投機的なそういうものについて徹底的な取り締まりをやつてしかるべきである、あるいは投機をはずすべきであるというような考え方は先生と同じでございます。

○渡辺(武)委員 建設省は地価と関係することが一番多いわけですね。公共事業を進めるにあつても土地を取得するためにたくさん税金をつぎ込まなければいけない、こういうことが前々から問題になっておるし、道路一つつくるといふにしても、都市近郊においては土地の取得費が実際の工事費の七〇%、七五%というような高価なものになつてしまつておる。したがつて、そういう公共事業を推進させるという立場から当然土地という問題に真剣に取り組まなければならぬ立場に建設省は置かれておると思うのです。そこでお尋ねをしておるわけですけれども、いまのような状態を放置しておくとか本来の基本的な業務そのものも支障が出てくるおそれがある。先ほどの委員の討論の中にもございましたように、住宅建設そのものもたいへんおくれをしておる。その中の要因の一つとしてやはり土地の高騰というものがあつた。こういう状態ですから、当然やはりいまの形態そのものに非常な変革を行なつていかなければいけないのではないかと。その一つとして地価公示法があるといわれるかも知れませんが、いろいろの施策もいわゆる地価を抑制するための実効があらわれない。したがつて、どうしたらばいいだろうかというふうな考へていきまうと、当然やはり一般商品と同じような自由取引をそのまま許しておいたのではもうだめだ、こういう結論にならざるを得ないと私は思うのです。そういう従来からの経過に基づいてやはり建設省としての決意というものが私はあるはずじゃなからうか。もちろん基本的な施策でございますから閣議の中で政府としての問題にされることは当然な

ことでございましょうが、建設省自身としては、自己の業務を遂行するためにやはりこの地価の高騰を抑制するために一体どうしなければならぬか、こういうことが基本的な浮かび上がつてきていなければいけないのではないだろうか。そういう観点から大臣の考え方を実はお尋ねしておるわけです。もう一回ひとつお聞かせ願ひたい。

○金丸国務大臣 自由取引を取りやめるというような問題については、相当な物議をかもし問題でもありませんし、いろいろ問題も起きますが、しかし土地という問題と今日の住宅問題とあわせて考へてみますと、相当思い切つた徹底した施策を行なわなくてはならない。土地問題で閣僚協議会等である案も出ておるわけですが、国総法や税制の問題や、その他規制を新しく設ける制度、そういうようなものによつてひとつこれを推進していく。しかしそれだけではまことに、先生のおつしやられるようにまだるつこしいという感じが私はいたしてあります。それにはどういふ手を打とうかというところで建設省自体もいろいろ話し合つておるわけでございますが、向こう見ずに進めば憲法違反にもなるという面もありまして、その点なかなか微妙なところがあるわけでございます。しかし、十分考へて、どうしようなんといつていふ場合じゃない、もうきょうからやらなくちゃならないというところであるわけでございますから、できるだけ土地問題につきましては私は早急な手を打つて、国総法の成立を待つては私は早急な手やその他とあわせて推進していくところに活路もあるだろう。それだけではまだるつこしいという場面があるならば、二の手、三の手も打つべきである、このように考へておるわけでございます。

○渡辺(武)委員 国総法がすべてではないと私は思ひますし、いま現実の問題として土地の売買は確かに自由なんです、実際の利用の面においてはいろいろな制限があるわけですね。たとえば市街化区域、市街化調整区域もその一つの例です、あるいは土地利用の面からいつても、商業地

帯、住居専用地域、いろいろございまして、建ててはならない建物あるいはやつてはならない商売、こういうものが実はいろいろ制限をされておるわけですよ、利用面から見ればですね。したがつて、私は土地の個人取引を全面的に禁止をしてしまふ、こう言つておるわけじゃないわけでございます。憲法の許す範囲内において、少なくとももつと制限を課していくべきではないか、いろいろな条件をつけていくべきではないか。たとえば売買に対して公的機関が介入できるように制度、私どもが前から言つておるような土地利用公社というものを設けて、そして公的機関が土地の売買に介入できるように制度、これも一つの方法でございましょう。そういうようなことが考えられないか、実はこういうことを言つておるわけですよ。

○金丸国務大臣 先生のおつしやるとおり、私もそのように考へておるわけですから、後手にならないように、先手、先手といきたいと思ひます。しかしその状況下で、国総法その他御審議願つておる、それもあわせて見ながら手打つていきたい。法の許す範囲内においてやるということにおいては同感でございます。

○渡辺(武)委員 実はもつと明快な御答弁がほしかつたわけでありまして、気持ちとしては大臣もそのように思つておるということでございますから、ほんとうにもつと厳格な施策、これをすみやかに行なうということが私はいまの時点ではたいへん大切だ、こう考へますので、ひとつ勇気をふるつてやつていただきたいと要望しておきます。そこで、具体的に地価公示法に入つておるわけでございますが、実はすでに四十三年の四月に私どもの党が建設委員会において提案をいたしました土地価格の抑制のための基本的施策に関する法律案、その中の一項目として土地の基準価格を設け、公示する制度を確立してはどうか、こういうのが実はあつたわけでございます。しかしその法律を私どもが提出をいたしましたときにはそれは単なる一項目であつて、三つも四つもその中にあつたわけ

でございます。それは、土地の基準価格は自分の間据え置く、こういうこともございまして、さらに、地価を抑制するために土地の高価譲渡税を設けて、さらに土地の基準価格が定められても、それを越えて売買をされた場合には、その越えた部分の金額を課税標準として高率な税金を課せよう、これも実は一緒に提案をしておりました。さらには、土地の有効な利用をはかるために、さらに地価の安定をはかるために余剰地税も設けなければいけない。こういうことから私どもが提案をした法律案というものはなつておつたわけですが、その後政府のほうで私どもが提案した一部だけの政策アイデアをおとりになつてこの地価の公示制度をお設けになつた。これが四十四年、あくる年に実は政府提案として出てきておるわけでございます。したがつて、私どもが当初考へましたような方向でこの法律ができておりませんので、たいへんしり抜けといひますか、水もじゃや漏れといひますか、先ほどの答弁を聞いておりますと、正常な価格の公示だということは何回も何回も御説明になつておるわけでございますが、その正常な価格公示そのものが一体どういう意味を持つておるであらうか、きわめて疑問に思ふわけでございます。本来、そういうことでございまして、正常な価格を示すことによつて正常な取引を促進していくのだ、こういうことでございまして、正常な価格そのものを示すという意味は一体何であらうか、きわめて疑問に思ふわけでございます。本来的に地価というものをほんとうに抑制するといひますか、あるいはこれをかえていへば正常な価格にするといひますか、目的はそういうことであらうかと思ひます。現実には、たとえばNHKのあの地の売買を見ましても、これは公示価格のたしか二倍ないし三倍程度で売買がされておると思うのです。今回法律改正によつて新しく、一般民間デベロッパーが売買する場合でもこの公示価格を尊重しなければいけないというふうな倫理規定があるようでございますけれども、しかしそれだけでほんとうにこの公示価格というものが地

を許しておくならば、ほんとうに要る人があるならばこんなものは問題にならないわけです。ほんとうに要る人があるならば、この公示価格制度によつて抑制できるのですか。抑制できるわけがないじゃないですか。そのためにそれが二倍になったとか三倍になったとかいう一つのバロメーターに使えるじゃないかとおっしゃるが、バロメーターとして使つて何の意味があるのですか。私は何にも意味がないと思う。NHKのあと地が二倍ないし三倍、公示制度があるからこそ二倍、三倍という数字がわかるじゃないかとおっしゃるけれども、それは何の役割りを果たしているのですか。それは単に二倍、三倍と言えだけの役割りですか。私はそうじゃなくて、公示価格そのもので、ほんとうにそれによつて取引をされ、正常

な価格が守られるということならば意味を持つわけですが、ただ単なるそういうことだけなら意味を持たない。実際に公共用地を取得する場合にも、たとえば固定資産税の評価地点というのは二十六万地点もあるわけです。うんとこまかい範囲で評価されているわけです。先ほどから御説明を聞いておると、実際の税金はいろいろの計数をかけて七割程度だとかなんとか言っておられますから、それを逆算していけば地価公示価格が出てくるはずだと思うのです。彼が言うことがほんとうだとすれば、何のために二重の制度をつくってこの公示価格をつくっておるのか。この公示制度を実行するためには相当な予算が要るわけ

です。よ。土地の鑑定士も雇つて、税金のむだ使いじゃないですか。ほんとうにそういうのがわれわれの生活によりよい効力を及ぼして、よりよい方向で活用されていくということならばいいわけですよ。ところがいま局長がおっしゃっているような理由では何のために高額な税金を使つて公示価格を示さなければならぬのか、全然意味がわからなくなつてくる。

○高橋(弘)政府委員　先ほど御説明申し上げましたのは、最初は制定の趣旨、理由を申し上げた。ただしこれを大いに活用するということにつきまし

○高橋(弘)政府委員 先ほど御説明申し上げましたのは、最初は制定の趣旨、理由を申し上げた。ただしこれを大いに活用するということにつきまし

ては、先生のおっしゃるような、民社党で四十三年に出されたようなそういう方法を今後も活用しなければならぬということを申し上げたわけでありま。その一つの方法といたしまして、たとえばNHKあたりのような場合におきましては、国総法をお認めいただきますれば、あの土地取引の届け出におきましてこれを中止勧告をするというところがこの場合当てはまるだろうと思ひます。そして中止勧告を聞かない場合におきましては公表する、そういう社会的責任をとつてもう一つの方法があるわけでございます。それからそれ以外に今度考えられますことは、先ほどからこれは御説明申し上げておりますが、また先生の御指摘の、これを守らせるための土地高価譲渡所得税といううなものを行なつて、それ以上のものは一〇〇%徴収するという方法がございます。これは先ほどから申し上げたように、ぜひ私ども建設省としては実現したい。ただしその前提条件として、早く地価公示制度を私どもも拡大整備したい。ああいう税制上の制度をとるためには、どうしても各筆ごとに価格がきまるといふことが必要になつてくるわけでありま。固定資産税のそういう例がございましてけれども、固定資産税の評価地点は確かに農地を入れますと七十七万地点というものがございましてけれども、これにつきましてはいわゆる課税上のものございまして、市町村でやつておりますから非常にまちまちであるといふことが一つの問題点であつたわけでございます。その何倍と云ふことに一律に言えないわけでございます。これは先ほど先生に申し上げたとおり、私どもの言つておるのは正常な価格でございます。これは憲法でいう正当な補償に当たりま。それから、政策上のこの何倍といふようなものをかけるのじやなしに、やはり正常な価格でなければならぬ。正常な価格といふものは、大審院の判例その他によりまして、これは正常な交換価値といふことになるわけでございますから、そういう意味におきまして正常な価格を地価公示法で表示する必要がある。固定資産税をそのまま地

価の基礎にする、それによつて公共用地の取得の規準にするといふことは非常にむずかしいからうといふことを思ひわけでございます。今後大いにこの地価公示制度を活用するためにいろいろの方策を講じなければならぬという御趣旨は私もよく了解できます、今後とも大いに検討していききたいと思ひます。

○渡辺(武)委員　もうやめようと思つてゐるのだけれども、どうも答弁がおかしいので……。私はいま局長がおっしゃつたのは、重大だと思つてゐる。税金の場合にはどうか、正常な価格といふのは大審院の判例によつてどうかと云ふとか、さも権威あるようなことをおっしゃいました。そうすると、税金をかけるための土地の評価といふものはきつめていかげんなものですか。

○高橋(弘)政府委員　私の申し上げてゐるのは、いかげんとかなんとかいふことは一切使つた覚えはございません。そういうものは課税上のための評価、これはあくまでも税金をかけるためにある。だから公共用地として取得するといふ正当な補償とは基本的には違ひますといふことを申し上げた。というのは、課税する場合におきましてはいわゆる課税政策上の見地から税をかけるわけですから、かりにその評価額といふものを低くしたつていいわけでは、税といふのはそれぞれの政策に基づきまして国会の承認を得て課税され、徴収されるわけでは、そういうことでございまして、いわゆる憲法でいう正当な補償、公共用地を取得するときの規準とはおのずから違ひますといふことを申し上げておるので、いかげんなものといふことを決して申し上げておるわけではございません。

○渡辺(武)委員　課税政策上とおっしゃいます。が、政策上によつて実際の価格の七割とか六割とか、これはいいでしよう。しかし、その七割とか六割になるもののはいわゆる正常価格でなく、はいかめじやないですか。同じ補償をする場合に、売買をする場合には正常な価格である、課税をする場合には課税政策上だとおっしゃ

るけれども、その額そのものは、それは課税政策上の額によつてあるいは実際の実勢価格とは違つてくるかもしれないけれども、そのものになるものがあつたわけでは、固定資産税だつて、固定資産税そのものはそれは政策が入るかもしれないが、算定をする基礎はいかげんなものじやないか。

○高橋(弘)政府委員　先ほどから大蔵省なり自治省から御答弁がございましたように、課税の場合の評価額につきましては、もちろん正当な手段でいろいろの調査をし、その評価額をきめておりますけれども、それに頭から何掛けといふものをかけたり何かしてゐるわけではございません。それも市町村でそれぞれに違ひなわけではございません。そういうことによりまして、それがどうしてもいふゆる正常な価格と云ふことはできないといふことを申し上げてゐるわけでございます。

○服部委員　税の問題だから、日を変えてやつていただきたい。

○渡辺(武)委員　正常な価格でなくて、不正常的な価格でどうも課税しておられるようですから、またあとで追及をしていきたいと思ひますが、ために局長も、この公示法そのものの整備をまず行なつて、それから実効のあるように、このおっしゃつてゐるのですが、その整備を行なつてと言われるけれども、今回の法改正はこれは整備を行なうためですか。ただ公示地点の範囲を広げる。それからいままでも公的なものについて、たとえば土地収用法を適用した場合にこれを適用せよといふことになつておつたけれども、今度は民間デベロッパーが取引する場合にもこの公示価格を順守しなければならぬ、こういうことが倫理規定として入つた程度であつて、ほんとうにこれは整備したことになるのかどうか。むしろこの公示価格を決定する算定基準そのものが実は非常にあいまいではないだろうか、実際にいままでもやられてきたことそのものが、そういうことを整備すること自身がこの法案を整備することになるのであつて、公示価格を設ける地点をふやしたり倫理規定

を設けたりすることだけが実際に法案の整備になるのだろうか。わかりますか。局長がおっしゃつておるのは、もつとこの法案を整備してから、そしてより実効あるようにしたいんだ。それならば、今回提案されてゐる法改正といふのはほんとうに整備することになるのだろうか。肝心なものを忘れていらつしやいませんかといふことになる。うな整備のしかたではないか。地点だけをふやす、倫理規定を設けることよりも、むしろ公示価格の算定方式そのものの基準が非常に問題だと云ふのは思ふのです。近傍類地の取引価格をどうにかこうとか、それ自身がほんとうにそれでいいだろうか。フランスあたりを調べてみると、実は地価が安定してゐるような状態を基準にして公示価格はきめられてゐるようなんですよ。日本のように毎年毎年高騰するような地価をあとからあとから追認していくこと自身が、ほんとうに公示価格そのものが持つ意味があるだろうか。そう思ふから先ほどからいろいろ御質問してゐるわけでは、法を整備して実効あるようにしたいとおつしやつてゐるわけでは、それにしましては今回の法改正は、ほんとうに整備されるつもりで出しているのか、ほんとうに実効あるようにやるつもりになつてゐるのかといふこと自身が、実はたいへん疑問だ、こゝろいわざるを得ないわけでは、この法律が所期の目的を達成するように、公正な正常価格で取引が安心してできるような実効性を持つならば別ですが、実際は、よくよく見れば実効性を持つといふことについての法改正じやないわけでは、公示価格を尊重しなければならぬといふような倫理規定が一点入つておりますけれども、現実を見たときに、現実はそのじやありません。私どもの郷里に帰つても、公示価格の二倍、三倍で取引をされております。中には、公示価格で表の取引をして、裏の取引でその二倍、三倍とやつてゐるのです。そういうことは現実におわかりだと思ふのです。そういうことをどうして抑制していくかといふことがきつめて大切なことであつて、公示地点をふやしただけで

は、単なる倫理規定を設けただけでは、そういうことが実効あるような地価公示法にはならぬ、私はこういわざるを得ないわけでございます。

どうも的確なお答えが返ってまいりませんので、質問を終わりたいと思います。

○服部委員長 清水徳松君。

○清水委員 だんだん質問がダブってまいりますけれども、納得のいくお答えが出ないものですから、たいへんしつこく聞くようになると思います。お答え願いたいと思います。

この地価公示法の一部を改正する法律案の提案理由に「最近における土地の取引の実情にかんがみ、地価の公示を行なう区域を市街化区域から都市計画区域に拡大するとともに、土地の取引を行なう者の責務について定める必要がある。」というふうに書いてあるわけです。「最近における土地取引の実情にかんがみ」というその実情というのは一体どのように把握されておるか、その辺のところをお答え願いたい。

○高橋(弘)政府委員 土地取引の実情という点でございますけれども、これも先ほどから御説明いたしておりますが、最近の地価上昇の原因としたしましては、大都市地域への人口、産業の集中によつての需給のバランスということもこれは大きな原因でございます。同時に、最近の地価上昇に拍車をかけているものは、最近の金融緩和に伴ひましての法人の土地買いその他によりまして、単に市街化区域だけではありませんが、それ以外の地域にも土地の取引が非常に活発になってきているということがいえるわけでございます。そういうような実情を踏まえて、土地対策が従来市街化区域だけを重点に置いて対策を考えられていたわけでございますが、今後においては全国的な立場から土地対策を考えなければいけないわけでございます。そういう意味におきまして、全国的な見地で私どもは地価公示制度を整備したいというわけでございますけれども、その第一段階といつたしましては都市計画区域に拡大をしていきたいというところで提案いたしましたので、御審議を願つてお

る次第でございます。

○清水委員 土地の値上がり、あるいはまたその原因となつておる土地に対する投機的な取引や適正価格を上回る取引が多く見られ、しかもその傾向が市街化区域にとどまらず、全国の都市及びその周辺地域において見られる状況となつておる、これがいま局長も言つたとおりの理由になつておるわけでございます。そうすれば、地価公示法の一部を改正して公示地点の数をふやしたからといって、どうして投機的な取引やあるいはまたそのために起こつてくる適正価格を上回るような地価の高騰が押えられるのか、その点についてお答え願いたいと思います。いままでの御説明によりますと、何かたいへん見当違いな論議をしてい

てお答えを願いたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 御質問の御趣旨は、地価公示地点を拡大することについての理由だらうと存じますけれども、現在、御承知のように地価公示制度が市街化区域内だけでございますけれども、これを都市計画区域内全体にふやすことになるわけでございます。地価公示については、この目的が、先ほどから何度も申し上げておりますように、公共取得についてはその取得の規程になる、一般取引につきましては指標とするという責務を今回加えておるわけでございますが、まず第一点は、数が少ないと規程とするところの数が非常に限定されるわけです。数が非常に多くなつてくると、公共用地の取得のときの規程も非常に多くできるわけでございます。それから一般の土地の取引におきましての目安、指標にするという場合におきまして、これは御説明申し上げるまでもなく、数が非常に多くなつてくると、そういう意味におきましてはそういう御趣旨に沿うようなことにならうかと思つてございます。

もう一つは、市街化区域だけじゃなしにそれ以外の地域にも拡大するという点についてでございますが、これも先ほど申し上げたとおり、最近

の土地取引がどうも市街化区域内だけじゃなしに、それ以外の地域にも全国的に、法人の土地の買い占めその他投機の対象という意味におきまして、非常に多くなつておる。昨年の五月の私どもの調査によりまして、その一七％が市街化区域内、それから調整区域も一七％、その他のところがその残りであるというふうな状況でございます。そういう意味におきまして、区域を広げるといふことによりまして、先ほどから御説明申し上げておるように、現行制度における地価公示の役割りといふものをまづ十分に果たしてまいりたいというところでございます。それから今後の問題といたしましては、いろいろこれを活用する方法がござい

ます。その際におきまして、たとえば国総法をお認めいただきますと、届け出制度及び中止勧告制度といふのがあつてございますが、そういうものにつきましても、数が市街化区域だけに限定しておりますとその効果といふものは非常に少ないわけでございますから、これはやはり私どもは全国的にこれを拡大するということで、その第一段階といたしまして都市計画区域に拡大したいというところで、その効果もその対象地域を広げることによつて非常にふえてまいるので、なかなかというふうに考えておる次第でございます。

○清水委員 この提案の理由として、土地に対する投機的取引や、それからまた適正価格を上回る取引が多く見られるに至つた。「このため、地価公示の対象区域の拡大をはかるとともに、土地取引を行なう者の公示価格を指標とすべき責務を明確化することが必要である」と考えた、「こう言つておられるわけで、その辺のところの関係がわからぬ。どうしてこの地価公示の対象区域の拡大をはかると投機的取引がなくなるのか。なくなるとは言つておりませんが、投機的な取引が出てきたために、適正な価格を上回るものが出てきたためにこの数を多くするのだ、範囲を広げるのだ、そういうふうな書いてあるわけですから、その間に非常に重要な論理がないような気がするもの

ですから、その辺のところを御説明を願いたい。なぜ投機的取引が、この範囲を広げ数を多くすることによつて抑制できるのか。その辺のところをひとつ説明をしていただきたい。

○高橋(弘)政府委員 この提案理由にもござい

ますように、また御指摘になりましたように、土地に対する投機的取引、適正価格を上回る取引が多くなつた。それが市街化区域だけじゃなくその他の地域にもということばさつきから御説明申し上げておるわけでございます。それについて、さつきから申し上げておりますように市街化区域だけにそういう投機的傾向、それから適正価格を上回る取引が多くあるのじゃなく、それ以外の地域にもあるわけでございますから、それ以外の地域に拡大いたしまして、そして地価公示をいたしたい。おそらく先生の御質問の御趣旨は、それは市街化区域だけじゃなしに、それ以外のところでも、これは同様でございますけれども、ここに書いてあるような投機的取引を抑制したり、適正価格を上回る取引を規制することができるといふ御趣旨も存じますけれども、そういうことにつきましては、先ほどからいろいろ御説明いたしておりますように、投機的取引の対象に土地がなりやすいわけです。したがしまして、先ほどから御説明申し上げておるように、いわゆる正常な価格じゃなしに、どうしてもそれを買いたい、投機的に買つておけばもうかるということ、いわゆる呼び値をつけて買い進んで、相当高い価格でも買うということが市街化区域以外の地域におきましても最近多くなつてきた。これはやはり金融緩和に伴つてのいわゆる企業の土地買いその他にも原因があるかと思つていますが、そういう傾向があるわけです。それからNHKと地の問題のように、適正価格を上回る取引もあるわけです。これは市街化区域内でございますけれども、市街化区域外におきましてもそういう例があるかと思つてます。そういうものにつきましまして、さつきから申し上げておるように、地価公示は正常な価格でございますから、一つは目安になる。

もう一つは公共用地につきましても規準にすることができ。それから同時にまた、別に御審議をいただきます国総法の中でも、土地の届け出制度というものの、地価公示価格を著しく上回る場合におきましては中止勧告をすることができるとございまして、そういう適正な価格を上回る取引につきましてはチェックもできるといふ考え方でございます。

○清水委員 私は次の論理というものをもう一本入れてもらいたいと思つたのですから質問してあるわけですが、やはりここに書いてあるとおりの説明しかいたでないわけなんです、そうすると、この地価公示の対象区域の拡大を、かつまた標準地点を多くすることによってこれらの投機的取引が抑制できるといふような考へ方に立つて出されておるわけなんですけれども、それは当然、今日までこの地価公示法が土地の正常な取引についての役割りを果たしてきたという評価、たとえば土地取引についての信頼度の高い目安にもなってきたし、そうしてまた地価対策上相当の効果をあげてきたという評価に基つて、この範囲をさらに拡大して、またその標準地点というものを多くすることによって、この果たしてきた役割りというものをさらに拡大できるのだという評価に立つておるものかどううか。私はそうじゃないという考へ方に立つておるものですから質問をしてゐるわけなんです。その点、やはりこの地価公示法というものがそれだけの役割りを果たしてきたという評価を政府は持つておられるのかどうか、その点について御答へ願ひたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 先生のお話みたいだいております提案理由の中にもございまして、公示価格につきましては、一般の土地取引におきましても市街化区域内におきましては信頼度の高い目安になっておると私も考えておるわけでございます。ただし、この点につきましてはなお守られない点が相当多かろうと思ひます。その点はまことに残念なことではございますけれども、今

後これを十分活用するための基盤を整備いたしまして、同時に、これを活用する方策を早急に考えてまいりたいというのを先ほどから御説明申し上げておる次第でございます。また、公共用地の取得につきましては大体これを規準にいたしておるわけでございます。したがってその点におきましては、先ほどから申し上げておるように、公共用地の取得につきましては、制定当時は公共用地の取得でむしろ地価を上昇させたのじゃないかというように、最近におきましてはそういうような批判も実はあまり聞かれない次第でございます。そういう意味におきまして、私もまたいたしましては現行制度は現行制度なりの役割りといふものはあるのではないかと思ひます。ただし、その役割りにつきましては、これをもう一つ活用しないかと、予算を使つておる方には効果が少ないじゃないかという点につきましては、私もまたそういう御批判にも十分こたえてまいらなければいけないわけでございます。それから、何度か申し上げておるすように、今後、将来構想をいたしまして、十分基盤を整備いたしまして、同時に、これを活用する方法を十分考えてまいりたい。先生方のお知恵も拝借いたしましてそういうことを考えてまいりたいという考へを持つておる次第でございます。

○清水委員 いまの局長の御答へによりまして、今日まで地価公示法の果たしてきた役割りといふものは一応の評価をしておるようでありまして、はたしてこの地価公示法といふものはこの法律の目的にある信頼度の高い目安となつてきたのか、あるいはまた地価対策上相当の効果をあげてきたものであるかどうか、この点については非常に疑問があると思ひます。先ほど大臣も局長も、長い目で見てくれというふうに出ておるわけですが、地価公示法が施行されてからもう四年たつておるわけなんです。しかもその四年間といふものは土地が価格の面で非常に大きく変動をした時代でありまして、土地問題では非常に重要な時期ではなかったかと思ひます。その重要な時

期をこの地価公示法は経過してきたわけでありまして、もう四年たつてみれば、はたしてこれが地価対策上相当の効果のあるものであるか、そうしてまた公示価格といふものが信頼度の高い目安となつてきたかどうかという点については、一応のめどといひますか、そういう評価が成り立っていないのじゃないかというふうに思ひます。われわれもわれわれの間の評価をしておるわけでございます。その点について長い目で見てくれとはいふけれども、もう四年たつた今日において、地価公示法の果たした役割り、そしてまたその評価といふものは、われわれを納得させるものがあつていいのじゃないかというふうに思ふわけでは、そういうことで、今度の改正案も、政府のほうとしては十分任務を果たしたという評価の上

に立つておそれる提出されたのじゃないかと思ひますけれども、しかしながらわれわれとしては、いままでの御答へによつてもなかなか納得のいく答へは聞かれないし、この法案の存在の価値すらも疑う、そういうような御答へが返つてこないわけでありまして、しかし、現在まで地価公示法がどの程度の役割りを果たしてきたかという評価に非常に重要な点があると思ひます。政府として、この地価公示法の果たしてきた、しかも政府なりに評価をしてゐるその具体的な理由をわれわれに示しまして、われわれといふことは結局国民全体に対して、地価公示法といふものは地価安定のために、そしてまた公正なる土地の取引のために、このような役割りを果たしてきた、投機的な取引を抑制するためにこのような役割りを果たしてきたのだという、もう少し具体的な説明がないと、私はこの改正案を審議するといふことには大きな疑問を感じるわけでございます。われわれの考へ方からすると、この土地の公示価格といふものは、何だかんだといひながらも、結局は地価の値上がりや刺激しただけのことじゃないか、むしろなかつたほうがよかつたのじゃないかといううな評価もあるわけでありまして、その評価をあえてくつがえすような、納得させるような説明が

ないと、われわれとしてはこの地価公示法の改正の必要性といふものは全然認めないわけにはいかないうような気がするわけなんですけれども、その辺もう少し政府としては地価公示法を改正する理由といふものについて具体的な事例を示しながら、われわれの納得いくような説明をひとつしていただきたい、そういうふうに思ふわけでありまして、御答へをひとつお願いいたします。

○高橋(弘)政府委員 地価公示制度の効果といひますか、評価につきましては具体的にいうことでございまして、何度も御説明申し上げておる抽象論につきましては省略させていただきますが、公共用地の取得の規準といふことにつきましては、私も、公共事業者が公示価格を規準にした件数といふものを四十五年発足以来とつておる次第でございますけれども、四十五年におきましては千三百五十万所数は非常に少ないわけでございます。次第に毎年ふえていくわけでございますが、四十六年におきましては千六百五十万所を規準にいたした例があるわけでございます。それから一般の目安、指標にしたといふことにつきましては、これは実態を把握することは非常にむづかしいわけでございますけれども、数字として把握いたしておりますものにつきましては、四十五年以来、地価公示は市町村役場で閲覧することができまして、この閲覧件数は大体一万件をこえておる次第でございます。市町村で調査いたしたときに聞きますと、電話による照会も非常に多いといふふうに出ておる次第でございます。その他、不動産鑑定士が不動産鑑定をする場合には公示価格を規準にしなければならぬといふことになつておるわけでございます。この点につきましても、四十五年に一万一千件、四十六年に一万五千件といふことで、それぞれ公示価格を規準にして鑑定等を行つておる実態も把握をされておるわけでございます。そういうふうにいる具体的な数字につきましても、実際に地価公示を利用して、そのためにいろいろ御議論がございまして、ま

正常な価格といふことを規準にし、ま

た目安にして用地を取得するということの資料は
あるわけでございます。

ただ、こういう効果なり評価について一つ私
どもが申し上げたいのは、これは四十五年に最初
に九百七十地点から始まったもので、まだことし
で四年目でございますけれども、これが約五千五百
地点、五千四百九十地点ということになっていま
す。わけでございますが、全国的な視野から見ると
まだ非常に地点数も少のうございます。つまり、
地価公示制度は、これを活用する基盤というものが
まだ非常に不足であるかと思ひます。したが
いまして、これは何度も申し上げておきますよう
に、近い将来の構想といたしまして、私も基盤
の整備を早く行なうとして、これを十分に活用
する方策を考えたいということでございまして、
そういう意味におきましては、なお今後基盤を整
備していきましますれば地価公示制度はもっと活用
される、評価されていいというふうに考えてお
るわけでございます。

○清水委員 「公共用地取得価格と公示価格の関
係」という資料がここにありますが、これも、こ
れを見ましても、いわゆる公示価格と実際に取引さ
れた価格との間には非常に差があるわけでありま
す。もちろんこれは差のあるのは当然だろうと思
ひます。しかも、その差の中身になっている時点
修正、それから格差修正、この二つがあるわけ
ですけれども、格差修正という点についてはその
実態が不明ですが、これは論議は避けなければい
けないわけですが、この時点修正だけを見てみる
と、大体同じような時期の事例が出ておるわけ
でありまして、ですから土地の値上がりというよう
な面から見るとそう違つたものはないはず
なんですけれども、ところが時点修正は、ある一
部のものについては二%、三%の時点修正、そ
うしてまた一八%、二〇%をこえるような時点修正
というものもあるわけなんです。そういったよ
うなものを見ると、何か公示価格というものを無
理に参考にしたのだというところ、それをうまく
説明するためにつけたような時点修正であ

るような気がするわけでありまして。公示価格など
というのは、結局は実勢価格にただ押し流され
て、何にも役割りを果たしていないといわれるよ
うな、そういう感じのするデータがここにたくさん
出ているわけでありまして、その点において、
公示価格というものは、こういう公共用地の役得
の場合にはもちろんのこと、その他の土地の取引の
場合においても、はたしてその役割りというもの
を、その公示法の目的にあるようなそういう役割
りを果たしたものであるかどうかということが非
常に疑わしいわけでございます。その点におい
て、今度の地価公示法の改正についても、単にこ
れの数をやらず、あるいは範囲を広げる、こ
ういったことだけでこの土地の取引に対する影響力
というものを強められるといったような考え方自
体に大きな誤りがあるんじゃないかというふう
に思ふわけですが。

次にお伺いするわけなんです、総理も大臣
も、土地は商品ではないというふうにたびたび言
明されておるわけでございます。少なくとも土地
の利用については、公共の福祉を優先させるとい
うことを今後は考えていかなければならないとい
うことをたびたび申されておるわけでありまして。
今度の一連の土地関係法、国土総合開発法案、都
市計画法案、それから今度の地価公示法、さらに
また中核都市法——これは出さなさいかわか
りませんけれども、こういったような一連のいわ
ゆる日本列島改造土地関係法、こういったような
法律案についてもやはり公共の福祉優先、そして
またそれからくるところの私権の制限、そういった
ようなことについて割り切った考え方を持たな
い限り、すべてが実勢に沿わないところの単なる
うたい文句だけのものになつてしまつて、何らの
効果のないものになるんじゃないかというふう
に考えられるわけでありまして。地価公示法の第一
条の目的についても、一般の土地取引について指
標を与えるということがうたわれており、またその
次には公共の利益となるような事業の用に供する
土地の適正なる補償金の支払いの算定に資すると

いうことがうたわれておるわけでございますけれ
ども、この地価公示法というものは、言うなれば
単に土地の取引についての指標を与えるというこ
とだけに重点が置かれておるのか、あるいはまた
公共の利益の事業の用に供する土地の適正なる補
償金の支払いの算定に資すること、そういったよ
うなところに重点が置かれておるのか、その辺の
ところを明確にひとつ御答弁をお願いいたした
いと思ひます。

○高橋（私）政府委員 土地については、一般国民
生活の基盤となる国土の一部を構成する重要な
ものでございまして、普通の商品と違うものでござ
います。そういう意味におきましては、先生の
おっしゃるような公共優先という見地からしま
して相当の私権の制限というものが加えられてし
かるべきであることはおっしゃるとおりでござい
ます。そういう意味におきまして一連の土地対策が
いろいろ講ぜられておるわけでございます。

地価公示法につきましては御質問につきま
してお答え申し上げますが、ただいまの一般の土地取
引についてはこれを指標とする、公共用地の取得
についてはこれを標準にするというようにござ
いますので、そのどつちにも重点を置くかとい
う御質問だったかと思いますが、これにつきま
しては、この法律に規定いたしておりますよう
に、両方ともこれは法律の内容となる、重点とな
るものでございまして。

一つだけちょっとつけ加えさせていただきます
が、時点修正について、私どもの差し上げました
資料がいろいろあるうちまちまちじゃないかとい
うことでございまして、これはその地点にお
いてそういう時点修正が違つておる。不動産鑑
定専門家がその経験に基づいて変動率を定めてお
るわけでありまして、それは個所によつて
一つは違つた。もう一つは、用地の取得の時期が全
部違つたわけでありまして、そういう意味におき
まして差があるということでございます。ただ、
先生のおっしゃる通りに、先ほどの渡辺先生の御
質問にもございましたように、地域を拡大するだ

けではなしに、もう少しそういう評価の内容につ
いても検討したらということについてはごもつと
もでございますので、鑑定評価につきましてはす
でに何度もいろいろ検討されておりました。たと
えば品等比較の中で地域格差の問題につきまして
は、これはこの前の鑑定評価基準の更新のときに
新しくつけ加えられたものでございまして、こ
ういうものにつきましては常時、先生のおっしゃ
る通り、いろいろ今後検討、研究をされなけれ
ばならぬというふうにご考慮を次第でございま
す。

○清水委員 いま時点修正の話があつたのですけ
れども、格差の修正というものはやはり地価公示
地点との関係で、道路に面したか否か、そ
れがどの程度離れておるかといったようなこと
で、いふん差が出てくるわけですから、この差とい
うものはあつてしかるべきじゃないか。実態が不
明だから論議を避けておし上げたのはそのため
でありまして、ただ時点修正ということになりま
すと、ここには墨田区、板橋区、葛飾区
の例があるわけですが、このアップの率とい
うものは、相当離れておつてもその極端に変わる
ものじゃないというふうに思ふわけなんです。で
すから、たとえそれが高いところは高いところ
なりに一〇%上がれば、安いところは安いところ
なりに、そう違つたところでない以上はその程
度、似たり寄つたりの値上がりをするというの
が、実際の状態であるのかかわらず、時点修正が
二%か三%少ないもの、それから二〇%をこ
えといったようなもの、それから二〇%をこ
えものがあるもの、それから適当にこれでもつ
てうまく数字を合わせて、公示価格というものが
これだけ取引価格の標準になつておつたんだとい
うことを無理して説明したような、そういう感
じを持つたものですから質問をしたわけなんです。
いわゆる時点修正というものはそんなに差がある
ものではないというふうには私は考えておるわけ
なんです、その点が先ほど質問申し上げたところ
でございます。

○金丸國務大臣 前段の件につきましてお話し申し上げたいと思いますが、土地は商品にあらず、

ん差がついてきたというのが実態じゃないかと思っています。たとえば、市街化区域に入ったところは

都市地域というのがございます。これは詳しく申し上げませんが、この都市地域は大体都市計画法

○清水委員 特に公示価格を調整区域にまで広げるといふ段階であるだけに、それだけでなくとも調整

区域内における土地の取引、投機的なもの、そういったようなものが非常に刺激される、そういう情勢にあるわけですから、特にそういう点については、いまのおこばをお守りになっていただきたいというふうに強く要望しておくものでございます。

この公示価格というのは、いまのところは都市計画区域内に伸ばしていくということなんです。が、今後それ以外の、現在は無指定のところまで広く拡大していくという計画がありますか。

○高橋(弘)政府委員 先ほどから御説明いたしておきますように、当面は都市計画区域ということでも、国の基準点を約一万五千地点でございますけれども、私も建設省で考えておりますものは、これをさらに都道府県に約四万地点、市町村におきまして宅地のみについては約二十四万地点ということで、それぞれ都道府県及び市町村の土地鑑定委員会を設けて、国の基準地点を基準にして並行的に土地の評価を行なつて、地価公示をするということを考えておるわけでございます。これは関係各省でございますので、十分折衝して、私どもとしましては早急にこの見直しを立てたいというところで、先般一月に決定いたしました土地対策要綱の中におきましてもそれについては触れておるわけでございます。

○清水委員 それから、先ほど申し上げましたのですが、調整区域で全然売買の話も何もないところから公示価格が定められたとすると、いわゆる正札を張られたような感じで、取引を刺激するような結果にならぬかというわけなんですけれども、特に農地の場合なんかはそういうことがあつてはいかぬというふうにわれわれは思つておるわけですが、この標準地点を設けられるのか、その点、一応の計画がありましたら、方針なり何なりひとつお示しを願いたいというふうに思います。

○高橋(弘)政府委員 調整区域内におきましては、現在たとえば集落があるというより、千六百三という宅地の中から標準地をきめまして、

十地点ばかり公示をいたしたいという計画でございます。したがっていま当面は、現状が農地だとか田畑というような宅地見込み地というようなものには標準地を設定しないということでございまして。

○清水委員 資料で、調整区域内での大企業の買占めた土地がどの程度あるかということをお調べの上、出していただけたらいいわけですが、この買占められた、いわゆる買われた土地の売買価格というのはどの程度あるかということはお調べしてみるとわかるわけですか、全然わからないわけですか。

○高橋(弘)政府委員 提出いたしました資料は、昨年五月に一部、二部上場会社についての調査をしたものでございまして、その際におきましては、現在の保有量及び六か年間の取得した面積というものをとつておる次第でございます。したがって、個々別々の取得価格というものを調べたことは非常にたいへんでございまして、これについては調査をいたしておりません。その昨年の調査は調査をいたした資料はございません。

○清水委員 それは調べればわかるわけでしょう。

○高橋(弘)政府委員 昨年の調査についてのこと御質問でございます。調査内容にはそういうものもございせんから、いま役所に帰つて調べてもこれはわからないわけでございます。先生の御趣旨が、もう一度各会社の協力を得て調査しろということであればこれはまた別でございますが、去年調査しましたその資料についてはそういうものはないということでございます。

○清水委員 資料要求ではなくて、こういうふうな買占められておるわけなんだけれども、その買占められた土地がその当時どの程度の値段で買われたのか、その値段を把握しようとするればできるのか、それはどういう意味かといへば、その土地を買い戻す場合の値段に関係が出てくるわけなんです。その値段と公示価格とはどういふ関係になるのかということをお質問し

たいわけなんです。公示価格を中心にして買い戻すわけでしょう。そのときに相手の会社、企業はそれを、四十二年であれ三年であれ、大体どの程度の値段で買ったものか、それが把握できるかどうかです。そのときに、あとでそれは公示価格で出てくるわけでしょう。そのところを開きたいのです。

○高橋(弘)政府委員 これは千三百社につきまして個別に土地の取得価格を調べるのは、取得価格というものは場所によつてみな違いますから、これはまことにたいへんなことであらうかと存じます。どこかの個所というなら、これはその会社の協力を求めて調査ができるわけですが、その全体についてそれを調査するというのは非常にむずかしいかと存じます。

○清水委員 公共用地なり住宅用地が非常に不足しておる、そういうことで地方自治体なんか非常に困難しているわけなんですけれども、いま新しく土地をそれぞれ所有者にかけ合つて取得しようとしたら非常に無理なんです。公共用地取得のためにいろいろ法案をつくりまして、公共用地の取得に関する法律、そういう法律に基づいて折衝しているわけなんですけれども、先ほどどなたか質問しておられましたけれども、ほんのわずかしかり合ひがつかぬわけでしょう。そういう場合、やはりこういう大企業の買占めた土地に対して、もし使用できる適地があつたらば自治体は積極的にそれを買戻すような、そういう方法を講じたほうがいいのじゃないか。個々人だったらなかなかこれはたいへんだと思うし、そうしてまたいまあらためて折衝するといふぶん高い値段もつくのじゃないかという心配もあるわけなんですけれども、この大企業の買占めた土地については、買占めたときの値段が把握され、そしてまた今日土地公示価格によつて現在の適正なる価格といふものはわかつておるわけなんだから、少なくとも、新しくばらばらになつておるたくさん土地主さんと折衝して地所を買い求めるよりも、大企業が一括して持っている地所について適

地があるならばどんなにそれを買い戻した形で公共用地というものを求めていたほうが、取得したほうがずっと楽だし、さらにまた値段の上でも公示価格程度のところと比べると求められるのじゃないか。そしてまた大企業が買占めたときの値段と公示価格との間の差については、土地税制があるわけですから、それをもってその利潤は相当程度税金として吸い取る、こういったようなこともできるわけなんです。さらにまた、かりに土地取引といったような場合も、個人の場合ならなかなか細かいものもあつて非常にむずかしい問題も出てくるだろうと思つても、大企業の場合ならば話は合ひが相当可能だということも出てくるのじゃないかと思つて、その点ひとつ、政府としてもどのように考えておられるか、提案もかねて御質問申し上げたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 大企業の所有している土地につきまして、それが開発適地である、つまり水の問題、交通の問題、環境保全とか、そういうような条件がそろつたところにつきましては、もちろんそういうふうな開発された住宅地として供給されるのが望ましいわけなんです。その場合、大企業なりデベロッパーがすでに計画を持ってこれを供給するということであればもちろんいいわけですが、そういうような計画もない、そういうような見直しもない場合におきましては、先生のおつしやるように公的機関でこれを買取して、そうして住宅適地としてこれを最終需要者である国民に届けるということももちろん、先ほどから大臣も答弁されたとおり、一つの方法として考えられるわけでございます。そういうものについて積極的に今後検討してまいりたいと思つてます。

○清水委員 それからあと二つだけ。

一つは土地の価格、自治省ではさつき言つたとおり固定資産税についての評価をやるし、大蔵省は相続税の場合も非常にむずかしい調査をするわけなんです。建設省は地価公示、こういったようなことでばらばらで価格といふものはつけられるわけなんだけれども、これには全然関連性というものが

がないのか。それから地価公示の場合は土地鑑定士あるいは鑑定士補、それからまた鑑定委員会というものが入っているわけなんですけれども、相続税とか固定資産税の基盤になる価格に対しては土地鑑定士というものは全然関係しないものであるかどうか。非常に素朴な質問だけれども、お伺いします。

○高橋(弘)政府委員 この点につきましては、先ほど大蔵省及び自治省からも答弁がありましたように、それぞれの鑑定方法はやはり異なっております。ただし、たとえば土地取引の事例を参考にするとというようなところについては同じものももちろんあるわけがございます。また先ほどの大蔵省の話によりますと、地価公示価格のあるところはそれも参考にしているという点もあるわけでございます。まあ無関係であるというわけではございませんけれども、評価の方法は現在のところそれぞれの目的によって違っているということがいえるであろうと思います。

○清水委員 土地鑑定士だとか鑑定委員会というのは全然関係しないわけですね。

○高橋(弘)政府委員 土地鑑定委員会は建設省に設けられておりますけれども、これは地価公示についての評価だけ、地価公示だけでございます。相続税とか固定資産税には関係ございません。それからほかの大蔵省、自治省のほうで不動産鑑定士を活用するという方法につきまして、私もそういうことは聞いていないわけでございます。職員がいろいろなそういうことをやっているわけでございます。職員の中に相当数の不動産鑑定士の資格を持った者がいるわけでございます。

○清水委員 最後に、この地価公示法が昭和四十四年につくられたときに衆参両院で附帯決議というものを付けている。それには、それぞれ大蔵省、自治省、建設省がやる土地に対する評価、これを一本化する方向で努力しなさいということ、それぞれ附帯決議であっているわけなんですけれども、政府は一体この附帯決議についてこの四年間どのように努力してこられたのか、附帯決議に

する認識というものをどういうふうに持っておられるのか、それを最後に承りたい。

○高橋(弘)政府委員 衆議院におきますところの附帯決議は三つございまして、その第一点は、先生のたゞいま御質問の課税上の評価にあたって公示価格との均衡を失しないようつとめるという点についてでございます。この点につきましては、簡単に申し上げますけれども、何度も申し上げておひ建設省としては進めたい。そのための基盤整備をやりたいので、ぜひこの法案は通していただきたいということが第一点でございます。

それから第二点につきましては、土地高価譲渡所得税というようなものについての御提案でございます。この点につきましては、これも何度も御説明申し上げておりますので簡単に申し上げますと、私もこれも同じようにぜひ実現いたしたいというふうに考えて、そのための基盤整備としての地価公示制度をまず拡充していただきたいという点でございます。

第三点につきましては、不動産鑑定士制度の充実等について十分配慮するという点についてでございます。この点につきましては、附帯決議のつきました昭和四十四年のあとの四十五年、四十六年の二カ年にわたりまして、不動産鑑定士及び士補の特例試験を実施いたしまして、約千二百名の不動産鑑定士及び士補が合格いたしておる次第でございます。

○清水委員 これで終わりますが、大蔵省と自治省と建設省というものは、この附帯決議の趣旨に沿って何らかの具体的な動きを、努力をしているのかどうか。この附帯決議なんというものはそのときだけのものであつて忘れてしまつておるのか、その点ちよつと聞きたい。

○高橋(弘)政府委員 一口に申し上げますと、私も十分連絡をとり、働きかけをいたしております。したがって、土地対策要綱を政府で一月にきめました、その中でも一本化の方向についての検討ということについては項目にあげられており

ます。
○服部委員長 次回は、来たる十一日金曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。
午後四時十分散会

建設委員会議録第十二号中正誤

少 段 行	誤	正
九 三 六	となり	となりました
三 二 五	いうような	いうように
五 二 三	建設者	建設省
七 四 二	一兆九千円	一兆九千億
八 二 一	のしやうが	でしやうが
六 四 六	財源し	財源の
二 四 六	単位	単価
二 四 五	公団法が	公団法で
三 三 二	その間	その間
三 三 末	埋めると	埋めるのと
三 二 六	六十五年	六十年
三 二 四	載せる	載せる
三 一 二	メインストリート	メインストリー
三 三 三	滋賀者	滋賀県
三 二 三	段階	階段
三 二 三	住民を	住民の意向を

昭和四十八年五月十六日印刷

昭和四十八年五月十七日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局