

(第一類 第十二号)

第七十一回国会
衆議院
建設委員會
議 録 第 十 七 号

(四七一)

昭和四十八年五月三十日(水曜日)

午前十時四十六分開議

出席委員

委員長 服部 安司君

理事 天野 光晴君

理事 田村 良平君

理事 渡辺 栄一君

理事 福岡 義登君

理事 石井 一君

理事 小淵 恵三君

理事 梶山 静六君

理事 浜田 幸一君

理事 廣瀬 正雄君

理事 渡部 恒三君

理事 中村 茂君

理事 森井 忠良君

理事 中島 武敏君

理事 北側 義一君

出席國務大臣

大藏 大臣 愛知 揆一君

建設 大臣 金丸 信君

出席府政委員

建設大臣官房長 大津留 温君

建設省計画局長 高橋 弘鷹君

建設省住宅局長 沢田 光英君

委員外の出席者

参 考 人 (日本住宅公団) 南部 哲也君

参 考 人 (日本住宅公団) 川口 京村君

参 考 人 (日本住宅公団) 京村君

委員の異動

五月三十日

第一類第十二号

建設委員會議録第十七号

昭和四十八年五月三十日

辞任

船田 中君

中村 茂君

同 日

辞任

小淵 恵三君

奥田 敬和君

佐々木更三君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

補欠選任

小淵 恵三君

奥田 敬和君

佐々木更三君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

中村 茂君

同 日

補欠選任

船田 中君

同(塩崎潤君紹介)(第五二七三三三号)

同外四件(住業作君紹介)(第五二七三三三号)

同(關谷勝利君紹介)(第五二七三三三号)

同外二件(榮谷誠君紹介)(第五二七三三三号)

同(谷垣專一君紹介)(第五二七三三三号)

同外八件(深谷隆司君紹介)(第五二七三三三号)

同(黒金泰美君紹介)(第五二七三三三号)

同(松野頼三君紹介)(第五二七三三三号)

同(三池信君紹介)(第五二七三三三号)

同外一件(三原朝雄君紹介)(第五二七三三三号)

同(毛利松平君紹介)(第五二七三三三号)

同外一件(山下徳夫君紹介)(第五二七三三三号)

同(山田久就君紹介)(第五二七三三三号)

北海道美深町恩根内地域の天塩川河川敷地継続使用に関する請願(多田光雄君紹介)(第五二七三三三号)

同(米内山義一郎君紹介)(第五二七三三三号)

同(福岡義登君紹介)(第五二七三三三号)

同(米内山義一郎君紹介)(第五二七三三三号)

同(奥田敬和君紹介)(第五二七三三三号)

同(田村良平君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

同(野中英二君紹介)(第五二七三三三号)

(福田篤泰君紹介)(第五二七三三三号)

秋田県小坂地区の東北縦貫自動車道路線變更に関する請願(松浦利尚君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

(福田篤泰君紹介)(第五二七三三三号)

秋田県小坂地区の東北縦貫自動車道路線變更に関する請願(松浦利尚君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

(福田篤泰君紹介)(第五二七三三三号)

秋田県小坂地区の東北縦貫自動車道路線變更に関する請願(松浦利尚君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

(福田篤泰君紹介)(第五二七三三三号)

秋田県小坂地区の東北縦貫自動車道路線變更に関する請願(松浦利尚君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

同(中村茂君紹介)(第五二七三三三号)

○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すので、順次これを許します。瀬崎博義君。

○瀬崎委員 この法律は、初めて法案が提案されたときからいろいろ疑問をはらんでおりました。

一体土地の正常な価格とは何か、正常だという価格は客観的にきめることができるのか、土地の円滑な取引に役立つのか等々の疑問があったわけですね。かつてこの法案が制定されたときの参議院で

の川島計画局長の答弁の中には、「何が真実かは神さまだけが御存じでございます」という政府答弁もあるわけですね。当時は、初めてのことだからや

てみた上での議論も成り立つたと思う。しかし今日では全く事情が違っている。公示制度は四年の実績を持ち、かつ土地問題は四十四年当時とは比べものにならないほど深刻な事態になって

ると考えられる。神のみぞ知るといつて公示地点を大きく広げていくようなことで安易に済まされ

るとするならば、国民や世論は納得しないだろうと思います。こういう点はすでにこの場でも論議さ

れてきたところです。そういう意味でわれわれもこの問題を真剣に検討してきたわけだし、政府の

ほうもはや今日時点では神のみぞ知るは許され

ない。したがって、「真実に一歩一歩近づこうとす

るその具体的努力のあらわれが、地価公示制度でござい

を買いだめという場合、ある場合におきましては、これはある事情でどうしても早く売りたい、少し安くても売りたいという場合もあるでしょう。い

ろいろな価格というものがあられるわけござい

ます。けれども、それを、地価公示法におきましては正

常な価格ということ、そういう特殊な事情だとか動機というものを除外いたしまして、一般

な正常な原因要素だけで一般市場で成立するとい

う価格であるわけでございます。そういう意味にお

きましては、いわゆる主観的な要素というものを除いた客観的なものであるわけでございます。そ

ういう客観的な、そういう市場で成立するところの価格というものを正常な価格として鑑定評価を

するわけでございますが、そういう意味におきま

して、私ども非常に客観性を持ったそういう価格であるというふうに考えておる次第でございます。

○瀬崎委員 地価というものは、その客観的な価格というものが非常にわかりにくくて、主観的な要素のほう、つまり特殊な事情のほうが非常に強いという点で、六十一国会でも神のみぞ知るとい

うふうなことが出ていたのじゃないか。それがはたして人間の鑑定で、いまいわれている正常な価格が第一あるのかないのか。そういうものが確定され得るようになってきていると考えているのか。つまり、法案がそもそも提案された時点と比較して前進したと思うのか、それとも逆に開きは大きくなっていると思うのか、どうなんですか。

いうような、いろいろな要素からいたしましてそれだけの鑑定評価の方法なり手順というものがきめられているわけございまして、そういうような鑑定評価の手順は今後も常時改善され、研究をされていくべきであらうと思っておりますけれども、現在のところそういう土地の持つ特性という

ものに基いて、それぞれの鑑定評価の方法というもので、先ほど申し上げたような意味の正常な価格というものを表示いたしておるわけござい

まして、そういう意味におきまして、先ほど申し上げたように現在の評価基準をいたしましては客

観的なものであると考えておるわけでございます。

ちなみに、参考までに申し上げますと、諸外国におきましてこの鑑定評価を研究いたします

と、アメリカは内容的にはわが国の鑑定評価基準と大体同じでございます。それからイギリスは大

体アメリカのものの流れと考えるといいものでございまして、基本的にはわが国と同じでございます。

また西独及びフランスにおきましても大体この三方式が採用されておるわけでございます。そ

ういう意味におきましては、欧米各国もほぼ同じような鑑定評価というものをこなしておるわけござ

います。しかし、先生のおっしゃる通りに土地の鑑定評価は非常にむずかしいものでござい

ますから、今後ともそういう面につきましては常時研究をし、改善をし、真実に近づこうと、客観性を帯びるよう努力していくべきであらうという

ふうに考えておる次第でございます。

○瀬崎委員 では、政府の考え方は、結局客観的にきめ得るという前提に立っておられると思うのですが、たとえば標準地番号三〇一五の場合、こ

れはすでに四十五年、四十六年、四十七年、四十八年と四年連続して公示が行なわれている地点で、

その公示価格が四万六千円、五万四千円、六万二

千円、七万九千円と各年度ごとに推移している。これがもし客観的な地価を示しているとするな

ら、その間に何らかの因果関係があるように思う

のですが、そういう各年度ごとの公示価格の推移

についてはそういう因果関係があると考えているのか、これは全く偶然的な要素で移り変わって

いったものと考えているのか、どうですか。

○高橋(弘)政府委員 さっき申し上げましたように、土地の持つ特性というのは市場性なり収益性、また費用性、こういうような三つの面があるわけ

です。そういう意味におきまして鑑定評価をして

おるわけでございます。したがって、市場性を持つという意味におきまして、また収益性を持つとい

うことがあるのは当然であらうかと存じます。そういう同じような鑑定評価基準で、同じような手順で評価をいたしておるわけでございますから、同一地点におきましては毎年同じような基準で評価をいたしておりますから、その間ももちろん四十五年、四十六年、四十七年と、それぞれ鑑定評価をする基準、基礎となるべき要素というものが変わっていくことによりまして変わってきているものでございますから、そういう意味におきましては関連性があるというふうに考えておるわけでございます。

一月一日現在の地価を四月二日の日に公示をいたしたわけでございますが、これについて、時間の関係で簡単に申し上げますと、一つはいわゆる市場性という面からの取引事例からの試算、それからもう一つは収益性の面からの収益還元法の試算とすることがあるのは御承知のとおりでございます。その取引事例につきましては三つばかりの事例がございまして、その事例それぞれ取引価格が非常に差があるわけでございますが、それについての時点修正をし、また品等比較をし、そういう修正をいたしましていわゆる規準価格としての価格がきまるわけでございます。それを今度は収益性の面から他の事例地の純収益というものからいろいろ計算をいたしまして、還元利回りでこれを

聞いているのは、どういふ鑑定方法でこゝいふ値段の推移を出したかということではなくて、そういうことによつて出された結果、つまり平均的な、完べきなとあなたは表現したけれども、その価格が現に毎年ウナギ登りに上がつて、ともかくにも四十五年四万六千円の同じ土地が四十八年七万九千円になった。政府が公示する以上は、なぜかういふふうになつてくるのかといふことを説明しなければ国民は納得できないじゃないか。だから、この標準地番号三鷹一五という土地がこゝいうふうになつてきた原因は一体どこにあるのか、これを政府は説明してください、こう言つておるのです。

と違つて土地というものは国土の中でも固定力があるのである。生産を容易にできるものじゃない。同時にまた土地は管理するのが非常に容易である。盗まれたり、これが腐るというものではない。管理するのに比較的容易である。同時に管理費用も安い。そういう意味におきまして、どうしても土地が投機の対象になりやすいという一つの性格を帯びておるわけでございまして、そういう投機的な土地の需要というものがある限り、どうしても需給のアンバランスは、いかに供給をふやそうともアンバランスが出てくるわけでございます。それから同時に、一昨年来の金融緩和というような事情からいたしまして、いわゆる法人企業によるところの土地の買収というものが非常に目立っており、これが全国的に地価を上昇させる一つの原因であるというふうに考えておる次第でございませう。

○高橋(弘)政府委員 さつき申し上げましたように、土地の鑑定評価のやり方は三つばかりの方法がありまうけれども、一つ大きな根拠となりますのが市場性というものでございます。したがいますして、その周辺のもの、または類似地域のそういう取引事例というものを基礎にいたすわけでございませう。

す。一般の不動産鑑定評価というものは、そういうようないろいろな社会、経済的な事情によりまして土地の価値というものが変化していく、それを客観的にとらえようというものであるわけでございます。

す。したがいまして、変化していくのはいまの鑑
定評価の方法では当然であるということとをさつき
も申し上げたわけでございまして、そういう取引
事例、しかもそれは特殊な事情だとか動機といふ
ものを取り除いたものにつきましてそういう取引
の価格を基準にして、それをまたいろいろな修正
をいたしまして出しておるということとを申し上げ
ておるわけでございます。

○**瀬崎議員**　そうするとやはり政府も、現存土地が投機の対象になっており、かつ大法人の土地の買い占めが、地価公示価格で見える限りにおいても、こういう上昇をもたらすものだということとは認めなければいけませんね。

　地価公示価格を算定する計算の要因の中に時点修正というのがあるんですね。時点修正というのとはどういう要素によってきまってくるのですか。

○**高橋(弘)政府委員**　時点修正は、さっき申し上げた

それでは市場性、市場性というのは結局市場の交換価格だということになるわけですが、ついでに、その交換価格といふものが上がつてくるといふ点につきましては、これはいわゆる鑑評価そのものの議論じゃございませんけれども、おそらくそれは需給の問題でございましょう。

げたように取引事例が一つの基礎になっている。その取引事例の時点と実際に鑑定評価をする時点というもので差があるのは当然でございます。ー
たがいましてその間の時点修正ということになるわけでございます。

地の需要供給の問題でございまして、そういう味で、需要が非常にふえれば、それに供給が伴ないという場合におきましては、その需給関係価格というものがどうしてもきまっていくな。市

○高橋(弘)政府委員 三鷹―五の例によります

と、取引事例一、二におきましては六%というものがあつたわけですが、これは場所によつて変動の推移というものが違うわけですが、これはその場所の便利さとかその他によりましていろいろ違つてくるわけですが、それを不動産鑑定士がいろいろ経験によりましていろいろその地点のそういう状況を把握いたしまして、そういうことによりまして不動産鑑定士の経験に基づいてこういう時点修正というものをその地点ごとに行なつていふことではないかと。

○高橋(弘)政府委員 いま局長はこう言つたのでしよう。近傍類似の取引時点と鑑定時点との時期的ズレがあるから、こういうものを時点修正すると言つたのでしよう。いまあなたの方で言つてゐるのは事情補正とか品等比較の問題。つまり、時期的なズレがプラス六%という数字になつてあらわれてゐると考えられるので、その六%がただ単なる勘当なのか、一定の根拠によつて出てきてゐるのか、それを説明してくれと言つてゐる。

○高橋(弘)政府委員 したがつて、私が申し上げておきますように、その時点の差というものは、同じ六カ月であつても場所によつて違ふということとを申し上げてゐるわけですが、場所によつてその時点の上がり方その他が非常に違ふ。一年たつてみますと価格の上昇率が場所によつて非常に違ふわけですが、半年であつても三カ月であつても、その場所によつて、三カ月なら三カ月、六カ月なら六カ月の上がり方というものが違ふというところを申し上げておる次第でございます。

○高橋(弘)政府委員 場所は違ふのはわかるから、いま標準地にあがつてゐる土地でプラス六%というのはどういう根拠から出てくるのか、こう聞いてゐるわけですが。

○高橋(弘)政府委員 それは現実の不動産鑑定士の鑑定評価の内容についてでございます。鑑定評価書がここにございまして、六%がどういふ根拠でどういふ計算でどういふものがあるわけではございませんけれども、これはさつき申し上げた

ように、それぞれのその地点の状況というものを十分に不動産鑑定士が把握いたしまして判定するものであるというところを申し上げておるわけでございます。この取引事例の一、それから二は、御承知のように六%の上がり、取引事例の三は二%ということに時点修正がなつてゐる次第でございます。また時点の違ひ、三カ月、六カ月、十カ月ということによつても違つてくるわけでございます。

○高橋(弘)政府委員 いま局長はこう言つたのでしよう。近傍類似の取引時点と鑑定時点との時期的ズレがあるから、こういうものを時点修正すると言つたのでしよう。いまあなたの方で言つてゐるのは事情補正とか品等比較の問題。つまり、時期的なズレがプラス六%という数字になつてあらわれてゐると考えられるので、その六%がただ単なる勘当なのか、一定の根拠によつて出てきてゐるのか、それを説明してくれと言つてゐる。

○高橋(弘)政府委員 したがつて、私が申し上げておきますように、その時点の差というものは、同じ六カ月であつても場所によつて違ふということとを申し上げてゐるわけですが、場所によつてその時点の上がり方その他が非常に違ふ。一年たつてみますと価格の上昇率が場所によつて非常に違ふわけですが、半年であつても三カ月であつても、その場所によつて、三カ月なら三カ月、六カ月なら六カ月の上がり方というものが違ふというところを申し上げておる次第でございます。

○高橋(弘)政府委員 場所は違ふのはわかるから、いま標準地にあがつてゐる土地でプラス六%というのはどういう根拠から出てくるのか、こう聞いてゐるわけですが。

○高橋(弘)政府委員 それは現実の不動産鑑定士の鑑定評価の内容についてでございます。鑑定評価書がここにございまして、六%がどういふ根拠でどういふ計算でどういふものがあるわけではございませんけれども、これはさつき申し上げた

○高橋(弘)政府委員 これは一月一日現在のものを四月初めに公示いたしまして、市役所にこれは登録して閲覧できるようにしてゐるわけですが、その場合にそれじゃ毎月これを修正して登録しろということをおっしゃつてゐるのかもしれないけれども、それは一つの考え方かもしれないけれども、これは非常に複雑でございます。いわゆる地価公示価格というものを規準にしてゐる価格をきめるといふことではないかと、たとえば公共用地の取得をする場合におきましてはこれを規準にするということになつておるわけでございます。これは役所が買う場合ですから専門的な職員もいるわけでございます。十分それを規準にしていま時点の価格、正常な価格をきめることができるわけでございます。

しかし、一般の取引におきましては、おっしゃる通りに一般の人は専門的な知識がございませんからこれは非常にむずかしいわけですが、したがつてこれは指標にするというところで、「規準」ということでなしに「指標」ということばを使つてゐるのはそういう趣旨でございます。具体的にそれじゃその地点におきまして相当の価格のものを一般の人が求めようとする場合におきましては、これはその価格の正確さを求めるために不動産鑑定士に鑑定を依頼するということはあるかと思ひますが、地価公示法によりまして、不動産鑑定士が不動産鑑定をする場合には地価公示価格を規準にしなればならないということになつておるわけでございます。不動産鑑定士は一月一日の価格、価値というものを規準にいたしまして不動産鑑定評価をするわけでございます。そういう不動産鑑定士を使わない場合におきまして、大体一月一日現在の価格があればこれは指標にするというところはできようかと思ひわけでございますが、ただいま申し上げましたように、正確にその土地を売買するために幾らでこれを買いたいという場合におきましては不動産鑑定士の評価を求めるといふことが普通であらうかと思ひます。

でも同じことで、常に地価公示が示されてゐる一月にみな土地を買うとは限らないわけですが、全部ずれて買つてしまふ。ですから結局、もし地価公示を指標にしようと思へば、一月一日現在の価格と、何も私は毎月毎月地価公示を示せばいいと言つてない、地価の上昇率を示さなければ指標にはならないじゃないか。そういう意味で一体どのくらい地価が値上がりすると思ふのだ、そういうふうになつてゐるわけなんです。

○高橋(弘)政府委員 先生の御趣旨がちゃんと理解しにくいのですけれども、一月一日現在の公示された価格の上昇率をつけて一般に公示しろという御意見かと思ひましたけれども、地価の上昇率は毎月毎月その事情で非常に違つてくるわけですが、昨年の地価の上昇は非常に大ききうございまして、前年よりも、前半と後半とで違ひます。前半でも毎月の時点では非常に違つてくるわけでございます。その非常に簡単にそれじゃこの地点の上昇率は幾らだということとはなかなかむずかしいわけですが、したがつて、先生のおっしゃる御趣旨が、そういう地価公示価格と同時に一緒に地価の上昇率が幾らだということを書くというのなら、非常にむずかしいわけですが、しかも一月一日現在でございまして、これが将来にわたつてどのくらい上昇していくかというものはちろんわからない。私も、地価は上昇しない、むしろ下がる方がいいわけでございます。安定する方がいいわけでございます。それを、ここは一〇%上がります、二〇%上がりますというところは、これは実際にもできませんし、そういう公示をするということではございまして非常にむずかしいものでございまして。

○高橋(弘)政府委員 いまよくいふ言われたのでしよう。結局こういうものは予測できないのだ。昨年度の地価の上昇を見ても、前半はゆるやかで後半は急に上がった、こういうわけでは、では前半はゆるやかで後半急に上がったその原因は一体何だ。原因があるから上がるわけでは、そういうことが一点加味されて時点修正というものはで

きてくるわけですね。だから昨年度の後半において特別に地価が上がった、その主な原因は一体何だと考えますか。

○高橋(私)政府委員 前半後半の議論は私は大まかに申し上げた次第でございます。地価は、何度も申し上げるうちに、その地点地点で非常に違う評価がされるもので、したがってその地価の上昇率も地点地点でみな違うわけですね。大まかに全国的な地価公示の上昇率からいまして、また東京圏なら東京圏ということからいまして、そういうふうな状況であるということをお願いして、また一、二重要な東京圏におきまして前半が後半に比べて比較的低かった、後半が非常に大きくなったというところは、これは不動産の鑑定評価の問題でございます。これは不動産の鑑定評価の問題でございます。先ほど申し上げました事情、そういう原因というものが後半において非常に強かったというふうな考え方をしております。

○瀬崎委員 これは大臣にお聞きしたいのですが、特にいま局長が去年の前半の上昇に比べて後半の上昇率が高い、こういう事実を申しましたね。大臣、その原因は一体何にあるとお考えになりますか。

○金丸國務大臣 昨年の暮れの金融の緩和とか、土地の投機的なものに相当走ったというようなことがその原因をなしておるのじゃないかと私は考えております。

○瀬崎委員 さらにそれを時期的に見た場合、一般にいわれているのは、特に田中総理の日本列島改造論が発表されて以来、かつまた政府がそれに本腰を入れようとして以来、こういう地価の大きな変動になったのではないかと、そういう点については大臣、どう考えますか。

○金丸國務大臣 よく、日本列島改造論という問題が出たからその後土地の問題が非常にやかましくなってきたのだ、こうおっしゃられる方もおるようでございますが、私は、日本列島改造論と土地の値上がりの問題とは、全然関係のないものであ

るとは申し上げかねますが、しかしこれがその中心をなしておるものだという考え方は持っておりません。

○瀬崎委員 大臣はそういうふうな考え方ですが、しかも鑑定士がどういう考え方をしているか知りませんが、少なくともわれわれは、やはり日本列島改造論が現在の地価上昇のいわば引き金の役割りを果たしている。それに基づいて、金融緩和を背景に法人が投機を目当てに買い占めるといふことになっていっている。だからそういうことがこの時点修正にどのようになされて織り込まれているのかどうかということが、公示価格そのものの決定に大きく影響すると思うのです。そういう点では非常に政策的な要因が大きいわけなんですよ。客観的な価格だと言われるけれども、ある意味では公示価格自身の引き上げを政府自身がつくり出しているように私たちは思う。そういう点で、局長、どうですか。さっき、時点修正の問題は鑑定士が専門的にやるのだと言ったけれども、そういう時点修正の要素の中に、政府の政策が重要な要素に今日なっていると考えませんか。

○高橋(私)政府委員 不動産鑑定評価の手順というわけではさきからいろいろ申し上げておるわけでございますけれども、そういう手順なり基準に従って地価公示価格をきめてこれを公示いたしておるわけでございます。その場合におきまして、これは土地鑑定委員会という独立の委員会がございまして、この七名の委員さんの任命は御承知のようにこの国会の同意によつて定められておるわけでございます。まず不動産鑑定士及び士補二人にこの標準地についての不動産鑑定をさせて、そしてその価格が幾らというのをまず鑑定書を出させて、それを土地鑑定委員会、そこには事務局がございまして、専門の鑑定官がいて、いろいろ調査し、チェックし、そして公示価格をきめていくのでございます。したがって、何ら政府の施策というものの入る余地は私どもはないというふうな考えておるわけでございます。しかも、

二人の不動産鑑定評価が割以上差があるという場合におきましては、もう一人の不動産鑑定士にこれらの鑑定を依頼するという方法をとっておるわけでございます。一定の政策意図でそういうものをきめるといふことよりも、客観的にその市場において通用する交換価値というものが幾らであるかということ、同じ基準に従って、同じ手順で客観的にきめられておるといふように考えておるわけでございます。そういう政策的な意図は全く入ってないかと私どもは考えております。

○瀬崎委員 私が言っていたことは、今日のよう状況のもとでは、公示価格はもうこれを公示したその時期からすでに変動を始めていくという意味で、言いかえたら、いつときも公示価格の地価で土地というものは安定してない。そうなるという要因が政府の政策にあるのだ。そういうふうな政策による土地価格の変動というものを鑑定士が十分把握しておればなるほど客観的なあれにはなるだらうけれども、いまのわれわれとの議論を見ても意見が違ってくるわけですね。土地の価格の推移の要因ということについては、だから、そういうことを反映し、鑑定士に時点修正などはまかされるというけれども、はたしてそれが客観的なものになり得るかどうかという意味では、毎年公開される公示価格自身がはたして客観的なものかどうか、その点、疑いを持たざるを得ない、こう思うのです。ですから、特にこの公共用地については公示価格を指針にしているというけれども、実際、東京都の場合どうやっていると、かというのを聞いてみると、都の場合は都独自に買おうと思う土地の付近の取引事例をさがし求めて、さらにそれに世評を加え、十分付近の住民の事情も聴取して買取対象地の価格を算定している。つまり、いざ政府がやっている作業以上のことを東京都が独自にやっている。私は東京都の実際の算定のしかたの文書をもらっているのですけれども、そういう意味では、公示価格というのは出ておるうと出ておるまいと、東京都などの場合はあまり関係がないというふうなことなんです。

す。こういう点、政府はそれでもなお公示制度は役に立っているのだというふうに考えますか。

○高橋(私)政府委員 御質問の件は、東京都におきましての地価公示価格を規準にしている例についてでございます。これは私も全国的に公共用地の取得についてこれを規準にしておるかどうかという調査をいたしておりますけれども、東京都におきましても地価公示価格を規準にいたしておるわけでございます。しかしながら、これは先生から先ほども御質問ございましたように、地価公示価格というのはいま地点数が非常に少ないわけでございます。同時にその類似の地域の中で一地点ということでございますから、具体的に取得する土地はその公示しました標準地というものは比較的少なく、それを規準にして今度はその土地価格というものをきめるわけですね。そういう場合におきまして、東京都に限らず、どこも果ても、また公的機関におきましても、すべてこれは地価公示価格を規準にして具体的に取得します土地の価格というのをきめているわけでございます。東京都におきましては相当事業も多うございしますし、また不動産鑑定士の数も非常に多うございします。そういう意味におきまして、もちろん東京都もそういう地価公示価格を規準にして、そして公共用地を取得する価格というものをきめる作業をいたしておるわけでございます。東京都に限らず、どこも公共団体また公的機関におきましても同じような作業をいたしておるというふうな私どもは考えておる次第でございます。

○瀬崎委員 東京都の場合ですと、結局作業としては、まず付近地の取引事例というものを当てる、それから世評というものを調べる、それから諸課税の評価額を調べる、水道、ガス供給施設、下水道の整備状況等を調べる、都市計画法その他法令に基づく制限等を調べる、こういうことによつて実際に買える価格というものをすり出すわけですね。もちろん現在の法的な問題としては公示価格をよりどころにしなければならぬから、何らかの形で公示価格に結びつくようには資料作成の

上でなっておるけれども、決してその公示価格が有力なよりどころになつてゐるということではないやうな点です。ですからそういう点で、少なくとも公共用地だけでも公示価格が指針になつてゐるのだという考え方が誤つてゐるやうに私は思ふのですが、そういうふうには考えません。

○高橋(弘)政府委員 たいだいまも申し上げましたように、各公共機関におきましては地価公示価格を規準にしてそれぞれ評価する土地の価格というものを、いろいろな事例を求めて、そしてまたいろいろな要素を求めてきめておるわけでござい

ます。いまそういう作業というのがなお非常に手間がかかり、また複雑であるというの、地価公示の地点数が非常に少ないということが一つの原因としてあげられるかと思ひます。したが、いまして、もっとこれが地点数が多くなりまして、そういうやうな手間が省略できて、そして公共用地の価格というものがきめられるということにならうかと思ひ

うわけでございまして、私もそういう意味におきまして、現在の地価公示制度を拡充強化するという方法として、国の基準地点以外に、都道府県及び市町村に土地鑑定委員会を設け、その地価公示価格を規準にしてさらに全国的に宅地だけでも二十四万地点の公示をするようにしたい。そういうことによりましていろいろな活用が得られるであらうということをこの前から申し上げておる次第でございます。

○瀬崎委員 東京都のやつてゐることをさつき申し上げたわけけれども……

〔私語する者あり〕

○服部委員長 静粛に願ひます。

○瀬崎委員 大体最近の各公共用地の取得は公示価格の三割ないし五割高ぐらになつてゐるということはずで、ここでも言われたことだし、耳にもしておられると思うし、東京都の用地課長の話でも、昨年度は都が先ほど申し上げましたやうな作業で独自に割り出した価格で八割程度は用地取得の目的が達成できた。去年の前半は八割程度の取引が成立した。ところが去年の後半は、そういう都

独自で算定した価格がたたき台にされて、それからまた三割程度の上積みでむしろ民間業者が土地をさらうていく例が多くなつてきて、取引の成立率というものは非常に悪くなつてゐる、ことは全然見通しが立たないというふうには思ひます。このわけです。ですから、そういう点で、だいたい政府の認識と自治体側の認識とは違つてゐるし、その違つたまま公示地点を全国に広げようという、こちらに問題があると思ふのです。これでもなお政府のほうとしては役立っているのだという強弁をしますか。

○高橋(弘)政府委員 公共用地の取得にあたりましては地価公示価格を規準にしなければならぬというところになつております。またその作業を各都道府県、公的機関がやつておるわけでござい

ます。先生のおっしゃるとおり、最近々々公共用地の取得は非常にむづかしくなつてきております。公共用地の価格は地価公示価格を規準にするというところになつておる関係ももちろんあるかと思ひます。民間のほうはどうしても買いたいという

買い進みというやうなものがあるわけでござい

ますので、そういう意味で公的機関が用地取得をすることが非常にむづかしくなつてゐることは事実でございます。私も、地価公示価格がいわゆる

正常な価格で、特殊な動機に基づくものではないわけでございます。客観的な価格であらうと思ひますので、地価をチェックし、抑制し、地価を上げないというためにも、地価公示価格を規準にして算定した価格で用地を取得するように努力する必要がありますかと思ひます。努力してもなかなかこれはむづかしいことが多からうと思ひますけれども、これはやはり地価抑制策のためのもの

関係上、そういうことが原因になつて最近ではむしろ非常に用地取得がむづかしくなつてきたという現状であらうかと思ひます。これは御指摘のとおりでございますが、私も、地価を上げない、地価を抑制し、チェックしていくというためにも、公的機関はその地価公示価格を規準にして算定した価格で取得するように努力をしなければならぬというふうな考えでおるわけでござい

ます。そのためには、用地の先行取得その他いろいろな方法、用地取得についてのいろいろな方策というものを考へて、そして用地取得のために公共事業ができません、家が建たないというところのないやうに私も今後進めてまいらうと思ひます。この

地価公示価格で買えないという場合におきましては、これはやはり収用法の手続によりまして強制取得というやうな方法でも講じなければならぬというふうな考えられればござい

ます。その際、収入委員会の裁決価格は地価公示価格を考慮しなければならぬということになつておる次第でございます。そういうことはなるべく避けたい

わけでございますが、私も今後用地取得につきましては非常に頭を悩ますところでござい

ます。しかしながら、地価を抑制するためにも、私もどうしても取得を何とかして容易にする、また高いもので買ふというところのないやうにつとめてまいりたいというふうな考えでおる次第でございます。

よつてもやつて、一般国民の住宅用地にしたらどうかという御趣旨だろと存じます。これにつきましては、この前も申し上げましたけれども、私もことしの初めごろからそういう必要性を感じておりまして、すでに不動産協会の会長などには具体的に法人企業の持つておる土地について、またさらに先般の国会の物特の質疑の關係で不動産協会も自主的にこの資料を提出いたしておるわけでござい

ます。そういう資料とか、また昨年五月私どもが調査をいたしました一部、二部上場会社についての土地保有状況というやうなもの、そういうものも全部基礎にいたしました。そして、どういふ地点におきましてそういうやうなことがでるかというところを目下いろいろ検討し

ておる次第でございます。なお、大臣の答弁もありません。必要などところにおきましてはこれは強制的にでも取得するということに私どもいたしたいわけでございます。内部的にいろいろ検討いたしておる次第でございます。

○瀬崎委員 そういう話は何べんも出ておるのですが、私が聞いておるの、具体的にどのやういう会社の持つておる土地について話を進めようとしておるのか、少なくとももうそのぐらゐまで進んでいなければ、結局言つてゐることとやることと違ふと言われるのじゃないか。そういう点で、政府自身、去年からことし、二回調査をやつ

てゐるわけなんだから、その中ではたとえば住宅公団などが建設用地に不足を感じておる、だからこ

ういうところの土地をいまの方針に基づいて実際に取用しようと思つておるのだという話をしてはいい、こゝ言つておるわけだ。

する計画を立てたかということにつきましては、なおいま実態を把握して検討中だというように申し上げているわけでございまして、具体的な場所につきましましては、決定したことではございませんので御容赦をいただきたいというふうに考えます。

○瀬崎委員 しかし、もうすでに世上公然化しておるような大企業の買い占め地が首都周辺にあるわけで、それを全然政府が知らぬとは言わさない。少なくとも、あなた方がつかんでおる主要な大企業の首都周辺の買い占め状況というものをあげてもらいたいというのです。

○高橋(私)政府委員 先ほども申し上げましたように、具体的な場所については私ども、不動産協会から提出した資料で十分把握しております。しかしながら、この前も申し上げましたように、その法人企業が持つておる土地が直ちに住宅団地になるかという必ずしもそうではございません。水の問題、鉄道の問題、また緑の確保、いろいろな問題がありまして、いわゆる開発適地ということになりますとその中から選ばれてくるわけでございまして。そういうようなものを私ども現在調査中であるわけでございまして、その具体的な場所についてはなお待つていただきたいというところをお願い申し上げておるわけでございまして。

○瀬崎委員 それではいつまでそれを持ったら、政府としては具体的にそういうものを公表し、かつ具体的にこのようにやるのだという方針が示されるのですか。それをひとつ……

○高橋(私)政府委員 いつまでというふうに期限はいまここで申し上げられませんが、私どももできる限り早くそういうことについてめどをつけたというふうに考えておるわけでございまして。いつまでということがなぜ申し上げられないかと言いますと、これは法人企業を持つておるものが相当多いわけでございまして、それを一つ一つ検討しなければいけないわけでございまして、直ちにそれじゃ一カ月後というふうに申し上げられないのでございますが、御指摘に沿いまし

て、私どもはなるべく早くめどをつけたというふうに考えております。

○瀬崎委員 一つ一つ検討したところでというのは、一つ一つどういう検討を加えるのですか。

○高橋(私)政府委員 先ほども申し上げましたように、法人企業が持つておる土地であるから直ちにこれを住宅団地というわけにはいかないわけですね。鉄道問題、水の問題、これを一つ一つ地元の地方公共団体と話がつくかといったら、そういうものなのです。水の問題、鉄道の問題、そういうものを解決しないと、公団が買っても必ずしもこれを住宅団地にできない。いつまでもそのままだになっているとまた先生方から御指摘を受けることになるわけでございまして。そういう見通しをつけたら開発適地といふものをきめていく必要があるわけでございまして、いまこの一カ月のうちにきめろといふまでもなかなかきめにくいというところを申し上げておる次第でございまして。ただ、御趣旨に沿いまして私どもできるだけ早く見通しをつけたというふうに考えているわけでございまして。

○瀬崎委員 鉄道だ、水だという関係だけでそれその大企業の買い占めている土地が生活用地として役立つかどうかの判断がくだらないなら、そんなにいつまでもかからないと思うのです。一体いつ判断するのですか。

○高橋(私)政府委員 先生は非常に簡単に申されましてたけれども、特に水の問題なんか一番たいへんな問題でございまして、またたとえば東京の近県、千葉、神奈川、民間でも住宅公団でも、団地が断わりという例がございまして。これはもうすべてやはり水の問題、鉄道なりまたその他の関連公共施設の問題でございまして。一番最大の問題はやはり水でございまして。水の見通しというものは非常にむずかしいものでございまして、利根川に水が流れているから直ちにこれは水だというわけにはなかなかない。将来の南関東の人口計画その他を考えますと、現在の水利では不足しているわけでございまして。したがって、どうい

場所かどうかという形で水の供給をふやしていくかということは大問題であるわけでございまして、そういう意味におきまして、宅地開発部門だけじゃなしに、広く政府部内で関係各省なりと十分協議しながら、また地元の公共団体とも十分打ち合わせしてこれはやる必要があるわけでございまして。しかしながらそう言っているのんびりだりといつまでもというわけにはなかなかいきませんので、私どもできるだけ早くこのめどをつけたというところを申し上げておるわけでございまして。

○瀬崎委員 土地問題を水問題にすりかえてしまったのだが、そんな言い分からはすれば、今後東京並びにその周辺にはもう人は住めないということをおあなたは宣言しているようなものじゃないですか。いま言っているそういう問題まで論議しようと思えばもっと大きい場所が要るでしょう。とりあえず土地問題について、政府自身が今日の土地の値上がり原因については明らかにしたんだから、少なくともそういう大企業の土地買い占めについては政府がこういう態度で臨むんだという具体例を示すことが、土地の投機をやめさせたという事例を示す必要がある、こういう意味で言っているわけだ。これはやらなければだめなんです。水がそういうふうになるといふことは事実で、それはもう政府の怠慢をみずから認めたわけだ。しかしそれはまた別の機会でもっと論議するとして、あとで緊急質問がある予定だそうですが、ほんとに住民が望んでいるかどうかは別問題として、公団住宅の払い下げみたいなものは早々とどんと進めておりながら、大企業の持つておる土地の収用というところについては、もうすでに大臣も局長も言うてから相当日がたっている。もう今日、いつかのようにするといふことを言う時期です。ですから大臣、ひとつこれについてはめどをつけてもらいたいですね。

○金丸国務大臣 ただいま局長からお話がありましたように、水の問題など、あるいは東京を中心にした埼玉、神奈川、千葉、こういう県でなか

なか受け入れ体制がむずかしいような状況でありますので、そういうような状況も十分話し合った上で、できるだけ早い機会に……。これは便々として延ばすような性格のものではないというふうに私どもは承知いたしております。

○瀬崎委員 できるだけ早いのはこの前もそうなんです。だから今度はいつという日をやはり切るべきじゃないですか。公団住宅の払い下げなんかはつきり日を切つてやっているのじゃないですか。やれないことはないでしょう。なぜ大企業に對してはそういうふうな遠慮をするのですか。もう一べん大臣から御答弁を……

○金丸国務大臣 私は大企業だから遠慮しているわけじゃありません。必要なところは確保することが当然だと思います。できるだけ早いという答弁が御不満のようでありますが、早急にひとつ、次の委員会あたりで答弁ができるように考えておきます。

○瀬崎委員 それじゃいまの問題について私は次の委員会に質問を保留したいと思うのですが、いいですか。——それじゃ一応その返答を待ちましよう。とにかく、もう世上一般にも、八王子には小田急とか三井不動産とか東急不動産が相当、どこにどれだけ土地を持つておる、これはもうはつきりしているでしょう。町田市にもある。そういうふうな点はほんとうにやる気になればこれは政府が発表できるはずですね。

それに関連して、この間の高橋局長の答弁の中で、問題はそういう大企業の土地を収用する場合の価格の問題で、金利とか一般管理費とかいろいろものを取得価格に加えた値段、適正価格で買取りたい、こういうふうな答弁でした。大企業の取得価格に金利、一般管理費、こういうものを加えた価格、つまりこれは原価でしょうね、こういうふうな企業を指導したいと考えている、こういうふうになると、おそらく現在の地価を中心としている公示価格の地点を広げた場合には、これは明らかに開きが出てくると思うのです。だから、さっきは公共用地に地価公示を生かしたいという考え

難な場合が相当ある、こういうことを率直に申し上げた次第でございまして、その趣旨を御理解をいただきたいと思ひます。

○井上(普)委員 それじゃ大蔵大臣にお伺いしますが、現在公示価格といふものは一万二千点できております。相続税の評価額の地点は大体九万点ぐらいあると思ひます。そうしますと、公示価格ができておるところは、すなわち地価公示価格が設定せられておるところはそれによって相続税の評価も行なうおつもりありますか、どうでございませう。

○愛知國務大臣 これを十分審査の基準として、十分資料としてこれを取り入れていくようにしたいと思ひますけれども、ただいま申しましたように、現実に行なわれるであろうところの取引の対象となる値ごろの幅を相当見まして、相続税の場合ではその低いほうの基準をとることにしておりまして、公示価格とびしやり同じものを基準にして動かないのだというふうには現状のところはまだいっておらない、これが現実の状況でございませう。

○井上(普)委員 だから、同じ地点で相続税の評価額をきめておる、あるいは地価公示法によって地価公示の価格を決定しておる、二つ出てきたら、相続税の評価のときには地価公示価格をとりまして、かといふことを私はお伺いしておるのです。取引は幅があることはわかっております。しかし現状からいたしますならば、地価公示価格といふものはこれは取引の最低限度になつておるのが実情であります。どちらをとるのですか。

○愛知國務大臣 ただいま申しましたように、十分これは基準として考慮の対象にすることはもちろんでございませう。しかし、たとえば相続税の場合にしても、他の税の場合にしても同様でございませうけれども、公示のないところとのバランスといふことも考えなければならぬ、現実の徴税の行政といたしましては、そういう点もございませうから、そのために、びしやりで絶対不動のものといふことは現実の問題としては相ならない、こ

れが現状でございませう。

○井上(普)委員 大蔵大臣、それはあなたのお話はごまかしがあると思ひます。と申しますのは、地価公示法によりまして地価公示価格を決定しますのは、これは大体市街化区域を原則としておるのです。このたびの法改正によつて市街化調整区域にある程度広げようというのが現在の改正法なんです。しかし相続税の評価額といふものは全国至るところに、市街化区域、市街化調整区域のみならず、まだ指定してない土地までも全部きめておるのです。そうしますならば、その均衡の上からいふのであります。ならばいづれまでたつても、この地価公示価格の性格からいたしまして、あなたのおっしゃるやうに他との均衡をとるといふのであれば、それを相続税の評価の基準にすることは私ではできないと思ひます。あなたのおっしゃるところに大きな矛盾があると思ひます。だから、現在の市街化区域内において相続税の評価額と地価公示価格と、もうすでに両方が並列してある地点においては、地価公示価格を政府としては基準にして相続税の評価をやるべきじゃありませんか。あなたの言うやうに、他の地域との均衡を考へてということでありましたならば、これはいつまでたつてもできない、この法律の性格からいたしまして、どうでございませうか。

○愛知國務大臣 いま申しましたように、相続税等の場合におきましても十分これを評価の基準にするといふことは先ほど申し上げたわけですが、びしやりとこれが動かざるものであるとして課税の基準にするということにはいささか踏み切りがつかない、こういうことを率直に私は申し上げておるのでございませう。

○井上(普)委員 実は私もいま公示価格と相続税の評価額との対照の表を持っておるのであります。見てみました場合に、評価額のほうが大体三割方ないし四割方安いのであります。これは建設省から出してきた資料でございませうので、大蔵大臣も見ただければわかるのであります。大蔵大臣、低いところでありましたならば、公示価格が

五十万円しておるところで相続税の評価額は二十万という差もございませう。五十七万のところも三十四万というところもございませう。それからもう一つ、固定資産評価額もございませう。この三つが入り乱れて、非常にいまの地価の形成上もあるいはまた土地取引上も混乱を起こしておるのじゃないかならうかと私は思ふのであります。私ども、一日も早く地価の安定をはからなければならぬ、これが国民的な現代の最も重要な要請である、こう考へるのであります。そうするならば、できよう考へるのであります。それと、同じ市街化区域内における相続税の評価額、これと同じ市街化区域内においてはおもうすでに地価公示価格をとるべきである、こう私どもは考へるのであります。強く要求したいと思ふのであります。またそれがこの法律の趣旨でもあります。大蔵大臣がいまの、地価公示価格を設定してない土地との均衡上とれないといふのであります。ならばここで何をか言わんやであります。私どもはこの地価公示制度そのものの存在を疑うものであります。この点、私どもの立場を明確にいたしまして、御答弁をお願いしたいと思ひます。

○愛知國務大臣 先ほどバランスを考えなければならぬと申しましたのは、たとえば相続が起こつたある筆に対して、その周囲のところ、というのは市街地内の宅地相互間のような、隣接の地その他のようなところのバランスも考えなければならぬといふところがあるという意味で申し上げたわけでございます。先ほど来答弁申し上げておりますように、地価公示制度といふものが全国的にりっぱなものにでき上がるということに対しては、大蔵省として積極的これを望んでおるからこそ、法律案も御審議を願ひ、また予算も相当計上して、こういうわけでございます。ただ、先般来さつぱらんに申し上げておりますように、現在の時点で、それならさういふまでできていふところをびしやりと、これだけを一文も違わずに課税の基準にするのかといわれますと、現実問題としてはそういふことが多いといふことをありのまま申し上げておるのであります。できるだけ早く――た

だいまもお話がございましたが、実は固定資産税と相続税とでも違いがあるくらいでありますから、なるべくこれは一致させたものにするようにしてまいりたい、そういう基本的な考え方行政に当たつていく。そうすれば、この公示価格といふものが税の行政上におきましても相当大きなりっぱな基準になりつつある、またさうしていこう、こういう態度でいきたいと思つておりますから、結局多少のタイミングのズレということになつて、基本的なお考えは私もよく理解できるところであらうか、こう考へております。

○井上(普)委員 それでは大臣、あなたは地価公示地点が何点ぐらいできて、全国でどういふような状況になつたときに初めて相続税の評価額を求めて地価公示価格をとらうとするのか、この点、お伺いしたいのであります。

○愛知國務大臣 この点についてはいろいろと従来からも建設省と協議をし、相談をいたしておるわけでございます。これはむしろ建設省から申し上げたほうがよろしいかと思ひますが、いま建設省で持つておられるお考えは、五十年の秋までに宅地のみで全国で二十四万地点、これは都道府県、市町村の公示と合せての数字のようでございます。これはまだ政府全体として決定をし、あるいは予算化したものではございませう。しかし、こういうところが一つの目安になるのではないかと、こう考へております。

○井上(普)委員 それでは大臣、あなたは先ほど盛んに言いわけをされておりましたが、地価公示価格といふものは、これは市街化区域を原則として、この法律の性格からいたしまして市街化区域を考へておるのであります。これはこのたびの法改正によつて調整区域に少し足を延ばすだけなんです。そうしますと、市街化調整区域、市街化区域といつて利用区分がまだきまつてない土地が全国大多数であります。そういうところについてはこの地価公示価格といふのは及ばないのであります。したがつて、この地価公示価格が及ばないところがあるからバランスを考えなければ

ばならぬというふうなことで、五十年の秋に二十四万点できたけれども、まだ地価公示価格ができてないところがほとんどじゃないか、国土のほとんどができてないじゃないかという理由のために、相続税の評価額を一致させないような方法をとられるおそれがあると思います。どうでございませうか。

○愛知国務大臣 ですからその辺のところは、基本的な考え方としてできるだけ一致するようにしたい、またそれが公示価格の目的とするところである、こういう認識を持っておりまして、市街地内の宅地、それから調整区域に若干広がる、こういうことになるれば、その一連の中では相当この公示制度というものが行き渡るわけにございませう。そうすればだんだんと税の評価基準との調整というものがやりやすくなってくる、こういうふうには私には考えるわけでありまして、バランスと申し上げたのは、農地その他にも全部行き渡らないようであればバランスがとれない、そこまで言っているわけではございません。その点は先ほど誤解のないようにお願いをしたと思います。

○井上(普)委員 市街化区域の中におきましてはもう一万五、六千点の地点もできておるのです。都市計画法の施行区域の中の市街化区域内においては一万五、六千点の地点をすでに決定しておるのです。とするならば、そこにおきましては少なくとも公示価格と相続税の評価額と調整させる必要があると思うのですが、どうでございませうか。それはいいんでしょう。

○愛知国務大臣 それは、区域がこうありまして、たとえば市街化区域であってもその中の筆ごとに全部くまなく公示ができておるわけではございません。ですから、この公示価格が公示されているところに相続が起った場合におきまして、先ほど申し上げましたように、その隣接の地域等とのバランスとか、それから取引の対象になった場合に現実はどういうふうな価格に動くであろうかというふうなところは鑑定士の知恵などを借りまして、さらに一そう具体的に、その起こった相続

に対しての課税基準というものが税の立場から見ると公正であるというのを念を入れて調査をする必要があるし、そうしてそれを相続税の基準にすることが妥当である。国有財産の払い下げ等の場合においても同様の考え方で見なければならぬ、こう思います。

○井上(普)委員 一筆一筆ごとの評価額ができるなんというたら、これは百年河清を待つというこゝとがあると同じで、できないのです。一筆一筆ごとの地価公示価格を決定するなんというものは、これはあなたがたがかかってもできるものではないです。大臣ちよっとお考え違いしているんじゃないですか。おたくの相続税の評価額にいたしまして標準地点というものをつくって、その周辺をとかく出してくるのですね。この地価公示の価格だつて標準地点というのをつくらせて、ここから何メートルくらい離れておるから大体どれくらいであろうかという価格を算定しておるのです。現在税務署がやっております固定資産の評価額にしましては実務上は、標準地点がここだから、道路一つ隔たつてこのくらいになっておるから大体このくらいであろうというのを割り当てて出しているのです。でありますので、標準地点、標準地点の調整を、大蔵省が地価公示価格に合わせたならば直ちに全国の市街化区域の評価額というものが出てくるのであります。だから、この調整をやるおつもりがあるかないかということをお聞きしておるのではありませんか。どうでございませうか。もし直ちにやろうとしましたら、一年あればこれはできるのではありませんか。どうでございませうか。

○愛知国務大臣 それは、先ほど申し上げましたように、一致をさせる方向で協議をし検討をするということで政府全体の方針がきまっております。でございます。これを現在の時点で徴税の基準にすることがそのままだとやれるかどうかということになりますと、なかなかそうはいかないというところを申し上げておるわけにございませう。基本の方針、考え方というものは同じなんです。それから、一筆ごと全部がまともればという

ことを私は言っているわけではございませんが、ただやはり標準地点というものの数が相当一つの区域内でも行き渡っているというふうなことが必要なことではないか、こういうふうな考え、かつ申し上げたわけにございませう。

○井上(普)委員 私も地価公示価格そのものにつきまして大きな疑問を持っております。したがってこれは、いまは大蔵大臣に對しての質問でありまして、後ほど建設省当局に對して質問するつもりであります。現在の地価公示価格そのものにつきまして大蔵大臣が非常に疑問を投げかけられておるのではありませんか。予算委員会におきまして大蔵大臣が、「現状におきましては、国有財産の売却の例にしまして、払い下げの場合はなるべくこれは高くという態度をとらざるを得ない。必ずしも現行の公示価格だけにこれによるものであるかどうかということについては、率直に言つて相当問題がある」と言つて、田中内閣の大蔵大臣すらこの公示価格に問題をつけておることを私は議事録から読み上げまして、大蔵大臣に對する質問をこれで終りたいと思ひます。

○服部委員長 北側義一君。

○北側委員 同僚の井上議員が大体の私のお聞きしたいことも聞きましたので、私は一点だけしぼつてお聞きしたいと思ひます。

ちよつと昭和四十三年の秋の地価対策関係協議会、ここで地価総合対策として三本の柱が立てられたわけですね。その中の三つというのは、いわゆる地価公示制度の実施、それから都市計画法による調整区域及び市街化区域の線引きの問題、それと譲渡所得税の改正、この三つがいわゆる地価総合対策として三本の柱として出されたわけですね。現在昭和四十八年でありまして、御存じのとおり昭和四十八年の地価公示価格は全国平均三〇%以上の地価上昇を示しておるわけですね。そのほかこの譲渡所得税の改正にいたしましていろいろ矛盾を生んでおる、私はこのように見ておるわけでありまして、大蔵大臣はこの譲渡所得

税の改正につきまして、この際のように考えておられるのか、それをお聞きしたいわけですね。

○愛知国務大臣 四十三年の地価対策方針を踏襲いたしますが、その線を守りまして、具体的にその後政策を実行していただくことは御承知のとおりでございますが、税制で申しますと、四十四年に土地に関する税制を改正いたしました。これもいけば税をかけることによって売りやすくなるようにしようという配慮で当時の税制改正をいたしました。これは率直に申しまして、私はメリットも相当あったと思ひますけれども、デメリットもあつたことは否定できないと思ひます。それをさらに補正をする意味も含めて、今回税制を二つの構想で改正をさせていただくことにしたわけにございませう。これは法人の土地の譲渡に対する課税と、それから土地の保有税、これは地方税でございませうが、この両方によつて、これはこれから実施に移るわけにございませうが、その効果を期待しておる。これが大きないままでの経過でございませう。

○北側委員 デメリットもメリットもあつた、このようなおことばであります。たとえば個人のいわゆる総合課税が分離課税にされて、そして昭和四十五年、四十六年は一〇%、四十七年、四十八年は一五%、あと四十九年、五十年は二〇%、そのときの譲渡所得税の改正におきましてはこのように分離課税になっておるわけですね。先般来の新聞等でも御存じのとおり、ほとんどが土地売買によつて得た所得、こういう方が日本の高所得者の百人のうち大半を占めておる。これはもう本年もそうで、その前の年から同じような傾向が出ておるわけですね。他の税制、すなわち勤労所得等には比しますと、私どもにこれは不都合じゃないかと思ひます。ああいう税制自身が土地を供給するということ、なるほど供給されたが、その土地は大手不動産業者また私鉄等がほとんど買い占めまして、そして庶民のマイホーム、また地方公共団体の公共事業、こういうのにあまり役立っておらないというのが実情じゃないかと思ひ

のです。こういうことを考えてみました場合に、やはりそのデメリットであるという悪い分についてはもうすなおに切っていく、そういう態度がなければ、私はほんとうの地価政策、これはできないんじゃないかと思うのです。なるほどこれは供給と需要の面で非常にむずかしい面があると思うのです。むずかしい面はあろうかと思いますが、あまりにも、何と言いましようか、国民感情としては、いまの政府のやり方というのはあくまでもいわゆる土地所有者を優遇して、そうして地価がこのように上がっていくと受け取られてもやむを得ないような実情じゃないかと思うのです。そういう点についてどのようにお考えになっておられますか。

○愛知國務大臣 先ほど、メリットも相当あって、しかし反面デメリットもあつたように思うということ率直に申し上げたわけですが、昭和四十四年に分離課税にいたしました、相当の土地が供給されたことは事実であると思います。しかもその高所得者になつたような方々、あるいはそれに關連するような事業が相当の、たとえば住宅用地とか団地とかの形成に役立ちつゝあるということ、これはまた否定できない事実であらうと思ひますが、そういうところはメリットのほうに勘定していいんじゃないかと思うのです。ところが、御指摘のように、その受けざるのところが、本来そうした事業をすべきでないようなところ、あるいは投機を對象にするようなもの、手に渡つたということ、これはまた事実でございまして、そこは大きなデメリットでございまして、これを是正していかなければならないということで今日の総合土地政策というものが考えられたわけで、税制の上におきまして、たとえば法人の譲渡所得についてはわれわれとしても相当思い切つた高額の税率を課することにいたしておるわけでございます。ただ、これもなかなか税金だけでどうこうということもできませんので、たとえば税にいたしましても、法律はできたけれども、施行時期を明年にしているというふうなもの、これは好

ましい土地造成がされ供給されるように、こういう配慮からいたしまして、税制としては従来のな考え方を相当踏み出した、かなり思い切つたことを、いわば税政策の手段として使うという考え方がこの土地税制の中に入つておるわけでございます。それから、そういう点については、今回の考え方というものは相当な効果をあらわしてくるものであらう、私はこういうふうな期待しておる次第でございます。

○北側委員 法人の譲渡所得税、この問題はよくわかりますが、この問題はいまここで論議しようと思つていないわけですね。個人の譲渡所得ではそういう悪弊がもうすでに見えておるわけですから、なおこれを昭和五十年まで続けなければならぬのかということですね。そこいらに私は非常に矛盾を感じておるわけです。それが一つです。

時間がたつていくから質問がございまして、先ほど井上委員のほうから質問がございまして、御存じのとおり昭和五十年の秋ですか、さつき言つておられたが、五十一年度の末までに二十四万地点に公示地点が拡大されるわけです。そうした場合には一番大事なことは、なるほどいまだ数が少ないから税制とリンクできないんだ、こういう答弁がいつも返つてくるわけです。しかし、ほんとうに五十一一年に二十四万地点になつて、そして大体リンクさせるような状態までいった。そうした場合にはたとえば税制とそれをリンクするの、かどうか。たとえば公示価格以上に売買された分については一〇〇%課税するとか九〇%課税するとか、たとえばまた相続税とか路線価格、こういう土地の価格というものを一本にまとめるのが、これは非常にむずかしい問題もあるかと思うのです。この問題についても、たとえば相続税を地価公示価格そのままで課税されるようではこれは困りますし、固定資産税評価額等も住宅の家賃にはね返つてまいります。これはいろいろな問題があるかと思うのです。それはそれで手が打てるかと思うのです。そこをきつぱりとひとつお聞きしたいのです。それがなければ地価公示法という法

律をここで幾ら審議をやつても無意味なんです。またこれからはく大なお金を使い、不動産鑑定士を幾ら養成しても何にもならないようになるかと思ふのです。そこらのところについて建設省や大蔵省、はつきりと明確な答弁がなければ困るわけですね。だから、この地価公示地点が何地点になつた場合に、また大体幾んどしては何年ごろにそのような処置をとるといふはつきりした答弁をいただきたいわけですね。

○愛知國務大臣 公示価格を政府としていろいろの政策の二本の基準にしたい、その方向で検討をするということとは地価問題の關係協議会でも決定していることとございまして、その線に沿つて検討を進めてまいりたい、こういうふうな考えております。これは原則でございまして。

それから何年までにどのくらいを公示できるかということについては、先ほど建設省のお考えを私からも御披露したわけでございますけれども、どのくらいになつたならばどうするかということまで、いま私は明確に申し上げるまでの研究は進んでおりません。

それから、御質問の御趣旨はいろいろの方面にわたつておると思うのですが、たとえばその中には、その次の問題として、かりに一致できた場合にはそれをこえるものを一〇〇%税を取るか、これはまた税の問題として、一〇〇%がいいのか、あるいはそれではひど過ぎるということになるか、その辺のところはまた別の問題でございまして、これは来年度以降の税制改正等の場合におきまして、從來からの税制を一応どうするかということもあわせて検討したいと思ひますけれども、一〇〇%課税というふうなことにつては、私は現在の見解を求められれば、そこまでは踏み切りはできませんまいということをおし上げたいと思ひます。

要するに、公示制度というものを政府關係の基準として一本の基準にしたい。それについてはいろいろの点から鋭意検討して一本にしたい。その時期は早いほどけっこうである。基本的にその

考えていることだけは申し上げておきたいところでございます。

○北側委員 それをなぜここで早くリンクさすことをやらなければいけないかというところは、御存じのとおり地価というものはもう月々上がつていつてゐるわけですね。公示価格はそれを追認していつてゐる形です。それがなければ地価公示というものがほんとうの生きた法律にならないかと思うのです。ことしあたりも三〇%上がった、こうなつておりますね。たとえば法人の譲渡所得税の課税にしても取引価格の二〇%でしょう。そういう面から見ても地価の上がり方というのは非常に大きいと思ふのです。ここ昭和四十五年、四十六年、四十七年の値上がりを見てみましても、特に昭和四十七年度の今回の分につきましては、日本列島改造計画等がありましたので、その他いろいろ要因はあつたと思うのですが、そういう猛烈な地価の値上がりをしてゐる。これは全部家賃に影響してきてゐるわけですね。またマイホームを持つという人たちはこれでもう完全にストップなんです。そういう面から見ると、税制と公示価格のリンクというのは非常に急がねばならない緊急な課題だと思ふのです。将来一本にまとめていったらいいだらう、そのときにまた検討しようとおつしやるが、いま地価というのはそういう時代じゃないかと思うのです。即断してばんとすぐ手を打たなければならぬ、そういう時代がいまの時代ではないかと思うのです。そういう点を聞いておりました非常に手ぬるいと思ふのです。これはいろいろな諸問題があるかと思うのです。これはいろいろあるのか、そのようなお考えになつておられるのか、わかりませんが、四十三年の秋に關係會議でできたその中の一つなんです。現在もう五年たつておるのです。そういう点から見て非常に手ぬるいと思ふのです。

一つ答弁をお忘れのようですが、先ほどの個人の譲渡所得税の問題にしましても、四十八年、四十九年、五十年も、きめられたとおりやつていかれるわけですか、どうですか。

○愛知国務大臣 実来年度の税制の問題は非常に大きな問題で、その一環として、すべて議論されているようなことは一括してひとつ結論づけるようにしたい、こういうふうに考えております。

○北側委員 終わります。

○建設委員長 井上普方君。

○井上(普)委員 簡単に質問したいと思ひます。

地価公示法は、私、四十四年につくられた際にもこの法案の審議に加わった一人であります。その後四年をたとうとしておりますが、地価公示法の目的は、「都市及びその周辺の地域において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、」——いいですか、ここが主眼です。一般の公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。と、三つ書いてあるのであります。そのうちの第一番の一般の土地の取引価格に対して指標を与えておるか、この点について建設省も自信を持ってお答えすることができるか、お伺いしたいのであります。と同時に、一般取引と地価公示価格との差額は一体だけであるのか、この点、お示し願いたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 現行法におきましては、御指摘のとおり一般の土地取引の指標にするということでございます。私もそういう意味におきまして、指標にできるように数値をまずふやす。同時にまた一般の人にもPRをするというふうに、いろいろつとめてまいっておるわけでございます。ただ、指標にしたかどうかということは、具体的な把握をする数字がないわけでございます。指標にしたかどうかということにつきましてはこれはチェックする方法がございませんので、現在のところ件数は把握できないわけでございますけれども、たとえば、先ほどから申し上げておるように、市町村役場それから区役所においてこの地

価公示を閲覧できるようにいたしております。これについて閲覧件数というのが年にやはり数千件あるわけでございます。また電話の照会もいろいろあるわけでございます。そういう人たちは閲覧して直ちにこれを指標にしたかどうか、これは取引のことは把握できないわけでございますが、それも指標にしたかどうかの見通しをつける一つのものになろうかと思ひます。それから最近、一般のデベロッパーなり不動産業者が地価公示価格を一般の消費者に説明する、教えるという傾向が出てきておるわけでございます。たとえば日本不動産取引情報センターというのがございます。これは東京を中心のものでございますが、コンピュータに公示価格と交通条件とかいろいろなものを入れまして、四十五年から四十八年までの公示価格をコンピュータに入れて、そしてその会員の不動産業者が、お客さんが来ますと距離別に価格水準というものを紹介するということもやっております。また、具体的な名前を申し上げますと、東急不動産におきましては自分の会社におきましても公示価格をコンピュータに入れたまじ、これを利用し、一般の消費者にこれを教えておるといふことがあるわけでございます。コンピュータ台数も三十二台というふうなものでございます。こういうふうなことを通しまして、一般の民間におきましても地価公示というものを頭におきながら取引していこうという傾向が出てきておるわけでございます。

同時にまた、一般の土地取引におきまして不動産鑑定士を使うわけでございますが、不動産鑑定士が鑑定評価する場合には地価公示価格を基準にしてきめるわけでございます。そういう意味におきましては、間接でございますが、やはり地価公示価格というものを基準にして取引が行なわれる。その件数は、不動産鑑定士が基準にしたという鑑定評価の件数を私も把握しておりますが、このように鑑定評価する場合には、地価公示価格のある場合におきましては大体これを基準にして

評価いたしておるわけでございます。そういうふうに資料で申し上げる以外に、どのくらい使用したかという件数がそのまま出てこない次第でございます。以上のようなことから、私どもかなり指標にして取引が行なわれているのじゃないかというふうな推定いたしておる次第でございます。

それから公示価格と実際の取引の価格がどのくらい差があるかという点についてでございます。これも実際の取引価格というものを一々チェックしておるわけではございませんので、その差額というものも私もどこで幾らというものを具体的に申し上げるわけにはいかないわけでございますけれども、先生方この前からいろいろ御議論ございしますように、地価公示価格が最低になって、上積みしておるのじゃないかということでございますけれども、これはそういう特殊な事情の取引というものを除いた正常な価格でございますから、そういう場合ももちろんあるかと存じます。また地価公示価格よりも上回った価格で取引ということもあろうかと思ひます。しかしながらそれが幾らであるかということ、私どもは具体的に把握することはできないわけでございます。

○井上(普)委員 この法律にもうたっております「取引価格に対して指標を与え、」というのには、取引価格の指標になるような地価公示価格でなければならぬということなのであります。あなたの言うように、不動産鑑定士あるいはまた不動産の取引業者が、この土地はこれこれでございますというふうなことを示すことを指標というのとはおおよそ意味が違うのであります。この意味はすなわち、一般取引価格の指標になるような公示価格にするのだということが書かれておるわけでありまして、またそのように本案審議の際にはあなたは御説明になったはずで、いまだであります。計画局長は一般取引価格というものの実情を御存じない。一般取引価格の実情というものを把握しておらないから、公示価格が指標になつておるかどうか、その比較検討もできないのが現状であります。この点につきまして法の精神と大

いに違つておることを指摘いたしましてこの問題は終えます。

続いて、「公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。」この目的の二つ目でありまして、二つ目は「適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。」すなわち適正な地価の形成に地価公示価格が寄与しておるかどうかという問題であります。私も地価公示価格の現状につきまして、公共事業の土地取得の補償金を調べてみました。建設省からいただいた資料もございします。あるいは会計検査院からいただいた資料もございします。あるいはまた鉄道公社等々からいただいた資料もございします。ところが、この取引価格を算定するにあたりましてどういふことをやっておるかといふことはあります。格差修正率というのをかけておる。その次に時点修正率というのをかけておる。一月一日にやつたがその後何月月たつたか、時点修正率というのでかけておるものであります。こういうのを見てもみると、実に不届きなことに、格差修正率よりもむしろ時点修正率のほうが実は平均いたしましたほうが高いのであります。たとえていいますならば、大臣、ここに標準地がある。ここから何メートル離れておるからこの格差修正率をかけるなければいけぬということ、一・何%くらいかけるのであります。続いてまた、一月と五月であつたから大体何%増さなければいけぬということにかけておるのであります。大体において時点修正率というのは格差修正率と称しておるものよりも高いのであります。すなわち、地価の高騰を追認する形において取得価格が実は形成せられておる。地価公示価格を土台にいたしまして、時期によつて高くなるのだという修正率をかけておるのであります。ひどいところではございますが、時点修正率二四%というところも見えますのであります。すなわち、地価の高騰、土地の高騰を追認し

はデベロッパーから、この地価公示価格はどのくらいだ、この付近の価格水準はどのくらいだというのを頭に入れたら、これは高過ぎるから買わないというふうなことも考えてチェックするということもある効果もあつたと思ひますけれども、著しく上回るというふうなものもござります。私もこれは十分成果があつたとは思ひます。私わけでございますけれども、何度も申し上げますように、地価公示につきましては早くこの制度を整備いたしまして、今後いろいろな土地対策、地価抑制策にこれを活用したいというふうに考えておるわけでございますので、その意味におきましてもぜひひとつよろしく願ひ申し上げたいと思ひます。

○中島委員 そうしますと、ここで議論がずいぶんやられてきたところでありますけれども、実際には一年間に地価の上昇率が平均して三〇・九%ですか、これだけ非常に上がつてゐる。宅地の値上がりの場合には東京圏は三五・九%だ。非常に大きな値上がりをしてゐるのですが、それでもやはり相当の効果もあつてゐるのですが、こういうふうにおつしやられるのですけれども、その理由がどうにも私はよくわからないのです。その点でもっと明快な答弁をいただきたいですね。

○高橋(弘)政府委員 地価の安定ということにつきましては、その対策また原因、いろいろあるわけでございます。地価公示制度だけで地価の安定ができるかというと、これは非常にむづかしいかろうと思ひます。これも一つの方策でございます。いろいろな政府の総合対策のもとに地価を安定する方法をいろいろ従来もやってきましたが、なお三〇%というふうに上がったわけでございます。すので、今後いろいろな強力な地価対策を行なうということになって、すでに具体的な案もきまつておるわけでございます。その中の一環として地価公示制度の拡充強化というものをはかる次第でございます。

○中島委員 どうも私くどいようですけれども、公共用地の取得は地価公示によるといふことを繰

り返し、これはここに規定されてゐるとおりですけれども、そのことによつて効果をあげるといふのが、実際はどうかというところを見てみると、それはなつてゐないのじゃないかと思ひます。つまり、この委員会でも議論されたところで、すけれども、東京都の「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく届出状況」という資料では、百三十件届出があつて、買取り協議に入つたのが三十件で、結局買取りが成立したのはわずかに二件、成立しなかつたのが十七件、協議中十一件といふこととあります。つまり公示価格では公共用地の取得が実態的には非常に困難であるといふことを示してゐるのじゃないかと思ひます。これは一つの例ですけれども、もっと実際にはたくさんある。そうだとしますと、はたして効果をあげてゐるといふふうな言ひ根拠はあるのかといふこととあります。ここをもっと明快に答えていただきたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 簡単に申し上げますけれども、先ほども申し上げましたように、制定当時は、公共用地の取得によりまして、そういう公共用地の取得が非常に高い値をつけるものだから地価が上がるということがいわれ、またそういう傾向もあつたと思ひます。しかしそういうことはなくなつたと思ひます。ただし、先ほど先生御指摘のように、公有地拡大というものは、これは地価公示価格を規程に取得するということになつております。ところが、先ほど瀬崎先生にも申し上げましたように、どうも東京都あたりにおきましても公示価格を規程にするとなかなか買ひにくい、一般の民間の企業の高値の値段をつけるものだから買ひにくいといふことはあるかと思ひます。公有地拡大といふのは、御承知のように、この趣旨が、いま直ちに道路にするのじゃないけれども道路予定地というふうな、一般の土地取用とか何かとや違ひまして、先行的に取得する、少し前の段階で用地を取得して、公共用地であるわけでありまして、だから、具体的にほんと

うに必要なときにおきましては、もっと必要なる場所におきまして地価公示を規程に取得することに努力する、また必要な場合は土地取用による必要があるかと思ひますが、そういうことで非常にむづかしくなつたことは事実だと思ひます。しかし、地価の抑制をはかるためにはどうしても地価公示価格を規程にするといふことで公的機関が土地取得にあつては努力する必要がある。同時にまた用地取得を円滑にする方策をいろいろ考へてやる必要があるかと思ひます。

○中島委員 同じく関連してすけれども、もう実態はここで議論されておることですから私も詳しいことは申し上げませんけれども、たとえば東京都が都営住宅の予算を組む。年間二万戸近い予算を組んでも実際には一割しか取得することとできないといふこととあります。これが現実の実態であります。土地を取得しようと思へば、そしてそのための協議をととのえようと思へば、どうしても高く買わざるを得ないといふのが実態なんです。だとするならば、地価公示法というものは、ほんとうに適正な価格の形成に資する公共用地の取得については一体どういう役割を持つのかといふことについて、非常に袋小路に追ひ込まれるようなものじゃありませんか。この辺の問題の解明をはつきりしない問題は前に進んでいかないと思ひます。その点についてお答えをいただきたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 地方公共団体、特に東京などにおきましては住宅建設用地が非常に取得がむづかしくなつたといふことは事実だと思ひます。しかしながら、その条件をいろいろ見ますと、住宅公団でも同じでございますが、土地はあつても団地がつくれないうといふことが最近多いのです。地元の市町村の関連公共施設とか、道路、下水道、そういうことの話がつかない。先ほどお話しございました水問題もその一つでございます。そういうことがあるわけでございます。必ずしも土地取得だけではないと思ひます。しかし土地

取得につきましては非常に、さつきから申し上げておりますようにむづかしくなつてきたといふことは事実であらうかと思ひますので、この点につきましては私も十分ひとつ今後の用地取得を円滑にする方策といふものを検討しまして、地価公示価格を規程にしながら、しかも公共用地を取得して、公共事業の施行に支障のないように努力したいといふふうな考へておる次第でございます。

○中島委員 どうもはつきりしないのですけれども、この議論は何は統けてもはつきりしない議論なんです。もう一つですけれども、一般の土地取引の問題なのですけれども、これは一般の高値や呼び値をされる、したがって、それに対して公示価格が示されることによつて、この土地は高過ぎるというやうなことで実際にはもっと安く買へるやうな、そういう役割りを果たすといふことをいろいろいふまでも何回も答へがあつた。なるほどそういうこともあるいはあつたかもしれませんが、しかし、逆にいいますと、地価公示価格が発表され、示される。そうすれば、ここはこうなのだからもっとこれだけで売ろうじゃないかといふて高く引き上げる役割り、つまり、地価を抑制する役割りどころか、そうではなくて逆に引き上げる役割りも果たしてゐるのじゃないかといふこととあります。その点についてはどういふふうにお考へになつておられるのか、もう一度御答弁をお願いしたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 一口でいいますと、公示価格が最低価格になつてゐるのじゃないかといふ御質問だと思ひます。これにつきましては、一般の取引はいろいろな種類がございますので、一口にそれがさうなつてゐるというのを、またどれくらいどういふふうになつてゐるということは申し上げかねるわけでございます。結局、需要が非常に多く、供給のほうが少ない。需給のバランスがとれないから土地の価格というものは上がつていく、土地の値段というものは上がつていくといふ

ことになるわけでございます。地価公示価格が公示になったから高くなったということではないというふうに考えるわけでございますけれども、現実問題、地価公示価格を上回るそういう取引が行なわれているということがあることはまことに残念な次第でございます。しかし同時に、先ほどから申し上げておりますように、土地の価格というものは非常に一般しろうとはわからぬわけですから、こういう指標があれば、大体この付近の価格はこういうものだということを頭に置いて取引ができるということになるかと思っております。で、私もそういう意味におきまして、そういう地価公示価格を指標にして取引をするというものもあるのじゃないかというふうに考えておる次第でございます。

○中島委員 そういうものもあるかと思うという御答弁なんです。ね、結局のところ。だから私は、地価公示法の第一条にはっきりいわれておりますような「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、まさにこの目的が果たされていないのではないかと、この問題は思わざるを得ないのです。

それで、いまの答弁の中に、需給のバランスという問題が地価高騰の原因というふうなお話として出てきましたけれども、最近の異常な土地の値上がりというものの根本的な原因、これもここでいろいろ御答弁もあつた点でありますし、またきょうも幾らかそういう点に触れておられますが、いろいろな原因があるけれども、最近の地価騰貴の問題に関しては、やはり何と云つても重視しなければならぬと思つては、大企業による買い占めということが非常に大きな作用を果たしていると思つております。このことはもう大臣も否定されたいと思つたので、何度もここで答弁されていらっしゃいますから、そこで私はそういう現実を立て、それならば政府はどういうようにして土地投機を抑えるというふうに考えているのか、はっきりした政策、これを聞かしていただきたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 土地対策は非常にむずかしい問題でございます。従来からいろいろ対策を講じましたけれどもなお地価上昇を来たしておりますので、一月二十六日の地価対策閣僚協議会におきまして当面行なう土地対策を政府としてきめておるわけでございます。その中で先生の御指摘の投機の抑制という問題ですが、地価上昇の根本原因は需給のアンバランス、それに拍車をかけたのは投機的な土地の買収行為だということに考えられます。それをどうするかという問題におきましては、一つは土地税制によりまして、土地税制の改善による投機の抑制の方策でございます。つまり土地の売買ではもうけにならないというような考え方から立つての税制の改善、法人の土地譲渡所得に対する課税の強化という問題もあるかと存じます。またそういう投機的な土地取得というものができますその背景にはいわゆる資金の過剰流動性というものもあるわけでございますので、土地融資の抑制の措置というような点もすでに大蔵省でとられた措置でございます。さらにまた国

総法の改正の中におきまして、投機の抑制のために地価をいわば固定するという措置をとつておる特別規制区域というものを考えておるわけでございます。またそういう特別規制区域以外の地点におきましては土地の売買の届け出制度、従来全くなかった土地売買の届け出制度というものを設けまして、地価公示価格等を著しく上回る価格につきましましては中止勧告の制度が設けられておる次第でございます。そういうようないろいろな諸政策の運用を通じて投機の抑制策を講じてまいりたいと思つておる次第でございます。

○中島委員 いまの御答弁によりまして、そういういろいろなやり方で投機を抑えていく政策をとつていくということでありまして、たとえばいまの答弁にありました土地譲渡所得税の問題にしまして、土地の売買によつてはもうけはないのだ、そういう考え方でこれを設けたんだというわけですね。ならば私は聞きますけれども、ほんとうに土地の投機を禁止する、もうけはないんだとい

うことであるならば、なぜ一〇〇%課税を行なわないのかというところは疑問として出てくるわけですね。これは三〇%程度の重課税にしたといつても、三〇%ないし三五%ぐらいの利益は残るわけでありまして、ほんとうに禁止しようと思つたならば、やはり一〇〇%思い切つて課税するといふふうにやらないのかということをお尋ねしたいと思つております。

○高橋(弘)政府委員 先生のおっしゃる通りに、土地についてのもうけは全部吸収するという方法も一つの方法であらうかと思つております。しかしながら、土地税制の改善につきましましてはいろいろやり、そういうもうけを全部一〇〇%取るのか、どの程度にするかというふうな国民のコンセンサスというものもあるだらうと思つて、他の税制とのバランスの問題もあらうかと存じます。そういうことで、通常の法人税以外に約二〇%、合計大体七割という所得税を課するということにいたしましたおる次第でございます。大体この線が政府としては妥当であらうという考えで御審議をお願いし、可決されておる次第でございます。

○中島委員 私はそれでは土地投機をほんとうに禁止することはできないというふうに思つたので、これははっきり申し上げておきたいと思つたのです。

同時に、土地税制だけではなくて、国総法の問題についても触れられましたが、きょうは何も国総法の審議ではありませんから私はここで深入りするつもりはありません。しかし、その中で中止勧告の問題を言われておる。しかしこれは中止勧告にすぎないと思つたので、また特別規制区域で地価の凍結を行なうというのですけれども、ずつと値上がりしたままの分というものはやはりちゃんと保障されるということでありまして、そういうことを考えれば、本格的にいまの土地の値上がりというのを押さえるというためには、もつとも切つた方法をとる必要があるのではないか。たとえば私も共産党はすでにこの問題

についての政策も発表しておりますけれども、それに関連してお尋ねしたいのですが、いま急速に値上がりしてきている、この急速に値上がりしている前の段階、つまり一年あるいは二年あるいは三年といった、もっと前の段階でほんとうに地価の凍結を行なうということですね。地価の凍結というのを先ほどおっしゃったけれども、地価の凍結も値上がりしたところで行なうというのではなくて、一年なり三年なり、もっと以前の段階で地価の凍結をはっきりしてしまふということですね。それからまた、問題は企業の土地の買い占めなんです。ですから、この土地の買い占めについては原則として三年間は禁止するといふような相当思い切つた措置が私は必要だと思つたのです。そうでなければこの問題はなかなか解決していかないのでないか。先ほど答弁のあつたような、政府が現在とつていふような政策では土地投機ということはおさまるだらうか、現実におさまつていない、やはり進んでいくじゃないか、これが現実じゃないか。これに対してやるためには、もつと有効な政策を打つ必要がある。それで、私がいま申し上げたように、凍結問題については一年ないし三年前の段階で、急激な値上がりをしてない段階で押さえるべきであるとか、あるいはまた大企業の土地買い入れというものについては、繰り返しますけれども、向う三年間なら三年間原則として禁止するといふような思い切つた措置を必要としておるのではないかと、このように考へるのです。これは大臣、どう考へるか、ひとつ大事な点ですから御答弁いただきたいと思つております。

○金丸国務大臣 土地は国民の共有する領土なりという考え、そういう意味で土地は公共のために優先するものであらう、こう私はいつも考へております。共産党と自民党との間で、党是が違ふことですから違つておるわけですが、先生の御っしゃられるような考え方、それも一つの地価抑制の方法だらう。そこまではいかなくても、それに近い方法をとらなければ抑制はできない、私はこういう考え方を持っております。しかし、政府

というものは私一人の政府ではありません。協調しながらやっていかなければならない。そういう意味で、今後ともその方向に向かいまして最善の努力をいたしたい、こう考えております。

○中島委員 ぜひ実効ある成果をあげられるような対策を、努力をしてやっていただきたいと思ひます。

なおこれに関連して、この前浦井議員が質問をし、答弁があり、そしてまた先ほど瀬崎議員が質問を行ない、答弁を行なわれた、例の大資本、大企業の持っている土地の公共用地としての買い上げの問題、この点について、大臣のほうから次回の委員会にはつきりした結論を報告するという答弁がありました。その問題の中で先ほど触れられていない問題について一つだけ御質問をしておきたいと思ひます。これはこのときの会議録であります。公的な機関が公共用地を取得するときには、いろいろ御審議いただいておりますように、地価公示価格がある場合におきまして、これを規準にできる場合はこれを規準としなければならぬということになっておるわけでございます。しかしながら、そういう適地について企業の協力を得られずならば適正価格で、たとえば取得価格に金利とか一般管理費とかいろいろものを加えたもの、その他そういういろいろなものを考えまして、適正価格でこれは取得するように、個々にいろいろ企業を指導したいというふうなことを考へておる」ということでありまして、それについて浦井議員が、「市街化区域も含めてそういうふうな考へておられるのか」という御質問を申し上げ、それに対して、「市街化区域も含めて、もちろんそういうふうな考へておる」ということであります。市街化区域においても当然適正価格で取得するように努力をされる、そういう意味だろうと思ひます。これは念のためお尋ねしておきたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 先ほど御答弁申し上げましたように、適正価格で取得するように企業の協

力を求めている、そういうふうな努力をいたしたいということは、もちろん市街化区域におきましてもそういう適地があればそうしたいと思ひております。

○中島委員 次に、これは最後の問題でありますけれども、例の一本化の問題に關してなんです。これまでの中で、土地の評価のやり方が、相続税、固定資産税、それに公示価格というふうなばらばらであつて、これを将来一本化するために地価公示の標準地を拡大していくのだというふうにおつしやっておられます。今回はさしあたり市街化区域から都市計画区域にこれを広げるのだというふうに出されておるわけですね。それで一本化するということには公示価格との均衡を失しないようにする、というようなお話をされていらつしやるのですけれども、これは端的にお尋ねするのですが、公示価格に相続税と固定資産税の評価を合わせるというお考えでしようか。

○高橋(弘)政府委員 地価公示が全国的にもっときめこまかく完成しました。現在におきましては、私も早くこれをいたしたいと思ひます。固定資産税なり相続税というものの課税上の評価、公的な評価におきましても地価公示価格を規準にしてこれをきめる、課税評価額をきめるということをおもひ考へておる次第でございます。そういう意味で適正化及び一本化をはかるということでございます。先ほどお話がございましたように、地価協でもそういう方向につきましては検討するよう決定いたしている次第でございます。

○中島委員 そうすると、地価公示価格を規準にしてきめるということは、実際の中身でいいますと地価公示価格にぐつと接近をする、そういう意味でしようか。そこがよくはつきりしないのです。地価公示価格を規準にしてきめる。したがつて、その土地がこのくらいのものであるからこれにどのくらい税をかけるかという課税標準とか税率、それから基礎控除額、そういうものにつくましてはまた税制上の立場から考へなければいか

ぬ。特に住宅用地、一般国民の持つておりまする細な土地につきましては、もつと基礎控除なりその他いろいろいたして、過重な負担にならぬように考へるべきであるとも考へております。

○中島委員 まさにそうだと思ひます。ことしの固定資産税の評価がえによりまして、もう庶民がたいへん泣いておるわけです。これは大臣も御存じだと思ひます。そういう点では、リンクする、一本化するといったときに、何かそのことによって税率が算術的に上がつてしまふのだというやうなことになる、これはもう重大な問題なんです。そういう点では、大きなところはうんと負担するのはけつこうだと思ひますけれども、庶民のものはやはりきちんと安くされたいというふうな保証されるということがはつきりなければこれはたいへんな問題だと思ひます。これは間違ひのないことだと思ひますけれども、この点をはつきり確認をして私は質問を終わりたいと思ひますので、お答えをお願いいたします。

○金丸國務大臣 先生のお考え方と私は同感であります。そのように、できるだけ、今後話し合ひを進めていく上においてやつてまいりたい、こう考へております。

○服部委員長 これにて本案に対する質疑は終了いたしました。

○服部委員長 この際、福岡義登君から、地価公示法の一部を改正する法律案に対し、修正案が提出されております。

附則
(施行期日)
1 この法律は、公布の日から施行する。
(罰則に關する経過措置)
2 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
(建設省設置法の一部改正)
3 建設省設置法(昭和二十三年法律第百十三号)の一部を次のように改正する。
第三十八条の六を削り、第十八号の七を第十八号の六とする。
第四十条第三項及び第四十条の二第三項中「第十八号の七」を「第十八号の六」に改める。
第十條第一項の表中

土地鑑定委員会	地価公示法、不動産の鑑定評価に關する法律及び不動産鑑定士特別試験及び不動産鑑定士補特別試験に關する法律に基づく権限を行なうこと。
不動産鑑定士審査会	不動産の鑑定評価に關する法律に基づく権限を行なうこと。

(特別職の職員に關する法律の一部改正)
4 特別職の職員に關する法律(昭和二十四年法律第百五十二号)の一部を次のように改正する。
第一條第十三号の五及び第十九号の五を削り、第十九号の六を第十九号の五とする。
別表の第一官職名の欄中「土地鑑定委員会の常勤の委員」を削る。
(不動産の鑑定評価に關する法律の一部改正)
5 不動産の鑑定評価に關する法律(昭和三十八年法律第百五十二号)の一部を次のように改正する。
第十二條、第十三條及び第四十三條第三項中「土地鑑定委員会」を「不動産鑑定士審査会」に改める。
第四十七條から第五十一條までを次のように改める。

(不動産鑑定士審査会)

第四十七条 不動産鑑定士試験を施行し、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に対する懲戒処分について建設大臣に意見を述べ、その他この法律又はこの法律に基づく政令によりその権限に属せられた事項を処理させるため、建設省の附属機関として不動産鑑定士審査会(以下「審査会」という。)を置く。

第四十八条 審査会は、委員十人以上をもつて組織する。

2 委員は、不動産の鑑定評価に関する事項について学識経験を有する者のうちから、建設大臣が任命する。

第四十九条 不動産鑑定士試験の問題の作成及び採点を行なわせるため、審査会に試験委員を置く。

2 試験委員は、試験の施行ごとに、審査会の推薦に基づき、建設大臣が任命する。

第五十条 審査会の庶務は、建設省計画局において処理する。

第五十一条 前四条に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

(不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

6 前項の規定による改正前の不動産の鑑定評価に関する法律の規定によつて土地鑑定委員会がした処分、手続その他の行為は、同項の規定による改正後の不動産の鑑定評価に関する法律の規定により不動産鑑定士審査会が設置された日以後は、同法の規定によつて不動産鑑定士審査会がした処分、手続その他の行為とみなす。

(公有地の拡大の推進に関する法律の一部改正)

7 公有地の拡大の推進に関する法律(昭和四十七年法律第六十六号)の一部を次のように改正する。

第七條を次のように改める。

第七條 削除

第一類第十二号 建設委員会議録第十七号 昭和四十八年五月三十日

○服部委員長 提出者福岡義登君から趣旨の説明を求めます。福岡義登君。

○福岡委員 私は、日本社会党を代表しまして、地価公示法の一部を改正する法律案に対する修正案の提案理由の説明を行ないたいと思います。

御承知のとおり、地価公示法は昭和四十四年六月に制定されたものでありますが、その目的とするところは、正常な地価を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共用地取得の補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することとしておるのであります。

その後今日まで四年間、地価公示制度が実施されてまいりましたが、適正な地価の形成はもちろん、その方向すらも見出されないばかりか、地価は高騰に高騰を続けており、地価公示制度が有効に機能を發揮しているとは思えません。

むしろ、地価公示価格が土地価格上昇を追認しているため地価の最低価格の役割りを果たしていないというのが実情であると思います。

また、地価公示制度を税制面においてもこれを活用することになっておるのでありますが、それも実現の見通しすら立っていません。

真に地価の安定をはかるためには、単なる地価公示制度では不可能であることが明らかとなつてまいりました。

さらに、今回の法案では、地価公示地域を、従来の市街化区域から市街化調整区域にも拡大することとなつておりますが、これは結果的に乱開発を促進し、自然環境の破壊にも通じ、賛成できません。

以上が、修正案の提案理由であります。

次に、修正案の内容について説明申し上げます。

修正案の内容は、お手元に配付しました地価公示法の一部を改正する法律案に対する修正案のとおりでありますが、その要旨は、

第一に、地価公示法を廃止すること。

第二に、地価公示法の廃止に伴い土地鑑定委員会を廃止し、これにかわるものとして、不動産鑑定士試験を実施し、不動産鑑定士または不動産鑑定士補に対する懲戒処分について建設大臣に意見を述べさせる等の事項を処理させるため、建設省に不動産鑑定士審査会を置くこと。

第三は、その他関係法律について必要な整理を行なうこと。

何とぞ慎重審議の上、御賛成いただくようお願い申し上げます。

なお、この際付言しておきたいと思ふのは、地価公示制度にかわる地価対策に関する法案を別途提案したいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

○服部委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。本修正案について別に発言の申し出もありません。

○服部委員長 これより本案及びこれに対する修正案を一括して討論に付します。

討論の申し出がありますので、順次これを許します。小沢一郎君。

○小沢(一)委員 私は、自由民主党を代表して、ただいま議題となりました地価公示法の一部を改正する法律案の原案に賛成、福岡義登君提出の修正案に反対するものであります。

御承知のように、本案は、最近、土地に対する投機的取引が活発化し、また、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等において見られる状況となつておるのにかんがみ、地価公示の対象区域を、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を明確にし、都市及びその周辺の地域等において土地の取引を行なう者は、公示価格を指標として取引を行なうようつとめなければならぬこととしておるのであります。

以上で討論は終わります。(拍手)

○井上(普)委員 私は、日本社会党を代表いたしまして、福岡義登君提出の地価公示法の一部を改正する法律案の修正案に賛成し、原案反対の意思を表明したいと思います。

まず第一に、先ほどの質問で明らかになりましたように、地価公示法の目的とするところは、公示制度によりまして一般の土地取引の指標となるべき性格の公示価格が、一般取引の最低価格を規定するがごとき役割りしか果たしていないことである。

さらにはまた、適正な地価の形成に寄与するとありますけれども、地価公示制度によって適正な地価形成をすることができないことは、もうすでに四年間の実績で明らかになっておると思うのであります。

さらにまた、ただいま小沢君が申されました、全国の地価が上昇しつつあるので、これに対して市街化調整区域に対しまして地価公示制度を波及させようという考え方は、まさに全く本末転倒であります。と申しますのは、地価公示価格を表示することによって地価の安定を期することはできません。のみならず、全国的に地価が上昇いたしましたのは、政策といたしまして日本列島改造論のごとき政策が出てきたところにその原因があるのであります。

以上の改正は、現在の土地の取引の実情から見、適正な地価形成等をはかる上において必要最小限の措置というべく、時宜に適したものであると賛意を表するものであります。

また、最近の地価上昇等の現象から、地価公示制度そのものに対する種々の批判はあるとしても、同制度は施行以来、公共事業及び不動産鑑定士等の鑑定評価において相当な効果をあげており、かつ、今後における同制度の活用による地価対策を考慮いたしますと、福岡義登君提出の地価公示制度の廃止を旨とする修正案は適当でないものとして、反対いたします次第であります。

○井上(普)委員 井上普方君

○井上(普)委員 私は、日本社会党を代表いたしまして、福岡義登君提出の地価公示法の一部を改正する法律案の修正案に賛成し、原案反対の意思を表明したいと思います。

まず第一に、先ほどの質問で明らかになりましたように、地価公示法の目的とするところは、公示制度によりまして一般の土地取引の指標となるべき性格の公示価格が、一般取引の最低価格を規定するがごとき役割りしか果たしていないことである。

さらにはまた、適正な地価の形成に寄与するとありますけれども、地価公示制度によって適正な地価形成をすることができないことは、もうすでに四年間の実績で明らかになっておると思うのであります。

さらにまた、ただいま小沢君が申されました、全国の地価が上昇しつつあるので、これに対して市街化調整区域に対しまして地価公示制度を波及させようという考え方は、まさに全く本末転倒であります。と申しますのは、地価公示価格を表示することによって地価の安定を期することはできません。のみならず、全国的に地価が上昇いたしましたのは、政策といたしまして日本列島改造論のごとき政策が出てきたところにその原因があるのであります。

以上で討論は終わります。(拍手)

○井上(普)委員 井上普方君

○井上(普)委員 私は、日本社会党を代表いたしまして、福岡義登君提出の地価公示法の一部を改正する法律案の修正案に賛成し、原案反対の意思を表明したいと思います。

まず第一に、先ほどの質問で明らかになりましたように、地価公示法の目的とするところは、公示制度によりまして一般の土地取引の指標となるべき性格の公示価格が、一般取引の最低価格を規定するがごとき役割りしか果たしていないことである。

さらにはまた、適正な地価の形成に寄与するとありますけれども、地価公示制度によって適正な地価形成をすることができないことは、もうすでに四年間の実績で明らかになっておると思うのであります。

さらにまた、ただいま小沢君が申されました、全国の地価が上昇しつつあるので、これに対して市街化調整区域に対しまして地価公示制度を波及させようという考え方は、まさに全く本末転倒であります。と申しますのは、地価公示価格を表示することによって地価の安定を期することはできません。のみならず、全国的に地価が上昇いたしましたのは、政策といたしまして日本列島改造論のごとき政策が出てきたところにその原因があるのであります。

以上で討論は終わります。(拍手)

したがって、私ももといたしましては、この際、強力なる地価凍結令を出すことが必要であると考えます。わが社会党といたしましては、別途提案する予定になっておりますけれども、現在の地価を凍結し、四十八年一月一日の固定資産評価額を基準とする法律案を用意いたしておりますのであります。

いずれにいたしましても、この地価公示法の一部を改正する法律案によつては、決して日本の現状の土地騰貴のどまるところを知らない趨勢をとどめることができないことを強調いたしまして、私の反対討論といたす次第であります。(拍手)

○服部委員長 中島武敏君。

○中島委員 私、日本共産党・革新共同を代表して、地価公示法の一部を改正する法律案に対し反対討論を行ないます。

反対理由の第一は、地価公示法による地価の公示が、投機的な土地の買い占めと、急騰を続ける地価を、法の名において容認し、追認してきた点であります。

わが党は、四十四年地価公示法が制定された際、このことを明確に指摘し、反対を表明して、四、五年間の経過は、この主張の正しかったことを明らかにしています。

今日、大資本による投機的な土地買い占めは目に余るものがあり、これが地価を異常に高騰させています。この高騰した地価を、通常の取引事例を参考にすると年々地価公示額をきめてきたことは、明らかに地価高騰の追認であるといわざるを得ません。

このことは、適正な地価の形成を目的としたこの法律が、地価の抑制には全く何の効果も持たず、逆に地価をつり上げる役割りを果たしたものであることを証明しています。

反対の理由の第二は、公示対象区域を市街化区域から都市計画区域に拡大することは、市街化調整区域ばかりでなく、全国的な地価の最低価格をきめ、一そう激しい地価の高騰を招くという点であります。

討論の中で明らかになったように、市街化区域内の山林、原野についても、宅地見込み地として近傍地の宅地並みの公示額が公表され、調整区域内の土地取引が促進されることとなる。この結果、地価公示によつて市街化区域の地価高騰が都市計画区域全体に波及し、全国的な地価の高騰を招くことは火を見るよりも明らかであります。

反対理由の第三は、独占資本奉仕の産業基盤整備のための公共用地を安く取得することを容易にし、勤労国民の住宅用地などに必要な土地の取得を困難にするものであります。

日本列島改造論構想にも明らかであり、国と独占資本が一体となつて大規模開発を進めており、さらに新たな全国的な土地利用計画も打ち出されている今日、産業基盤整備という明確な意図のもとに公共用地の取得が進められることは明らかであります。このとき、国及び地方公共団体が零細な土地所有者から容易に土地を取得するための大義名分を、土地収用法にあわせて地価公示法にも求めることも明らかであります。

今日、わが国における地価高騰の原因は、列島改造論構想に基づく無計画な独占資本奉仕の乱開発を進めてきたことであり、大資本による土地投機にあります。

したがって、わが党は、第一に独占資本奉仕のための産業基盤整備に重点を置く政策をやめ、国民の生活基盤整備に重点を置いた政策を進めるよう主張するものであります。

第二に、そのために、大資本による土地投機を規制し得る市町村単位の土地投機監視と、民主的土地利用計画を実施し得る権限を持った公選の機関を設置すべきであると主張するとともに、これまで大資本が買い占めた土地を適正な価格で国が安く買い上げ、住宅用地に充てるなど、国民の生活基盤整備に必要な用地として利用するよう強く主張するものであります。

最後に、社会党の提出した修正案については、その内容が地価公示法を廃止するものであり、わが党の主張と基本的に合致するものであります。

したがって、この修正案に賛成の態度を表明いたします。

以上をもつて反対討論を終わります。(拍手)

○服部委員長 新井彬之君。

○新井委員 私は、公明党を代表しまして、政府提出の地価公示法の一部を改正する法律案に対し、次の理由により反対の討論をするものであります。

その第一点は、正常な価格を公示することにより適正な地価の形成に寄与することを目的として制定された地価公示法が、現実には何ら効果をもたらしえない点であります。

さきに公表された第四回公示価格によりみると、地価の高騰はますます、過去一年間に全国平均三〇・九％、特に国民生活に密接な住居地域においては三三・三％も高騰しているのではありません。また、土地取引において公示価格が何ら参考されず、現実には公示価格の一・五倍から、はなはだし場合にはNHKあたりのように二倍半近くで取引されているのであります。むしろ、このようにあつた追いつきの公示価格が地価の引き上げを誘発しているといわれてもいたし方ない状態であります。

第二点は、今回の改正案に、土地の取引を行なう者は、公示価格を指標として取引を行なうようつとめなければならぬという、いわゆる精神規定が設けられていますが、そのような精神規定だけでは、地価抑制の効果は全く期待できない点であります。また、そのような精神規定のもとに、幾ら地価公示の対象地域を拡大しても全くナンセンスであります。

第三点は、地価公示制度と税制がリンクされていない点であります。また、この点はわが党が今回の改正案に反対する最大の理由でもあります。今日、諸悪の根源といわれている地価の高騰を抑制するには、地価公示制度と税制とをリンクさせることが急務であります。ところが、改正案ではそのような措置が何ら講ぜられていないのであります。

次に、社会党の福岡義登君提出の修正案は、政府の旧態依然たる姿勢にかんがみ、地価公示法の廃止を提示していますが、この点につきましてはわが党も十分理解できるところであります。いま直ちに廃止することも諸般に混乱を来し、地価の一応の目安となるものもありませんので、賛同できないのであります。

以上の理由により、政府原案に反対し、社会党の修正案にも残念ながら反対の意を表明し、討論を終わります。

○服部委員長 渡辺武三君。

○渡辺(武)委員 私は、民社党を代表しまして、政府提出、地価公示法の一部を改正する法律案、社会党提出、地価公示法の一部を改正する法律案に対する修正案、両案に対し、一括して反対の討論を行ないます。

もともとわが党は、土地価格の抑制のために土地の基準価格を設け、公示する制度の確立を主張してまいりました。しかしながら、現行の地価公示方式は何ら地価の抑制に効果をあらわさず、むしろ地価をつり上げる要因になつております。法第一条の目的に「一般の土地の取引価格に對して指標を与へ」云々とありますが、その役割りは有名無実であります。

さらに、公示価格の算定基準もきわめて問題が多く、異常な高騰を追認する形で地価公示は、地価政策として何ら価値のないものといわざるを得ません。

なお、公示価格以上で取引された場合の超過利得に対する施策もきわめて不十分であります。このような基本的な問題をなおさりにして、公示地点のみを拡大する今回の法改正には反対をせざるを得ません。

なお、私もまた本格的な土地政策の確立をはかり、地価及び土地の病根を除くための努力がなされた上での基準価格の設定は必要であるとの立場から、地価公示法を廃止すべしとする修正案にも反対をいたします。

以上、両案に対する反対理由を申し述べ、私の

反対討論を終わります。

○服部委員長 以上で討論は終局いたしました。これより採決いたします。

まず、福岡義登君提出の修正案について採決いたします。

本修正案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○服部委員長 起立少数。よって、本修正案は否決されました。

次に、原案について採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○服部委員長 起立多数。よって、地価公示法の一部を改正する法律案は、原案のとおり可決すべきものと決しました。

この際、建設大臣より発言を求められておりますので、これを許します。金丸建設大臣。

○金丸國務大臣 ただいま御可決いただきました地価公示法の一部を改正する法律案につきましては、御審議の間に賜りましたいろいろな御意見を十分尊重しまして、その運用に遺憾なきを期してまいりたいと存じます。まことにありがとうございます。（拍手）

○服部委員長 なお、おはかりいたします。ただいま議決いたしました本案に対する委員会報告書の作成等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○服部委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○服部委員長 この際、午後二時三十分まで休憩いたします。

午後一時三十八分休憩

午後二時三十八分開議

○服部委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。建設行政の基本施策に関する件について調査を進めます。

先刻決定いたしました参考人からの御意見は質疑応答の形式でお聞きすることにしたと存じますので、さよう御了承願います。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。福岡義登君。

○福岡委員 新聞などの報道によりますと、田中総理が建設大臣に対して、公営住宅並びに公団住宅の払い下げを検討するように指示があったと伝えられておるのですが、いどこでどのような総理からの指示があったか、建設大臣にまずお伺いしたいと思います。

○金丸國務大臣 先週の二十五日の閣議におきまして最後に総理の御発言がありまして、そのような話があったわけでございます。

○福岡委員 その田中総理の指示を受けた建設省としては、現在どういう作業を進められておりますのか、お伺いしたいと思います。

○沢田政府委員 大臣からの御指示によりまして、二つの方針を実は定めております。一つは公団に対するものであります。一つは公営住宅の關係でございます。

公団住宅に關しましては、一応既設の十年経過をいたしました一定条件の団地、これらの賃貸住宅の中に譲渡を希望する者がおればこれは譲渡をしよう、かような方針を定めました。これにつきまして、公団に対してはその譲渡のやり方、基準、そういうものを検討するように命じております。

それから公営住宅につきましては、これは公営住宅法の中に公営住宅の払い下げ譲渡の定めがございます。今回取り上げますものはその中の低層、木造が主でございますが、こういうものの譲渡に關する問題でございます。三大都市圏の中におき

ますかような住宅は大体平屋の木造建てのようなものが大多数でございますが、こういうものに関しましては、これを法律に従いまして建てかえ、立体化をいたしまして、公営住宅の戸数をふやしていく、かような方針で建てかえ計画をやるような計画を組んでおります。それからそれ以外の地域に關しましては従来とも譲渡をある程度やつておったわけでありまして、これはそれぞれの管理主体からの申請がございまして、これに対して大臣が承認をするという規定に従ってやつております。しかしこれに關しまして地域を指定をいたしました、相当私どものほうがこまかい指図をしております。こういうことに關しまして、今回これを地方公共団体、すなわち管理主体の判断に移す。すなわち、三大都市圏以外の低層の公営住宅の譲渡に關しましては申請者、すなわち管理主体の判断を尊重するような運用にする、かような運用の通牒を出すべくいたしま準備中でございます。以上の作業をしてございます。

○福岡委員 大臣に重ねてお伺いするのですが、二十五日、閣議後に総理から指示があったというのですが、総理はこの払い下げの目的というのをどういうところに置いておられるのか、どういう理由で今回公営、公団の住宅を払い下げようという指示があったのか、そのところを明らかにしていただきたいと思ひます。

○金丸國務大臣 持ち家政策の希望を満たすというのが第一点であります。次に消費の抑制という面、あるいは貯蓄の増加という面、あるいは消費を考へておったのじゃないか、私は自分でさういうふうに推察をいたしましたわけでございます。

○福岡委員 建設大臣の単なる推測を聞いておるわけではないのです。従来やっていた公団、あるいは公営の賃貸住宅の払い下げをやるといふのですから、そこには明確な目的なり理由というものが示されていなければならぬと思うのです。新聞の報道するところによりますと、地価抑制、物価安定あるいはインフレ対策というように経済的な側面からこの問題が提起されたように報道さ

れておるのですが、その辺の事情というものをもう少し明らかにしていただきたいと思ひます。

○金丸國務大臣 その問題につきましては、私がかねてから公団の払い下げという問題について、これはもう既定の事実で、御承知の先生方もあると思ひますが、試験的に公団の払い下げをやってみる。それを東京、大阪、名古屋、また公営住宅の払い下げの問題につきましては、私が大臣になる前から公営住宅の払い下げという問題で、公営住宅に入っている人たちの運動も強い、その陳情も聞き——ことに私は甲府が選挙区でございますが、甲府の公営住宅の中で、これは共産党の人

も社会党の人とも公明党の人とも、市会議員も一緒になつて払い下げをしてもらう運動をやつてくれなにかというところで、市の關係については市会議員さんやつてくださる、果の關係あるいは市の關係は私からいろいろ陳情をいたしましうというふうなこと、持ち家に対する国民の希望というものはあえて私に申し上げるまでもないと思ひます。おるわけでございます。そういう意味と、先般閣議で最後に総理から話が出ましたのは、物価の抑制とか消費の抑制とか貯蓄の増加とか、いろいろ問題が加味されて、これをこの際開放することによつて目的の一部達することができたらう、こういうような考え方で踏み切つたわけでございます。

○福岡委員 賃貸住宅の払い下げが既定の事実というふうなお話があったのですが、さうじゃないと思ひます。それはあとで触れますが、ここでは、どういう意図で今回突如として公営住宅あるいは公団住宅の払い下げが指示されたかということなんです。まさか新聞記事がうそを書いておるとは思ひないのですが、どの新聞を見ましても、経済的な側面を取り上げて物価の抑制という目的で田中総理が指示した、こういふお話です。いま大臣の答弁のウエートは、持ち家という消費者の希望を満たすということを中心にお話をされたのですが、新聞報道はどの新聞を見ましても物

価抑制、こういう経済的な側面から田中総理が指示したのだ、こういっておるのです。新聞記事をここに全部持ってきておられますが、これを否定されるのですか。

○金丸国務大臣 それは物価抑制の問題の話の出るおる中での話でございますから、私も新聞記者会見でそのような話をしたことは十分記憶をいたしておるところでございます、それも入っておるという解釈をしていただいけつこうだと思ひます。

○福岡委員 それならば具体的に伺ひするわけですが、この住宅を払い下げるといふことによつてどういふ物価抑制の効果があるか、具体的に説明してもらひたい。

○沢田政府委員 たとえば公団住宅の場合でございますけれども、公団住宅の場合は大体公営住宅と違ひまして収入の上限がございせん。中堅のサラリーマンが主としてその住居として入つておるわけでございます。この状態を見ますと、所得の向上というのが相当あります。家賃はこれを上げないようというのことにしております。したがひまして、かなり所得が向上してくる、あるいは支出力が出てくる、かようなことございまして、その中の方々におきましてはやはり持ち家が持たない、所得が向上してまいりますればさうな気持ちが出てくる、これは当然のことだと思ひます。この場合に公団といたしましては、現在普通分譲住宅、それからまた新しい制度をお願いいたしました長期新分譲、あるいはふうなものをつくりまして、そちらのほうに優先的に入れるという制度はすでにやっております。そういうときには、いままで負担率が一〇%以下だった人が、住居の安定を求め分譲住宅のほうに移つて、支出能力一ぱいのことをやつておる、かようなことにならうかと思ひわけでございます。ところが、その住宅というものは非常に地盤がございまして、その場所、その住宅を離れたくない。そこで持ち家を持つてそういう方が安定をしたい、精神的な安定も得たい、かような方々はここでその方法の延長

線としてもやつていいじゃないか。かような考え方で実は私もそういうものを進めておつたわけでございますけれども、さういふ意味からいいますと、やはりそこで譲渡を受ける場合には何かの準備をする、あるいはさういふふうなもののために今度は割賦の問題になりまして、支出力をそのほうに持つていって、自分の支出余力というものを住宅の向上費あるいは安定費、かようなもののために使つていく、かような効果はあらうか、かように考へておる次第でございます。

○福岡委員 住宅局長、いまの日本のインフレ状態というものはいまいちおつたやうな——わずかに公団住宅あるいは公営住宅の賃貸住宅を払い下げることによつて現金が一度に入るわけじゃないです。新聞にも書かれておるやうに、頭金をできるだけ少なくして、そして二十年か二十五年の長期で割賦販売をする、かようなわけでしょう。それなら、支出余力があるのを吸ひ上げるというまじてもそれだけの効果があるか。いまの日本のインフレというのとはさう簡単なものじゃないですよ。それで、それでは住宅局長、さつき御説明されましたからついでに答えていただきたいが、先ほど説明があつたやうな、いま試験的に三地区をと、こつこつと、これを払い下げたときに幾ら金が吸取できるのですか。

○沢田政府委員 三地区につきましては、この譲渡の計画が公団から出てまいつてこれを大臣が承認をするというのかつこうの手続を要します。現在まだ公団から出てまいつておりません。しかし、私もどがおおむね聞いておりますところによりまして、その三カ所で六百七十戸になります。それうたいまして、それのおおむねの金額が、これはまだ向こうの試算の段階でございますが、三百万ないし四百万というふうなことを私どもは聞いております。こまかいことはまだ私どもに上がつておりません。

○福岡委員 その三百万ないし四百万というのは一戸当たりでしょう。私いまいち尋ねておるのは、三百万か四百万円で六百七十戸余りを払い下げ

る。頭金を幾らか取るわけでしょう。全部一ぺんに現金でもらうわけじゃないのです。その頭金で、一時金によつて支出余力を幾ら吸取できるのか。大体の概算は立つてしょう。もう答えなくていいです。その答えが出て、先ほども言ひましたやうに、いまの日本のインフレ状態というものが、おつしやるやうにこの程度の民間資金を吸ひ上げて何らかの効果があるというやうななまやさしいインフレ状態じゃないですね。今度の公団あるいは公営住宅の払い下げは、民間資金を吸ひ上げることによつてインフレ対策や物価の安定をはかるというやうにおつしやるのですが、決してさうじゃない。真のインフレ対策や物価安定をやらんとするのなら、そんなことじゃなくて、政府の放蕩な財政金融政策を根本的に改めなければならぬ。あるいはまた商社の商品投機などを取り締まることなどの政策を強力にやつていかなければならぬ。田中総理もいま私が申し上げましたことはわかつておられはつきりではない。この程度のことではインフレや物価安定に効果があるとお考えになつておると思ひます。もしさういふことを総理が思つておられるならばこれは何をか言わんやです。ですから、はつきり申し上げますが、今度総理がこの問題を指示されましたのは、ただ単に持ち家にこたえとあるいは物価安定をするとかといふのは表向き口実であつて、本音は何かといひますと東京都選出当分の一つの党利党略であるのです。これは私だけが言うのではないのです。新聞論調をみな見てごらん下さい。さう書いてある。(発言する者あり)

○福岡委員 お静かに願ひます。

○福岡委員 はんとうにインフレ対策や物価安定に効果があるというやうな筋があるならば、本音がどこにあるにしても私もある程度認めます。この程度のことをやつて物価安定に効果があるなどということは期待できないですよ。どうですか、建設大臣。

○金丸国務大臣 私は先ほどから申し上げましたやうに、都議選というやうなことを考へておるこ

とでは毛頭ありません。ただ、総理からさういふ指示はございまして、建設省は建設省としての独自の考え方で進んでいくというやうな考え方で慎重に対処してまいつたおる。この問題でインフレを解消するとは私も考へておりません。

○福岡委員 考へておられおつしやつても、表面上の理由にされておる物価安定やインフレ対策にならぬというところが、これは常識的に理解できるわけでしょう。さうすると東京都選出当分の党利党略ではないか。これは私もさういふ指摘をすると同時に、新聞論調もさう書いておるでしょう。同時に、団地自治会が組織されておる。持ち家を望んでおるからそれにこたえるのだという説明がありました。ところが建設大臣のところにも行つておると思うのですが、今回の払い下げは反対である、それよりも住宅環境の整備あるいは家賃を下げるやうな政策をやつてもらひたい、こういう主張をしておるのです。私は新聞に出ておる三つの地域全部を当てるのが時間的にできなかった。埼玉県の土木部団地に当たつてみました。この戸数は七十二戸あるのですが、大方の人は、払い下げよりも、いま悪くなった住宅を建てかえるなり、あるいは改築するなり、住宅環境の整備というものを強く望んでおる。このやうに、入つておる大部分の人が払い下げをやつてもらひたくない、それよりも環境の整備あるいは家賃の引き下げをやつてもらひたい、こういうことを望んで、しかもそれは建設大臣のところにも総理のところにも抗議の形で行つておるはずであります。さういふ事情の中でも、やはり総理の指示があつたという前提でこの払い下げは強行される意思ですか、どうですか。

○金丸国務大臣 私はこの問題は、福岡先生はいろいろおつしやるけれども、ほんとうに反対の人もありません。反対の人の中にもまたよく話せばわかつてくれる人もある。また一方にはぜひ払い下げてもらひたいという人もある。さういふ中で判断をするというこでございまして、ここに公団の払い下げの問題については試験的にやつてみると

いうことであって、この試験的結果がだれ一人要らないということであれば、どこの公団も私は要らないものであると思います。しかし、その公団にいる大部分の人がほしいということになれば、またほかの地域の公団に入っている人たちの気持ちもそういうものだろう。これはすぐに強行してやっつけますというふうな考え方でやっておるわけではないということだけ御理解を願いたい。

○福岡委員 一部の人が反対をしているというふうにおっしゃいますが、大臣のところに抗議書がいつておるのじゃないですか、自治会の代表者が何人か行つて。これは全国的に組織されておる自治会です。払い下げを強制するのじゃないのだ」と呼ぶ者あり。払い下げ強制じゃなくて、必要に応じて持ち家を望んでおるから払い下げをするというなら、これはまたある意味では理解できますよ。入居しておる関係者もそれを望んでいない、インフレ対策にもならぬ、新聞論調どれを見ましてもそういう政策には反対である、こういう情勢の中であつて払い下げを強行しなければならぬという理由はどこにあるのか。どうも納得できないのです。

○金丸國務大臣 私は政治家をやつておりました十五年、個々の問題につきましては、あなたも同じように政治生活をやつておれば、反対の人もあるだらうけれども賛成の人の意見も聞いておられると私は思います。私はこの公営住宅の払い下げ等についてはいままで何回か、いわゆる超党派で皆さんの希望、陳情を聞いてそれをやつたこともあることを考へてみれば、持ち家というものに対する執念というものはこれは人間の本能だ。だから、これが参議院選挙、だからやるということではないということだけは御理解をいただきたい、またインフレの抑制に、それは一部なるかもしれぬけれども、そんなはずはな考え方であつておるわけではないということをお理解をいただきたいと思ひます。

○福岡委員 どうも御答弁では得心ができませんので

すが、次の角度からもう一べん問題にしたいのですが、先般本委員会で住宅金融公庫法の審議をいたしました。その際に住宅政策全般について私も議論したのであります。その中で私も指摘しましたのは、いわゆる分譲よりも賃貸住宅に重点を置くべきである。建設戸数が賃貸が減つて分譲がふえておるというところはけしからぬ、賃貸住宅に重点を置くべきであるというのを強く指摘しました。これに対して検討を加えるということは当然大臣も局長も答弁されたのですが、結果としては政府原案が一応通つたかっこうになつております。しかし、賃貸と分譲はそれぞれ一定のルールが敷かれておると思うのです。少なくとも今日までは賃貸を重点にしてきたことは間違いない。将来漸次分譲に重点を移していくという、そういう考え方は私も察知いたしました。それには反対したのですが、その從來までとてきました方針すらもこの際転換をする。これは住宅政策の基本にかゝる転換である、こう私も考へるが、大臣、どうですか。

○金丸國務大臣 住宅政策の問題につきましては、住宅はいかにあるべきかということにつきましては住宅地審議会にいま諮問しておるわけでございしますが、しかし私の考え方としては、賃貸住宅というものは重点を置いて、いまよりさらに以上考へていかなければならぬ、こういう考え方、賃貸住宅をこの持ち家政策とあわせて、こちらのほうを軽く見るというふうな考え方は毛頭持つておりません。賃貸住宅を重点に考へていくべきである。これは前にも述べたとおりであります。

○福岡委員 従来と同様に賃貸住宅に重点を置く、こうおっしゃるのですが、では今年度の建設戸数の内訳を見ますとどうなつていますか。公団住宅の場合、昭和四十七年度に賃貸は六万二千戸計画されておつた。それが四十八年度には四万八千戸に減つておるのです。反対に分譲は四十七年度二万六千戸、四十八年度は三万二千戸、六千戸ふえておる。どうですか、これをもって今後

賃貸住宅に重点を置いていきたいということが言えますか。しかもいま問題は、賃貸住宅として提供しておるものを分譲するということですよ。先ほどの大臣の答弁と違ふやないですか。

○沢田政府委員 四十八年度の公団の戸数の中で賃貸住宅の比率は一応減つております。ただしこの中に、実はこの前も私答弁いたしましたわけでございしますが、賃貸的な第三の手法が生まれてこれをカバーして余りがある、かような結果に私どもは考へておるわけでございまして、それは先ほど申し上げておりました長期分譲でございします。これは、公団の対象といたします階層が先ほど申しましたようないわゆる都市勤務階層でございしますが、この対象といたします半分から上ぐらいの階層の方々を調べてみますと、持ち家といふか、そういう希望もかなり多くなつておる。ただし所得が民間の持ち家とか普通分譲にはなかなかいけない、かような層がかなりあるということと、私も知りました。そこで賃貸住宅並みの割賦金、こういうことに始まりまして長期割賦をするわけでございします。最初は二万円台の割賦から三十年程度の長期割賦でだんだんしり上がりになつていく、かようなもので、最後は四方に達するか達しないか、かようなことのものをつくりました。これはまさに賃貸でもなければ分譲でもない。分譲には違ひないのでございしますが、いわゆる割り切るべき持ち家ではないのではない。要するに負担に比べて、しかも希望に応じてその需要が充足される。かような意味で、見かけからいいますと賃貸住宅は減りましたけれども、賃貸的な性格の持ち家、すなわち持ち家に援助が入つてくる、かような意味で、私は公団の問題は賃貸分譲にはつきり分けずに、むしろ対象を合わせたという意味でむしろメリットのほうが大きいのではないかと、かように感じておる次第でございします。

○福岡委員 これは議論のあるところなんです。現に賃貸住宅として公団あるいは公営でやつておるものを払い下げるといふ、そこに問題点を置いておるわけですね。いまから賃貸住宅から分

譲住宅に重点を切りかえていくということなら、われわれは反対ですけれども、今後そういう方向だといふならまだ議論になると思う。ところが現に賃貸住宅に提供しておるものを分譲する。建設大臣は賃貸住宅に重点を置いていく方針に変わりはないとおっしゃるのに、結果的に賃貸住宅を分譲すれば減ることになるでしょう。ですから、ほんとうに住宅政策を考へるならば、限られたワクの賃貸住宅を分譲するとか何とかいうことになしに、住宅不足をカバーするのには新たに建設しなくちゃいけない。それが分譲が必要なら分譲をたくさん建てればよい、賃貸が大切な賃貸を建てればよいわけですね。その政策を進めないで、いまのワクの中で分譲していかうというところに問題がある。ですから、将来の問題としていまから議論することはやぶさかでないが、現に賃貸住宅にしておるものは払い下げの対象にしない、こういうことにしてもいいと思ひますが、どうですか。

○沢田政府委員 今回賃貸住宅を、入つておる方で希望者に譲渡するという制度をつくりまして、うということは、先ほど申し上げましたように、実は新たにつくつたほうに所得の向上した方ではしり方は移つていただくという制度が優先的にあるわけでございします。ただ、その場で十年もたつて、そこで地縁がついて、その場で生活を安定したいという希望というものは非常に強いだらう。住宅の行政というものはさうなことも必要なんじゃないか。あるいは制度というものの必要なんじゃないか。そういうことで、別のところにつくつてそちらのほうを買つていただくというものの延長といたしまして、既設の賃貸住宅の中におる方が希望する場合は、その場所と同じような方法でお分ちをするというのをはしるべきのこまかい政策ではないか、かように思ひます。これによりまして減ります賃貸住宅、社会が必要とする賃貸住宅は、公営、公団を合わせまして新規充足をして備えなければいけない、これは大臣の御所見のとおりでございします。

○福岡委員 申し上げたいのは、いまこういうこ

そくな手段をとるべきではない。住宅政策の基本は、三百万戸ともいわれる四百万戸ともいわれる住宅不足をどうやって解決していくかということにないかぬわけでしょう。それがどうですか、実際には解決の方向が出てきてない。公団住宅の昭和四十七年度の建設戸数計画に対して進捗率はどうなんですか。用地問題が解決しない、あるいは関連公共施設が思うにまかせない。公営住宅にしても自治体のほうから遠慮するところがある。そんな出始めはおる。そういう問題こそいま解決しなければならぬ住宅政策の中心の課題でしょう。そういうことをはたして、限られたワタの中でそくな手段を弄する、そういうことになってくれば、初めに申し上げたようなことが疑われるんじゃないですか。そういう意図があるんじゃないか。もう少し基本的な住宅政策というものを考えてもらいたい。田中総理も政治家なら、限られたワタの中のやりくりじゃなくて、住宅不足をどうやって解決するかということを指示されなければならぬ。政治家としての田中総理の良心を疑いたいと思うのです。最近週刊誌に、乱心されておるんじゃないかということが書いてある。住宅難を解消することを総理として建設省に指示するのはわかるけれども、賃貸から持ち家にしたって住宅難の解決にはならぬでしょう。ここで建設大臣は総理に対して、今回の払い下げの指示をやめるように忠告をしてもらいたいと思うが、どうですか。

○金丸国務大臣 先ほど申し上げましたように、総理からの指示もあつたわけですが、建設省は慎重にこれに対処していかねばならないということ、慎重に対処してまいります。しかし、持ち家政策というものの対しては、いまの住宅難の問題とは別に、いわゆる居住の安定とか、十年同じところに住んだ者を別のところへ移していくというようなことはまことにきめこまやかでない行政になります。そういう面で、私の政治的な感覚というならば、自分の家にした、それもいわゆ

る割賦でいけるということであればだしも願うところじゃないか。しかし、それは願わないうのであれば、これはそんなことをやる必要はないと思うのです。福岡先生はそういうものを願う者はない、極端な私の言い方だと思ふのですが、私はそうじゃないと思う。私は先生の考え方は別に、いわゆる人間の本能だ。ただそこに、いままで安い家賃の家にいて、安い価格で払い下げられるというところになれば、世の中にいろいろの断層が出てくるんじゃないかという考え方、こういう問題につきましては、払い下げの問題については国民から指摘を受けるような、非難を受けるような払い下げ価格であつてはならぬ。あくまでも国民が認め、納得するような、公正妥当な払い下げ価格というものでなくてはならない、こういうふうに考えておるわけでございます。

○福岡委員 どうも田中総理に思ひとどまるような進言はできない、大臣自身も分譲について賛成だ、こういうお話なんです。これはけしからぬと思うのです。ほんとうに持ち家政策をとるといふのは別の政策があるはずである。賃貸住宅というものは別の目的をもつて建設されたものでしょう。自分の家を持ちたいという持ち家、これは本能だとおっしゃる。私もそれは否定しない。それを満たすには満たすような別の政策を考えるべきである。第一、公営住宅法の第一条にどう書いてあります。分譲するといふことは書いてないです。この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、こう書いてあるのです。分譲といふものは公営住宅法には書いてないです。先ほどの住宅局長の説明によれば、公営住宅の建てかえをしてそれを分譲することを検討してゐる、こうおっしゃる。公営住宅法のどこに分譲していいということが書いてあるのか。いまのは公営住宅法の目的です。

〔委員長退席、天野（光）委員長代理着席〕
同じく公営住宅法の二十四条に、事業主体がやむ

を得ず払い下げをしなければならぬという場合には「建設大臣の承認を得て」云々、こう書いてある。今回は地方自治体がそういう意思表示をしたのじゃないのです。総理大臣のほうから払い下げようじゃないか、こう言つておるわけですか。意思の発動は総理大臣から出ている。それから施行令第七條にも、「引き続き管理することが災害その他事由に因り不適当な場合云々」というのがある。住宅局長の通達にも、そういう条件をすべて満たさなければならぬとある。言うならば、公営住宅の場合は払い下げをしないことを原則にしておる。特にこれこれしかじかのやむを得ない事由がある場合には、これこれの条件を付して払い下げをすることが出来る。原則はあくまでも賃貸住宅なんだ。それを今度払い下げ政策をとるといふのでしたら、これは法律改正をしなければいけない。現行法のままでやるなら、公営住宅の場合違法です。どうですか。

○沢田政府委員 公営住宅の問題に關しましては、これは公団の問題とちよつと性格を異にしておりまして、公営住宅法に基づきます賃貸住宅の供給ということが第一義でございます。いまお説みになりましたように、ただこれを処分するときの規定がございます。これは管理者が特別の事由がある場合には建設大臣の承認を得る、かようなことでございます。制度としてはさうなことでございまして、それぞれ地域でもう非常に長い間建つてゐるもので、特に低層、木造の住宅等はことに古いもので管理費が非常に高くつて、さういふような問題で地方公共団体としては特別の事由と考えられるようなものが非常に多いござい

ます。そういうことでさういふものを譲渡したいという申請がずいぶん出てきております。ところが、一応の表面上の制度はさうでございますが、建設省といたしましては、いままで、ここに書いてある、あるいは通達以外の承認基準がございまして、たとえば十以上の都市、こゝういふところでは都市計画上の問題とか住宅政策上の問題とか、さういふことからいまだ極力きつい指導を

しておつたわけでございます。したがしまして、さういふふうな三大都市圏に非常に問題が集中してきておりますので、私どもの指導はその範囲内を強化いたしまして、それ以外のところにおきましてはまさに地方自治体におきまして、管理主体におきましてそれぞれ責任をもつてやられるわけでございます。その考え方にかへる。――まかせられるわけではございませんが、第一義的にさういふものによるという運用を今後したい。地城十以上のものは全部だめだといふことではなしに、それは、三大都市以外の十以上のところは管理主体の長の判断というものを第一義的に考える、かような運用をする、かような方向で今後の運用を考えておるということでございます。

○福岡委員 この公営住宅の場合、いま説明の三大都市を今度考えている。あるいは場所はきまつていないようですが、一階建てなり二階建て、さういふものは建てかえて中高層にして、それを分譲するといふことも言われておる。これはないですね。さうすると、いま説明されたのはあくまでも法律に従つて特別の事由のあるものについて払い下げをする、こゝういふことですね。それはいまどのくらい検討されておるか。三大都市と抽象的におっしゃつたのだが、あるいはその他の地域に対してはどういうことを指導されようとおるのか。

○沢田政府委員 まず先ほどのお答えをちよつと残しましたので……。三大都市圏におきましては、いまだにやはり初期に建ちました木造の低層公営住宅あるいは低層の木造というふうなものがござい

というふうな事情におきましてはこれを促進しなければいけない。しかし一応払い下げてもいいという入居者の方々の希望というものは非常に強うございませう。そこで、これを現実問題、そういう抵抗と申しますか、ぶつかり合い、それによって事業が進まないというふうなことを解消いたしたために、一応建てかえをいたします。建てかえて立体化して三層くらい建物、戸数にいたします。三層戸くらゐの住宅がそこにできます。もとの方が百戸全部持ち家を希望する、あるいは支払い能力のある方だということであれば、その百戸分は別のかっこう、公営住宅でない、公庫融資等を使いました別のかっこうの持ち家にふさわしい住宅をその場所建てて、それによって長期に支払いやすい方法でお分ちをする、そういうことで建てかえを促進させていただきます。あと二百戸の分は、残りは公営住宅として新たに建てさせていただきます。さらに百戸の中で公営住宅のほうがいいという方はそのまゝ公営住宅に入っていく。したがって公営住宅を分譲するという意味ではございませう。公営住宅はあくまでも先ほどの法の範囲内で特別の場合に譲渡を承認する、こういうこととさせていただきます。

○福岡委員 これは局長、ずるい答弁で、公営住宅を建てかえて三倍になったら、そのうち三分の一をもととった人に分譲する、そして三分の二を、ふえた分を新たにに入れる、こういう説明でもいけるわけですね。局長の言いはそれを別の言い方をして、百戸だけは別のもので建てる、分譲で建てる、二百戸を賃貸で建てかえる、こういう説明なんですね。それは言い方の違いだけであって、建てかえて三分の一は分譲にし、三分の二を賃貸にするということにはかならないじゃないですか。○沢田政府委員 公営住宅は法律に基づきまして、やはり二分の一なり三分の一の国庫補助が入りまして、しかも入居者も所定の基準に従いましてこれを選考して入れる、かようなかっこうになっております。しかしいま申しました三分の一

はそういう制約がない、別の資金を使いました住宅でございませう。これは建てかえを促進いたしたためにそういうふうな一つの制度をやつて公営住宅をふやそう。現在、四十七年度、公営住宅が一割くらいしか着工できなかったという原因の中にも、いままで三千戸なり五千戸なり毎年建てかえをやつておりましたものがとまりましたので、そういうこともございませう。これは促進しなければいけないということで、まあやむを得ずそういう方法を生み出した。また一つには、どうしてもそこに持ち家を地縁ではいいという入居者の非常に強い希望でございませうので、あわせて応用動作としてそういう制度をやる、かような話でございませう。公営住宅で払い下げよう、こういう話ではございませう。

○福岡委員 まあ苦しい答弁、あるいは苦肉の策の面もわからぬことはない。私も、本来ならばそういうように建てかえたものは全部を賃貸住宅にすべきである。持ち家を望むものは公団の分譲があるのですからそっちの方でやるべきだ。問題は、土地政策その他が行き詰まっておるために分譲住宅が建たない、そこに問題があるわけでしょう。その問題を解決しないで、この公営住宅の建てかえと一緒にからめて持ち家問題を解決しようというやり方は正しいやり方だとは思ひませう。これは一つの問題点です。しかも、古くなつておるというのは比較的立地条件のいいところである。そういう分譲方式ならば、どっちみち自分の庭も十分なんでしょうから、それがやがて売られまして、投機の対象になつて、その金でまた本人がどこかに持ち家を建築する、というような心配もある。いろいろ分析すれば問題点がたくさんあると思うのですが、ここではそういうやり方は賛成できないということだけ申し上げておきたいと思ひます。

これは公団住宅の場合も、先ほどもちょっと数字を申し上げたのですが、もともと賃貸と分譲というものは分けて建設するようにしておるわけですね。できるだけプールしていきいたいというよう

な説明もあつたけれども、少なくとも現在までは一応賃貸が幾ら、分譲が幾らと、こうなつておるわけですね。だから公団住宅の場合は賃貸は賃貸で計画どおり建てていく、分譲は分譲で建築していく、こういうことをやればいいのであつて、公営住宅の場合は建てかえを促進するためにこういう事情があつたから、苦肉の策ということはある程度認めます。ということは言つたのですが、公団の場合はそれはいいですね。現に居住しておる人にそのまゝ分譲するわけなんだから。公営住宅もそうだし、公団の賃貸住宅もそうだと私は思ひます。本来分譲することを予想してやつてきたものではない。低所得者の住宅を確保していこう、そういう趣旨のもとにやられたのでしよう。それを途中で目的変更するということは間違ひじゃありませんか。どうですか。

○沢田政府委員 おそらく建設とその後のロー、ストックと申しますか、そういう二つの問題だろつと思つてございまして、あくまで建設時におきましては確かに賃貸と分譲ということに分かれておりました。また本年度からは新たな第三の手法というものが加つてまいりました。しかしそのストック、いわゆるいままでの蓄積、こういうふうなものをどう利用するかというの、これは次元は落ちるかもしれませんが、これも、そこにはどうならなければならない、ということ、やはり社会の実情に応じて運用してもいい幅というものはあるかと思ひます。そこを私も、先ほどから申し上げておきますように、ほしい方、こういうものを安定させるということ、それを運用したらどうか、かように考えてやつておる次第でございませう。

○福岡委員 局長、これは私は予言しておきますが、いまは当面、分譲されたところに持ち家という意味で自分が居住するかもしれない。しかしその人が生涯を通じてそこに居住をするという保障はない。おそらく一定の年齢に達すれば、その分譲を受けた家をさらにどこかに転売をしまして、その資金でどこかにまた自分の一戸建ての家を建て

るとか、あるいはそれに準じたようなことをやるだろつ。例外はあるかもしれないが、例外を除いては、大部分の場合が今回公団の払い下げを受けたものに一生居住する、というのはあり得ぬだろつと私は予言申し上げておきますが、そうなつてくると、これは結果的に払い下げ住宅が投機の対象となつていく可能性がある。そういう間違つた政策をいま許すべきでない、やるべきでない、こう思うが、どうですか。

○沢田政府委員 まずこれを実施しますときに、国民の御批判を招くような投機の問題、あるいは目的外にそれが使われるような問題、これが起こらぬような契約条件をすべきだと私は考えております。現在普通分譲住宅におきましては五年間の転売禁止になつておるわけですが、五年後にもちろん売られていくケースもございませう。しかし相当部分はやはりそのまゝ住んでおられますが、かような一般的なものでは私は今回のこれは足りないと感じております。したがらして、五年以上のことを考えるか、そのほかの問題をつけるか、あるいはそれを買つてすぐ貸すとかいうことに對して、そういうふうなことは契約条件でこれをつくるべきだ。公団からまだそういう売買条件は上がつてきておりませんから、これについてはいまの見解でございませうが、さうなことを私は考えております。

○福岡委員 五年がかりに十年転売禁止にしても、十年先の保障はないわけでしょう。私がいま申し上げたいのは、本来、公団の賃貸でもあるいは公営住宅の賃貸にしても、それなりの目的があつて建設したものである。その目的を途中で変更することは間違ひであることが一つ。払い下げられたものが投機の対象になる、という心配がある、ということが二つ。そういうことも知りながら払い下げをする、ということは許せない。思ひなごまるべきである、ということを繰り返して申し上げておるわけですね。条件として五年が七年にならうが十年にならうが、若干先に延びるだけのことであつて、そこが、考えておるような、その人が本

能として持つておる持ち家というものに対して結果的にこたえたということにはならぬ。そういうものは一時自分の持ち家として使うかもしれないが、一定の年数が経過すればどこかに転売なり、持ち主が変わっていくだろう。そういうことを考えますと、やはり賃貸住宅ですと置いておくほうがいいじゃないか。特にこの公団賃貸住宅などがあるようなところは市街地が多いわけですから、しかもいま払い下げようとする対象になっているものは相当中心の市街地にあるわけです。そういう便利のいいところは賃貸住宅で持ち続けるほうが住宅政策からこれは適当ではないか。どうですか。

○沢田政府委員 先ほど来御説明しておるわけでございますけれども、もちろん賃貸目的で建てるときは建てました。しかし、先ほど来申し上げておりますように、さらにきめのこまかい配慮、あるいはその制度というものを、私もこれも一方の考え方というふうに考えております。したがって、いましてさような制度をとろうというところでございます。ただ、これによって必要賃貸住宅が世の中から減る、そういうことでは困るわけでございいますから、これはふやさなければいけない。これは建設のほうの話でございます。ただそれが、新しく建てれば違いないかという話が出てくるかと思ひます。これは土地問題に大きくからんでくるわけでございますが、A、B農地、そのほかの追い出しその他を私どもがどう受けて、どう公共の宅地に利用していくか、受け入れていくか、ここにかかってこようかと思ひます。そのほか、基本的な土地政策とあわせて、緊急対策と恒久対策とあわせて、ほんとうにだれが住んでも便利などというところに住めるような供給を賃貸なり分譲なりですというこの目的、これは、確かに大きな政策にからんでますけれども、最大の目標だといふふうには感じております。

それから投機の問題でございますが、これはもちろんそのものが一軒も売られずに一生そこに住むということとは私ここで確言はできません。しか

し、七年なりあるいはそれ以上なりそれは転売できないのだということ、それから買入人は、いまの十年もの、十年のものは比較的小さな住宅が多うございいます。しかし小さいけれども、その地縁にたよって私はそこで住みたいという人がこれを買入のほうというふうには私は思ひます。そこで、そういうふうなものはある程度の条件をつければ相当程度これが確保されて、当面の投機には回らない。かようなことで十分の手当てをしなればいけない、かように考えておりますが、効果は相当あるというふうに考えております。

○福岡委員 いろいろ答弁を聞いてきたのですが、どうしても得心できません。特にバラ売りをした場合の管理の問題その他具体的な問題もたくさんあるのですが、質問しましたように、住宅難を解消する政策等とつながっていない、そういうものをこの際われわれは認めるわけにはいかぬ。しかも、ついせんだつて本委員会が住宅政策を審議した際にはこの問題は一言半句の話もなかった。その直後にこうした問題が突如として出るようなことは、本委員会、言いかえれば国会軽視ということにもなりかねない。そこでわれわれは、いまいろいろ答弁を聞いたのですがどうしても得心できないので、きょうは無理でしょうが、総理大臣にこに出席していただきまして、住宅の基本政策について少し議論をしたい。具体的にはまた理事会などで取り扱いは協議してもらいたいと思ひますが、いろいろ答えていただけたらどうでしょうか、とても得心できない。総理大臣の委員会出席を強く求めまして私の質問を終わりたいと思ひます。委員長よろしく。

○天野(光)委員長代理 浦井洋君。

○浦井委員 引き続き公団、公営住宅の払い下げの問題について建設省並びに公団にお尋ねをしたいと思ひます。

まず最初に、いまも出ておった問題でありますけれども、五月二十五日に物価対策閣僚協議会で田中総理から指示があった、それについてもう少し大臣から正確な表現でその内容をひとつお答え

願ひたい。

○金丸國務大臣 先ほど申し上げましたことが大體の正確なことでありまして、総理は物価抑制という問題あるいは貯蓄増加というような問題の中で最後にはいろいろそういう話が出たわけでございますが、私はそれとはまた別に、かねてから住宅政策はかかあるべきだという私の持論を持っておったわけでございます。というのは、いわゆる人間の本能として持ち家を持ちたい、これはだれしもの願ひだ、こういう考え方を私は持つておるわけでありまして、それにこたえていくためには慎重に対処していかなければならぬということ、本省に帰りまして、本省の幹部と十分に連携をとって、いまなお十分に研究をいたしておるところでございます。

○浦井委員 私はいまは大臣のお考えを聞いておるわけではないのであつて、五月二十五日の物価対策閣僚協議会で田中総理からどういふような指示があったのかというのをひとつ正確に大臣に表現していただきたい、こういう質問をしてゐるわけでは。

○金丸國務大臣 住宅はこの際、公団にしても公営住宅にしても、払い下げるものがあつたら払い下げるべきじゃないか、こういう話が私にあつたわけでありまして、それを受けて私は立つたわけでございます。

○浦井委員 払い下げるようなものがあれば払い下げよという指示があつた。それ以上でもないし、それ以下でもないわけですか。どうですか。

○金丸國務大臣 そのとおりであります。

○浦井委員 そうすると、持ち家主義に基づいてそういうことを促進せよとか、あるいは物価抑制、インフレ対策だといふような話は何を根拠にして出てくるわけですか。

○金丸國務大臣 それは私がその会議の、いわゆる経済閣僚協議会の中でございいますけれども、その中で話がありましたから、新聞社の皆さんに、そういうこともあつたらう、こう申し上げただけであります、それはあくまでも私の推測で

あります。

○浦井委員 いま福岡委員からも要求があつたわけなんです、やはりこの際、田中総理に直接この問題について意見を私に聞きたい。だからこれは田中総理に本委員会に来ていただいて、この問題についてお話を聞くような措置を委員長にお願ひしておきたいと思ひます。よろしいですか。

○天野(光)委員長代理 理事会に相談して結論を出します。

○浦井委員 そうすると、建設省当局にお尋ねをしたのですけれども、田中総理の意向を聞いてからでないとなつて、現在公団住宅であるとか公営住宅に入っているような人々の階層というの、先ほど住宅局長は、特に公団の場合には中堅サラリーマンであつて、かなりの所得向上もあるといふふうになつて、一般的、抽象的に類推をされたわけなんですけれども、現実には公団に入つておる人の階層というのはいくらも、それから公営に入つておる人たちの現実の暮らし向きはどれくらいなのか、建設省のほうから的確にお答えを願ひたいと思ひます。

○沢田政府委員 いま数字を出します前に大體のアウトラインの説明をさせていただきますと思ひます。

公営住宅は、国民の五分位階層に分けて、現在では一分位と二分位に入つたところ、この辺が公営住宅の一種、二種の対象階層でございます。それから少しダブりまして、二分位のまん中辺から三分位、四分位の上まで入つておるかと思ひますが、ちよつと上ぐらゐまで、そういうようなところは公団階層であると私は考えております。分位別の境目及びもつこまかい公団入居階層の分析、これをいま数字を公団あたりが出しますから、あれば答弁いたします。――手元にあります資料でございますと、四十五年の資料でございます、これの入居階層の、現に入つておる人の数字でございますが、七万円未満が四・五%、それから七万円以上九万円までが一四・五%、九万円以上十一万円が二五%、十一万円以上十四万円までが二

○・八%、十四万円以上が二九%、あと残りがよくわからない、不明というのが五・五%。ございまして、平均して十二万四千円ということになっております。

○浦井委員 それは公営ですな。

○沢田政府委員 これは公団でございます。

それから公営住宅は収入基準がございまして、これによりまして、いま一種の上限が年間収入で百四十万円以内になっておるはずでございます。

○浦井委員 そうすると、公団で平均で十二万四千円の所得である……。

○沢田政府委員 四十五年でございまして。

○浦井委員 それで、新聞紙などに報道されておるいわゆる過剰流動性というのですか、そういうものはその人たちに一体どれくらい余裕があるのですか。どうですか。

○沢田政府委員 ちょっとその四十五年からの数字は出ないのでございますけれども、大体公団が都市の勤労者のサンプルというふうに見ますと、この月収が大体、たとえば三十一年度を一〇〇にいたしました場合に、月平均世帯収入が三十一年度で三万八千円になっております。これは総理府の統計でございまして、それが三十五年が四万九千円になって一三三、四十年では六万八千四百円で二二二と、約十年間で倍になってございまして、それから四十五年では十一万五千四百円で三七五、四十八年度に至りますと十五万六千七百円で五〇九。大体四十年から上がり方が急激になってございまして、十年間で倍以上上がる、かような傾向が出ております。その間、私が類推しますと、公団の家賃はほとんど上がっておりません。したがって、まあこれは過剰流動性と申すかどうかかわかりませんが、おそろしく公団にお入りになるときの住居費負担率というものは一五ないし二〇くらいになっているのじゃないかと思ひます。つらいほうでは二〇くらいになっているのじゃないかと思ひます。お入りになって十年後になれば、これは一〇%を割っているケースというのがだいたい出てくる、そういうものが支出可能額というふう

うなかつこうで出てくるのじゃないか。これは過剰流動性というのかどうかわかりませんが……。

○浦井委員 いかに公団に入っている人が余裕があるような、聞いておればいかにそれらしく思われるような話が出たわけなんです、これはあくまでも家賃と所得との比較をしておるだけの話で、人間、かすみを食べて家賃だけ払っておけば生きていけるというふうなものではない。その間、特に四十五年から現在に至るまで、沢田さんも御承知のようにインフレ、物価高、こういう傾向がますますひどくなってきておる。そうすると、どう言いますか、家賃と現在の所得というふうな形で、そういう二つのファクターだけを比較して、おそろしく余裕があるんでしようというふうな類推はあまりにもためにする一面的な見方だというふうには私は思ふのです、どうですか。

○沢田政府委員 過剰流動性とか余裕とかいう考え方ではないに、やはり私は公団なり公営住宅なり、こういう公共住宅の場合、それからそうでないものの場合もそうなんだから、必分の負担を住宅にすべきであるということを考へております。この必分の負担が収入の一五%なのかあるいは一〇%なのか二〇%なのか、これは審議会にいまはかっておりますが、おおむね一五%から二〇%というのが定説でございまして、それが、いまの私の説明では、公団の場合に年限がたつとその比率よりも低くなつておるといふ事実だけを申し上げたつもりでございまして。

○浦井委員 官僚答弁はいいですが……。
大臣、いまのお話で、四十五年度において公団に入つておる方の平均所得が十二万四千円、それで、いま少し上がつておるかもわからぬですけど、でも、一体吸収さるべき余裕というふうなものがあるように大臣は政治家として思われますか、どうですか。

○金丸国務大臣 その家庭によりいろいろ違いがあると思ひます。家族三人という程度であれば余裕があるだろうし、家族五人ということになれば余裕はなくなつてくるというふうな、それは家族

の数によつて違つてくるのではないかと思ひますが、ある余裕があるとは考えられません。

○浦井委員 住宅局長、そうすると十二万四千円が平均の数字である。これの一世帯平均の家族数はどこぐらいなんです、十二万四千円に対応する……。

○沢田政府委員 公団の場合、正確な数字は手持ちにはございせんけれども、おそろしく平均世帯よりも家族数は少のうございまして。現在全国の平均はたしか三・七か六ぐらいだと思ひます。それよりも少なく、平均でいへばおそろしく三ぐらいではないかと思ひます。

○浦井委員 平均三人……。

○沢田政府委員 数字が出ました。ストックで三・四人でございまして。平均よりも三・四ぐらい低いという事でございまして。

○浦井委員 三・四人で四十五年で十二万四千円。大臣、どうですか。

○金丸国務大臣 金があり余つて困るほどの財政ではなからうと推測をいたします。

○浦井委員 そうすると、先ほど住宅局長は、公営の一種の場合に年間百四十万円ですね。

○沢田政府委員 粗収入です。

○浦井委員 粗収入。これは平均人数はやはり四ぐらいですか。

○沢田政府委員 公営住宅の場合には平均よりやや多いと思ひます。したがって三・九とか、そういうところではないかと思ひます。

○浦井委員 そういふことで、大臣、まず四人に近い。年間所得が百四十万円、粗収入、これは余裕はどうでしょう。

○金丸国務大臣 先ほど述べたとおりでござい

ます。

○浦井委員 まず余裕がなからうというふう

に考へておられるのが大臣の御意見ではないかというふうには私は類推をするわけです。そこで今度は話を、角度を変えまして、公営、公団住宅の払い下げ、そういうことが行なわれるとします。そうすると、たとえば今後一年間でそ

ういう、大臣もお認めになつたような余裕のない階層から一体どれくらいの資金、お金が吸収されるというふうな見通しを持つておられるか、ひとつお答え願ひたい。

○沢田政府委員 正確な数字は、数字はいまの段階では出ません。と申しますのは、公団につきましては六百七十戸を対象にいたしまして、これは公団の計画の段階でございまして、まだこつちになつてきておりません。この中でどのくらいの方が御希望なさるかという計数がわかるわけでございます。したがって、数量も確定をいたしませんので金額が算出されないわけでございます。

○浦井委員 これは大体さうですね。公団の總裁にお尋ねしたいのですが、六百七十戸来月から具体的な作業にかかるわけでしょう、関西、東京圏、それから中部圏、この一つずつ団地を選んで、それにもかかわらずそういうようなデータなり調査なりが行なわれておらないというのは、これは私は――総理の御意向がどうか、あるのかないのかというのは今後総理をこの席に呼んだりして検討されると思うのですけれども、もしあるとすれば、総理の意向に反するんじゃないですか。

○南郷参考人 ただいまあげられました三団地でございまして、これは総理の意向云々にはかわりなく、実は昨年来こういう賃貸住宅の払い下げという問題が起きて、それらについてのデータは現在公団は全然持つておりません。そういう場合にどれくらい需要があるのか、希望があるのかというのはいくらもない。その一番前提になりま

を今日までいたしておりまして、その各戸についての評価が来月くらいには出てくる。それが出てきたところで各入居者に対して、支払条件その他、これは大臣の御承認が要りますけれども、それに基づきまして希望を調査する、こういう段取りにいたしておる次第でございます。

○浦井委員 それではこれは局長にお尋ねしたいのですが、たとえば公園の場合、いま三つの団地が候補にあがっております。六百七十数戸である。これがたとえば全部払い下げを希望したとして、私のさっきの質問に戻るのですけれども、一体年間にどれくらいの資金が吸収されるものでしょうかね。

○沢田政府委員 価格がまだ定まっておりますから金は実は出ないわけでございますが、三百万とか四百万とかいうようなものをかけてみますれば二十億とか、そういう金になるわけでございますが、これはおそろしく長期割賦になりますし、一時金をどうするか、そういう問題がございます。正に幾ら入るかというところをお答えすることはできないわけでございます。

○浦井委員 そうすると、もちろん局長としては大臣と同じように、特にインフレを抑制する効果があるとも物価を抑制する効果があるとも思わない、こういうことなんですね。

○沢田政府委員 全然関係ないとも思わないわけでございますけれども……

○浦井委員 全然関係ないと思わないけれども、ほとんどは関係ない、そういうことですか。

○沢田政府委員 関係はあろうかと思えます。

○浦井委員 大臣、こういうものをやられてある程度払い下げの希望者が出たとして、インフレ対策にどれだけの効果があると思われませんか。

○金丸国務大臣 私はたいしてあるとは思っていませんけれども、持論である持ち家政策というのは国民の願いだということが私の考えの一つでありますから、建設行政を進める上において必要だ、こう考えているわけでございます。

○浦井委員 大臣、なかなかよいお答えだと私思

う、その意味では、その限りでは……。

○天野(光)委員長代理 ちょっと速記とめて。

(速記中止)

(天野(光)委員長代理退席、委員長着席)

○服部委員長 速記を始めて。

浦井洋君。

○浦井委員 五月二十六日のある新聞紙の報道によればこういうことが出ています。『総理のねらいとしては、個人の手元にたつづく自動車購入などの消費に使われる金を払い下げの形で住宅に振り向けば物価抑制に役立つ』、これはおそろしく総理の意向を建設大臣が記者諸君に語られた内容ではなからうかと思うわけです。それに対して建設大臣は自分の御意見として、払い下げがどうして物価対策に役立つのかねえと、こういうふう

に言われておると新聞に出ておる。これは確かに、先ほど大臣がお答え願ったように、大臣としては持ち家政策を推進するために払い下げをするという、その限りでは首尾一貫して、このお二人の話を比べてみれば、その限りでは建設大臣の考え方というのは私は一つの見識だと思ふ。私たちも決して持ち家を持つことを否定しておるわけではない。しかしながらいまの政府のやっておられる持ち家政策という形には反対をしておるわけ

で、その考え方について言えば、確かに建設大臣のこの御意見、どうして物価対策に役立つのかねえというの、これはあまり物価対策に役立つ点で、この総理の態度をやはりここで聞かなければいかぬという結論にならざるを得ないわけだ。だからそういう点でひとつ、いまお話をあつたかも知れませんが、大臣として、総理にぜひこの委員会に出席をしていただいて、そして見解を述べていただく、このことをひとつ強く申し入れていただきたいと思います。どうですか。

○金丸国務大臣 ただいまの、家が買えないから自動車を買うという人もある、そういう者のため

にというような話をしたという、私は記者会見でそんな話をした覚えはありません。

ただ、総理を呼べという問題につきましては、この住宅問題は私にまかされている責任の問題であります。ですから私のできることであれば私でござんを願いたい。ただ、私はあくまでもこの問題は、たまたま総理からそういう話が出たというおりにこの話を持出したわけでございますから、この持ち家の問題につきましては、浦井先生にも個人的に私は一回話をしたいと言つたら、その話はまあまあと断りつたこと、記憶いたしておるわけですが、そういう意味でかねての私の考え方でありまして、私は物価の問題とこの問題とあわせて考えておらない。あくまでもこれはこれ、こういうことで御理解いただきたい。

○浦井委員 私は、大臣の御意見がその限りでは首尾一貫して一つの見識だ、それで建設省を統轄しておられるということに決して異議を申し立てておられるのではない。ただ、上のほうからそういう異なった見解が入ってきたので念のために聞いておきたい、こういうことを大臣にお願いしておるわけですから、そういう点でひとつ大臣、強くこの建設委員会の意向、私たちの意向を総理に伝えていただきたいと思います。

○金丸国務大臣 委員会なり浦井洋先生の要請をお話をいたしておきます。(委員会じゃないよと呼ぶ者あり)委員会なりの――委員会という用語弊がありますから、浦井先生の要請を強く総理に伝えます。

○浦井委員 この問題についてはひとつ時間をかけて、これはこの話が決着がつかぬと先に進めぬわけなんですがね。

○金丸国務大臣 先ほど浦井先生に申しましたように、浦井先生と福岡先生の総理をというお話がありましたから、その要請を伝えます。

○服部委員長 ちょっと速記をとめて。

(速記中止)

○服部委員長 速記を始めて。

○浦井委員 いま委員長の御意見によって意向はわかったわけなんです、それが一つの大きな前提になる問題です。だからやはりここで私一応質問を保留をして、そして理事会を開いていただいて――私、ここで保留しますから。

○服部委員長 北側義一君。

○北側委員 この問題はやはり、わが国の住宅政策を基本的に考え直さねばいけない、そういう時期に對してこういう政策を打ち出されたということにつきまして、非常に大事な問題だと思つて、やはり私も田中総理の真意については確かめてみたい、かように考えております。そのほか建設大臣に二、三の問題につきまして伺ひしてまいります。

まず、こういうことがなされた場合に、持ち家の促進である、このように大臣は先ほど答弁なさっておられたわけですが、私は思うのですが、先般私が予算委員会住宅問題で大臣に質問をした際も、また当建設委員会質問をした際も、第二期住宅建設五カ年計画については見直さなければならぬ時期にきている、このような答弁をなさっておられるわけですか。はたしてこの制度がその一環になっておられるのか、また五カ年計画の見直しはどうなっておられるのか、こういう点から聞きたいと思つております。

○沢田政府委員 第二期住宅建設五カ年計画の洗い直しの指示は受けておりました、私どもは第二期五カ年計画を洗い直す必要、その基本の計算でございますが、計算の要素がどう違つてきておるかというのを現在作業中でございます。そういうことでまだ結論には達していませんが、現在作業進行中でございます。

○北側委員 まず日本のほんとうの住宅政策を考える場合に、この見直しのほうを先にちゃんとやつて、その上でこういうことをやるというなら話はわかるのです。しかしそちらはほうつておいて、こういう問題を選挙の一カ月前、いわゆる都議選の一カ月前あたりに出してくるのは、私は常識として非常に党利党略的なにおいがある、と

するわけでは、これはだれが見たつてするのじゃないかと思うのです、常識の人が考えるのだったから。だから五カ年計画を見直して、その上でこうするのだというやり方が政府の正しいやり方ではないかと私は思うのです。そこが非常におかしな感じを私は受けております。また、持ち家によって精神的な安定を得たい、こういう人がずいぶんおられるのじゃないか、なるほどそういうことはあり得るでしょう。しかし、先般行ないました公団の入居者の意識調査、これにおいて、永住したいかという問いに対して永住したいというのは二二%しかないのです。これは建設省御存じのことです。そういう面から見ても、先ほど論議されておりますいろいろな問題を考へてみた場合に、いままでの一貫した住宅政策が根本的に変わつてきて、こういうことによつていろいろな問題がこれから出てくるのじゃないかと思うのです。そういう心配をしてゐるわけですか。こういう事態に対してどう考へておられますか。

○沢田政府委員 住宅政策はいま非常にいろいろな問題をかかえてきております。これは土地の問題、そのほかの問題、所得の成長の問題、こういう問題の中で現在一番中心の問題になっておりますのは公共住宅の家賃制度の問題でございます。こういう問題につきましても実は審議会に諮問をいたしました。そこで審議会から何かの回答が出てまいりました。その中でいろいろと書いてございしますが、やはりこういう物価上昇のときにあたりましては収入に応じたような家賃の考え方、こういうふうなことも一応考へられる、一方であるということもあります。それに応じて今度、それと一体全部の体系はどうなのか。家賃問題だけじゃないに、全体の体系をどうするののか、かような諮問を実は現在しております。水準をどうすべきか、負担はどうすべきか、制度をどうすべきか、かような問題全体をいま審議会にかかまけて審議中でございまして、まだ答申を得るに至っておりませんが、鋭意作業中でございまして。

○北側委員 具体的に聞いていきましよう。

公団住宅の総裁、お見えですが、たとえば公団のほうでは、今回の計画によりまして建設後十年を経た団地が対象である、これは一体全国で何戸ぐらゐりますか。

○南側参考人 十二万四千戸ばかりでございまして。

○北側委員 公団住宅の特別分譲の売買禁止の制限が五年ですね。五年が切れた昭和四十六年ごろから売買が非常に盛んになっております。これは御存じのとおりだと思つております。いまそういう公団住宅の売買、これは非常にブームを呼びまして、専門業者もできておる、こう私は聞いております。そこで、昭和四十六年、四十七年において、一体公団住宅の売買が何戸ぐらゐられたか、それを報告してください。

○川口参考人 五年を経過してないものについては公団の許可が要りますのでこれはわかりませんが、五年以上たったものは公団の許可なしに売買できますものから、その数字はつかんでおりません。

○北側委員 特別分譲の場合は長期になっておるんです。五年たったってまだ残金は残つておるわけですね。残金全部払い込まなければそれは売買できないんです。

○川口参考人 特別分譲住宅も即金の道を開きましたものから、即金で納めた方もいるわけでございます。ですから正確な数字はそういう意味でつかんでおりません。

○北側委員 私はある雑誌で読んだのですが、四十六年で約五百戸、四十七年で千戸、こう書いてあります。その価格を見ますとこうなつておりますね。大体これはいろいろな団地新聞等ですと出ております。たとえば一つの例をあげますと、石神井公園、ここでは、入居年月日が昭和四十二年九月、当初の即金の価格が三百五十二万から三百七十万、現在の即金の売買価格が七百万から七百五十万、約倍になっております。これは、御存

じのとおり地価公示でも全国的に三〇%近く上がつておる。そして土地のマンション等も日照権の問題等で非常に交通便なところに建ちにくい。そういうことになりまして、どうしてもそういう公団住宅の売買が行なわれる。職住近接で、非常に近いところにあるいままでの分はやはり、投機の対象にならないところおつちやつておられますが、私は将来間違ひなく、なると思つております。すでにこのいまの法では一応そういうことを契約書に盛り込む、こういつておられますが、どういう契約ですか。そういう投機の対象にならないようにする、こうおつちやつておられますが、どういうぐあいにするんですか。

○川口参考人 現在の普通分譲及び特別分譲については契約で即金の場合には五年、それから割賦完納後五年という契約になっておるわけで、違反した場合には買い戻しの特約というのがついておるわけですね。今度の払い下げにつきましては、現在払い下げの条件等を検討中でございまして、現在も、五年以上というふうに考へておるわけですね。まだ結論は出ておりませんが、そういう状態でございます。

○北側委員 いままでこれを買ひ戻されたのはありますか。

○川口参考人 現在までの普通分譲住宅で買ひ戻したのはごくわずかでございます。数件ということでございます。

○北側委員 だから私は思つております。これはたとえば五年以上、こうおつちやつておられますが、新聞論調等では五年と書いておられます。そうすると、昨年で大体年間で三〇%上がつておると、そうしますと、かりに二〇%ないし三〇%上がつていったとしても、これは必ず投機の対象になるのです。公団の意識調査では、御存じのとおり二二%しか永住しない、こういつておるのですから、そういう面から見ますと投機対象にならないという証拠はどこにもないのです。その点、大臣どうでしょうか。

○金丸國務大臣 投機の心配ということを先生と同じように私も考へておりますが、できるだけ未然に防止できるようなことを考へておる。ただ、十年、二十年、三十年先どうなるかという問題については、まことに混迷してゐるということになるのではないかと考へております。買つてすぐ右から左、また右から左というふうなことの多いように約定をつけた、こう考へております。

○北側委員 たとえばこれは一つの例です。いまの答弁で私は満足しませんが、私は別に二十年先のことを言っているんじゃないですよ。一応五年以上ということに大体いままでの公団の方式でなつておるから、五年たった場合には大体倍から二・五倍になる、これはいままでの実績で示されておるから、投機の対象にならないかと心配して申し上げておるのです。ならないように注意します、さつきこうおつちやつておられるわけですが、私はいままでの実績から見てもおそれるものであり、こう答へを出しておるわけですね。

また、昭和四十七年度の公団の賃貸住宅は六万二千戸、四十七年度は賃貸、分譲の合計が八万八千戸あったのですが、三月末に一万八千戸削減した。この削減の理由を言つて下さい。

○沢田政府委員 四十七年度は御存じのように公団の進捗が非常におくれました。おくれました原因は、土地は持つておるわけでございますけれども、地方公共団体との合意が得られない。この原因には、関連公共あるいは水の問題あるいは人口抑制問題、こういう問題がございました。その結果、年度末の時点で四万戸を割るという発注状況でございました。そこでその次の年度の事情をつぶさにその年度末に監査をいたしました。監査をいたしましたけれども、どうもこれは間に合わない、翌年度に繰り越してもまだできないというものが一万八千戸に達する。かようなことでは四十八年度に八万戸つきましたものの消化にも災いする、かようなことで私どもは一万八千戸を切つたわけでございます。

○北側委員 そこで、この公団の払い下げをやつた場合に、やはり賃貸住宅はそれだけ減つてくる

と思うのです。というのは、賃貸のほうは御存じのとおり昭和四十七年度から四十八年度、そういうことで六万二千戸が四万八千戸に、一万四千戸公団住宅は賃貸が全国で減っております。その中でも特に三大都市圏では用地買収等が進まないで、こうやって一万八千戸削らなければならぬという状態になっておる。昭和四十八年度の建設戸数八万戸、これは正直申し上げて見通しが立っておりません。これは総裁もそういうことをおっしゃっております。そうしますと、そういう賃貸住宅を払い下げた、持ち家になるということは、これはだんだん賃貸が縮まっていくわけです。たとえば賃貸の場合ですと、転勤等で移転した場合にそこはあき家になります。賃貸ですから二DKであつても若い夫婦が入れるわけです。比較的家賃も安い。しかも非常に都心に近い。ところがそんなところはこれから全部これによって封じられていくわけです。一体東京におる人たちは住宅難をどこへはけ口を求めたいのですか。公営のほうは建たない。公団のほうは賃貸は古いものはだんだん売られていく。新しいのは建たない。神奈川県、千葉県、埼玉県のほうでは、公団住宅を建てる分の八割は地元の人を優先して入れてもらいたい。民間で建てる分についても初めからそういう契約が結ばれておる。東京の百万になんなんとする住宅難の人は一体どこへ行ったらいいのですか、教えてもらいたいです。

○沢田政府委員 仰せのように、東京及び東京周辺、これは公団あるいは都営、特に都営が一〇%程度しかできていない。これは非常事態だと思えます。特に、都営というものは所得の低い方に対する賃貸でございますから、この落ち込みというものは社会的にもたいへんなことだというふうな思っております。したがって、これをどういうふうにするかということが私どもの一番の大きな考えるべき、手を打つべきものだと思います。実は私どものほうはもちろん、土地をどうやって手に入れるかということにつきましてはいままでいろいろな手法でやってきております。しかしそ

の結果行き詰まっておりますのでございすから、なかなか新たな進展ができません。そこで先ほど言ったような建てかえの推進ということもその一つの方法として新たに講じようということでございます。しかし、先ほど申し上げましたように、せっかくA、B農地の宅地並み課税、こういうものによって宅地を追い出してくれまして、これを私どもどうやって住宅に、特に公共的なものに使うか、手に入れるか、こういう実践の問題が非常に重要なことだと思えます。そこで私はいま指図をしておりますのは、この三大都市圏で一万八千ヘクタールのA、B農地をお持ちの方々は約十萬ございまして、とうとうと少ない、半分くらいになるでございまして、そういうものが、公共団体あるいは公団、公社、こういうものが組みになって、やはりシラミつぶしに当たってコンサルテーションをして、それをどういうふうにするか、あるいは自分で賃貸をお建てになるときは公庫等の手法があるというところをお教えする、そういうふうなことにまず緊急にかかると必要があるだろう、かように考えております。さらに、数年かかる話でございすが、各種の土地の供給策を、大都市周辺の土地供給手法というものを省をあげてこれから次々と手を打っていく。かような体系にたどりつくまでの緊急の手法といったしましては、いま私が申し上げましたような二つの程度のものに全力投球してこれを補うよりやむを得ないというふうなことでございまして、それについての全力投球は全員ですべきだというふうな考えております。

○北側委員 これから先のことをおっしゃっておられるわけですが、たとえば、この間建設省が昭和六十年までの長期宅地供給見通し、こういうものを調べられたわけですね。これは持ち家、いわゆる宅地供給可能面積というのはずで東京圏では四万二千百ヘクタール、こういっておられるわけですが、庭つきのマイホームは三五%弱しかできない。あとは全部いわゆるマンション方式または

共同住宅になってくる。すでにこういう時代なんです。そのときに賃貸をやらうんとつくっておくべきなんです。これを置いておかなければあとはいれかわりがきかないのです。だから、ちゃんとそこが整備されて、そうしてやるというのな話があるのです。六十年までの見通しについてだつて決つて明らな見通しじゃないのです。そういう事情から判断したつて、そういうやり方というものは私は非常に無謀だと思えるのです。だから、そういう点からどうしても、田中総理が言われたということですから、その田中総理の真意を聞いて、こういう住宅問題をほつきり一べん田中総理と論議してみたいわけです。そして田中総理の考えがもし誤つておるならば改めていただきたいと思うのです。あともう二、三ありますがその際にしたいと思つたので、これで終わります。

○服部委員長 渡辺武三君。

○渡辺(武)委員 公営住宅の払い下げ問題等は実はいまに始まつたことではなくて、選挙のたびごとに、ことに自民党さんが御熱心に主張されておつたことでございまして。実は前回西村大臣に私は実際に配られたピラを持ってきてお見せしたわけでありまして、公団家賃の値段をストップさせるとか、公団住宅を払い下げろのだ、こういうようなことが選挙のたびごとにいわれておりました。しかるに建設省なりあるいは住宅公団なりはそのつどきわめて消極的な態度、いやむしろ反対という立場で今日まで推移をしてきた。ことし、金丸建設大臣が就任をなさったときの住宅の基本政策に関する方針の中にも、公団住宅を払い下げるといふことは一言半句も触れられておりません。ところが今回にわかに建設省なりあるいは公団なりがこれらの払い下げの方針を決定なさつた、つまり特に変身をなさつたというその裏が何かあるのではないか、こういうふうな思わざるを得ないわけですが、従来の方針をにわかに変更なさしましたその理由について、大臣並びに住宅公

団総裁にお伺いをしておきたいと思つた。○金丸國務大臣 たまたま総理からの指示もありましたから……。あるいはこれが都議選に関係がある、こういうような勘ぐりを受けることはまことに残念でございますが、この持ち家政策の問題につきましても私のかねてからの持論でありまして、実はこの問題が選挙に対応する政策だとして、これは私はまことに心外であります。そのためにこの問題につきましてもいろいろ実施するにあたりましては慎重にやらなければいけないというところで、私が記者会見をいたしましたときも、本省の幹部と十分話し合いの上、国民から指弾を受けたいような方法でその問題を進めてまいりたい、こう申し上げておるわけでありまして、そう勘ぐられるということはまことに心外でございます。○渡辺(武)委員 質問の趣旨をちょっと取り違えておられませんか。何も勘ぐつておるわけではなくて、従来の建設省はきわめて消極的であつた、実際はむしろ払い下げにすら反対をしてこられた、そういう方向でやってこられたと思うのですよ、実際には。大臣が就任なさつたときにはそういうことは一言半句も言つておられないし、そういうことで推進してきつたと思うのですよ。ところが今回突然賃貸住宅を払い下げるといふ方針をおきめになり、そのように従来の政策を百八十度転換なさつたというには何か理由がありますか、こういうふうにお聞きしておるのです。別に變に勘ぐつて質問しておるわけではありません。

○金丸國務大臣 公団の賃貸住宅払い下げという問題につきましても、かねてから試験的にやつてみるということでありまして、それが順次省内でも話が固まつてきまして、その時点においてたまたま総理からもその話があつた、こういうことでございまして、実際は総理の指示がなくてもこの考え方は皆さんに御披露して御批判をいただきたい、こういう考え方でつたわけでございます。○南部参考人 賃貸住宅の払い下げにつきましても試験的にこれを実施してみたらどうかという話の

ありましたのは一昨年くらいからでございます。公団側といたしましては、これは非常にいろいろの問題があるので、実際の準備委員会を発足したのは昨年の七月でございます。昨年の七月から準備に取りかかりまして、具体的な団地をきめまして、これを全部評価委員会にかけまして、これをいかに評価したらいいかというのを現地をつぶさに調べてもらいまして、これは公団職員がやったのではないかと、民間の学識経験者にお願いをするという事で、そういった評価委員会の方針が出てきたのが三月の末、四月の初めでございます。そういうようなことで現在の三団地についての準備は進めてきておったということでございます。今突然、豹変という事でなく、そういった準備がちょうどこの六月、来月なり七月に行なわれる、こういう事態になっているのが事実でございます。

○渡辺(武)委員 まことに口は重宝なものでございまして、実際に現実にあらわれてきたこれまでの政策面はそうではなかったはずなんです。公団側も、たとえば自治協等あるいは組合側との団交の議場においてもそのような積極的な発言は決してされてはいないはずなんです。そうでしょう。にもかかわらず今回急激にその方向が変わってきておるのです。新聞の報道するところによれば、実は先ほど来問題になっておりますように、田中経理が関係協議会の中で、民間の余剰資金というものを吸収して物価抑制をはかるために何とか公団、公営住宅の払い下げをしたらどうか、こういうことをおっしゃったという事であります。それを受けて立つ建設者としては、この物価関係協議会の席上で住宅問題がインフレ抑制に飛び出してきているという事は夢にも思っていなかった、したがっててんやわんやしたということすら新聞は報道いたしております。その真偽のほどは私は知りませんが、とにかくそういう方向で、そういう意図をもって経理がおっしゃった、こういうことでございまして、先ほど問題になった、こうもますます、ほんとにそれで住宅政策というものが

のがいいのか。単なる物価政策の一環として、国民にとって非常に重要な住宅の基本政策が簡単になぶられていくという事でいいのか。それはたいへん重要な問題でございます。先ほど来問題になっておるうちに、私自身もこの経理の真意というものを確かめてみなければいかぬ、こういうふうにも考えるものでございますが、いずれにいたしましてもそのような方向で、建設大臣そのものも今回公団住宅の払い下げという事に踏み切られた、こういうことでございますから、本来ならば、一体住宅公団の賃貸住宅を払い下げることによって、いま問題になっておるこの物価の抑制、物価の高騰にどのような影響があるのか、ほんとうに民間余剰資金というものがそれによってどれだけ吸収されるのか、この辺の見通しをほんとうは聞かしてもらいたいです。ところがどうも先ほど来の答弁を聞いておりますと、違った角度から、従来からそういうことを頭に入れたが持ち家政策の一環として考えておった、こういうことをおっしゃっておるわけですが、それも多分に詭弁めいておる。言うならば、持ち家政策というものは当然あってしかるべきだ。またそれは新たな問題として別の角度で十分に確立されていかなければならない問題なんです。せっかく建てられた賃貸住宅としての住宅を転換をさせることのみが何も持ち家政策じゃありませんから。国民の本能として住宅がほしい、そういうためにやっていくのだとおっしゃいますけれども、それならばそのように、何も物議をかもさない方向で持ち家政策というものは十分に確立できるはずなんです。にもかかわらず、先ほど来議論になっておるように、たいへん住宅が足らぬ。しかも建てたくても建てられないいろいろな要素がある。こういう時期にあえてその賃貸住宅を払い下げなければならぬのか。その理由は一体何ぞや。わからぬでしょう。きわめて住宅は不足しておる。建てようと思ってもなかなか建てられない。そういうときになぜ賃貸住宅を持ち家政策に転換をしなければならぬのか。(発言する者あり)

○服部委員長 お静かに願います。

○渡辺(武)委員 いかがですか、大臣。

○沢田政府委員 大臣は政策全般の問題といたしまして持ち家政策の推進ということをお願い申し上げました。片や賃貸住宅の充実ということをお願いしております。今回の私どものやろうとしておりますことは、先ほど来御説明しておりますように、建設の問題ではなしに、ストックの中で、その場とてにかか家がほしい、その能力が出たという方にはその場で与えてもいいのじゃないか、かようなことでやっておるわけでございます。またその建設が進まず、これはもちろんたいへんな問題でございます。これはこれで十分な力を尽くしてやらなければいけない、かようなことは十分存じておる次第でございます。

○渡辺(武)委員 局長、あなたは答弁をなさりながらたいへん矛盾を感じておられると思うのです。実際に家のほしいと思う人に即座にあげられる。ところが家に入りたいと思う人がそれ以上に何倍かいるのです。何とか家に入りたい、そういう人の立場に立つてみれば、自分たちは何回申し込んでもまだ入れない、入る家事らないという人がいるのに、せっかく抽せん当たった人のみにそれ以上の特権を与えていくという事は、こういう人たちに与えてはたまらぬことなんです。

よ。(「いいことだ」と呼ぶ者あり)そこら辺であなたが言っておりますが、それはいいことだというふうに言いますけれども、それは一部の人の人にとってはいいことかもしれない。しかし大部分の人はそのためにたいへんに物議をかもしておるのです。いろいろな問題を持つておるのです。だから、その一部の人のために以上に優遇をするという方向、実際に入りたくても入れない人がたくさんおるのに、こういう人たちは一体どういう気持ちになるであろうか。家を建てなければいけないというのに家は建てられない、そういう現状にある。まことにきびしい情勢の中でそれがあえて行なわれようとするところに非常に大きな問題があるのではないか。いかがですか。

○金丸國務大臣 渡辺先生に私はお聞きしたいのですが、かりにも賃貸住宅の家に入っておるその方が、家賃を毎月毎月払うということと、今度別に家賃を払いながらそれで自分のものになるということだったら、自分のものにしてやるのが政治じゃないか、こう私は思うのですが、いかがでしょう。

○渡辺(武)委員 実際に入っておって家を欲しておる方はそれはそういう気持ちになるでしょう。ところが私が言っておるのには、家に入りたくても入れないような人がたくさんおるということを忘れてしまつてはいかぬということを言っておる。(「これからつくるのだ」と呼ぶ者あり)これからつくるって、つくれないじゃないか。何を言っておるか、これからつくるうとして、計画どおりつくっていないじゃないか。(「できないよ」と呼ぶ者あり)なぜできないか。そういう情勢なんです。公団住宅の計画も公営住宅の計画も五〇%も達成していないのだ。これからつくるというけれども一〇〇%できますか。

それではお伺いしますが、たとえば数百戸これと売るとする。その三倍なり四倍なりは賃貸住宅をつくるという決意がありますか。(発言する者あり)

○服部委員長 お静かに……。

○沢田政府委員 先ほど申し上げましたように、緊急対策によりましてそれを補いたいと考えております。

○金丸國務大臣 渡辺先生のおっしゃる、一方に住宅難で入れない人がおるといふことも、これは十分考慮の中に入れてやらなければならぬことは当然であります。であります、現実のいま入っておる人の問題は別として考えて、また住宅の問題は当然より以上に考えなければならぬと私は考えております。

○渡辺(武)委員 数百戸三地区で売るといふわけでしょう、分譲するといふわけでしょう。それだけ賃貸住宅が減っていきますね。ところが、片やどんどん建てるんだ、こうおっしゃっているの

すよ、やじのほうで。ほんとうに建てられますか。
たとえば数百戸売るとすれば、少なくともその三
倍ぐらゐは確実にふやして建ててやるといふ決意
はありますか、こう聞いているのですよ。
○沢田政府委員 建設を推進いたします。
○渡辺(武)委員 きわめて不満足な答弁でござい
ますので、いすれまたあらためて質問を続行した
いと思ひます。終わります。
○服部委員長 次回は、来たる六月一日金曜日午
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。
午後四時五十一分散会

建設委員會議録第十四号中正誤

ベシ 段行 誤	取引地価	取引価格	正
一 三 末	照合	照合	
二 四 照合	聞いて	聞いて	
三 五 聞いて	一〇・八%	一七・八%	
四 六 一〇・八%	言われた方	言われた方	

同 第十五号中正誤

ベシ 段行 誤	阿部 昭吾君	阿部 昭吾君	正
一 一 阿部 昭吾君	七メートル	七メートル	
二 二 七メートル	不動産	不動産	
三 三 不動産	今度は	今度は	
四 四 今度は	土地開発公社	土地開発公社	
五 五 土地開発公社	共有	共有	
六 六 共有	六十八万平方	六十八万平方	
七 七 六十八万平方	二十四地点	二十四地点	
八 八 二十四地点			