

議録 第十四号

設委員会

(三六〇)

昭和五十五年四月二十五日(金曜日)

午前十時三十分開議

出席委員

委員長 北側 一郎君

理事 小沢 義一君

理事 國場 幸昌君

理事 竹内 猛君

理事 伏木 和雄君

理事 渡辺 武三君

理事 池田 行彦君

理事 大野 明君

理事 谷 洋一君

中村 靖君

中村 茂君

中島 武敏君

建設大臣 松本 忠助君

(國務大臣) 中島 武敏君

建設大臣 渡辺 栄一君

建設大臣 和田 清充君

出席政府委員 國土府長官官房 長谷川 啓次君

審議官 谷村 昭一君

國土府長官官房 柴田 啓次君

國土府長官官房 山岡 一男君

建設大臣官房 丸山 良仁君

建設省計画局長 宮繁 護君

建設省都市局長 升本 達夫君

建設省道路局長 山根 孟君

建設省住宅局長 関口 洋君

委員外の出席者 法務省民事局第 四課長

法務省民事局第 四課長 稲葉 威雄君

事務長 刑事局刑
大蔵大臣官房企
画官 谷川 憲三君大蔵省主税局税
制第一課長 内海 孜君大蔵省理財局国
有財産審査課長 安部 彪君大蔵省銀行局銀
行課長 足立 和基君國稅廳直税部所
得稅課長 西内 檀君國稅廳直税部法
人稅課長 四元 俊明君國稅廳直税部法
人稅課長 川口 京村君建設委員会調査
室長

和田 敦君

和田 貞沼君

和田 敦君

和田 貞沼君

事務長 刑事局刑
大蔵大臣官房企
画官 谷川 憲三君大蔵省主税局税
制第一課長 内海 孜君大蔵省理財局国
有財産審査課長 安部 彪君大蔵省銀行局銀
行課長 足立 和基君國稅廳直税部所
得稅課長 西内 檀君國稅廳直税部法
人稅課長 四元 俊明君國稅廳直税部法
人稅課長 川口 京村君建設委員会調査
室長

和田 貞沼君

理事 大坪健一郎君
理事 渡辺 紘三君
理事 渡辺 紘三君
理事 行雄君
理事 博義君理事 大坪健一郎君
理事 渡辺 紘三君
理事 行雄君
理事 博義君

○北側委員長 これより会議を開きます。
都市再開発法の一部を改正する法律案を議題といたします。

○井上(敦)委員 私は、浜田幸一元代議士にかかる質疑の申し出がありますので、これを許します。井上敦君。

○稻葉説明員 今までのわかりましたところをお答えいたしますと、設立が四十二年の九月二十七日でございまして、その設立と同時に浜田幸一元代議士が代表取締役に就任しております。そして四十四年の八月三十一日に退任されまして、再び四十七年の八月十五日に就任し、四十九年の八月十三日に重任している。その後現在どうなつておられるかということはまだ確認していない、こういうことになつております。

○井上(敦)委員 木倉功はどうですか。

○稻葉説明員 申しわけございませんが、本日午後といふことでございましたので、臍本を取り寄せさせておりませんのでお答えがちょっとしかねるわざでございますが……

○井上(敦)委員 事態は一層明白になったわけあります。

○稻葉説明員 今までのわかりましたところをお答えいたしますと、設立が四十二年の九月二十七日でございまして、その設立と同時に浜田幸一元代議士が代表取締役に就任しております。そして四十四年の八月三十一日に退任されまして、再び四十七年の八月十五日に就任し、四十九年の八月十三日に重任している。その後現在どうなつておられるかということはまだ確認していない、こういうことになつております。

○井上(敦)委員 よろしくお尋ねいたいと思います。

○井上(敦)委員 ちょっと手違いがございまして、問い合わせさせていただきます。

○井上(敦)委員 さてこの問題の輝伸興産の代表取締役社長はどちらの方ですか。

○井上(敦)委員 お答え申し上げます。

○井上(敦)委員 韓仲興産関係者の木倉氏の供述調書によりますと、木倉氏の社長をしていた輝伸興産が新星企業に山林を賣却した際に、東通株式会社の社長であった北見氏が木倉氏を新星企業の竹澤氏に紹介したというようなことでござつた。これが始まつたように記載があつたように記憶しております。

○井上(敦)委員 この取引の発端についていま若干触れられましたが、昭和五十年四月二十八日の供述で、新星企業の社長竹澤氏は、

新星企業が、輝伸興産から富津市金谷所在の山林、建物、借地権等を買つたことについて申し上げます。

○井上(敦)委員 この取引の発端についていま若干觸れられましたが、昭和五十年四月二十八日の供述で、新星企業の社長竹澤氏は、

新星企業が、輝伸興産から富津市金谷所在の山林、建物、借地権等を買つたことについて申し上げます。

この物件の取引をすることになったのは、たしか昭和四七年一月下旬ころからだったと思ひます。

当時、初対面だった輝伸興産の代表取締役だと名乗る木倉功さんが当社の事務所へ私を訪ねてきて、

東通の北見社長から紹介を受けて来ました。が、お宅で金谷のフエリーボートの駅近くにあります。

云々というように、いまの答弁と同じように北見氏から紹介を受けた、こう言つておられるわけあります。いま名前の出た北見晴男氏、東通の社長であるわけですが、これは記憶に置いていただきたいと思います。後ほどこれに触れたいと思います。

法務委員会におけるわが党の柴田質問によると、浜田幸一元代議士との木倉功氏との関係、これについては御存じロッキー商戦の夜の舞台となつたそのエル・モロッコの社長自身が詳しく供述をされているわけであります。その幸社長の供述書では

浜倉商事を設立し、エル・モロッコを開店する資金は、自宅を担保に入れて、銀行から融資をうけた以外は、木倉に出て貰いました。浜倉商事の設立当時の資本金も、木倉に出してもらいました。私を含めて株主は、いずれも自分の金は出していません。

木倉が出してくれたお金の内、五〇〇〇万円は浜田先生が木倉に貸してくれた金であることを後で聞いた記憶があります。

云々とあって、

木倉が不動産の取引で、浜倉商事に儲けさせてくれると言つておられたことがあります。

「浜倉商事」という名前は私がつけたのです。浜田先生と木倉の名前からとったのです。こういふように供述しておられる。輝伸興産自身は、先ほどの答弁でも、まさに浜田代議士そのものが直接代表取締役になつておる。木倉がまたその後代表取締役を継ぐ、こういう関係であるわけ

です。

そこで、この輝伸興産は当時宅建業者の免許を持っていたのかどうか、この点についてお聞きをしたいと思います。

○宮繁政府委員 御指摘の輝伸興産は、宅地建物取引業の免許は取得はしておりません。

○井上(敦)委員 この取引利益は約三億五千万円、これに対する法人税課税はどうなつてある。この点は、先ほど紹介した法務委員会における柴田質問でも答弁は非常にあいまいであります。

お答え申し上げます。

先般の衆議院の法務委員会においても同様の御質問をいただきましてお答えさせていただいたところでございますが、この輝伸興産、現在ではこれが名称は日伸興産になつておられるのであります。

○四元説明員 おくれまして恐縮でございます。

お答え申し上げます。

質問をいただきましてお答えさせていただいたところでございますが、この輝伸興産、現在ではこれが名称は日伸興産になつておられるのであります。

○四元説明員 おくれまして恐縮でございます。

お答え申し上げます。

質問をいただきましてお答えさせていただいたところでございますが、この輝伸興産、現在ではこれが名称は日伸興産になつておられるのであります。

○四元説明員 おくれまして恐縮でございます。

ておきたいというように思います。

○四元説明員 何分古い事案でございまして、もうすでに時効等も完成しております。私どもとしてはと當時必要な処理は行われたものであります。これは資料が詳細にわたつて残っていないものですから大変恐縮でございますが、推測の域で

答弁させていただいておるのでござりますけれども、ひとつ、終わつた事案であるというふうに御理解いただきたいと思います。

○井上(敦)委員 先ほど必要な税務処理に努めているということを言わされましたので、それを確認しておきたいというふうに思います。

○安部説明員 先ほど必要な税務処理に努めているということを言わされましたので、それを確認しておきたいというふうに思います。

大蔵省出席されたようでありますから。昭和三十九年三月三十一日売買されたというふうに聞いておるので、大蔵省は富津市金谷、通称砲台山のこの土地、幾らで、どれだけをだれに払い下げたのか、お聞きをしていきたいと思います。

○安部説明員 国が昭和三十九年三月三十一日、富津市金谷所在の国有地二十五万九千九百九十六平米、当時は坪表示で処分しておりますけれども、平米換算しますとただいま申しました面積に

なるわけでございますが、これを東産業株式会社に売り払いいたしました処分価格は、立ち木等含めまして五千七百八十二万一千九百七十二円でござります。

○井上(敦)委員 さて、いま答弁のあつた五千七百八十二万円、新星企業に渡した昭和四十八年四月十一日付では、調査によると十五億七千三百万円、これは造成されると大体坪二万円ぐらいになっているようですが、最低五万円から七万円というように現地で言われているようであります。そ

うしますと、少なく見積もって坪五万円としても約四十億円、そういう値段がついている。

なお、何分古い事案でござりますので、現在では、この輝伸興産の申告書その他原本と照らし合わせまして御指摘の土地につきまして課税金額なり何なりがどうであつたかということを確認で

きないで、想像で申し上げるしかないでござりますが、当時の状況等を総合勘案いたしますと、必要な税務処理は行つておられたものと推測されるところでござります。

○井上(敦)委員 質問の最初にも言つたように、推定ではなくて、具体的な事実に基づいて必要な課税処分を行つよう重ねてその意見を聞い

から、調整区域に指定されてしまう可能性も強いと思つたので、たしか四八年の夏ころ、富津市長宛に宅地造成許可の事前審査の申請をしました。

その時、申請人は、当社とせず、日本電建としたはずです。

この申請書を出した目的は、ただちに造成したいというのではなく、県知事の許可を受ける

前段階の手続として、不動産業者がよく使う方法であり、それは、県知事が許可する場合に

おきたい方法により、当社が宅造の意図をもつてることを行政当局に知らせることにより、この物件の範囲内に調整区域の線引きが行われな

いように、くい止めるねらいがあつたのです。なおこのような事前審査は、そのときの所有者でなくとも、これから地上げをしようという業者等も、所有権者に關係なく申請して、宅造許可の可能性を打診する方法として用いられております。

云々。なかなかこんな手口であるわけですが、このよう宅造許可の事前審査の申請が出されて、昭和四十八年八月二十七日、富津市へ事前協議の申請書を出し、昭和五十年九月五日地元で説明会が開かれ、五十年十月三日には富津市が県に進達を出した。こういうような宅地造成の認可及び市街化調整区域の線引きについて厳正な措置をとる

よう強力な行政指導を要望したい、また事実関係についても明確にお調べいただきたいというよう

に思つわけですが、建設大臣の御見解をお伺いしたいというふうに思います。

○宮繁政府委員 ただいま御指摘の土地に関する事前協議の問題でござりますけれども、私どもが千葉県に確かめましたところ、富津市役所に対し

ましてはこの事前協議の申請書が提出されていると聞いておりますけれども、千葉県ではその進達

をいまだ受けていらないということでござります。

なお、この土地については、都市計画法に基づく市街化調整区域の線引により、調整区域に入れるのではないかという噂も出たので、遊園地も閉鎖したまま放置しておけば、地目が山林です

現在のところ県いたしましても、当然のこと

山田泰司氏が供述しているのですが、もともと日本電建が買う宅地のあっせん仲介をするためにつくった会社で、宅地の売買、仲介が一番大きな目的でした。

資本金、最初一千円、三十六年九月四日には増資して三千万円、昭和三十六年六月ころ田中先生と入島金一からつくれと言われ、準備し、所在地は当初押見社長の自宅、その後目白台の事務所に移しました。こういう関係の新星企業であります。この新星企業は宅建業法違反で十七件、いずれも無免許で土地取引を行っていたといふことで、有罪判決が出ているのであります。

先ほどの質問の中についた東通あるいは輝伸興産、さらにこの間の同僚瀧崎議員の質問でも明らかのように、君津興産もそうでありました。いわば宅建業法に公然と違反して行っている。東通は現在も免許を持っていない。こういう案件について、私は大臣に厳正な措置をとるよう要望したいと思いますが、渡辺建設大臣の感想をお聞きしたいと思います。

○富繁政府委員 宅地建物取引業法におきましては、一般の消費者保護、また宅地建物の流通の適正化という観点から厳しい規制がございまして、無免許では営業ができないことになつております。それで、いま御指摘のございました各企業につきまして、必要に応じて調査をいたし、業法の措置が必要な場合には、それぞれ厳正な措置を講じてまいりたいと考えております。

○井上(敦)委員 大臣の感想、所見をお伺いしたいと思います。

○渡辺国務大臣 感想を述べるまでもないと思ひますが、ただいま局長が答弁いたしたおりだと思います。

○井上(敦)委員 同僚の委員の皆さんに若干誤解があるようですが、きょう私は午前中と午後、そぞれ三十分ずつ質問をするということがございましたが、昨夜、午前中に一時間、質問の時間を一本にまとめた時間の中でやるように私の方に連絡がありました。一般質問を含め、土地問題を中心として、

心として、さらに法案の審査にかかる質問を行はう、こういうことで段取りをしてきた次第であります。さて、法案に関連した土地問題ということで、私は問題にしたわけですが、時間がありませんから、再開発法にかかることについて二点質問をしておきたいと思います。

法案第九十九条の二から第九十九条の十に規定された施行者以外の者による施設建築物の建築制度の導入について、この制度を設けた理由、また保留床を充却する場合、当初予定されていた大手資本に途中で逃げられるという事例が、従来も問題になったのは事実でございます。神奈川県藤沢市藤沢駅北口再開発事業では、計画段階で予定

された施設者による施設建築物の建築制度の成否に重大な影響を与えたと聞いております。その後さいか屋が入るということで、解決を見たようですねけれども、こういった事例を今回の改正で本当に阻止できるのかどうか、これまでの再開発事業でも保留床の処分はほとんど大手デパートなどに渡つたと思われるけれども、こういう点について、これまでの実績に照らしてどうなのか、これらのことについて質問をしたいと思います。

○升本政府委員 第一点のおだしだござりますが、今回の改正によりまして、特定施設建築物制度の新設を御提案申し上げた次第でござりますが、先生よく御承知のとおり、再開発事業は、

現在の市街地の状況を、いわば一定の区域を限度の新設を御提案申し上げた次第でござりますが、先生よく御承知のとおり、再開発事業は、現在の市街地の状況を、いわば一定の区域を限度の新設を御提案申し上げた次第でござりますが、先生よく御承知のとおり、再開発事業は、

そこで、第二点のおだしだございますが、このような新しい手段によって在来と異なつて事業の進行が図られるかというような御指摘かと存するわけでござりますけれども、現行の制度においては、施行者が新しい建築物まで全部建築、整備をいたしまして、全権利者に必要な床面積をとつていただきた上に、余剰部分について保留床として、先ほどおだしだのよなテナントに入つていただくというよな仕組みになつておりますが、たゞおだしだのよなテナントが決まらない、もしくは入りにくくよな状況が生じたということのゆえに保留床の大半が処分がおくれる、そのことによつて公共団体等の主体が、施行者が財政負担を負うというような結果になる場合がなきにしもあらずという状況であったわけでござりますけれども、先ほどおだしだのよな

そこで、今回の御提案の一ついたしまして、再開発事業をより円滑かつ広い範囲において実施できるようにいたしますための事業施行方法の改善といたしまして、一定の地区、特定の地区につきまして、必ずしも、その地区内の権利者を収容するためには必要な建築物の面積が、その全区域に事業施行後建てられるべき全建築物の面積のうち、相当の部分を要しないような状況下におきましては、その権利者のために確保すべき建築物にかかるよう、全く一般的の保留床 従来、処分床と保留床として一般の方々に処分を予定しておりますようなうそいつた床で構成されるような建築物につきましては、これはその建物の建ちます土地の整理までの段階を公的な施行者、第一次的に施行者が行いまして、その建築物の敷地になるべき部分については、その建築物の建築を他の企業者、他の事業者に任せることによって施行者の負担を軽減し、事業費の節約をすると同時に、また民間の企業をこの法的な事業の拘束の中へ取り込むといいますか、御参加をいただくというようなことによつて両用の面から裨益するであろうといふ観点から、新しく事業を制度化を図ろうといふことで御提案を申し上げた次第でござります。

○井上(敦)委員 私の質問を終わります。

○北側委員長 これにて本案に対する質疑は終りました。

○木間章君 (拍手)

○北側委員長 これより討論に入ります。

○木間章君 都市再開発法が提起をされまして、本委員会でもそれぞれ論議を行つてきましたところであります。私は、この都市再開発法の一部を改正する法律案につきまして、日本社会党を代表して反対の立場で討論を申し上げたいと思います。

わが国は、これまで著しく不均衡に国土を利用してきたことから、今日、地方圏では過疎化現象が進行し、大都市圏では人口、産業の集中化が進み、加えて計画的な都市建設が行われなかつたため、都市の生活環境はきわめて劣悪となり、とりわけ住宅問題は深刻となつていています。

都市において勤労者が安全で安心して暮らせるこのような現状の中での都市に改造を加えて勤労者にとりと生きがいのある生活環境を保障しきつくりを進める、良好な広さと設備を備えた住宅建設を進め、狭い道路を広くしたり、公園

をつくり、町に緑と子供たちの遊び場をふやしていく、そうした意味においてわが党はこの再開発事業に賛成であり、その推進は大いに図るべきであると考えております。

しかしながら、その事業の前提となるのは、まず第一に、都市施設、都市環境の整備について国は責任を持つて行うべきであります。

第二に、地域で生活する住民の意思と権利を尊重し、民主的に計画を策定し、事業を施行することであり、少数意見者、特に零細権利者や借家人の意見と居住権、生活権を尊重することあります。

第三には、何よりも現に居住している労働者の生活を豊かにするとともに、住宅に困っている人たちに住宅を供給していくことであります。

このような観点でいま行われている都市再開発事業を見るとき、現状はきわめて不十分だと指摘せざるを得ないのであります。

また、この都市再開発法は、一九六九年に野党の反対を押し切って強行採決、制定を見、一九七五年の法改正も野党反対の中でも成立したいわくつきの法律でもありました。

本法の持つ基本的な問題として、これまで国会においてもしばしば指摘されてきたことは、まず第一に、目的が都市における土地を合理的かつ健全な高度利用をして都市機能の更新を図り、もつて、公共の福祉に寄与することしながら、事業に要する資金は、地方公共団体や地域住民の負担を原則として事業の独立採算、受益者負担の思想でもつて国の責任負担を回避していることであります。

第二には、その事業計画の策定、権利交換が民主的な住民参加で行われず、また零細権利者や借家人の生活保障もきわめて不十分であることで、十分な国庫補助制度がないことと相まって、零細権利者は多額の負担を強いられています。また、借家人は、法律上は権利者としての扱いを受けず、そして、生活権が保障されていないことを理由に、仮に反対しても多数意見によってあるい

は公共の福祉の美名のもとに少数意見は虐殺されています。

そして第三には、法律の目的に明記されていないことでおわかりのように、現にその地域に居住している労働者の生活の安定向上、都市労働者の住宅確保の視点が軽視されていることであります。

零細な権利者や借家人は、結果的には他地域へ移転せざるを得ません。再開発事業の実績でも住宅環境整備、住宅の確保よりも駅前再開発が多く行われている現状であります。安くて住みよい公共住宅の建設は、一部地域を除いて進まず、周辺地域も含めて地価、家賃の上昇をもたらしています。現状の制度、事業は、大きな地権を持つ者、資本力を持つ者にとりまして有益であります。しかし、弱い者や都市労働者にとっては、逆に生活条件の悪化をもたらす結果となっています。しばしば見受けられます。

そして第四に、今回の改正案審議の中でもこのような脆弱性は改善されおりませんでした。個人施工者の拡大、施設建築物の建築の特例など、事業主体の拡大や施工要件の緩和など、事業を進めやすいよう改正を行なうことがあります。が、事業を本当に進める条件である国庫負担の強化、借家人を含めた権利者の生活権の保障、また、都市における労働者の住宅困窮を解決する唯一の道である安く住まい公共賃貸住宅の大規模化を再開発の柱とするための改善策などは現状の陥路であり、これらの事業を推進するための解消策は今回改正案には何ら含まれておりません。

本法律案は、都市の再開発を通じてこのような都市問題に対処しようとするものであり、その運用に際しては幾つかの課題がありますが、昭和四十四年に都市再開発法が制定された当初に比べるとかなり改正されており、評価するにやぶさかではありません。

第一点は、その事業手法の持つ問題をさらに拡大させるおそれがあります。施設建築物についても国庫負担強化を図るべきであり、民間テロップバー等の活用を一面のみ重視していくことは、再開発事業がその趣旨からますます離れていくことにもなりかねません。

以上のように、都市再開発法の一部を改正する

法案に対する政府のいまの姿勢は、制度の基本的欠陥を放置し、そこに住む住民を無視し、単に公共の福祉の美名のもとに事業の強引な推進を図ることのみ目的としています。また、政府は、都市圏への人口の集中と、都市におけるスプロール化に対する何ら有効適切な施策を実施せず、土地問題に対する取り組みもきわめて不適当なものであります。そして再開発を行った後の権利者の生活や負担の変化に対する実態把握は全くと言つていほどのされていませんでした。

したがって、日本社会党は、本案に対し反対でありますことを表明いたしまして、私の討論を終わらせさせていただきます。(拍手)

○北側委員長 見沼次郎君。

○員沼委員 私は、公明党・国民会議・民社党・国民連合及び自由民主党を代表して、ただいま議題となりました都市再開発法の一部を改正する法律案に対し、賛成の討論を行うものであります。

御承知のとおり、わが国の都市は、都市整備の歴史が浅い上に異常なスピードで都市化が進展したために、幾多の深刻な問題を抱えています。密集した木造低層狭小住宅に象徴される住宅問題を

初めて、道路、公園、下水道など社会資本の整備の立ちおくれ、脆弱な都市の防災構造、職住の遠隔化と都市交通の混雑化等、その解決が迫られています。

本法律案は、都市の再開発を通じてこのような

都市問題に対処しようとするものであり、その運用に際しては幾つかの課題がありますが、昭和四十四年に都市再開発法が制定された当初に比べるとかなり改正されており、評価するにやぶさかではありません。

すなわち、第一点は、本法律案においてマスター・プラン、いわゆる都市再開発方針の策定を義務づけたことであります。土地利用の適正化と都市機能の向上を図るために、マスター・プランのもと、計画的かつ総合的に再開発を行なうことと認めます。事實がわが党の指摘が正しかったことを証明する結果となつたのであります。

第二点は、良好な市街地住宅を供給するために

幾つかの配慮がなされたことがあります。従来の再開発は駅前、商店街地区を中心に行われ、住宅供給面においては顕著な実績が見受けられません。したがって、本法律案においては、地方住宅供給公社も施行主体に加えられることになり、公共住宅の供給への道も開かれたことになったのであります。

第三点は、都市の防災構造化と社会資本の整備が期待されることであります。居住の場としての都市は、まず安全で快適でなければなりません。が、現実にはわが国の大都市は、大規模な火災に対してきわめて弱いと指摘されています。大震災時の同時多発的な火災等から人命を守るために、避難道路、避難拠点、公園などの整備とともに、再開発による都市自体の防災構造化を図ることが急務であります。

以上申し述べました理由により、本法律案に対して賛成し、討論を終わりります。(拍手)

○北側委員長 濱崎博義君。

○瀬崎委員 私は、日本共産党・革新共同を代表して、政府提出の都市再開発法の一部を改正する法律案に反対の討論を行ないます。

都市再開発法は、四十四年に市街地再開発事業の制度を加え、今日の体系を整えました。わが党はこのとき次の三つの問題点、すなわち、再開発組合に大手不動産資本のほか銀行、私鉄、百貨店、総合商社など大手企業が加わることとなり、独立資本が直接この事業に進出する道を開いたこと。立体換地により零細な土地所有者の土地強奪と追い出しがなること。土地の高度利用化は、都市の高層化、過密化の促進につながることを指摘し、反対しました。

都市再開発法に基づく都市再開発事業は、住民の理解が得られないばかりか、しばしば強い反対運動に遭い、事業の進捗が困難なつたのであります。事實がわが党の指摘が正しかったことを証明する結果となつたのであります。

五十年改正の市街地再開発促進地域、個人賃貸者制度、買収方式の導入も、質疑で明らかにした

とおり、見るべき成果を上げ得なかつたのであります。

これは都市再開発法そのものに、住民不在、大企業奉仕の役割りを持つという根本的欠陥があつたからであり、過去の改正もこの根本的欠陥を改めるものではなかつたからであります。

今回の政府提出の改正案は、「一言で言えば、都市再開発法のこうした根本的欠陥をさらに拡大強化するものだと言わなければなりません。

第一は、都市再開発方針義務づけの問題です。五十年の改正で、市街地再開発促進区域を設け、再開発の促進を図ろうとしたが、これも十七地区十三ヶへクタール程度と失敗に終わっています。

今度は、本来やるべきこの制度の検討、改善はたな上げにして、知事に都市再開発方針を定めさせ、住民に押しつけることとしてきたのであります。

これは、主として住民の了解が得られないため進まなかつた再開発事業の非民主的な手法に加え、国が知事に方針を定めるよう義務づけることによって、住民にその意思、動機がなくても再開発を促進することができるようしようとするもので、断じて賛成できるものではありません。

第二は、個人施行者制度拡大の問題です。個人施行者制度の拡大は、資金力と施行能力さえあればだれでも再開発事業を施行できることとしたものであり、特定施設建築物制度を新たに創設したことでも個人施行者制度の手法の延長であります。

この二つの制度の導入によって、大スーパー、デパート、総合商社、金融機関、大手土建業者を中心とする民間デベロッパーの再開発事業への参加は大きく道が開かれ、大企業本位の新たな再開発事業の全国的な展開と、それに伴う大きな利益を大企業に提供することが可能となつてくるのであります。

第三は、施行要件緩和の問題であります。共産党・革新共同は、施行要件緩和に一般的に反対するものではありませんが、一方で再開発事業に大企業が直接参加する道を大きく開きながら、一方で住民参加の保証を確立しないまでの施行要件

緩和は、結局大企業の活動範囲、事業範囲、そして利益を拡大することに利用されることになり、

今回の改正案における条件緩和には反対であります。

第四に、首都、阪神両道路公团が直接施行者となる問題ですが、これも住民の反対で困難になります。今回の改正案における条件緩和には反対であります。

第五は、今回の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第六は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第七は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第八は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第九は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十一は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十二は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十三は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十四は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十五は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十六は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十七は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十八は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第十九は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第二十は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

第二十一は、今度の改正が、住民の立場から見て何一つ改良を含んでいないという点であります。今回の改正案は、事業手法、事業主体、適用条件のほぼ全面にわたつて拡大を図ろうとするものです。

採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○北側委員長 起立多數。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

や分譲価格の低廉化を図るため、助成措置について十分配慮すること。

四、市街地再開発事業を住民の理解をえて円滑に推進するため、補助制度、融資制度及び税制上の優遇措置については、今後さらに拡充すること。

五、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

六、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

七、個人施行者制度が扩充され土地所有者や借地権者以外の者でも第一種市街地再開発事業を施行できることになるが、この選定等に際しては慎重を期するよう十分配慮すること。

八、発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

九、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十一、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

十二、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十三、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十四、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

十五、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十六、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十七、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

十八、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

十九、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

二十、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

二十一、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

二十二、市街地再開発事業を実施し、健全な生活環境の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

二十三、特定建築者の公募等に際しては、都市再開発事業の公共性、公益性に留意するとともに、市街地住宅供給促進のため十分配慮すること。

二十四、施設の整備を図るため、当該地域における地価の安定対策に十分配慮すること。

第一類第十二号 建設委員会議録第十四号 昭和五十五年四月二十五日

または公有にすることができるのではないか、このことについて、これは法制局長官からお願ひしたいと思います。

○北側委員長 速記、ちょっととどめてください。

〔速記中止〕

○北側委員長 速記を始めて。
○山岡政府委員 先ほど先生の御質問の中に出ました各種法制は憲法違反ではないと考えております。

それから、計画区域内で二十九条を超えない範囲内に国有、公有化を図ることはできるのではないかということございましたけれども、御案内のとおり二十九条では「財産権は、これを侵してはならない。財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」それから「私有財産は、正當な補償の下に、これを公共の」用に供し得るというのが原則でございます。したがいまして、第二項の「法律でこれを定める。」

といふ中に、その当時の、法律を制定するための国民のコンセンサスというものが得られて決まる法律であれば、それは憲法の範囲内であると言えます。

○渡部(行)委員 政府が出した法律による土地の公有化や国有化は憲法違反でない、しかし、地方公共団体が一つの都市計画なら都市計画の中でぜひ公有面積が必要だ、すると憲法上なかなかむずかしい、こういう御答弁ですが、私は、それはちよつと違うんじゃないいか、規模の大きいのと小さいとの差だけであって、法律運用の構造というものはちつとも変わっていないと思うのですよ。

○山岡政府委員 先ほど御答弁いたしました通り、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」と書いてございましたが、したがいまして、法律に根拠があるようなことがあれば憲法違反ではないということです。

○渡部(行)委員 そこで、この問題はいろいろな今後の法制定その他の問題について非常に大きな

影響を及ぼすと思うのでござります。ですから、この辺で憲法二十九条の適用の解釈というものを持ちつとしておかないと、一々憲法違反だの違反です。私はそういう意味で、憲法に違反するか違反しないかというのは、問題は公共の福祉に合致しているかしていないかという判定の問題だらうと思うのです。ところが、今まで公共の福祉という問題については政府が主観的に判定してきたのが大体の例だと思います。そうではなくて、やはり公共と言う限り、その関係住民の意思が十分そんたくされるといふ手続が必要ではないか。もちろん意見を聴取するということはありますけれども、しかし今後都市全体というものを考えた場合、道路や公共施設だけを国が手当てをして計画に当たしておったのでは、それは私はまだまだ不完全なものになってしまふと思います。

たとえば地区計画にいたしましても、建築物の制限をしながら、実はその制限も結局民間でベロツバーやあるいは小さな業者にゆだねられるところは、もう都市全体を公有化していく、そしてその中でどういう都市としての機能を発揮させるか、全体としてそれを把握するような構想を持たないる、こういう危険性もあるわけです。したがって、本来二十一世紀に向かう都市計画というものは、もう都市全体を公有化していく、そしてその中でどういう都市としての機能を発揮させるか、この点についてはどうでしようか。

○山岡政府委員 地価の中には投機だけではなく効用の増による値上がり、それからまた実需に基づく値上がりというものもあるわけでござります。したがいまして、一概に全部が投機であるといふふうに言いつけることは、私は大変むづかしいのじゃないかと思っております。

しかし、そういう場合に、公有地をふやすといふわけでございますが、いかがでしょうか。ものはちつとも変わっていないと思うのですよ。

○山岡政府委員 先ほど御答弁いたしましたとおり、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」と書いてございましたが、したがいまして、法律に根拠があるようなことがあれば憲法違反ではないということです。

○渡部(行)委員 そこで、この問題はいろいろな今後の法制定その他の問題について非常に大きな

先行的取得等を行いまして国公有地の拡大に努力をしてまいりたいと考えております。○渡部(行)委員 そこで政府は土地の公有化、国有化についてはつきりした判断を持つていないようには受けとめておるわけですが、宅地はあくまで民間に任せておくというようなことでは今まで地価は抑制されないと思いますし、先ほども申しましたように、土地が投機の対象になつている証拠には、地価が上昇するという一つの現象を通して土地の移動がなされるわけでござりますから、そういうことを考えますと、どうしても将来に向かって地価を抑制するには土地の移動を二度と繰り返させないように、いわゆる転がしができないよう固定していくには、これを公有化するか国有化する以外にはないだろうと思うのです。

この点についてはどうでしようか。

○山岡政府委員 地価の中には投機だけではなく効用の増による値上がり、それからまた実需に基づく値上がりというものもあるわけでござります。したがいまして、一概に全部が投機であるといふふうに言いつけることは、私は大変むづかしいのじゃないかと思っております。

しかし、そういう場合に、公有地をふやすといふわけでございますが、いかがでしょうか。ものはちつとも変わっていないと思うのですよ。

○山岡政府委員 先ほど御答弁いたしましたとおり、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」と書いてございましたが、したがいまして、法律に根拠があるようなことがあれば憲法違反ではないということです。

○渡部(行)委員 そこで、この問題はいろいろな今後の法制定その他の問題について非常に大きな

昭和五十三年度末に至るまでの土地の買い取り等の実績は、面積で三千五百五十六ヘクタール、金額で三千八百二十億円となつております。毎年かなり伸びてまいっております。なお、昭和五十三年度におきます買取の実績は、これは土地を他人に譲渡する場合に届け出の義務があるものと、買取を希望ということで申し出るものと二つござりますけれども、これを合計いたしまして五十三年度では二千九百八十件、五百八十五ヘクタールということになつております。前年度に比べまして約一一%程度の伸びとなつております。

そういう点で、この世界の動向というものを見てみる必要があると思うのでござります。これは昭和五十一年六月、ハビタット・すなわち国際連合人間居住会議において、世界の百三十二カ国が参加して採択された原則宣言及び国内行動勧告というものがあります。これは今日の世界における土地に対する認識の動向を見る上で非常に重要な意味を持っていると思うのですが、この内容の一部を挙げてみますと、まずその中の、Dとなるて、土地となつております。

そこで、
勧告D1 土地資源
・土地は稀少な資源であり、その管理は国益のために公的な監督又は規制に従うべきである。
勧告D2 土地利用転換、特に農用地から都市用地への進していく必要があると考えておりますが、これまで、届け出をもつて公有地拡大の申請ということになつておるわけでございまして、そういう点につきまして、地方公共団体等も奨励しながら、国有地、公有地等の拡大に努めておるというものが現状でござります。

○渡部(行)委員 それでは、この公有地拡大の推進に関する法律が昭和四十七年六月に制定されて以来、この法律効果が具体的にどのように上がっているか、それをひとつお聞かせ願いたいと思います。

○宮繁政府委員 公有地拡大法の施行の時点から所有の新形態、公共機関による全般的な土地転換は、公的管理、規制に従うべきである。勧告D3 付加価値の還元

土地利用転換、特に農用地から都市用地への転換は、公的管理、規制に従うべきである。

土地は稀少な資源であり、その管理は国益のために公的な監督又は規制に従うべきである。

勸告 D 4

勧告D-4 土地の公有

土地の公有は過渡的であれ、恒久的であれ、それが適切と判断される場合には都市の拡大や保護の地域を確保、規制するため、また都市や地方の土地改革過程を推進するために、さらには社会的に受け入れ可能な開発形態を実現できるべきである。

勸告 D 5

過去の所有権形態は、社会の変化する必要性に応じるように変えられ、かつ全体として有益であるべきである。

内行動勧告の中に、土地に関する規定があつて、いま先生が読み上げられましたようなことが、部決められておるということはよく承知いたしております。そこでは、土地の公有は、それ自体的たり得ないけれども、社会全体の利益のため使われる点において正当化され、それが適切であると判断される場合には、種々の配慮のもとにいられるべきであるというふうに示されておりまます。こういうふうな勧告につきまして、日本も極的にその勧告の取りまとめに努力をしたとい側に立つたと思っております。

土地の国公有化につきましては、わが国におきましても、先ほど来出ております現行の土地収用法度、公有地の拡大の推進に関する法律、それから国土利用計画法、都市計画法等の活用により対応していくところでございます。今後につきましても、そういうものの活用を十分図ってまいりながら、国公有地の拡大には努力してまい

りたいと思つておるわけでござります。

りたいと思つておるわけでござります。
○園田國務大臣　ただいま土地局長から御答弁を
申し上げましたが、土地対策には、いま私どもは
二つの問題に分けて考えておりますが、应急に緊
急に対策を講すべき措置、同時に、いま私自身が
国土庁長官として長期的な姿の中で日本の土地政策
策のあり方というものを根本的に見直してみる必
要があるのではないか、こういう考え方で、いま
申し上げましたハイビットの会議、これがメキシ
コで開かれますので、次官外三名を国土庁として
も派遣することにいたしておりますし、かつき
た、いま水元という立教大学の先生を嘱託として
半年間ヨーロッパを行つていただいて、そしてそ
つき御指摘のありました付加価値の還元というう
うな問題を含めて、ひとつ基本的に見直してもら
いたいということで研究をお願いをしておるとい
う段階でございます。
そこで、土地政策自体は、短期、長期それぞ
の動向をとらえて、短期的なものは確にその場
その場で措置をするし、長期的に日本の土地政策
日本ばかりで見直す時期に及んで、いろいろよ
りよい結果をもたらすことをめざしておるとい

○山岡政府委員 今日的な意味での土地問題、私がどういふべきかというのを、率直に私の考え方でござりますのう。それで、その研究なり結果を踏まえて、十分ひとつ検討させていただきたいと思います。

○渡部(行)委員 そこで、現在政府が行っている地価抑制策というのはどういうものがありますか。また、今日までどつてこられた政府の施策に対してその機能が十分發揮されているかどうか、その効果はどのように上がつておるのか、この辺について具体的な御説明をお願いしたいと思います。

どもは昭和三十年ころからこれが発生したと思つております。三十年ごろまでは戦災の復興等が中心でございましたけれど、昭和三十年ころから経済が新しい発展の時代を迎へた、そのためには土地に対する需要が高まりまして、土地の値上がりという現象が起きました。それが預金の利率を上げえたのが三十年ごろだったというふうに言われています。

ります。その後、やはりそういうことになります。

おります。その後、やはりそういうことになりますと、売り惜しみという現象が生じました。さらに社会の進展に伴いまして、そういうもので転々と売買してもうけるといういわゆる仮需要の発生をされました。その後、昭和三十年代の半ばごろから四十年代、この間におきましては人口の大都市集中、企業の大都市集中ということが起つてまいりました。そのために起こりました土地問題といたしましては、いわゆるスプロール、土地の利用の混乱ということですございました。さらにその後、昭和四十六年ころからござりますけれども、いわゆる過剰流动性をバックに全地域、全国目にわたって国土が買いまくられる、いわゆる一億総不動産屋という時代がございました。これは非常に地価の急騰ということをもたらしました。

それまでの間に政府の方でいろいろとやってまいりましたのは、基礎的な問題といたしましては、これまでの間に政府の方でいろいろとやってまいりましたのは、長期税制におきます分離課税制度、それから云々（争点に対することは豆羽重里議員）

読
それがいかに転がる等に又しましては矢張り重視を
いうふうな対策も講じてまいりましたし、土地利用
用の混乱に対しましては都市計画法、農振法等が
つくられてまいりました。さらに、過剰流动性を
バツクにいたしました一億総不動産屋と言われた
時代の収束のためには、国土利用計画法を頂点と
いたします各種の規制法の成立を見ました。税制
におきましても、宅地並み課税の創設 特別土地
保有税の創設、法人重課の創設等々が行われてま
いっております。その結果現在ではそういうよう
な投機は相当おさまりましたけれども、むしろ逆
に供給の不足というようなことが顕在化してまい

つております。したがいまして、現在では、引き続き投機を抑制しながら供給を促進するということに重点をしぼつて対策を講じておるというのが現状でございます。

ていないわけです。いま土地がこれだけ問題にな

短期重課、法人重課、それから特別上地保有税等によります投機抑制税制の活用。それからもう二つは、これは法律がございませんけれども融資の規制、この三つの対策を当面とったわけござります。したがいまして、四十九年以後、地価においてきましてそのいろいろな分析をいたしますと、投機的な徴候は影をひそめておるというのが現状でございまして、投機抑制という意味では相当の効果が上がっておりますと思っております。

しかしながら、最近の土地の値上がりの最大の原因といたしましては、先ほど申し上げました効

用増と、それから特に大都市を中心とします堅調な需要に対して供給が少しおくれておるというのが最大の原因だとわれわれ見ておりまして、そのためにあらゆる対策を講じていこうということをございます。やはりどうしても大都市対策と申しますか、宅地の供給を促進するために必要なことは、大都市におきます農地の活用であり、再開発

の推進であり、企業等の持つ遊休地の活用ということであらうと思います。したがいまして、そういうふうな面の対策を今後もさらに一層強めていきたいというふうに、いろいろな施策を考えております。

○渡部(行)委員 日本経済新聞に、「宅地供給策はどうあるべきか」というシリーズが出ておりました。ここには宮繁計画局長が談話を発表しておりますが、そこで、宅地化の余地は十分あるということが書かれております。しかもその土地もある

というように判断されておるようですが、その土地があつてそれが宅地になつていかないという根本的な原因はどこにあるのか。またここで言う一時間の関係で数字を申しませんが、これは本人が一番知つていることですから。これだけの数字を挙げて農地転用面積などがあるいは空き地がどのくらいあるとかいうことを書いておりますが、これはいま空いている土地を全部宅地といふふうに受け取つてある数字なのか、これから公園緑地というものを差し引いた数字なのか、その辺も明らかにしていただきたいと思います。

○宮繁政府委員 私が日経新聞社の主催の座談会で申し上げました宅地の必要量等について御説明いたしますと、いま全国の都市計画区域が四百七十六万ヘクタールございますけれども、そのうち

三大都市圏の区域が百六十五万ヘクタールござります。そのうち市街化区域が六十万七千ヘクタール、市街化調整区域が百四十万ヘクタールとなつております。市街化区域の中が宅地化していくわけございますけれども、現在DID地区が六十万七千ヘクタールのうち四十一万ヘクタールぐらいございます。したがいまして市街化区域の中でまだ市街化していないところが約二十万ヘクタール存在するわけございます。

それで三大都市圏の市街化区域の中の人口の張りつけあいその他を推定いたしますと、昭和五十年から昭和六十五年までの十五年間に、住宅地あるいは工場宅地あるいは文教福祉施設等の敷地、あるいはいまお話しのございました道路、公

園用地その他を含ませまして、良好な市街地として必要な面積が申し上げました二十分ヘクタール

のうちの約半分、十万ヘクタールが都市的な土地利用に転換すれば、十五年間の人口の張りつけに応じて土地は存在する、こういうふうに申し上げたわけでございます。

○渡部(行)委員 それで、ここにいろいろな評論家や一橋大学の助教授などから提案がされておる

ようです。たとえば地価インデックス債というものの発行して、そういうもので地価抑制と流通の促進をしてはどうかというような提案があります。

時間があつまんで、中身は新聞に書かれておりますから読み上げません。そういう一つの提案、あるいはまた十億円以上の土地所有者を対象にして、譲渡所得を累計して十億円以上には最高税率の九三%を適用する、あるいは二年間の期間を設けて、その期間内に売れば、猶予期間内に何十億売つてもこの税率で対処する、そうしてその期間に売った方が得だというふうにしていく、

その方がいいというような提案もあるようですが、これは建設省としては、この提案を一体どう

いうふうに受け取つておられるのか、明らかにしていただきたいと思います。

○宮繁政府委員 飯田先生の土地税制に対します御提案につきましては、私自身直接、昨年の暮れ

であつたかと思いますけれども、承りました。非常に貴重な意見ではございますけれども、私どもは、土地税制で土地を流動化する基本原則は、保有に関する税金を重くし、所得に関する税金を軽くするのが本筋ではなかろうかと考えております。御提案の向こうもいろいろ検討いたしましたけれども、やはりいま申し上げましたような線に沿つて税制の改正に取り組んでいた方が、国民の皆さんの御納得も得られやすいのではないか、し

かも先生の御提案は、非常に激しく税制を変えるわけございますから、税制の安定、制度の安定

改正の方向をまとめ上げたわけでございます。

○渡部(行)委員 そこで、この一つの方針として、宅地並み課税というものもあるわけです。この宅地並み課税というものを見つけて、考えていますと、この課税をして、農民はたえられなくなつて売りに出す、そうするとの売り出された土地をどういう階級の人が買うのかと

いうことなんですか。その辺は、どういうふうに見ておりますか。

○山岡政府委員 現在は、三大都市圏の特定市のA、B農地について宅地並み課税がかかっている

わけございますが、宅地並み課税がかけられた当時の理由は二つございました。一つは、他との均衡を保つということ。一つは、いま先生おつしやいましたような追い出し効果をねらうという点でございました。

その追い出し効果をねらった場合の受け先はどうかという点につきましては、やはり公的団体、それから民間デベロッパー、個人、すべてを含め時間を設けて、その期間内に売れば、猶予期間内に何十億売つてもこの税率で対処する、そうしてそ

の期間に売った方が得だというふうにしていく、

その方がいいというような提案もあるようですが、これは建設省としては、この提案を一体どう

いうふうに受け取つておられるのか、明らかにしていただきたいと思います。

○宮繁政府委員 確かに住宅の欲しい人は宅地が欲しい、そういう一般的な心理はわかります。しかし、この三大都市圏の中で宅地並み課税にたい

られなくなつて土地を手放すということになつた場合、幾らたえられなくなつたからといって、それが値下がりするわけではないわけです。そうす

ると、相当の価格の土地が放出される。その際に買ひ得るのは、いわゆる住宅公団とかあるいはそ

ういう公的機関、または民間デベロッパー、三井、三菱とか、そういう大きなところが手を出す

ようになるわけです。そうすると、この宅地並み課税というのは、農民をいじめて追い出して大資本家をもうけさせるという、一つの法律効果にはなつておりますかというのが私どもの一番問題

にするところであります。

○山岡政府委員 先ほど御答弁申し上げましたところ、宅地並み課税は周辺の宅地見込み地等とおり、宅地並み課税は、

の均衡を保つことが一つの大きなねらいでございまして、そういう意味からいって、そういう税制があるということは、私はある程度やむを得ないものだと思います。逆に、追い出しの効果

とおり、必ずしも完全に効果を上げていない点がございます。

それから、実際の土地利用の転換の実情を見ま

すと、先生がおつしやいましたように、必ずしもデベロッパーに移つてはいることではございませんで、そういう制度を拡張しながら、公的團

体ももちろんやりますし、民間の譲渡の場合にまでございました。

その追い出し効果をねらった場合の受け先はどうかという点につきましては、やはり公的団体、それから民間デベロッパー、個人、すべてを含め時間を設けて、その期間内に売れば、猶予期間内に何十億売つてもこの税率で対処する、そうしてそ

の期間に売った方が得だというふうにしていく、

その方がいいというような提案もあるようですが、これは建設省としては、この提案を一体どう

いうふうに受け取つておられるのか、明らかにしていただきたいと思います。

○渡部(行)委員 確かに住宅の欲しい人は宅地が欲しい、そういう一般的な心理はわかります。しかし、この三大都市圏の中で宅地並み課税にたい

られなくなつて土地を手放すということになつた場合、幾らたえられなくなつたからといって、それが値下がりするわけではないわけです。そうす

ると、相当の価格の土地が放出される。その際に買ひ得るのは、いわゆる住宅公団とかあるいはそ

ういう公的機関、または民間デベロッパー、三井、三菱とか、そういう大きなところが手を出す

して税の対象にしていくというのは、余りにも過酷な仕打ちではないか、こういうふうに私は思いますが、その辺がまず一つ。

の問題として宅地の供給を促進するという政策をとらざるを得ない、またそういうふうに努めるべきだというふうにわれわれ考えておるのでござります。

○山岡政府委員 先生いまおっしゃいました実勢価格というものの中には、たとえば買い進みといふものが当然含まれておると思います。ごく最近

計画法の十二条あたりに適合させていく。これは主觀の問題で、投機というものは必ずしも転がさなければ投機でないとは言えないわけで、そこでこの公示価格を算定する際に投機や思惑の値上がり分を除いたのが公示価格である。こういう説明が

けではないと申されますが、それはデベロッパーでなくとも、坪当たり何十万あるいは百万近い土地を六十なり百なり買える者は、一般的のサラリー

○ 部長(行)委員 そこで次に、地価公示法に基づいて土地の公示価格制がとられておるわけでござりますが、この制度についてそのメリットとデメリットをどういうふうに考えておられますか、具体的に御説明願いたいと思います。

のについての貰い進み等から見ますと、倍以上のものも生じておることが実態でございます。
○渡部(行)委員 倍以上のものもあるということを御承知なんですね。
そこで、地価公示法の第一条の二にこういうことが書かれておるわけです。「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、取引の手法の中にいわゆる取引事例法というのが一つり分を除いたのが公示価格である、こういう説明を聞いたことがあるのですが、それについては間違はありませんか。

○山岡政府委員 地価公示の前提といだしまして、先ほど申し上げましたとおり二人の鑑定士が鑑定いたすわけでございますが、その場合の鑑定の手法の中にいわゆる取引事例法というのが一つ

の、額に汗して働く労働者というものは、恐らくそういうものを取得することは、夢にも見られないくらい縁遠い話ではないかと思いますが、その

○山岡政府委員 現在行つております地価公示示範地格、これは独立性を有します土地鑑定委員会が、格について不動産鑑定士等の評価を求めた結果を審査して、調整して判定したものです。

とが書かれておるわけです。一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、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。「努めなければならない。」だから、これは義務化しておるのでないか。そうすると、いまのようないままで取引事例法というのをやりますためには、その手法の中にいわゆる取引事例法というのが一つござります。それから造成原価法というのがござります。それから収益還元法というのがござります。それから標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。」

ござりますけれども、現行制度の中でも、三年以上上営農継続の意思があつて、地元の農業委員会の認めた者につきましては、宅地並み課税はこれを減免をするという制度がござります。それから今

この地価公示法が制定当時、どうしてこうしたかと申しますと、いわゆる民間の呼び値とわれたかと申しますと、いわゆる民間の呼び値とそれが玄関に掲げておられる価格が同じ物件につきましても非常にまちまちだ、統一がどれていない、だしおりでございました。方々の宅地業者の方々が玄関に掲げておられる価格が同じ物件につきましても非常にまちまちだ、統一がどれていない、だしおりでございました。

○山岡政府委員 いま先生のお話しになりました
一条の二の規定につきましては、まさに地価公示
めいたいわれはからかし「しかばね」これに義務化して
おるのでないか。そうすると、いまのような二
倍もするような実勢価格によって取引をしておる
というのはこの法律違反になるのではないかと思
うわけですが、その点はどうでしょうか。

ことになつておりますが、そういうものに対しま
す政府税調答申の中にも、當農の実態を十分考慮
しながらそういう税制は考えるべきだというよう

めに売り手にも買い手にも偏らない正常な価格を示すのが公示価格だということで、当時御説明をいたしたことであつたと思ひます。現在でも標準地価の正常な価格を示すという意味では地価公示価格は大いにメリットを發揮しておりますと思ひます。た

一条の二の規定につきましては、まさに地価公示を施行いたしました後、NHKでございましたけれども、非常に地価公示価格と飛び離れた取引が行われたというふうなことを念頭に置きまして、一般の遵守義務と申しますか、一般の義務規定が入れられたということでございます。確かに、一段の指標としなければならない」という意味では、公

て特別に買い込んだもの、もしくはミニ開発だからと称して極端に高く買ったというようなものに付きましては、当該地で起るるそういう品位、品質等から見て正常な価格ではなかろうと判定されるものはその取引事例の中から外しまして、残りの取引事例を参考にするという意味では、そ

を一回要望したことがござりますけれども、そのときにも十分そういう点を考慮した案をつくってまいりたようなわけでございまして、今後もそ

とえば公共事業の執行、それから、土地収用の場合の裁決、國土利用計画法によりますいろいろな土地利用規制の場合の価格査定の規準等々によりまして非常に活用されておるわけでございます。

入れられたということでございます。確かに、一般的の指標としなければならないという意味は、公共事業で行うほど地価公示を規準とした価格でなければならないというふうな明定されたものではございませんけれども、一般の方々にも遵守していただきたいというそういう義務規定を課したものですございまして、それには確かに違反いたしておられる場合は、この公示価格を査定するいわゆる不動産鑑定士、こういうものを含めて、この公示価格制定に至るまでの費用はどのくらいかかるておりますか。国の予算とあわせて

それから、勤労者の方々がそういうことではないかなか買えないじゃないかという話でござりますけれども、これは最近におきます高値安定とい

ましてさらにもうと地点数をふやすとか、表情に合ったような地点の配分をするとか今後の工夫は要るかと思いますけれども、私ども現在十分効果を上げておるというふうに、手前みそでございます。
すが、思つておるわけでござります。

いたきたいというそういう義務規定を課したものです。ございまして、それには確かに違反いたしております。しかし法律上、これについては罰則がございませんので、そういうものにつきましては地価公示のPR、徹底等を図つてまいるのが今後の努めだらうと思っております。

○渡部(行)委員 罰則がないから仕方ないでは法

○山岡政府委員 地価公示等経費といたしまして、昨年が十八億、五十五年度は二十億計上いたしました。さらに地価調査というのがござります。これは地方公共団体にお願いをしておりま

を買うということはやはり大変困難になつてゐることは事実だと思います。したがいまして、農地のみに限るという問題ではなくて、そういう全般

第一類第十二号 建設委員会議録第十四号

昭和五十五年四月二十五日

とでございますが、それに対しましてこれは昨年は十億、今年度は十一億三千二百萬でございました。端数まで申しますと、地価公示は二十億五千四百万、地価調査費補助が十一億三千二百萬といふことでございます。

○渡部(行)委員 これは非常に莫大な経費をかけておるわけですが、そういう不動産鑑定士まで頼んでこれだけの作業をして地価公示を出した。それが公示が実際の取引には何ら考慮されていないとなればこれは国費の非常なむだ遣いではないか、

こういうふうに私には思われるのですが、その点についてはいかがでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたとおり地価公示法の中には八条、九条、十条というようにずらつと地価公示を活用しなければならないと義務づけられているものがござります。そういうものはそれぞれの分野で大いに活用いたしております。それから、国土利用計画法におきましても、先ほど申し上げましたとおり価格の審査等いたします場合に地価公示を規準とした価格というのをマルクマールに使っておるわけでござります。そこで、時間が参りましたので、最後に地価水準の国際比較というものがあるわけです。これによりますと、単価で平方メートル当たり円換算でやりますと日本が三万五千円、西ドイツが六千円、アメリカが三千九百円、イギリスが二千百円、こういうふうになつておるわけでござります。日本の地価というものは世界的に全くけた外れに高い、こういうような日本の地価水準は一体客観的に妥当性があるのかどうか、またこのようないくべき地価形成をなし遂げている今日の市場原理というのは果たして合理性があるのかどうか、その点について大臣の基本的なお考えをお伺いいたしまして私の質問を終わりります。

○園田国務大臣 お答えをいたしますが、その前にさつき局長から答弁をいたしました中で若干補足をしたい点がござります。

○渡部(行)委員 終わります。

○北側委員長 中村茂君。

○中村(茂)委員 ことしの一月一日の調査に基づく地価公示が四月一日に発表になりました。その

それは一つは、いまのどういう層が宅地を求めているかというと、これはサラリーマン、これが六二%、それから所得から申しますと三百万以下で、これが実際の取引には何ら考慮されていないと、なればこれは国費の非常なむだ遣いではないか、

こういうふうに私は思われるのですが、その点についてはいかがでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたとおり地価公示法の中には八条、九条、十条というようにずらつと地価公示を活用しなければならないと義務づけられているものがござります。そういうものはそれぞれの分野で大いに活用いたしております。それから、国土利用計画法におきましても、先ほど申し上げましたとおり価格の審査等いたします場合に地価公示を規準とした価格というのをマルクマールに使っておるわけでござります。そこで、時間が参りましたので、最後に地価水準の国際比較というものがあるわけです。これによりますと、単価で平方メートル当たり円換算でやりますと日本が三万五千円、西ドイツが六千円、アメリカが三千九百円、イギリスが二千百円、こういうふうになつておるわけでござります。日本の地価というものは世界的に全くけた外れに高い、こういうような日本の地価水準は一

地に対する一つの集中があるのかと云ふことで、なればこれは国費の非常なむだ遣いではないか、

こういうふうに私は思われるのですが、その点についてはいかがでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたとおり地価公示法の中には八条、九条、十条というようにずらつと地価公示を活用しなければならないと義務づけられているものがござります。そういうものはそれぞれの分野で大いに活用いたしております。それから、国土利用計画法におきましても、先ほど申し上げましたとおり価格の審査等いたします場合に地価公示を規準とした価格というのをマルクマールに使っておるわけでござります。そこで、時間が参りましたので、最後に地価水準の国際比較というものがあるわけです。これによりますと、単価で平方メートル当たり円換算でやりますと日本が三万五千円、西ドイツが六千円、アメリカが三千九百円、イギリスが二千百円、こういうふうになつておるわけでござります。日本の地価というものは世界的に全くけた外れに高い、こういうような日本の地価水準は一

地局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させしていくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させていくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

結果についてどのように認識しているかと云ふことが一番問題だと云ふふうに思うのですけれども、私はあの結果を見て、特に三大都市圏における住宅宅地、宅地の価格においてもまた全体的な所得層がやはり六二%ということで、年齢的に見ますと三十歳から四十歳代に集中してこれが五六%というようなこと、どうしてこういう層に土地に対する一つの集中があるのかと云ふことで、長期的な姿勢で、土地局長にもこの間、おまえは三

大都市圏の住宅局長じゃないんだ、日本全土の土地局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

結果についてどのように認識しているかと云ふことが一番問題だと云ふふうに思うのですけれども、私はあの結果を見て、特に三大都市圏における住宅宅地、宅地の価格においてもまた全体的な所得層がやはり六二%ということで、年齢的に見ますと三十歳から四十歳代に集中してこれが五六%というようなこと、どうしてこういう層に土地に対する一つの集中があるのかと云ふことで、長期的な姿勢で、土地局長にもこの間、おまえは三

大都市圏の住宅局長じゃないんだ、日本全土の土地局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

地価局長だから、日本全体の土地をどう今後安定させいくのかという姿の中で問題を詰めてほしい、研究をしてほしいということを私は申しておきましたが、基本の問題としては御質疑の中にも

して、まず宅地供給を促進しなければならないと考えております。

そのためには、まず第一番に計画的な宅地開発を推進してまいります。これは公的な宅地開発の推進もありますし、民間におきます宅地開発を推進するための諸政策もございますが、もう一つはかねでそのような一つの問題となつております関連公共施設の整備促進ということを考えたまいます。三番目には、都市再開発を推進いたしまして、それによりまして住宅用地等の確保にかかつてまいります。このためには、本日御審議をいただきました都市再開発法も一部改正を行つたところでございます。それによります土地の有効利用の推進ということを考えまして、総合的かつ強力に推進しておるわけでございますけれども、特に大都市地域の既成市街地につきましては、御承知のように本年度の税改正によりまして買いいかえ制度も創設をいたしまして、これらを総合的に運用いたしまして宅地供給の促進を図つてしまひたいと考えております。

このほか、今後の宅地供給の指針といたしますために、昭和五十六年度から昭和六十年度までの

前期五カ年、昭和六十一年度から昭和六十五年度までの後期五カ年を合わせまして、十年間を計画

期間といたしまして宅地需給長期見通しの策定をい

まいでおりまして、昭和五十五年度じゅうには見通しを策定できるものと考えておりまして、これをよりどころといいたしまして推進をいたしたいと考えております。

もう一点は、市街化区域の農地、これらの宅地化を促進することが宅地供給の上で非常に重要であります。私は考えておりまして、事務次官を座長とします住宅・都市政策推進委員会を省内に設置しておりますが、その中に分科会を設けまして、既存の制度の見直しを含めました実効ある措置を検討いたしておりまして、現在のところ検討を進めおりますけれども、たとえば農地の利子補給制度等につきましても、現在一ヶ月タールの制限を少なくとも〇・五ヶ月タールに引き下げるはどう

か

と

考

え

る

わ

け

で

こ

そ

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

と

考

え

る

よ

う

足している、需給バランスが崩れてきている、したがって宅地供給の促進を図っていくことが非常に必要だ。こういうふうに強調されるわけですが、その強調される面については私も同感です。しかし、口でいうことは簡単ですけれども、本当に適正な価格で優良な宅地を円満に供給される体制をつくるということは、これは並み大抵のことじやないというふうに思うのです。確かに土地の規制も必要でしょう。税の強化も必要でしょ。しかし、土地の規制の強化と税の強化だけでは土地の供給はなかなかむずかしいと思うのです。一定の規制の上に立って、そして優良な、しかも適正価格で宅地を供給してくださるという人については、それなりのメリットが得られるような対策を反面考えていく。言えばむしろあめといふ言い方は非常に適切かどうかわかりませんけれども、そういう対策の中でこの供給を図っていくという方策をみんなで真剣に考えなければ、なかなか明るい道を開くことができないじゃないか、こういう私はいま心境でございます。

そういう立場に立つてこれから御質問していくますけれども、一つは、國土利用計画法と地価対策との関係でございますが、同法の第十二条においては、土地の規制の中でも適用できるかどうかという問題ですが、これは先ほども、地域指定を行うという問題の中で、公示価格、こういうものをきちっと据えていった場合に、果たして土地が出てくるかという非常に疑問点があるというような意味の国土府長官の話があつたのですが、やはりこれだけの高騰をしている中で、私は、一定の規制の中で土地を供給させるという手立てを講じない限りなかなかむずかしいというふうに思うのですね。そこで、先般の公示価格の値上がり程度では、この十二条が適用できないのかどうかということについて、見解をひとつ承りたいというふうに思います。

○山岡政府委員 先ほど大臣のお話がございましたように、國土利用計画法では、そういうふうな事態が生じた場合には、知事さんは、そういうも

のについて指定をできるのではなくて、指定を行なるものとするという厳しいスタイルで書いてござります。したがいまして、私どもも、通達、會議等におきまして、そういう事態が起きたら直ちに発動すべきであると絶えず指導してまいっております。

しかし、いまの投機かどうかという問題でござりますけれども、國土利用計画法の十二条に定めております構成要件は、土地の投機的な取引が相当範囲にわたり集中して行われ、その結果地価が急激に高騰する、緊急事態を想定いたしておりますのでございます。したがいまして、今回たとえばベストテンのトップは三〇%ぐらい上がったわけでも、それはまさに効用増といふべきでござりますけれども、それはまさに効用増といふことが原因でございましたが、そういうものだけで、効用増もしくは実需による値上がりだけで、この構成要件に該当するかと言われますと、総合判断の中ではまだ適用の時期ではないといふことになろうかと思います。

昭和四十七、八年当時のよう二倍、三倍にみんな一年間ずつで上がった、しかも全地域、全地目にわたって、しかも実需でなく投機的な取引が行なわれたというような事態を想定して、この國土利用計画法十二条が当時立法されたというふうにわれわれ聞いておりますが、そういうときの事情から見ますと、現状ではいま直ちに投機的取引が横行しておりますというような事態ではございませんので、直ちになかなか適用しがたいのではないかといふことがあります。そのため、そこには、直ちに土地代から建築まで無理だからといふような土地もかなりあるようでござります。そこで、やはりこれは実需どもも土地転がしではないかといふうことになりますが、これは都道府県の知事が行なうべきだというふうなことで、決して土地取引ではないというふうな判断をいたしておりますし、同時に、先生御指摘のように、もし土地の取引が行われたという事実が出てまいりますならば、十二条、十三条運動させながら、地方自治体の長とも話し合いながらこの法的的確な適用を図つてまいる努力をしてまいりたいと考えております。

○中村(茂)委員 しかし、これをつくった精神と

いうのは、土地が異常な値上がりをしてきた場合に、抑制策を考えていこうとして、ことには対処してまいっております。

○園田国務大臣 御指摘がありました点につきま

たり集中して行われ、又は行われるおそれがあり」と、おそれというところとその次に「及び」であります。したがいまして、私どもも、通達、會議等におきまして、そういう事態が起きたら直ちに発動すべきであると絶えず指導してまいります。

これは要警戒だということで私どもの方では三大都市圏の担当部長並びに関係市の部長を緊急招集をいたしまして、監視を強化してほしい、同時に土地取引業者の動きがもしさようなことになればみずからの首を締めることになるので指導を強化してほしいということで会議をいたしますし、ですから各党で意見が一致すれば幾らでも「及び」が「又」に直るわけですから、しかし精神は、こういうふうに上昇してきたときには適用しよう、それで地価の安定を図つていく、という法の趣旨があるわけですから、投機という問題についても、これは中身が、取引というふうに下へついていますから、その実態が云々になりますけれども、特に東京都の場合に平均して二〇%近く上がりがっている。一番上がっているところは三〇%を超したというような状態では、確かに二倍、三倍という上がりにはなりませんけれども、何も二倍、三倍が投機ということではなくて、三〇%くらい上がる地域が出てきたら、これはこの法の精神からすれば私は十分考えてもいい性格を持つてゐるのじゃないか、こういうふうに思うのです。

そういう意味で、先ほども御答弁ございましたけれども、この十二条に絡まる活用について、できるだけこの法律全体の精神を生かしていただきたい、こういうふうに思います。

そう言いましても、これは都道府県の知事が行なうことをございまして、国は十三条でございまして土地の規制に役立つような運営をしていただけます。そういうことが起きてきて、どうしても府県知事ではむずかしい、または手をつけないというふうに思います。

場合には十三条で内閣総理大臣がいすれにしても勧告することができますが、これができますから、相当厳しい条件も加えられていますけれども、そういうことになれば指導は十分できるわけでありますから、そういう点について長官のお考えをひとつお聞きしておきたいというふうに思います。

この十二条の問題が、こここのところが一番問題なんですね。いまの「投機的取引が相当範囲にわ

されませんけれども、現行法の中ではやはり慎重にならざるを得ないということもまた御理解願いたいと考へるわけでございます。

○中村(茂)委員 次に、同法の第一十三条に關連して、地価の抑制をこの法律の活用でどの程度できるかという問題でありますけれども、この二十九条という条文は、確かに開発していく場合に土地に関する権利の移転、その場合の届け出ができるようになっていて、それを許可するわけである。すなはち、これにこれらの方針に基づいて、

う場合に、私の理解では市街化区域については三千平米、それから都市計画法四条一項に規定する場合については五千平米、この両方の規定以外のところについては一万平米、いずれにしてもそういう届け出がいろいろな都市計画の中であって、それを受けて土地の移動まで含め地価がどの程度で取引されたかというところまで目が届くわけでありますから、この二十三条を活用してどの区分の範囲まで地価の抑制が監視できるかという点についてお考えをお聞きいたしたいというふうに思います。

現在、年間の取引が大体二百五十万件過去三年
続きました。五十三年に二百六十五万件、五十四
年に三百七十六万件、大体二百六、七十万件台が
年後続くらう思います。
そういう場合に、三千平方メートル以上、それ
から五千平方メートル以上、一万平方メートル以
上、先生おっしゃいましたさつきの区分がございま
すが、それらのものでカバーしております対象
は、件数で全体の約一割ということでございま
す。

○中村(茂)委員 件数で一割ということは、一割についてはこの法律に基づいて地価についていろいろ指示したりするけれども、そのほかのものはこの法律、それから次の二十四条ですか、こういうものに大体該当しているというふうにいまの答弁は理解していいのですか。

○山岡政府委員 国土法の届け出によりますと、届け出がござりますといろいろ審査をするわけでございますが、三点の審査をいたします。一つは利用目的でございまして、土地利用基本計画に照らして妥当かどうか、不妥当な場合にはこれに対応して勧告までいく制度でございます。それから、周辺の公共事業の整備状況から見て、そういうふうな利用目的が達せられるかどうか、もう一点が価格ということでございまして、先ほど申し上げました二千平方メートル以上の、全体の約一割に当たります、例年で申しますと二十五万件から二十六万件というくらいに当たるわけでございますが、そういうものにつきましては地価公示価格を規準としたしました価格で審査を行つてはいるということでございまして、その点については価格の審査が十分に行われておるということになるわけでございます。

○中村(茂)委員 それは、これに基づく政令が出来ているわけでありますけれども、この法律でいけば、「土地に関する権利の相当な価額」というのは、第十六条、第十九条、第二十四条及び第三十三条がそれぞれ該当してくると思います。したがって、いまのこの政令は、市場相場の七〇%から八〇%程度、七〇%から八〇%というより、これを見れば〇・八になつていますから八〇%というふうに理解できるわけです。それと審査の場合に、国土利用計画法施行令の経過措置の五条、この算出方法が申請してきた地価に適用されて審査されるということになるわけですか。

○山岡政府委員 御案内のように、「公示価格を規準とする」というふうになつております。その場合の規準というのは、いつも申しますように、基という字ではなくて規という字を使っておりまします。特に地価公示法の十一条に「公示価格を規準とする」との意義」というのを一条設けております。

これは地価公示そのものはパー・センテージではございませんで、金額と、そのものがある容積率から、周りの道路から、周辺の住宅地の状況か

ら、それからガス、水道があるとか、ないとかいうところでここまで、十一項目にわたって示してたます。それと自分のところの分を比べまして、そこよりももつと上等か悪いのかという品質、品等を比べて、それでたとえば向こうが一千万円ならば、こちらは三十万円だと決めることが「規準とする」というふうにいたしております。その規準とした価格を参考にして、しか地価公示というのは、毎年一回しかやらぬわけがございます。したがいまして、たとえ年度当ですかいしますと、時点の修正もいたします。どちら、物によってある程度の買い進みが認められる場合もあるうかと思います。それやこれや全部勘案いたしまして、著しくそれを超えていくどうかというのが判断の基準になっております。いま先生がおっしゃいました、物価の変動に基づく修正率につきましては、いわゆる規制区段しきますと、そういう地価公示を規準とした價

で凍結されるということになります。しかしながら、やはり世の中の物価は上がってまいります。そういうふうな物価はある程度のスライドはやむを得ないなどという考え方で、これは特別土地収用法の場合もそうでございますけれども、いわゆる全国の消費者物価指数を八割と見て、投資財比率の値上がりを二割と見て、それを相乗いたしたものと直前直後の三ヶ月くらいと比べましてその範囲の中では、たとえ規制区域で地価が凍結された中でも値上げを認めていくというための標準でございます。一応の目安にはなるわけでありますけれども、先ほど申し上げましたとおり運用につきましては、著しく高いかどうかといふことが判断基準でございます。

○中村(茂)委員 いずれにしても、監視はできわけですね。この法律では、地価の監視はできま

七
七

いのではありませんけれども、この二千平米というものをもつと下げる場合に、都市の開発、特に宅地開発についてどういう現象が起きるでしょうか。俗に私が聞いているところでは、規制というか、そういう認可を受けなくちゃいかぬということですで、開発についてもできるだけ二千平米にならないようにつけて割る、したがってミニ開発になってくる、こういう話も聞いているのですけれども、私は素人なりに考えて、そういうものを逃れて地価が上がってくるとすれば、法律は直せばいいわけですから、二千平米というのをどの程度に下げるかということはいろいろ論議があるにしても、十分監視できることを強化したらどうだろう、こういうふうに考えるのですけれども、その点はどういうふうにお考えでしょう。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたとおり、これは機関委任事務でござりますけれども、立法当時なぜ二千にしたかという議論がございました。その当時の議論を振り返ってみますと、非常に膨大な件数の土地取引がある、それをチェックするためには必要な都道府県の事務能力があるだろうかという問題でございました。現在では、各都道府県の人口費に対しまして国が補助金を出しております。したがいまして、そういうふうなオールジャパンでやるならば、そういう補助金の準備を相当しなければならないという点が一つあります。

もう一つは、当時は大規模な取引を規制すれば、おのずからその波及効果が他に及んでいくだろうということで一つのねらいでございました。

もう一つは横並びといふことでございまして、たとえば公有地の拡大の推進に関する法律等、窓口を一本にいたしておるわけでございますが、同じように公有地の拡大が二千平方メートル以上というところで始めておりまして、それとの横並びを脱法する者があつては困るということでございました。それがどういうのが当時の考え方でございました。先生おっしゃいますように、そういうようなもの

つと下された場合に、都市の開発、特に宅地開発についてどういう現象が起きるでしょうか。俗に私が聞いているところでは、規制というか、そういう認可を受けなくちゃいかぬということで、開発についてもできるだけ二千平米にならないように割る、したがってミニ開発になってくる、こういう話を聞いてるのでそれとも、私は素人なりに考えて、そういうものを逃れて地価が上がってくるとすれば、法律は直せばいいわけですから、二千平米というのをどの程度に下げるかということはいろいろ論議があるにしても、十分監視できるとすれば、この面をもつと下げて、地価の監視を強化したらどうだろう、こういうふうに考えるのですけれども、その点はどういうふうにお考えでしょう。

— 1 —

まして、特に届け出制につきましては罰則を伴う規定になつております。したがいまして、一団の土地ということの運用につきましては非常に厳しくやっております。したがいまして、切り売りをして、その次切り売るというような場合には、前 のやつもさかのぼってひつかかるというような取り扱いになつておりますし、その点の指導は今後も十分やつていきたいと思います。

ただ、この問題につきまして、二千平方メートルのところで現在メルクマールがあるわけでござりますけれども、地方、都市を通じて全体で果たしてそういう問題になるだろうかというような点が一つ問題がございます。したがいまして私ども、この問題については、最近非常に議論を呼んでおいでいるところでございまして、国土庁といたしましても、その必要性の有無、それから、そういう場合、どういう案が考えられるか、その場合の問題点は何か等につきましては、日ごろ十分勉強いたしております。しかし、何分先ほど申し上げましたように大きな問題でございますので、さらに慎重に検討してまいりたいと思っておるわけでござります。十分検討していきたいと思っております。

○中村(茂)委員 特にこれから住宅地対策の中で、建設大臣も先ほど触れておりましたけれども、関連公共施設について、数年前から相当

出していただいているわけでありますけれども、その区域が二千平米以下に下がつてくれれば、確かに優良なものをつくつしていくわけでありますから、そういう面も私は思い切つて拡大してもらいたいと思うんですよ。一定の、上向きではなくて、下の方まで来ても、そういうものの出費はどんどん拡大してもらって、優良な宅地造成をしていくという観点に立つてもらいたい。

〔小沢（一）委員長代理退席、委員長着席〕

そういうふうに考えていくと、私の希望としては、やはり思い切つてこの範囲を下げて、監視を強化していくと同時に、そういう面で出てこないとすれば、関連公共公益施設費などを増額する

て手当てをしながら優良な開発を図っていく、こういうふうにしていただきたいと思います。

それから次に、地価評価制度の問題ですが、御承知のように地価評価制度は、先ほどから論議しております地価の公示制度それから固定資産税の平面制度といつかう相続税の平面制度、土地に対する

通の取引ではないと考えておりますと、普通の言葉で申しますと、いま申し上げました売り込みも買い込みもない普通の場合に当事者間で成り立つ契約、そういうようなもののときに生ずる価格というのが正常な価格だというふうに考えておるわ
たでござります。

の評価制度は三本くらいあると私は思うのですけれども、これは前からの私の主張なんですけれども、同じ土地を評価するのに、売買に対しての公示制度、固定資産税の場合にはこういうふうに評価しますよ、相続税の場合にはこういうふうにしますよ、同じ政府がばらばらにやっていくといふことが私はどうしても腑に落ちない。ですかね、それそれ所管が違いますけれども、将来にわかつてこれが一本になるように努力をしていただきたいと要請申し上げておきたいと思います。

そこで、地価公示についてでありますけれども、先ほどもちょっとお話をございましたし、それから皆さんのこところで発行しておりますこのごろの「地価公示」のところを見ましても、公示価格の性格というところに公示価格は正當価格だたるのですね。正當価格というのはどういう価格

それから、官公庁が仕事をいたします場合に、たとえば公共事業だとか土地収用だとかという場合には、当然に公示価格を標準にした価格に従わなければならぬというふうになつておるわけでございますが、一般の土地の売買等につきましては、官公庁等については十分にそういうふうな姿勢でおやりになるだろうということを前提に、他の立法例もそうでございますけれども、現在、届け出の対象から外されております。そのかわり一般の指標としての遵守義務はあるわけでございます。この遵守義務といたしまして指標とするという意味でございますけれども、私ども、そういうふうな他の立法例にならつてはつきりとその規定とする価格に従えと書いてないだけであつて、実際には全く同様な取り扱いをしていただきたいと、いう趣旨の通達を何度も出しておりますし、お願

○中村(茂)委員 私は、地価公示がどうも地価高騰の追認をしているような気がしてたまらないのです。地価が上がってきたものをその価格で順で順に認めていく。いろいろ考えてみると、実際の取引が先ほど言いましたように正常に行われていればそれが公示価格になつてあらわれてくる制度ですから、したがつて地価の高騰を追認していく。それがまた翌年になれば、上がつたものが正しい価格だと言われて次へまた追認していく。ですから、最近いろいろな書物を見たりすると、これは廃止したらどうだなんという意見も出てきているのは、そこに一番大きな原因があるのじゃないかという気がいたします。廃止とまでいかなくて、も、追認していくといふこの制度がいいのかどうかということが一つ問題点だといふうには私理解しているわけです。

かということと、それから、国なり地方公共団体なり政府が買う場合にはこの公示価格を指標にしろ、指標ということはどういうことなんですか、その意味についてひとつお聞かせいただきたいと思います。

○山岡政府委員 正常な価格でございますけれども、たとえばいろんな土地取引をいたします場合に売り手市場というのと買い手市場いろいろござります。買い手が多くて売り手が少ないという場合には、勢い買い手の方が高い値をつけて土地を買うという場合がございます。逆に、どうしても早く借金を払わなければいかぬので土地を売らなければならぬというような場合には、だれでもいいから早く買ってくれと、ついつい安く売ることがあります。そういうふうなものを売り進みもしくは買い進みとわれわれ言っておりますけれども、そういうふうな取引についてはわれわれは普

いたしております。現在そういうものが本当に守られておるのかといいますと、ときどき新聞をにぎわしまして、ふらちなことがござります。その都度私ども、関係方面に来ていただいたり出かけたりいたしまして、今後の取り扱いについては正をお願いをし、十分改善をしてもらいつつ運用してまいっておりますが、大多数の公用公共用地の買収等につきましてはそういうふうな指標とするということが守られておるというふうに思っております。

最近実は調査しておりますんでやや古い資料でございますけれども、公共事業につきまして一万件くらい実際のものを調べたことがござります。そのうちでどうもこれは怪しいなというのが八十事例ございました。それからなお、三大都市圏におきます地方建設局とか東京都におきまして、いろいろと当時相談をしてやったわけですが

それから、官公庁が買う場合に指針としていることで遵守するように指導しろと言っているけれども、御存じのように、これは上物抜きの土地ですから、土地の売買などを見ていくと、そこに木が一本あったと言えば、その補償のところへ上積みするとか、建物があつたと言えば、そこところに少し上積みして実際の土地の値を高く換算させるというような、言えば法の網、指針といふその網をくぐつて値段をつけていく、そうでなければ取引もまたできないというような中で取引きれている例が非常に多いわけであります。ですから、この公示価格を指標として守らなければならない政府なり地方公共団体なりの公のところがそういうことで、実際には守られていない。したがって土地を値上げしている、ひどい言い方では、それが元凶だというふうに言う人がいます。ですからこれは許可対象から除かれているわけであ

いても減ることがないという特殊性があります。腐ることもない。置くだけで価値が日本の場合しま上がつております。それからもう一点特殊性と

○貝沼委員 それではそういう認識の上に立つて
ましたお考えは、全くそのとおりであらうと思
います。

しては、土地は空間的に連続した存在でありますから、ある土地を一つの用途に使用いたしますと、それに接続した土地というものが必ず影響を受けていくことがござります。つまり、土地の使用は独立して存在するものではないといふ

私は議論を進めてまいりたいと思います。
初めに土地ということになりますが、一般に土地と宅地ということが厳密に区別されておるかどうかということだと思います。土地はあっても宅地がないという場合があります。

それから、地価と土地利用計画との関係でありますけれども、地価は一義的には土地利用計画によって規定されますけれども、同時に自由主義経済

ういうふうにして区別すべきものであるかということが問題でありまして、土地が出てきても宅地にならぬ場合は家が建たないわけありますから

济のもとでは地価形成の運動というものが土地利用を規定するという反作用もあるということは目逃すことはできません。また仮に、マスター・プランができるいても、土地の利用について絶対的規制のなし得ない自由主義社会のもとでは、全体計画の中のどの部分から実行に移していくかといふこの順序によって全体計画自体が影響を受ける場

ら、むしろ国として考えていかなければならぬのは、宅地をどうしてつくり出すかという問題に、なろうと思いますが、宅地と土地というものは当然としてはどのようになっておられるか、この点を伺っておきたいと思います。

○宮繁政府委員 大変むずかしい問題でござりますけれども、私どもも、素地である土地に対しましては、宅地をどうしてつくり出すかという問題に、なろうと思いますが、宅地と土地というものは当然としてはどのようになっておられるか、この点を伺っておきたいと思います。

合がござります。地域の土地利用は、当初計画で予測した形とは違った発展をする場合すら出てくるというふうに思います。それからもう一つの占は、今回の地価の上昇は全国一律なものではなく、に三大都市圏が主であるということ。これは論議するまでもなくそうなつておるわけでござります。

して、社会資本その他の投資が行われまして、これが現実に生産、生活その他に利用できるような形態になった場合に宅地と認識するのがいいのではないかと考へております。

このようなことを考えてみますと再開発問題とかあるいは都市づくりということはこの土地問題、地価問題を抜きにして考えることはできませ

寺地は相当見込まれるところである。お考へでし
うか、あるいは非常に困難だとお考へでしょ
うか。

人間にとって、今最も土地の集中的な問題
ということになったのだろうと思いますが、しか
がって、ここで土地あるいは地価問題にしまって
議論することは非常に意義がある、こう思ってお

（古賀町役場） 現在のところ、三丁目で開発を進める後いわゆる宅地、これは住宅の敷地のみならず、事務所用地もござります、事務所用地もございますし、あと社会福祉施設、文化施設、あるいは公会堂等もござります。

る次第でござります。したがいまして、いま私は私自身の土地に対する認識を申し上げたわけでもあります。が、こういう私の土地に対する認識に対する認識に対する認識に対してしまして、当局としてはどういう認識をお持ちなののか、こういう認識でよろしいだらうかどうかとどうかといふ点について伺つておきたいと思います。

的な道路、公園、その他の敷地も含めまして宅地とと考えまして、こういうものが昭和五十一年から六十五年までの間に大体十万ヘクタール程度必要だと考えております。これがスムーズに素地から市地に転換できるかどうかというのは大変大きなかつて、この点につきましては大変むずかしい問題が課題でござります。

は素地でござります農地や山林原野が流動化して、開発業者その他加工してこれを宅地にする人たちの手になかなか入らない、こういう素地の供給減少の傾向が見られます。それからまたもう一つは、公共団体が人口急増によります財政負担に耐えかねまして、もう人口が張りついてほしくないということで田地お断りあるいは市街化お断りというような傾向もございます。もう一つの問題は、これらの原因によりまして素地を宅地に製造加工いたしますデベロッパー等におきましてかなり事業意欲が減退しておるという状況が現在ござります。これらの隘路を開いたしまして、山林原野等の素地が宅地に社会的摩擦が少なくスムーズに転換いたしていくようになりますのが当面のさわめて大きな課題だと認識しております。

○貝沼委員 それから日本の現在の地価が上がっているということは、もう先般来何回も質問に出ておりましまし、現実に上がっておるわけでありますが、今度は日本の国内の上がりぐあいだけではなくて、わが国の宅地というのは諸外国と比べて高いのか安いのか、私が聞いた範囲では、西ドイツとかアメリカ、イギリス等と比べると日本の場合分けた違いに高いというふうに聞いておるわけですが、大体日本とか西ドイツ、アメリカ、英國、こういうような国を比較した場合に、一平米当たりの地価というのはどれぐらいになっておるのか、この辺の数字がありましたらお示願いたいと思います。

○山岡政府委員 実は、日本のように地価公示のような制度がない国が多くございまして、正確な数字はないわけでござりますけれども、昭和五十年を基準にいたしまして、昨年、私どもで外部に委託をいたしまして調査をしてみました。イギリスがその当時平方メートル当たり二千百円、アメリカが三千九百円、西ドイツが六千百円、それに対しまして日本は三万五千円ということでございまして、日本は諸外国に比較いたしまして確かに地価が高いという結果になつております。

○貝沼委員 このように、日本だけがけた外れに高いんですね。三万五千円。アメリカはかなり広いところでありますから、三千九百円というのも考えられるけれども、西ドイツあたりで六千円というのは、いかにもこれは安い。あるいは英國だって島国でありますけれども、二千百円。日本だけが三万五千円、べらぼうに高いわけではありませんが、これはどういう原因によつてこんなに高いのでしょうか。その理由を聞かせていただきたいと思います。

○山岡政府委員 いろいろな原因があらうかと思ひます。が、一番大きな原因是、やはり可住地面積当たりの人口密度等に相当の差がある、いわゆる我が国におきましては土地が非常に希少性があるということです。それから、経済活動の規模と利用可能な土地の量との相対関係から見まして、高密度に日本は利用されておる。その二点が大きな点であろうと思ひます。若干数字を挙げて申しますと、可住地面積で見まして、日本は七万二千四百万キロ、それに対しまして、当時の人口で見ますと、日本が一億一千二百七十万、ドイツは二万三千四百万キロでござります。西ドイツは七万二千四百万キロ、それに対しまして、当時の人口で見ますと、日本が一億一千二百七十万、ドイツは二万三千四百万キロでござります。西ドイツは七万二千四百万キロでござります。西ドイツが半分の六千五百二十万ということでござります。さらに、生産性で見ますと、可住地一平方キロメートル当たりの名目の国民総生産で見ますと、日本は十三億四千三百万円、西ドイツは八億九百万円ということです。さらに、生産性で見ますと、日本の土地が高いのもある程度うなづけるというふうにわれわれ考えております。

○貝沼委員 なぜ高いかという原因を探ればどういうふうになると思います。しかしながら、一九二倍、三倍という数字でありますけれども、ところが、西ドイツと日本は三万五千円と六千円

の違いでありますから、ずいぶん違つわけでありますから、ただ単に理由を聞けばそういうふうになるかもしれません、だからこれで仕方がないのだということには私はならぬと思うのですが、この辺はいかがでしょう。

○山岡政府委員 比較の問題でございまして、大変むずかしい問題でございますが、私どもも決して、だから日本の土地が高くてよいのだというふうには思つておりません。

○貝沼委員 それから、先般、国土庁の公示地価

といふものを見ましても、「これはもう一々数字を申し上げる必要もないことあります、全体平

均一〇%の上昇、特に三大都市圏一六・三%、東

京圏が一八・三%、大阪圏一三・五%、名古屋圏

が一四・二%、それに比べて地方都市の方が九

%。したがつて、異常なのは三大都市圏といふこ

とになつておるわけであります。そのため、三大

都市圏に生活する人と地方都市に生活する人との

は、ずいぶん違つてきておるわけですね。たとえ

ば同じ会社に勤めておる人でも、東京でマンショ

ンを二千五百万円で買った。そうすると大阪だと

二千万円ぐらいで買える。それから、地方に行き

ますと五千五百ぐらいで買える。そこで退職をし

ていつたような場合、これはもう一千万の差があ

るわけでありますから、東京にある人とずいぶん

違つてくるといつことがわかるわけでございま

す。これくらい差がございまして、三大都市圏だ

けが上がつておるわけであります、しかし、こ

の地価の公示価格といふものが実勢と合わないとい

う話もまたござります。もちろんこれは、実勢

と合わないといふのは性格上当然のことだといふ

議論もあるわけでありますけれども、しかし、実

勢と合わないだけでなく、これがむしろ地価高騰

の役割りを果たしているのではないか、あるいは

この公示価格があるがためにむしろ地価が上がつ

ていくんじゃないかといふところすら見えるわけ

でありますけれども、この辺については当局はどう

のようにお考へでしようか。

○山岡政府委員 方々で言われております実勢価

格といふものの実体が実は余りよくわからない言葉でござりますけれども、私ども現に取引をされている価格、もしくは売りに出されている店頭価格等を実勢価格と呼ばれるのだろうと思つておいて、値段が相当差がござります。必ずしも実勢価格が統一がとれているというわけでもないようでございます。むしろそういうことが問題なので、正常な取引価格について何か示すべきではないのかというのが公示価格の発祥のもとであつたわざれわれは思つております。

したがいまして、先ほどもお答えいたしましたけれども、売り手にも買い手にも偏らないその土地の、たとえば収益還元法により、造成原価法に

より、それからやはり取引事例法により、そういうことで鑑定された値段というのを正常な価格と

して全国にネットワークを張つておるというわけ

でございまして、それを指標とし、もしくは規準といたしましていろいろな取引が行なわれておると

いうことでござります。またそういうことを期待しておるわけでございまして、特にたとえば地価

公示法で書いておりますように、不動産鑑定士の

鑑定の場合の規準、それから公共事業の実施における

補償額算定の規準、国土利用計画法

による土地取引の許可制及び届け出制によります

規準というふうなことでございまして、相當に活用をされておるわけでござります。したがいまして、むしろ地価公示の地点数をふやす、もしくは

内容を充実する、PRに努めるというようなこと

が今後の私どもに課せられた任務であろうと思つておりますとして、地価公示につきまして一概にそ

うふうな後立たぬといふような非難は当たら

ないと私どもは思つておるわけでござります。

○貝沼委員 実は私も、役に立つようになつても

やがてありますけれども、この辺については當局はどう

うお考へでしようか。

通巻間では公示価格の大体二倍が実勢価格である

と言つておるのですね。あるいはマンションだと三倍だと、こう言つておられます。業者の話を聞きましても、土地取引の交渉のポイントは公示価格に何%上乗せするかが常識である、こう言つてお

ります。実際の問題といたしまして、たとえば同じ世田谷区の中に宅建業者が相当ござりますけれども、同じような物件を窓口に挙げております

かということが公示価格の発祥のものであつたわざ

ります。したがつて、公示価格を政府が何%上乗せするかが業者の腕なんだそうあります

から、むしろそれをステップに上がるわけですね。それよりも下げるという話はあります。それから、この土地は公示価格でさえ何円ではあ

りませんか、だから何ぼ何ぼですよと、こういうふうな言い方が使われておる。いわばこれは地価上昇の免罪符として使われておるということなん

ですね。

それから、鑑定士の中には、どういう人がおるのか私よく知りませんが、ことしは前年比何%ア

ップに押されて鑑定したら喜ばれるかということ

があうんの呼吸でわかるそうですね。それで大体

その辺の数字を出してくる。それによつてでき上

がる公示価格である。これでは一体何の意味があるんだろうかなということなんです。

それから、鑑定のやり方でありますけれども、

通常鑑定は、いま御答弁がございましたように、

原価法、取引事例比較法、収益還元法、これでやつておるようあります。しかし国土庁は、五十年から取引事例比較法のウエートを弱めたという

ことです私は聞いておるわけあります。これをそ

のままやつておりますと地価が高く出でてくるので

このウエートを下げた、こういうふうに聞いてお

るわけありますが、これは一体どういう理由によ

るものであるか。なぜそういうことをしたのか。この辺のいきさつを伺つておきたいと思いま

す。

○山岡政府委員 まず第一点でござりますけれども、いわゆる公示価格はマル公ということではな

いと思っております。昔公定価格というのがございまして、その公定価格があれば、それに何%上

乗せという話も起つておるわけでござりますけれども、公示価格の使い方というのは、いつも申します

通り進み価格については捨棄して、残つたものを参考にするというスタイルでやるのが正しい取引事

例法である。これは鑑定委員会の方からの御指示がございまして、そういう指導をいたしております

けれども、そういう土地投機に走つたような場合はウエートを下げることもあります。

あるいはいまの答弁のとおりかもしれません。しかし、その後は投機でないと言つておるわけであ

りますから、いま特別ウエートを下げるることはな

いんじやないか。もしいまウエートを下げるといふなら、逆に言えば、いま投機性がありと当局は過ぎるということは事実であるということ。それから、さらにこの公示価格の決め方について、これを本当に信頼できるものとするためには、やはりやり方をもつと検討する必要がある。そして、これが確かにいいものであるとみんなから判断されるようなものにしなければならないんじやないか、こう思つておるわけであります。もう一度答弁をお願いいたします。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたのは、投票だからとということではなくて、買い進みと申しあげたわけでございまして、實際、今まで買い進みの現状はございません。たとえばミニ開発を例にとりますと、ミニ開発であれば、たとえば三十四坪の土地をそのまま売るというわけになかなかもまいりません。必ず建て売りという形式で売るわけがございます。そういう建て売りにいたしますと、上物下物合わせて幾らというということになりますので、少々土地が高くて商売になるという意味で、そういうふうな正常価格を抜きにいたしまして土地をまず買うというようなことが起こってくるわけでござります。そういうふうなもののはやはり一種の買い進みでございまして、実需に基づくものでござりますけれども、そういうふうな買い物進みは困る。

それから、競売等がござります。競売等によつてついた値段は、やはり取引事例でござりますけれども、そういうものはやはり正常な価格とは認められない。そういうものは対象から外すというような趣旨でござります。

それからやり方の検討でございますが、これはきわめて大事な話でございまして、現在土地鑑定委員会の中に制度調査小委員会というようなもの

をつくつておりまして、ここで一年半ばかりかけていろいろな検討をいたしてまいります。各方面の方々にも入っていただきまして、慎重に検討いたしております。ことしじゅうには建議の中で問題になつておりますのは、たとえば資本向上のための研修の問題、それから鑑定の標準化の問題、その他いろいろございますけれども、相当各方面の方々にも入っていただきまして、慎重に検討いたしております。ことしじゅうには建議のかつこうでまとめていただけるのではあるまいかというかつこうで現在進めておるわけございます。○貝沼委員 そういたしますと、検討しておること、これは、この公示価格の決め方について新しい方向のものをつくり上げたいという意思があるということですね。新しく決め方を検討しておることですか、これは、別の方法で決めていくことを考えておるということですね。その点はいかがござりますか。

○山岡政府委員 鑑定手法の中身についての検討でございます。したがいまして、鑑定をする場合にいろいろな鑑定士がおられますけれども、それが誤差が余りあっては天下に申しわけないわけでございまして、いろいろな意味で、鑑定手法の中身で、取引事例法なりそれから収益還元法なり原価法なりございますけれども、そのおのおのにつきまして、そういうものを何の資料を使ってどううふうに判断をしていけば、どういうふうな結論が得られるかというようなことにについての資料收集から、そういう判定の仕方についての標準化の方向についての検討を行つておるということござります。

○貝沼委員 それから、先ほど私申し上げたのですけれども、鑑定士が、あうんの呼吸で、大体何%ぐらい上げればいいかがわかるという話を私は聞いたのですが、これは、実際そういうことはないがあるのでしょうか。どうでしょうか。

○山岡政府委員 実際は全国を数ブロックに分けて、鑑定士の方々のグループがございます。その中にリーダーがやはり決まっております。そのリーダーの方々が最終的に、二人の意見が違つ

場合にはある程度第三鑑定のようなかつこうで調整される場合がございます。そういうことを恐くそういう場合にはおつしやつておるのではないかと私思います。そういう意味で、やはり鑑定も人でござりますので、何%かの鑑定差はあるでござります。しかし最終的にはある鑑定士で名前で判こを押すというためには責任を負わないからと私思います。それができないならば、もうこういうものはやめざいます。そういう意味で、そういう場合リーダー鑑定士との相談はなさつておるようですが、それができなければ、もうこういうものはやめざいます。そういうことについてのお話ではないかと思います。

○員沼委員 そうすると、やはりあるんですね。そういう風評が出ないように、どうせ決めるなら厳正に私はやらなければならぬと思います。もしもそれができなければ、もうこういうものはやめざいます。そういう風評が出ないように、どうせ決めるなら厳正に私はやらなければならぬと思います。もしもそれができなければ、もうこういうものはやめざいます。それがいいと思っております。

それから先般、四月の十五日、政府は土地対策関係閣僚懇談会を開きました。地価対策について議論をしたようですが、なぜいまこの議論を急速持ち出したのか。この点が一点。それから、そのねらいはどこにあったのか。たとえば土法の発動という点なのか。あるいは土地税の緩和による宅地が思うように出てこなかつたといふようなことなのか。あるいは地価対策として自らのあるものが見つかりそうだから閣僚懇てやつたのか。見つかりそうもないからだれかに意見を始めたという形のものなのか。それとも、参議院議論が近いから単なるポーズとしてやつたといふ評もあるわけありますけれども、一体どれが本当のところなのか。その辺の本音を聞かせていただきたいと思います。

○園田国務大臣 お答えをいたします。

実は、数字をお挙げになりました対前年比の土地価格の上昇、特に住宅地を中心としてかなり伸びみの傾向にある。私どもの公示価格自体に生御指摘の問題がいろいろあるのだということを考えますと、緊急に何らか対策を講すべき必要

があるのだ、と同時に、今日までやってきたことも——実は少し答弁が長くなるかもしれませんけれども、お許しをいただきたいと思いますが、私どもは三全縦の中、過密過疎の解消、都市への人口、産業の集中の抑制ということで地方への定住構想を進めておるわけございます。その一つとして、実は私ある企業を訪ねました。というのは、自然環境を侵さずしてそうした働く場所があつてこそ地方定住構想が推進できると考えて、暇を見ては企業を訪ね、同時に大臣室においていただくというようなことで進めておりますが、その中で、はしなくも、「惰性からの脱出」というのがある企業の書いてございました。あれは何ですかと言つたら、なれから脱出だということです、「惰性」をなれと向こうは読んでいらっしゃいました。そこで、いまおっしゃったように、私もなりに精いっぱい努力はしているけれども土地価格についてはなかなか思うとおりに進まない。これは今までやつてきたこと自体にも、一つの惰性の中からむだとなれ過ぎてきただよで土地政策の推進の上に反省すべきことがあるのではないかということを私どもなりに考えたわけでござります。そこで、ひとつこの機会に土地と関係のある閣僚の方に御出席をいただいて意見を聞くなどいうことで関係閣僚懇をやつたわけでござります。

そこで、まず第一回は、国土庁はどう考えていふのだということでございますが、いま申し上げたように、なれの姿の中で私どもが御注意いたしかなければならないことが現行法の中においてもたくさんあるかも知れない。同時に、今日のようないい土地対策の中でもうこうした価格上昇を続ける、強含みでなお将来も動いていくということになるならば、この際、私ども自体検討し、考えることは考えていかなければならぬということであり、関係各閣僚のお知恵拝借ということで第一回は終わつておるわけでござります。

近々第二回を開いて、長年の経験なり自分の担当行政の範疇の中でいろいろ御意見を出していただきたい

だき、これを緊急当面の対策として土地対策の中に生かしていくないと考えておるわけでござります。

○員沼委員

私はどうも参議院選向けのような気がするわけありますけれども、それでもやらぬ

よりはいい、やるならば効果の上がるようやつていただきたい、こう思つた次第であります。

そこで、土地の高騰の原因は何かという問題であります。これは国土庁はいろいろなところで発表いたしておりますので、いま私は答弁は求めませんが、一つは効用の増である。それからもう一つは需給ギャップであるということをごぞいます。

〔伏木委員長代理退席、委員長着席〕

効用の増はいいとしても、需給ギャップをどうやって解決するのか、ここが実は問題だらうと思うのです。需給ギャップを解決するいい方法はあるのかどうか。要するに需要を減すと供給をふやすという方法と両方あるわけですが、この場合、供給はどうせふえてくるのですから需要の方を減すような方法が非常に大事なのじやないかと思うわけであります。したがいまして、需

一ルを切るというものが供給の実情でござります。そういう意味からマクロに見ますれば、そういう計画を達成していく上にも供給が不足だなどいうことが言えると思います。

それから、需要の面でござりますけれども、こ

れも先ほど国土庁長官からお話をございましたけれども、私どもの分析によりますと、最近本当に住宅を求める住地を買っていらっしゃる方々の内訳を見ますと、その六割はサラリーマンであり年収も三百万円台前後、年齢も三十歳代、四十歳代といいう方々でございまして、これは若干私見も入りますが、ちょうどベビーブーム期の皆さん方が家庭を持たれて子供ができた、そういう方々がいま真剣に家を求めておられる、いままでは小さい家でがまんをしておつたけれども新しいマイホームを持ちたい、こういう需要が中心であらうかと思ひます。そういう方々に対して一概に需要を抑えられるのが果たして適当な政策であるかどうかという点については政策判断が必要なところだと思ひます。

先ほど申し上げましたように、全体から見て、あるいろいろな計画を無にしないという意味からも供給の促進策が一番の基本であるということでもあります。しかし、私ども需要はどうかとどうかを分析してみますと、マクロで見ますと、先ほど建設省からお話をございましたように、たとえば三全総で申しますと五十一年から六十年までの間に十二万八千ヘクタールのミディアムグロスの新規宅地が必要だということを言つております。五ヵ年計画でも五年間で六万六千ヘクタールという想定をいたしました。それを平均しますと毎年大体一万三千ヘクタールくらいの供給が必要だなということになります。それに対しまして、四十七年ころがピークだったと思いますが、その後漸減をいたしまして、現在では一万ヘクタ

考え方を私はどうしても持つわけでありますけれども、まず、税制で土地政策はどの程度できるとおきたいと思います。

○富繁政府委員

宅地の供給促進策といたしましては、先ほど大臣から御答弁もありましたけれども、公的機関によります計画的な宅地の開発あるいはまた民間の優良な宅地開発に対します政策金融その他の措置、あるいは現在大変問題になつております公共団体の関連公共公益施設整備の拡充、立てかえ制度あるいは起債の問題、そういう

問題の改善、さらには都市計画法、線引きの見直しあるいは開発許可の弾力的な運用、こういったような点で新しい市街地の宅地供給の促進をやる一方、都市の再開発によります土地の有効利用を図りまして、既成市街地の土地をさらに一層有効に利用していくくといふような施策の推進、こういったものとあわせまして土地税制の改善を図ることが必要だと私どもは認識をいたしております。

○員沼委員

当局はかなり期待をしておるよう

であります。案外これは期待するほど出てこない

のじやないか、こう私は思つてゐるのです。と申しますのは、一つは、これは自治省の調べによる資料であります。五十年に税制改正をやつた後、果たして当局の思惑どおりの動きがあつたかどうかということなのです。先ほど大臣の答弁で

どうかということなのです。

○員沼委員

需要の方も考えなければならぬと私

が思つてお

る所

ね。

それからもう一つは、これは三大都市圏の特定

地域の農地の減少率といふものを五十

年を境にして見ますと、A、B農地とC農地とあ

りますから、A、B農地、これは五十年以前は軽

い税制であります。C農地はその後重くして

あるわけであります。それにもかかわらずこの

差というものは変わつておりません。ということは、税制によつては余り影響がないのじやない

か。今回の税制によつても、かなり期待されてお

るようありますけれども、恐らく余り期待でき

ないだろう。

さらにこれは、たとえば五十四年度から土地税

制が緩和されまして、これまで土地の譲渡には

ことは大變むずかしくうござりますけれども、私

どもは、今回の改正によりまして土地の流動化が

図られまして、相当量の供給増につながるものだ

と考えております。

それからもう一点、今回の改正によりまして、

三大都市圏の既成市街地の土地等を中高層耐火共

同住宅の建設のために提供いたしましたような場

合には買いかえ制度の創設が図られました。この

点は、いままで問題になつております大都市の

既成市街地、特にマンション用地等の価格が問題

になつておりますけれども、こういった既成市街

地の土地の有効利用の促進に相当な効果があるの

ではないかと期待をいたしておるわけでございま

す。

○員沼委員

需要の方を私はどうしても持つわけでありますけれども、まず、税制で土地政策はどの程度できるとおきたいと思います。

○富繁政府委員

宅地の供給促進策といたしましては、先ほど大臣から御答弁もありましたけれども、公的機関によります計画的な宅地の開発あるいはまた民間の優良な宅地開発に対します政策金融その他の措置、あるいは現在大変問題になつております公共団体の関連公共公益施設整備の拡充、立てかえ制度あるいは起債の問題、そういう

問題の改善、さらには都市計画法、線引きの見

直しあるいは開発許可の弾力的な運用、こういつ

たような点で新しい市街地の宅地供給の促進をや

る一方、都市の再開発によります土地の有効利用

を図りまして、既成市街地の土地をさらに一層有

効に利用していくくといふような施策の推進、こう

いったものとあわせまして土地税制の改善を図る

ことが必要だと私どもは認識をいたしております。

○員沼委員

直しあるいは開発許可の弾力的な運用、こういつ

たような点で新しい

も実は損はないのだ、こういうことなのです。たとえば一坪、三・三平米五十万円の土地を百坪、三百三十平米買って、一週間後に二〇%上乗せして売ったといたしますと譲渡益が一千円、これに対する税金、法人税が三五%、短期譲渡益課税が二〇%、さらに事業税や住民税を足しまして合計で約七百六十五万円になるのだそうですね。つまり、税金は四分の三ぐらいである。もうけが四分の一。二百三十五万円というものは間違いなく入ってくるということから、実際税率制なんか少々じくつたって土地売買に余り影響ががないのだということを言っておるわけであります。こういうようなところから、土地税制というものが変わることによって当局が期待するほど果たして出てくるのかな、余り出てこないのじやないかなという感じがするので、私はいま申し上げておるわけであります。この辺はいかがでしょうか。

また、大蔵省もきょうは見えておるはずであります、この辺の大蔵省の考え方を教えていただきたいと思います。

○内海説明員　お答え申し上げます。

土地税制が土地の供給なり地価の動向なりにどういう影響を与えるかという問題につきましては、ただいまお示しのように、やはりこれは補完的、誘導的なものにどどまるのではないか、基本的に土地政策なり都市政策のよろしきを得て運用すべきではないかというお話をつきましては、私ども、また政府の税制調査会におきまして同じような見解が表明されているわけでございまして。しかしながら、経済活動におきまして税といふものがいろいろな意味で大きな影響を持つてくるということ、これも否定できない事実でございまして、その意味で、そのときどきの実勢に合わせまして、一方において税の適正な負担を求めるという観点とともに、やはり土地の問題についてもある程度情勢に合わせていくという努力も必要なのではないかというふうに思つて、今回の改正をお願いしたわけでございます。

三月三十一日をもつて可決成立をいたしました。新しい土地税制につきましては、そういうことで今後期限を設けませんで、安定させてそれでじっくりとその効果が出てくるのを待ちたいということござりますので、ひとつ余り短兵急でなく長い目で見守っていただきたい、こう思うわけでございます。

○貝沼委員 短兵急に言うわけじゃありませんが、確かに今まで税制がしょっちゅう変わつてしましましたから、税制度で強化すればどうせまたそのうちに下がるだろうという期待があつて、また効果もなかつたと思うのですね。そういったところは、いままでやつてきたことについての責任もありますあると思うのです。今後はその辺のところを考え、そつとしてよつちゅうしょつちゅう変わるようなことのない税制というものでなければ効果がないだろう、こう思うわけであります。

それから、先ほど私はA、B農地とC農地の話をしたわけですが、自治省の調べなどをを見ますと、たとえば練馬あたりでC農地というものは六百三十・六ヘクタールぐらいあるそうであります。が、果たしてこれはC農地としてあるものでしょうか。C農地の定義からいへば、たとえば二万円未満、そういう坪単価の土地というものは練馬あたりには果たしてあるのかどうか、非常に疑問に思うわけでありますけれども、この辺はいかがでしようか。

○貝沼委員 私はきのう自治省に聞いたのですよ。

○山岡政府委員 訂正いたします。間違いました。Bがなくて、AとCだけでござります。

○貝沼委員 そうでしょう。私はきのう自治省で聞いたのですから。Cが六百三十・六ヘクタールあるのだそうです。ところが、現実にCの定義に当たるまるようなものかということは、もう私が言うまでもなくおかしいと思うのです。したがって、A農地は宅地の平均価格以上または五万円以上とか、あるいはB農地はというふうに定義がござりますけれども、このA、B、Cの定義そのものがいまもう合わない、ちょっと考える必要があるのではないかという感じがいたしますが、この点はいかがでしょうか。

○山岡政府委員 これは相当前にA、B、Cの基準が決められておりまして、それが現実に合うかどうかということになりますと、私どもも余り実態に合わぬのじゃないかという気はいたします。今後考えます際には、市街化区域内農地の全部を対象に考えていろいろな対策を講ずべきではないか、いま内々の検討をいたしておりますのでござります。

○貝沼委員 ぜひ検討していただきたいと思います。

それからもう一点は、宅地の値上がりの裏に、いわゆる実質的な土地転売といいますか、要するに契約変更ということが行われておるそうであります。そして二〇%ぐらいの手付を打つわけです。あと残金については三ヶ月以内ぐらに払う。そして全部終わつた時点で保存登記をする。

その時に毒薦は成立するわけであります。ところが、その三ヶ月以内のうちにAという人とBという人の契約を破棄して、今度はAとCの契約にする契約の変更を行ふ。その場合には、地主の方から破棄するわけでありますから、当然手付金の二倍のお金を支払うわけであります。というぐあいにして何人か経て、そして土地の方はどんどん値上がりする、こういうことが実際に行われるであります。とにかく娘一人に婿百人と言われるぐらに、一つの土地がわりに出されれば不動産会社が百ぐらいばと来るそうでありますので、それこそ数時間のうちに何回もそれが行われて、いわば実質的転売が行われておる。しかも、それが合法的に行われておる、こういうふうなことで土地が値上がりすると言はれておるわけであります。

要するにただ大きな法律をつくって決めていった

と思います。

だけでは土地の高騰をとめることはできませんよ、実際面にわたって細かい点まで見て手を打つていかなければともども土地の高騰に歯止めをかけることはむずかしい、ただ税制を改正したからもう何とかなるだろうという甘い考え方では恐らくいかないだろう、実はこうのことから申し上げたわけでございます。

それから、土地保有税に対する問題であります。が、これはもう前々からずいぶん議論がございました。この土地保有税に対する選択制度を導入せよということを、私は先般も当委員会で言つたことがござりますし、あるいは二重線引きという考え方も出てきておりますが、こういう考え方について当局はどういうふうに考えようとなさっているのか、場合によつては選択制度、たとえば千葉大の清水先生あたりは、農地は永久的に農地にしてしまえということを言つておられます。が、永久というのはちょっと言い過ぎであります。私はたとえば二十年とかいうような期間を設けてやることが考えられるのではないかという感じがいたしますけれども、当局の見解を承つておきたいと思います。

○山岡政府委員 最近におきまして、保有税の適正化の中、たとえば市街化区域内の農地等に対しまして、従来と同様ずっと営農を続ける場合には、宅地並み課税を避けるべきではないかという議論がござりますが、先生のお話はそういうものにかかるものだと思います。政府の税調の答申によりますと、そういうものにつきまして十分當農の継続等についての配慮をしながら新しい宅地並み課税は検討すべきだということになります。そういう方向で今後検討していかなければならぬといふに考えておるわけでございます。

二重線引きという話がございましたけれども、いわゆる線引きというのは公的な、上方からやる話でございますが、それを上方からやるの、皆さんの意見に任せせるのかということでおる限りそういう取り扱いが分かれるのではないか恐らくそういう取り扱いが分かれるのではないか

私ども、いずれにいたしましても、営農の継続ということには十分配慮する必要がある、同時に、そういう答申にあるような宅地並み課税の適正化をやつしていくべきであるというふうに考えて

いるのが現在でございます。
○貝沼委員 これはなかなかむずかしい問題ではあります、避けて通ることはできない問題だらうと思います。

それからもう一つは、土地譲渡益に対する課税を部分的に強化したらどうかという考え方人がおるわけでございます。たとえば飯田先生あたりが

そういうことをおっしゃっているようあります。要するにたとえばの話でありますけれども、譲渡所得税をたとえば二年間くらいは現行のままにしておいて、いまの制度でいけば土地を売つたら今度は禁止的にほどんど税金で取つてしまふんだということは実際にはなかなかむずかしいのじゃないか。そうなると、二年たつたら今度はやはりむずかしいということで軽減されたまま統いつまうのではないかというようなこともあります。要するにたとえば二年後、十億円を超える、十億円というのはたとえばの話でござります。

そこで、土地は持つていてもわかるものではないとか、短期的ではあるけれどもそういう土地がどんどん出てくることが大事ではないかという考え方があるようであります。これは当局でもう何回もお聞きになつておられますから、それに對してどういう考え方を持つておられるのか承つておきたいと思います。

○内海説明員 お答え申し上げます。
この基本的な考え方方は、いまお示しのように、同じような御意見は、私ども、なんという人からも直接いろいろな話も承り勉強しました。

ただいま貝沼委員お示しの御意見は、私ども、同じような御意見を持つておられる飯田久一郎さんという人からも直接いろいろな話も承り勉強しました。

地価が非常に下がるだろう、こういう御意見であつたかと思います。これは理論的に言えば一つの考え方であろうとは思うのですが、ただ、現実の問題としてこれがどう機能するかというのではなくむずかしい問題として、たとえば土地を持つておられる方でも直ちに処分できる状態かどうか

のでいいかどうか、これは問題でありますけれども、検討する必要はあるだろう。

それから、この土地が値上がりしておる時期に、実は不動産関係の脱税が問題になっております。と同時に、この不動産に対して銀行からもかなりの金が出ておるようございます。

申告課税の調査結果を発表いたしました。ごまかし申告額は三千九百三十二億円、過去最高である。そして脱税ワーストスリー、これは一が個人病院で二番目が土地売買業、三番目が産婦人科医院で三番目には入らない

のであります。

そこで、四月二十二日 国税庁は五十三年分の

申告課税の調査結果を発表いたしました。ごまか

し申告額は三千九百三十二億円、過去最高であ

ります。と同時に、この不動産に対して銀行からもか

なりの金が出ておるようございます。

そこで、四月二十二日 国税庁は五十三年分の

申告課税の調査結果を発表いたしました

ございますが、これの売り上げを除外するといつたようないわば収入金額を過少に申告するやり方がございます。それからまた仕入れの際等におきます架空の仲介手数料等の計上によりまして必要経費について多分の水増しをするというような手口、これが大変多くございます。

その次に件数をお尋ねでございましたが、五十三年分につきまして五十四年四月から五十四年十二月までの間に土地売買業者につきまして百五十二件の調査を実施いたしました。調査対象一件当たりの申告漏れ所得は七百四十四万八千円というごとに相なっております。百五十二件の調査をいたしました中で、その九〇%程度は申告漏れがあるということござります。したがいまして、いわば全部が申告漏れがあるということではございません。この九〇%という係数は大体重點的に調査をいたしておりますものにつきましては平均的査をいたしておりますが、この点でござります。

土地売買業のみを対象に調査をしておるわけではございませんけれども、先生御指摘のように大変に申告漏れ割合が高く、あるいは申告漏れが多い一つの種目ではないだろうかというふうに考えておりまして、いろいろな面で、たとえば正確な記帳に基づく、あるいは契約どおりに申告していくだくといったようなことにつきまして適正申告の点で十分に御注意をいたくよくに業界等を通じて指導してまいり必要があるのではないか、このようになります。

○貝沼委員 そういうことで、建設関係が非常に不名譽なこういう脱税が出ておるわけであります。建設省としては今後これに対してもう対処されようとするのか。

○宮繁政府委員 実は去年は建設業関係がかなり悪い方の上位の順序でございまして、その点につきましては業界を通じまして十分注意も喚起いたしまし、また税務署等から講師等を御派遣いただきま

して、帳簿の整理その他の講習会等もやつてまい
ったわけでござります。ことしは宅建業法、私ど
もの所管の業種でござりますけれども、こういう
不始末が多いという点は非常に残念でございま
す。

それで、もしこの脱税その他の問題が起りま
して処罰を受けました場合は、ケースによりまし
ては宅建業法の免許の取り消しあるいは営業停止
の处分も行います。こういう点につきましては適
切な措置を講じてまいりたいと思っております。
それからまた、業界団体等を通じまして十分な指
導を今後とも行ってまいりたいと思つております。

○員沼委員 ぜひ指導を徹底していただきたいと
思ひます。

それから、先ほん申上げましたと、今回も開

たわけですが、五十四年六月になりますと一千八百十一億、十二月になると二千五百五十七億円、こうなつております。それから、全国銀行信託勘定を見ましても、五十三年十二月は一兆九千七百五十三億円であつた。ところが五十四年六月になりますと二兆一千百九十六億円、十二月だと二兆二千二十八億円というふうに、通達が出たにもかかわらず実際は減っておりません。したがつて、このような土地がどんどん値上がりしていく陰には、銀行から地の融資がかなり出ておるのが一つの原因であるといふ見方があるわけがありますが、銀行局はこの点どう考えますか。

比べればかなりの減が見込まれるのではないかと
考えております。
それから全国銀行の、いま先生もおっしゃられ
ました残高ベースの推移でございますけれども、
おっしゃるとおり絶対額ではふえてござりますけ
れども、総貸出額に占めます不動産業向け貸し出
し、こういうものは逐次減ってきてございまし
て、たとえば通達を最初に出しました四十七年度
末では、不動産業向けの貸し出しの占める割合が
七・九%ございました。それが四十八年度はやは
り七・八%でございましたが、昨年の二月末には
六・九%までに落ちておりますし、ことしの二月
末ではそれが六・七%と、若干ずつではございま
すけれども、こういったものに対します融資の割
合も逐次減少してきてございます。今後とも土地
投機を防長するような融資の自粛につきましては

四十七年以来数次にわたりまして土地投機を助長するような融資の自粛を要請してきたところでございまして、最近におきましても同じような指導をいたしてきてござります。いま先生御指摘の残高の数字でございますが、土地取得関連融資につきましては、いま申し上げましたように土地投機を助長するような融資を自粛してくれ、こういうことでございまして、すでに融資済みのものにつきましては、それぞれの回収計画によりまして回収されてきておりますが、新規の融資を全くストップすることはなかなか困難なことでございまして、残高ベースで申し上げますと、若干の増加ということは御指摘のとおりでございます。ただ昨年の二月には全国銀行ベースの不動産建設業における土地関連貸出額、こういうものを新規の実行ベースで私ども報告を徵求するようにいたしてございまして、その数字を申し上げますと、五十四年の一月から三月の三カ月間では四千五百七十六億円の新規の貸し出しが実行されございますが、十月一十二月にはそれが三千四百二十三億円にまで落ちてござります。ことしの一月一三月の数字はまだ現在集計中でございますので、はつきりした数字は手元にございませんけれども、一年前に

○貝沼委員 先ほど言いましたように、閑僚寮で
もって四番目にこの抑制が出ておりましたので、
したがってその陰には恐らくこういうことが懸念
されておるのであろうというところから実は申し
上げたわけでございます。

時間がだんだんなくなつてまいりましたので先
に進みますが、当局に考えていただきたいことが
実はあるわけでございます。それは今回大蔵委員
会で、いわゆる租税特別措置法の改正が行われま
して、租税特別措置法の三十七条の五というの
で、「既成市街地等内にある土地等の中高層耐火
共同住宅の建設のための買換え及び交換の場合の
譲渡所得の課税の特例」ということがございま
す。簡単に申しますと、三大都市圏既成市街地
で、土地を売つてその上に四階建て以上の建物、
二分の一以上の住宅であるということが必要にな
つておりますが、これを建ててその一部を取得す
る場合に買いかえの特例を認めるというものにな
っているのです。いわゆる有効利用の促進という
ふうになつておるわけでありますが、問題は東京
都の大体四五%くらいは第一種住居専用地域にな
つておりまして、建物の高さが十メートルに制限

されております。建築基準法第五十五条であります

が、きちっとそういうふうになつております。

あるいは東京都の二十三区を見ても二五%くらい

は第一種になつてゐる。したがつてせつかくこう

いうような税制をつくつても、建築基準法が変わ

らなければ実際はどうしようもないという状況に

なつておりますので、この点についての検討はし

ていただけるかどうか。これができれば相当の宅

地ができるわけでありますから大事な問題ではな

いか。それからあわせて容積率全体の問題として

検討していただければいいのではないかということ

であります。容積率を法的な範囲内でながめてみ

ても、それをきちと満足するような状況まで持

つて、恐らく現在の三分の二くらいはふえ

るのでないかという計算が成り立ちますので、

その辺を検討していただけるかどうか、これが第

一点であります。

それからもう一点は、私たちもがいつも主張いたしておりますいわゆるセミバブリック住宅の建設ということでございますが、大都市地域における木賃アパートの空き家が増加傾向になつております。こういうところから、木賃アパートを不燃建築のセミバブリック住宅へ計画的に建てかえることを促進すべきではないか。これは実際問題として身体障害者の数とか、あるいは生活保護世帯の実態を見た場合、都心に住宅をつくることが非常に大事な問題になつてまいりますので、こういう点を考えていただけるかどうか。

それから最後に、これも詳しくやればいい話であります。時間がありませんので質問だけいたしましたが、いわゆる地価インデックス債という考え方、一つ橋大学の野口先生の方から出されております。この地価インデックス債というのは私にはかなり魅力のあるものではないかと思いますが、これについて大蔵省はどうのように考えておられるか、この三点を承つて終わりたいと思いま

えをさせていただきます。

第一点の、今回の税制措置の改正に伴いまし

て、関連いたしまして、東京都における用途地域

制の現状から租税措置の特例措置が適用し得る範

囲を拡大すべきではないかという御趣旨のおただ

しというふうに受け取らせていただいたわけでござりますが、東京都におきましては四十八年の時

点、これは新都市計画法、現在の都市計画法の制

定された直後でござりますけれども、この時点で

全面的な用途地域改正をやつておりますけれど

も、その後の情勢の変化に対応いたしますために再検討を行なうべく、昭和五十三年の十二月に「東

京における当面の土地利用に関する基本方針につ

いて」東京都の都市計画地方審議会に対し諮詢を

されまして、同審議会から今年五十五年二月二十

日に答申を得たという経緯がござります。東京都

は、この答申に示された考え方に基づきまして用

途地域等に関する指定方針及び指定基準を三月時

点で作成いたしまして、職住近接を図るために既成市街地内中心部の用途地域構成を見直したい

という趣旨の方針を定めまして、現在東京都下の

関係区並びに市町村に対して原案の作成を求めて

いるという状況のように承つております。そこ

で、私どもいたしましても、この都がみずから

策定をされた方針、基準に基づいて的確な運用が

國られ、それによりまして高度利用の促進に資す

る用途地域の変更が行われるように十分指導をい

たしてまいりますのでございます。

それから、第二点のおただしてございます。用

途地域に関連いたします容積率の問題で、現在の法定の手続によつて都市計画をもつて定められております容積率、許容容積率に対しまして現状の容積率の実態は三分の一程度ではないかというお

ふうに考えております。そのため四十八年度か

ら、実は特定賃貸住宅建設融資利子補給制度とい

うものを創設させていただきまして、利子補給方

式によつてこの建てかえの促進を図つてきたこ

市街地内の建築物の建築に関しましては都市計画で定めます容積率の制限のほかにも、たとえば敷

地の関係、前面道路の幅員によつていわゆる斜線

制限といふ高度制限が敷地内にも働く、あるいは隣地との境界線からの斜線制限、特に北側隣地と

の間の斜線制限がかなり強く響いてまいるという

ことでもございましすし、あるいは五十一年の改正で新たにつけ加えられた日影規制、これが、北

側敷地に対する日影の規制という点からかなり強

い斜線制限がかかつてまいつておるというような

状況がございまして、市街地内の道路等の公共施

設の未整備な段階で各敷地規模も小さいというよ

うな土地利用の状況におきましては、そのような

斜線制限等によりまして、基準となる容積率いつぱいに建てることができない場合がむしろ常態と

いうことでござります。そのようなことから統計

をいたしますと、容積率が基準容積率に対しまし

て大変低いところにある現状にあるという状況でござります。したがいまして、これから基準容積

率に近づけるよう高度利用を果たしてまいります

ために、やはり既成市街地内におきます公共

施設の整備、特に街路でござりますけれども公共

施設の整備、それから、敷地の共同化等によつて

大規模化を図ることによつて各敷地ごとの高度利

用、すなわち容積率を増大させるということが可

能になつてまいるかと思います。そのような方向

で都市の整備に努めてまいりたいというふうに考

えている次第でござります。

○関口政府委員 本賃住宅の建てかえの問題でござりますが、ただいま先生御指摘のように、木賃

住宅につきましては居住水準の向上であるとか、あるいは都市防災、土地の高度利用というような

観点から建てかえの促進を図る必要があるという

ふうに考えております。そのため四十八年度か

ら、実は特定賃貸住宅建設融資利子補給制度とい

うものを創設させていただきまして、利子補給方

式によつてこの建てかえの促進を図つてきたこ

と、ということは認め得ることと思ひます。

しかしながら、この容積率の制限は、先生御承知のように

この建てかえに關しまして利子補給期間を五年間延長して十五年間とするような措置、あるいは建

てかえ前の居住者の移転料あるいは賃貸住宅に併設される店舗、こういった非住宅部分を新たに利

子補給の対象に加えるというような改善措置を講じさせていただいておりますので、こういう制度によりまして今後とも一層建てかえの促進を図つてまいりたい、かように考えております。

なお、先生のお話にございました生活保護世帯

における公営住宅の中には、便利なところに建つて

あるいは身体障害者の方に対する住宅の施策でござりますが、これも御案内のとおり、こういう方

向けのはいわゆる公営住宅の制度がござります。

その公営住宅の中には、便利なところに建つて

ある古い木造の公営住宅もございますので、そういうものの建てかえを促進することによって対応さ

せていただきたい。

なお、公営住宅法の一部改正をお認めいただき

ましたので、公営住宅につきましても、古いものにつきましては積極的に建てかえの促進を図つてまいりたい、かようになります。

○谷川説明員 インデックス公債の導入について

つきましては積極的に建てかえの促進を図つてまいりたい、かようになります。

○大蔵説明員 インデックス公債の導入について

お尋ねでござりますが、地価インデックス公債の発行によりまして土地の有効利用を図り、地価

の上昇率を低下させるという構想につきましては、私どももその概要是承知いたしております。

ただ現在のところ、この構想は学者の構想の域にとどまつておりますので、これを政府としてどう受けとめるかという点につきましては、やはりまず

土地政策あるいは宅地政策を主管しておられます

建設省あるいは国土庁におかれまして、土地政策として果たして有効に機能するのかどうか、ある

いは実務上実行可能性があるのかどうかというよ

うな点につきまして十分検討していただくことが必要ではないかというふうに考えております。

○北側委員長 次回は、来る五月七日午前十時半

開会することと定めました。

○北側委員長 次回は、来る五月七日午前十時半

開会することと定めました。

○北側委員長 次回は、来る五月七日午前十時半

開会することと定めました。

○北側委員長 次回は、来る五月七日午前十時半

開会することと定めました。

し、本日は、これにて散会いたします。

午後四時十九分散会