

岡本の国会での質問

159-衆-国土交通委員会-23号 平成16年05月21日

○赤羽委員長 岡本充功君。

○岡本(充)委員 民主党の岡本でございます。

本日は、不動産鑑定士の今後の資格のあり方について変えていく、こういった法律、そしてまた、地価公示の問題、同僚議員がこれまで質問してまいりました。

こういった問題を引き続いて、私はひとつ質問させていただきたいと思っておりますし、今の松野委員の質問にもありました、大変石原大臣から前向きな御答弁をいただけたと思っております。これは本当に長年の課題であった問題でありますから、一朝一夕にすぐにといいことではないんでしょうが、そういった決意をもとに、こういった取り組みを具体的にやっていかれる御所見かをまず大臣にお聞かせ願えればと思います。

○石原国務大臣 今の点は、御同僚の松野議員と政府参考人とのやりとりを聞いて、率直に思ったことを申し述べたことございまして、これから具体的にどういうプロセスで、委員も多分一元化論に立っての御質疑だと思うんですけども、そういうものやっていくのか。

一つ、ポイントは、やはり財務省と総務省の肩を持つわけではございませんが、課税当局でありますので、説明責任と、納税者の方々の質問に対してこれが適正であると言い切れるだけの信頼性と確実性をいかに持つか。そして、相続税路線価にしても固定資産税評価額にしても、公示地価よりもポイントを多くしなければならないというのは、これは当然だと思うんですね。その相関関係をどうするのか。

これは与野党関係なく、我が党の中にもこういう考えを持っている人間が大勢いらっしゃいますし、真剣に、国土交通委員会のおかりいたしましたり、さまざまな場をおかりいたしましたりして、この問題は、ぜひ、きょうこういう話になりましたので、私も議論に加わらせていただきたい。

それは、たまたま今国土交通大臣としてこの問題でお答えをさせていただいておりますし、法律案として、公示地価のポイントをふやし、公示地価の利用をもっとよりスムーズにしていこうという法律案を出させていただいておりますので、少し考えさせていただいて、またどういふことがあり得るか、国土交通委員会場で御説明をさせていただく機会をちょうだいできれば、こんなふう考えております。

○岡本(充)委員 大臣から、地価の評価に対しての一元化に向けた取り組みを積極的に行っていただけるというふうな理解をしてよろしいんでしょうか。ある意味、リーダーシップを発揮して、この問題、国土交通省の中の、また内閣において、もちろん総理大臣が内閣のトップになるわけなんですけれども、そういった中での議論を踏まえてでも、石原大臣のイニシアチブというか、国土交通大臣としての所管をする範囲内でございますけれども、そういった取り組みを行っていただける、こういうふうには私は理解してよろしいんでしょうか。

○石原国務大臣 先ほども課税当局の肩を持つわけじゃないという話でさせていただきましたように、やはり課税する側にとりましては、それが自分たちでしっかりと確信を持ってこれであるというものを持っているということは、課税当局にとって非常に重要なポイントではあると思うんです。ですから、そのところは、やはり省庁、財務省、総務省でございますので、話をさせていただく。

国土交通委員会での公示地価のお話をさせていただき、公示地価から今の御議論になっておりますので、国土交通省としてどんなことが考えられるのかということは整理をして、機会があればお示しさせていただきたい、こんなふう考えております。

○岡本(充)委員 きょう、総務省とそして課税当局であります財務省の方から、それぞれ、政治的な立場をお持ちの責任のある方に本日は御出席いただいております。

実は、これまでの議論というか、この前の同僚議員の議論の中で、地価の評価のあり方、その一元化を目指していこうではないかという取り組みで、総務省は自治税務局長さん、そして国税庁は課税部長さんがそれぞれ御出席いただいた上で御答弁いただいた。

そういった中で、一元化に向けて、それぞれの、例えば総務省さんでしたら固定資産税評価額、国税庁さんでしたら路線価が今の課税の根拠になっている重要な価格であるのはわかるんですが、その価格の評価を、地価公示をもちろんもとに、算定根拠の一つとして、これを取り入れながら出していらっしゃる数字ではありませんけれども、ポイントがダブっていたり、また同じような仕組みを焼き写しであったりというような中で、整理統合していこう、こういうような話。

そして今、石原国土交通大臣からのお話、聞いていただきましたでしょうけれども、国土交通省の中でまた議論をされるなり、そしてまた、この委員会で機会があれば、一元化に向けてのそういった議論をしていきたいという御趣旨の御発言をいただいたわけでございます。

もちろん、国土交通委員会だけで議論すればいい問題ではないかもしれませんが、それぞれお立場を踏まえて、この問題に対しての御所見を伺いたいと思います。

○松本大臣政務官 御質問に御答弁をさせていただきますが、大臣から御答弁の中にもありましたように、路線価につきましては、固定資産税評価の趣旨、目的に沿った形で全国的なものが示されるというようなものであれば、これは一元化に向けて考えを進めていくということではできると私は思います。

しかし、今の現状を考えてみますと、固定資産税評価と相続税評価、これが、それぞれ目的と性格が違うという点がありますので、特に、固定資産税の場合には納税者に対する説明責任を十分果たせる内容になり得るかどうかということが私どもの立場としては大変重要なポイントでありまして、さらに、一時期に、一定期間の間に大量評価をするということに支障のない仕組みを進めることができるかといったようなことがポイントになろうと思っております。

特に、固定資産税でいいますれば、一億七千万筆もの課税対象者がいる中で、その皆さんに御理解をいただくということで、四十五万ポイントの中で、皆さんがさらにその説明を各市町村からされて理解ができるような材料が提供できるかということが大きなポイントになってこようかと思っております。

その足並みがそろっていくことができるのであれば、この一元化ということはできようかと考えておりますが、今現在の状況では、大臣の御説明のとおり、今後また議論を進めていかなければならない状況にあるのではないかと認識をしているところであります。

○七条大臣政務官 財務省としての見解も含めて、相続税の評価というのが我が方の関係でございます。

今先生が言われましたように、公的土地評価というものについては四つある。四つの中で財務省がやるべきこと、総務省がやるべきこと、あるいは国土交通省や都道府県がやるということを一元化する、これは一つの考え方として、これから前向きに検討していかなければならないものだと私も思っておりますし、先ほどから石原大臣がおっしゃられた問題の中でこれからどうするか。

ただ、私の方は、今の制度の中でいうならば、いわゆる課税当局でありますし、税をいただくということの中で、公平性、効率ということを考えていきますと、毎年毎年実施をしなければならない、そして、毎年でも特に一月一日にやったときの評価と、あるいは都道府県の方でおやりをいただいた評価の七月一日にやる評価と、半年ごとの評価を一緒になってうまく、できるだけ信憑性の多いものにしていくということをやらなければいけないというふうに考えなきゃならなくなってまいります。

ですから、今の時点で申し上げるならば、これは慎重にやらざるを得ないですし、当然どこかで

それらをきちっとまたよその省庁とやるときになりましたときには、独自で我が省がそれをやるとなると、また大きな負担を感じる予算を別でつくらなきゃならないことも出てまいりますから、これはこれなりに慎重に考えていかなければならないことと考えておるところでございます。

○岡本(充)委員 前向きに、今七条政務官の答弁、前向きに取り組んでいくという理解でよろしいわけですね、最初に前向きに取り組んでみえと。そして、松本政務官がおっしゃられましたとおり、総務省としてもこれは前向きにとらえていくと、今うなずかれておりますけれども、そういう取り組みだと。

そういうことであれば、政府部内で、これは前向きに検討する、この検討だけでまた何年もかかるようではまずいわけでありまして、今回のこの審議を機に、政府部内でこの地価の評価、土地の評価のあり方を本気になって進めていただきたい。それは、大きな意味合いとしては、ちょっと後ほどにも述べますが、実勢取引価格との乖離の問題を含めて検討することにもつながってくると私は思っております。

そういった意味で、私は、この問題は国民の多くの要求もあると思っておりますし、政府のいわゆる今財政難の折、コスト削減というような方向性にも合致するものだと思っております。そういった観点で、ぜひ一刻も早い促進、この対策を打っていただきたいと思うわけですが、もし御答弁があれば。

○七条大臣政務官 今、前向きにというような話をしたつもりでありますけれども、これをもし今先生御指摘のようにやるとなった場合のことを考えてみますと、私どもは課税当局でございますから、精度の高い路線価等々の評定を実施して、適正、公正な課税をしなければならない。当然のことながら、国税当局においては、鑑定標準地の数をふやしたりしなければならなくなったりします関係で、今のままの制度でやれば、これは人員の手当て等々、あるいは予算の拡充が必要だということになりますから、かなり慎重になってやらざるを得ないところがありますし、総務省さんやあるいは国土交通省とどういう形でこれからしていくかということを詰めていかなければなりませんから、私どものところでは慎重にやらざるを得ない、今の制度では慎重にやらざるを得ないということを申し上げたつもりでございます。

○岡本(充)委員 いや、残り時間がないのでこれだけやるわけにいかないんですけれども、ちょっと聞いていただきたいんですけれども、今の、適正な評価をしなきゃいけない、地価公示だって適正な価格で公示されているわけですよ。これが適正じゃないわけじゃないんです。公示地価が適正じゃなければ、それは路線価は適正にしなきゃいけないから慎重にしなきゃいけないという話になる。それはおかしい。

それから、人数をふやさなきゃいけないと言われますけれども、現時点でもう既に、今の人数で四十七万地点、平成十四年度で調査されている。この調査と、では、固定資産税評価額の調査地点が四十五万地点ある。この地点とが、ダブっているんだか、ダブっていないんだか、もうダブっているところもあるでしょう、いないところもあるでしょう。しかし、それぞれが別個にやる必要はなくて、それぞれ公正な地価評価をしているはずなんです。その目的、税の目的に合うような要するに弾力値を用いてはいるでしょうけれども、実際のところは、すべてがその目的に見合った公正な価格、しかも実勢価格にある意味パラレルに変動していかなければならない数値なんですよ。

そういう意味において、もう既にどれもが適正な数値であるならば、それぞれの相関関係を決めていただいて、今でも公示地価の七割だ、八割だと言ってみえますけれども、そういうふうに決めていただいて、何乗を掛ければいいのかということだけ決めればいいのかということ、これは別にコストもかからないですし、人員もかからないことですし、ですから、七条政務官がおっしゃることは、慎重になるという必要はないということを私は強くお話をさせていただきます。

時間がないので、次に行きます。

実は、私、実勢価格の話をしていただこうときょう思ったんですけれども、一点だけ、先ほどの

古本委員の質問の中で、ちょっとあれっと思ったことがありまして、実は、今回の質問に当たって、土地・水資源局の方から御説明を受ける中で、不動産鑑定士の標準報酬、基本報酬というものは世の中には存在しない、こういうふうに言われていた中で、実際ホームページにはこういう数字があったと古本委員が指摘されたんですけれども、国土交通省は、全くこういうものが存在しないというふうにこれまで認識をされていたのかどうか、そこだけは教えてください。

○伊藤政府参考人 先ほども御答弁させていただきましたように、報酬額につきましては、基本的には行政がかかわっているものではございません。また、ホームページに出ていたというのは、不動産研究所の報酬体系ということだったんだと思うんですがございますけれども、個々の鑑定業者の方々がそれぞれの判断で基本的には報酬額というものを決めておられるということだと思っております。

○岡本(充)委員 それは知っていたんですね。そういう個々の会社が決めているということは知っていたわけですね。

○伊藤政府参考人 個々の会社が、個々の会社といいますか、個々の鑑定業者さんが本来それぞれの考え方で決めておられるものだと思っております。ただ、私どもとして、その個々の鑑定業者さんがどういう報酬額でやっておられるかということについて、体系について網羅的に聞きしであったということは、報酬体系について何か具体的にお聞きしたということではございません。

○岡本(充)委員 今のはちょっとよくわからない。では、国土交通省としては、今、実勢でどういふような基準を持って不動産鑑定士さんがその報酬価格を決めているかを承知していなかったということですか。

○伊藤政府参考人 承知していないということについていえば、といいますよりも、そもそもこれは、基本的に自由競争で、それぞれの鑑定業者の方々が決めていかれる性格のものでございますから、そういうものに行政が特にかかわるといことは考えていないということでございます。

○岡本(充)委員 いや、かかわるじゃないんです、承知していたのか、知らなかったのか、どういふような実勢価格になっているか知らなかったのか、知っていたのか、どちらなのでしょう。

○伊藤政府参考人 基本的に、そういう報酬額について、各鑑定業者の方々から個別の鑑定業者の方々が設定されておられる報酬額について私どもが報告を受けるとか、そういうことにはなっていないということでございます。ただ、もちろん、インターネット等で、ある鑑定業者さんがホームページでそういうことを出しておられるとか、そういうことがあれば、そのインターネットを見た職員がいるということはそれはあるかもしれませんが、行政として何か鑑定業者の方から個別の料金体系について報告を受ける、そういう形にはなっていないということでございます。

○岡本(充)委員 いや、私の質問をちょっと一部訂正させていただくと、これは、古本委員の、ホームページに載っていたわけではないそうでございますので、そこはちょっと訂正させていただきます。

ただ、それぞれの不動産鑑定士さんがどういふような市場の中で、先ほど大臣が、マーケットの大きさを初めて私も知りましたと言われましたけれども、その今の現状を、それぞれ自由競争ですからということではなくて、こういう制度をつくり、法をつくるという中で、省庁としてもそれは把握しておいていただいた方がよかったのではないかという意味を込めて私は質問をさせていただいているわけでございまして、古本委員の質問の御趣旨は、そういった中である意味規制をかけていくべきだという意味もあったというふうに私も承知はしております。しかし、この問題、私も何遍も問い合

わせをする中で答えが出てこなかった部分でございますので、一度しっかりとした御返答をまたいただきたいと思っております。

さて、そういった中で、最後ですけれども、実勢価格の問題、ちょっと取り上げさせていただきます。

今、世の中の不動産取引、不動産業者に行くと、例えば、売りたい、買いたいというときに出てくる価格というのは、先ほどからもうくどいようでございますが、公示価格でその価格を提示されるということはない、ほとんどないわけですね。私が例えば、私は不動産を実は持っていませんけれども、もし売りたいと思ったとしても、公示価格が幾らでしょうということを調べて、もしくは不動産鑑定士さんに鑑定評価書を出してもらって売りに出すわけではない。実は、実際の取引の価格をもとに不動産業者さんと相談をする中で、あなたの物件なら幾らぐらいでしょうとか、こういうような形で売り値を出したり、また物件を探すときも不動産業者さんを通じて、こんなあたりではないでしょうかという形で物件を探しています。

これが現実の中で、実は、不動産の業者の間では、レイズという不動産の取引の情報を相互に交換する不動産流通機構の愛称だそうですが、こういった組織を通じて今、不動産の情報のネットワークが構築されている中でございます。

このレイズにおきます主な一つの目的、今お話ししましたとおり情報の共有化というところにあるんだと思いますが、このサーバーには今、実際のところ不動産業者さんしかアクセスができないような状態になっています。このレイズの今の現状の中で、一般の購入希望者が見られる情報はこういった情報になっているのか、その部分をまずお聞かせ願えますか。

〔委員長退席、今村委員長代理着席〕

○澤井政府参考人 既に御承知とは思いますが、レイズは、多数の売却希望情報をシステムに載つけて、多数の買いたいという情報を持っている業者がそれを見ることによって、後ろにいる買い希望者に迅速に成約に持っていく、売り希望者にとってもそれで早く済むということで、できるだけ多数のものを載つけたい。その前提として、レイズという指定流通機構及びそれを検索する宅建業者には守秘義務がかかっておりまして、それ以外には情報が漏れないということで、かなり個人情報の中でも、土地の所在、それでどのぐらいの値段で売りたいと思っているというような、そういう情報でございますので、それが一般の人に出ると、やはりそれなら使うのをやめようということは十分予想されますので、そういう意味で守秘義務の中で使っているというのが今、基本的にはレイズの仕組みです。

その中で、レイズの成果として、成約情報の中で、ある一定の地域について、例えばこの三カ月でこのぐらいの成約があった、例えばマンションでいいですとワンルームタイプあるいは二DKタイプ等のタイプに分けて、このぐらいの成約があって、その平均価格は平米当たりこのぐらいですというものについては、今公表をしております。

○岡本(充)委員 私がレイズのホームページで見たところ、要するに例えば県単位で一平米当たり幾らで取引された、そのぐらいの非常に大ざっぱな数字しか出ていない。自分の住んでいる地域が、自分の住んでいる町村が、自分の住んでいる区が、その中での町が今どのぐらいの実勢価格かというところまで公表することが、果たして守秘義務、プライバシーにかかわってくるのか。要するに、売買成約、だれが売ったか買ったかまでは特定できないわけである中で、例えば行政区、もっと小さな町村、町ですね、何々区何々町というような地域でこのぐらいの物件で売買が成立していますよということを示すことが守秘義務に当たるということなんでしょうか。

○澤井政府参考人 できるだけ個別性の高い情報が見る人にとって有益であるということは御指摘のとおりだと思っております。

現在は、今仰せのとおり、大都市では市区町村単位、地方に行きますと県単位というレベルでやっておりますけれども、そういう情報に対する消費者の利便のために、一方で個人情報の保護

ということにも留意しながら、よりきめ細かい公表の仕方がないかということについて、関係者とは協議をしてみたいと思っております。

あわせて、この情報は広く広告を打ってもらっていいという売却希望情報については、別途、任意のインターネットシステムが立ち上がっております。これは業界関係者の皆さんの大変な御努力で不動産ジャパンというものが立ち上がっております、これは売却希望価格でありますけれども、個々の価格については、多少の売り急ぎ価格であるか、あるいは自然体価格であるか、いろいろなものがあります。現にそういうものを見て値段の相場観をつくって買い取りの検討をする消費者も相当多いというデータもございますので、それも大いに御活用いただけるのではないかと考えております。

○岡本(充)委員 今の不動産ジャパンというのは、不動産流通近代化センターのことでしょうか。

○澤井政府参考人 従来から流通の大手、中小の四つの団体がそれぞれやっていたものを昨年十月に統合したものでありまして、構成団体としては、全宅連あるいは不動産流通経営協会、それから全日本不動産協会、日本住宅建設産業協会、この四団体でございます。

○岡本(充)委員 不動産ジャパンというのは、たしかホームページの名前だったと私は思っていたんですが、一つの団体として不動産ジャパンという団体があるというふうな認識でよろしかったですか。

○澤井政府参考人 今四つ申し上げました団体の情報システムを統合したサイトをつくった、そのサイトの名前です。

○岡本(充)委員 私もホームページの名前だと思っておりました。

それで、もとの本題に戻るわけですが、そういった中で、今のレイズの問題ですが、情報も多くの方々が知りたいと思っただけで、では、その情報が機密性が高いと言われていたのであれば、今実際に不動産会社に行って、このレイズのサーバーにつながるコンピューターがあって、この中でいい物件ありませんかねと言って、要するに購買者がそれをさわって探すことも別に可能なわけですね、実際の現状の中では、不動産会社の端末のところ、例えばこの地区内で、家では見られないかもしれないけれども、不動産会社に行けば見られる、そういった現状じゃないですか。

○澤井政府参考人 店頭で実際にどのように活用されているかは、私も実際に見たことがないので申しわけないんですが、基本は、宅建業者が見て、必要な情報を買取り希望者に提示するということと承知しております。特に直接インターネットでだれでも見られるようになりますと、買いたいと思うという動機がない人も、いろいろな意味で見て、逆にその情報を悪用するということをむしろ心配しております。

○岡本(充)委員 いや、私は、もし不動産取引の売り希望、買い希望が守秘義務を持って守らなければいけないようなものであるならば、それはそれできちっと規制をかけるべきです。つまりは、不動産業者さんの店頭で、不動産業者さんがほかの電話の応対をしている間に、では、ちょっと見ていいですかと言ってかちゃかちゃと見ていられるようなことが、現実にはどういう運用をしているかわからないと言われても、そういうような現状があるとするならば、もしあるのであれば、それは守秘義務に対して大きな脅威になりますし、その守秘義務ということ以上に、売買の成約をすることで不動産取引の流通の弾力化を図っていくというような目的があるのであれば、この売りたい、買いたいという情報をもっと広く知らしめるべきだというふうに考えております。

そういった中で、ちょっと時間がないので、最後に大臣に一言だけお願いしたいんですが、

不動産の売買の希望を広く、多くの国民の皆様方に知っていただき、より不動産市場を活性化していく。かつては余り加熱し過ぎてはいけないと言われた不動産業界だったかもしれませんが、今の現状の中で、今度は不動産取引、ある意味、希望される方に対して情報を、しかも正確な情報をオープンにしていく、そういう目的を持った取り組みを行っていく必要性を感じてみえるかどうか、その点を踏まえて最後に御答弁いただければと思っております。

○石原国土大臣 政府参考人から御答弁させていただきましたように、不動産に関係する団体等々も不動産ジャパンというサイトをつくって、ただいま岡本委員が御指摘のような、流通情報を広く国民の皆様方の目に示すような画期的な動きも起こってまいりました。

個人情報の保護の観点と兼ね合いはございますけれども、できる限り多くの情報を国民の皆様方が共有することによりまして、個人の住宅に関して申しますと一生に一度、二度の大きな買い物でございますので、多くの方々が不利益をこうむらないような、そういう透明性の高い情報の閲覧ができるものをつくっていくという努力を進めさせていただきたいと考えております。

○岡本(充)委員 ありがとうございます。

○赤羽委員長 ただいま議決いたしました法律案に対し、衛藤征士郎外三名から、自由民主党、民主党・無所属クラブ及び公明党の三会派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

提出者より趣旨の説明を聴取いたします。岡本充功君。

○岡本(充)委員 ただいま議題となりました不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議案につきまして、自由民主党、民主党・無所属クラブ及び公明党を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

案文はお手元に配付してありますが、その内容につきましては、既に質疑の過程において委員各位におかれましては十分御承知のところでありますので、この際、案文の朗読をもって趣旨の説明にかえることといたします。

不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

一 公示価格は、一般の土地の取引に対して指標を与えるとともに、公的土地評価の根幹となる価格であることにかんがみ、公示価格への国民の信頼を高めるため、一層の公正性及び透明性を確保するとともに、路線価及び固定資産税評価との均衡が図られるよう、鋭意努めること。

二 不動産鑑定士等の鑑定評価等業務については、依頼者や社会からの信頼を高めるため、その業務が適正に行われるよう指導監督すること。

また、不動産鑑定士等以外の者が行うコンサルティング等の業務についても、国民の利益を保護する観点から、その業務が適正に行われるよう対処すること。

三 新たな不動産鑑定士資格取得制度の実施に当たっては、資格の取得を目指す者の裾野を広げつつ、優秀な人材が確保されるよう適切な運営に努めること。また、実務修習について、期間や費用負担が修習生にとって過度の負担となることのないよう配慮しつつ、修習の充実を図ること。

四 不動産鑑定士等の団体が行う研修については、多様化・高度化している不動産鑑定評価等の業務のニーズに対応する高度な専門能力の維持・向上が図られるよう、研修内容、研修レベル等について適切に指導すること。

五 地価の個別化の進行等による不動産市場の変化に伴い、実際の不動産取引価格に関する情報の提供が求められていることにかんがみ、取引価格情報を提供する仕組みの構築を含め、地価公示のあり方についての検討を行うこと。

以上であります。

委員各位の御賛同をよろしくお願い申し上げます。