

第六十五回国会 建設委員会 議録 第十三号

(三八六)

		昭和四十六年四月二十八日(水曜日)	
		午前十時三十三分開議	
出席委員		委員長 金丸 光晴君	信君
		理事 天野 光晴君	
		理事 服部 安司君	
		理事 小川新一郎君	正示啓次郎君
		理事 阿部 昭吾君	
		理事 内海 清君	
		稻村佐近四郎君	
		丹羽喬四郎君	
		廣瀬 正雄君	
		三ツ林弥太郎君	
		山本 幸雄君	
		井上 普方君	
		佐野 憲治君	
		柳田 秀一君	
		北側 義一君	
		浦井 洋君	
出席政府委員		建 設 大 臣 根本龍太郎君	
会事務官長	首都圈整備委員 川島 博君		
建設大臣官房長	建設省計画局長 高橋 弘篤君		
建設省計画局長	地部長 朝日 邦夫君		
建設省住宅局長	建設省都市局長 吉兼 三郎君		
委員外の出席者	建設委員会調査室長 會田 忠君		
委員の異動	辞任 長谷川四郎君		
四月二十六日	補欠選任 長谷川四郎君		
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(下平正一君紹介)(第三三三六六 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(武藤嘉文君紹介)(第三三四八 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(塙崎潤君紹介)(第三三四七 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(砂田重民君紹介)(第三三四五 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(山崎平八郎君紹介)(第三三四六 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(塙崎潤君紹介)(第三三四八 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(林百郎君紹介)(第四三三七 号)	
		県道八幡佐久線の主要地方道指定に関する請願 (原茂君紹介)(第四六一三号)	
		県道八幡佐久線の主要地方道指定に関する請願 (中澤茂一君紹介)(第四六六六号)	
同月十四日			
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(小山長規君紹介)(第四六六七 号)	
		消費保護を目的とする宅地建物取引業法の改 正に関する請願(安宅常彦君紹介)(第四六六九 号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(和田耕 作君紹介)(第三七二三号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(和田耕 作君紹介)(第三七八三号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(安宅常 彦君紹介)(第四六六八号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(安宅常 彦君紹介)(第四六六九号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(阿部昭 吾君紹介)(第四六六九号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(阿部昭 吾君紹介)(第四六七〇号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(阿部未 喜男君紹介)(第四六七一号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(赤松男 君紹介)(第四六七二号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(井岡大 治君紹介)(第四六七三号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(石橋政 嗣君紹介)(第四六七七号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(上原康 助君紹介)(第四六七八号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(上原康 助君紹介)(第四六七五号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(下部政 巳君紹介)(第四六七九号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(石橋政 嗣君紹介)(第四六七八〇号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(江田三 郎君紹介)(第四六七八一号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(大出俊 君紹介)(第四六八一号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(大原亨 君紹介)(第四六八二号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(岡田利 春君紹介)(第四六八三号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(加藤清 二君紹介)(第四六八四号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(勝澤芳 雄君紹介)(第四六八五号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(勝間田 清一君紹介)(第四六八六号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(角屋堅 次郎君紹介)(第四六八七号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(金丸徳 重君紹介)(第四六八八号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(川崎寛 治君紹介)(第四六八九号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(川俣健 二郎君紹介)(第四六九三号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(木原実 君紹介)(第四六九四号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(木島喜 兵衛君紹介)(第四六九五号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(北山愛 郎君紹介)(第四六九七号)	
		地代家賃統制令廃止反対に関する請願(小林進 君紹介)(第四六九八号)	

- 同(後藤俊男君紹介)(第四六九九号)
 同(河野密君紹介)(第四七〇〇号)
 同(佐々木更三君紹介)(第四七〇一号)
 同(佐藤觀樹君紹介)(第四七〇二号)
 同(佐野憲治君紹介)(第四七〇三号)
 同(齊藤正男君紹介)(第四七〇四号)
 同(阪上安太郎君紹介)(第四七〇五号)
 同(島本虎三君紹介)(第四七〇六号)
 同(下平正一君紹介)(第四七〇七号)
 同(田中武夫君紹介)(第四七〇八号)
 同(田中恒利君紹介)(第四七〇九号)
 同(田邊誠君紹介)(第四七一〇号)
 同(高田富之君紹介)(第四七一一号)
 同(武部又君紹介)(第四七一二号)
 同(橋兼次郎君紹介)(第四七二三号)
 同(千葉七郎君紹介)(第四七三四号)
 同(辻原弘市君紹介)(第四七四五号)
 同(堂森芳夫君紹介)(第四七一五号)
 同(戸叶里子君紹介)(第四七一六号)
 同(土井たか子君紹介)(第四七一七号)
 同(中嶋英夫君紹介)(第四七一八号)
 同(内藤良平君紹介)(第四七一九号)
 同(中井徳次郎君紹介)(第四七二〇号)
 同(中澤茂一君紹介)(第四七二一號)
 同(中嶋英夫君紹介)(第四七二二号)
 同(中谷鉄也君紹介)(第四七二三号)
 同(中村重光君紹介)(第四七二四号)
 同(橋崎弥之助君紹介)(第四七二五号)
 同(成田知巳君紹介)(第四七二六号)
 同(西宮弘君紹介)(第四七二七号)
 同(芳賀貢君紹介)(第四七二八号)
 同(長谷部七郎君紹介)(第四七二九号)
 同(平林剛君紹介)(第四七三〇号)
 同(広瀬秀吉君紹介)(第四七三五号)
 同(藤田高敏君紹介)(第四七三六号)
 同(古川喜一君紹介)(第四七三七号)
- 同(細谷治嘉君紹介)(第四七三八号)
 同(堀昌雄君紹介)(第四七三九号)
 同(松浦利尚君紹介)(第四七四〇号)
 同(松平忠久君紹介)(第四七四一号)
 同(柳田秀一君紹介)(第四七五〇号)
 同(山口鶴男君紹介)(第四七五一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七五二号)
 同(山本幸一君紹介)(第四七五三号)
 同(横路孝弘君紹介)(第四七五六号)
 同(山本政弘君紹介)(第四七五四号)
 同(山本弥之助君紹介)(第四七五五号)
 同(横路孝弘君紹介)(第四七五七号)
 同(米田東吾君紹介)(第四七五八号)
 同(米田東吾君紹介)(第四七五九号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六〇号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六二号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六三号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六四号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六五号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六六号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六七号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六八号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七六九号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七〇号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七三号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七四号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七五号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七六号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七七号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七八号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七九号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一〇号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一二号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一三号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一四号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一五号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一六号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一七号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一八号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七一九号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二〇号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二二号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二三号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二四号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二五号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二六号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二七号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二八号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七二九号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七三〇号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七三一号)
 同(山中吾郎君紹介)(第四七七三二号)

県道八幡佐久線の主要地方道指定に関する請願
 (増田甲子七君紹介)(第五一〇四号)
 は本委員会に付託された。

四月二十八日
 国道二六八号線栗野バイパスの早期実現に関する請願(池田清志君紹介)(第四一〇八号)
 は委員会の許可を得て取り下げられた。

本日の会議に付した案件
 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(内閣提出第九八号)

国道二六八号線栗野バイパスの早期実現に関する請願(池田清志君紹介)(第四一〇八号)の取り下げの件

三月三十一日
 一級河川に係る鹿川敷地等の都道府県帰属に関する陳情書(関東一都九県議会議長会常任幹事會)(第一六八)

○金丸委員長 これより会議を開きます。
 請願取り下げの件についておはかりいたしま

号)

首都圏環状道路の建設促進に関する陳情書(関東一都九県議会議長会常任幹事東京都議会議長)

春日井秀雄外九名)(第一七〇号)

明石・鳴門連絡架橋の建設促進に関する陳情書(近畿二府六県議会議長会代表京都府議会議長)

檀嘉次外七名)(第一七一号)

中国縦貫自動車道及び中国横断自動車道の建設促進に関する陳情書(中国五県議会正副議長会議代表広島県議会議長)

権代広島県議会議長檜山祐四郎外四名)(第一

七二号)

県道の主要地方道昇格促進等に関する陳情書

(中国五県議会正副議長会議代表広島県議会議長)

長檜山祐四郎外四名)(第一七三号)

第二期住宅建設五カ年計画に関する陳情書(中國五県議会正副議長会議代表広島県議会議長)

山袖四郎外四名)(第一七四号)

都市施設の整備促進に関する陳情書(中国五県議会正副議長会議代表広島県議会議長)

山袖四郎外四名)(第一七五号)

第二国道路線の早期着工等に関する陳情書

(宇都宮市塙田町三四九柄木県商工会議所連合

会長保坂正七)(第一七五号)

都市施設の整備促進に関する陳情書(中国五県議会正副議長会議代表広島県議会議長)

木荒利)(第一七六号)

国道二二二号線のバイパス早期完成に関する陳情書(宮崎県議会議長会長官崎市議会議長鈴木荒利)(第一七七号)

木荒利)(第一七七号)

は本委員会に参考送付された。

〔報告書は附録に掲載〕

○金丸委員長 内閣提出宅地建物取引業法の一部を改正する法律案及び内閣提出積立式宅地建物販売業法の両案を一括して議題といたします。質疑の通告がありますので、順次これを許します。ト部政巳君。

○ト部委員 宅建業法の問題について、まず第一点といたしまして、本法案は第十三回国会におきまして制定されて以来、第一次から第五次、このような訂正を経まして今国会にさらにその訂正が行なわれようとしているわけですが、その間のいきさつ等を見ましても、ことばの言い回しはいろいろと違つたといたましても、消費者を保護するという点についてはこれは一本貫かれておる、こういうふうに思うのですが、この点はそのように確認してもよろしくうございましょうか。

○根本國務大臣 そのとおりでございます。

○ト部委員 しかば、私は、本法の目的に、消費者保護という内容のものを条文に明記してはどうだろか、こういうふうに思うのですが、いかがでございましょう。

○根本國務大臣 これは見方の違いでござりますが、消費者保護ということは貰っておりませんけれども、消費者保護のために業法をつくつておるだけではないこともまた事実でございます。いわゆ

す。本委員会に付託されております請願中第四一〇八号、国道二六八号線栗野バイパスの早期実現に関する請願について、四月十七日付をもつて紹介され、議員池田清志君から取り下げ願いが提出されております。これを許可するに御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕
 ○金丸委員長 御異議なしと認めます。よつて、さよう決しました。

これはまた違うと思うのです。そういう意味がございまして、ここでは、不動産のうち、現在は山林あるいは農地であっても、これを宅地として、あるいは工場用地として開発し、やがてそういうふうな用途に供するということが主たる目的で土地を売買するといふところに焦点を合わせていくことが現実的じやないか、こういうことでござります。したがいまして、「不動産取引業」ということになりますと、少し範囲が広くなつてしまいまして、若干現実と合わない点も出てくると、やはり現在提案申し上げている表現のほうがより現実的じやないか、こういうふうに考えておる次第でございます。

○ト部委員 やはりそこ辺が問題だと思うのです。それだけに疑問もそこら辺にピントが合つてくると思う。なぜかといふと、大臣は山林だとか農地だとか言われていますが、これはいわゆる用

途地域以外の関係になりますが、ところが、結果的にはどうした問題についていまトラブルがあ

る。事故があるので、そういうふうな面において、あえて不動産という題目にしないといふこ

とは、山林だと農地だと、そういう道を開いておいて、ことばは悪いですけれども、それには適用できないようなかつこうにさせていくような

きらいがあるのじやないか。これはあとから問題になつてしまいますが、そういうものはやはり範

囲内に含めるということの中に規制をしてくれば問題は解決ができるだろとぼくは思うのです。

○ト部委員 しかし、いまの山林の問題等にしま

しても、簡単な道路をつけて山林別荘といふよう

なかつこうで分譲が行なわれておますが、そういう事例を大臣もよく御存じと思うのですが、そ

れはこの規制には入らないのですね。実際問題と

して、そういうものの道を開くといふことは、結果的にもぐり業者がそれをやつしていくといふ道を

開いていくと同じような形になるのじやないか。

ですから、いま大臣のおつしやることもよくわからぬのじやないか、私はこういふふうに考

えておるわけで、そういう面での問題について私は指摘をしているわけです。ですから、いま大

臣がいみじくも山林だと農地の問題を言われましたけれども、これがやはり用途地区のワク外に

ある、こういふところにも問題があるといふこと

でございます。

いろいろ検討いたしましたけれども、範囲につ

いてはそのままであるし、また、御承知のようないふうことになつてしまひますと、これはたいへんとありますので、その点の見解連中が農地や山林をどんどん媒介し、やっていくと、消費者が迷うと私は思うのです。これはい

ます。

○根本国務大臣 私は、そこが若干あなたと見解を異にする。もし、これが不動産業として許されない。そういうことになつてしまひますと、これはたいへんとありますので、その点の見解はたいてんとありますので、その点の見解の相違がございますね。

○高橋(弘)政府委員 ただいまの先生の御質問に對しまして、大臣からお答え申したとおりでございませんけれども、先ほどお話にございました山林

で宅地化できないんだ。そうすると、ごまかされただという気がして、そこにはかえってトラブルが出てくるのじやないか。そういうような意味からして、宅建業といふものは、いま現在では農地であつても、少なくとも市街化区域に入つておる、

あるいは市街化区域じやなくとも、いわゆる「二十ヘクタール以上の一つの総合的な開発の単位がきまつている、だからこれは売買の対象にしていい」というほうがむしろ消費者保護の立場からいよいよどうが現状のままでいいんじやないかとではないか。それから、もし農地、山林等を全部不動産の名においてやるとなると、これはまた農業政策、山林政策等もかなり混乱が出てくる。そういう場合になると、農林省あたり、そのほうの共管事項にせいとうようなことが出てきまして、かなり混乱がきますから、あなたの発想からしても、むしろ現状のままでいいんじやないかと

おきましたも、建物の敷地に供される土地といふものは、現在供されていないとも、これから供されべき土地といふものも含むといふことでござります。これは用途区域以外にしても、全国の土地はすべて含まれるわけでございまして、これ

はどうして判断するかといふ問題でござりますけれども、周囲の状況だとか、区画の問題だとか、街路だとか、電気ガスだとか、その付近周辺の共通処理施設も全部整備されておるといふもの、そういう周辺一帯の別荘地におきましては、これは山林原野といふ地目であります。たとえば宅建法の対象になるといふことで解説されるわけ

でござります。

○高橋(弘)政府委員 ただいまの御質問についてござしますけれども、今後、抜本的、根本的にいろいろこの法の内容について私ども検討いたします。これは用途区域以外にしても、さらに十分に検討いたしたいといふふうに考えておるわけでござります。

○ト部委員 そうすると、三つの基準の問題もありますが、将来に向かつては不動産といふ題目に改正をしていくといふ意思があるといふことでござりますが、その際にはさらに十分に検討いたしたいといふふうに考えておるわけでござります。

○高橋(弘)政府委員 たゞいまの御質問についてございますけれども、今後、抜本的、根本的にいろいろこの法の内容について私ども検討いたす

ます。これは用途区域以外にしても、さらに十分に検討いたしたいといふふうに考えておるわけでござりますが、その際にはさらに十分に検討いたしたいといふふうに考えておるわけでござります。

○ト部委員 たゞいまの御質問についてござしますけれども、今後、抜本的、根本的にいろいろこの法の内容について私ども検討いたす

ます。これは用途区域以外にしても、さらに十分に検討いたしたいといふふうに考えておるわけでござります。

○ト部委員 あまりことはを濁さないでください。次の機会にはそういうふうに題目を変えるのかといふ私の質問なんですね。抜本的に云々などと

言うが、抜本的なんていふたら、それはまさしく長い長い時間がかかります。それで、いま局長のおつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。こう

いう一つの説明なんですから、次の段階にはこれはそういう題目に変わっていくといふふうな理解のしかたでないと、抜本的にそりそりうなつておつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。こう

いう一つの説明なんですから、次の段階にはこれはそういう題目に変わっていくといふふうな理解のしかたでないと、抜本的にそりそりうなつておつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。こう

いう一つの説明なんですから、次の段階にはこれはそういう題目に変わっていくといふふうな理解のしかたでないと、抜本的にそりそりうなつておつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。こう

いう一つの説明なんですから、次の段階にはこれはそういう題目に変わっていくといふふうな理解のしかたでないと、抜本的にそりそりうなつておつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。こう

いう一つの説明なんですから、次の段階にはこれはそういう題目に変わっていくといふふうな理解のしかたでないと、抜本的にそりそりうなつておつしやつたように、たまたまこの答申の中につれていたけれども、答申の一つの基準の問題等もこの中には盛り込まなかつたから、いわゆる不動産業といふ字句も消えたのである。

○高橋(弘)政府委員 第一点でござりますけれども、私が抜本的改正と申し上げたのは、御承知のままの業種の区分その他について検討されていま

せんものですから、それがもし区分されて、また開発業といふものがふたり、その他対象もいろいろ変わるものがある内容によりまして変わることもあり得るということを申し上げたわけです。

それから、先ほど申し上げました用途地域以外の売買の山林原野でございますけれども、これは第二条の定義に宅地の定義がございまして、「建物の敷地に供せられる土地を「」、ということについてではこの宅地に含むといふことを定義であります。それで、先ほど申し上げましたように、現在供されている土地というだけでなしに、将来供されるべき土地も含むといふに解釈いられる」というのは、先ほど申し上げましたように、現在供されている土地というだけでなしに、それをどうやつらうにして規制するんですか。

そういうことをやるのは、大体もぐり業者がやります。それでトラブルが起きておるわけです。それを規制するというけれども、実際問題としてそれをどうやつらうにして規制するんですか。法に定めておられたけれども、もぐり業者がそういうかつこうで、このワク外であるということで適当にやっておるのをどう規制するか、その点をひとつ伺いたい。

○高橋(弘)政府委員 ただいま申し上げましたよ

すので、そういう無免許営業といふことで、これは法律の規制を受けるわけでございます。

○ト部委員 もぐり業者なんといふのがやるのを、売つてしまつたらもう消えていくんですよ。そんな消えていくものを法によって处罚するとか

しないとかいつたって、これは話にならぬ。そういうワク外のものをワク内に入れるということが私の王目標なんですが、何と云つたつてのれんに腕押しみたいなのですから、返つてくることはそういうふうなのらりくらりとしたかこうははどうも——大臣、笑つていらっしゃいますが、そういうことはが返つてきまして残念でしようがないのです。大臣、案文なんかでもちよつとも訂正をしたらこけんにかかるみたいな気持ちを持たないで、そういうのがいいとすれば、やはり委員会あたりで、それはいいことじやないかと

いうことですなおに直していくのがたまえだと私は思うのです。その点、何か知らぬけれども、自分が出したんだからもう何といつてもおまえの発言ぐらいで変えてやるもんかといふような、そういう態度が見えて私は残念なんですが、そういうことがないよう私にお願いしたいと思います。それでトラブルが起きておるわけですね。それを規制するといふけれども、実際問題としてそれをどうやつらうにして規制するんですか。法に定めておられたけれども、もぐり業者がそういうかつこうで、このワク外であるということで適当にやっておるのをどう規制するか、その点をひとつ伺いたい。

○高橋(弘)政府委員 ただいま申し上げましたよ

体が関係するところですね。山林を開発するとか何とかをやるのはそういうところで取り締まり、第二次的には警察の取り締まりということになる

のでござりまするけれども、この業法でもぐりが存在できないよう整備するという立法技術は非

常にむずかしいと思ひますけれども、もし何か名案がございましたら、お示し願えますれば、ほんとうにそれがいいと思ひます。私はすなおにそれを採用するつもりでございます。

○ト部委員 ですから、私が先ほど申し上げておりますように、いままでにそういうトラブルがありましたし、事故があつたわけです。それを今度のこの法案のワク外に置くということになつてゐる

と思うのです。局長のほうはそれは一緒に含まれますなんてうまいことを言つていてますけれども、現実にはそれは含まれていないのです。だから、

山林もその適用範囲の中に、用途範囲の中に、ワク内に入れたらどうですかといふのですからねおだとと思うのです。何も私はじやじやと言つてい

るわけではないのですからね。まあ、よろしくうございます。その点は、大臣、先ほど申し上げたように、今度の法改正のときには考慮するといふことを確認して進みたいと思ひますがよろしくうございますか。——首を振るばかりでなくして、

「はい」と議事録に残しておいてもらいたいと思ひます。

○根本国務大臣 いま申された意味はわかります

ので、今後の改正のときにあつてあなたの意見も十分に尊重して検討した上、その方針になるべく沿うように努力させます。

○ト部委員 ということは、いわば、これらの

道路、公園、河川その他政令で定める公共施設に供せられるもの以外はすべてそれに入る、この地城に入るということとひとつ検討をしてもらいたい、こういうことでござります。よろしくうござりますか。

○高橋(弘)政府委員 この問題につきましては、先ほどからお答え申し上げておりますとおり、今後いろいろ検討する問題点の一つとして、今後私

ども真剣に取り組んでみたいと思ひますけれども、いろいろこれについての問題点がございまして、先生のさつきおつしやいました点につきましては、またおととばを返して申しわけございませんけれども、山林別荘地の売買につきましては

法規の改正の際にあたりましては、十分ひとつそ

ういう点について検討いたしたいといふうふうに考

えております。

○ト部委員 免許基準の整備のところの項目で申し上げたいわけありますが、五条の二項に、免許を取り消された者が法人である場合においては、当該法人等の役員の云々といふ一項がござりますが、この中のでの役員のそれと同等以上の

支配力を有すると認められた者も役員として規制をする、この点につきましてはよろしいわけでありますが、いわゆる一定の使用者がやはり業務に

関し不誠実な行為をするおそれがあつた場合にもやはりこれを入れるべきではないであろうか、これは答申にもそりう形で指摘されておりますが、その点が抜けておるのでありますけれども、この点を挿入するという意思はないですか。

○高橋(弘)政府委員 ただいまの先生の御質問ごもっともな点でございまして、今回の私どもの

この法案の中では、七号及び八号に、七号は法人の場合でございまして、八号は個人の場合でございまして、人の言うことといいものはどんどんやります。ただし、いまのもぐりの問題は、初めから

インチキをやろうとするものは一つの犯罪行為ですから、それはむしろ刑法上の問題でござります。しかしながら、それはむしろ刑法上の問題でござりますけれども、「政令で定める使用人」ということをこの中に含めておるわけござります。そ

ういう使用者人が一号から五号までの事項に該当するときにはやはり同じように取り締まるわけでございまして、この使用人といふのは、支店長とか、

當業所長とか、その他対外的に責任を持つそういう地位にある者を考えたるわけござります。さておきました、いわゆる免許権者の補助的な機関といたしまして都道府県にあるところの協会ですね。また、不動産取引委員会といふようなもの

があるのですけれども、そうした人々の意見を聞くということ、ある地方自治団体あたりではこれが実際問題としては行政指導が行なわれてゐる点もあるわけなんですが、そうした面の意見を聴取する云々といふことはこの中で考えられないのかどうか、この点をひとつ伺ひしておきたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 ただいまの御質問の点でござりますけれども、宅地建物取引業審議会といふものが置かれているわけでございます。これは全部の県ではございませんで、あまり多くはないわけでございます。これは任意に設置できるわけでございます。こういふものは私どもも今後も設置をするよういろいろ指導をいたしたいわけでございます。

それで、免許にあたりましてこの審議会の意見を聞くという点についてでござりますけれども、いま申し上げましたように、この審議会といふのは任意の設置機関でございますので、いろいろ意見を聞くことは事実上やつておりますけれども、法律的にこれの意見を聞いてきめるというふうに考えておるわけでございます。審議会の現在の性格上実は考えていないわけでございます。

○ト部委員 現実に不動産業者と云うのは業者グループがあるわけでございまして、率直にいつて、業者の連帯感といふものもあるのでしようが、特にそした面での不正な業者、またそういう肩書きを持つておる連中といふものについては道府県の業者が一番よく知つておるわけですから、そういう者に一応意見を聞いて、それから免許基準の問題を整備していくといふ形にならぬといけない、私はこう思つておるわけです。しかし、これは道府県にないといふことでござりますが、道府県にはみんなありますよ。いわゆる公正取引委員会とかなんとかは別でござりますが、不動産取引委員会なんといふことはあるわけでありますか

ら、そういう点については密接な連絡をしてもらいたいんじゃないか、私はこう考へるわけです。それは行政指導の問題ですから、その点はひとつ十分あるわけなんですが、そうした面の意見を聴取に配慮すべきじゃないか、こうじやふうに考えます。

○高橋(弘)政府委員 ただいま都道府県の審議会とことでお答え申し上げましたが、先生のお話は協議会でござりますか。——協議会につきましては、お説のとおり各県にあるわけでございます。これもやはり任意団体でございまして、いわゆる行政権の一端を任意団体が行なうということは実際法律上できなわけでござります。しかしながら、先生のおっしゃいましたような趣旨で、ひとつ十分協議会と話し合つて、そしてその情報も得て、この免許にあたりまして的確な免許ができるよう指導をいたしたいというふうに考えるわけでござります。

○ト部委員 それは任意の問題じゃなくて、将来の問題として、協会を一つの保護的な団体として、そこに登録といつて一つの制度を設けて、登録された者でなければ実際問題としては営業権がない、こういうふうな規制を加えていくほうがむしろ事を円滑に進めていくことになるんじゃないかな、こうじやふうに考へるわけです。これは将来の一つの課題でありますから、この問題についてはあまり深く立ち入ることを避けますが、しかし、将来的構想としては、そした府県で把握できる者——これは一番よく知つておるわけですからね。そういうふうな問題について十分に考えてみたらどうか。これは一つの意見です。ひとつそういう形でやつてもらいたいと思います。

次に、取引主任者制度の改善の問題があるわけであります。これに名義貸しの禁止の問題があります。これについては、もちろんいいことなんですが、名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してあります。これに名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してありますが、これは貸し借り双方に厳しい罰をもつて臨むということを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうということになつておるわけでござります。

○高橋(弘)政府委員 私が県のほうでちょっとと承つたので、その試験科目はだれがつくるのですか。

○高橋(弘)政府委員 これは知事がつくるわけではありません。これについては、もちろんいいことなんですが、名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してあります。これに名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してありますが、これは貸し借り双方に厳しい罰をもつて臨むということを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうことになるわけでござります。

規定がございます。これにつきましては、もちろん、貸したほうも借りるほうもどちらも悪いわけでございますが、借りたほうは無免許営業というところになるわけでございます。したがつて、これは無免許営業で取り締まりができるわけでございます。貸したほうにつきましては、これはいります。貸したほうにつきましては、これはいります。で、今回こういう規定を設けたわけでございまして、いろいろ規定がなかつたわけでございます。それによりましていろいろな処分が行なわれるということになるわけでございます。

○高橋(弘)政府委員 それはどんな処分でござりますか。どちらともです。これによりましていろいろな処分が行なわれるといふことになるわけでございます。

○高橋(弘)政府委員 無免許営業につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。そして、そういう試験問題につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。そこで、そういう試験問題につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。そして、そういう試験問題につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。そういう基準は建設省がきめられてござります。そして、そういう試験問題につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。そこで、そういう試験問題につきましては、具体的には都道府県が出題するわけでござります。それから名義貸しの禁止違反につきましては、この法律で一番重い、三年以下の懲役もしくは三十万円以下の罰金、またはこれらの併科といふことでござります。

○ト部委員 いまの局長のお話では、双方が二年以下。その三年以下ということが問題でなければども、そういう処分を受けると理解していいわけでした。それでよろしいわけですね。——わかりました。

○高橋(弘)政府委員 次に、取引主任者制度の改善の問題があるわけ

であります。宅地建物取引主任の資格試験、これはどういうふうな試験をやるわけですか。

○高橋(弘)政府委員 現行法におきましては、いろいろ科目を設けまして、都道府県知事がこの試験を行なうということになつておるわけでござります。

○ト部委員 その試験科目はだれがつくるのですか。

○高橋(弘)政府委員 これは知事がつくるわけではありません。これについては、もちろんいいことなんですが、名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してあります。これに名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してありますが、これは貸し借り双方に厳しい罰をもつて臨むということを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうことになるわけでござります。

○高橋(弘)政府委員 ただいまの試験の問題につきましては、さつきも申し上げましたが、宅地建物取引に係る問題でござりますが、それをもつて臨むといふことを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうことになるわけでござります。

○高橋(弘)政府委員 これは知事がつくるわけではありません。これについては、もちろんいいことなんですが、名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してありますが、これは貸し借り双方に厳しい罰をもつて臨むといふことを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうことになるわけでござります。

○高橋(弘)政府委員 これは知事がつくるわけではありません。これについては、もちろんいいことなんですが、名義貸しの禁止が十三条、六十八条に明示してありますが、これは貸し借り双方に厳しい罰をもつて臨むといふことを明示したほうがいいのじやないか、こう思つたのですが、その点はどうぞいろいろ試験委員をきめまして、そして出題させて試験を行なうことになるわけでござります。

は、県はそういう出題をやらない、建設省が出題をして、同じ日にちに全国一斉に試験をやる、こういうふうにいわれておるのでですが、そちら辺は誤りでしょうか。

きましては、今回の十六条で試験を規定いたしておるわけでござります。先ほどいろいろ御説明申し上げましたように、この試験は都道府県知事が行なうということになつておりますけれども、これは国の委任によつて知事が行なうということです、いわば一種の国家試験といふことでござります。ただ、国がこれについて直接やることになりませんと、御承知のようにたくさん受験者がおりますので、施行体制その他の問題がいろいろござります。したがつて都道府県知事に委任して行なつておるわけでござりますが、一種の国家試験だと申しますと、御承知のようにたくさん受験者がおります。その中にはこれも収録されてゐるようないふことございまして、いわゆる国家試験の名簿といふものは、こんな厚いものが、冊子が出ております。その中にはこれも収録されてゐるようないふことございまして、正確にいいますと、いわゆる狭義の国家試験ではございません。

それから、これにつきましての合格者の名称の問題でござりますけれども、從来どおり宅地建物取引主任者といふことにいたしておりますけれども、将来の問題として、先生の御意見を十分尊重しながら検討いたしたいといふうに考えております。

○ト部委員 不正の取り消しは。

○高橋(弘)政府委員 それから、不正を手段によつてそういう免許を受けた、試験に合格したという場合におきましては、取り消しといふ規定がござります。

○ト部委員 次に、取引主任者の職務の問題であります。ここにおいては、「書面の交付にあつては」云々と、いわゆる取引主任者が記名捺印した書面を交付しなければならないということがあるのであります。これは書面に合わせ、契約の締結の業務の内容、契約といふものの内容等もこの中に明記して署名捺印をしてやるべきだ、こういうふうに考えるわけなんです。これは字句的にはそなつておるといえればそなつておるわけですが、その点はどうでしようか。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の職務につきま

して、今回の法律でこれを明確にして、從来なかつたいろいろな職務内容といふものをはつきりさせたわけでござります。その中に先生のおつさしましたことはあるわけでございますが、まずは最初に、三十五条で、重要事項の説明も取引主任者をしてやらせる。その際におきまして、この三十五条にいろいろ列挙しておりますいろいろな大事な事項につきましては、必ず書面を交付しておきました。三十七条におきまして、先生のおつしやいましたような契約締結時におきまして書面を交付いたすことになつておるわけでござりますけれども、その書面の内容につきましても、必要記載事項といふようなものを列挙をいたしておりました。こういふものを確認をして、そして書面を交付する際には、取引主任者がその書面に記名をして押印すること、それで間違いないようにするといふことを義務づけておるわけでござります。

○ト部委員 わかりました。

現行では取引主任者の数といふものが何の定めもないのです。それでよろしくうございま

ますか。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の数につきましては、十五条に、先ほどから申し上げておりますように、「その事務所ごとに成年者である専任

の取引主任者を置かなければならない。」といふことにいたしておるわけでございまして、それに

つきまして、先生の御意見は、従業者の数によつてこれをきめたらどうかということでおございます

が、従業者の数といふ業務量とは必ずしも比

例しないものでござりますので、この取引主任者

の数といふものを従業員の数と比例させるとい

うことが妥当ではないかといふうに考えておる

よりも、むしろ業務量に応じて主任者を置くとい

うことが妥当ではないかといふうに考えておる

わけでござります。先生の御意見も十分尊重しな

がら今後業者を指導してまいりたいといふうに

考えております。

○ト部委員 業務量といふのはどういうことですか。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の能力とか、そ

れから取引の一件ごとの複雑さとか、時間がか

かるとか、そういういろいろな内容によつて達つ

てきますので、何件に一人といふことはなかな

むずかしい点でござります。しかしながら、宅地

して、今回の法律でこれを明確にして、從来な

きめたようないろいろな義務を履行できないとな

をしなければ、業務量なんといつたつてばく然と

してありますよ。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたよう

に、宅地建物の取引ごとに、そのいろいろな重要

事項の説明なり、また書面の内容をよく確認し

て、それに記名押印してこれを交付するというよ

うに職務がはつきりしておるのであります。した

がつて、業務量といふのは、やはり宅地建物の取

引件数といふことによろうかと思ひます。した

がつて、その件数の比例のほうがやはり妥当であ

ります。しかし、それは法律違反でござりますから、いろいろ処分なりました行政指導を通じまして、主任者をもつと設置されるということになろうかと思つて

おります。

○ト部委員 切磋琢磨もいいわけでありますが、

しかし、そうした問題についてやはり明確にした

名につき一名だとか、法人の場合については重

役——重役といつてはおかしいのですが、役員の

うちに一名以上は必ず主任者がおるというような

明確な規定づけといふものが必要ではないか。や

れぬようになつたら切磋琢磨してといふようなこ

とではやはり不十分だ、こういふうに私は思う

のですが、ひとつの面の数字を明

確にして、遺憾のないような措置をとつていつた

ほうがいい、私はこう思うのです。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の設置につきま

しては、十五条に、先ほどから申し上げておりますように、「その事務所ごとに成年者である専任

の取引主任者を置かなければならない。」といふ

ことにしておるわけでございまして、それに

つきまして、先生の御意見は、従業者の数によつてこれをきめたらどうかということでおございます

が、従業者の数といふ業務量とは必ずしも比

例しないものでござりますので、この取引主任者

の数といふものを従業員の数と比例させるとい

うことが妥当ではないかといふうに考えておる

よりも、むしろ業務量に応じて主任者を置くとい

うことが妥当ではないかといふうに考えておる

わけでござります。先生の御意見も十分尊重しな

がら今後業者を指導してまいりたいといふうに

考えております。

○ト部委員 件数といふことになりますと、何件で一名で

か。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の能力とか、そ

れから取引の一件ごとの複雑さとか、時間がか

かるとか、そういういろいろな内容によつて達つ

てきますので、何件に一人といふことはなかな

むずかしい点でござります。しかしながら、宅地

建物取引業者、つまり取引主任者を雇用いたしておられます業者は、これが経営者として十分そういう点で法律を守りながらやつていくためには、その業務量に応じて、仕事の内容に応じて主任者の数をそれぞれきめなければならぬと思います。そういう点を先ほどから申し上げておりますように十分行政指導いたしたいといふふうに考えておるわけでございます。

○ト部委員 何ばやつてもこれはらしがあきませんね。ほんとうにしようがないです。しかし、将來はひとつ十分に考えてもらいたいと思います。そこで、いわゆる主任以外の従業員の規制の問題なんですが、そういう点については何も考えていらっしゃいませんか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど先生の御質問に対してもお答え申し上げましたとおり、使用人の中でも、支店長とか、営業所長だと、その他対外的に責任を持つ地位のあるものにつきましてはこの改正に加えておりませんけれども、一般的従業員につきましては特に考えておるわけではありませんが、ただ、従業者が業者の名前においていろいろな行為をしたときには、従業者が罰せられるとともに、法律違反がありましたらその当人も罰せられるというところになるわけでございます。その他は、一般的に、従業員についてのいろいろな規制は、たとえば試験をするとか、登録制度を設けるとか、その他そういう措置は考えておりません。

○ト部委員 やはり多様化する不動産の取引なんですから、業務の内容からして、一般従業員につきましても、業者の免許条件と同じように、少なくともそれに準じた規制というものをすべきだと思います。私は思うのです。その点について考えていないということありますから、いまは何ば言つたつてようがないから、この点についても同じく考慮をして、今度の訂正等につきましては出していいだく、こうじうことで進めていきたいと思います。

そこで、次に、契約締結時期の規制の問題についてちょっと触れてみたいと思いますが、改正案

といふのは青田売りの禁止を目的としておるわけなんであります。しかし、このようなかつこうではかえつて規制をしたということにはならないようを感じがするわけであります。たとえば宅地造成の場合に、いわゆる開発許可を受けても、実際問題としまして、直ちにその工事に着手するといふことでもござりますまい。そういうふうなかつこうで相当の日時を要するわけでありますから、いわゆる建築の確認にしてもそのとおりで、だから、宅地というものが宅地として効用が認められな場合、この区分ごとに所有権の登記の可能な時期等についてこれをすべきことが適当ではないのかと私は考えるのですが、この点についてはどうでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 契約締結時期の制限の問題につきましては、これはいわゆる青田売りの制限ということで、昨年からのいろいろなマンションとか宅地分譲、未完成の物件を早く販売する、このために引き渡し時期をおくれたり、倒産その他いろいろな行為をしたときには、従業者が罰せられるところに、法律違反がありましたらその当人も罰せられるというところになるわけでございます。その他は、一般的に、従業員についてのいろいろな規制は、たとえば試験をするとか、登録制度を設けるとか、その他そういう措置は考えておりません。

○高橋(弘)政府委員 契約締結時期の制限の問題につきましては、これはいわゆる青田売りの制限といふことで、昨年からのいろいろなマンションとか宅地分譲、未完成の物件を早く販売する、このために引き渡し時期をおくれたり、倒産その他いろいろな行為をしたときには、従業者が罰せられるところに、法律違反がありましたらその当人も罰せられるというところになるわけでございます。その他の、一般的に、従業員についてのいろいろな規制は、たとえば試験をするとか、登録制度を設けるとか、その他そういう措置は考えておりません。

○ト部委員 やはり多様化する不動産の取引なんですから、業務の内容からして、一般従業員につきましても、業者の免許条件と同じように、少なくともそれに準じた規制というものをすべきだと思います。私は思うのです。その点について考えていないということありますから、いまは何ば言つたつてようがないから、この点についても同じく考慮をして、今度の訂正等につきましては出していいだく、こうじうことで進めていきたいと思います。

そこで、次に、契約締結時期の規制の問題についてちょっと触れてみたいと思いますが、改正案

約でござりますけれどもすることができるわけでございます。そういう買い主からの利点もござります。また、現在の業界におきまして、青田売りと成の場合は、いわゆる開発許可を受けても、実際問題としまして、直ちにその工事に着手するといふことでもござりますまい。そういうふうなかつこうでござりますが、未完成のものを契約で売るといふことでもござりますまい。そういうふうなかつこうで相当地日時を要するわけでありますから、いわゆる建築の確認にしてもそのとおりで、だから、宅地というものが宅地として効用が認められな場合、この区分ごとに所有権の登記の可能な時期等についてこれをすべきことが適当ではないのかと私は考えるのですが、この点についてはどうでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 契約締結時期の制限の問題につきましては、これはいわゆる青田売りの制限といふことで、昨年からのいろいろなマンションとか宅地分譲、未完成の物件を早く販売する、このために引き渡し時期をおくれたり、倒産その他いろいろな行為をしたときには、従業者が罰せられるところに、法律違反がありましたらその当人も罰せられるというところになるわけでございます。その他の、一般的に、従業員についてのいろいろな規制は、たとえば試験をするとか、登録制度を設けるとか、その他そういう措置は考えておりません。

○ト部委員 文書にするということを確認しても

約でござりますけれどもすることができるわけでございます。そういう買い主からの利点もござります。また、現在の業界におきまして、青田売りと成の場合は、いわゆる開発許可を受けても、実際問題としまして、直ちにその工事に着手するといふことでもござりますまい。そういうふうなかつこうでござりますが、未完成のものを契約で売るといふことでもござりますまい。そういうふうなかつこうで相当地日時を要するわけでありますから、いわゆる建築の確認にしてもそのとおりで、だから、宅地というものが宅地として効用が認められな場合、この区分ごとに所有権の登記の可能な時期等についてこれをすべきことが適当ではないのかと私は考えるのですが、この点についてはどうでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 契約締結時期の制限の問題につきましては、これはいわゆる青田売りの制限といふことで、昨年からのいろいろなマンションとか宅地分譲、未完成の物件を早く販売する、このために引き渡し時期をおくれたり、倒産その他いろいろな行為をしたときには、従業者が罰せられるところに、法律違反がありましたらその当人も罰せられるというところになるわけでございます。その他の、一般的に、従業員についてのいろいろな規制は、たとえば試験をするとか、登録制度を設けるとか、その他そういう措置は考えておりません。

○ト部委員 文書にするということを確認しても

約でござりますけれどもすることができるわけでございます。

○高橋(弘)政府委員 三十五条にござりますよう

○ト部委員 文書にするということを確認しても

約でござりますけれどもすることができるわけでございます。

○ト部委員 次に、ちょっと損害保証制度の確立

の問題について質問をしたいと思うわけでありますが、これは私はたいへん重要な問題だと思つわ

けです。それで本改正において、いわゆる青田売りに伴う前金の保全措置について所要の規定を整備をしておるわけあります。しかし、この規定のみでは、たいへん複雑多岐にわたつております不動産取引によつて生ずる損害の保証措置としてはまことに不十分である。このために、昭和三十年以来据え置かれておる営業保証金制度について、現行の免許制度とも関連して抜本的な検討を加えていかねばいかぬといふことが当然いわれてゐるところなんですが、この適切にして妥当な損害保証制度を確立する時期といふものは大体いつなのか。これは後日の一つの改正に持ち込まれてゐるわけですが、いつやるのかといふことだけひとつはつきりさしておきたいと思うわけです。

○高橋(弘)政府委員 ただいま御質問がございました

した消費者の保護の徹底を期するための根本的な保証制度、保険制度の確立といふことが必要であることは私も十分承知いたし、また検討を早急にいたすわけでございます。これは直ちに住宅宅地審議会に諮問をいたしまして、内容の検討をいろいろしてもらうということにいたしておりますのでございます。その答申がありましたら、その内容に従いましていろいろ案を考えたいといふふうに考えておるわけでございます。

○ト部委員

だけれども、この審議会自体が別途、保証制度、保険制度の創設については早急に検討する必要があるという答申を出しておるわけなんでありますから、この点については当然すみやかにその制度の確立をせなければならぬ。これは、私は、この答申が出る前にもうすでにそりが、今度の法案の中では、これは万遺憾ない一つの条文として必ず提示されることをひとつ期待をもつておくるところであります。

そこで、前金の保全措置の問題であります、いわゆる青田売りの場合において前金の保全措置といふものが義務づけられておるわけなんであり

うふうに考えておるわけでございます。

まだとか保険会社、または建設大臣が指定するいわゆる保証事業の会社のいすれかの保証機関の保証を得るということになつておるわけなんあります

が、このいわゆる保証機関といふのは中小企業者においても十分に利用できるよう配置されておるのかどうか、この点の見通し。この点は中小企業の方々としてはずいぶん懸念をしておるところだと思いますが、そういう点ではどういうことになりますか。

○高橋(弘)政府委員 前金の保全措置につきましては、法律の四十一條に先生のおっしゃいました

ようないろいろな措置を考えておるわけあります。その中で、銀行、信託会社その他の金融機関

というのがござりますけれども、これに政令で定めることになりますが、これは信用金庫といふもの

を私ども考えておるわけあります。信用金庫となりますが、中小企業者はこれについていろいろ取

引もいたしております。したがつて、こういうふうな不都合が起こつてくるのではないかと思われる

ふうに考えておる次第でございます。また、指定保証機関といふ機関も建設大臣の指定でできるわ

けでござります。これは業者団体がそれ出資いたしましてこういう機関を設立して、一定の基準がございますけれども、基準に合致するものに

つきましての保全措置もできるのではないかと考

えておるわけですが、これはいかがでしようか。

○高橋(弘)政府委員 農協につきましては、先ほど先生のおっしゃいましたいろいろな宅地建物の

取引につきましては、組員相互の問題その他にありますけれども、いわゆる前金の保全措置につきま

ますけれども、いわゆる前金の保全措置につきま

たときにおきましては、信用金庫までははつきり申しあげたわけでございますけれども、実は、農

協につきましては、いろいろ検討したり、関係のところと折衝するという程度で、私どもははつきりいたしたことはなかつたというふうに記憶いた

しております。

○阿部(昭)委員 ちょっと速記はとめてください。

○正示委員長代理 ちょっと速記をとめて。

〔速記中止〕

○正示委員長代理 速記を始めで。

○阿部(昭)委員 関連質問。

局長、私どもは農協が入らぬといふ認識はしていませんでした。いま、特に都市近郊の農地所有

者はほとんど農協の組員であります。この皆さんが農地を宅地造成をやるとか、いろいろなこと

が起つてきてある。したがつて、農協それ自身がこういう宅地造成なり何なりいろいろなことをやつていくことさえいま起つてあります。

○高橋(弘)政府委員 政令で規定するわけございません。

○阿部(昭)委員 そういたしますと、いまの法案とは別に政令の問題でありますから、農林省その他所要の条件がそろえば、建設省の立場からすれば、農協をいまの政令で指定する機関とすることには別に問題はない、こういう認識をしてよろしいわけですか。

○高橋(弘)政府委員 政令制定段階におきまして、いろいろ農林省とも打ち合わせる必要があるとありますけれども、やはり農協法を改正しないとできませんけれども、やはり農協法を改正しないとできないとありますと、その点でありますと、そういう点でありますけれども、農協をいまの政令で指定することには別に問題はない、こういう認識をしてよろしいわけですか。

○阿部(昭)委員 そういたしますと、いまの農協法のどこが問題なのかといふことをやつてある者と考

えておられます。

○高橋(弘)政府委員 いががでしようか、いまは時間の関係もありましようから、この問題は、次の機会に農林省にも出ていただく。同時に、なお、農

協法のどこが問題なのかといふことをやつてある者で事実上宅地造成なりいろいろなことをやつてある者が相当出てきているわけですね。その場合に、農協がいまの政令で指定する前金保全措置の指定機関たり得ないといふことになると、いろ

いろな不都合が起こるのではないかと思うのです。

したがつて、私ども、前は農協も当然対象になつたといふふうに話が詰まつておつたといふ認識

のしかたを実はしておつたわけですが、これがならぬということになると、ちょっといろいろな意味で問題があるよう思いますので、次の機会までに、いまト部委員の指摘されたこの問題については、建設省、農林省との間で話を詰めて、何とか農協もいまの指定機関たり得るような方向を出す努力をしてもらいたい、こう思います。

○金丸委員長 速記をとめて。

〔速記中止〕

○金丸委員長 速記を始めて。

○阿部(昭)委員 もう一つだけ。

農協が開発自体はできるわけですね。

○高橋(弘)政府委員 昨年の農協法の改正によりまして、組合員に出資をさせる農業協同組合は、

組合員の委託を受けて転用相当農地等を売り渡したり、または区画形質の変更をする事業、また組合員から転用相当農地を買い入れて事業を行なうことができるということになつておるわけでございまして、組合員の委託を受けた組合員相互

に――しかも、農協といふのは、いま、事实上農産物の販売や何かだけでなく、信用部門は非常に大きな内容を持つておる。その農協自体が開発できる状態になつておるのに、前金保全措置の指定機関たることができないといふことはちよつとも気がするのです。したがつてこれは、大臣のほうでも局長のほうとよく意見を調整せられて、やはり農協が指定機関になることができるような道をぜひ聞いてもらいたい、こう思ひます。

○根本国務大臣 そのとおりだと思います。ただ、私は、法律に抵触するかよくわからない。私は常識的にやつていいと思うのですけれども、どうもこの法律、あまりよくわからぬから、よく農林省と連絡して、そういうふうな措置が解釈ができるような気がするので、協議します。

○ト部委員 農協の問題はそれで終わりたいと思ひますが、たゞ、農地法の改正等に伴いまして、先ほど阿部委員のほうから指摘された問題等々の中、農協自体が不動産屋化しておるではないかといふふうな中で、私が指摘しましたが、もうちらほらと聞かれておる状態なんです。そういうふうな中で、私が指摘しましたが、ひとつその点は建設大臣の十分な御配慮をいただいて、次へ進みたいと思います。

そこで、建設大臣の指定する前金の保証事業会社、これは大体業者団体のいわゆる所属員によつて構成をされるものであり、それによるいわゆる出資という形になるわけなんありますが、そういうふうな状態から考えて、そういうふうな業界の現状から見て、どういうふうなものが設立を予定されてあるのか、この点をお伺いしてみたいと思ひます。どうでしようか。

○高橋(弘)政府委員 前金の保全措置につきましては、その保全が確実に行なわれる限りできるだけ範囲を拡大いたしまして、そういう保全措置、方法を考へたいといふことを私ども考えましてこういふことにいたしましたが、具体的には私どもまだ具体的な案を各団体からは聞いておりませんけれども、日本高層住宅協会、全国宅地造成連合会、日本分譲住宅協会、住宅産業開発協会等でそういう検討をいたしておりますといふに聞いておるわけありますから、そういうところごぞりません。それから予算につきまして、これは事務費、四十五年度でございますけれども、全国合計約三百人といふことになつております。東京では四十一人、小さい県では数人といふところござります。それから予算につきまして、これは事務費、四十五年度でございますけれども、全国合計で約四千五百万円といふことで、私ども、この人員及び予算とも充実しているといふふうに考えてゐるわけいやございません。さらに今回の改正を機会に予算の増及び人員の増加というものをはかる必要があろうかと存じます。そういうふうに人事指定期を受けるといふことになるわけなんですね。そういうかつこうになつてくると、いま局長がおつしやつたように四つくらいのものですか、数字としてはそれくらいと判断していいわけです。

○ト部委員 この会社は法定の要件さえ整えれば全部指定を受けるといふことになるわけなんですね。そういうふうに考えておるわけであります。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げました団体は、そういう団体の中いろいろ検討をまだいたた

しておるといふことであつて、具体案ができておるわけではないようでございます。したがいまして、その数が幾つになるといふことは私ども承知いたしておらないわけでございます。

○ト部委員 では、これで終わりますが、監督体制の強化の問題であります。本法案の問題について、改正について、先ほどから申し上げておりました免許基準とか、それから消費者の保護だとか、さらには監督等の諸規定が整備強化されたということは御指摘のとおりなんですが、指導取り締まりの事務量、これが大幅に増加するものと考えるわけなんですが、この指導と取り締まりに当たる要員の実情はどうなのかなといつて、また、定員とか予算面について今後さらに充実をはかるべきだと思うが、その方策はどうなつかをお伺いしたい。それで終わりにしたいと思うのです。

○高橋(弘)政府委員 先生の御指摘のとおり、この法律が改正されましても、これを十分に活用してりっぱなものにするためには、どうしてもそのいろいろな体制といふものを整備する必要があります。現在のところ、この宅地建物取引行政を担当しております人員は、全国各県全部含めまして約三百人といふことになつております。東京では四十一人、小さい県では数人といふところござります。それから予算につきまして、これは事務費、四十五年度でございますけれども、全国合計で約四千五百万円といふことで、私ども、この人員及び予算とも充実しているといふふうに考えてゐるわけいやございません。さらに今回の改正を機会に予算の増及び人員の増加というものをはかる必要があろうかと存じます。そういうふうに人事指定期を受けるといふことになるわけなんですね。そういうかつこうになつてくると、いま局長がおつしやつたように四つくらいのものですか、数字としてはそれくらいと判断していいわけです。

○小川(新)委員 大臣にまずお尋ねいたしますが、今日の日本において、宅地建物取引業法の改正を行なうといふ前提については、急速なる都市化に伴うところの土地問題、また、日本国土の開發、それから都市計画法に基づくところの都市地域、並びにそれに伴わない、用途地域の指定されない地域における開発、こうした複雑な問題がからみ合つた上で宅地建物取引業者の消費者に対する保護といふ問題が打ち出された、こうわれわれは理解しております。そこで、私は、そういう前提に立ちまして、外資導入問題、外国人の不動産業者というのはどうするのか、それから、土地といふ問題について、これから第四次の貿易の自由化といふ問題がはつきりしてきた場合にどう対する保護といふ問題が打ち出された、こうわれわれは理解しております。そこで、私は、そういう態度を日本はとつていくのか、こういう角度からも一二、三お尋ねしたい。

うといふ措置をとりまして、この体制の万全を期していきたいといふふうに考えておるわけでございます。

○ト部委員 先ほど来から、目的の問題、さらに法規の題目の問題、さらに不動産の範囲の問題、契約締結時期の規制の問題、さらには名義貸しの禁止の問題、の改善の問題、さらには取引主任の制度の改定の問題であります。本法案の問題につきまして、私は申し上げておりました。すべて本国会におきまして訂正をされるという段階には至らなかつたわけになりますが、大臣のおとばもありましたように、次期の国会ないしはこの法案が改正をされる場合には、私が申し上げた各項目については、すべて私の意見のとおりに修正をされ、もしくはその問題についての検討を加えた結果についての報告がなされ、ないしはそうした法文に盛り込む等々の努力がなされるというこの確認を私はいたしました。そのことについて今後とも、鋭意努力いたします。そのことについて今後とも、鋭意努力いたします。そのことについて今後とも、鋭意努力いたします。

○小川(新)委員 大臣にまずお尋ねいたしますが、今日の日本において、宅地建物取引業法の改正を行なうといふ前提については、急速なる都市化に伴うところの土地問題、また、日本国土の開発、それから都市計画法に基づくところの都市地域、並びにそれに伴わない、用途地域の指定されない地域における開発、こうした複雑な問題がからみ合つた上で宅地建物取引業者の消費者に対する保護といふ問題が打ち出された、こうわれわれは理解しております。そこで、私は、そういう前提に立ちまして、外資導入問題、外国人の不動産業者といふのはどうするのか、それから、土地といふ問題について、これから第四次の貿易の自由化といふ問題がはつきりしてきた場合にどう対する保護といふ問題が打ち出された、こうわれわれは理解しております。そこで、私は、そういう態度を日本はとつていくのか、こういう角度からも一二、三お尋ねしたい。

けつこうだ。十年なり二十年なりといふことで、こういふころしい。これはある意味における非常立法だとう考へからするならば、特別立法にしたほうがよろしい。

それから、その次の問題の先買い権、これでやつてありますと、いわゆる民間のデベロッパーの売買の入る余地が実質上なくなつてくる。これは確かにそれがある。だから特別立法でなければならぬ。ただし、デベロッパーとしても、土地を買って、ただそれに若干の工作を加えることによつてそれ以上の利潤を得るというところに問題があり、いろいろあるわけですから、御承知のように、調整区域であつても、相当の団地構成になつてやるところには、これはまた特別に許す方法もございます。それからその土地の上に住宅をつくるとか、いろいろのそういうものがありますから、宅建業者が全部仕事がなくなるといふことはないと思ひます。ただし、非常に重大な制約を加える。だからこそ、政府提案といたることは、ここに職業の自由の問題、所有権の問題、いろいろ問題が出てくる。それゆえに從来そうした構想が出せなかつたわけです。出せないから、線引きした、あるいは公示価格にしたといつたて、依然として、それは観念的には押える可能性はあるけれども、現実は押えられない。結局土地を上げてしまつて、そしてみんなが不平であり、みんなが責任転嫁し合うということは、これはもうこの時代では避くべきだ。だから、これは国民によつて選ばれた国会のほうが、もう全国民の総合的な利益のために一時私権を停止するといふとあるから、非常立法でやる、こういう構想でござります。そのためには、これはやはり議員立派であります。そのたまには、これがやはり合意が出来たとか、これでやるといふことはなかなかむづかしい。だから与野党一致してやるべきだ。ちょうど幸いに、いまの国有農地払い下げについて、そこに完全な合意ができる、しかもこれは土地問題で、やや似たような問題をより大きく取り上げるといふことだから、ちようど政治

的を転換の機ではないかといふことで、こういふ構想を提案しておる次第でござります。

○小川(新)委員

近郊綠地化指定地域の綠化の特

別地域においては綠化の荒廃に対する防止の規制がありますが、御存じのとおり一般的には規制がございませんですね。そのため、ここは近郊綠地指定地域だなんといふのが立つておりますのは、確かにそれがある。だから特別立法でなければならぬ。ただし、デベロッパーとしても、土地を買って、ただそれに若干の工作を加えることによつてそれ以上の利潤を得るといふところに問題があります。

そこで大臣にお尋ねしたいのですが、そういうことでこの緑を確保していくといふのも一案ありますけれども、せつかくここにそういう法律がございますのですから、それをもう少し一般的に広げて、そこに住宅、宅地の無秩序な、それこそスプロール化を防ぐための緑を確保するための規制といふものを加えられる考えはないのです。

○根本国務大臣

御承知のよう、現状においてもグリーンベルトの特別地域指定の権限も政府にありますけれども、現実にこれをやる場合、財政の裏づけがないとこれは非常に低落して空文化してしまうといふことなんです。しかし、これは、もちろん年次計画をもつて、都市計画の一つの大柱として実行するつもりでございます。これもやるつもりです。ただし、先ほどあなたが提案された、私も申し上げたところのものは、そうした

も、第三次資本自由化に関する意見の中にいろいろと問題が提起されたのですけれども、要するに、外國人の不動産業者が沖縄にいま何社くらい入つておつて――ことしもうすぐ承認しなければならないのです。この沖縄がすぐ返つてしまいりません。各省の中に沖縄対策特別室といふものがござりますから、この外國人の不動産屋が沖縄においていまどういう活躍をしているのか、この辺のところを建設省は当然つかんでいると思うのですが、つかんでいるのかどうか、この辺のところからお尋ねします。

○高橋(弘)政府委員 現在沖縄で不動産業を営んでおりますものにつきまして、私ども把握しております点を申し上げますと、外資系の企業につきましては五社でございます。四社がアメリカ系であります。一社が英領バハマというところの系統でございます。この五社のうち四社は、住宅とかビルの賃貸も行なつておるわけでございますけれども、残りの一社は、もっぱら米国の軍人軍属といたしましては五社でございます。

この政党が出したとか、これでやるといふことはどうぞいいとこだめで、いまのもうけ主義の民間の不動産業者もみんな押し流されちゃうといふこと、こういう意味で、いまの問題をもどさいますから、そのほうが、総合的な都市機能を持たせつつ、しかも自然を保護し、地価対策に綠地をつくり、公園をつくる、あるいは学校用

地をつくるといふことで、今度はわれわれに申請してくるわけです。政府は、これはあるいは何千億になるかもしませんけれども、交付公債ですから、こつちを十年間で償還するといふことでもできていく。ここで初めて七〇年代の人間生活の回復といふ問題が出てくるといふように私は感じます。

○小川(新)委員 その辺のところの議論をいつまでもやつてゐるわけにいきませんから、その新

しい考え方についてわれわれとしては鋭意検討させていただきます。しかし、あくまでもこの精神といふものは、与野党を問はず七〇年代の問題として埋没させはならない、いまそういう気持ちでございますので、あえて大臣の答弁を求めておきますから、政府側においてもひとつがんばっていただきたい、こう思うわけです。

○小川(新)委員

その次に沖縄の土地問題でござりますけれども、第三次資本自由化に関する意見の中にいろいろと問題が提起されたのですけれども、要するに、外國人の不動産業者が沖縄にいま何社くらい

ざいます。

○小川(新)委員 沖縄返還協定が結ばれまして、沖縄が日本に名実ともに返つて、日本政府がこれを沖縄県として行政をやるということになりますと、現在根をおろしております外資系の不動産業者、建設業者、それから建築設計業者の返還後の取り扱いといふものは、建設省ではどういうふうに扱うのですか。

○高橋(弘)政府委員 ただいま申し上げました沖縄におきます外資系の企業を沖縄復帰に伴いましてどう扱うかということにつきましては、目下日本政府と米国政府の間でいろいろ折衝が行なわれている中の一つとしていろいろ取り上げられるわけでございますが、基本的な方向としましては、本土における外資系企業の取り扱い、結局、不動産業に対してどう扱うかということと均衡を十分考えながら取り扱っていく必要があるわけでございまして、その点、そういうことを考慮しながら検討し、また折衝いたしておる段階でございます。

○小川(新)委員 大臣、これは重大な国際的な問題になつてしまひりますね。要するに不動産といふ、土地といふものは生産のできるものじゃないから、商品として認めるのか、商品でないかといふ問題になつて、これは資本の自由化品目の中に加えるか加えないかといふ問題が出てくるので、私が聞きたいことは、戦争によつて領土を拡大しなくとも、ドルによつたつて日本の国土は蚕食でかかるわけです。そうなつてしまひりますと、沖縄が日本に返ってきた状態において、外資系の資本のいまとそいつた歯どめができないとするならば、交渉でこれからどうなるか知りませんが、その補償問題も出てくるであろうし、その連中が持つてある。その規制にのつとつてやるのかどうかといふ問題、これはこれから検討するといまお返事があるけれども、いま一番当面の宅建業法を取り

扱つておる建設省主務大臣として、これに対するお考えは一体どういう考え方を持っているのか、これを一つお聞きしておきます。

○根本国務大臣 これは非常に重大な問題でございます。私は、いわゆる土地といふものは普通の商品とは異質の物件であるということは社会的通念だと思います。そういう意味で、資本の自由化ということにつながらないという考えを実は私は持っております。これについて、まだ外資審議会のほうとも十分協議はしていないけれども、私はそういう考え方で、事務当局にもそういうふうな観点で準備することを私は指示いたしたいと思います。特に、現在日本において土地問題が非常に重要な社会的、政治的問題になつておるときに、膨大な資金を持つ者が土地勝負によって現実に利益を受けられるという可能性がある今日、それは無条件による規制といふものは適切ではない、こう考えております。

○小川(新)委員 これは関係局長にお尋ねしたいのですけれども、沖縄返還を目当てに外資系の不動産業者が入り込んでおりますが、一體現在どのくらいの土地を取得しているかという面積、これまで明らかにしていただきたいことが一点次に、アメリカの軍人及び軍属以外の民間会社または一般人はどのぐらいの土地をまず沖縄に取得しているのかといふこと。要するに、外資系不動産の取得した土地、この土地については、沖縄の返還に伴つてはどうするかといふことは、ただいままでのところはおつしやる土地の所有がどのくらいかといふのは、これはわかりません。

先生のおつしやる土地の所有がどのくらいかといふのは、これはわかりません。それから沖縄におきますところの軍人、軍属がどのくらいの土地を所有しているかといふことにつきましても、資料の持ち合わせがございません。もう承認しなければならぬ、この秋には沖縄特別国会が開かれる、来年にはもうこれは返つてくる、こういふ大事な観点にいま立つておるけれども、私はこの問題がクローズアップされ、どんどん矢

うのだけれども、この点についてひとつお尋ねしたい。これは局長でけつこうです。

○高橋(弘)政府委員 御質問の点につきまして、第一点の、先ほど申し上げました外資系の企業、不動産業者が沖縄におきましてどのくらい土地を取得しているかということでござりますけれども、実は、私どもの資料は外務省を通じていろいろ資料を入手しているわけですが、それにつきましては具体的な資料がないわけでござりますけれども、投資額について申し上げますと、マニク・コーポレーション、マニク商会と訳しますか、そういう会社がございますが、これが投資額が七十一万ドルでございます。それからケンザル・イン・コーポレーティド、ケンザル商会というようなものがございますが、これが投資額が十五万ドルということになつております。それからほかのチャイナ・シー・ディベロップメント、コーポレーションというのがあります。これらは売り上げ額が年額約一萬九千ドル、投資額はこの資料には記入はございません。ゼネラル・リヤル・エステート株式会社といふのがございまして、不明でございまして、資料がございません。それからスナベ・コーポレーションといふのすけれども、これは売り上げ額及び投資額につきましても不明でございまして、資料がございません。それからスナベ・コーポレーションといふのもございますけれども、売り上げ額が三万六千ドル、投資額が六万二千ドルということでございます。

先生のおつしやる土地の所有がどのくらいかといふのは、これはわかりません。それから沖縄におきますところの軍人、軍属がどのくらいの土地を所有しているかといふことにつきましても、資料の持ち合わせがございません。もう承認しなければならぬ、この秋には沖縄特別国会が開かれる、来年にはもうこれは返つてくる、こういふ大事な観点にいま立つておるけれども、私はこの問題がクローズアップされ、どんどん矢

つけばやに質問が出てくるだろうし、またいろいろな点で追及も行なわれるでしょうが、そうなつたときに大騒ぎするようなことは、これは建設省全体としても沖縄問題としてはおくれをとる。私はその点についてます大臣に御忠告申し上げておきたいのですね。

それで、沖縄にある国県有地、村有地について、琉球政府が米国の一般の人にその土地を売却した実例を一体つかんでおるのか、しないのか。貸与した事例があるのか、ないのか。こういう点も、聞いても、その顔つきじやおそらくちょっとわからないだらうと思うのですね。こういう点非常に困るのですが、こういう質問をきのうも私は通告を出していくても明快な答弁ができるないので、これは私はこのあとにくる宅建業法の問題にからめて「先ほどから御説明しているように、不動産業者は日本人だけが対象でない時点にいま沖縄はきてる。日本の国土を、われわれ同胞以外の人間が、金で、ドルで、ただいま聞いただけでは何百万ドルという投資が前から土地に投下されているんじゃないですか。このまままでいけば、所有権が認められれば、これはアメリカ人の土地、ひいて言えばアメリカの土地になつちやうのです。これがいまのよう占領下におけるところの琉球政府にさせておりますから、いま日本政府としては現状に立ち入つたことができませんけれども、これがいよいよ返つてきた場合にわれわれとしてはほんとうに困つてしまふ問題なんで、この点は大臣もひとつ真剣になつてやつていただきたいと思ふのですね。これは日米共同声明の九項の既得権、違法行為等にも関連してくることもわれわれは考えております。こういう点、いまここで既得権についてどうだらうこうだらうと長い時間時間をかけてることは外務委員会ではありませんからできませんが、その点大臣からもう一べん、この問題をしつかりさせるという確約をひとつお願いしたい。

○根本国務大臣 適切なる御忠告ありがとうございます。実際はこれは非常に大きな問題だと思う

のです。ただ、御承知のように、今まで沖縄に関する諸般の問題は、全部総括して沖縄・北方対策庁でやつておりますので、したがって、私のほうでは直接いまでやつておりませんでしたけれども、しかし、復帰した後にかかる沖縄の建設問題、それからいまわれわれのほうで所管する問題については、やはり相当程度検討する必要があるというので一つの室を設けてやらしておりますが、確かに研究不十分の点があると認めます。したがいまして、できるだけ御忠告の線に沿いまして一段と検討を進め、復帰そのものについて、また、復帰後の建設業について、遺憾のないようこれからも努力してまいりたいと考えております。

〔委員長退席、天野(光)委員長代理着席〕

○小川(新)委員 では、その次伺いますが、第三次の資本自由化に伴つて不動産業者が外資導入をして、アメリカ資本でもどこの国も資本でもかまいませんが、そういうものが外国資本によって支配されるような状態は、これは永久に防ぐようなお考えをもつて大臣はこれからも臨むのか。外資が導入されて、資本の自由化に伴つて、土地問題において、外国人の不動産業者が日本の内地に入つてこういつた業務を當むといふことは、これはもうもちろん禁止されておりますけれども、逆に外資を導入してある日本の会社、たとえば○○不動産会社が、外資を導入して、合併して、そしてその不動産取得の業務を當むといふことはこれからも考えられるのですか。

○根本国務大臣 これも先ほどの不動産業者と大体似たような結果になると思いますので、これは非常に慎重に取り扱わなければならぬ、かよう思つています。現在のところ、まだ具体的なそのための検討は私自身がしておりませんけれども、これは事務当局をして、私が本日ここ出席上で申し上げた点に沿うて事務検討を命ずるようになつたしとります。

○小川(新)委員 そうしますと、事務所とか、住宅賃貸業務ですね。この賃貸業務におけるところ

の自由化といふものは土地政策上支障がないといふ意見がいまあるわけですから、ぞういうことを現在も禁止する、これから将来も禁止していふべき、外資が土地の売買をしないといふ土地の賃貸権、借地権ですね。それをもつてたとえば事務所とか事業所とかいうものを借りて、日本の土地を借りて、そこにいま提携しておるところのブレハブ住宅をつくる。そのブレハブ住宅会社においては、もう資本の合併が行なわれておる。そういうところがありますね。そうすると、その賃貸された土地の上に、外資の導入を受けたブレハブ会社が家を建てた場合には、二十年、三十年という所有権及び借地権といふものが生じてしまいますけれども、そういう場合には外資導入が非常に大きな影響を与えてきますけれども、そういう場合にも外資の導入といふものを防ぎ、防波堤となるべくといふという考え方をお持ちなんですか。

○根本国務大臣 賃貸の問題につきましては、いまで不動産そのものについて申し上げたと同じく、何とか何ともないわけにはいかない面もあると思うのです。実はいま御指摘になりましたブレハブ業者に、資本の合併といふか、出資したのを認めたような形でも、これは日本のブレハブが非常に技術的におこれておる、それからブレハブが、住宅を要求しておる一般の人にとって國益に利する点があるといふ点でやつたことありまするが、いまの賃貸問題については、そういうような同じような立場で検討してみたいと思います。はつきりした方針で、いまここで一切禁止するといふこともちょっといかがかと思うような点がござりますので、これはまだもう少し私に研究させてほしいと思います。

○小川(新)委員 そうしますと、米国最大の建て売り業者であるレビット・アンド・サンズ社と東急不動産、日商岩井、これは五日に合併会社設立の契約を結んだと新聞報道されておりますが、東急不動産がレビット・アンド・サンズ社と合併の契約を結んだといふことは、外資が不動産業者の中へ資本が根ざしていく、戦争によらずして

です。そなたてまいりますと、東急不動産の持ち株とか、資本の配分とか、それから約款とか、いろいろあると思いますけれども、東急不動産がぱれたと新聞報道されておりますこと、この問題についてはたいへんな問題だと思いますが、大臣、どうなんですか。

○高橋(弘)政府委員 いまの問題につきましては、そういうわざを聞いておりますけれども、正式にまだ申請はきておらないわけでございます。

○小川(新)委員 新聞の記事はうわさですか。

○高橋(弘)政府委員 たゞいま申し上げましたように、まだ具体的に正式にそういう申請書がきてない段階ではございません。

○小川(新)委員 そりすると、正式にといふことは、大蔵省とか、外務省とか、そりいつた所管の――私よく知りませんけれども、所管のところへ届け出がないといふ意味なのか。ところが、ここに合併しておる写真が載つておる。これは毎日だと思うのですけれども、これはちょっと大きな問題だと思うのですがね。四十五年十月六日です。

○高橋(弘)政府委員 私どもいま聞きましたところによりますと、大蔵省その他にも具体的な書類が出ていないということでございます。

○小川(新)委員 大臣、それはうわさでも何で

も、正式に出ておりませんからいいと思ひますけれども、今後、たとえは東急不動産と米国が建てる売り住宅業者であるレビット・アンド・サンズ社との提携が事実になつた場合は、東急不動産といふ土地造成デベロッパーのところに何らかの形で外資が入ってきて、そのままいけばいいのですけれども、今はまだ東急不動産と米国が日本に土地を販賣するとか、そういうふうに不動産業が非常に多くあるので、これから資本の自由化と所有権までが侵害されるといふことになる

と、これはかなり問題でありますので、この点は慎重に検討して善処したいと思つております。

○小川(新)委員 大臣のほうでも御検討をしていただけるといふことは、この約束が出たのでござりますけれども、そのうちはかり問題でありますので、この点は慎重に検討して善処したいと思つております。

○小川(新)委員 お手上げしておられることは、これまで御見解を大臣としてお持ちならばお持ちでけつておりますけれども、土地のほうにも資本が入つておられますけれども、土地のほうにも資本が入つておるやに私は思うのであえて質問したのです。そ

の点は大臣も御検討くださるということあります。それが、重大な問題でありますので、沖縄の土地の問題と今後の資本自由化に伴う、外資に伴うところの、外資による不動産業者、デベロッパーの問題は、後日もう一回明快に御答弁いたさたいと思います。

それでは具体的な例に入りますして、取引主任者の問題についてちょっとお尋ねいたしますが、取引主任者について、第五十条に、「第十八条第一項の登録を受けた者で宅地建物取引業者の業務に従事するものをいう。」とある。そこで、「業務に従事するもの」ということの具体的な内容になつてまいりますけれども、これは純粹なる社員のみを意味しておるのか、それとも売り出し期間中に雇う臨時の渡り鳥的セールスマンをこの中に含めておるのかどうか、この問題が私にはまだよくわかつておりますので、一点お尋ねしたい。

時間がありませんから連続して聞いてまいりますが、その次は、先ほどから問題になつております取引主任者の数の問題ですね。営業規模との均衡をはかるという問題でさつき行き詰まつておりますけれども、どのくらいの規模の営業には何人のか取引主任者を置かなければならぬという規制は今回ありませんですね。この二点お尋ねいたしております。

○高橋(弘)政府委員 第一点の取引主任者についてでございますけれども、これは御指摘のとおり、都道府県知事の登録を受けまして業者の業務に従事している者をいうわけであります。これは宅地建物取引業者と雇用関係にあるものでござります。したがいまして、これは専従をしておるものでございますから、そういう雇用契約というものを締結しておるものでございますので、いわゆる社員といふことになろうかと存じます。先生のおっしゃいました渡り鳥といふことの意味が、そういう意味で社員といふことでございましたならば、それは常勤であろうと、そういうような短期間であろうと、やはり雇用契約を結んでおるということであれば社員であろうかといふう

に存じておるわけであります。

それから第二点の取引主任者の数でございますけれども、この数の問題は、先ほどからいろいろ御答弁申し上げておりますように、やはりこれは業務の量に応じて主任者の数というものはきまるわけでございます。その業務量というのは、いわゆる取引件数なり、また一件ごとの内容によつて非常に違つてくるわけでございます。したがつて、その業者自身の経営といた問題から、どちらのものに十分考え方せながら主任者の数といつても、それがきまつてくるということでございまして、一律に従業員の数によつてきまるとか、取引件数によつてきまるというものではないといふうに考えておるわけでございます。

○小川(新)委員 そういう答えを言われると、私もまたさつきの問題に戻つちやうのですね。忙しいからいろいろな渡り鳥的セールスマンが雇われてしまつ。そこで、先ほどト部さんにもお答えしておつたように、これも御検討するといふことでありますましたが、何人を基準にするといふことで――私時間がありませんから言いませんけれども、その点も、いまのような答弁では、この問題だけでも、また突つ込んでまいりような気持ちが起きたやう。どうか、その辺もつと御検討していただきたい。

○高橋(弘)政府委員 営業保証金ですね。現在十万元。これはいろいろなきつはありました。そのきつは私もよく理解しておりますから言いませんが、営業保証金は将来どの辺に考えておりますか。

(天野(光)委員長代理退席 委員長着席)

てのまず第一に補てん金といふような趣旨で、これは三十二年の改正のときに入つたわけでございます。同時に、第二義的には、業者の最低限度の弁済能力といふ意味の、証拠金といふ性格もあわせて持つてゐるわけでございます。しかしながら、御指摘のとおり、三十二年当時に比べてこれは非常に少ないものでございますので、当時改正いたしました所期の目的といふものが達せられないものでございます。したがいまして、今回いろいろ諸問いたしましたところ、この答申では、御承知のようにいろいろ業種を三種類に分けまして、それぞれ保証金の額はある程度答申として出てきました。しかしながら、この答申にもござりますように、仲介業で十五万円、売買業で五十万、開発業で一百五十五万といふものでございましたけれども、かりにそういう程度のものに引き上げましても、最近のようないろいろ取引件数が多くなりますと、それによつて生じますところの損害金を補てんするにはまだ少くない。したがつて、答申でもさらにつれ押し進めて、そうして十分な消費者保護の立場での根本的、抜本的な保証保険制度といふものを創設する必要があるということを言つておるわけでございません。したがつて、私どももそういう答申をさらに推し進めて、積極的に根本的、抜本的な保証保険制度といふものがつくられるためにこれをいろいろ検討いたすわけでございます。その際に、おそらく考えられますことは、いろいろ案がございまして、保証機関、保険機関の制度がござりますけれども、やはり保証金といふものは何がしか相当引き上げて残しておいて、その保証金か、もしくはそういう保証なり保険といふ制度のどちらかを選ぶといふかつこうにならうかと思ひます。その際に、保証金をどうしたらいいか、どの程度の金額にするか、また、それにかかるべき保証保険制度はどういうものをつくつたらいいかといふことを十分検討いたしまりたいと思うわけでございます。この性格は、詳しく御説明申し上げるまでもなく、御承知のようだ、一般的の宅地建物の取引によりまして生じましたいろいろな損害に対し

て、いつたいと思つておる次第でございます。

○小川(新)委員 この問題は一番われわれが議論したところでございますから、この保証金の問題は、額がどうのこうのと――いま、御存じのとおり有価証券で預かっているのですね。ほんとうにこれが生きていないのであります。ですから、私は、こういう問題については、証拠金制度としてこれからやつていつたほうがいいのじやないかと、いま言つた保証制度、これはどうしてもやらなければならぬ重大問題です。そこで、保険制度は、前金を出した一般消費者がそれに対する保険的な意味を含めたところの問題として、これからあとで指定保証機関といふものが出てくるのでござりますけれども、こういう大きな問題については大臣はどうお考えになりますか。

○根本国務大臣 いま小川さんが言つたことは、私もほんとうは全面的に賛成でやりたかったのですが合意が得られないけれども、なかなか国会方面が合意が得られないような傾向であります。そういうことで、この問題は現在理想案を出すにはまだデータが足らない点もあります。そういう点で、さらによく検討した上で、なるべくみやかにそうした問題を解決できるようにひとつ案をつくりまして、それも与野党が高い見地から合意を得られるような案をつくりて、いざれ近いうちにはまたこれは提案申し上げたいと思っております。

○小川(新)委員 「国会方面の合意が得られないといふ発言は問題だ」と呼ぶ者あり

○小川(新)委員 何かいま言われましたように、私どももそういう点はちょっと大臣の考え方と違うのでござりますけれども、その点はひとつ御検討いただきたい。

それで、前金の保全と指定保証機関の点について、銀行、信託会社などの金融機関、指定保証機関の保証、保証会社による保証保険を付した後でなければ前金を受け取つてはならぬといふことが定められております。この指定保証機関といふのは一体どういうものか、ひとつその構想

をお聞かせいただきたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 指定保証機関につきましては、銀行とか信託会社とかいうものと、建設大臣が指定したこういう機関に前金の保全措置をとらせるという構想のものでございます。この前金の保全措置につきましては、保全が確実に行なわるならば、そういう保証、保全を行ない得る機関といふものは、一定の基準に合つて確実なものであれば、これは大臣が積極的に指定して、そして一般の前金の保全措置といふものの運用の幅を広げていくといふように考えておるものでございまして、これは建設大臣が一定の基準に合致したものについて指定するわけでございますが、まづ、資金が五千万以上の株式会社といふこと、その他いろいろな指定基準といふものが五十二条に掲げてございます。それから、その経理の内容につきましても、責任準備金を計上するとか、また決算期ごとに支払準備金といふものを積み立てをするとか、保証基金を設けるとか、そういう基準をいろいろ設けておりまして、監督も大臣の監督が十分行き届くといふかたちのものにいたしておりますと、そういう指定保証機関が前金の保全措置をとつて、こうといふことでございます。

○小川(新)委員 大臣、先ほどの合意が取りつけられないといふ問題はちょっと誤解があるようであ

りまして、そういう指定保証機関が前金の保全措置をとつて、こうといふことでございます。

○小川(新)委員 大臣、先ほどの合意が取りつけられないのでありますから、もう端的に申し上げますが、いま

社会党、民社党、共産党、自民党も含めて全部変

その点はほんとうにはつきりしてもらいたいので

あります。新聞記者もいらっしゃることだし、公明党

などところで妥協して取引してしまったのだと思

いただきたいと思います。

○根本国務大臣 これは取り消す必要がない

のであって、私はその意味のことを言つてゐるの

です。あなた方は何か私のことばを誤解して言つ

ているけれども、あさまでは合意ができないと

いうことで言つたのであって、したがつて、私

は、先ほど来、ト部さんからあなたに至るまでの

答弁で、保証の問題、消費者保護の問題はもつと

抜本的に端的にやらなければいけない、だからこ

れはいまの際こういふうなことにしたのだとい

うことであつて、野党の諸君が協会の陳情を受け

て、それに屈服してその案を取り下げたといふよ

うことは、私も毛頭考えておりません。むしろ

もつと前進するためにやつたことである、その点

において全く合意です。

○小川(新)委員 さすがは建設大臣、そのくらいの御高配をもつて発言したと思うのでござりますが、ことはやはりとりとくはとく誤解を生じがちでござりますので、議事録にはつきりとどめておいたほうがよろしい、こういう観点に立つて私も御無礼なことばを申し上げましたが、ひとつその点だけははつきりいたしておきたいと思ひます。

○川端委員 川端文夫君、さすがは建設大臣、そのくらいの御高配をもつて発言したと思うのでござりますが、ことはやはりとりとくはとく誤解を生じがちでござりますので、議事録にはつきりとどめておいたほうがよろしい、こういう観点に立つて私も御無礼なことばを申し上げましたが、ひとつその点だけははつきりいたしておきたいと思ひます。

○金丸委員長 川端文夫君、さすがは建設大臣、そのくらいの御高配をもつて発言したと思うのでござりますが、ことはやはりとりとくはとく誤解を生じがちでござりますので、議事録にはつきりとどめておいたほうがよろしい、こういう観点に立つて私も御無礼なことばを申し上げましたが、ひとつその点だけははつきりいたしておきたいと思ひます。

○川端委員 先ほど同僚からいろいろ質問が出たわけありますが、基本的には、この宅建業法だけ土地問題を解決しようとするのは愚かな行為ではないかといふ考え方を持つた上に立つて私どもは今日まで検討させていただいておるわけでござります。そこで、先ほどからの質疑を受け継ぐわけではないが、土地政策の貧困が今日の国民的、国家的な大きな問題であるということは大臣がおっしゃつておるわけですから、大臣の答弁の中に、世論を聞いてといふことがあつたよう

に承つておるわけです。しかしながら、一国の建設大臣ですから、そういう意味において、國家と

して将来の土地政策に對してはこうあるべきだと

いう方針を立てておるということを明らかにして

いただかないと、何かその辺があいまいでな

いかと思うのです。もう一つつけ加えると、土地問題の大きな要素、これはいろいろの原因はありま

すよ。原因はあつたにしても、今日のようない野放

べたような土地の総合対策、土地利用基本法の制定、また土地利用区分の明確な制定、こういう問

題も含めて、土地対策全体から見た宅地建物取引

業法の改正といふところにこれから国会は持つて

いかなければならぬと思います。その点についてお

話を始めなければなりません。それについてどの

ような決意、考え方をお持ちであるか、お尋ねし

ておきたいと思います。

○根本国務大臣 土地問題に対する御論議は、昨

年の予算委員会、建設委員会、あるいは物価対策

委員会等で非常に強く論議され、私もそのつど

ずっと申し上げております。時間をかかりますので、端

に申し上げますと、日本の土地が外国に比して

非常に高くなつたのは、この前も申し上げたので

すが、まず第一に、日本の土地制度は、外国と

違つて、終戦後、食糧増産のために農地法を制定

したということです。農地法が制定され、農地

は原則として宅地に変更させない、これがもう二

十数年続いたわけです。地価が経済原則から

ちょっと度外視されたようななかつこうになつた。

それから、一方においては、日本では公共用地

として使わないほうが多いんだというような空氣

が今日まで非常にあつた。そういうような観点

で、むしろ土地所有者の権限を非常に強く擁護し

てきた。そこに高度成長とそれから都市化とい

うものが複合して作用したために、地価の連続暴騰

が続いてきておる。こういうことが集約して言え

るんじゃないかと私は思います。こういう段階に

達した場合に、先ほど申し上げましたように、や

はり思い切った立法措置で抜本的な措置を講じな

ければ、一つ一つやつておると、みんなこれが複

合して、かえつて問題の解決を困難にしてしま

う。その意味で、時限立法でもいいから、国民全

体の利益のために、一部の人に予測されるところ

の利益を停止させる。あるいは所有権について制

限が加えられるけれども、この際思い切つて、議

員立法で先ほど申し上げたような措置をとるべき

じやないか。そうでなければ、結局これは、議論

としてはいろいろ成り立つけれども、現実には解

しては、根本的な保証金問題あるいは保証の根本問題といふものを検討する際にあわせていろいろ検討する必要があるうかと存じますが、そういうようを際もひとつ十分検討してまいりたいのでござります。

やはり何といましても、悪徳な業者といふもの規制するということは、これは業者としてある程度基準があれば免許になるわけでございますし、営業の自由もございますが、業者になつてからあとでこれが悪徳なことをしないといふことが大事でございます。この点につきましては、御承知のように、今回の法律におきましてもいろいろ規制方法といふのを考えておるわけでございまして、先ほど申し上げた免許基準の整備の問題、また、業務におきましては、いろいろな悪徳な行為、予想されるような契約内容につきまして法律でござります。こういうふうにしなさいといふことをいろいろきめてるわけでございます。さらに、罰則の強化なり監督処分の強化といふことを考えております。また、監督処分におきましても、従来なかつた点では、監督処分をしたものについて、これは大臣なり知事がそういう悪徳業者の公告をするという規定も今回入れてあるわけでございます。そういうような措置をとりまして、十分に活用いたしまして、そういう悪徳業者を排除していきたいといふふうに考えておる次第でござります。

○川端委員 罰則規定をつくつていろいろ規制する努力をいたすといふ答弁だつたと思うのです

が、罰則が適用になるということは、被害が起きたければ罰則が適用にならぬわけです。被害が起きてから罰則を適用してその悪徳業者を取り締まつても、被害者が出てからでは間に合わぬじゃないのか。したがつて、この問題を研究しているさなかに、これは皆さんには聞きづらい点であるかもしれないが、皆さんは頭がいいから法律はなかなかうまいものをつくろうとする努力をされけれども、つくつた法律を実際に運用する場合に、それはしり抜けになつて意味をなさぬ場合が

往々にしてあるのではないかということを私どもは発見したように思うのです。

そこで、この罰則が適用されてからではいけないのじやないか。この前提を考えて、指導をどうするかという問題が考えられなければならない。悪い者は取り締まる、必要な監獄をふやす、罰金を上げる、これは容易なことです。簡単にできることです。しかし、罰則を適用しないで被害者を出させないような事前の防止策といふものがあつてしかるべきじゃないか、これを何か考えておいでいるのかどうか、この点をもう一べん聞かしてもらいたいと思います。

○高橋(弘)政府委員

ただいま申し上げましたのは、いろいろ事前の策ももちろん必要でございませんけれども、同時に、ということを申し上げたわ

けでございます。

先生のおっしゃるとおりでございまして、そういう罰則適用の時期になりましらも悪徳行為がなされたわけでございまして、それがないよう

にいろいろ考へることが大事であろうともちろん思ひます。その点につきましては、業者が適正な

思います。

いろいろな業務を行なえるよう、また、消費者に對していろいろ損害を与えたり迷惑をかけるといふようなことのないよう、今回の法律の改正でもいろいろの点を改正いたしておるわけでございまします。取引主任者制度の改善の問題ももちろん

そういうのではなくかと考えておるのですが、いかが

でしようか。

○高橋(弘)政府委員 いまおっしゃいました御質問の要旨は、業者団体につきまして、いまのよう

な任意団体でなしに、もう少しいろいろな強力な権限を与えて、そろしてそういうようなものの健

全を発達をはかつたり、また紛争防止につとめる

規則といふものは幾らも年間にやつていよいの

じめ法律で制限をいたしまして、そういうことがないようないろいろな規定を設けると

ます。そういうようないろいろな規定を設けると

同時に、先生のおっしゃいましたように、やはりこの業者が適正にまた健全に発達をするためにい

ろいろ指導することが大事であろうかと思いま

す。この点につきまして、法律でも、すでに現行

法にそういう宅地建物取引業協会及びその連合会といふものがござります。その他自主的につ

くつたいろいろな団体もございまして、そういう

団体は自主的に会員相互の連絡とか指導だとかいふことをいろいろやつております。法律の規定にもござりますように、役所側といたしまして、

この団体を通じまして消費者の保護をはかり、ま

でござります。

したがって、私どもも、そういう規約をつくつて、公正取引委員会の例でござります。

したがって、私どもも、この例でござります。

この例でござります。

そういう業者団体に対しまして、そういう指導

助といふものを十分にいたしてまいりたいとい

うふうに考へておるわけでござります。しかしながら、これを一步進めまして、行政権限みたいなもので義務加入といふようなものに発展いたします

と、団体から除名されると、これはもう免許を取

り消されるといふよなかつこうのものになる

わけでござりますし、また、業者団体といふの

は、宅地建物取引業務についていろいろあります

わけでござります。

して、その指導体制といふ問題もござりますの

で、そういうものの推移を見ながらひとつ慎重に

検討してまいりたいといふうに考へておる次第でござります。

○川端委員 どうもそこに意見の相違があるよう

に思ひます。業者団体を除名になれば業務がで

きないということになつては氣の毒だ、それも一

つの理屈なんですね。それならば、罰則規定は、法

律でつくつたものは絶対のものかどうか、人間が

つくつて人間が取り締まるのだから、絶対のもの

であるかどうかということになれば、やはり部分

しか見ていない。いま時間がないからあまり資料等にたよらないでものを言いますけれども、罰則

規定といふものは幾らも年間にやつていよいの

じやないか、業者の中に行政的な力をも一部持たせることによって、やはり業者自身がその責任を感じて、そういう役所の下部的な仕事をもやると

いうことになれば、かなり責任を持つのじやないか、こう思ひますが、これは当面、現在の時点の団体ではそういうことはどうしても無理だとい

う根拠は何ですか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたよう

に、いろいろなそういう意見もござります。そ

う点も十分尊重しながら私ども検討してまいり

たいと思う次第でございますけれども、先ほどから申し上げましたいろいろな行政権限との調整の問題とか、また、業界の指導体制の問題とかの推移を十分見合せながら考える必要があるわけでございます。同時に、他の立法例その他といふとも十分検討いたす必要があるわけでございます。現在強制加入というものがあるもの、たとえて申しますと、弁護士だとか、土地家屋調査士だとか、司法書士だとかいうものはそういう法律になつてはいるわけでございますけれども、これらにつきましては、相当の専門的知識を有する業種であることとか、また、相当高度の中立性といふものをする公的色彩の強いものであることとか、また、個人の資格というものが職業上重要な意味を持つものであることとか、そういう職業でございますから、そういう点も十分考慮合せながら今後検討してまいり必要があろう、慎重に検討してまいりたい、こういうふうに考えていく次第でございます。

○川端委員 なかなか壁が厚いといふか、信頼度

が足らぬといふか、まだ十分な答えになつていなければ、それはそれとして、それであるならば、せめて不動産取引に対する審議会くらいは、現在任意のものがあるのを、ひとつ法制化した基準に乗つけてやるという方向は持てないかどうか。業界自身にそのまま行政の一端を背負わざることがいろいろな問題があるとするならば、不動産取引業の審議会ぐらいつくて、これの中に業者にもかなり発言なり責任を持たせるといふ場をつくつて、順次教育していくことができるのではないかと考えますが、いかがでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 お説のとおり、宅地建物取引業審議会といふもの、これは設置されるようになつてゐるわけであります。そして、この審議会を通じていろいろな指導をしていくということはもちろん大事なことだと思います。これが現在任意設置でございまして、設置の県は八県ぐらいござります。今後やはり設置をしていくようになります。でも指導してまいりたいわけでござりますけれども

も、この根拠はやはり地方自治法で、同じような審議会はすべて任意設置ということになつてゐるわけでございます。したがいまして、都道府県におきましてもいろいろな事案の内容といふものは違いますし、任意設置といふものをそういう点からいま直ちに一律に義務づけるということは考えていいわけでございます。ひとつ、この審議会が設置され、業者の指導の面につきましては十分活用されるように指導したいというように考えております。

○川端委員 皆さんの迷惑になる時間を引つばつたつてしまふが、ただ端的に言いますが、もう一ぺん当初に返つて、建設大臣は土地問題に対する見識をいろいろお持ちになることはわかつたけれども、これを実行に移すために、たとえば土地政策審議会とか何かというものをつくつて、一步でも二歩でも前へ出れるような条件をいつごろから始めようとしているか。何か考え方をおありかどうか、お聞かせ願いたいと思います。

○根本国務大臣 現在、行政的には審議会に諮問いたしております。おそらく数カ月中には何らかの答申が出てくると思ひますが、私が先ほど申し上げたように、繰り返して言うだけれども、そういうところに詰問しても、いろいろな知恵は出てくるけれども、これは何としても抜本的な立法措置をやらなければだめなんですよ。それでも、百方やつてみた結果、もうこの際国民の動向がはつきりわかってきたから、これは私は特別立法をやるべき時期だと思う。それくらいやらないとみんなあつちこつちひつかつちやうのであります。憲法上の問題、それから私権の制限の問題、資金の問題、もうあらゆる問題にこんがらがつて、結局途中でおかしくなつちやうのようになりますが、私のほうで、事務当局に、いま、私の構想についての事務的な立法の要件を勉強さしていきます。これでできれば、私は、何らかの機会に各党にこれを御提示申し上げまして、そうして

今度はそれぞれの党においてみな真剣に取り上げることですから、それをたたき台として特別立法等でも考えていただく時期ではないか、こ思つて、今後十分に皆さん方の御意見をも拝聴しながらその方法をたどつてまいりたいと思っておる次第であります。

○川端委員 これで質問をやめますが、意見を申しますと、私のほうの民社党としては、土地政策の研究を多少いたしておるわけですから、われわれの足らざるところを足せるような御意見を出しているだければ全面的に協力することにやぶさかではない、このことを申し上げておきたいと思ひます。

そこで、最後に大臣にお願いしたいのですが、宅建業法や積立式宅建販売の法律だけでは問題の本質解決にならない、単に業者を取り締まるだけでは問題の解決になりませんよ、やはり土地問題に対しても正面から取り組むという姿でなければできませんよということを申し上げて、私の質問を終わりたいと思います。

○金丸委員長 次回は、来たる五月六日木曜日午前十時委員会を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午後一時三十六分散会

建設委員会議録第一号中正誤				
同	第四号中正誤			
ペシ	段	行	誤	正
二	二	末	今一度の	
三	四	六	食糧事業	食糧事情
同	第五号中正誤			
ペシ	段	行	誤	正
八	四	三	いい。たほうがい。	とつたほうがい。

昭和四十六年五月十四日印刷

昭和四十六年五月十五日發行

衆議院事務局

印刷者 大藏省印刷局

A