

第百十二回 参議院建設委員会會議録第七号

昭和六十三年四月十二日(火曜日) 午後三時五十九分開会

委員の異動 四月十一日

上田耕一郎君 補欠選任 内藤 功君

出席者は左のとおり。

委員長 理事 委員 井上 孝君 石井 一二君 福田 宏一君 小川 仁一君 井上 吉夫君 遠藤 要君 沓掛 哲男君 志村 哲良君 高橋 清孝君 服部 安司君 赤桐 操君 太田 淳夫君 馬場 富君 内藤 功君 青木 茂君

國務大臣 建設大臣 越智 伊平君 政府委員 建設大臣官房長 建設省建設経済局長 望月 薫雄君 事務局側

説明員 常任委員会専門員 荒木 正治君

警察庁刑事局捜査第一課長 廣瀬 権君 警察庁刑事局捜査第二課長 垣見 隆君 総務庁行政監察局監察官 松田 隆利君 公安調査庁総務部長 緒方 重威君 大蔵省理財局国有財産審査課長 川又新一郎君 大蔵省銀行局保険部保険第一課長 阪田 雅裕君 国税庁直税部法人税課長 買手屋孝一君 住宅金融公庫総裁 河野 正三君

本日(の)會議に付した案件

○宅地建物取引業法及び積立式宅地建物販売業法の一部を改正する法律案(内閣提出)
○参考人の出席要求に関する件
○住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(村沢牧君) ただいまから建設委員会を開会いたします。
まず、委員の異動について御報告いたします。
昨十一日、上田耕一郎君が委員を辞任され、その補欠として内藤功君が選任されました。

○委員長(村沢牧君) 宅地建物取引業法及び積立式宅地建物販売業法の一部を改正する法律案を議

題といたします。
本案の趣旨説明は既に聴取しておりますので、これより質疑に入ります。

○小川仁一君 法案に入ります前に、いろいろ土地取引、地上げ等の問題で殺人事件にまで発展をしております状況があります。そういうことを中心にお伺いを申し上げます。

四月に入ってから、新聞報道によりますと、東京駅前の地上げをめぐる殺人事件、文京区内の旧学租財団の清華寮の事件等が報じられております。それで、宅建業法の第一条には、宅地建物取引業の健全な発達をうたっているわけでございますが、今回同法を改正するに当たって、このように続発する事件、特に殺人事件にまで及んだという状況について大臣のまずお考えをお聞きしておきたいと思っております。

○國務大臣(越智伊平君) 御指摘の事件は異常な事件でありまして、地上げに絡んで殺人事件が発生したということは遺憾でございます。

建設省といたしましては、悪質な地上げの防止について強力に指導しているところであります。今後とも宅地建物取引業法の厳正な運営に努めるとともに、業界に対して厳正な指導を行い、その資質の向上を図ってまいりたい、かように思う次第であります。

○小川仁一君 警察庁にお伺いしますが、東京駅前の土地取引をめぐる本間企画の本間さんが殺されるという事件が起きております。金融機関と地上げとのかわり合い等について伺いたいのですが、この事件の金の流れ、いわゆる大手から下の業界まで流れる金の流れというのは、きのうの読売夕刊に挙げられたような数字あるいは会社名その他大きな違いはないと思っておりますけれども、状況について御説明を願いたいと思っております。

○説明員(廣瀬権君) お答え申し上げます。
お尋ねの事件につきましては、現在警視庁で鋭意捜査をいたしておりますのでございまして、四月六日に、本件事案につきましては殺人並びに死体遺棄事件であるということで、まず主犯格の者を含めまして三名を逮捕いたしました。その後引き続きまして三名を逮捕いたしました。その後引き続きまして三名を逮捕し、現在六名を殺人罪並びに死体遺棄罪で逮捕、取り調べをいたしておりますのでございまして。

御質問の金の流れでございますが、これは現在鋭意捜査中でございます。また、まだ確たるところに至ってございませんので、現在ここで答弁をすることは差し控えていただきたいと思います。現在は殺人行為の実行行為を鋭意固めておるところでございます。その関係におきまして当然ながら金の流れは今後追及してまいらなければなりません。現在確定してないというところでも御理解を賜りたいと思っております。

○小川仁一君 続いて建設省にお伺いしますが、本間企画と逮捕された佐々木が経営している仁宝というんですか、会社の名前ですが、これは宅建法の免許が交付されていますか。免許があるとすればどの業者団体に加盟しておられるかお知らせ願いたいと思っております。

○政府委員(望月薫雄君) 新聞報道されました被害者本間邦治氏が社長をしております本間企画、これは東京都知事の免許を持っております。また、殺人罪で逮捕されました佐々木保弘、これが役員をしております仁宝という会社、これも宅建業の免許を取得してございまして、これもまた東京都知事の免許でございまして。

なお、この両社とも、建設業の許可の取得状況も調べてみましたけれども、これはいずれも許可を受けておりません。

○小川仁一君 今警察庁の方で金の流れはまだ搜

査段階で言えないと言いますけれども、きのうの読売新聞あるいはその前の朝日新聞等によりまして、第一生命という名前がはつきり出て、そこから日本建設会社に多額の融資をされているということが言われております。日本建設会社は第一生命保険会社の子会社であり、そこから約七十億が本企画に渡り、さらに同じ土地を共同で地上げした某不動産会社に約三百億ですか、金額ははつきりしませんけれども、金額は別としても、こういうような一連の資金の流れというものは大筋このように理解していいかどうかということ。

それから大蔵省も、こういう事件が起きたんですから、当然第一生命等をお呼びになつて事情を聞いておられると思います。したがって、この関係について大蔵省の方からも調査の結果の御説明を願いたいと思います。

○説明員(廣瀬権君) お答え申し上げます。

先ほど申しましたように、現在は殺人事件の実行行為を鋭意調べておりますので、その背景となりますところはまだ捜査は至っておりませんので、確たる御回答を申し上げられない状況にあります。御理解を賜りたいと思います。

○説明員(阪田雅裕君) 今先生御指摘の事案につきまして、新聞報道の事実等につきまして、関係生命保険会社から事情聴取はしております。ただ、御質問は、個別生命保険会社の個別企業との具体的な取引に係る事案でございますので、御回答は差し控えていただきたいと思いますというふうに思っております。

いずれにしても、大蔵省といたしましては、それぞれ生命保険会社、その事業が大衆公共的であるということにかんがみまして、従来から投機的な土地取引に係る融資等につきましては厳格にこれを慎むよう指導に努めてきておる。そういう中で、個別に問題のあるものが仮にありますれば、これは厳正に指導し、しかるべき対処を求めたいと思っております。

○小川仁一君 警察が捜査の都合で言えないというところはわかると思いますが、大蔵省が事件に係りたような悪徳な業者や悪徳な建設会社の名前を出せないという理由は何ですか。

○説明員(阪田雅裕君) 行政としては、私どもとしましては、生命保険会社一般を監督する、指導するという責任を持っておるわけでございまして、またそういう責任を果たしていかなくやいけないということでございます。その前提として、保険会社等から事実関係につきまして一般的な情報があり得るようなものにつきましては正確な情報をいただく、またそういう事実に基づいて今後そういうことが起こらないようにということとで厳正に指導するというところでございまして、行政と各企業の信頼関係を前提にした指導なり監督というのをやっております。

○小川仁一君 一般論で聞いているんじゃないです、私は、具体的に新聞報道へ載っている。あなたの方は事情聴取もしたと言っている。具体的なこういう社会的に指弾を受けるような事実というものについてはその中身を明らかにしておくというところが、これはむしろそういう業者を指導する行政監督者の責任だと思ふ。答弁してください。

○説明員(阪田雅裕君) 同じようなあれで大蔵省と縮めてございまして、大蔵省としましては、保険会社の公共性にかんがみまして、保険会社がいわゆる土地転がし、そういうたものを助長するような融資を行うことは厳に慎むべきであるということ、従来から銀行等他の金融機関に対するの

と同様に、現下の土地問題の重要性、そういったものにかんがみまして、各保険会社に対して再三にわたりました銀行局長等の通達を發出する、あるいは検査を実施する、特別ヒアリングを行うといったようなことで厳正な指導を行つておるといふこととございまして、今後とも、仮にそういう過程でいろいろな問題が発生すれば厳正に対応するといふこととやっております。

○小川仁一君 かげい過ぎだ、それは、殺人事件まで起こしたような不動産融資、そしてそれにかかわった会社の名前、もう新聞等にはきつちり出ている。そういうものを監督官庁である大蔵省が明らかにされないなどという言い方は、何か大蔵省は弱いところでも握られているんじゃないかと。この前の第一相銀、最上事件のときはちゃん大蔵省はその後最上の氏名も言つて名前まで出している。明らかに指導までしている。

○説明員(阪田雅裕君) 先生が新聞報道等を前提にされて、そこに明らかにされているような固有の事柄を使つて御質問されるということにつきましては、私も申し上げるべき立場にはないというふうに考えます。

○小川仁一君 あなたのほうで認めるかどうかというんだ、固有の事柄を使うことを。新聞報道とは別だ。

○委員(村沢牧君) 課長、委員長からも申し上げます。委員の質問に的確に答えてください。

○説明員(阪田雅裕君) 新聞報道で伝えられる事実につきましては、第一生命が関係者であるということとございまして、

この間の事情の説明を受けましたか。

○説明員(阪田雅裕君) 事情聴取したかという御趣旨でございますか。——この件に限らず……

○小川仁一君 この件について聞いています。

○説明員(阪田雅裕君) はい。一般的に不動産融資等につきましては、特に昨年七月以来特別ヒアリング等を通じて個別に具体的な事案にまで踏み込んで事情聴取しております。

○小川仁一君 じゃ事情聴取した内容、設問したこと、それから第一生命がこれだけの金を動かすときに何を担保にして動かしたか、こういうことについて答えてください。

○説明員(阪田雅裕君) 繰り返しになりました申しわけございませんけれども、個別企業の具体的な取引に關しましては御質問は差し控えていただきたいと思います。あなたの方

○小川仁一君 答弁は差し控えるが、あなたの方は知つておられるということですね。

○説明員(阪田雅裕君) 一般論として、個別の事案について、例えば法令、通達等に違反するといふようなものもはもとより、仮にそういうものでもなくとも、社会的に批判を受けるというふうな問題がありましますものについては、具体的にかつ詳細に事情を聴取し、かつ是正すべきものでありますればその是正を求め、また今後同種のものについて再発がないように、例えばその融資の審査体制の充実であるとか、あるいは現に行つてい

道によれば、第一生命保険会社の社長がこの日本建設の取締役もしておられるというふうな書いてあります。これは事実かどうかを確認することができませんか、この役職のことについては。

○説明員(阪田雅裕君) 個別の具体的な事実との関係での答弁をさせていただくことはいいかがかと思ふんですけれども、一般論として申し上げますれば、金融機関等がその融資等に關連して仮に社会的な批判を受けるというふうなことがあった場合に、これに対して社会的な責任を負うべきであるかどうか、またどうした形でこれを明らかにするかどうかというふうなことかと思ひます。

それにつきましては、問題となつては、事柄の事実関係あるいはその重要性、さらには事業の公共性といったようなことを総合的に勘案して金融機関等がみずからの責任において判断すべきもの、今先生が御指摘の点についてもそういう観点からとらえられるべきものというふうな思つております。

○小川仁一君 そうしますと、これだけの社会的な事件を引き起こした者で、これは刑事事件として起訴され判決でも下されない限りは具体的な中身があなたの方へ聞いても聞けない。指導方法にしても、あるいはこういうことにはこうしちやいやないよというふうにしたというふうなことも聞けないよということになりますか。捜査関係がどういふ段階になつたとき大蔵省ではこの内容を明らかにしてくれるでしょうか、それをお伺ひしておきます。

○説明員(阪田雅裕君) 再三繰り返してまことに申しわけございませんけれども、殺人事件そのものとの程度の関係があるかということにつきましては、私も捜査当局ではありませんので十分解明することはできません。

ただ、おっしゃるようなことですか、新聞報道等なされておられるような事件があつたというふうなことを前提にいたしまして、その第一生命といひますか、関係保険会社の融資の姿勢等に問題がなかつたかということにつきましては、事実関係

をよく調査し、またそこに何か問題があつたと思へば、今後そういうことが起こらないようにどういふ措置をとるのか、あるいはどういふ措置が現にとられておるか、それによつて今後問題は起こらないかどうかといったようなことは一般的に指導するということ、今後のむしろ再発の防止というふうなことに努めるべきものというふうな考へております。

○小川仁一君 私はそんなこと聞いてないんだよ。短い時間でまよふは早くやろうと思つておるから答へただけはつきりしてくだされ。

警察あるいは裁判、そういうふうなものが終了した時点では、この中身というものについて、大蔵省は例へば国会で質問したときに答へておられるのか、どこの段階でもできないのか、こういう段階、時期をお聞きしていただければ、どうか、どの段階で明らかにできるかということだけ明らかにしてくだされ。

○説明員(阪田雅裕君) 個別企業の具体的な取引に係る問題でございますので、一般的に公になつた事柄、例へばある事件が刑事あるいは民事の裁判になつて、地裁、高裁あるいは最高裁等各段階で判決として明らかにされたような事柄、これにつきましてももちろん私もお答えすることは可能かと思ひますが、そうでないものにつきましては、行政と企業の信頼関係といったような、今後の行政の円滑な推進あるいは指導監督の実効性の確保といった観点から、ひとつ明らかにすることは御容赦いただきたいと思います、かように考へております。

○小川仁一君 企業の中身を全部というんじやなくて、今後せひ大蔵省に考へてもらいたいのは、具体的な事実が存在する、その具体的な事実が殺人という事件まで発展していった、こういう一つの流れというものに対して果たした役割とは言わなければ、金の動きとかそういうものが適切でなければあなた方は適切でないという指導をしなければいけません、こういうことが明らかにならなければ今後ともこういう状況が再発するんです、い

つても大蔵省のその下に隠れていれようまい汁を吸えるという状況があつたりしたんじや。ですから、改めて宿題としておきますから、こういう金の流れとかあるいは非常な過大な融資といったようなものについての特定されて社会的な問題になつたものについては、明らかにできる段階では明らかにしてほしいということを要望しておきます。

それで、大臣、一般論みたいなんです、地上げ事件が殺人にまでいつちやつたんですね。これが一番悪いかなんかと言へば、人を殺した人が悪いが、人を殺させるに至つた一つの流れみたいなものがある。それは日本経済であり、土地高騰であると同時に、これに便乗した大手金融機関の無責任な金融というものも非常に大きな責任があると思つておられます。そういう立場からいふと、大手金融機関の社会的責任といふか、なものであると思つておられますか。

○国務大臣(越智伊平君) 東京都心部の地価高騰についてはたびたび論議をされたところであります。いろいろの問題がございます。その一つにはやはり金融機関の融資という問題もございまして、これは大蔵省から特に指導をしていただいでいたま金融を非常に引き締めておる、こういう状態でおります。

こういう行為が行われたということは、やはり少し融資が土地に対して甘かつたのでないか、率直に私はそういうふうな思ひます。また、今逆にそういう制度といひますが、大蔵省が指導をしてやっておりますが、善良な人にも今度は融資を徹底的に閉塞等におかれましては、善良な宅地開発をやっておられるような方にはやはり融資をしていただく、余りよろしくないのには今のよう

に引き締めていただく、いわゆる地上げというふうなものには引き締めていただく、こういうことが望ましい。これは大蔵省にお願ひして、そういうことを今やっております。もう一つの不動産取引にかかわる

刑事事件についてお伺ひしますが、これも新聞報道によりまして、元公安調査庁職員西元という人が、東京都文京区内の国有地に建つ中国、台湾の留学生寮をめぐつて不動産業者から五千万円をだまし取つたという事件でございまして、この事件について警察庁の方からおわかりになつておられる程度のことをお願ひいたします。

○説明員(垣見隆君) お答へいたします。お尋ねの事案は、会社社長ら二名の被疑者が、都内の不動産会社に対し、文京区所在の清華寮の敷地の一部が近く被疑者らの会社に払い下げられるとの虚偽の話を持ちかけ、昭和六十一年七月、この不動産会社から売買手付金名下に小切手二通、額面合計五千万円を騙取したというものでございまして。この事案につきましては、本年四月七日被疑者二名を詐欺容疑で逮捕し、現在鋭意捜査中でございまして。

○小川仁一君 事件の対象になつた清華寮、これは国有地の上に建つております。そして戦前の持ち主であつた学租財団なるものはもうその存在がなくなりまして、所有権あるいは管理者も不明確な状況になつておるようでありまして、この経緯について大蔵省から御説明を賜りたいと思ひます。

○説明員(川又新一郎君) ただいま小川委員の方からお話がありましたとおりでございます。本地図有地は国が交換によつて戦前取得したものでございまして、取得のときに既に学租財団名義の建物が上に建つておつたわけでございまして。この学租財団は、民法三十四条法人でございまして、台湾にございまして法人でございまして、我が国が戦争におきまして敗戦となりましたので、その実体を失つたものでございまして。したがって、現在この建物の所有権がどこに帰属するかというものは明らかではございません。

○小川仁一君 非常に、何といひますか、ややこしいという表現が適切かどうか、所有権等も不明な事だと思ひますが、こういうちよつと普通の人では気がつかないようなところで起きた犯罪であ

るだけに、公安調査庁に伺いますが、逮捕された西元は元公安調査庁の職員ということでありますが、在職中の仕事の内容、特に中国関係の情報等をとることに専念していたのかどうか。それからその場合の働いた状況、それから退職した理由、四十四年から五十二年までしか勤務していませんから、それについて伺います。

○説明員(緒方重威君) お尋ねの西元某につきましては、議員が御質問されたとおりでございまして、昭和四十四年の十月から五十二年の五月まで七年七月、関東公安調査局に勤務してございした職員でございます。退職後約十一年たつておるものでございます。

在職当時の職務内容を申し上げますと、過激派関係の調査をいたしておりました。したがって、議員がお尋ねの中国関係の調査はやっていかぬかということでございますけれども、その関係については全く関与してございません。退職いたしましたのは今申し上げました五十二年の五月でございますが、退職理由は、本人の申し出によりまして退職しております。一身上の都合により今般退職したいという願ひ出がございましたので、退職を許したという経緯になってございます。

○小川仁一君 過激派関係ね。
ただ、非常にこの事件を見ながら感ずることは、西元は日中文化交流会というものの役員をしておる。しかも一緒に働いておる不動産会社名は中国センター。そして、この清華寮に住んでいる中国系と台湾系の二つの学生グループの団体の代表者の名前を使って、にせの売買契約書ですか、協定書をつくらせた。非常に中国とかかわりが深い。そしてまた、二つの自治会の代表者の氏名、印鑑を使ったということは、この建物自体、その運営あるいは所有権問題等について非常に詳しくかたつたということが言えるわけであります。公安調査庁にはいろいろ資料があるからほかの資料を見たのかもしれないけれども、やはり何か責任中に得た資料でもって終わつてから仕事をしようという感じがするんですが、こういうことにつ

いて公安調査庁の御見解を伺いたいと思ひます。
○説明員(緒方重威君) お答えいたします。西元なる男がどのような手段を使って詐欺を働いたかということにつきましては、私も新聞報道で知る限り以上の材料を持っておりません。今先生が言われたようなことが報道に出ておりましたので、恐らくそういうようなことをやったのかなど、こう思つておるところでございますけれども、この清華寮自体につきましては、公安調査庁の立場を申し上げますと、議員も御案内のように、公安調査庁は破防法に基づく調査をやつておるわけでございます。破防法に関連する事象については調査をいたしておりますけれども、この清華寮につきましては破防法とは私どもは全く無縁の事柄であらうと思つておりますし、調査もいたして

おりません。したがって、どのようないきさつで西元がそういう権利関係であるとか、あるいはそこに住んでいる留学生、こういった者の氏名を知つたのか、この辺のところにつきましては私ども全く見当がつかないということが実情でございます。
なお、本人は五十二年の五月に退職後、私どもも新聞でそういう報道が出ておりましたので、関東局に何らかのつながりが退職後もあるのか、あるいはその他の公安庁の組織とつながりがあるのか、一応それなりの調査はいたしてみましたが、これも、全く当庁には出入りしてないということでございます。

○小川仁一君 じゃ、一応西元の身分と行動については非常な疑問を持ちながら、きょうの質問はここで終わつておきます。
さて次に移りますが、この西元、外山に関して、第一勧銀から三十六億円の不正融資を受けた日進という会社がございますが、これは宅建業の免許交付を受けていますか。
○政府委員(望月兼雄君) この業者は宅建業の免許を受けておりません。いわゆる無免許業者でございます。

○小川仁一君 それから、この外山と西元でやつ

ている中国センターの方はどうですか。
○政府委員(望月兼雄君) 大変申しわけございませんですが、これはまだ十分私も調査ができておりません。

○小川仁一君 日進という会社が宅建業の免許を受けずに地上げを行った、これは宅建業法の違反です。こういう場合にはどのような措置をとつておられるか、伺ひたいと思ひます。
○政府委員(望月兼雄君) いわゆる無免許業者の行為につきましては、あくまでも宅建業法の諸規定に根本的に違反するものでございますので、私もこれについては必要に応じて告発等の手続をとるといふことを関係行政機関に指示しているところでございます。

○小川仁一君 この日進というのが無免許であることを承知の上で、ある不動産会社が地上げを依頼したということですが、こういうような場合、地上げを依頼した不動産会社に対しての行政上あるいは刑事上の措置がとられるべきだと思ひますが、どうでしょうか。また、この不動産会社に対してどのような行政上、刑事上の措置がとられたでしょうか。おわかりになつていたらお知らせ願ひたいと思ひます。
○政府委員(望月兼雄君) お尋ねの点に直接お答えできるほど掌握してないのでございますけれども、一般的にそういう手段を使った行為ということでは、いわば宅建業法上不正な行為ということ、業法に基づく指導監督、処分を行うという余地を持つております。くだいようですけれども、今の御指摘の件について担当行政庁がどこまでやつておられるか、ちよつと今つまびらかにいたしませんので、後ほどまた調べさせていただきます。

○小川仁一君 宅建業法違反というのは刑事事件にはならぬのでしょうか。
○政府委員(望月兼雄君) 先ほど申し上げましたように、無免許営業などは当然宅建業法に基本的な違反するところでございますので、必要に応じて告発等の措置も講ずるといふものでございます。

なお、無免許業者を使うということ、その行為自体が、宅建業者が使つた場合にどうかということになりますと、これすなわち直ちにそれがいわゆる刑事事件になるといふふうなものでは必ずしもないわけでございます。必要に応じて監督、処分の対象になる、こう理解しておるところでございます。

○小川仁一君 これ以上この問題をやりませんけれども、殺人事件をやつた佐々木という人、これも仁宝という会社をやつておる。もともとは居酒屋チェーン店の人だった。日進は防犯警備会社で無免許業者。地上げをすれば一挙に何億という金が入る。一回でこれが入るといふふうなまみが不動産売買について回るわけです。したがつて、お互いにそこへ、砂糖に集まるアリみたいの先を争つて集まつておられるようですが、業者団体の審査を受け、宅建業の免許を持つ、あるいは団体に加盟している業者でさえも、何か我々国民から見ると不信感を抱きたくなるような状況が一面にあるわけでございます。

これは業界の発展あるいは消費者の保護という立場からも非常に嘆かわしい状態だと思ひますが、これらの取り締まりあるいはその他について大臣これきちつとやつていただけでしょうか。
○国務大臣(越智伊平君) 今の免許制度、取引主者制度、そういうことを含めまして、厳しくといたしますが、厳正に行わないとならない、こういう趣旨から今度の改正法案を御提案申し上げておるような次第であります。でございますから、この法の改正をお願いいたしますし、今後十分指導、取り締まりといたしますが、厳正に進めてまいりたい、かように思ふ次第であります。

○小川仁一君 今のお話であります。今度法改正になつておられます宅建業法の一部改正に入つて具体的に御尋ねしてまいりますけれども、これはあくまでも技術的な改正でございます。宅建業法の目的に、宅地建物取引業の健全な発達を図ると、こうありますけれども、なかなかこれは大変なことのように思ふ。今回の部分的な改正ではなし

に、不動産業界が襟を正すような基本的な改正、あるいは物の考え方、思想的なものを含めたような改正、こういったようなものは大臣お考えになつておりませんか。

○国務大臣(越智伊平君) 今の免許の問題でございませぬけれども、先ほどお話にもございましたように、非常に不信感を国民が持つておる業者も中にはいる、かように率直に思います。そういう点から今回改正の提案をいたしましたような次第であります。

もう一点は、大手といいますが、非常に規模の大きいところと小さいのを分けたらどうかという御意見もありませんし、また職業の自由の面からそのことはいけないぞというような意見もありませんし、両論率直に言つてあるわけでありませぬ。でございますから、ただいまのところでは、国民の皆さんから信頼をされるような宅建業者をつつていく、不良者は排除していく、こういう精神で提案をしておるような次第であります。

○小川仁一君 確かにそういうふうなお考えでつくられたと思ひますけれども、業界の現状というのはこれは一部の業者しかそういうことをやつていないと思ひますけれども、やっぱり国民の目から見るという不信感といったようなものがある、全体のイメージを悪くしているんです。私は、ほんの一部の悪い者のために非常にこの業界が損をしていると思ひますか、それだけに悪い部分というのは徹底的に摘出してしまふ必要がある、それを摘出してしまふと後安心感を国民に与えることができるというふうな感じがいたします。

そういうふうな意味で、今度は不動産業界の脱税問題について伺います。

国税庁は昨年十月に、不動産業界の脱税について調査、摘発を行ったといいますが、その概要を御説明願ひたい。

○説明員(買手屋孝一君) お答え申し上げます。最近の土地高騰を背景といたしまして不動産取引が大変活発になってきておりますし、また過去の脱税調査におきましてもいろいろ不正事例が

見られますので、国税当局といたしましては、従来からの不動産取引業者について重点的に調査を実施してきたわけがございます。今委員御指摘のございましたように、そういうことで鋭意取り組んできたわけでございますが、昨年の十月十六日に閣議決定されました緊急土地対策案を受けまして、その十月に、地価高騰地域を管轄する東京それから関東信越、大阪、名古屋国税局を初めといたしまして各国税局に、土地取引に関するプロジェクトチームというものを設置いたしました。従来以上に資料、情報の収集に努めて、課税上問題があると認められるものに対しましては、局署が一体となつて重点的な調査を行うというところで取り組んできておるわけでございます。

その状況でございますが、とりあえず昨年十二月までの三カ月間について中間的に集計したところを申し上げますと、調査の過程で申告漏れ所得があつたために更正あるいは決定等を行った件数でございますが、全部で七百七十一件。このうち故意に所得を脱漏していたものが四百四十三件でございます。それから、申告内容に問題があつたとして更正決定によりまして増加いたしました申告漏れ所得金額でございますが、合計で三百四十七億円でございます。このうち故意に脱漏していったいゆる不正所得金額でございますが、二百二十九億円。これによりまして増加いたしました追徴税額でございますが、合計で百七十四億円というところでございます。

以上でございます。

○小川仁一君 国民の一般的認識は、まだまだ不動産業界の脱税があるんじゃないかというふうな印象があるようにございます。非常に残念なことだと思ひます。それは、よく新聞や何かで報道される土地転がしの手法あるいは大手業者がそれを持つた空き地の利用、こういうふうな巧みな手段で、建設業者というよりも宅建業者、不動産業界はやつているんじゃないかなという印象があるわけなんで、今後とも実はこういう悪徳業者を徹底

的に摘発していただきたいと思ふんです、国税庁に対して。どうですか、国税庁やる気ありますか。

○説明員(買手屋孝一君) 先ほどお答えいたしましたように、不動産取引は大変活発でございませぬ、また過去の脱税調査におきましても大口、悪質な不正事例がたゞさん見られるというところでございませぬので、私もといたしましては、今後ともいろいろ資料、情報を収集いたしまして、問題があると認められる不動産取引業者に対しては重点的に調査を実施してまいりたい、それによつて課税の充実に努めてまいりたいと思ひます。

○小川仁一君 じゃ、国税庁関係は一応終わります。

具体的に、まず本法第一条、購入者等の利益の保護をうたつておりますが、第一に重視されることとこの購入者の利益の保護だと思ひます。したがつて、この法律及び関連法規の中で消費者保護の規定について御説明願ひたいと思ひます。

○政府委員(望月兼雄君) お話のように、宅建業法はその大変大きな目的に消費者保護というものを貫いておるわけでございます。具体的には、まず免許の基準からして、いかにわしきものは免許しないというところからスタートするわけでございます。それからさらに、営業行為をめぐりまして、取引主任者制度あるいはまた営業保証金等のいわゆる担保措置、さらにまた、いわゆる媒介契約制度についても消費者の信頼にこたえられるようなシステムを制度化しているというふうな一連の措置によりまして、消費者保護に徹している制度になつておるわけでございます。

○小川仁一君 消費者保護のうち幾つかの観点があると思ひますが、例えば欠陥のある危険な製品からの保護、不当な宣伝からの保護、不当な取引条件からの保護、不当な価格からの保護、消費者個々の請求権の実現といったような観点があると思ひます。それはそれ自体非常に評価されると思ひます。したがつて、今回の法改正で今例示したような五つの点についての程度満足がいくの

か、お答えをいただければ結構でございますが。

○政府委員(望月兼雄君) 先ほど申しましたように、一連の措置が法定化されているわけでございますが、とりわけ、今回御提案申し上げ御審議いただいているので特筆させていただきますのは、まず何よりも免許を与えるに当たりました免許基準を厳しくしたいということでございます。先ほど来出ていますような、いわゆる悪質な不動産取引というものが目に余るというふうな御質問がおりますが、中でも、そういった中でいわゆる暴力行為等を伴う地上げ行為、こういったことが時々新聞紙上等をにぎわしている。こういった状況の中で、こういう暴力行為を犯した者については免許を与えないということがまず一点でございます。またその関連で、取引主任者につきましても、今まで資格試験だけ通れば、登録さえすれば営業できたものについても二年間の実務経験を持つていただきたいというふうなことで、消費者の保護に本当に努めていきたい、こういう点がまず一点でございます。

それから第二には、手付金等に関する保全措置、こういったものを充実強化しているところでございます。

前後しますけれども、事業を開くに当たりましたの営業保証金の額も、これは法律事項ではございませんけれども、引き上げたいというふうなことも考えている次第でございます。

さらにまた、消費者がいろいろと物件取引をお願いするに当たりました、本当にその信頼にこたえるような仲介、媒介事務をやつていただくというところのために一連の新しい制度を御提案させていただきます。このために一連の新しい制度を御提案させていただきます。このために一連の新しい制度を御提案させていただきます。このために一連の新しい制度を御提案させていただきます。

○小川仁一君 次に、不動産業界の実態と宅地建物取引業界の実態について伺ひたいのですが、法人企業統計で見ますと、不動産業の売上高は二十三兆円がかなり大きく、全産業の中で占める割合

も二・二%となつてゐるようでありませう。不動産流通近代化センターの推計によれば、中古住宅の流通戸数は六十三年には二十七万戸にもなると言われておりますが、建設省として把握しておられる宅地の流通、建物の流通の件数と取引額がございまして、御説明願ひたいと思ひます。

○政府委員(望月兼雄君) 取引の動向でございませうが、建設省自身が取引件数あるいは取引流通量について調査、把握してゐるというふうな資料を、実は持ち合わせておらない次第でございませうけれども、法務省の資料を使わせていただきますと、昭和六十一年におきます土地取引件数、売買に於いてのものでございませうけれども、これは約二百十五万件ということになります。また、同じく建物では二十一万件、こういう数字になつております。

ちなみに、大蔵省の法人企業統計年報六十一年度によりますと、不動産の売上高、これは法人だけで見た場合でございませうが、二十三兆円という金額になつてゐるところでございませう。

○小川仁一君 これは、どこがそういうのをきかんと今後統計をとるあるいは実態を調査するところになるんでしようかね。やっぱり行政機構としてはきかちつとしたものがあつた方がいいのではないか、こう思ひます。

今不動産の現実について加えて質問をしますと、不動産に携わる業者には、デベロッパ、仲介、賃貸、管理といったような四つの形態が考えられます。このうち宅建業の免許を必要とする業種について、従業員数別、資本金別の事業所数を御説明願ひたいと思ひます。

○政府委員(望月兼雄君) ただいま先生御指摘のように、いわゆる不動産業といつた場合に、分譲、流通、そのほかに賃貸、管理、こういうふうな非常に幅広い分野になるわけでございませうが、宅建業が対象にしております業種といふのは分譲と流通、先生の御指摘のとおりでございませう。その分譲と流通という分野について、いわゆる宅建業の免許を持つてゐるもの、これは十一万二千業者ご

ざいます。このうち個人業者が四万、三五・六%を占めておるといふ状況に相なつております。

○小川仁一君 余り明確な数字じゃないようございませう。こういうふうな不動産業界の状態の中で、かつて五十五年の改正のときに、例えば中古住宅の流通については、ここに於ける赤桐議員が、「もつと本格的に建設省自身が独自の調査を行つて、一体どのくらいあるんだ」といふことを把握していただくには本當の意味における住宅政策を打ち出すことはできない、こういう指摘をしておられます。こういうことに対して建設省は、建設省が政策を展開する場合の基礎的な資料にもなる、不動産業界の基本調査を行つてみたい、こう答弁しておられますが、これはずつとやつておられますか。

○政府委員(望月兼雄君) 率直に申しまして、ただいま先生御指摘のように、不動産の実態調査、実態把握というものが十分でないといふことは私も残念ながら認めざるを得ない現状でございませう。現在私も毎年不動産総合調査といふのを実はやつておまして、これで正確なデータを取得するための努力をしておるわけでございませうが、実はこの調査、現実はいわゆる抽出調査でございまして、一つの傾向を把握するといふことが主になつてゐるといふのが現状でございませう。

そこで私も、おっしゃるやうに、いわゆる不動産業者、とりわけ宅建業の免許を取つた業者、これについて実態を正確に把握したいといふことで、現在免許事務のOA化といふことを推進してゐるところでございませう。実は六十三年度予算でもこのための予算をお認めいただきましたけれども、こういうOA化の事務を早急に進めたいといふふうな考えでございませう。できれば六十三年度、六十四年度という二年間で開発をいたしまして、早急にこれを実用に入れることでもよろしいデータを一週に集積したい、こういうふうな考えで準備をおささ怠りなくやつてゐるところでございませう。

○小川仁一君 赤桐委員の指摘は五十五年でございませう。この十年かかると何とか物になるではやっぱり政策的に弱いような感じもいたします。仕事も忙でございませうが、基本政策、そして皆さんがこれはやらなきゃならないと考えられたことはひとつ御苦労でも正確にやつていただきたいものだと思ひます。

次に、総務庁行政監察局に伺ひますが、行監は五十九年に宅地建物取引に関する行政監察を行つておられます。その報告書も出ておられます。その中で、「取引業界の現状」といふ項目がございませうが、従業員規模別業者数、二つ目に資本金規模別業者数、三つとして業務内容別業者数、四、宅地建物取引業者の取引状況の特徴についてということ述べておられますが、簡潔に御報告願ひたいと思ひます。

○説明員(松田隆利君) ただいま先生御指摘のやうに、昭和五十九年九月に宅地建物取引に関する行政監察の勧告を建設省等に実施いたしてございませう。

その際の報告書におきまして、取引業界の現状を説明いたしてございませうが、調査対象十八都道府県の宅建業者について見ますと、従業員数五人以下のもので九二・四%、法人業者のうち資本金五百万円以下のものが六一・一%と、中小零細業者が多い。二点目に、業務内容について見ますと、仲介・売買業が三五・二%、次いで仲介業のみが三一・四%で、合わせて仲介業を主とするものが多し。それから三点目に、取引内容について見ますと、代理または媒介にかかわります者が七四・七%と最も多く、次いで売買が二五・二%となつておられます。それから物件別では建物が五三・八%と半数以上を占めておられます。

○小川仁一君 この報告によりますと、資本金五百万円以下の、しかも従業員数五人以下の業者が圧倒的に多いようございませう。建物の賃貸の代理または媒介が約半分を占めておられますから、中小というよりは零細。監察報告にあるやうに一業者の取引件数が平均して約四一・六件とすれば、これだけじゃとても商売ができないと思ふんで、この点についてはどうでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 御指摘のとおり、この不動産業界の実情というのは非常に零細性が高いといふのが大変大きな特色と私も認識しておるところでございませう。それだけにまた、先ほど来お話が出ていますやうないろいろと業行政をめぐる問題も出てゐるといふ次第でございませう。

ただ、実態を見ますと、不動産業の経営の実情は、こういう零細企業の場合、これは専業で必ずしも営んでない、言うなれば兼業的形態が結構高い、こういったことがある次第でございませう。そういった意味で、これがすべて専業といふ数字で見ただけでは先生御指摘のやうになると思ひますけれども、挙げてこのことは兼業形態の業者が少なくないといふことを示しておるものと理解をしております。

○小川仁一君 大体私もそうだと思ひますが、兼業形態の宅建業者といふものをどういふふうにごらんになりますか、その性格上。

○政府委員(望月兼雄君) 大変先生の御質問に一言でお答えにくくて申しわけないんですけども、先ほど来申しておりますやうに、不動産業といふものは非常に幅広い分野でありますだけに、専業が望ましいといふことも率直に言つて言ひたいんですけれども、なかなか言ひにくいといふふうな現実もあるかと思ひます。

端的に言ひますと、賃貸の仕事なんといふのは、例えば貸し家、貸し間のような仕事になりますと、言つてしまえば、そういった固定資産、建物を持つていけばそういう業が開ける、またそういう業を開こうとする者が多いといふふうなところからしまして、これは専業でなければならぬといふことはなかなか言ひにくいわけだと思ひます。しかし、先ほど来出ていますやうな消費者保護、こういったことを考えますと、流通、分譲の部分につきましてはできるだけ専業化する中で健全な営業形態を確立していただきたい、こういうふうな考えでございませう。

○小川仁一君 中小業者の育成の方策、具体的にどんなことをしておられますか。

○政府委員(望月兼雄君) やはり中小零細業者というものが数多く存在するという現実、これは否定できないところでございまして、これらの業者ができるだけ健全な経営形態に移行できるようにということで、私も基本的には協業化の道を指導しているところでございまして。

○小川仁一君 次に、改正案によれば、暴力団が直接宅建業をやることは今回のこの改正で防げるかもしれない、こういうふうに感ずるんですが、よく考えてみるとこれだけではちよつと防げないんじゃないか。例えば暴力団が背後にいる、しかし経営を支配している、こういう形も役員やなんかを全部かえればできるわけです。それだけじゃなくて、さっきの例を見ると、元公務員だったり一般の市民なんか非常に凶悪な形で土地取引や土地転がしをしている、こういうことがあるわけです。こういう状況を防ぐために、法第六十五条とか第六十六条といったようなものによつて指示とか業務の停止をしておられると思いますが、免許取り消し処分、これはどの程度あるかわかりでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 免許取り消し件数は、六十一年度で申し上げさせていただきますと、三百四十三件でございまして、ついでに六十二年で申しますと、これは四月から十二月でございまして、百七十九件というところでございまして、過去ずっと見てまいりますと、五十七年以降大体三百件から四百件、こんな傾向にございまして。

○小川仁一君 それとまた、役員に暴力団等が入らないとしても、買主主に直接接するのはその会社の営業マンでございまして。今回の改正で従業者証明制度というものをとおくりになるようございまして、これを必ず持つて歩かせる、これを提示して買主と話をさせる、こういう考え方でございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 今回御提案申し上げている従業者証明制度の改善の内容でございまして

が、これは無免許業者の排除を重視した御提案でございまして。特に、宅建取引業者が行う業務をより適切に運営していただくというこのために、一定の様式に従った従業者証明書を携帯させるというところでございまして、それを持つていない者については業務に従事させてはならないというふうにしていくわけにございまして。

お話しのように、こういったものは当然のように消費者の方もまたそれを積極的に提示を求めるといった裏づけ、そういった事実行為がないとなかなかつかうの制度も生きてまいりません。私どもは、こういった制度を提案申し上げるからには、消費者の方もそういった従業者証明書の提示を求め、こういったことを大いにしていきたいというところの中で消費者保護が格段に推進される、こう理解しているところでございまして。

○小川仁一君 この証明書というのは、携帯の義務づけはわかりましたし、無免許業者の排除、悪質な行為の抑制というのがねらいだということもわかりました。だれが認証するんですか。業者が個々で発行し、業者が認証するのであれば余り権威もないし、意味もなくなってくる。実効を上げようとするならば、この証明書の発行、認証といったようなものは非常に大事にしていく措置が必要だと思ひますが、いかがでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 先生に厳しい点を御指摘いただいたわけにございまして、現在私どもも考えているのは、事業主、経営者が発行する、こういうふうな考えでございまして。様式はちゃんと統一したものでこれは行政の方が示すわけにございまして、発行者自身は、何分とも従業者の数が膨大であるという現実の中で、今申しましたような事業主発行ということやらしていただきたいというふうな思っている次第でございまして。

○小川仁一君 五人以下の従業者を持つている会社もあるわけにございまして、余り権威がない、信頼感がないものになつてしまふ心配があるんじゃないかと思ふ。今大事なことは、宅建業界

がいかにして国民から信頼を得るかということにあるから、例えば最低でも業者団体が出すとか何かの方式をお考えになつた方がよいのではないか。

それからもう一つは、こういうお仕事をなさる場合に必ず消費者の方に提示をする、こういうことをある程度義務づけないと、立派な名前、大変すばらしいような肩書の名刺などを持って、実は二、三人しかいない営業マンが飛んで歩いていくというふうな実態、そういうところからも不信感がきますので、この扱いについては強力な措置をお願ひしたいと思ひますが、いかがでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 先生大変な御提案をおっしゃつていただいているわけにございまして、先ほど言つたようなことで当面はその事業者がということにしていただきますけれども、用紙を準備し提供するものは、今先生のおっしゃつたような業界団体というものに大いに活躍していただきたいというふうな考えている次第でございまして。なお、それからさらに一歩進める点については今後引き続き私どもも勉強をさせていただきますというふうな考えている次第であります。

○小川仁一君 よりよい方法を考えていただきたいと思ひます。その次に、いわゆる暴力行為を排除するという項がございまして。罰金刑、五年の人たち、これはほとんど暴力行為でございまして、この暴力行為という点もなかなか中身がさまざまありまして、傷害、傷害助成、暴行、凶器準備集合罪、脅迫、背任、友達同士で一杯飲んでいてやり合つてけがをさせてもこれは暴行罪になりまして罰金刑などを科されますけれども、暴力行為、暴行、罰金刑というものの、業者として認めない範囲というものに何かお考えがございませうか、枠みたいなものが。

○政府委員(望月兼雄君) 今回、いわゆる傷害罪、暴行罪あるいは凶器準備集合罪が現実にはどうあるかはともかくとして、要するに罰金刑対象の罪を犯した者について厳しく規制していこう、こういう考え方は、先ほど来ちよつと出ていますよ

うな、いわゆる悪質な地上げ行為というものを特に社会問題として重視しているという中で御提案させていただきます。確かに暴行罪といった場合に、現実は今おっしゃつたようなケース、友達同士で飲んで騒いでというふうなケースも私もあり得ると思ひますけれども、これは希有な例として、私どもやっぱり一番ねらいたいことは、消費者保護の徹底のために、あるいは平穩な取引を担保するために、こういった罪を犯した者については宅建業の入り口で食い止めさせていただきたい、こういった趣旨の御提案でございまして。

○小川仁一君 宅建業の免許を申請した人が刑法二百四條、二百六條、二百八條の罰金刑を受けた人だということをごんごんに確認するんですか。

○政府委員(望月兼雄君) この点につきましては、免許を与えます知事あるいは建設大臣、この立場で関係市町村に犯罪照会をさせていただきます。確認したいというふうな考えております。

○小川仁一君 それから、罰金刑でもまたは禁錮以上の刑でも五年以上経過しないと免許がもらえないわけですが、まず、執行猶予中の者はどういうことになりませうか。起訴中の者はどういうことになりませうか。国会議員には立候補できるんですよ、起訴中でも執行猶予でも。宅建業者にはなれない。この辺明快な御答弁を願ひたいと思ひます。

○政府委員(望月兼雄君) 宅建業法上の刑罰と免許の関係は、かねて刑が確定しているということをお前提にして組み立てられていく制度でございまして、そういう意味では執行猶予といえどもやっぱり認めるわけにいかないというものでございまして。また起訴中というものは、これはそういう意味で刑が確定しておりませぬので、結果としてそれが救われるということが瞬間的にあり得るわけにございまして。

○小川仁一君 私、勤労者が一生に一度自分の給与の六倍も十倍もお金を用意して大きな買

物をする、こういうところに悪徳業者が存在を
し、そしてその人が非常につらい思いをするなど
というところは感情的には非常に許せない。また、
まじめな業者の立場から見ても、そういう者はい
てもらいたくないと思うだろうと思います。しか
し、刑の執行を終えた者、服役を終わつた者とい
うのは、一般国民と同じに職業の選択の自由、資
格取得の自由、免許取得の自由が存在するはずで
ございますが、これとかかわり、大変苦勞して
おられると思えます。だけれども、これは国民
がはつきりと納得する理由がなければなかなかこ
の問題は後へ尾を引くような感じがいたします。こ
で、ぜひ明確に、憲法で保障されている人権の保
障の問題と同時に、五年間経過しなければ免許を
くれないというこの問題をとを説明をしていただき
たい、こう思います。

○政府委員(望月兼雄君) おっしゃるとおり、こ
の問題は個人の基本的な人権あるいは営業の自
由なりにかかわる大変な問題との兼ね合いが
大事だと認識しております。そういった意味で、
こういう刑を受けた者にはいつまでも、極端に言
えば永久に免許を与えないというのは、これはも
う憲法で認められた基本的人権からしても許され
ない行政の行き過ぎであるはずでございます。私
どもとしては、そういった面で刑を終わつた者
については考えなきやならぬということは当然念
頭にありますが、一方で、今先生からお話があり
ましたように、本当に一生に一回か二回かの高額
な物件を扱うという業であるという特性ござい
ますが、そういった中で消費者保護の徹底あるい
は信頼感を担保するということの具体的な措置とし
て、言うなればぎりぎりのいわば期間として五年
間というものを設定させていただいている次第で
ございます。

これはもう御案内だと思えますけれども、過去
において、昭和五十五年であったと思えますけれ
ども、従前三年であったものを五年に、禁錮刑以
上の者については認めないということを行行法上
できておりますが、この期間を三年から五年に引

き延ばしたわけでございますが、今回その五年と
いう期間を踏襲させていただきたいというふう
に考えている次第でございます。

○小川仁一君 禁錮以上の刑に処された者と罰金
刑とではかなり刑法上の性質の差があると思
うんです。罰金刑でも五年以上の経過でしょう。この
辺のところは基本的人権に照らして問題がある、
こういう感じがするんですが、その点について
やっぱり理由を明快に説明してもらわなきゃならぬ。
○政府委員(望月兼雄君) 今回御提案申し上げて
いるのも、おおよそ罰金刑一般じゃ実はないわけ
でございますが、傷害罪、暴行罪、こういったわ
け、いざれも犯罪となれば反社会性が高いこと
は間違いありませんけれども、とにかく正常な取引
を担保するために絶対あつてはならない、こうい
つた観点から見ても暴行、傷害罪について私ども
は罰金刑以上の者を免許しないようにというふう
に考えている次第でございます。

先生おっしゃっている法理論的な観点からの御
質問には的確にお答えできていないかもしれませ
んけれども、私どもは、くだいようですね、こ
ういった観点からぜひこういったものをお認めい
たきたい、こう考えている次第でございます。

○小川仁一君 まだすつきりしませんが、ほかに
こういったような業態、業種があるんですか。特
に罰金刑について言つてくださいます。

○政府委員(望月兼雄君) 罰金刑を受けた者につ
いて一定の期間免許等を与えないという法令とし
ましては、有価証券に係る投資顧問業の規制等
に関する法律、あるいは証券業の規制等に関す
る法律、これがございまして。

なお、ついででございますが、禁止期間が五年
間という期間、いわばちょっと長いというお感
じかとも思えますけれども、五年間という法令の
実例としましては、証券取引法、証券投資信託法、
商品取引所法、公共工事の前払保証事業に関する
法律、こういったような立法例があるところであ
ります。

○小川仁一君 性悪説に立つておられないと思
うんです。性善説にお立ちになつておられると思
えるような、余り使いたくない言葉ですが、更生
したといったような状況も見受けられるわけで
ございますから、五年というものを面的にきつち
り考えないで、いろいろな角度で物を見ていた
きたいということ。

もう一つは、暴行といいますが、さつき
言つたように暴力団の暴行と、何と申しますか、
単純暴行といふと表現が悪いんですが、単純暴行
罪というものもありましたかな、とにかく何かの拍
子にやつちまつたといったような暴行とか傷害と
いうふうなもの、それでもやっぱり罰金はきま
す。こういう点は、よく行政が一つの仕事をす
中で情状酌量といいますが、配慮といいますが、
そういうすべき点があれば私はまだ救われると思
うんですが、いかがでございますか。

○政府委員(望月兼雄君) 実はこの点はもう先生
には申し上げるまでもないと思つてますが、私ども
御提案申し上げているのは免許の基準でございま
して、言うなれば機械的に適用せざるを得ない
というものであるわけでございます。したがいまし
て、先生のおっしゃっている意味は本当に私ども
よくわかりますが、現実には情状酌量の裁量の幅
というものが実は出てこない仕組みであるわけで
ございますので、何とか御理解いただきたいと思
います。

大変言い過ぎかもしれませんが、何とか
して不動産業界というものを、先ほど先生冒頭お
っしゃつたように、国民の信頼にこたえられるよ
うな、業界としてもすばらしいものを持つていき
たいという思いは、私どもも十分込めさせていた
いておるつもりでございます。そういった中
で、何とか罰金刑以上のものについては五年間免
許を与えないという今回の御提案の制度について
御理解賜りたいと思つた次第でございます。

になつておりますが、経過措置として六カ月間は
適用しないとされております。取引主任者が不足し
ているならともかく、三十五万人の人が登録し
ているという状況の中でこういう経過措置を置
いた理由はどういふことですか。ちよつと納得でき
ないような気がするんですが。

○政府委員(望月兼雄君) 今回の改正案によりま
して専任主任者制度というものを充実するとい
うことは、その数も十分に備えていたきたいとい
うねらいがあるわけでございまして、そういった
意味で、これを直ちに実行いたしますといふ
と問題もあるということで、充足のために要する
準備期間ということと三カ月間の経過期間を置
かせていただいている次第でございます。

○小川仁一君 次に、新しく設けられる専任主任
者契約制度についてお伺いしますが、一般媒
介、専任媒介に加えて新たに専任専任契約制
度をつくつたのは、これは業者サイドからの強い
要望があつたのではないかと申されておりますが、
この制度について、どのような仕組みなり、なぜ
こういうものを設けたかということについて御説
明願いたいと思つております。

○政府委員(望月兼雄君) 御答弁申し上げます前
に、私今三カ月というふうな申し上げましたけれ
ども、六カ月の誤りですので、おわびして訂正さ
せていただきます。

専任専任契約制度でございますが、これは今業
者のむしろメリットが多いという御趣旨の御質問
でございますけれども、私ども、これもまた業者
のみならず消費者ともどもに利するものである、
こういうふうな信じて提案しているところでござ
います。

この契約についてはいろいろと、条件を厳しく
しているところでございます。有効期間を三カ
月とするということと同時に、一週間に一回以上
は業務処理状況を依頼者に報告を義務づけること
と、こういうふうなことをやると同時に、業者にはま
たさらにこれをいわゆる不動産市場に情報をオーブ
ンに提供していただくという義務づけまでいたし

ているわけでございまして、業者のみならず、いわゆる依頼者に対しても信頼のできる流通市場に出すことによつて満足のいく契約への道を模索したいというふうな考えでございまして。

○小川仁一君 この専属専任媒介契約制度というのは、業者が一方的に有利になるんじゃないかという懸念を持ちます。いわゆる抜きといった行為の防止のための導入であつても、善意の自己発見の取引を認めていないというのは問題にならないでしょうか。また、物件を業者が長期にわたつて押さえて売り主に希望価格での売買をあらかじめせるといったような、そして自分に有利な買い取り、売買などの行為が行われる可能性があるんですが、こういったようなものを防止する手だては講じてございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 今まで媒介契約制度がなかなか思うように普及しないということの中には、ただいま先生おっしゃつたような事情が少なくとも見受けられる経過がございまして。今回私ども御提案申し上げています専属専任媒介契約制度、これは本当に依頼を受けた業者がしつかりと業務に専念していただく、そのための義務づけを行うというものでございまして、いわば基本的には、まず消費者にどういふ媒介契約を結ぶかということとは任されているところでございまして、極端に言えば、いやならばというか、好まないならば従前どおりの一般媒介なり専任媒介契約でやっていただくという道が開かれてはいるわけでございまして。

ただ、これからの不動産市場というものを考えますと、今おっしゃつたような業者が何となく懐に入れてしまふようなか、オープンに出さないというふうなところの中で契約がゆがめられるということもできるだけ防止したいというふうな考えをもちまして、広く不動産市場に出すことを義務づけながら公開の場での情報交換がなされて適切な契約が結ばれるように、こういったねらいで提案させていただきます。

○小川仁一君 次に、関連して流通機構の近代化

について伺ひます。

総務庁にお聞きしますが、行政監察の報告書の中で、不動産流通機構の運営上の問題点、こういう指摘があります。流通機構が十分に活用されていないというふうな所見のように伺ひましたが、この点いかがでございませうか。

○説明員(松田隆利君) 答え申し上げます。昭和五十九年の行政監察の報告におきまして、不動産流通機構の近代化というのを一つの柱にいたしております。当時不動産流通市場が急速に拡大いたしましたので、それに対応いたしまして、取引の円滑化を図りますためにはやはり客観的な価格が付された物件に関する豊富な情報が必要不可欠でございます。そういう意味で、不動産流通機構の近代化につきまして調査をいたしたわけでございます。

不動産流通機構が十分に活用されていない理由を関係の団体等から聴取いたしました結果を調査報告に載せておりますが、それによりまして、物件を登録すると手数料収入が半減する、片手数料になるとというのが一つの理由でございまして。それから二点目には、会員の中には抜き行為、他業者が依頼主と直接取引をする、そういう不安がある。それから三点目には、基本的には流通機構それぞれ設立間もないものでございまして、会員の理解、協力が不足しているという意見がございまして。報告におきましては、先ほども話が出ておりましたが、専任媒介契約の活用を図るなど活性化対策を講じまして、この不動産流通機構が活用されていきますように指摘しているところでございます。

○小川仁一君 専属専任媒介契約制度というのは、建設大臣が指定する優良な流通機構に加入することが前提なようでございまして、優良な流通機構というのは一体どんなものか。また、現在自主認定による認定流通機構や建設省の指定したモデル流通機構との関係は一体どうなるんでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) 不動産流通機構につき

ましては、私ども昭和六十一年三月に基本設計を終了しまして以来この普及について周知徹底を図っているわけでございまして、その中で、先生お耳に入つておられると思いますが、いわゆるレインズと称する不動産流通標準情報システムというものを開発して導入しているわけでございまして、これを導入した流通機構を建設大臣がモデル流通機構として指定しているところでございまして。現在までに、六十一年十月の東京都の流通センターを初めとして十の流通機構がレインズに準拠したシステムをスタートさせていたしております。私ども、これを基軸にして今後とも不動産流通市場の拡充というものにぜひ努めてまいりたいと考えているところでございまして。

○小川仁一君 今、レインズシステム、東京を例にとると、現在の加盟数は当該地域の宅建業者の二五％しか加盟していません。東京都宅建業者の取引業協会の加盟数が三〇％しかありません。このレインズ加盟が専属媒介契約が条件ということになると、多くの売り主、買い主というのは優良な流通機構の外に存在するという格好になると思ふんですが、そうなれば意味のないものになつておられますか。

○政府委員(望月兼雄君) ただいま十の都府県で流通機構が整備され、レインズが動いているわけでございまして、正直に言つて、その普及状況はまだ全国に及んでいないという現実があります。私も、何とか六十三年度、四年度で普及をほぼ全国に展開することによつて、今回御審議賜つております改正法の施行の時期には十分間に合わせたい、こう思つております。

ただ、その中で、いわゆるレインズについていろいろと今先生がおっしゃいましたけれども、いろいろの組織体があるのも現実でございまして、今後これを集約化する、できるだけ一元化するという方向のために関係業界の指導にも十分努めてまいりたいというふうな考えでございまして。

○小川仁一君 レインズ加盟は、F型の場合、この資料によりますと、規格に合ったファックスを入れ、しかもランニングコストを負担することになりますので、先ほど言つたように、細業者が多い業界にとつては、実質的に細業者を排除する結果になりはしないかという心配があります。いかがでございませうか。

○政府委員(望月兼雄君) レインズの利用コストと零細業者の関係の御指摘でございますが、これは正直のところ、各レインズそれぞれの実情は必ずしも同じじゃございません。東京の例を見ますと、東京レインズの場合では、端末のファクシミリのリース料が月五千元という状況でございまして、さらにそのほかに月々会費で三千元、それから通信費としてファックス一回当たり四十円というふうな実情になっております。そのほかファクシミリの紙代、こういったものが必要になるわけでございまして。

私ども正直言つて、零細業者の方々におかれましては、この程度の御負担というのは、むしろ情報をお互いやりとりする中で営業活動を活性化していくというのを考え合わせますと、ずばりこのとおりですべてがいくかどうか、加盟業者数の関係等もありますけれども、一般的にはそう過酷なものではないんじゃないか、むしろ十分御理解いただければんじゃないか、こういうふうな考えでございまして。

○小川仁一君 次は、営業保証金、弁済業務保証金分担金について伺ひますが、この答申がございまして、今回は主たる事務所一千万、その他の事務所五百万、これが営業保証金、それから弁済業務保証金分担金はそれぞれ六十万から三十万となつていますが、これの算定基準をちよつとお知らせ願ひたい。

○政府委員(望月兼雄君) 今回の法律改正とあわせまして、私ども営業保証金の見直しを考えているところでございまして。現在の営業保証金は昭和五十五年に決められたものでございまして、その後取引物件の価格が相当上昇しております。先ほ

ど申しました私どものサンプリング調査で見ますと、最近どうも平均取引価格が一件当たり二千四百万円というような数字が出ておりました、五十五年当時はこれが大体千五百万であったわけがございますので、相当地に物件価格が上昇してきて、これが一点ございます。

それから、取引の保証の充実ということが大変大事な問題であるわけですが、手付金だけでなく中間金もやりとりされるということで、中間金相当額も担保する必要があり、こういうふうなことでござります。それからまた、現実に営業保証金が事故によって還付されている状況を見てまいりますと、何とかこの辺を一千万程度に引き上げる必要があるというふうな考えでござります。細かい積算を私もそれなりにしてござります。細かいか積算を私もそれなりにしてござります。細かいか積算を私もそれなりにしてござります。細かいか積算を私もそれなりにしてござります。

○小川仁一君 業者の話をお聞きすると、零細中小の人たちは大変厳しい金額だと言っています。先ほどのレイズシステムに加入する費用等を含めながらこの零細中小企業の負担能力というものを考えてやらなければ、大変業界自身また一肌脱ぐみたいな格好で動かざるを得ないというふうな形になっていく可能性を含みますだけに、こういう仕組みは安定的にやれるような配慮というものを今後十分考えてほしいと思っておりますが、いかがでございますか。

○政府委員(望月兼雄君) 中小零細業者のためには例の弁済業務保証金分担保という制度があることは先生も御案内のとおりでございます。これは実は現行二十万円を六十万円に引き上げさせていただきたいと思っております。それであつても負担が重いという業者の方も中にはおろうかと思っております。何とかして私ども、やっぱり業全体の信頼度を高めるということが個々の企業の発展にも結びつき営業のまた正常化をも支えるものである、こういうふうな考え方に立っております。

ところでございまして、率直に言いますと、こういった分担保制度というものも中小零細業者の方には十分働いてございまして、こういったところで何とか私どもの一連の措置の改善をぜひお願いしたいというふうな考えでございまして、お願いいたします。

○小川仁一君 さらに、行政監察の結果、弁済保証制度についての勧告を受けていると思うんですが、それに対してどのような措置をしたかお知らせ願いたいと思っております。

○政府委員(望月兼雄君) たしか五十九年に行政監察局から勧告をいただいた精神というのは、今回私どもが御提案申し上げて、あるいは先ほど来申し上げていることに全く合っているものというふうな考えでございまして、何とかこの営業保証金あるいは弁済業務保証金分担保、これを拡充することが行監勧告に沿ったものというふうな理解しております。ところでございまして。

○小川仁一君 次に、クーリングオフの期間の問題ですが、これも参議院の建設委員会、ここにいらっしゃる赤桐議員から、五日ぐらいは無理じゃないか、少なくとも十日ないし十五日間ぐらいの期間が要るのではないかと、こういう御質問がございまして、今回は五日から八日に延びたわけなんです。一生に一度の買い物をする人があるわけでございますから、八日では足りないという場合もあり得るんじゃないか。消費者を考慮してみると、そこへ行つてやってみて、家へ帰つていろいろ考えてみた、買つか買わないか、やっぱり判をうつてからまた考えているというのが実態だと思ふんです。利用者の中では、せめて十日ぐらいにならないんですかね。消費者保護という発想からいかがですか。

○政府委員(望月兼雄君) このクーリングオフ制度というのは、先生には申し上げるまでもないと思ひますけれども、言うなれば、特殊な環境のもとで売買をするという、そういったものがめられた意思決定というものを何とか正常な意思決定に回復させたいというねらいのものでございまして、

であるわけでございます。もとより、これだけの高額物件を売る、買うということになりますと、特に買う場合には、こういったクーリングオフ制度のいかんを問わず事前に十分に調査、慎重に調べていただくということが必要なわけでございます。

そういった意味で、このクーリングオフは、何というか、ゆがめられた形での意思決定というものをもう一遍見直して申し込みを撤回する期間を幾日間とるかということになるわけでございます。今般五日間を八日間にするということによりまして、完全に一週間を超えるわけでございます。それから、土曜日、日曜日がその間に間違ひなく挟まざり、そうするとその間に十二分に考え直していただく機会というものはとれるんじゃないか、こういうことで私どもはお願ひしているわけでございます。これを余り長くするということは、逆に今度は取引の不安定化というものに結びつくわけでございます。私どもとしては何とかこれで十分な期間として御理解いただけたらと思つております。

○小川仁一君 消費者保護という観点から、重要事項の説明について伺いますが、総務庁の方で「契約に係る業務の適正化」という勧告を出しております。その勧告の重要事項の説明に係る苦情紛争に関する部分について、簡潔に要点を御報告願ひしたいと思います。

○説明員(松田隆利君) 五十九年九月の勧告におきましては、先ほど申し上げました不動産流通機構の近代化と並びまして、もう一つの柱といたしまして取引の適正化ということ掲げてございまして、その一つに、宅建業法によりまして、重要事項につきましても取引主任者による説明がなされなければならぬ、また重要事項の説明書交付の励行をしなければならぬということになっておりますが、必ずしも実態を見ますと十分な説明、また励行がなされてないというところがございます。それから二点目に、やはり契約締結時にいろいろトラブルが生じます問題としまして、契約書

面、ローンをおつせんする、あるいは手持ち物件の売却、いわゆる下取りでございまして、それに関する事項の取り扱いが必ずしも明記されていなくてトラブルが生ずるケースが多い、こういったことがございまして。この二点につきまして関係団体等を指導していただくよう建設省に勧告等をお願いしてございまして。

○小川仁一君 それで、紛争相談件数、苦情処理の内容、こういうふうなものに移り変わりと、相談の内容についておわかりでしたら御説明をお願いしたいと思います。

○政府委員(望月兼雄君) 最近は大体年間一万二千件ぐらいの紛争が都道府県知事あるいは大臣のところを持ち込まれているという状況でございまして。振り返つてみますと、昭和五十四、五年は三万件以下になつておりました。ただ問題は、これが半分以下になつたということについての努力について私どもは大変評価しているわけでございます。片方で先ほど出ていますような悪質な事例も見られるというところで、いろいろとさらに緊張して指導してまいりたいというふうな考えでいるところでございまして。

○小川仁一君 各都道府県を含めて苦情処理の相談の窓口の設置状況、まだ不足しているような感じがするんですが、どういう状態ですか。

○政府委員(望月兼雄君) 各都道府県段階の窓口は、言うまでもなく宅建業法の担当所管課というものがまず当然あるわけでございますが、そのほかに業界団体あるいはまた都道府県のいわゆる関係法人、例えば建築総合相談センターとかかというようなものの中でやつてございまして、基本的には行政の中にそういった組織がしっかりとあるだけに一応の体制はできています。そのほかにさらに県民相談室、こういうものもこういった苦情相談に対応して機能しているというふうな認識をしております。

○小川仁一君 いろいろと私の考えも含めてお聞きしたところですが、これは最後に大臣から一言

やつぱりお伺いしておきたいと思ひます。

この改正で部分的な安心感はあると思ひます、率直に言つて。しかし、何か技術的に小さいところ、細かいところだけに視点が集まつてゐる。本當に基本的な土地問題、こういう問題に手がついていない、こういう感じがするんです。もちろん土地問題というのはすぐれて政治課題でもございませぬし、この委員会だけで物を決められるような状況のものではないと思ひますけれども、やはり主管大臣である建設大臣にかつしり取り組んでいただかなければ土地問題の解決その他が出てこない。そして悪質な業者というのは依然として存在する。さつき言つたような殺人事件などを見ても、これは暴力団でも何でもなし、一般市民がそういう状況をつくり出している。あるいは元公務員だつたりする。こういうことを考えるといふと、土地、金といつたようなものに全てが存在するような物の考え方を生み出す社会体制といふものにかなり根本的なメスを入れなきゃならぬ時期に来てゐると思ひます。

こういうふうなことを含めて、大臣のかつしりした御決意と高邁なお考えをお聞きしたいと思ひます。

○國務大臣(越智伊平君) 先ほどの議論を聞いておきまして、いろいろ参考になる点が非常に多い、こういうふうにおもひます。しかし、先刻申し上げましたように、一つには職業の自由という点もございませぬし、また零細業者といへどもお説のようによまじめな人はやはり育てていかなければいけない、こういうことも考えます。ただいま現在ではこの改正法が最もベターでなからうかといふふうに考えておる次第であります。

特に、地上げ屋とか土地転がし、こう言ひますが、地上げにいたしましても、非常に難しいところは、初めから地上げとわかつておれば非常にいいんですけれども、どこかの事業所が自分のところが使用するに言つて買ったような場合非常に難しい。また、免許を持つておる者がやつた場合、あるいは免許がない人が、免許のない業者が

今言つたように自分の事業に利用する、こういう点で非常に取り締まりが難しい。いろいろ複雑なわけでありませぬ。でございませぬけれども、ひとつ今回の改正法をぜひともお認めいただひて、社会から信頼される、言ひかええますと国民の保護、消費者の保護、こういう観点を進めてまいりたい、かように思つた次第であります。

何しろ東京都が異常高騰いたしましたのでいろいろの問題が起りました、大変御心配をいただいておるわけでもございませぬけれども、宅建業者については、この法の改正によつてひとつ正常な形に引き戻していききたい。ごくわずかの人が、先生も御指摘ございましたけれども、全体が悪いのでなくしてわずかの人が、わずかの業者が悪いのでなくして宅建業者の信頼というものを非常に損ねておるというふうにおもひますので、そういうことがないように努力をしていきたいと思います。どうぞよろしくお願ひをいたしたいと思ひます。

○小川仁一君 終わります。

○委員長(村沢牧君) 本案に対する本日の質疑はこの程度にとどめます。

○委員長(村沢牧君) 次に、参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案の審査のため、本日、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求めたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(村沢牧君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(村沢牧君) 住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案を議題といたします。

まず、政府から趣旨説明を聴取いたします。越智建設大臣。

住宅金融公庫及び沖繩振興開発金融公庫は、かねてより、国民大衆の住宅建設に必要な資金等を融通することに努め、国民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与してまいつたところであります。が、今後なお一層国民の良質な住宅の取得の促進と良好な居住環境の確保を図つていくためには、現下の財政状況を考慮しつつ、改善措置を講ずることが必要であると考えられます。

この法律案は、以上のような観点から、今国会に提出された昭和六十三年度予算案に盛り込まれてゐる住宅金融公庫等の業務に係る貸付制度の改善のうち、特に法律改正を要する項目につきまして、住宅金融公庫法、北海道防犯住宅建設等促進法及び沖繩振興開発金融公庫法の改正を行うとするものであります。

次に、その要旨を申し上げます。

第一に、近時における多様な居住形態に対応するとともに、特に高齢者の居住の安定を図ることを目的として、いわゆる親孝行ローン等を創設することとし、新たに、親族の居住の用に供するためみずから居住する住宅以外に住宅を必要とする者に対する貸し付けを行うこととしております。

第二に、既存ストックの有効利用を図りつつ、居住水準のより一層の向上を促進するため、住宅改良貸し付けの拡充を行うこととし、住宅改良貸し付けの貸付金額の限度を住宅の改良に要する費用の額の八割とするるとともに、特別の割増し貸付制度等を導入することとしております。

第三に、これらの改正に伴ひ、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案の提案理由及びその要旨であります。

何とぞ慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

なお、本法律案は、その施行期日を「昭和六十三年四月一日」と提案しておりましたが、その期日を経過しましたので、衆議院におきまして「公布の日」に修正されておりますので、御報告いたします。

○委員長(村沢牧君) 以上で趣旨説明の聴取は終わりました。本案に対する質疑は後日に譲ることとしたします。本日はこれにて散会いたします。午後五時五十三分散会

四月十二日日本委員会に左の案件が付託された。
一、住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案(予備審査のための付託は二月九日)

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案
附則
(施行期日)
1 この法律は、(衆議院修正に係る条文のみを掲載 小字及び一は修正)昭和六十三年四月一日から施行する。

昭和六十三年四月二十三日印刷

昭和六十三年四月二十五日發行

參議院事務局

印刷者 大藏省印刷局

W