

衆議院
第二百二十九回国会

建設委員會議録第六号

平成六年六月六日(月曜日)
午後六時三十分開議

出席委員

委員長 鳥居 一雄君

理事 金子 一義君

理事 萩山 教殿君

理事 遠藤 利明君

理事 石井 智君

理事 栗原 博久君

理事 塩谷 立君

理事 山本 有二君

理事 木村 守男君

理事 広野ただし君

理事 渡辺浩一郎君

理事 川島 實君

理事 松本 龍君

理事 宇佐美 登君

理事 中島 武敏君

理事 出席國務大臣

建設大臣 森本 晃司君

出席政府委員

建設大臣官房長 伴 襄君

建設省建設経済局長 小野 邦久君

委員外の出席者

自治省行政局行政課長 中川 浩明君

建設委員会調査室長 杉本 康人君

委員の異動

六月六日

辞任

桜井 新君

玄葉光一郎君

補欠選任

栗原 博久君

小沢 鋭仁君

同日

辞任

栗原 博久君

小沢 鋭仁君

同日

辞任

宇佐美 登君

補欠選任

玄葉光一郎君

六月六日

高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律案(内閣提出第三三三号)(参議院送付)

建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出第七二二号)(参議院送付)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

不動産特定共同事業法案(内閣提出第五九号)

建設業法の一部を改正する法律案(内閣提出第六〇号)

〇鳥居委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、不動産特定共同事業法案及び建設業法の一部を改正する法律案の両案を議題といたします。

これより質疑に入ります。質疑の申し出がありますので、順次これを許します。藤井孝男君。

〇藤井(孝)委員 森本大臣、本日に御苦労までございます。お疲れのところだと思ひます。きょうも予算委員会の方で本当にお疲れと思ひます。きょうは、今提案のありました不動産特定共同事業法案、それから、あわせて建設業法の一部を改正する法律案について、若干の質問をさせていただきます。

きょうの委員会は、本来昼間やるべきだったのですが、大臣が予算委員会にとられたのでこうした六時半という時間になったので、なるべく私も簡潔に質問いたしますので、大臣の方も簡潔に御答弁いただきたいと思ひます。

それでは、まず不動産特定共同事業法案について質問をさせていただきます。

御承知のとおり、大臣、我が国が今直面している問題というのは、不況をどう克服して、一日も早くこの不況から脱出しなければならぬ、これはそのとおりだと思ひます。そうした中で、この不況というのは、見方によればもう底を脱した、少し明るい兆しが見えてきた、そういうことも言われておりますけれども、まだまだ大変厳しい状況にあるんじゃないかなというふうに私は思ひます。

そういう中で、実は我が自民党も、この不況から脱するためにいろいろ施策を取りまとめたわけでありまして、特に、大型所得減税あるいは土地住宅対策、さらには公共事業費の追加等ということによって社会資本の整備を促進する、こういったことを我が党といたしましても強力に施策をまとめてきたところであります。

そういう中で、私は、不動産業と申しましようか、不動産のいわゆる流動化というのにも景気を回復させるために大事なことでないかな。しかし、この不動産業を取り巻く環境というのは非常に厳しいものがある。特に、都会地と申しましようか、都市地域における商業地域のいわゆる不動産の売買と申しましようか、取引というのは非常に停滞を起しているわけですね。これが非常に景気の回復の足を引っ張っているんじゃないか。そういう観点から、土地の有効利用あるいは不動産の流動化の促進といったことが早急に景気回復を図るために必要じゃないかなと思ひます。

かつまた、こういう都市型の中での大型あるいは長期化するようなプロジェクト、大型プロジェクトというのは、ディベロッパーのサイドから見ても、資金的なことでも非常に膨大なものになるし、また大部分を銀行の借入れという形になってやっていたかきやいけない。ですから、ディベロッパーのサイドでも非常に財務負担というものが大きくなってきている、こういうことではないかなと思ひます。

しかしながら、やはりそうした中でも、たしか一九八七年ですか、いわゆる不動産の投資、これを今回の法案と同じくして、要するに投資家とディベロッパー、それぞれが共有持ち分権と申しましようか、そういったことを組合に出資することによって収益を分配していただく。運営管理を含めてディベロッパーにゆだねて、そしてまたそこから得られた収益を分配にあずかる、こうした不動産特定共同事業というのが一九八七年から行われたわけですね。今日まで五千五百億円を上回る実績を積み重ねてきたことも事実であります。

ところがその一方で、御承知のとおりパブルが崩壊しましたので、そのことによって不動産特定共同事業を行っていたディベロッパーの一部に倒産が起しまして、これによって七千人を超える投資家に大きな被害を生じた、こういうことが出てきたわけですね。ですから、このことは、八七年に不動産特定共同事業を実施してきたその本来の役割というのが十分発揮できないような状況になってきた。そこで、投資家保護のためにこの特定共同事業を適正にルール化して健全な発展をしなければいけない、こういうことで今回の法案がつくられたと思ひます。

それで我が党は、実はことしの二月に「早急に実施すべき総合景気対策」において、これも先般成立いたしましたけれども、この土地の流動化促進

進捗として民間都市開発推進機構によるいわゆる都市開発事業用地の先行取得、これとあわせて今回の不動産特定共同事業について立法措置を講ずるよう政府に対して提言してきたところでありましたので、今回の法案がそれに対応して提出されたということは、我が党といたしましても非常に喜ばしいことであり、また期待を大きく持っているところであります。そうした観点から、この法案が投資家の保護を図り、また不動産の特定共同事業が健全な形で発達することを心から願いたいわけです。

そこで、政府も実はことしの二月八日に経済対策閣僚会議で決定された総合経済対策において、「土地の有効利用を円滑に進めるための措置」として、「広く資金等の提供を受けて不動産事業を行い資金等の提供者である事業参加者に収益の分配等を行う事業について、事業参加者の保護のあり方についての検討を含め、事業環境の整備を行い、その健全な発展を図る。」云々、こういうことを明記されているわけです。

この経済対策にこうして盛り込まれているのですが、この盛り込まれた対策に対して、今回出された法案の中にその趣旨がどのような形で具体的に反映されているか、まずそのことから伺いたいと思います。

○森本国務大臣 まず最初に、各委員の皆さんに、予算委員会等々がございましてこの時間から開始させていただくことになりましたが、いろいろと長時間にわたる御審議をどうぞよろしくお願い申し上げます。

今、藤井委員からお話がございましたが、不動産特定共同事業、かねて藤井委員等から、これは景気対策にも極めて重要であるし、それから都市の開発事業を促進する上でも有効な手段である、このようにいろいろと御教示いただいていたところでございますが、政府としても、そのことを今日まで認識してまいりまして、同様の考えを持ってきたものでございます。

しかしながら、不動産の小口商品化の販売とい

うのは昭和六十二年から始まったばかりでございます、いまだその市場における事態は非常に未成熟であつて、そしてルールが確立しておりませんでした。これまで一般の投資家が不測の被害をこうむる例も、今委員がおっしゃっていたように、七千人に及ぶ被害者が出ていたという御指摘もあつたこともそのとおりでございます。

先日、六月三日に、八王子で起きたそういった被害者の方々が私のところへお見えになりました、何とか同じ被害を他の人が踏まぬようにぜひルール化をきちんとしていただきたい、そして一般の投資家が安心してその事業に参加できるようにしてもらいたい、ぜひその法案の確立をよろしくお願いしますと、被害を受けながらもその理事長さん、将来のためにもぜひやってもらいたいという強い訴えがございまして、私も、今回のこの法律を出すということは極めて重要であるということのみずから痛感したところであります。

したがって、本法の制定によって適切な情報開示等被害未然防止のためのルールの整備が図られるならば、投資家が安心して事業に参加できる環境が以前と比べて格段に整備される、そのことによって市場の活性化さらには景気対策にも資することができると、私も考えているところでございます。

また、複数の地権者が参加する都市開発事業等の推進手段として活用することができて、現下の大きな課題であり、また委員が御指摘いただきました土地の流動化対策としても極めて大きな効果が期待できる、そんな思いでこの法案を出させていただいております。

○藤井(孝)委員 大臣、御答弁いただきましたけれども、私も、最初に質問の中で申し上げたことと一致するわけですが、要するにこれは、投資家の保護と同時に不動産の流動化、そしてそれをお互いに共同して健全な発展を図ろうということですから、今まではどちらかというと、その事業そのものはスタートしたけれども、おっしゃったように環境、そのルールが確立されていなかった

たがゆえにこうした大きな、八王子の方々もその一つの例だと思ひますが、こればかりではないと思ひますけれども、そういうことで、とにかく安心して投資家が投資できるような環境、ルール、そういうものをつくってほしい。これは当然のことだと思ひます。

また、不動産業界としても、ディベロップの立場からいっても、やはりそうしたことをむしろきつとルール化してほしい。それが両々相まってこういった法案が出てきたと思う。私は大変結構なことだと思ひます。

ただ、このことが、これは結構なことですが、これも、これがかつてあつたような投機、投資、そういうことによつて、またこのことが地価の高騰を呼び起こすのではないかと懸念も一方ではあるのではないかと、こういう気もいたしますので、その辺をやはり慎重に、二度とあのような狂乱土地価格市況というものが起きないようにするためにどうあるべきかということについて、これは本当に大事なところだと思ひますけれども、この点についてどう影響があるかないか等について御答弁いただきたいと思ひます。

○小野政府委員 お答え申し上げます。

確かに先生御指摘のとおり、過去のバブルの経緯というものがみえますとどうか、こういう御懸念があるわけでもございますけれども、もともとこの法律に基づきます不動産特定共同事業というのは、投資対象不動産からの賃料を当てにしておりまして、これを投資家、消費者に分配をする、あるいは都市開発による付加価値というものを目的としたもので、それを当てにした形での事業というところで、要するに非常に長期的な不動産投資というものを対象にする、こういうことでございまして、短期の、例えば土地の売買といったようなものを事業の目的とするというものではないわけでもございます。長期的な、あくまでも長期的な不動産投資、しかも土地の有効利用に大変資する長期的な事業というものと区別をすることは構

わけてございます。

かつてのバブルのような地価が大変高騰しておりますときには、投資利回りというののも大変低くなるという意味で、なかなかこういうような共同投資事業というのは行われにくいわけでございますけれども、その意味では地価上昇に対して非常に抑制的に働く、こういうことではないかと思ひます。

それと同時に、実際に私も、この法案をお認めたときから、不動産特定共同事業に対していろいろ指導してまいっている場合にも、法案自体でも既に十四条で、「業務遂行の原則」という中で、投機的な土地取引について、そういうことをやめてはいけないということを書いてございまして、行政指導等の面からも抑制について十分指導してまいりたい、こう思っております。全体といたしましては、先生御指摘のような投機的な土地取引を誘発するというようなおそれはないものと考えております。

○藤井(孝)委員 その点はぜひとも注意深く、また適切な指導をしていただきたい、また監督をしていただきたいと思ひます。そうしませんが、再びあのような土地投機によつてまた地価が高騰するということになったら、これは何のためにこれをつくったかということになりますから、十分その点は注意深く、しっかりと指導していただきたいと思ひます。

この指導ですけれども、確かにこの事業を発達させるためには、行政側の指導監督というのがありますが、この法案の第五章の不動産特定共同事業協会、第四十一条になりますか、ここに書いてあることは、これは確認ですが、確かに行政指導も必要だし、監督管理も必要だけれども、不動産業界自体も、事業参加者の保護や業者の質の向上といひますか、そうしたことに自主的に取り組むことが重要であると思ひます。それがこのことを意味しているのかどうか。第五章の四十一条以下の不動産特定共同事業協会というものは、要するに業界自身も、単に行政側の規制監督に任

冒頭にも申し上げたように、自民党も二月に総合景気対策の中でこのことについての、いわゆる土地の有効利用、そして都市の健全なる開発の推

進という観点から不動産の流動化をぜひ図ってきたい、そういう背景の中でこの法案が出てきたわけですから、どうぞ大臣、政府におかれまして、この法の運用、業者の指導育成には十分意を尽くされることを強く要望しておきたいと思えます。

それでは次に、建設業法の一部を改正する法律案について御質問させていただきます。

これも大臣御承知のとおりですが、我が国の建設業というのですか、これは特に私の県は山の県ですから、公共事業、とりわけ建設関係に関する事業というのは、道路、河川あるいは住宅、そういったことについての要望は非常に強いわけです。これからも、またさらに基盤整備をぜひ行っていたきたい。

そういう中で、建設業というのが五十二万社か三万社あるわけですし、また、年間の建設投資というものは九十兆を超える、そしてまた、それに従事する六百万人を超える方々が一生懸命頑張っておられるわけですから、言ってみればこれは大変な大きな基幹産業であることは間違いない。そういうことで、これからの建設業に対して、健全な発展、そして役割を果たしていただきたい、これは当然のことですが、残念ながら昨年来より相次いで不祥事が起きてきているわけです。そういうことで、むしろ国民の皆さん方から、いわゆる公共事業、なにか建設業にかかわる信頼が大きく損なわれてしまった、非常に残念なことです。

それに対して、これからこうした不祥事件が起きないように再発防止について、建設省初め大臣もその先頭に立って、入札制度の仕組みを変える、いわゆる一般競争入札の導入を柱としたいいろいろな改革を進めておられる。そのこと自体は私は結構なことだと思うのですが、先ほどもちょっと触れましたように、しかし、この建設業法というのは、後ほど附帯決議もお願ひするわけですが、これがいわゆる中小企業の業者にしわ寄せが

来るのではないか、そういう心配が非常にあるわけですね。ですから、この制度改革の実施に当たってくれぐれも慎重にやっていただきたい、これが第一ですね。

それから、不祥事件とよくいいますけれども、これは政治家の不祥事件もたびたび起きたわけですから、共通することは、やはりいろいろな制度の問題等々ありますけれども、それは業者のモラル、それから政治家自身のモラルというものが一番大きな要因ではないかと思うのです。そういうことから、今回の建設業法の改正というのはこれらの入札制度の改革とどのような関係にあるのか、今回のその改正の背景、その点についてちょっと基本的に大臣の考え方を伺いたしたいと思えます。

○森本國務大臣 委員御指摘のとおり、昨年来いろいろと不祥事件が起ってまいりまして、委員がおっしゃいました五十二万社に及ぶ建設業界、六百五十万人の人々が働いていると言われていて、その中でございますけれども、政治家と言われているようなところから、一部の業界によって起きた、これを何とか国民の信頼を回復しなければならぬということについては、今建設省も全力を挙げて取り組んでいるところでございます。

先ほどおっしゃったように、入札制度の改革等々も行つてまいりましたが、同時に、これは不良不適格者も一面また排除していかなければならない、こういった背景もござります。建設業自体が機を正していかなければならないということでございます。

そこで、そういうことも踏まえまして、また同時に、今規制緩和の動きもござります。委員が御指摘のように、中小企業の皆さんに余り過度の負担になってはならないという点も考えまして、そういったいろいろな負担を極力軽減する観点から、建設業許可事務の簡素化等も図るよういたしましたものでございます。

一つは、許可取り消しを受けた者の欠格期間の延長等の建設業の許可要件の強化、二つ目は、公共工事を受託する建設業者は経営事項審査を受けなければならないこととする等の経営事項審査制度の改善、三つ目は、特定建設業者に対する施工体制台帳作成の義務づけ、公共工事の現場における監理技術者の設置の徹底等の建設工事の適正な施工の確保及び請負契約の適正化、四つ目は、監督処分結果の閲覧等の監督の強化、五つ目は、許可の有効期間の三年から五年への延長、変更等の届け出の期限の延長等の建設業許可事務の簡素合理化を図っていく、こういった点を主な改正点とさせていただきます。

○藤井(孝)委員 今大臣おっしゃったことの中で、この建設業法の一部を改正する法律案についての私の質問の主旨は、五十二万社といつても中小業者がほとんどですから、このことによつて管理をしっかりとするということが大事なことですが、それども、そこに本当に過剰な負担がかからないように、しわ寄せが来ないように、これを私はきょうの質問でぜひ申し上げておきたいと思えます。

確かに先ほど大臣おっしゃったように、一般競争入札をするといふのは不良業者といふものです。そういうものが排除できる、こういうことにならなければならぬ。逆を言えば、これはだれでも入つてこれとすることになりますと、そこでも、よくこれと言われていることですが、そこでも、例えば暴力団関係の企業が入つてきて秩序を乱す、ぶん投げをやるとか、そういうことになつてはこれも大変なことになりますから、一般競争入札を採用するということ自体に私は決して反対ではないんですけれども、それがかえつてそうした暴力団関係の業者が入つてくるようなことを許してしまうんじゃないかな、そういう気もします。その点についてはどういふふうにお考えですか。

ものにつまみして一般競争を導入することにした。世界各國見てみましても、何の条件もつけない一般競争といふのはまずございませんで、一般競争といふのは何らかの資格要件、あるいは過去のいろいろな工事の実績でございまして、か、そういうものを一つの参加資格要件として定めまして、それを公告して競争していただく、札を入れていただく、こういうことにもなるわけでございます。

御案内のとおり、ただ、そうはいいましてやはり具体的な参加資格要件というのは客観的にわかる基準でなければいけない、こういうことでもございまして、過去のように主として平均十名の指名競争契約による指名競争といふものと違ひまして、どちらかといふといろいろな方々がどんどん参加してくるという可能性は大変高い。それはもちろん競争をそれだけ促進するわけでございますから、いい面もございまして、ただ逆に言いますと、やはり公正な競争の土俵づくりをどう産業政策として実施していくかということになりますと、なかなか問題もあるわけでございます。

そういったような観点から今回、業法の改正をお願いいたしまして、許可要件の強化あるいは取り消し要件等も含めまして監督の強化といふものもお願いしているわけでございますが、特に御指摘の暴力団関係につきましまして、建設業界から不良不適格者を排除するということが大変重要だということ、これを従来から重要な課題の一つとしてきたわけでございますが、従来でございまして、例えば役員等が暴力団の構成員である企業は、許可要件の一つに「請負契約に関して不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと」という要件がござります。これの運用いたしましてある程度はやってまいりましたけれども、ただ残念ながら暴力団といふ概念がなかなかききりしないといふこともございまして、ききりしないといふこと、あるいは、暴力団対策違反今回の改正におきましては、暴力団対策違反

等で罰金の刑を受けた者、あるいは傷害罪とか一定の刑罰を受けた者については欠格要件として排除する、こういうようなことが可能になるわけでございます。従来の許可要件とあわせてこれらの規定を十分活用することによって、暴力団関係企業の一層の排除というものが、もちろん警察当局と緊密な連絡をとっていかないと、あるいはいろいろ御教示を賜らないといけない点があるわけでございますが、協力をいただいてより以上の排除の徹底に努めていきたい、こういうふうと考えているところでございます。

○藤井(孝)委員 これは局長、ぜひしっかりやっていた方がいいと思います。これは本当になかなか、どこの企業が暴力団系だとか、それはわからないと難しい面があると思うんですね。だけれども、このところをしっかりとやっていかないと何のために一般人札をやったのか、そういうことになってしまいますので、その辺はしっかりと監視と申しまいしょうか、その点を十分踏まえてやっていただきたいと思います。

先ほどちょっと触れましたけれども、やはり中小企業に対して余り負担がかからないようにというのを申し上げました。大臣、ですからこの中でも、今現行の建設業法においてもいろいろ基準がありますよね。二千万以上の下請代金の下請を使って工事をする建設業者は特定建設業の許可をとらなければならぬ、こういったことが厳し過ぎるんではないかと、あるいはまた千五百万以上の公共工事の建設現場の基準、これも少し厳し過ぎるんではないか、こういうことも言われております。

ですから、今回さらなる新たな建設業法の改正というところが、要するに、何度も申し上げて恐縮ですがけれども、そうした中小企業の建設会社に対する負担が大きくなりやしないかというふうなことを私、懸念するんですね。また、施工体制台帳の整備や資格者証を持った監理技術者を工事現場に設置することを義務づけるとか、いろいろまだその他あるわけですが、そういったことがやはりそういう中小企業者に対して過大な負担にならない

ように、そういう点についてぜひ配慮していただきたい。このことは御要望として申し上げておきたいと思っております。

それから、大臣に対して一つ御質問であります。今回の改正は、冒頭にも大臣からお話がありましたように、一定の規制緩和をねらっているような節もありますけれども、公正な競争の土俵づくりのためとはいえ、規制強化の性格が一方であるわけですね。このことは、規制強化という、規制緩和、規制緩和、こういうときですから、それに対して少し逆行するのではないかな、こういう感じもしないではない。この点について、大臣、どういふ御所見をお持ちでしょうか。

○森本國務大臣 委員御指摘いただきましたように、今回施工体制台帳の整備等、一定の規制強化も行うものでございますが、公正な競争の土俵づくり、こういった点から考えますと、やはりこもきちんとしていかなければならないのではないだろうか。将来の競争入札ということを考えていくときに、そこがまた優良な企業を守っていく一つの大事な方途ではないかな、このようにも考えています。

経営事項審査の義務づけ、これは出ておるわけでございますが、一般の建設業者にはいずれもすぐれた企業を育成するため必要最低限度のものでございますから、建設業者にとって過重な規制とならないのではないかと、私たちはこのように今思っております。

一方、許可の有効期間の延長、これはむしろ健全な経営者の一層の負担軽減が図られるのではないかなというふうな思っております。いかなるにいたしまして、委員の中小企業の業界の皆さんの健全な発展または中小企業の皆さんを守らなければならぬという思いが、私も聞きながら承りました。私も公明党の中小企業局長を長い間やっておりまして、その辺、中小企業に対する思いは藤井委員と同様の思いを持っております。建設業は五十二万社あるといまして九十九%が中小企業でございますので、今後我々も、そ

ういった点に過度に負担にならないように、またよりよき建設業界の中小企業の育成のためにも、全力を挙げて取り組んでまいりたいと考えております。

○藤井(孝)委員 今、大臣から答弁をいただいたんですけれども、要するに、私、中小企業者にこだわっているのは、今度の一連のゼネコン、大手企業を中心としたゼネコンの不祥事、そのことによってやはり健全な入札制度をしなきゃいけない、あるいは不良業者を排除しなければいけない、あるいは不良業者を排除しなければいけない、そういうことをなくすためにどうするかというのですが、そして改革を進めるのは結構なんですけれども、それが、まじめに本当に一生懸命やっていく、地域のために、地域社会のために、地域の社会資本充実のために頑張っている中小の業者は、私はある面で戸惑いも持っているんじゃないかという気がするんですね。おれたちがはじめにやっているのに、どんどん規制が厳しくなるのじゃないか、あるいは我々にもまたし寄せがくるのじゃないかという心配、私が冒頭に申し上げたように、そういうことへの懸念は、私も地元に戻りましてそういう中小の業者からいろいろ苦情を承るわけなんです。

ですから、今大臣も公明党の中でそういった対策の責任者をやっておられたということですから、その点については細心の注意を払っていただけると確信いたしております。どうぞ、せっかくこの業法を改正するわけですから、これによって不良業者あるいは暴力団関係の企業、そういったものが排除されて、そして公共工事、適正にきちっと運用することが非常に大事でありますので、その点について、この建設業法の改正を契機に一層そうした問題について大臣の御努力をお願い、そして、最後にもう一度繰り返しますけれども、この法案の改正によって中小業者にしわ寄せが来ないように、どうかその点に十分な配慮をお願い申し上げます。またこれを御要望として申し上げます。私の質問を終わります。

○鳥居委員長 次に、川島實君。
○川島委員 私は、ただいま議題となっておりま

す建設業法の一部を改正する法律案及び不動産特定共同事業法の二点についてお伺いをいたします。
建設業法の一部改正については、本年三月二十五日の中央建設業審議会の「新たな時代に向けた建設業法の在り方」の答申に基づき、入札・契約制度に対応して改正が行われるものであり、建設業者の資質の向上、請負契約の適正化及び公共工事の適正な施工の確保を目指す、そのため不良不適格業者の排除を目的に許可要件や監督処分を強化する一方、経営事項審査や施工台帳の義務づけ、技術者に関する事項を織り込み、適正な確保を目指すとしておりますが、以下法案の自身の点についてお尋ねをしたいと思います。
最初に、法第八条の建設業の許可要件の強化の点でございますが、欠格期間の二年を五年に延長する、この点の中で、廃業の届け出等あるわけでございますが、「禁錮以上の刑」というところの中で、執行猶予がこれに入るのかどうか、まずお伺いしておきたいと思っております。

○小野政府委員 お答え申し上げます。
禁錮以上の刑に処せられた者ということでございまして、禁錮刑の言い渡しは確定した者のことを言うわけでございます。執行猶予付きの者も当然含まれる、こういうことだと思っております。

○川島委員 二点目に、暴力団による不当行為の法律違反、罰金の刑、こうあるわけですが、額については触れられていないわけですが、これは罰金の刑の言い渡しを受けた者すべて、こういうふう

に解釈をしていいわけですか。

○小野政府委員 罰金刑につきましては、罰金額の大小を問うものではないと考えております。

○川島委員 次に、二十七条の経営事項審査制度の改善についてでございますが、経営事項審査の義務づけは、既に各政令都市や都道府県で実際に

ます。

この審査によって工事の請負のランクづけの資料となるわけですが、県、市、町村等に対する統一した資料としてこれが生かされる、こういう受けとめ方でいいのかわか、お伺いをしておきたいと思ひます。

○小野政府委員 お答え申し上げます。

確かに、先生御指摘のとおり、経営事項審査は現在でも実質義務づけというように形に近いかな、そう思っております。ただ、具体的に、法律の規定自体を見ますと、あくまでも経営事項審査を希望する企業の方が許可行政庁に行つて審査をしてもらう、こういう建前になっておりまして、本当の意味の法律における義務づけではないわけでございます。

ただ、今回法律による義務づけをお願いいたしました趣旨は、やはりきちっとした経営事項審査をやりたい、こういうことでございまして、何といつても、多い場合には年間十五万以上の方々が経営事項審査を受けられるわけでございます。そうなりますと、許可行政庁の方もこれをきちっと審査をしていくことはなかなか大変な努力も要るわけでございます。そういう観点から、やはり客観的に的確な経営事項審査をせよというということで、法律の義務づけをいたしました上で、多少の罰則をもってきちっとした審査ができるようにする。

その場合に、指名競争の場合でございますと、審査結果と発注者ごとの審査項目である主観的事項をあわせて、全体として格付をするわけでございますけれども、今回は、資格審査の透明性、客観性を一層高めるといふような要請にもこたえるといふことで、なるべく主観的な事項を客観化いたしまして、客観事項によって厳正な審査をなるべくやっていきたい、こう考えております。

同時に、なるべく多くの公共の発注者にそれを使っていただくということが大変大事でございまして、ランクづけのある意味では統一した資料といふことで多くの発注者が活用するように、い

ろいろな角度から努めてまいりたいと思つております。

○川島委員 この入札制度の一番重要な点だと私もは受けとめておるわけですが、今現在行われている県や市町村の中で、例えば県ではAランクのcというランクをもらいながら市町村ではDランクのcというように形で、非常にアンバランスのある行われ方が、各都道府県で違ふわけでございます。

そこで、自治省がお見えになつていられるのでお伺いをしておきたいと思ひますが、こうした経営事項審査申請を今回法律で義務づけることによって、今の工事の請負ランクづけが新しくきつて、今までのことができるわけでございますけれども、市町村は、自治省がこうした一般競争入札の実施に必要な要綱とか、そういうモデルケースを適度としてぜひ出していただきたいという非常に強い要望もあるわけでございます。この点についてどのように受けとめておられるのか、お伺いをしておきたいと思ひます。

○中川説明員 お答えを申し上げます。

地方公共団体は、国と同じように工事種別ごとに契約予定金額に対応いたします等級区分であるいわゆる発注標準を定めております。また、建設業者の資格を定め、経営事項審査等により資力格審査を行いまして、その点数によりまして発注標準に対応する形でいわゆる格付を行つております。

この発注標準及び格付につきましては、それぞれ地方公共団体が実情に応じて定めていられるものでございまして、確かに統一をしようか、あるいは統一について具体的なモデルを示して指導しようかという御意見かと存じますけれども、財政規模あるいは工事規模、種別、件数などがかなり多様でございまして、これを統一することはなかなか難しい問題があるものと考えておりますが、なお研究してまいりたいと思つております。

○川島委員 難しさはわかるわけでございますけれども、少なくともこうした経営事項審査申請書の義務づけ、このことを受けて、これらに対して対応をするような形で指導ができるかどうか、この点について再度お伺いしておきたい。

○中川説明員 お答えを申し上げます。

地方公共団体の実態、さまざまでございますので、ただいま先生の御指摘のようなやり方ができるかどうか。先ほどもお答えしましたように、建設省等とも御相談の上で、なお研究してまいりたいと思つております。

○川島委員 次に、このことを公開するかどうか。全面的な一般公表をしてほしいという実は中小の業界からの要望書が出ていられるわけですが、この点についていかがでございますか。

○小野政府委員 先生お尋ねの公開は、経営の結果の公開ということで理解してよろしゅうござい

ますか。

御案内のとおり、経営結果の公開につきましては、改正法案をつくり出すときにいろいろ議論がございまして。私どもも、内閣法制局で非常にいろいろな角度から議論をしてみたわけでございますが、どうもやはり企業にとりましては、自分のところが例えば工事について、どのくらいの規模のものについてどういうところに位置づけられているのかというところが一般的に外に出るということにつきましては、企業のパライバシーの問題もあるのではないかと。もとも経営事項審査制度自体は、大変重要な高い公共の建築物でござい

ますとか工作物、いわゆる公共工事でございしますけれども、これをやろうとする方に受けていただく制度、こういうこともございまして、義務づけを契機に一切を公開するといふことはいかなるものかという法制局の御見解もございまして。公共の発注者にはお知らせをするといふことが一つの考え方ではないかという形で、整理をさせていただきます。

○川島委員 次に、第二十四条の建設工事の適正な施工の確保、請負契約の適正化等についてお伺

いをしていきたいと思ひます。

下請契約の請負代金の額が政令で定める以上のものについては施工分担関係を表示した施工体系図が必要、こういうふうになつていられるわけでございます。お話を聞きますと、政令では二千万か三千万、こういうふうになつていられるようでございますが、今回それらを施工体系図という形で施工体制の台帳の中にいろいろ書いて記録しておかなければいけないわけでございますけれども、そうした細かいものも含めて、その中に暴力団企業の排除が明示されているのですが、これがもし元請の方が暴力団ということが明確にわからずに自然に入つていった場合、後でそれが判明したときに元請に対してどのような対応措置がなされるのか、お伺いをしておきたいと思ひます。

○小野政府委員 御案内のとおり、この施工体制台帳、二十四条の七で規定をしておりますけれども、これはあくまでも特定建設業者に義務づけるといふことを考えております。現在は、一般的に通達等によつてできれば設置をしてほしいという指導をしておりますけれども、今回、特定建設業者、ある一定の規模以上の下請契約を締結して事業を実施する建設業者にはこれをつくつていただくことを義務づけるといふふうにお伺いをしていられるわけでございます。

施工体制台帳の中に、例えばいろいろな意味でのペーパーカンパニーでございまして、先ほど先生御指摘の暴力団関係企業といふようなものが入つてくるということが、例えば元請の段階でわからないうで、結果的に通知を受けて下請の企業の方からそういうものが入つてきた、あるいは通知を受けたものを見て初めて元請がわかつたとかいふようなこともあるのではないかと。そういうふうなものとしまして排除できるかといふことになりまして、いろいろ契約の実態とか、その現場における総合的な生産の実態みたいなものがござい

御指摘のように施工体制台帳を元請のところでつくる、しかもそれは一次下請だけではなく二次、三次、四次というような総合的なそれぞの下請企業の方々、専門工事業者の方々の元請の段階で統合することによって、間接的な暴力団関係企業がいる現場に介入をしていくというのを結果的に排除するようなこともあり得るのではないか、そういう効果も期待できるのではないか、こういうふうな考えております。

○川島委員 次に、各工事現場に主任技術者、さらに今回は監理技術者に対して資格証の交付、こういう形になっているわけですが、この資格証の交付というのはどういう観点からその証を出すのか、そして、それらを受ける資格要件というのがまた新たに設けられるのかどうか、その辺の、その証を交付する側から、主なものというのはいかにあるのか伺いしておきたい。

○小野政府委員 これは現行の規定でございますけれども、建設業法二十六条で、建設現場には主任技術者または監理技術者を置いて、現場の事実上の施工の監督をしなければいけない、こう書いてございます。その場合に、主任技術者というのは特定建設業以外の一般の工事現場に置かれる技術者でございますし、監理技術者は、大変総合的な建設生産システムが要求されるような大きな特定建設業者がある一定の要件のもとに現場に置く技術者でございます。

ただ、従来こういう法律の規定がございましたけれども、現場の数も大変多い、発注者自体も現場に行つてその現場の監督者と話をしたり、あるいはどういう技術者が来ているのかということを確認するというのがなかなか実ではできなかったわけでございます。それで、監理技術者自体は二十六条によりまして、現行の法律によりまして、建設の現場に専任で置くということになっておりますけれども、この専任の要件というものをなかなか発注者が確認し得ないということもございまして、監理技術者の一定の方々には監理技術者資格者証という、自動車ではいえませんがドラ

イバーのライセンスのようなものを、例えば一般の建築士であれば一般の建築士を保持している旨、一般の土木施工管理技術士であれば一般の土木施工管理技術士を何年何月に試験を受けて持っているというようなことをきちっと統計的に処理をいたしまして、ライセンスをそれぞれに持っているだけ、こういうことにしたわけでございます。そのライセンスを発注者の求めに応じて提示をするようなことを考えたわけでございます。これが一定の規模以上の業種のもの、従来は五業種でございましたけれども、これを今回は五業種にかかわらず、特定建設業の、公共工事の現場においては監理技術者はそういうライセンスを持つた方々の中から選んでいただく、そういうようなことが可能になったわけでございます。

御案内のとおり、建設現場というのは何といつても現場代理人あるいは現場監督、監理技術者、いろいろな現場の統括的な技術の管理をつかさどる者の配属によって現場は保たれているわけでございます。また、安全対策もそれによって行われていくわけでございます。そういうような方が、きちっとある一定の要件を持った方が現場にいるということは大変大事でございます。それを実際に発注者が、そういう人がきちっと現場に來ているということを確認できるような制度として監理技術者の資格者証制度というものを考えまして、それを今回あらゆる特定の建設業者にそういう方々を、特に必要に応じて配置をしていただくという形にしたわけでございます。

○川島委員 次に、建設業者は営業所ごとに営業に関する事項を記載した帳簿を備え保存しなければならぬとする、この営業所の定義でございませうけれども、例えば建設業が実際に市町村で仕事をやっておりまして、その市町村で税を納付しているならば営業所として認めないという市町村側の言い分があるわけですが、この業法上はどういう取り扱いになるのか、この点をお伺いしておきたい。店だけあって、実際、事務員等人がおれば営業所という形で通用するのかどうか。

○小野政府委員 お答え申し上げます。

建設業法上の営業所でございますけれども、これは「本店又は支店若しくは、一時建設工事の請負契約を締結する事務所」、こういうふうな定義をされておるわけでございます。名称のいかんを問わず「請負契約を締結する事務所」、こういうことになっておりまして、建設省の許可権者が建設大臣であるが都道府県知事となるか、この営業所の所在によって、二つの県にまたがって営業所を設けて営業活動しようという場合には建設大臣の許可業者、こういうことにもなるわけでございます。一つは県内だけで営業所を設けて事業を行われる場合には知事の許可、こういうことにもなるわけでございます。

許可をおろすに際しては、許可行政庁において営業所が適正なものであるかどうか、本当にそこをきちっと存在しているかどうかということをチェックいたしております。税務署等に事業所として届け出ているかどうかを必要に応じて確認するということもいたしておりますけれども、営業所としての継続性をそれによって判定をしていく場合もあるわけでございます。

いずれにいたしましても、具体的に営業所という実態を持ってそこに現に存在しているかどうかということが最後の決め手、こういうことになろうと思っております。

○川島委員 次に、二十八条の監督の強化の件でございますが、今回新たに、認可を受けている知事じやなくても、大臣じやなくても、その仕事をしたところの都道府県知事に、そのいろいろな経営の問題について不祥事があったときには監督の権限を付与する、こういうことになっていくわけですが、大臣が優先するのが都道府県知事が優先するののか。さらに、それらの認可を受けてない都道府県が経営内容についてどのくらい熟知をする、そういう情報公開がどう取り扱われるのか、その件について伺いしておきたい。

○小野政府委員 従来は具体的な、例えば監督処分を發動するような事態が起こったといいたしましても、發動することができたのは、大臣許可業者の場合には大臣、知事許可業者の場合には当該許可を与えた知事、こういうことになっております。

ただ、具体的にいろいろな事例を見ておきますと、知事許可業者の方でも、当該許可を受けた県の県内だけでなく他に出ていっているいろいろな仕事を、営業活動をするということも構わないわけでございます。営業所を設けなければ、例えば東京都知事許可業者の方が大阪に行つてお仕事をされる、愛知県に行つてお仕事をされる、そういうような事態になった場合には機動的に監督処分が行われなければいけない、こういうふうにも我々考えたわけでございます。したがって、ある一定の場合には、そういう監督処分が行われるといったような場合でございまして、当該許可をした知事以外の方も、その現場が例えば大阪にございましたら、東京都の知事許可業者であつても大阪で監督処分が發動できるというようにいたしました。

それで、具体的にどちらが優先をするのか。恐らくは、大臣許可業者の場合にはおよそ八千という数字でございまして、残りの五十一万から二万の方々が知事許可業者の方々、こういうことになりました。そうなりますと、大臣許可業者の場合には、比較的大臣がみずからいろいろ情報等を集めてやることもできるわけでございますけれども、知事許可業者の方でございまして、数も多いものでございまして、なかなかそういう移動の情報とれないというところがございますので、やはり現場を所管する知事と本来の許可権者の知事さんとお互いに連絡を十分とっていただいて、事業ごとに最もふさわしい方法で処分を發動していただくということが現実的ではないか。

この法案を認めていただきました場合には、何といつても知事許可業者の方々への対応というの

は、例えば都道府県でございまして土木部の管理課、あるいはそれ以外の部門もございましてけれども、建設部の建築指導室とか、そういう産業政策の担当部局を集めていろいろ十分相談をいたしました上で、お互いに、例えば実施をする知事さんと許可権者である知事さんがぶつかるとか、あるいは一体どちらが先にそういう処分権限があるのかといったようなことが問題にならないような、そういう方向できちっとやってまいりたい、こういうふうに思っております。

○川島委員 次に、建設業許可の簡業合理化の中で、申請や手続について「磁気ディスクの提出により行うことができる。」というわけでございますが、フロッピーのメーカーなり内容、どのような事柄が、そこに必要条件というのがあるのかどうか。ただ、従来行っていた申請をフロッピーに入れ込んで出せばいいのか、その辺のところがどのように扱われますか。

○小野政府委員 先生御指摘のとおり、今回の改正によりまして、磁気ディスクで許可の申請書類等の提出を可能とする道を初めて開いたわけでございます。ただ、これは許可事務等のOA化に対応するために整理をした規定ということでもございまして、直ちにこれが施行できるかといえますと、やはりOA化が可能な書類でないとなかなかできないわけでございます。そういうOA化が可能な書類で準備が整ったものから慎重にやってまいりたい、こういうふうに思っております。

○川島委員 企業はほとんどこれらのものは入れております。ただ問題は、役所側がメーカーによって対応が全部できるかどうかという受け身の立場にあるわけですから、これはぜひ、これだけの法律改正をやったわけですから、きちっと対応ができるような形で努力してもらいたい。これは要望で結構でございます。

それから次に、問題点として、今回、入札制度等を含めてこの法律改正があったわけでございまして、違法行為をした者に対する監督処分というのは、談合だとか贈収賄等の不正行為が入るのか

どうか、この点についてお伺いをいたします。

○小野政府委員 刑法の談合罪あるいは贈収賄罪、当然対象でございます。

○川島委員 それでは、会社の法人の役員というのはどの程度まで対象になるのか。営業部長がこうなったときには、その会社のことについてはペナルティーがあるのかどうか、それはどうなんですか。

○小野政府委員 会社の役員、あるいは役員以外でも政令で定める、令三条の使用人というのがございまして、一定の役員まで至らなくても、現場、支店における統括的な事務を担当するといったような令三条の使用人を含めて考えていくことになっておりますし、従来からもそのとおりしております。

○川島委員 次に、今回の法律改正によって、不正の行われにくい発注の仕組みの確立というのはこれでなされるかと思いいいかどうか。

○森本国務大臣 一連の不祥事件で国民の信頼を著しく失っているわけでございまして、この信頼を回復するために不正が起きにくいシステムをつくらなければならない、そういうことで、入札制度の改革等々を行うことにいたしました。ただ、それだけではなしに、履行ボンド制について今検討も重ねておるところでございます。いろいろと総合的な対策を講じなければなりません。今回のこの法律におきまして、不適格者を排除するというところで、公正な競争の土俵づくりを行うことを目的としておりますので、私は、これは相

当前進めるかと思っております。

ただ、じゃそれだけですべてなくなるかという問題、すべての解決にはなっていない点もあるのではないかと私は思いますが、そういったことに最大の努力をするともに、発注者、受注者それぞれが様子を正してモラルを持って行動することが必要かと思っております。

本法案の成立とともに、私たちはさらに国民の信頼回復に向けて全力で取り組まさせていただきますと考えております。

○川島委員 あと一点。改正案では、特定建設業の許可要件の中で、三年から五年に延長されることによって問題点が一つあるわけですね。それは、経営事項審査申請書は全部毎年出しているから、これはいい。ところが、許可要件で、資本金なり資産の二〇％以上の赤字になった場合は特定建設業が取り消されるという条項があるわけですね。これで実は五年間停職される。三年だと三年

大体停職するわけですが、五年に延長するとその停職が延びてしまうという問題点が出るわけですが、これはどのような対応をされるおつもりなんですか。

○小野政府委員 毎年の決算の決算書類は、許可期間中も届け出事項ということになっております。毎年、いろいろな決算期があると思っております。が、三月期決算の場合には、当然調整をいたしました上で毎年出していた。そこで、例えば今先生の御指摘のような赤字が資本金の二〇％に食い込むといったようなことはわかるわけでございまして、例えば五年の期間が三年から延びたことによって、その部門が取り消される期間というものがあるわけでございまして、それが逆にならぬということもあるわけでございまして、そういうことのないようになさちとした書類を毎年必ず出していたらよくに励行いたしました。現在でもそういう制度はございますけれども、必ずしもその期間が二週間といったようなこともございまして守られていない部分もございまして、許可の有効期間を五年に延長することによって、逆に毎年の決算書類はきちっと期間も延長いたしましたし出していただく、それをもって適切な判断をしていくというふうにしてまいりたいと思っております。

○川島委員 次に、不動産特定共同事業法についてお尋ねをいたします。

この法案は、投資家を保護する観点から適正なルールを整備し、住宅地供給の促進に資する事業として健全化を図ることを目的として制定されたわけでございまして、若干いろいろ問題点もございまして、その点についてお尋ねをさせていただきます。

○川島委員 次に、この業を営む者については許可制度を実施します。資本金または出資の額が一定以上であること、その業務を健全に遂行するに足りる人的及び財産的な要件を備えた法人に限り許可を受けることができるものとして、不適格者の参入を排除しております。

さらに、この業者に対しまして、不当な勧誘の禁止、許可または認可を受けた約款に基づく契約の締結、契約の成立前及び成立時の書面の交付、財産の分別管理、投資家への財産管理状況についての報告書の交付、事業参加者名簿の作成、保管等の義務づけを行うとともに、指示、業務停止命令等により厳格な監督を期して、違反行為に対する所要の罰則規定を設けることでその業務の健全な運営の確保を図ってまいります。

どこまでも、本法の制定によりまして、自己責任原則との調和を図りながら、事業参加者が安心して投資のできる環境整備がされるものと思っております。

○川島委員 従来は、この種の不動産の關係については持ち分登記ができたもので、我々は、ゴルフ場問題のときに、ゴルフ場の被害に遭う人々を保護するためにいろいろ法律を議員立法でつくった経緯があるわけですが、この場合のときに、不動産關係については全部持ち分登記で登記にきちっとはつきりできるというふうなことで、やらなかったわけですね、その枠に入らなかった。

たいと思います。

最初に、事業参加者が安心して出資ができる市場の確立がこれによってどう図り得るのか、この点についてお伺いしたいと思います。

○森本国務大臣 本法案の制定に当たりまして、過去に起きたいろいろな不動産小口化商品の投資家の被害の実態を詳細に把握し、その原因を十分に調査して、さらにまた将来出てくるだろうと想像される事業形態を想定いたしまして対応すべく、検討を重ねて反映をさせていただいているところでございます。

具体的には、この業を営む者については許可制度を実施します。資本金または出資の額が一定以上であること、その業務を健全に遂行するに足りる人的及び財産的な要件を備えた法人に限り許可を受けることができるものとして、不適格者の参入を排除しております。

さらに、この業者に対しまして、不当な勧誘の禁止、許可または認可を受けた約款に基づく契約の締結、契約の成立前及び成立時の書面の交付、財産の分別管理、投資家への財産管理状況についての報告書の交付、事業参加者名簿の作成、保管等の義務づけを行うとともに、指示、業務停止命令等により厳格な監督を期して、違反行為に対する所要の罰則規定を設けることでその業務の健全な運営の確保を図ってまいります。

どこまでも、本法の制定によりまして、自己責任原則との調和を図りながら、事業参加者が安心して投資のできる環境整備がされるものと思っております。

○川島委員 従来は、この種の不動産の關係については持ち分登記ができたもので、我々は、ゴルフ場問題のときに、ゴルフ場の被害に遭う人々を保護するためにいろいろ法律を議員立法でつくった経緯があるわけですが、この場合のときに、不動産關係については全部持ち分登記で登記にきちっとはつきりできるというふうなことで、やらなかったわけですね、その枠に入らなかった。

○川島委員 従来は、この種の不動産の關係については持ち分登記ができたもので、我々は、ゴルフ場問題のときに、ゴルフ場の被害に遭う人々を保護するためにいろいろ法律を議員立法でつくった経緯があるわけですが、この場合のときに、不動産關係については全部持ち分登記で登記にきちっとはつきりできるというふうなことで、やらなかったわけですね、その枠に入らなかった。

○川島委員 従来は、この種の不動産の關係については持ち分登記ができたもので、我々は、ゴルフ場問題のときに、ゴルフ場の被害に遭う人々を保護するためにいろいろ法律を議員立法でつくった経緯があるわけですが、この場合のときに、不動産關係については全部持ち分登記で登記にきちっとはつきりできるというふうなことで、やらなかったわけですね、その枠に入らなかった。

今回それが、持ち分登記をしておきながらそれをまた担保に入れたり、そしてその事業主がほかで借財つくって先に保証金使い込んだり、家賃をようけもらって置いてそれを使い込んだり、いろいろな形のケースがあるわけですが、これらはすべて今回は、そういう被害状況は全部この法律でもって抑えられる、こう受けとめてもいいわけなんです。具体的な状況があれば、ひとつお示しをいただきたい。

○小野政府委員 お答えいたします。

この不動産特定共同事業法案を見ていただきますと、いろいろな観点から従来と格段の違いが出てくると思います。

従来でございますと、どちらかと申しますと事業をやる事業者の許可制度、開業規制というものがございまして、何と申しても一番重要な消費者、事業参加者に対しての情報開示というものが、要求しなければわからない。あるいは、消費者の方々が集まって会社に行ってみて、何かおかしいなと思っても、要求しないことには何も教えてもらえない、こういうようなことになっておりましたけれども、今回のこの法律によりまして、制定をしていただくというふうになりますと、何と申しても一番重要な消費者に対しての情報開示が格段に向上する、こういう点があると思えます。

したがって、例えば従来からやっておりますものとは違って、常時消費者の方々は、投資家の方々は、その会社、組合の事業執行者でございますけれども、その会社がどういう経営状況にあるのか、具体的な賃料がどう入っているのか、例えば二カ月ばかり賃料が滞ったというのになればこれはおかしいということ、直ちに組合総会を開いて会社にいろいろな要求をすることもできるわけでございます。

そういったような、具体的な情報の開示が数段上がるということによって、従来とは格段に健全な事業の執行が可能になる、こういうふうになっております。

○川島委員 あと二、三点、もう余り時間もございませぬので。

従来行われておった、土地出資者がお互いに組合をつくって共同経営を行う、このことはこの法律では別に規制がされていないと受けとめておるわけでございますが、それはそれでよろしゅうございませぬか。

○小野政府委員 先生御指摘のとおりでございます。

○川島委員 それからもう一点、外国における不動産取引を本案の対象に加えた理由は一体何だろうか。えらい遠隔地でそれらの指導が得るのかどうか、この辺も含めてお伺いしておきたい。

○小野政府委員 お答え申し上げます。

不動産が外国、例えばハワイというところにあると仮定いたしましたも、具体的に当該不動産による不動産の特定共同事業契約というものが本法の区域内で行われる場合には、やはりきちっとした保護の対象にするべきだ、こういうことではないかと思えます。具体的に、外国不動産を対象にした事業で大きな投資家の被害あるいは消費者の被害が出ていくところもあるわけでございます。それなりの規制の社会的な必要性というものもあると考えております。

したがって、本法では第二条の三項の四号ということで、外国の不動産を対象とした事業についても、日本国内で募集あるいは契約行為が行われる場合には規制の対象にするということにいたしました。

○川島委員 次に、大蔵大臣及び建設大臣が共管する事業はどのようなものを予定しているのか、また両大臣の業務提携はどういう形で効率よく行っていくのか、この点についてお伺いします。

○小野政府委員 今まで、昭和六十二年ぐらいたって出てまいりました不動産小口化商品、従来既に販売されているものでございすけれども、これは建設省のある意味では専管の事業ということになるわけでございますけれども、今後、例えば当初の出資が金銭において行われる、不動産ではな

くて具体的に金額を幾ら自分が出資をする、当然そのほかの方々が不動産を提供する場合もあるわけでございますけれども、あるいは不動産共同投資事業を例えば十年なら十年、十五年なら十五年たって終わりにする場合に、当然清算業務に入るわけでございます。その清算をする場合には、当該不動産を売って、清算価値を金銭で分配をするということもあるわけでございます。入り口と出口が金融、いわゆる金銭であるもの、これはどちらかというと大蔵省が御所管になります金融商品的な意味合いが大変強いわけでございます。と同時に、我が国の金融政策にも大変大きな、大きなと申しますか、事業の規模によってございすけれども、それなりの影響も出てくるということで、金融商品としての側面を多く持つものについて大蔵大臣との共管とした、こういうこととでございます。

ただ、二番目に御指摘になりました、どうやって不動産特定共同事業者の具体的なあれを見ていくのか、申請は例えばどちらに出すのかというようなことにつきましては、私どもは、とりあえず建設省に出していただいて、大蔵当局と御相談の上、そこで建設省にきていただければいいというように感じにしたいと思っております。

○川島委員 最後に大臣にお伺いをいたしますが、今回公益法人という形で協会の設立を認めるわけでございますけれども、どの程度予定をいたしまして、協会の業務に対する今後の指導監督というのとはどのように行われていくつもりなのか、その点についてお伺いしておきたいと思っております。

○森本國務大臣 設立数は、当面一つを予定しております。

それから、協会については、法人設立を許可する立場から、協会が本法に定められた法律の遵守、指導、苦情の解決等の目的を適正に遂行するよう、十分指導監督を行ってまいります。

○川島委員 終わります。ありがとうございます。

○鳥居委員長 次に、中島武敏君。

○中島(武)委員 初めにお願しておきたいんですけども、私の持ち時間は決して長くありませんので、しかし同時にたくさんお聞きしたいと思っております。私も丁寧に、しかし早口になるかもしれません、お答えの方は、大変勝手な申すけれども、簡潔にひとつお願いいたします。

最初に、不動産特定共同事業法案についてですけれども、この法案の目的は、不動産の小口投資事業について、一、事業の許可制度、それから二、事業者等の責務、三、事業参加者の損害防止と利益の保護などを目的としている。詰めて言えば、事業の許可制度等を行うことによって事業者参加者、つまり投資家保護を行うということでありませぬか。

○小野政府委員 事業の許可制度及びいろいろな行為規制についての措置によって消費者保護を図っていく、及び事業の健全な発展を図っていく、こういう趣旨でございます。

○中島(武)委員 投資家保護を行うための事業規制ということになれば、当然のことですけれども、事業者側にもさまざまな規制がかかり、一般的に言くと、本法案制定以前のように、ある意味では自由に投資商品を販売し、事業を行うことに制約が出る。にもかかわらず、事業者側、つまり大手不動産業者が不動産シンジケート協会の団体と結成し、一見矛盾するかのように見える投資家保護のための早期法制化が必要だと法律制定運動を展開したのはなぜでしょうか。投資家保護のための規制強化は、業界の利益と矛盾することにならないのですか。

○小野政府委員 お答え申し上げます。

業界が法律制定を働きかけたという御趣旨でございますけれども、現在、不動産小口化商品、不動産特定共同事業というものはなかなかルールが確立していないわけでございます。したがって、市場自体が大変未成熟でございます。したがって、一般投資家からは市場ルール確立に対しての非常に強

い要望がある、こういうことでございます。先ほど先生が御指摘になりました業界団体も、そういう意味で、ルールづくりという観点からいろいろな投資家保護上の規制を要望しているというものと理解いたしております。

○中島(武)委員 私、実はこの不動産投資被害再発防止を考える会、これはどこが主宰してやっているのかと思つたら、不動産シンジケーション協議会がやっておる。つまり、ここは業界の方が肝いりで、いろいろ運動を組織してこれをやっているというのが、私の理解では本当のところじゃないかと思つております。

それで、さらに続けてお尋ねしたいのですけれども、不動産小口投資のものととの発想というのは、不動産事業が市場からの資金調達の不振、それから金融機関からの借り入れ困難の中で、大衆投資家から資金を調達するための手段として開発されたものではないかと私は思っているのです。といいますのは、日経産業という新聞があります。御存じだと思いますけれども、ことしの初めにこういうことを言っています。「業界では投資家の保護という観点に加え、小口化による資金調達の多様化が不動産取引の活性化につながるという点からも早期の立法化を求めていく考えだ。」。こういうふうに言っているのです。つまり、この報道は、私が今言ったことを裏づけているのじゃないかと思うのです。

それで、不良不適格業者を排除し、大手不動産会社を中心になつて小口投資を促進し、大衆投資家からリスクの高い不動産投資の資金調達を行うのがこの法案の本質じゃないかというふうに思うのですけれども、どうでしょうか。

○小野政府委員 この法案の第一の目的は、消費者と申しますか、事業参加者を不測の事態から守るということでございます。同時に、不動産特定共同事業でございますので、複数の例えば地権者が集まって都市開発事業をやるとか、あるいは有効な土地利用に資するとか、いろいろな観点もござります。

ただ、その中で、先生の御指摘のように、この不動産特定共同事業をやる会社がいりる都市開発事業をやっていく過程の中で、結果的にやはり資金調達と申しますか、いろいろな事業遂行のために多くの投資家を市場で募るといことができるとすれば、それは事業会社にとって資金調達という点でこれを容易にする、そういうメリットももちろんあると思ひます。

○中島(武)委員 御存じと思いますが、高野敏男商店があります。それで、この高野敏男商店が、ホテルの客室所有権を小口化して、そしてホテル会社がこれを借り受け、投資家に一定期間の家賃を払うという仕組みをつくり、事業を展開しておりますが、倒産しました。投資被害が続出してあります。

この典型的な事例であるのが京都のシャトレイン京都なのですから、この投資被害事件について調べてみたのです。大変驚いたことに、このホテルが二十四時間、三百六十五日、フル稼働で営業して、常に満室状態でも、投資家には約束した賃料支払いができないというものであります。今回の法案では、このような被害を防ぐことができればいいか。

○小野政府委員 高野敏男商店のシャトレイン京都の実態がどういうあれだったかというのは、必ずしも私、十分把握をしておりませんけれども、例えば実現困難な利回り保証をするといったようなことになりまして、これはそういう文句というか、そういうひとつの広告等に誘われて投資家の方が集まるということもあるわけでございます。そういったような無理な保証をするというところによって行き詰まる、こういう例もあるわけでございます。

どういふような事業が不動産特定共同事業として適当なのかどうか、これにつきましては、約款を許可のときに私も審査をするということにしております。この約款によって契約が行われていくのかどうかということを中心に、合理的な範囲で指導をしてまいりたい、こう思っております。

○中島(武)委員 実はこれはなかなか難しい問題なんです。いろいろ考えてみたり、また、御答弁の中でも約款でというお話もあるのですけれども、この問題で被害を完全に防止できるのかという点になると、これは率直に申し上げますけれども、ちょっと無理だと思ひます。もともと事務所ビルとか海外不動産、あるいは先ほど言いました京都のホテルの事業のような場合に、一般投資家が多少の情報開示があつてもリスクを回避できるかという、やはりなかなか難しいということとは想像にかたくないと思ひます。

それで、不動産小口投資は、投資家が居住し、利用するものではないわけですね。ましてや海外不動産のように、どのような物件なのかという危険性の高いものもあるわけですね。ですから、これらについての被害をなくする保障というふうなことになると思います。それは今お話しになった約款だとかあるいは情報開示だとか、こういうことになるとかあるのですね。この点で、これはなかなかこの法案の根幹をなす問題だと私は思ひます。けれども、どんな約款なんかを考えておられるのかというところについて、お尋ねします。

○小野政府委員 どういう形で消費者の保護を図り、事業の健全な発展を育成していくのかということですが、一番はやはり、繰り返しになりますが、事業許可制度による健全な法人の運営というところに尽きると思ひます。それと同時に、そういう企業の方々が消費者、投資家の方々にきちっと情報開示をするということが一番大事だと思ひます。

具体的には、許可のときに約款を私も審査をいたしますが、その約款も余り無理のないような、合理的な範囲のものでないといけません。やはり、これこれこういうような形で非常に有利な商品だ、税金の点も含めまして投資利回りがどのぐらいになるかといったような、例えば誇大な広告をするというようなことになると、これは結果

的に消費者の方々、投資家の方々に不測の損害を与える割合もそれだけ高くなるわけでございます。そういうことがないように、この法律自体の中に決めてございます幾つかのいろいろな行為規制とあわせて、特に一番重要な約款につきましては、合理的な範囲のものとして不動産特定共同投資事業が健全に発展をしていくような、無理のない範囲のものを認可をしていきたい、こういうふうにしてまいります。

それと同時に、企業者の方も、従来の例でございますと、その会社の営業がうまくいっているときはいいわけでございますけれども、必ずしもうまくいかない、そういう場合になりますと、せっかく一括して賃貸に出して、入ってくる賃料収入というものの、その事業執行者の方からみずから他の事業に充ててしまふというようなことになつてしまふわけでございます。これがバブルの崩壊後、相当の被害が出た一番大きな原因でござります。こういうものにつきましては、きちっとやはり情報開示をした上で経理を別にしていただく、分別経理と言っておりますけれども、そういうようなことはしっかり法律で事業者者に義務づけるというふうな形にいたしております。

○中島(武)委員 標準約款はできているのですか。

○小野政府委員 標準約款につきましては、これをどうつくっていくのかという御指摘でございますけれども、既に民間の研究機関におきまして標準約款の検討は進められていると理解をいたしております。建設省も、呼ばれた場合には意見を述べるということもござります。

さらに今後、事業の形態にに応じた、法律によって幾つかの契約形態がござります、それを実施する事業形態も違ふわけでございますけれども、事業の形態に応じた約款についていろいろ検討いたしまして、事業者が有効に活用するよう、そういう形で検討を進めていきたいというふうに思っております。

使途不明金、これは経審の対象に入っていないじゃないかという御指摘でございませうけれども、これにつきましては、やはり客観的に評価できる事項で全国的な統一を図ろうということでございます。なかなか客観的実態に合わせて具体的に使途不明金というのを把握するということはできな

いわけでございます。それで、審査項目については、追加するということは大変難しいというふうと考えております。

それから、財産的基礎でございますけれども、適切な見直しの時期に来ております。私も、これらの問題につきましては、いろいろな団体から直接お話しも聞いております。先生の御指摘のような点もあると思っておりますので、通達で基準を策定するに際しては、慎重に検討してまいりたいと思っております。

それから、経審の義務づけが行われた場合に一定の工事の範囲が大きく変更することにならないか、こういうことでございますけれども、経審の申請に負担が、とりわけ中小建設業者にとって過重とならないように、一定の軽微な金額の建設工事については除外することが望ましいというふうと考えておりますし、災害関係の建設工事については例外が認められるべきではないかと考えております。これらの点も踏まえて今後検討を進めてまいりたい、こう思っております。

○森本国務大臣 今回の法律は、不良不適格者を排除して、公正な競争の土俵づくりでございまして、先生御指摘の中小企業の皆さんの負担が重くならないように、そういった措置もこの場で講じておりますので、これからは頑張ってもらいたいと思っております。

○中島(武)委員 終わります。

○鳥居委員長 これにて両案に対する質疑は終局いたしました。

○鳥居委員長 これより討論に入るのであります。討論の申し出がありませんので、直ちに両案について採決に入ります。

まず、不動産特定共同事業法案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

(賛成者起立)

○鳥居委員長 起立多数。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

平成六年六月二十二日印刷

次に、建設業法の一部を改正する法律案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

(賛成者起立)

○鳥居委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○鳥居委員長 ただいま議決いたしました建設業法の一部を改正する法律案に対し、金子一義君外五名より、自由民主党、改新、日本社会党・護憲民主連合、公明党、さきがけ・青雲・民主の風及び日本共産党の六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。金子一義君。

○金子(一)委員 ただいま議題となりました建設業法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、改新、日本社会党・護憲民主連合、公明党、さきがけ・青雲・民主の風及び日本共産党を代表して、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おりますが、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おりでありますので、案文の朗読をもって、この際、趣旨の説明にかえることとさせていただきます。

建設業法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 今回の法律改正が、不良不適格業者の排除の促進と建設工事の適正な施工の確保に資するよう的確な運用に努めるとともに、中小零細業者の排除をもたらさないよう十分配慮すること。

二 経営事項審査の義務付けによって中小零細業者に過剰な負担がかからないよう、対象となる建設工事を政令で定めるに当たって十分

平成六年六月二十三日発行

配慮すること。

三 技術者がより的確な施工管理技術を取得できるよう、監理技術者としての資格取得の促進に十分配慮すること。

以上であります。委員各位の御賛同をよろしくお願いを申し上げます。

○鳥居委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

(賛成者起立)

○鳥居委員長 起立総員。よって、金子一義君外五名提出の動議のとおり附帯決議を付することに決しました。

この際、森本建設大臣から発言を求められておりますので、これを許します。森本建設大臣。

○森本国務大臣 不動産特定共同事業法案及び建設業法の一部を改正する法律案につきまして、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま議決されましたことを深く感謝申し上げます。

今後、審議中における委員各位の御高見や、ただいま議決になりました建設業法の一部を改正する法律案に対する附帯決議の趣旨を十分に尊重してまいれる所存でございます。

ここに、委員長初め委員各位の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表し、ごあいさついたします。どうもありがとうございました。(拍手)

○鳥居委員長 お諮りいたします。

ただいま議決いたしました両法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

(異議なしと呼ぶ者あり)

○鳥居委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

(報告書は附録に掲載)

○鳥居委員長 次回は、公報をもってお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。午後八時十六分散会

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

E