

第百四十回国会 参議院建設委員会會議録第四号

平成九年三月十七日(月曜日)  
午後二時五十分開会

委員の異動

三月十四日

補欠選任  
釜本 邦茂君  
中島 眞人君

辞任  
橋本 聖子君  
前田 勲男君

三月十七日

辞任

坂野 重信君  
広中和歌子君  
青木 薪次君

補欠選任  
保坂 三蔵君  
今泉 昭君  
梶原 敬義君

出席者は左のとおり。

委員長  
理事

鴻池 祥肇君

委員

永田 良雄君  
山崎 正昭君  
市川 一朗君  
緒方 靖夫君  
井上 孝君  
岩井 國臣君  
釜本 邦茂君  
中島 眞人君  
保坂 三蔵君  
松谷 蒼一郎君  
今泉 昭君  
平野 貞夫君  
福本 潤一君  
赤桐 操君  
梶原 敬義君  
小川 勝也君  
久保 亘君

國務大臣

建設大臣

奥村 展三君  
亀井 静香君

政府委員

北海道開発庁総務監理官  
国土庁土地局長  
林野庁次官  
林野庁次官  
建設大臣官房長  
建設省建設経済局長  
建設省河川局長  
建設省住宅局長  
松川 隆志君  
窪田 武君  
高橋 勲君  
福島啓史郎君  
小野 邦久君  
小鷲 茂君  
尾田 栄章君  
小川 忠男君  
八島 秀雄君

事務局側

常任委員会専門員

説明員

公正取引委員会事務総局審査局管理企画課長  
大蔵省主税局税制第一課長  
伏見 泰治君  
梶山 省照君

本日の会議に付した案件

○不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案(内閣提出)

○治山治水緊急措置法の一部を改正する法律案(内閣提出)

○委員長(鴻池祥肇君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

委員の異動について御報告いたします。  
去る十四日、橋本聖子君及び前田勲男君が委員を辞任され、その補欠として釜本邦茂君及び中島眞人君が選任されました。

○委員長(鴻池祥肇君) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案を議題といたします。  
本案の趣旨説明の聴取は既に終了しておりますので、これより質疑に入ります。

○岩井國臣君 自由民主党の岩井國臣でございますが、このたびの不動産特定共同事業法の改正に、関連いたしました、若干の質問をさせていただきます。

政府の説明によりますと、我が国経済は緩やかな回復基調にあるとございしますが、土地は依然として下げどまったという感じはございせん。そして、土地や住宅の取引は依然として低調でございします。不動産業の経営もこのところずっと悪化したままでございます。

去る二月十日に政府は新総合土地政策推進要綱を閣議決定されましたけれども、それに基づきましてこれからのいろいろな施策が動き出していくのではないかと、そう期待しておりますが、ともかく早急に土地取引というものが活性化して地価が一日も早く適正価格に下げどまってほしいと思っております。

そういう期待感を強く抱きながら、まず最初に建設大臣にお聞きしたいと存じます。  
不動産特定共同事業法改正のねらいでございしますが、建設大臣はどの辺にねらいを定めておられるのか、大臣の思いというふうなものをまずお聞きしたいと思ひます。

○國務大臣(亀井静香君) 現在、委員御指摘のように土地の流動化も高まっておるような状況であります。日本の経済は徐々に回復をしておるとは申しまして、自力反転の軌道に完全に乗っておる状況では私もないと、このように思っております。

資本主義といえますけれども、日本の場合は担保等とりましても地本主義といつてもいい側面があるわけでありまして、かつてのパブルのような地価の高騰とかは絶対防がなければなりませんけれども、やはり適正価格で流動化し、かつそれが有効活用されていくということがなければ経済の活性化はないと、このように考えております。

そういう意味で、建設省といたしましても、土地税制はもちろんでありますけれども、土地の有効利用、そこにまた新しい資金がどんどんと集まってくる、そういう状況をつくらなければならぬと、このように考えておりました。このたびはそういう意味で、土地に大勢の投資家といえますか、それから有効活用へ向けて投資がなされていくという、そういう環境を整備をしたいということが一つのねらいでございします。

○岩井國臣君 全く大臣のおっしゃるとおりだと思います。大いに期待しておりますので、大臣を先頭に建設省全体として頑張っていたきたいと、こう思うのであります。

次でございますが、今大臣の考えと関連これありでございますけれども、土地の有効利用対策というものと今回の法律改正との関係、具体的にどういうふうになっているのか、事務的な感じになります。ちよっと御説明願えませんか。

○政府委員(小鷲茂君) 今回の改正のねらいにつきましては、ただいま大臣からお答えをいたしましたとおりでございますが、いわゆる法改正の中身と土地の有効利用とどう結びつくのかという御質問ではなからうかと思ひます。

土地の有効利用は大きく言ひまして二つの側面によりまして前進するのではないかと考えております。一つは、土地を有効利用するための施策、例えば、つい最近も大臣から方針を発表させていただきましたけれども、都心地区における容積率を緩和するとか、ああいう具体的な政策の中身を

充実することは一つ大事でございます。もう一方の柱が、そういった取引が自由に円滑に行われる市場を健全化させていくことがあろうかと思ひます。本法の改正は、そういう意味ではどちらかといえば投資しやすい環境をつくっていく、こういうことに資するのではないかと考えておる次第でございます。

具体的に言いますと、二年ほど前本法を制定させていただきましたときに念頭に置きました一般投資家を保護するという側面が大変強うございますので、今日時点でもう一度振り返って見ますと、いわゆる不動産取引の経験豊かなあるいは知識を豊富に持った方々、つまり法人系でございますが、こういったところから見ると余りに制限が過重に見える、そういう部分があるわけでございます。そういったところを今回の法律改正によって一種の規制緩和をしようではないか、こういう関係にあるわけでございます。

○岩井國臣君 まだちょっと具体的なイメージがわきにくいのでございますけれども、今回の法律改正によりまして不動産特定共同事業という事業が都市開発等による土地の有効利用というものにどう関係してくるのか。つまり、本事業が土地の有効利用に活用されるわけで、どのように活用されていくのか、具体的なイメージがわくようにちょっと御説明願いたいと思ひます。

○政府委員(小宮茂君) この法律の改正によって実態的に一挙に流動化が進むということではございません。いろいろな政策が集まって土地の流動化が促進されるということではないかというふうに思ひます。

具体的なイメージがわかないというお話でございますので、例えて言えば、最近商業系のプロジェクトについての新しい話が出かかってきておるわけでございます。これを実は実行に移す段階にどういう手段、方法によって実行に移すかという問題がございます。通常ですと丸々ディベロップが土地を所有して自分の資金でその上に建物を建てるというのが一般の場合でございますが、

自社ビルの場合であると別でございます。例えば賃貸用のオフィスビルを考えた場合には、いずれも資産を所有して収益を上げるということでございます。

したがって、借金をして不動産経営をやるということも一つの選択方法でございますし、従来はそれが主流だったわけでございますが、そこに多数の方々の投資家の資金を集めて事業資金を調達するという、そういう資金調達の方法を一つメニューとしてふやすという、そういう効果があるわけでございます。

現在、土地問題につきましては所有から利用へということがしきりに言われておるわけでございます。持つことに意味があるのではなくて、持った不動産を働かせることによって収益を得る、それが今後の不動産といえますか土地の基本理念として握られなければならないんだ、こういうことが言われておりますが、そういう観点からいたしますと、収益金に着目して不動産に投資をする、そういう健全なる投資形態を伸ばしていく必要があるのではないかとこのように考えているわけでございまして、そういう観点から今回の法律改正も考えておる次第でございます。

○岩井國臣君 昨年の通常国会は御案内のとおり住専問題で大変荒れたわけでありますが、それでも一応基本的なスキームができました。そして、今そのスキームのもとで不良債権の処理がなされているわけであります。しかし、不良債権問題というのは、前々回の建設委員会で広中和敦子先生が御指摘なさっておったかと思ひますが、不良債権担保土地のやっぱり流動化が起らないと根本的な解決にならないのではないかと思います。

不良債権の担保土地ということにちょっと焦点を絞って質問したいわけでありますが、一般的な土地というよりも、不良債権の担保になっている土地をとにかく動かさなきゃいかぬという考えが非常に強いわけでありますけれども、

そこで、今回の法改正によりましてそういう不良債権担保土地の流動化というものが期待できる

のか、それとも余り関係ないのか、不良債権の担保土地というところに焦点を当ててちょっと考えをお聞きしたいわけであります。

○政府委員(小宮茂君) 御案内のとおり、不良債権の担保土地の態様にもいろいろなのがございまして。現に建物がついておりましてかなりな入居者を得ている、そういう物件もございまして、いわゆる虫食いのままではなかなか利用方法が難しいというものであられるわけでございますが、いずれにいたしましても、こういうものを御指摘のとおり動かしていくということが今大事なことでございます。

その際に、動かすというからにはその土地に何がしかの付加価値をつけて利用価値の高いものにして世の中に出すということが必要になってくるわけでございますが、その際にはディベロップさんのいろいろな企画力あるいは構想力、そういったものが事柄を左右することになるのではないかとこのように思ひます。

この不動産特定共同事業というのは、出資者がその土地がどの程度の収益を生むだろうかということと前提にして投資を決めるわけでございまして、いわば構想力が競われるというわけでございます。いいアイデアを出せば投資が集まる、いいアイデアを出さなければ投資が集まらない、そういう仕組みでございます。

したがって、この制度を不良債権担保土地に当てはめて考えてみますと、ディベロップにとってみると非常に構想についての競争を問われるという意味で必死になつてアイデアを出す、そういう効果が期待できるのではないかなというふうに思ひます。

もう一つは、これはアメリカでも行われた例でございますが、ある程度収益性の高い不動産物件とそうでない物件とを抱き合わせて投資をしてもらうということによりまして処理しにくいものを処理する、こういうことが行われたというふうにも聞いておりますけれども、やり方によっては不動産特定共同事業で、今回の改正案が上れば数

個の不動産を抱き合わせて投資をしていただく、こういうことも可能でございますので、そういう観点からも不良債権担保土地の処理に一つの大きな手段を与えるのではないかとこのように考えておる次第でございます。

○岩井國臣君 それはやってみないとわからぬところがあるんですけども、私としては、ともかく少しでも不良債権担保土地が動いていくということと期待したいというふうに思ひます。

少し細かい話でありますけれども、法律の中身につきまして質問させていただきます。

今回の法改正のねらいは、先ほど建設大臣の答弁にもございましたけれども、銀行や信託会社などのいわばプロの投資機関、プロの投資家が不動産特定共同事業という事業に投資しやすい環境といたものをつくらう、こういうところにあるわけであります。現行法は個人を念頭に置いて個人の投資家保護という立場から大変厳しい規制がなされております。それを何とかしなきゃいかぬ、そういうところから今回の法改正という話になっているわけであります。つまり、経済的な面での規制緩和、先ほど建設経済局長も規制緩和という言葉を使われましたけれども、そういうことだと思ひます。

さて、法案には、まことに細かい話で恐縮ですが、第四十六条の二にプロの機関投資家として銀行と信託会社が例示されております。あとは建設省の省令で決めていこう、こういう段取りになつておるわけであります。

そこで質問ですが、今私が申し上げたプロの機関投資家の範囲、銀行と信託会社というのはあくまでも例示ですからそれ以外にもいろいろあるわけだと思ひます。つまり、規制緩和のメリットを受ける者はだれなのか、またそれを決める際の基準、当然基準というものを考えようと思ひます。その辺、省令レベルの話でございますけれども、この際建設省の考えを聞かせていただきたいと思います。

○政府委員(小鷲茂君) 御指摘のありました改正条文の中で、御指摘のありました二つの系統を想定しているわけでございまして、一つは具体的に銀行、信託会社その他省令で定めるところのグループ、もう一つは資本の額が一定の金額以上の株式会社、二つ考えておるわけでございしますが、前者の方はある程度不動産取引についての知識と経験がある、会社の業務内容からいってそういう性質を持った会社を当てはめたいと考えております。

それじゃ、具体的に何があるのかということでございますが、例示的に言えば保険会社でありますとか不動産特定共同事業をみずから行っている会社とか、そういった会社を想定いたしておるわけでございしますが、実は他に不動産ではございませんがいろいろな商品について投資をする仕組みがございます。商品ファンド法と俗称されておりますが、この法律によって規制されております投資分野がございまして、そこにつきましても実は同じような考え方をとっておりまして、一定の知識、経験を有している法人につきましては規制を緩めよう。

したがって、その範囲も大体他法令と同じような範囲を想定いたしておるわけでございしますが、現実的には不動産投資をやるのかやらないのかというふうに問うてみますとほとんど考えていないところもあるものですから、そういう点ではほかの商品投資と若干ずれが出てくる可能性はありますけれども、大枠は同じような枠組みで考えたいというふうに考えております。

例えば、他の法令ですと証券会社などもこの規制の緩和されるグループに入れられておるわけでございしますが、現在証券会社自体が不動産投資をやるかと考えているかということをお聞きしてみますと必ずしも考えていないということでございますので、空振りになるようなものを入れるのはどうかというふうなことを考えておりますが、この辺につきましてはそういう精神で今後なお話

めていきたいというふうに思っております。株式会社の方は、一定の資本を持った株式会社を想定いたしておりますのは、ある程度の資本金を備えた株式会社であれば投資についての自己のチェック能力が働くのではないかとこのことを考えておるわけでございまして、制度的には、御案内のとおり商法特例法におきまして資本金五億円以上の株式会社につきましては監査法人の監査が義務づけられております。

したがって、他法令でも同じでございますけれども、そういったクラスの法人であれば自己規制が期待できるのかなということ、資本金五億円以上の法人ということを一応今の段階で考えておる次第でございます。

○岩井國臣君 個人投資家から資金を集める場合ですと、現行法ではともかく建築確認が終らないとだめですよね、アクションを起こせない。しかし、今回の法改正ではプロの機関投資家からということだと思いますが、自己規制が働く、自己責任でもって建築確認が終わらなくても資金が集められる、プロなんだから事業実施の確実性云々の判断は自分でやれと、そんな考え方にしておるかと思ひます。

そこで質問でございますが、そういった事業実施の時期に関する規制というものをなくすことによって具体的にどんなメリットが生じるというふうにお考えになっておるんでしょうか。

○政府委員(小鷲茂君) 現行法では、基準法の建築確認あるいは都市計画法の開発許可が必要な場合には開発許可がおりた段階でないと事業がスタートできない、こういう仕組みにいたしておるわけでございしますが、そうなりますと事業内容のほとんどを事業者が計画をしてセットをした上で、その上で投資を募る、こういうある意味では硬直的な形にならざるを得ないわけでございしますが、もう少し前から事業者がスタートできるということになりますと、行政庁の処分を受ける前段階、つまり構想ないしは計画の段階で投資家の意向を反映することができ、そういうメリットがあるのではないかと考えております。

あるのではないかと考えております。○岩井國臣君 不動産特定共同事業という事業をもっと活発に行われるように持っていく、そのためには機関投資家ともかく投資しやすい、そういう環境をつくるのが肝要であるわけで、したがって今回法改正をしようということになったわけだと思ひますが、今回の法改正で、この辺はどうかというのかという若干不満めいた点がございますので、ちょっとお聞きしたいと思ひます。

機関投資家が不動産特定共同事業に投資する場合に、投資した後にいつでも資金を引き揚げる事ができる、他に何か有利な投資先が出てきた場合に、不動産特定共同事業に投資した分をだれかに売りまして、権利を譲渡して次の有利な投資の方へ回っていくという、そういうことをやるかやらないかは別だけれども、そういう自由度が当初にあつた方がいいわけですね。そういう自由度があつた方がいいということだと思ひます。

現行法では、契約上の地位の譲渡、なかなかこれは難しい言葉ですが、契約上の地位の譲渡という制限がございまして、厳しい制限が置かれておると思ひます。その撤廃をせざるを得ないのか。私が言うように、途中でほかの有利なものに移つていくこと、その方がさらにこの共同事業が促進されていくということになるのではないかと、そういうふうにお考えのございすけれども、契約上の地位の譲渡というものが現行法でなぜ制限されているのか、その緩和を、撤廃といひますか、なせしないのか。何か大蔵省はなかなか難しいということを言っておるんですけれども。

○政府委員(小鷲茂君) 本事業と譲渡性の問題につきましては、実は法制定のときからいろんな議論があつた点でございまして、投資を促進するという観点からすれば譲渡性を大幅に認めた方がいいのではないかと、こういう御議論もございまして、現にございす海外の類似の制度におきましてもかなり融通性を持たせておる、こういう実態もあるわけでございす。

ただし、本法におきましてかなり厳しく、御指摘のとおり譲渡性の制限を置いております。それはなぜかということでございますが、一般の金銭債権と違ひまして、不動産を運営する、そういう地位でございまして、運営した際にその収益を分配する、そういう地位でございまして、大変複雑な法律上の権利であるわけでございまして、これは言つてみれば、組合を結成して組合で財産管理をしていくという、こういうことでございまして、だれでも自由に出入りできるということではないのだらうかといったような懸念も実は一部ございす。これは、ディベロPPERサイドからもそういう懸念がございまして、やっぱりその部分については慎重に考える必要があるのではないかとこのように考えています。

先ほど言ひましたように、株でありますとか証券でありますとか、ただ単に金のやりとりをするだけの権利であれば金品のやりとりについてだけで済むわけでございすますが、不動産を例へば修繕するかもしれないとか、そういったことをめぐつても足並みが乱れては困る、あるいは横車を押されるようなことがあつては困ると、そういう懸念もあるわけでございすので、出だしは慎重にした方がいいんじゃないかということ、現行制度のもとではかなり厳しい制限を置いておるわけでございす。

ただ、運用の仕方としては、売り抜けた人は一度事業主に権利を返して、事業主がまた組合員を選定して新しい組合員に入つてもらつてという、そういう方法もないわけではございせん。

つまり、組合員同士の譲渡は制限しておりますけれども、一遍事業主に返した上で、買い取つてもらつた上で、その事業主がまた新たな組合員を選定して参加してもらつて、そういう方法はないわけではございません。

したがって、大変大きな問題ではないかというふうにお考えのけれども、これは、しばらくこの事業の実態を重ねていく過程でいずれかの時期にもう一度考える、そういう時期が来るんで

はないかというふうに思っております。

この不動産特定共同事業法全体についての議論でございますが、実は附則の三条というところで、そういういろいろな流動的な要素があるので、この法律の施行後十年以内にもう一度再検討すべしという条項をつけていただいておりますので、そういったときに見直しの対象となる一つのポイントではないかというふうに思っております。

なお、運用上で緩和できる部分もございますので、そういうものにつきましては実態を見ながら随時緩和の方向で持っていきたいというふうに考えております。

○岩井国臣君 ちよっと何か、運用でということろですっきりしない面があると思えますけれども、ひとつ大に行われるようにお願いしたいと思えます。

さて、少し本論から離れますけれども、指定流通機構制度という制度が新年度、この四月からいよいよスタートするわけですね。建設大臣指定の不動産物件情報ネットワークというふうなことになるんではないか、大臣指定のネットワークという、画期的といえば画期的なことかなという感じもするわけでありまして、不動産取引の市場をいかに活性化するかということが、閣議決定されました新総合土地政策推進要綱におきまして一つの柱になっておるかと思えます。

そこで、今の指定流通機構制度、なかなかちよっと言葉がたたくて難しいんですが、要するに大臣指定の不動産物件の情報ネットワークということですが、その新しい組織の設立状況はどうなっているのか。それからまた、建設省は新しい制度が不動産市場の活性化にどのように効果を及ぼすと考えているのか、そういった点をお聞きしたいと思います。

○政府委員(小鷲茂君) 一昨年の宅地建物取引業法の改正によりまして、ことしの四月十九日以降、指定流通機構の組織のあり方につきまして、従来は任意の団体ということだったのでございまして、法律上これはきちっとした法律の監督に服

するいわゆる民法の公益法人の形態をとるべしということが法律によって決まったわけでございまして。

現在、そのための準備が進められておりまして、これまで三十七の指定流通機構が全国にあつたわけでございまして、なるべくこれを束ねるといことが有効なわけでございまして、業界ともいろいろ相談をさせていただいておりまして、現在、全国を四つの機構にまとめるとい構想のもとに、それぞれ組織づくりが佳境に入ってきております。

四つと申しますのは、一つは財団法人の東日本不動産流通機構。これは既存の三十七の中にただ一つだけ財団法人の人格を持ったものがございまして、これを拡充する。これは首都圏にあつたわけでございまして、これを東日本全体に拡充するということを考えております。それから、以下は社団法人形式でございまして、中部北陸地域でございまして、中部圏不動産流通機構、それから近畿圏でございまして、同じく社団法人近畿圏不動産流通機構、それから中・四国、九州でございまして、西日本不動産流通機構、この四機構を設立するための手続を進めておりまして、四月十九日までには法人の設立を終えて、これは建設大臣の指定が必要でございまして、指定措置まで済ませたいと考えておる次第でございまして。

その効果でございまして、これは法改正の際に十分御議論をいただいたわけでございまして、けれども、流通業者さんが取り扱う不動産情報になるべくオープンな形で持ち寄り取りのチャンスをふやすということが取引の円滑な推進に効果があるわけでございまして、そういうことに効果がますます今後発揮されていくんではないかと期待しておるところでございまして。

○岩井国臣君 愛称レインズという、片仮名でレインズというふうな命名されておりますが、これが広く一般国民に活用されるということを期待するわけですが、今の説明聞きましてちよっと具体的にわかりにくいので、お客さんの立場に

なつて、今までもこういう点で便利になるんだというのを、この際PRを兼ねてやっていただいたらどうかと思うんですけれども。

○政府委員(小鷲茂君) 恐れ入りました。PRも兼ねてということで勇気を得た次第でございまして、確かにお客さんの立場に立つてみますと大変便利な制度になるはずでございまして。先ほど西日本の例を申し上げましたけれども、九州の方が例えば四国へ転勤するといったようなときに、従来ですとどうするかという、全く圏域外の業者さんにお話をしなぐわけでございまして、なかなかこれはスムーズにいかなかったというところがございますが、今後は一つのコンピュータ組織で、九州の不動産屋さんが端末を操りますと、四国の業者さんがそれを見て、うちにいいのがあるよということ連絡が行く、そういうメリットはあります。したがって、お客の立場から見ても非常に広範囲に相手方を探ることができるといこととでございまして。

したがって、本来ならば全国一つということが一番利便性が高いわけでございまして、いろいろシステムの維持管理のコストの問題とか、そういったものを勘案しまして、業界の判断として全国四つということになった次第でございまして。いずれまた時期が来れば再度大同団結という時期が来るかもしれないが、それはこれからの運用を通じて業界内で意見調整されていくんではないかというふうなことを考えております。

○岩井国臣君 さて、だんだんと時間がなくなりまして、去る二月十日に閣議決定されました新総合土地政策推進要綱でございましてけれども、これからその要綱に基づきましていろいろな施策が実際に動き出していくと。それを期待しておるわけでありまして、本場に相当いろいろな施策が総合的にというか盛りだくさんに書いてございまして、これらがすべて具体的に動き出すとこれはすばらしいことだと思えます。

ですから、かけ声だけでなく、実際に動き出していくということが大事でございまして、その点

ぜひ大臣に頑張っていたといたしまして、せつかくの機会でございますので、建設省に対して私が一つだけお願いをしておきたいというふうに思えます。それは、チャンス到来と。今回のこの閣議決定が建設省にとってチャンス到来じゃないか、ちよっと言葉は語弊があつてぐあい悪いかわかりませんが。

昨年の通常国会が終わろうとしておるころ、私、何度か建設省に行きましていろいろな話をしたわけでありますが、国土庁はあのこと事態だつたと思ひますけれども、建設省もちよっといまちみたいところがございます。住専のしりぬぐいはしたくないという空気が大変強かつたように思ひます。しかし、そうじゃないんです。住専とか銀行を救うのではなくて、日本経済を救う、国民を救う、こういうことでございまして、そういう期待が今回閣議決定によって建設省にかかつておる、こう思ひます。そういう意味で、閣議決定に従つてぜひ強力な土地流動化対策を展開していただきたい、心からお願ひしたいと思ひます。

今、御案内のとおり、大臣、公共投資悪玉論というか、公共事業悪玉論、公共投資亡国論まで最近出るような始末でございまして、これはえらいことだ、こう思ひます。地方もおくれたいますけれども、都市も大変生活環境という面で見たときに、街路事業にしても区画整理事業にしても下水道事業にしても公園事業にしても河川事業にしても、皆おくれたいおくれたいと思ひます。最近、自然環境とか潤いとかそういうことが大変熱心に言われるようになって、国民の大きな課題になつておるかと思ひますが、私は、この際やはり今までおくれたいおくれたい都市における潤い、私に言わせると公園事業と河川事業とドッキングして水と緑のネットワークというふうなことを言っておるわけでありまして、ほかに人もそれぞれこれをやりたいというのがあると思うんですが、私は水と緑と言っているわけですが、ともかく都市の生活環境を整える絶好のチャンスではな

いかというふうに思います。ぜひ、建設省の総力を挙げて都市環境の整備というものに取り組んでいただきたい。

そのためには、まず土地が、公園にしても河川改修にしても道路、街路にしても、何にしてもやっぱり土地が必要でございまして、それが閣議決定で総合対策で推進していくということになったわけでありまして、ぜひ積極的に進めていただきたいということで、最後にありますが、建設大臣に御質問させていただいて、私の質問を終わりたいと思います。

新総合土地政策推進要綱、閣議決定に基づきまして、これから展開されようとしております建設省のいろんな施策のうち、いろいろあるんです、たくさんあるんですけれども、建設大臣はどの辺に力点を置いてやっていくこうしておられるのか、その力点。それと建設大臣のこれからの決意というふうなものを聞かせたいと思います。

○国務大臣(亀井静香君) 大変貴重な我々にとりましての今後の指針を含めての御質問をちょうだいいたしましたけれども、まず、今本当に私はある面では憂えておるわけでありまして、社会資本整備に金をかけることが何か悪である、財政再建に反することであるかのごとき言説がまかり通っておるわけでありまして、私は財政再建は経済の活性化なくしては、もう五百兆を超える借金があるのは厳然たる事実でありますから、単年度収支を均衡させるといっただけで財政再建ができないことは子供が見ても明らかであります。やはり長期的に経済を活性化していく、そのためには何をなすべきかということが基本でなければならぬ、それを見据えていかなければならないと思っております。

そうした場合、経済の活性化にとって社会資本の整備というのは私は不可欠だ、このように考えます。これは経済コストの面を考えたもので当然であります。先進国に比べて交通インフラが極めておくれている、これは港湾もそうでございま

すが、高速道路もそうでございまして。そうしたものを整備することがやはり将来の経済の活力というのを生み出していく前提になる、このようにも思うわけでございまして、例えば社会資本投資を減らしていくことが財政再建というふうな非常に短絡した議論に我々はくみするわけにはまいらない、このように思います。

それと、財政需要とか経済の状況、これはいろいろ変化があるわけでありまして、社会資本の整備というのは単年度で完結するものではない、場合によっては十年、二十年の長期を要するものもあるわけでありまして、それに対して、今の財政事情が悪いからといって、我々の生み出す富を飲んだり食ったり楽しくやっていくことに、楽に生活することにこれをつぎ込んでいき、子々孫々に対して先進国に比べて非常に低劣な社会資本しか残していかないということとは、現在に生をうける我々の義務を果たさないうことには私はなろうかと思っております。

そういう意味では、経済的ないろんな環境とは別に、そうした長期の整備を要する社会資本については、他のものを削ってでも、私は今生をうける我々がやらないといけない、これが基本本であろう、このように思っておるわけでありま

す。そうした場合、先ほどもちょっと申し上げましたが、今土地の流動化がとまっておりますという中で、せっかくの狭い国土の有効利用・活用が極めて停滞をいたしておるわけでございまして、これに対して建設省といたしましては、所管のできる限りのことは全力を挙げるといって今取り組んでおるわけでございまして。

一つは、流動化の妨害になっていくような規制緩和、これは思い切ってやっていくということでは当然でございまして。また、土地利用計画というのが御承知のように自治体との関係におきまして極めて硬直化をしておるのも現実でございまして。これを建設省がやはりリーダーシップをとりまして、自治体との間でそうした土地利用計画という

のをきっちり詰めて有効利用を進めていく。

この間、容積率の緩和という大きな方向を打ち出しました。今国会に法案を提出いたすことで今準備をいたしております。これも従来、都市におきまして、非常に地価の高い中心部、商業地域、住宅地域、それとその周辺の地域を同じ物差しではかつて規制を加えていくということとはやはり間違っているという立場に立って、御承知のように思い切った処置をしたわけでございまして。

第二弾といたしまして、今国会には間に合いませんけれども、遅くとも次の通常国会、場合によっては秋に臨時国会でもあればそれに間に合うようにしろと言って私はハッパをかけておるわけでございまして、建築について、従来の物理的な規格から性能へと変えていくというようなこともこの際思い切ってやってまいります。建築確認を役所がやっておたわけでございしますが、これは思い切ってこの際民間にやってもらうというようなことを実施いたしまして、土地を利用していくちりとした付加価値をつけていくことについての手かせ足かせになっておるもの思い切って取っ払っていくということも今考えておるわけでござい

ます。あとはやはり税制でございまして。これもバブル時代の税制がそのまま残っております状況は、だれが考えても間違いでございまして。我々の努力が足らなかったということもございまして、本年度は中途半端な税制改正に終わっておるわけであります。与党の税調、あるいはまた野党の方々の御理解もいただきまして、我々としては強力に推進していくつもりでございまして。

以上でございまして。

○若井国臣君 建設大臣の大変強い決意を聞かせていただきました、大変ありがたうございまして。

ある面で、我が国経済は、建設大臣の双肩にかかっておる面もあると言えるかも知れませんので、ぜひ頑張っていただきたいと思っております。

○委員長(鳩山幸雄君) この際、委員の異動について御報告いたします。

本日、広中和歌子君及び青木新次君が委員を辞任され、その補欠として今泉昭君及び梶原敬義君が選任されました。

○福本潤一君 平成会の福本でございまして。よろしくお願ひいたします。

今、建設大臣は公共土木事業に対しての大きな社会的な役割ということ、我々に対して、今後大いなる社会投資もやっていくべきだということにお述べになられました。

そこで今回、不動産特定共同事業法という法律が一部改正されるということになったわけでございしますが、文面、法案の中身という形で読むと、わかったやうでなかなか中身がわかりにくいというところがあります。私も、建設大臣とは同じ広島出身で、高校、大学と御一緒で、質実剛健の校風に合った形で建設行政をとっていただいているということでもあります。

今回の法案提出時、これは平成六年です。これが平成七年の四月になって施行されたということでございますが、バブル期を経てバブル崩壊と、その後この法案が提出された背景というものを伺いさせていただきます、またそれが二年たつて今改正されようとしているという改正の目的を答弁いただければと思います。

○国務大臣(亀井静香君) 詳細については局長から説明をさせますが、先ほども御答弁いたしましたけれども、やはり経験豊富な投資家が参入できる環境を整備をしたい。その点について、ある面ではそうした方々に対して不必要な規制があるのではないかとこの問題意識に立ちまして、先ほど来所有から利用へという土地政策の方向転換の中で、この点をやはり早急に是正すべきだということとで処置をさせております。

○政府委員(小笠原君) 立法当時の御議論にもございましたけれども、当時はバブルが崩壊をいたしまして、任意で行われておりました不動産に対

する投資事業による経済的被害者が相当数に上ったという社会的な実態がございまして、こういう事態を放置するわけにはいかないのではないかと、この一つの視点。

もう一つは、このように不動産取引のルールを不明確の状態にしておきますと、いわば適正な不動産取引市場というのが形成されないのではないかと、政策的な問題意識もございまして。当時、既に不景気の真ただ中でございまして、当時から土地対策ということが強く言われておりまして、そういう視点も当時あわせ持ったわけでございまして。残念ながら、法律が施行された以降、これは地価が引き続いて下落をしたという状況を受けているのではないかと、このように思いますが、新しい不動産特定共同事業というのは生まれてこなかったという実態がございまして。

なお、一方、土地問題につきましては、ますます土地の流動化が要請されているわけでございまして。そういう状況を踏まえて現在の制度を見てみますと、一方では状況が悪かったということもございまして、制度自体にもちょっと行き過ぎている点があるのかもしれないということもございまして。

そういう意味で、全体を見回してみますと、全体のトーンが一般の投資家を念頭に置いた規制となっておりまして、例えてみますと、先ほど御質問にありました事業実施のスタートの時期の問題、その他幾つかの点につきまして、いわゆる投資のプロにとってみると過重な手続負担になっていると見える部分がある投資家の意欲をそいでいるというふうにも考えられますので、この際そういう点があれば、いわゆる規制緩和という意味で軽減をしたいという趣旨で法改正に踏み切ったわけでございまして。

○榎本潤一君 投資家のプロと言われるような人たちも参入しやすいようにということで、今回法案を改正するという形に至ったわけでございまして、うけれども、もう一個わかりにくいのは、例えば「金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止」と

いう文面がありますけれども、特定債権法とか商品ファンド法とか制定時かなり類似の法案というのを通っておりますが、そのときにこの特定共同事業法だけはある意味では法整備に対して規制を余り緩和していなかったという背景があると思うんです。

これは、もう事業としては平成三年、四年くらいからいろいろな投資家の被害というふうな問題が起こっていた段階で、こういう形で規制を余り過剰にしていけないということがあったと思えますけれども、法案によつてこれだけ違いが出てきた背景、このところもお伺いさせていただきたいと思ひます。

○政府委員(小鷲茂君) ただいま他の制度と比較しての本法における規制の程度の問題についておたがしがあったわけでございまして、これは実態が先行して法律が後からできたという、こういう形でございまして。その実態に着目してみますと、不動産の小口商品と当時を言っておりますけれども、これを扱っておりました投資家というのは個人が実は主体でございました。法人による投資という実態が余りなかったわけでございまして。その点が実は他の法律と構成を異にした一番大きな背景ではないかというふうに考えております。見方によつては当時からも少しそこをこのところを吟味しておけばよかったではないかという御指摘があるとすれば、その辺につきましましては謙虚に受けざるを得ないというふうに考えております。

○榎本潤一君 その規制緩和というのすべて規制緩和すればいいわけではないですから、一般的なバランスというものがあろうと思ひます。

ある意味では、今現在、財政における構造改革とか地方分権、行政改革、規制緩和といろいろな形で橋本内閣全体で取り組んでおられると。規制緩和推進計画という全体像から見ると、今回の法案の中で緩和したもの、これは建設大臣が前から容積率緩和というふうなときにも、朝日新聞

には、私が大変でなくなつてから結論を出すなでふざけた話はない、きちっとやるんだと。ある意味では内閣の中で規制緩和、行革というのを本気で、質実といひますか、実際の質も含めてやろうとされておられるというふうにも私も拝見させていただいておりますけれども、その中で、今回の改正案が全体の中でどういう位置づけになるのか、これをお話しいただければと思ひます。

○国務大臣(亀井静香君) 私は、規制緩和についてもどれが重要でどれが重要でないというよりも、私が命じておりますのは、積みも積もつても時代と合わなくなつていっている手続を含めて規制を、この際思い切つてとにかくなくすものではなく、緩和するものは緩和する。その結果行き過ぎたと思へばもう一度やり直せばいいじゃないかと、いうぐらいの気持ちでやれということをお願いしております。今各局それぞれ直すべきものは、小さいものであろうと大きいものであろうととにかく先に延ばさないで、法律事項であればできるだけ本国会で、規則であれば、政令であれば直ちにという形で指示をいたしておりますので、軽重だとかそういうことは余り考えておりません。

○榎本潤一君 再び法案の身で具体的にわかりにくい部分等を明確にさせていただきたいと思ひます。

今回、過去の実績、この法案に基づいた不動産特定共同事業というものがどの程度の額であったのか実績を、かなり事業の方が先行していたというところもあるようございまして、経過を追つて説明していただければと思ひます。

○政府委員(小鷲茂君) いわゆる不動産の小口化商品と言われている流通が起りましたのが昭和四十二年ごろからというふう言われておりまして、数字もそのころからの数字がございまして、当時以来、昨年の十二月末までに販売総額が五千九百億円超という額に達しております。しかも、単年度で言いますと、バブルのピーク時には年間一千億を、失礼しました。私、今昭和四十

二年と申し上げたわけでございまして、六十二年でございまして。失礼いたしました。訂正をさせていただきます。五千九百億でございまして、ピーク時には単年度で一千億を超えるような年がございまして、その後、急激に減少をいたしております。つい最近年次の、これは平成七年の数字でございまして、百十九億円という額にとどまつておる次第でございまして。

○榎本潤一君 思った以上に、本来ある意味では土地の流動化が叫ばれているときに、効果が上がっていないという結果が出ていっているように思ひますが、これは具体的にどういう原因が考えられるわけでしょうか。

○政府委員(小鷲茂君) たびたび間違ひの訂正で恐縮でございまして、先ほど百十九億円と言ひましたのは平成八年の実績でございまして。訂正させていただきますと思ひます。

急速に実績が落ちてきているのはなぜかということもございまして、これは不動産の投資ということもございまして、地価がどんどん下落する段階では早く投資をするとか損だということがございまして、一般の個人の場合でも同じだと思ひますけれども、そういう地価の趨勢がこういう実績に反映しているのではないかと、このように思ひ次第でございまして。

○榎本潤一君 地価の先の見込み等々の関係が大きな影響を与えているということもございまして、もともと日本は資本主義の世界でございまして、株とか先物とかいろいろの商品があるという中であつて土地というものの、私も土木系統の学者であつた時代から、二十一世紀になると人口また資源、食糧、環境あらゆるものが大変な時代が来るというふうにも思つておりましたけれども、江戸時代ですと三千万ぐらいの人口が、今人口だけ取り上げて一億二千万、四億で二十一世紀は安定化していくぐらいの大きなバックグラウンドの違いがあるわけでございまして。

その中で、そういう株とか商品先物と同じように土地というものを、資源という意味では土地資



○政府委員(小薮茂君) 私もちよつと權威のあるお答えができるかどうか自信がございませんが、私の理解では投資といいますのは、例えば土地について言いますと、適正な需給関係のもので形

○福本清一君　土地は不動産というふうなものでありますし、と同時に資産、財産でもあります。その両者のバランスを図って、今後も財政、経済状態をにらみながらやっていかないといけないな

この趣旨は、先ほども答弁させていただきましたけれども、一定以上の資本を備えた株式会社であれば、おのずと自分の投資について自己規制、自己判断が働くのではないかと、こういう期待のもとにこういう規制緩和の対象として考えたわけでございますが、具体的に言いますと、先ほども御答弁申し上げましたように、商法特例法によりまして監査法人による監査が義務づけられております程度の規模、つまり五億円以上の資本金をを持った株式会社をその該当者として想定をさせて

○福本潤一君　投資家のある意味でのレベルというものはよくわかり出したんですけれども、投資家の中でこういう事業者、投資家のプロという方々の割合と、個人投資家という方もおられるだろうと思うんですけれども、これがこの商品に関してはどれぐらいの比率で推移してきたのかという比率の割合はわかっているでしょうか。

○政府委員(小鷲茂君) 先ほど申し上げましたこれまでの実績、五千九百億の内訳として、個人と法人という、そういう御趣旨だと思います。

実は、残念ながらきちんとしたその分類がなされておりませんが、感覚的には、ほとんどが当時不動産小口化商品と言われておりまして普及しておったことからおわかりと思いますが、多くが個人投資家であったというふうに理解していいのではないかと考えております。

○福本潤一君　多くがプロだったということでございますが、今後、こういう事業、わずか四十社という形、先ほど質問させていただいた土地自体をどう考えるかという問題とも絡んでくるかもわかりませんけれども、個人の投資家等々も自己責任ということもあります参加できるようにする道を今後開いていく可能性、これをお伺いしたいと思います。

○政府委員小茂茂君　この事業に参加する人につきましては特に人格的な制約は置いておりませんで、個人でも法人でも参加できるといふことになつておりますが、ただ、投資の単位についての制約がございます。最低投資単位というのがございまして、それ以上でなければ投資できないといふことになつております。現在は、現物出資をする場合には五百万円以上ということにいたしておりますので、割合個人でも手が出るのかなといふふうに考えておりますが、金銭出資の場合には原則一億ということになつております。ただし、不動産特定事業を行います会社がしっかりした会社である場合には小口で金を集めてもいいよと、そういう趣旨から出資単位を一千万ということにいたしております。

不動産の現物出資につきまして五百万と設定いたしました背景には、過去の取引実態を見まして五百万程度の小口化商品が主流であったと、しかもそれが個人の投資が多かったという点をにらんで五百万円を単位とする現物出資を一つの単位として想定したわけでございますので、そういう意味からすれば、今後とも個人の投資が可能である

というふうに考えております。

○樺木潤一君 ある意味では、流動化に本当に役立つためには、個人投資家が参画できる道というものを開いておくというのも大きな一つの道ではないかと思うんですけれども、例えば一億円といいますが、普通の庶民ですとかなり大金過ぎて対応し切れないというようなことがありますけれども、一千万 これもまあ難しいかもわかりませんが、一千万、十分の一の一千万ぐらいだったら可能ではないかと。また、現物でも五百万以上というところでございましたらちょっと難しいけれども、百万ぐらいだったら可能ではないかというようにうなことがあがると思うんですね。

というのは、阪神大震災等々が起こったときに、一つの再開発事業を進めるときになかなかスムーズにいかなかったというようなことが具体的に起こっておりま。そうしますと、この下限を下げるという道を探っていただけないかという気持ちもあるわけですが、その下限枠、今後対応の仕方はないものかどうか、伺いしたいと思います。

○政府委員小宮茂君　これは、不動産に対する投資ばかりではありませんで、ほかの金融商品に對するについても同様のことが言えるわけでございますが、余り投資單位を低く設定いたしますと投資家が割合簡単に投資を決定する、その結果、いろいろな事件に巻き込まれる心配があるということとで、いわばある程度慎重な判断のもとに投資を決定していただく必要があるんじゃないかということとで、比較的個人としては高目の最低投資額を設定しております。

これは、私どもの制度ばかりでないわけでございますが、ただ、世の中全体自己責任ということ、意味が強く叫ばれておりますし、国民もそういう意味での訓練を徐々に経ていくわけでございますので、そういった背景を受けて、金融全体の問題としてそういった問題意識を大蔵省当局ももちのちのようでございますし、類似のほかの投資分野も同じような問題意識を持っておりますので、そう

いった全体の動きを見ながら、私どもの不動産投資の最低単位につきましてもバランスのとれるような形で対応してまいりたいと考えております。

○福本潤一君 これは、文化土壤によって違うかも知れませんが、もわかりませんけれども、西欧等では不動産に關しましても一百万單位であるとか、具体的に商品ファンドで五十万、百万單位の投資が多いといふことを聞きますので、この道も十年たったときには見直すんだということもあるかも知れませんが、けれども、出資單位を引き下げる方向も検討材料に入れておいていただければと思います。

建設大臣にお伺いしたいんですけれども、先ほどプロの投資家、個人の投資家というふうに分けてみたけれども、個人の投資家が事業に参加できるように促進するというのは一つの土地の流動化にもつながるのかなと、これは現在の経済状況を見た上でのお話でしょうけれども、この問題に対して大臣の御見解をお伺いしたいと思います。

○国務大臣(亀井静香君) 個人がそうした土地利

用のプロジェクトに積極的に参加をしていくというのは、私は今後の方向としてあるべき方向だと、このように考えておりますし、その点に関して、もちろん個人としての信用の問題、いろんな問題、また個人でありますから、それに関しての問題、被害をどう防ぐかというような観点があるのかと思いますが、方向としては法人であれ個人であれ同じように参加をしていくべきだということに考えております。

○福本潤一君 法案をるる御説明いただいておるわけでございますけれども、もう一步具体的なイメージを探らせていただきたいと思うわけでございますが、この事業、具体的に法案が改正されますと、例えば阪神・淡路のあの震災地での産業開発にというて、どういう形で具体的にとんざしているのがスムーズにいき出すようなことがあり得るのかどうか、これを見通しとしてお伺いしたいと思ひます。

○政府委員(小鷲茂君) 共同で出資を募ってプロジェクトを成立させるという、こういう基本的な

枠組みでございまして、応用範囲はかなり広い  
んではないかというふうに考えております。

今、具体的に御指摘のありました阪神・淡路地区の復興のプロジェクトにこれが生かされていくのかどうかということでございますが、現に復興プロジェクトについてこの法律の適用を検討しておるといふ話も聞いておるところでございます。

○榎本潤一君　そうしますと、阪神大震災で検討される場所があるということでございますが、先ごろ、国鉄清算事業団の汐留の跡地の売買、

思った以上にかなり高額な金銭で取引が可能になったというところでございますが、この落札者、電通とか三井不動産等々ありますが、こういう業者が具体的にこの事業を当てはめてやろうというときに、どういうメリットが考えられるのかという点からお伺いしたいと思います。

決定いたしました地区はあの地区の全部ではございませんで、そのうちの一部でございまして、決まりましたのは三つのグループでございしますが、そのうちの二つのグループは自社ビルをつくるという事でございますので、自社ビルをつくる場合には基本的には自分で資金調達をして建てるという事になるかと思ひます。つまり賃貸の才

つぎましては、別途建物の建築費につきまして出資を募るという方法もあり得るわけでございまして、あそこで不動産特定事業が適用されるかどうかというところはまだ最終的にはっきりいたしておりませんが、仄聞いたしますと、適用の可能性についていわゆる勉強の段階でございしますが、勉強がされているという話も聞いておる次第でござい

○榎本潤一君 最後のこと、勉強かどういふ言葉  
だったか、もう一度お願いします。

めたわけではないわけですが、適用することがメ  
リットがあるかないかということを具体の事例に  
即して非常に関心を持っていただいておると、こ



ういう状況でございます。

○福本潤一君 急な成果を期待するわけではございませんけれども、例えば国鉄清算事業団、二十七兆円の大きな負債を抱えている。住専のときも国民に負担がある意味では転嫁する形になったという中で、清算事業団を具体的にどういう形で対応していくかというときにこれが大きな方向になるかなと、一瞬この落札価格は高かったのでも思いましたけれども、その見通しもまだわからない。かなりの土地、資産を持っていますので、それに対してプラスになるような、また事業等とほかの土地政策も含めてですね。

というのは、岩井委員の方からありましたけれども、新総合土地政策推進要綱というのが二月十日に閣議決定されましたし、具体的に土地の流動化というのは今後の経済に与えるインパクトの大きな政策として考えておられるんだろうと思うんです。そういう総合政策の中で、この新総合土地政策推進要綱が今まではどこの違うのかというのも含めて御答弁いただければと思います。

○政府委員(窪田武君) 委員お尋ねのとおり、土地政策につきましては、平成元年に土地基本法ができました。それを踏まえまして平成三年に閣議決定されました総合土地政策推進要綱に基づいて現在まで行ってきたところでございます。

最近の土地をめぐる状況の変化がございましたので、新たな展開を図るということで、先ほど御指摘ございましたとおり、去る二月十日に新総合土地政策推進要綱を閣議決定いたしました。その中で土地政策の目標そのものにつきまして、これまでの地価の抑制というものを基調としたものにかえまして、土地の有効利用による適正な土地利用の推進ということに転換させたわけでございます。

さらに、その中身といたしまして、総合的な土地利用計画の整備・充実なり土地の有効利用のための諸施策の推進、さらには土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の促進等の諸施策を取りまとめたところでございます。

特に、その中の土地取引の活性化につきましては、単に土地の有効利用に資するだけではなく、穏やかな景気回復を続ける我が国経済を中長期的な安定成長につなげるという観点からもまた重要なことであるので、新しい要綱におきましては、土地取引の活性化に向けて不動産取引市場の整備を初め、規制緩和やさらに土地情報の整備・提供等の施策を盛り込んでいくところでございまして、本日御審議願っております不動産特定共同事業法の改正もこの一環として位置づけられるというところでございます。

○福本潤一君 さまざまな規制緩和等を含めてこの政策のということでございますが、その要綱の中に、不動産特定共同事業の環境整備という言葉と不動産の証券化という言葉、プロジェクト・ファイナンス等多様な資金調達手法という形である意味では資金調達の方法がかなり流動化するのかなという方法を各種検討されておられますが、不動産の証券化、プロジェクト・ファイナンスというものが今後具体的にどういう形でやってくるかというのを見通しも含めてお伺いしたいと思ひます。

○政府委員(窪田武君) これらの施策につきましては、その観点からは、土地の有効利用を進めるに当たりますとネットワークとなっております事業の推進のための円滑な資金の調達という観点からの対策として私どもとして有望な対策ではないかというところでここに掲げさせていただいたわけでございまして、不動産の証券化なりプロジェクト・ファイナンスにつきましては、実態的には金融政策上の重要な問題として金融当局と協調して現在検討しているところでございます。

○福本潤一君 これは大臣、ある意味では金融事情、非常に難しい話がいっぱいでき上がつている。そうしますと、先ほどの不動産の証券化というものが具体的に行われますと、金融機関の不良債権の問題とか、住専のときは間に合いませんでしたけれども、具体的に有益な面も大きいんじゃないかというふうに思われます。今後、この証券化

というのを積極的に推進していった方が今の経済状態の中ではいいんではなからうかと思われまが、不動産の証券化というものに対する所見を、今回の特定共同事業の法案に関する所見も含めてお伺いさせていただければと思います。

○國務大臣(亀井静香君) 私は、先ほど申しましたけれども、そうしたことはこの土地の有効利用を推進していくという実態面につきましても、また土地取引のいわゆる流動化という点から、また今委員が御指摘になりましたけれども、今不動産が御承知のように寝てしまっておるわけでもありませんけれども、これを動かしていくという面から、一つの将来のあるべき手法であらうか、このように考えております。

○福本潤一君 ここで、全体の土地政策の動向に関する所見をお伺いさせていただければと思うわけでございますが、土地にしましては価格につきましていろいろな価格の見積もりの仕方、国土庁は毎年発表をされたりしておりますけれども六種類も価格のつけ方があってございまして、なかなか今の経済、別に土地本位制ではないのでございまして、どうなるんだろうかという不安を、二十一世紀を前にして何か世紀末のような事件がいっぱい起こっているなという感覚を持っておられる方が周りにはかなり多いわけでございます。

今後、不動産市場がどう動くかを示しどうか、今後の見通しを、マンション、オフィスビル、いろいろあると思ひますが、どういふふうにしておられるか教えていただければと思ひます。

○政府委員(小倉茂君) 昨今の不動産市況を見ても、需要関係はかなり緩んでおるわけでございまして、その中でどういふ取引が選好されているかということを見ても、いわゆる二極化ということが言われております。いい土地は比較的きちっと評価されるけれども、悪い土地は比較的悪い評価、当たり前のことではございますが、一時期は土地であればとにかく

手当てをしてあげ、そういうことがあったわけではございます。これからは本当に使える、利用価値のある土地であるかどうかということが真剣に評価されて、その上で価格が形成されていく、そういう時期に当たっているのではないかと、いふうに思ひます。

住宅地につきましては、まだまだ大都市圏を中心に世帯の分化でありますとか新しいニーズもあるわけでございまして、かつてのようになんとか大都市に人が集中してきて、宅地が足りない住宅が足りない、そういう時代ではなくてきております。さらにはまた、市街化区域内農地も遅まきながら大分出るようになってきておりますので、そういう全体の需給という面から見まして、かつてのような投機的な事態が起こる状況に今後ないのではないかと、いふうに思ひます。

○福本潤一君 一時はバブル期、地上げから始まって土地にまつわるかなりの悲惨な話も含めてお伺いしておるわけでございまして、地価の安定、日本ではそれこそ需給の関係でかなり規制されているようにございまして、これに対する対応策として具体的に民間に任せておけばいいという考え方、建設省、国土庁また大蔵省、どの程度のことまで介入できるのかという観点から、建設省と国土庁の御意見を伺ひさせていただきます。

○國務大臣(亀井静香君) 私は、基本的にはもう狭い国土ですから、この土地利用計画をやはりきっちりとしていき、それぞれについての規制等を個別化していくという大きな整理をしていかなければならないと思ひます。そういう観点からいいますと、市街化調整区域あるいは農振地域等を含めまして、現在のそうした土地利用についての具体的な手かせ足かせというものが現実合っていないという実態が広範にあると思ひます。

そういう意味では、国土庁と建設省あるいは農林省、本省レベルでの調整ももちろん必要でありますけれども、自治体と一緒にやってのそうした

ただいまは地価がどうなるのかというお尋ねでございしますが、地価そのものは需給関係で基本的には決まるんじゃないかというふうに思っておりますので、この法律の適用があるから投機が起こって地価が上がるんじゃないかと、こういう心配もあらうかと思いますが、結局は投資に足る実需が裏にないと投資が成立しないわけでございしますので、そういう場合に限って投資家が安心して投資できるようなルートを開く、そういう意味での改正でございしますので、地価につきましては言ってみれば中立的な位置づけになるんじゃないかというふうに考えております。

○赤桐操君 五億以上の金を持つ力のある投資家が動いていく。これはディベロッパーと一緒にやってやるんでしょう。局長、ちょっと御答弁願えますか。

○政府委員(小川忠男) 昨今この法律を、しかも法人を投資家として念頭に置いて事業を組みたいと考えておりますのは、いわゆる大規模なディベロッパーのたぐいでございますが、これらも実はこの法律改正があるからプロジェクトが動くということじゃないでございまして、既に市場からいっても場所によっては動き始めておるわけでございまして、住宅系につきましてもいい立地をめぐって動きがはじまっているわけでございまして、そういうものにつきまして資金調達の手段をどうするか。通常はこれ銀行からの借金でやるわけでございしますが、そうではなくて、一般の投資家からも健全な投資を誘うという意味で、こういう手段、方法を導入してもいいんじゃないか。そういう観点からの改正でございまして、そういう意味でこれが新しいプロジェクトを多少刺激するという意味合いはあるかと思っておりますけれども、このために投機が起る、そういったことはまずないとこのように考えておる次第でございまして、○赤桐操君 投機がないと、また、そういうことを願わなきゃならぬと思っておりますけれども、経済情勢のいかんによってはまた、流動化の状況の中にはこれに便乗する動きというのは必ず出ますから、私はその方は常に懸念を持っていく必要があるだろうと思っております。そして、正常な取引で動いていくということは大変結構だと思っております。また資金も必要でありますから、そういう意味においてこの考え方については私は基本的に賛成でありますけれども、しかしいろいろ関連する面の疑問点も発生するものですからお伺いをしているわけであります。

実需ということになりますと、商業用地、これはいろいろと経済の発展、上昇の中で発生すると思いますが、同時に今やはり潜在的に求められているのは住宅用地だろうと思っております。

これはかなり私は数字で出てきているように思っているんです。

住宅局長に伺いますが、年度末でどのくらいの今年度の見通しを持っておられますか、住宅の建設の戸数について。

○政府委員(小川忠男) お答えいたします。

今年度末で恐らく百六十万戸を少し超える程度の規模まで行くのかなというふうな予測を持っておられます。

○赤桐操君 そうすると昨年、一昨年あたりから比較するとかなり上昇の状態にあると。それはどういう事情として理解をされておるか。

○政府委員(小川忠男) ここ一、二年のレベルから見ればかなり高い水準だと思っておりますが、いろんな要因があるかと思っておりますが、基本的にはやはり金利水準が史上最低を記録しているというふうなことが背景にあると思っております。

○赤桐操君 日本経済に非常に大きな役割を果たすのは住宅の建設だろうと思っております。そういう意味で、私も住宅建設の問題については関心を持ってきておりますが、もう少しこういう投資家や何かが動き出しているというディベロッパー等と構構だと思っておりますけれども、実需増大の、いわゆる具体的に言えば、住宅建設を促進していくような対策についてはかなり税制や金利の面その他で配慮はされておりますが、もっと大きなところで検討する必要があるのではないかな、こういうふうには私に考えているんです。

それで、例えば今、これは他県のことでは余りよくわかりませんが、千葉県内の状況等を見ると、私は千葉県出身でありますから県内の状況を申し上げますが、大体今のところ売り出しの価格は、一戸建てで四千万台から五千万台前後で売りに出されておるものはなかなか動きませんね、これは、これより一千万ダウンすると動き出しておられます、率直に申し上げて。ですから、一般の国民の皆さん方が求めている価格というのは三千万台ではないだろうか、こう思うんです。

そういうところに国民の需要、求めるラインがあるとするならば、建設省の住宅局としては、この価格政策について思い切った何らかの方法を考えるのかどうか、あるいははかに手がつかないのかどうか、こういう点についてひとつ伺っておきたいと思っております。

○政府委員(小川忠男) 住宅政策の課題、幾つかあるかと思っております。質を高めるといふのも当然その一つでございまして、今おっしゃいましたように、価格というのがやはりこれからかなり決定的な政策のファクターになるのかなというふうな感じがいたします。ただ、住宅の価格といふにしても、それを構成する要素というのは恐らく日本経済のあらゆるシステムの総結果が住宅の価格だという側面もございまして、住宅政策だけで価格を決定的に下げるといふのは率直に申しまして非常に難しいと思っております。

ただ、住宅政策としてできることというふうなことでございまして、いろいろ考えておりますのは、一つには、やはり海外からの資材、これについてバリアがあるならばそれは徹底的にできるだけ早く解消して日本のマーケットにきちっとした形で入ってくるというふうなことでございまして、か、あるいは建築基準法体系において何らかの阻害要因があるならばできるだけ早く仕事がしやすいような形で規制を緩和するとか、こういうふうなことも含めまして、決定打はございませんが、最大限努力させていただきたいと思っております。

○赤桐操君 そういうことになると思うのであります。一番の中で大きな問題は土地だと思っております。建築資材とかそういうものは、どんなにいろいろの方法をとってみてもこれはそんなに大きな差は出てこないと思うんです。あとは手抜きです、標準として耐震性も考えるし、またいろいろと居住性も考えるということになってくるということ、一定の水準を堅持しなきゃならなくなってくる。その場合には、当然もうこれは限度が出てくるんです。あと問題になるのは土地の問題だと

思うんです。税も金利も今そういうことで非常に配慮してきているということになれば、残されているものは土地の問題になる、土地価格が一体どうなるかということだろうと思っております。

それで、戻るのであります。諸外国と日本の場合の比較もひとつ見てみる必要があるし、あるいはまた、日本自体の土地というのは一体どうあるべきかということも考えてみなきゃならぬと思っております。この十年ぐらいの間の動きを見てみますと、これは大変安定した形で来ているように思われます。しかし、六十年代に入ると途端にバブルへ方向が出てきて、平成二年、三年ごろは頂点に達している、こういう状況だろうと思っております。ですから、この問題はやはり、一体土地価格というのはどのぐらいの程度に誘導していくべきなのかということとは考えなければならぬのではないでしようか。

大臣は、いろいろそれぞれの市街化区域の撤廃であるとか不必要なことは皆やんなきゃならぬが、大まかの分野においてはある程度の規制をしながらリードしていかなきゃならぬ、こういう意味のことを言われたように私は思いますが、土地価格というのは、諸外国と比較すると余りにも大きな差があるものですから、これが一体どういう原因でこんなに大きな差が出てきているのか、あるいは外国の状況等を比較するまでもなく、日本の場合から考えてみても、どの辺の状況に抑えていけるならば一番ぐあいがいいのか、こういう点、局長、お答えになっておりますか。

○政府委員(小川忠男) 日本の地価の水準につきましてはいろんな議論があるわけでございまして、特に外国と比べて高過ぎるという御指摘のようない意見が多いわけでございまして。これも先刻先生御承知でございまして、一人当たりの可住地面積にすると非常に日本は土地が少ないということが反映されております。それからまた、かつて高度成長期時代、同じ土地で行われる生産活動が非常に日本の方が効率的だったといったようなこと

が反映されているんだということが言われ  
ておるわけでございます。

ところで、日本の地価は今後においてどの程度  
の水準を目指していくべきだろうかという大変難  
しい御指摘であらうかというふうに思いますが、  
私もこれは、これは国土庁でも御同様だと思いま  
すけれども、基本的には、需給関係が適正に形成  
されているならばおのずとその中で地価というの  
は決まってくるのではないかと。問題は、市場が投  
機であるとかそういう形でゆがめられないように  
していく必要がある、そうすればおのずと需給関  
係が決まってくるのではないかと、こういうことを  
考えておるわけでございます。

ただ、先生が大変深く御関心を持っていたい  
ております住宅地でございますが、住宅地につ  
きましては、国民生活にとりまして大変大事な政策  
課題でもございますので、少しでも安いい土地  
を持ってもらうということは我々の大きな課題で  
はないかというふうに思っております。そ  
ういう意味では、ただ単に需給に任せておけばい  
いということではなくて、やはりよりよいものを  
より安くできるような努力をしていくということ  
が大事ではないかというふうに思います。

しかば、その水準はどうだと言われますと、  
なかなかお答えしようがないわけでございま  
すが、考え方をいたしましては、土地相場そのもの  
は市場で決まるだらうけれども、その中にあつ  
て、住宅地というような大事なもののについては必  
要な範囲で下げるための努力をしていく、こうい  
うことではなからうかと考えております。

○赤桐操君 これは申し上げるまでもないん  
ですけれども、国土庁が平成七年五月に明らかにさ  
れておる資料の中に世界の各国の土地の比較が出て  
おります。東京を一〇〇とするという、ニュー  
ヨークが三・三、それからロンドンが一〇・四、  
パリが八・三、東京に匹敵するのは香港だけのよ  
うであります。香港は一一・八ですからこれは  
大変なものです。

こんなぐあいに非常にけたが違ふんです、日本

の場合は、こういう中に日本の国民の皆さん方は  
生活をしているわけです。家も建てなきゃならな  
いし、そういうところで居住も定めていかなきゃ  
ならぬ。これはちょっと諸外国では考えられない  
ものじゃないでしょうか。私もヨーロッパの  
各国やアメリカの状況等、いろいろの機会が  
あって尋ねてみると、非常に日本の土地の  
高いことをやっぱり指摘しております。それか  
ら、住宅建設といつても住宅の高い低いの問題に  
なったら、全然これはけた違いだということに考  
えておるわけです。

なぜこんなふうになっているのか。バブルって  
どうしてこうなってきたのかということ、やは  
りもっと大胆に根本を考える必要があるのではな  
いかと思っております。このままいくというと、日本  
の家庭というののもすべてみんな破壊されていき  
ますよ、こういう形でいけば。私は、大変そのこ  
とを心配しております。住宅の建設だけの問題  
じゃない。いろんな問題にこれが派生してきてお  
るんです。教育の問題も出てくる、家庭全体の問  
題も出てくる、こういうことになってくるん  
です。

ですから、私は土地政策というのは大変大きな  
問題だということを、きょうは時間がありません  
から指摘にとどめておきますけれども、抜本対策  
をこれはひとつ建設省としてお考えいただきたい  
と思っております。

それからさらに、来年以降のそういう住宅問題  
なんかの発展を期するということになるという  
と、これは大臣も言っておられますように、経  
済全体が上がっていくかなきゃいけない。また、労  
働者の懐が、国民の懐が暖かくなければこれはで  
きません、正直申し上げて。しかし、御主人が働  
いてもらって給料と奥さんが働かなければ  
ローンの返済もできないという状況、こうしたも  
のが今日までの実態だったと思うんです。これ  
は、やっぱりいつかもう脱却する必要があると思  
うんです。これを脱却して、きちっと正常な各国  
の御家庭のような形を日本にももたらすべきでは

ないだろうか。  
これはひとつ建設大臣に強くお願いを申し上げ  
ておきたいと思っております。

時間の関係がございますので、以上で終わら  
いと思っております。

○小川勝也君 今回の法案の一部改正というの  
は、不動産取引を活性化させるという観点からつ  
くられた法律だと解釈をしておりますが、バブル  
以降、土地取引が大幅下がってきているように思  
うわけでありまして、その数字の裏づけが  
ございまして、その取引高やあるいは税制面  
の数字などもお聞かせ願いたいと思っております  
が、よろしく願います。

○政府委員(小笠原君) 土地取引の実績でござ  
います。荒っぽく言いますと、いわゆるバブル  
期におきましては年間二百二十万件前後の取引が  
ございました。これに比べてまして、バブル崩壊後  
最近に至りますと、年間約百八十万件程度に落  
ちております。二割弱落ちてきているというふう  
に考えているのではないかと。思っています。

個別に数字がございしますので、もしも必要なら  
ば申し上げてみたいと思っております。

○説明員(伏見泰治君) 税収の関係でございま  
すが、土地取引に係る税ということになりますと、  
所得税の土地譲渡課税の問題あるいは法人税の  
問題等ございまして、一つ難しゅうございするの  
は、途中でこの間制度が変わっているというよう  
なものもございします。それから、土地取引に係  
る分だけというのがなかなか抜き出しにくい。例  
えば総合課税になっておりますと、いろんなもの  
が関係してまいります。

したがって、比較的トレンドでとりやすい  
ものというのになりますと、土地の譲渡益にか  
かる所得税の所得金額というものがあろうと思  
います。これで若干の数字を申し上げさせていた  
だきます。

例えば、昭和六十年分でございますが、このと  
きは四兆一千六百九十億円の譲渡所得金額とし  
ましてはございました。その後、これがいわばバブ

ルに向かいましたとどんどんふえてまいりまして、  
兆のオーダーで申し上げますが、六十一年分が五  
兆円、六十二年分が八兆円、六十三年分が九  
兆円、平成元年分が十三兆円、平成二年分が  
十七兆円、平成三年分がピークになっておりま  
して十七兆八千億円でございします。その後、譲  
渡所得金額が減少してございまして、平成四年分  
以降、五兆、六兆、六兆、直近の一番最近のデー  
タでございますが、平成七年分では五兆七千四百  
億円になっております。

○小川勝也君 私も選挙区に帰りますと、土地が  
動かないというような言葉をよく耳にするわけで  
ございします。先ほど来この委員会での討論を聞  
いていまして、土地取引が経済の中に占める割  
合というのは非常に大きくなってきていると考  
えます。

ましてや、ことしから消費税も上がりますし、  
国民負担率も上がる。さまざまな要因から景気が  
上向くということがなかなか期待できない。そし  
てなおかつ、銀行もゼネコンもあるいはそのほか  
の企業も不良債権問題というのを大きな問題とし  
て抱えておる。そんなときに、私は御提案申し上  
げたいわけでございしますけれども、この土地取引  
を活性化させるためには、私は先ほどお話しした  
だきました譲渡課税、税制面での工夫が何より  
も効果的なのではないかというふうに考えてお  
ります。

我が国の優秀な政府をもってすれば、税率を下  
げて税収を減らさない、そしてなおかつバブルの  
反省を肝に銘じてまたバブルの再発が起らない  
ような、そんな税制の機軸を探することも可能だ  
と思っております。税制面でも土地取引の流動化を  
促進するという考えに対しましての建設大臣のお  
考えをお伺いしたいと思っております。

○国務大臣(亀井静香君) 土地税制についての歴  
史を振り返ってまいりますと、打つべきときに打  
たない、もう打たなくてよいものをそのまま残し  
ておるというような、ある意味ではタイミングを  
間違えてきた私は政治であったということを反省

しなければならぬと思ひます。

そういう意味で、委員が御指摘のように、土地税制については、今のこうした土地の動かない状況を踏まえてきつちとした税制にこれを變えていくべきだと、このように考へております。

○小川勝也君 私、今大臣がいみじくもおっしゃいましたとおり、土地がどんどん上がつていくさなか、我が國政府の対応は十年おくれたと考へております。また、今回の景氣の冷え込みなんかも考へてみますと、土地税制の着手がもう少し早くてもよかつたのではないかなというふうに考へております。

まさに、バブルというあつものに懲りてなますを吹きつけているような氣がいたしますが、きょうは大蔵省さんもお見えでございますけれども、土地税制を變えるということに關しての大蔵省の御見解もお伺ひしておきたいと思ひます。

○説明員(伏見泰治君) 土地税制全般についてでございますが、御案内のように、平成三年、抜本的な土地税制改革ということが行われましたが、平成八年度、その後の状況變化を踏まえて、土地の保有、譲渡、取得、各段階にわたる税負担の総合的な見直しというのを行つたわけでございます。その中で、御指摘のございました譲渡益課税につきましても、御案内のように、法人、個人両方合わせまして全般的な見直しをしてるわけでございます。

基本的には、その結果といたしまして平成三年の土地税制改革以前、平成二年度の制度にほとんどが戻つてゐるというのが現状だろうと思ひます。むしろ、個人に係ります譲渡の中で、特に優良な譲渡につきましては、土地税制改革以前よりもさらに軽減をしたというようなこともしてございます。

またもう一つ、譲渡益課税の土地流動化等との関連で申し上げますと、当然のことでございますが、譲渡益課税でございますので、益が出まさんと幾ら軽減しても効果がないというようなことがございます。

いずれにしても、土地税制は土地政策全体の中の一つの柱だと思つておりますが、土地問題はいろんな観点があるかと思ひます。そういう中で、税制としまして全体的な議論の中で今後も検討していきたいと思つております。

○小川勝也君 不動産の焦げつきといひますか、不良債權化というものが經濟に与へてゐる影響が物すごいと考へております。何とか亀井大臣のリーダーシップでこの辺を打開していただければというふうに考へております。

さて、法案でございますけれども、プロの投資家を対象にした法改正ではございますが、資料をいろいろと読み返してみますと、過去に例へばマルコーでありますとかライベックス等、一般投資家に被害をもたらした事件というのがございまして、今回の法改正にはその辺のことがなかなか反映されておらないと思ひますけれども、以前の事件に対する反省はどのように今回の改正につなげたのか、建設省にお伺ひいたします。

○政府委員(小鷲茂君) 今御指摘のありました具体的な事件は、平成四年度あるいは平成三年度、このころに起きた事件でございます。実は、そういう事件を踏まえて現在の法律が制定された、こういう経過がございます。

したがいまして、現行法におきましては、まず第一には、経営基盤の脆弱な業者があつたということが大きな問題を起こした原因でございますので、これにつきましては、一定規模の財産的基礎を持たないと許可をしないという許可制をしくことにしたわけでございます。

もう一つは、投資の中心がはっきり説明されないままにお金のやりとりがなされたということが一つ投資家を誤らせた大きな背景であるということから、いわゆる情報開示を法制化したわけでございます。具体的に言ひますと、いろんな業者に対する行為規制を加えたわけでございます。例へば、一定の行政処分が必要な場合には、処分が終わつた後でない事業をスタートさせては

いけないとか、あるいは集めたお金はほかの業務の経理と分けて分別管理しなければいけないとか、あるいは必要な書面を契約時あるいは契約前にきちつと相手に示して契約をするようにとか、また、その後においても財産管理の状況を定期的な書面にまとめて投資家に示さなければいけないとか、さまざまないわゆる情報開示のための手段、方法を法定化したところでございます。

○小川勝也君 今回の一部改正で不動産市場にどのような影響を与えるか御期待をされてゐるのか、お伺ひしたいと思います。

○政府委員(小鷲茂君) 先ほども似たような御質問がございましたけれども、この法律自体は土地の需給そのものにストレートに影響を与えるものというふうには考へておりませんが、幸い最近、やや土地について動きが見られ始めております。こういう状況のもとで、その動きを加速するということとは可能ではないかというふうに考える次第でございます。

内容につきましては、先ほど言ひましたように、多くの投資家から資金を集めて事業を進めやすくする、資金調達をしやすくする、こういう側面がございまして、さらには、収益に着目する投資でございますので、デイベロップもぎりぎり収益を上げるための努力をする。そういうことで流動化が促進されるという面はあろうかと思ひます。つまり、取引市場の環境整備といひますか、そういう効果が出てくるものと期待をしておる次第でございます。

○小川勝也君 それで、私は、ちょっと懸念かもしれませんが、後日この委員会でも審議する予定となっております密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案というのがあります。今回の一部改正と今申し上げた法律とが何か関連してゐるよう思ふのであります。その辺のことをお伺ひしたいと思います。

○政府委員(小鷲茂君) 今国会でまた別の観点からいわゆる密集法の制定をお願いをいたしておるわけでございますが、結論から言ひますと、私

どもで今回御議論いただいております不動産特定共同事業法の改正とは特別の關係はございません。

○小川勝也君 では、今許可が厳しいというお話だったんですけれども、現在四十社が許可業者というふうになっておりますが、この四十社だけに何らかの利益がもたらされるようなことはないんでしょうか。

○政府委員(小鷲茂君) 現在、事業の許可を受けております会社が四十社ということに相なつておりますが、これは四十社に限られておるわけではございませんので、事業主にそういう意欲があつてその資格があれば、特に許可をもらえないということではございません。

例へば、金融機関のような免許制とは違つたわけでございます。原則自由の中で特別なチェックをするという仕組みでございますので、業者の数に特に限定を考へておりません。

○小川勝也君 それでは、今回の規制緩和にメリットを感じて、四十社以外の会社も新たに名乗りを上げるというふうに予測されておられますか。

○政府委員(小鷲茂君) 一々企業の意向をサウンドしてゐるわけではございませんけれども、ある程度は初期の段階で関心を持つてゐるグループは名乗り出ているのかなと、次のグループは先人の実態を見ながら業態の展開を考へてゐるんじゃないかなというふうにも私も見ております。

○小川勝也君 ちなみに伺ひをしておきますけれども、現在の四十社の中に建設省御出身あるいは關係のところからの天下りなんという方はおられますでしょうか。

○政府委員(小野邦久君) 御指摘の四十社でございますけれども、建設省から人事院の承認等を得て再就職をした者、法の施行後一名ということでございます。

○小川勝也君 それでは、ちょっと話題を變えて大臣にお伺ひしたいと思います。先ごろ新聞で私も読みましたけれども、関西地



区における大型談合疑惑があるのではないかと、  
う記事を目にいたしました。亀井大臣は、以前、  
関空に關係のある運輸大臣もお務めになられま  
したのですが、その辺、疑惑についての御感想が  
ありましたら伺いたいと思います。

○国務大臣(亀井静香君) 新聞の報道を私もいろ  
いろと読んでおります。また、私が不在中に告発  
と称する書類を弁護士が置いていったという、そ  
れは私、中身を見ています。

そういう状況の中で、これについては、建設省  
として放置はできないということで、現在も徹底  
した調査を命じて今やっております最中でござい  
ます。

○小川勝也君 徹底して疑惑解明にお努めいた  
きたいと思ひます。

それでは、公正取引委員会の方にお伺いをし  
たいと思ひますが、この件に關してどのような進  
捗でございましょうか。

○説明員(橋山省照君) 個別具体的な事案につ  
きましては、公正取引委員会としましては、どう  
対応するかということとは従来からお答えを差し  
控えていただいております。

したがいまして、一般論として御説明させて  
いただくことになりますが、公正取引委員会とい  
ましては、入札談合など独占禁止法に違反する  
疑いのある行為、こういったものの情報収集に努  
めておるところでございまして、違反行為として  
審査あるいは調査、これに値する端緒というもの  
に接すれば厳正に調査あるいは審査いたしまし  
て、違反事実が認められれば当該行為に對しま  
して厳正に措置をとるという所存でございませ  
う。

○小川勝也君 これも徹底的に解明をしていた  
きたいと思っております。

それで、私は、先日の一般質疑のときにも質  
問させていただいたんですが、その後、この関西  
合疑の記者が目に入るようになりました。ある  
評論家の方に聞きましたところ、談合と天下り  
というのは非常に密接な關係があると。顔見知  
りのOB同士が話をすれば一層談合もやりやすいの

ではないかなどということも伺いをいたしま  
した。

少し伺いをしたいと思ひますけれども、北海  
道開発庁の方にお伺いをしたいと思ひます。い  
ろいろな形で事業を發注される業者があると思  
ひますが、取引高が上位の、例えば二十社には  
天下りの方がどのくらいいらっしゃるのか、お  
伺いをしたいと思います。

○政府委員(松川隆志君) 今、發注額上位二十  
社のお話でございました。北海道開発局におき  
ます事業の發注に当たりましては、開発建設部  
など各事業実施部局におきまして個別事業ごと  
の契約を行っております。したがって、受注業者  
の契約の管理、集計は行っていないということ  
でございます。と申しますのは、この契約件数が  
膨大でございまして一万件ぐらゐあるというこ  
とでございますし、そういう意味で集計を行って  
いないわけでございます。

○小川勝也君 例えば、部ごとといふと、建  
設、運輸、農水と各部別の数字なら出るわけ  
です。

○政府委員(松川隆志君) 各開発建設部ごと  
にあるいは事務所、道路事務所とかごとにや  
りまして、それは各事務所で資料を開示して  
おります。

○小川勝也君 それでは、住宅・都市整備公  
團あるいは道路公団についても同様のことをお  
伺いしたいと思います。

○政府委員(小野邦久君) 住都公団から受  
注をしておられる企業上位二十社、そこへ建  
設省あるいは住都公団からどのくらい天下り  
しているのか、このうにお尋ねしたいと思います。

一般的に、人事院の承認制度によって年限  
がたつてくるとわからないわけでございますけ  
れども、仮に一九九七年版、一番新しい会社  
四季報によりますと、住都公団の受注額上位  
二十社の役員総数は八百二十名となっており  
ます。そのうち、公団の出身者は二百二十名  
でございまして、率にいたしまして二・七%、  
こういうことでございます。

ます。同様に、九七年版の会社四季報によ  
りますと、建設省の出身者は二十五名でござ  
いますので三・〇%、こういうことございま  
す。

道路公団につきましてもお尋ねございま  
した。これにつきましては、同様の調査をいた  
しますと、受注額上位二十社の役員総数八百  
五十三名となっておりまして、そのうち公団  
出身者は九名、したがって率にいたしまして一  
・一%でございまして、建設省出身者はどう  
かということでございます。

また、建設省出身者はどうかということ  
でございますが、これも九七年版の会社四季  
報で調査をするわけでございまして、二十一  
名、率で二・五%、こういうふうになって  
おります。

ただ、先生御指摘の住都公団と道路公団  
の受注額上位二十社の中には十社が重複して  
ございまして、今私が申し上げました数字は  
重複した数字と御理解をいただきたいと思います  
が、その重複した数字を除きますと、建設省  
出身者の実数というのは三十五名、こういう  
ことになっております。

○小川勝也君 それでは、また北海道開発  
庁にお伺いしたいんですが、巷間うわさ話で、  
天下りのいない会社は受注ができないんだと  
いう、根拠も葉もないことだと思ひますけれ  
ども、うわさが耳に入っております。

後日で結構なわけでございまして、天下  
りの方、全然ない会社の受注上位のリストが  
あれば後日いただきたいと思います。よろしく  
お願いいたします。

それでは、先ほどの大臣のコメントの中  
に、建築確認を民間に移すというお話ござい  
ました。建築コストが非常に高いといううわ  
さ、市場の声を聞いていますし、あるいはそ  
うな中で許可に關するもの、届け出に關する  
ものがたくさんあるという声も耳にします。

今後、建築コストの削減に對しましてど  
うなことを考えておられるか、建設省にお  
伺いをしたいと思います。

○政府委員(小野茂君) 住宅の問題で  
ございまして、住宅の建築費そのものを低減  
するため

にいろんな工夫を今懸命にやっております  
でございます。御指摘の確認の時間短縮ござ  
います。現在、たしか一萬数千円の手数料が  
とられておるわけでございまして、実質は本  
気ですと実は数万円かかるだろう、こう言  
われておるわけでございまして。

現在、残念ながら建築確認に当たりま  
す場合の諸検査が法令で規定されたとおり  
十分に行われていない状態もございませ  
う。これは職員の出る問題もございまして、  
そういう意味では、大変重要なものでござ  
いまして、現実には施工の方でもそういう  
ことをきっちりやってもらえるならば、あ  
る程度費用を負担していいのではないかと  
思ひます。

そういう意味で、その点につきましては、  
必要があれば民間に力を借りて検査を充  
実させることが役所にとっても消費者にと  
っても双方にとって都合がいいのではない  
かと、大臣から至急検討せよということ  
で、検討の俎上に上っております。

○小川勝也君 安全と消費者保護とい  
う観点から非常に大事なのでありますが、  
私も今のままの規制あるいは届け出の数  
は非常に多いように感じておりますので、  
今後とも御検討を続けていただきた  
いと思っております。

それで、質問が重複すると思ひます  
けれども、今後、土地流動化に關しまして  
何かいい手だてがあるのかどうか、建設  
省にお伺いをしたいと思います。

○政府委員(小野茂君) 先ほどの委員  
の御質問に對しまして大臣からお答えを  
させていただきます。基本的にはだめだ  
というふうには私も考えておるわけでござ  
います。そういう意味では一刻も早く景  
気の足取りをしつかりするというのが  
大事でございまして、その点を踏まえて、  
次には土地の流動化を阻んでおるいろんな  
規制がござ



ございます。大きなものもございますし、割合小さなものもございますが、あらゆるそういう規制を全部取っ払くと、大臣からも厳しい御指示もございまして、現在いろいろ作業をしておるわけでございます。

お耳に入っているかと思いますが、比較的政策的効果の高いものとしたしましては、都心における容積、地下を緩和しようではないかというふうなお話もございまして、今回御提案申し上げております不動産特定共同事業法の一部改正もそういう趣旨でお願いをいたしておるものでござい

ます。

○小川勝也君 今回の一部改正が不動産取引の活性化につながることを希望いたしますし、先ほど税制の面で御提案申し上げましたが、塩漬けになつております不良債権、その中でも土地などが動かないと本格的な経済の安定というのが訪れないと思つております。

亀井大臣には大きなリーダーシップを御期待申し上げまして、私の質問を終わらせていただきます。

○委員長(鴻池祥肇君) この際、委員の異動について御報告いたします。

本日、坂野重信君が委員を辞任され、その補欠として保坂三蔵君が選任されました。

○緒方靖夫君 今回の改正案は、一言で言えば大手デベロッパーが活用しやすいように規制緩和をするというもので、現行法のねらいを一層露骨にしたものだと考えます。

まず、現行法についてですが、この法律制定の根拠になつた被害実例を見ますと、利益が確定であるという勧誘に乗せられたということが非常に多かったと思います。今多数の裁判が行われていまして、例えば対象不動産の収益力を大幅に上回るような賃料を約束する、こんなことについて、法律の二十条で禁止されている「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる

行為」になるのかどうか。また、二十一条の「利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為」にならないかどうか、それについてお尋ねいたします。

○政府委員(小鷲茂君) ただいま具体的なおたしでございまして、具体的な事案の判断というのはなかなか微妙なところがあるかと思つたので、法律の規定にも第二十条で「不当な勧誘等の禁止」という規定がございまして、不動産特定共同事業者は契約に関する重要事項につきまして故意に事実を曲げたり、不実のことを告げる行為をしてはならないという規定がございまして、これに触れるかどうかという判断であらうかと思つたけれども、常識的に、業者が言っている中身が実現不能なようなものであるとすれば、不実を告げたということに当たるんではないかと考えます。

○緒方靖夫君 そうすると、さらに具体的に聞きますけれども、法律施行後に大臣認可でやっている泉郷という会社がありますけれども、そのリゾートホテルのケースではこんなことが言われたわけです。購入者に一口当たり不動産価格の四％利回りを保証し、実収入で四％を確保できない場合は泉郷が補てんとする。これは不当な勧誘に当たりますか。

○政府委員(小鷲茂君) 法令の規定上、利子の保証については規制されておらないということでございます。

○緒方靖夫君 確かに、建設省の通達、これを見ますと一定の利回り保証は禁止ではないと書かれてあるわけですね。なぜ禁止でないのかということが非常に不思議なんです。

それで、一般の投資家にとって、利回りの保証があれば確実に利益になると思ひ込むのは当然だと思ふんですね。利回りの保証が許されるというならば、少なくともリスクがあるということも明示させるべきじゃありませんか。

○政府委員(小鷲茂君) 望ましいあり方としてはおっしゃるとおりではないかというふうに思いま

す。

○緒方靖夫君 非常に重要なことを言われたと思

います。

それが、現実建設省の通達等々の運用でいくとそうならないところ非常に大きな問題があるんですね。特に、この問題で非常に悲惨な結果になっているのは、融資あつせんによるもの、この被害が非常に大きくて、これで裁判されたに

なつていて、返済できずに家、財産を失う被害が多数生じております。

法律では、二十二条で金銭等の貸与またはその媒介等の禁止、これがうたわれておるわけですね。ところが、通達ではこうした行為が禁止されるものではないと言われている。二十二条の法律で禁止されているものながら、どうして通達で禁止されるものではないとなつてい

るんでしょうか。

○政府委員(小鷲茂君) おっしゃる部分は、恐らくいわゆる現物出資の事前販売の部分ではないかというふうに思ひますけれども、過去の被害例にかんがみまして、持ち分の、つまり共同出資をする持ち分の購入代金を超える部分についての金銭の貸借、貸し付け等については禁止をされておりますけれども、持ち分そのものの購入代金につきましては禁止をされておらないというわけでございます。通達ではその部分を言っておるわけ

でございます。

○緒方靖夫君 持ち分がいいというのは当然なんです。

それで、私は先ほど局長の答弁を聞きましてけれども、この法律は一般の投資家を念頭に置いてつくつた法律と言われました。そうであるならば、今一番問題になつてい

るのは一般の投資家、今では法律制定後実際の数は少なくなつたと思ひますが、しかし一般の投資家が救われない、それが現行法の大きな問題点だと思ふんですね。

そこに非常に大きな問題がありまして、個人の投資家が主体になつていて、以前大きな被害が生

まれた。それを防止するために投資家保護という名目であつた法律、実はその法律の二十二条にうたわれている、そういうことを超えて通達によつて穴があけられている、私はそういうふう

に痛感するんですね。ですから、その点でやはり一番肝心の現行法の一般投資家保護、これが実際にはどうなつていない、ここに大きな問題があると思ふんですね。

私は、この問題の被害者の方々といふ形で懇談しておりますけれども、法制定前の被害者は直接的にはこの法の適用を受けない。これははっきりしています。しかし法律で融資のあつせんが禁止された、二十二条を見て物すごく被害者の方は喜んだわけです。自分たちがこうむつた融資あつせん、これが社会的に許されない行為だといふことをこの法律の中で見てとつて喜んだ。しかし、実際、建設省がやられてい

る通達、そこでこれは禁止されないといふふうになつたといふことで非常にがっかりしているわけです。

私は、投資家保護をうたつたと言われている、そして制定された経緯のあるこの法律が実際にはどうなつていない、そこに非常に大きな問題点があるといふことを痛感しているわけです。

局長にお尋ねしますけれども、一般投資家がこの法律によつて救済されるというふう

に考えられますか。

○政府委員(小鷲茂君) 今御質問されておりますのは、先ほど言いましたように、現物出資をするその購入代金の問題ではないかというふうに思ひますが、これは、特定共同事業法に限らず一般の不動産の取引、つまり宅地建物取引業法の場合においても、よく新聞の折り込みチラシで提携ローン云々という話がありますので、ごらんいただい

ていると思ひますが、特に融資のあつせんについては宅建業法上は禁止されてお

りません。

それは、なぜかといへば、その見返りとして御本人さんは不動産の所有権を取得するわけでございますので、所有権を取得するということによつて御本人のリスクはカバーされるのではない

こういう考え方で整理されているんじゃないかと思ひます。この特定共同事業につきましても、そういう観点から、持ち分を購入するためのものについては特に規制をしておらないわけでございます。

○緒方靖夫君 宅建業法がこうだからあだからといって、それは理由にならないと思うんです。それなら何でこの法律をつくったのかということが問われると思ひます。

それで、今回の改正案についてですけれども、こうした投資家保護に実効をもたらさないということ、そのことは指摘しておきたいと思うんですけれども、最大の改正のメリット、これは事業実施時期の制限の適用除外だと思ひます。

開発許可、建築確認を受ける前に契約締結が可能になりまして、計画段階から資金確保が可能となる。法制定はしたけれども、今の経済社会情勢のもとで土地の流動化はなかなか進まない、再開発を一社でやるのはなかなか大変だ、リスクを分散したい、長期にわたる回収を可能にしたい、そういう業界の願い、それがここに込められていると思うんですけれども、その点に最大のメリットがあるということですか。

○政府委員(小笠茂君) これは、一方では投資家があるわけでございますので、事業者だけが力んでみても始まらないわけでございますので、投資家の利害と事業者の利害が一致しないとこの事業はうまく進まないわけでございます。

特に、今回法律改正をお願いしております、法人が参加するような事業を考へますと、まさに、計画の段階から限られたメンバーの中でのいろいろな相談事をしながら進めていくことによつて双方の利益が実現できるということでございますので、一方的にディベロッパーのみの利益のための仕組みというふうには私ども考へておりません。○緒方靖夫君 前回もそうなんですが、今回も、大手不動産業界団体の不動産シンジケート・ション協議会の要請があったんですね、強い要請が。これは、例えば昨年の十二月に建設省に対して

こういう要望書が出されていて、その中には今回のこの要請がはっきりと書かれている。あるいは協議会のこういう会報があるんですが、この会報で、昨年十一月に総会が開かれた、その後の懇親会で小笠局長があたりさわつて、その中で、制度面で改善する点については法改正も含めて検討するということ、この点を挙げられているわけですよ。

ですから、そういった意味では、もともと局長が業界団体に対して、彼らの前で述べてきたこと、それが法案となつてあらわれた、そういうふうなことを考えるわけです。そうすると、私が思うのは、被害者を出した投資家保護ではしり抜けで、大手業界の要望には即座にオーケーするという、そういう構図が見えるような気がするんです。この点は、対象不動産の一体性基準の緩和、今回これも大きなメリットだと思ひますが、この点でも、結局これは不良債権担保の土地の流動化を促進するということ、そういうことで不動産金融を助けるということになると思うんです。

そうすると、建設省は一体どこを向いて仕事をしているのかなというところを感じるわけですよ。大臣にお伺いしたいんですけれども、やっぱりこういう業界の要望に沿っているということができるんですよ、客観的に。

○国務大臣(亀井静香君) 建設省は国民の方を向いて仕事をしています。

○緒方靖夫君 それでは少し具体的に、この法の改正が念頭に置かれている東京都港区の六本木六丁目再開発について尋ねたいと思うんです。

これは森ビルが中心になって、何と十一ヘクタールの土地、ここに青写真がありますけれども、十一ヘクタールの土地を再開発しようとするものなんです。総事業費は当初は五千五百八十億円、後、縮小見直しして、それでも二千六百五十億円、国内最大規模の再開発なんです。森ビル側は再開発組合結成を昨年十月に予定していたわけですが、地権者の三分の二の参加の見通しが立たない、そうしたことで延期して、今

もめどが立っていないんですね。

港区議会では、昨年の十二月二日、区当局者はこんなことを言っているんですよ。再開発組合の設立については事業計画、組合定款、公共施設管理協議、地権者の同意など多くの課題が残されている、現状のままで困難であるとの認識に立っている、これが答弁ですね。再開発推進の先頭に立ってきた区の当局者がこういう困難視をしている、極めて慎重になっているわけですよ。大臣にお伺いしますけれども、この法改正で促進しようとする地域にこうした問題、動きがあるということをお断言ですか。

○政府委員(小川忠男君) 六本木六丁目の再開発の件だろうと思ひますが、私から私どもが理解している現状を御報告させていただきますと思ひます。

現在、地権者で構成する準備組合が、組合設立に向けて事業計画の内容等々について合意形成に向けていろいろ努力中であるというふう聞いております。

○緒方靖夫君 亀井大臣、御存じですか。○国務大臣(亀井静香君) そういう計画が進んでいることを都市局長また住宅局長から聞いております。

○緒方靖夫君 現場でどういう住民の声があるかということも、大変お忙しい中だとは思ひますけれども、ぜひ知っていただきたいんですね。それで、再開発に対する地権者の反対、ちゅうちよというのは本当に真剣そのものなんですね。初めは森ビルが描く再開発の夢、それに託そうという方々は結構おりました。しかし、今の経済情勢のもとで森ビルの地権者との意見交換、これは森ビルが地権者との意見交換をちゃんとやろうとしない、情報がなかなか入ってこない、そうしたもので、やっぱりこれはちょっと強引なやり方だということ、戸惑いが広がっているんですよ。果たして六本木六丁目に住み続けられるのかどうか、そういう不安の広がりますよ。区の当局者の答弁はまさにその反映だと思ひます。

そういうときにこういう法改正をして、しかも六本木六丁目を念頭に入れた、そしてそれを促進するという法改正をするということ、それはやはり今の段階でこの地域の再開発を結局促進するという作用を果たしてしまうんじゃないでしょうか。

○国務大臣(亀井静香君) 私どもは、個別のディベロッパーなり事業主体を支援するというところで法律をつくるわけではございませんし、改正をするわけではございません。

○緒方靖夫君 ぜひ、そういう形で目に見えるようにやっていただきたいと思うんですね。それは、例えばこういうことがあるんですね。大臣、御存じですか。

都道府県政令指定都市担当部長にあてた建設省住宅局市街地建築課長の通達があるんですよ。その中には、「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について」と題しているわけですが、中でも、その中で、再開発事業の促進のために市街地再開発協会がつくったモデル契約と同解説を紹介しているわけなんです。これが現場では建設省が示しているモデルだと、この方向に沿ってやるんだと、建設省がこういう指導をしているんだというところでまかり通っているわけですよ。森ビル側の地権者説得の材料とされている、こういうことが一方であるわけですね。法改正を通じて六本木六丁目の再開発の促進をしようとする、法的にですね、あるいはまたこういう通達を通じて進めようとする。住民に不安の強いこの六本木の再開発に建設省が肩入れするとか支援するとかいうふうに映るわけですよ。

ですから、今大臣言われたように、国民に対して公明正大にやるといふその点、私非常に大事だと思ひます。その点が肝心だと思ひますけれども、現状としてはそういうことがある。それからまた、これは適法な手続がとられていると言われたいと思ひますけれども、九五年度に八百万円、九六年度に一億円、国費が現況調査費として出されているわけですよ。

ですから、私はこういう再開発の問題というのは、まさに亀井大臣言われたように国民全体の建設省なわけですから、その点でやはり事業者が地権者、住民と十分な話し合いをする、そのことをきちっと協調して進められることが必要だと思ふんですけれども、その点についていかがでしょう、大臣。

○国務大臣(亀井静香君) 私どもが立法措置等をやることについて、事業者なり個々の住民なりそういう方々が法の趣旨を正確に理解されてそれを活用されるのは当然でありまして、法律をつくってもだれも使わないといったら何のために法律をつくるかわからぬわけでありまして、このことは私は当然のことだと思ふます。それを正確に解釈してやるということ。

もう一つ、こうした都市の再開発等については、事業者と住民がやはり共同作業というふうなつもりでお互いに町のために努力をしていく、あるいは事業者もそういう立場で推進をしていくということは必要でありますので、これについては当事者がお互いに話し合いをするということは当然のことです。

○緒方靖夫君 このことに関連しまして、一つは森ビルの森松社長がおられるわけですが、これは週刊ダイヤモンド新年特別号なんですが、ここに不動産特集があるんですね。その中で森ビルの社長がこういうことを言っているんですね。「再開発は再開発法によって都市計画決定がなされ、公共性や公益性があると判断されたわけだから、これに従わない人に対しては、本来、代執行や強制収用もやむをえないはずだ。」こういう発言があるんですね。

大臣は、こうした再開発について強制的にやってもよいというこの種の発言、それについてはどのように考えられますか。

○国務大臣(亀井静香君) 日本は御承知のように法治国家でありますから、それは事業者であれ個々の住民であれ、それぞれが法的な手段を行使するということをあつたことだと言つわけには私

はいかないと思ふますし、また市街地の再開発あるいは都市の再開発ということが、それ自体が間違つた方向であるというわけでは私はないと思ふんです。

問題は、先ほど言いましたようにやはり地域の住民の方々もそれによって幸せになつていくと、そういうことの中で実行されることが望ましいわけでありまして、そうした法的な手段があるかないかということもさきながら、当事者がやはり理解を深めるといふことが私は大事だと、このように思つております。

○緒方靖夫君 今大臣が言われたように、当事者が十分に話し合うということ、そのことはやはり根本問題だと思ふんですね。それなしに町づくりというのはできないと思ふます。町のために地域の発展のために、事業者もそれから地権者も、もちろん住民も力を合わせたい、そう願つていくわけですね。しかし今、森ビルのやり方というのは、具体的に言いますとここに今私述べましたけれども、活字になつていゝものでこの程度ですよ。代執行や強制執行はもうやつてしまふというわけですからね。活字にならなかつていゝ何と言つていゝかということになると、ここではもうたくさん山ほどあるわけですが、繰り返しませんが、やっぱり大変なことを言つていゝわけですよ。

反対する、やはり自分たちは納得できない、十分に森ビルから計画についての情報がない、将来が不安だ、自分の持つてゐる土地を手放したときに一体ここに住み続けられるのかどうか、そういう不安がたゞさんあるわけですね。そういう中で、情報も与えない、そして反対したりちゅうちよしたりする者に対してはのけもの扱いにする、あるいは差別扱いする、そうしたことがまかり通つてゐる、こういうやり方というのはやはり非常に私はおかしいと思ふんですね。

ですから、やはり今亀井大臣が言われたように、町の発展のために関係者がみんな力を合わせて、そして、それこそ情報をきちつと出し合つて

やつていく、これが再開発においても非常に大事だと思ふますね。その地域においては国費が出されてゐるわけですし、やはり大臣、本当にお忙し中だとは思ひますけれども、こういう実情をよく見ていただいて、この法律が客観的にいへば促進してしまふ、そういう再開発の事業の内容、あるいはまた事業者と地権者との関係、それが一体どういふことになつてゐるのかということをつぶさに見ていただきたい、そう要望したいんですが、いかがでしょうか。

○国務大臣(亀井静香君) 委員におかれましては、最初から反対とかいふお気持ちじゃないと思ひます。やはりその地域の発展、そこに住んでおられる方々を含めてこのプロジェクトは推進されるべきでありますから、ぜひそういう観点から、どういふ点が住民にとって問題なんだと、どういふ点を解決すればいいのかという、そういう意味では建設的なぜひひとつ姿勢でこの問題についていろいろと御提言をいただければ私もとしては率直に受けとめるつもりでございます。

○緒方靖夫君 私たちも、何もすべての都市再開発に反対と言つてゐるわけじゃなくて、具体的に状況をみて述べてゐるわけですね。ですから、先ほど大臣非常に大事なことと言われたので、大事なことは当事者と事業者とそれから地権者との間で十分に話し合う、その意思疎通が阻害されてはならない、とりわけ事業を進める側からそうした情報開示が行われなかつたり、あるいはそれが阻害されるという事態があつてはならないという、その点を私に述べたおきかと思ひます。

それで、この法案のことにちよつと戻ります。先ほど言いましたように、客観的にこれから土地の流動化ということをお願いすると思ひますけれども、その点ですぐに情勢が動くということはないかなか難しいと思ふんですね。しかし、そうした中で具体的に汐留とか六本木六丁目とか、ただでさえ東京の都心に、そこに四割ぐらいのこういう事業が集中してゐるわけですね。そういうところ

での事業はひとつ慎重にしたいだきたい、そのことを要望して、質問を終わります。

○奥村屋三君 お聞きをしたいことがあつたわけですが、もう既にほとんどお聞きになつておりましたし、今また議論をなされております都市の再開発についてもお聞きをしようと思つておつたんですが、いろんなお答えが出ておりますし、簡単に一、二点お聞きをしたいと思ひます。

先ほどもお話が出ておりましたように、閣議決定されました新総合土地政策推進要綱の中にもメインテーマとして掲げられております。そうした中で、土地政策の目標というところもありまして、豊かで安心できる町づくり、地域づくりを目指した土地の有効利用を促進するための施策を展開すると明記をされてゐるわけでございますが、都市再開発等の土地の有効利用に、今改正されるこの法案につきましても、どのくらい寄与するかお伺ひしたいと思ひます。

○政府委員(小澤茂君) 不動産特定共同事業がスタートいたしました前後には、個人が投資家として登場するケースが多かつたわけでございますが、最近数は多くございせんが、新しい現象といたしまして企業が投資家として登場するケースが出始めてきてゐます。特に珍しいケースといたしましては、宅地開発の案件につきまして、ハウスメーカーさんが投資家として参加をする、宅地開発に参加をするといったようなケースもございまして、幅広い応用、利用が検討されてきておるわけでございます。

昨今のこういう土地事情を踏まえまして、先ほど来何度か答弁させていただきましたけれども、土地につきましても、特に商業地につきましても若干の動きが見られ始めてゐる状況でございますので、こういった状況の中で、おっしゃられるようないわゆる再開発事業のようなケースについて、この事業が応用されるケースが今後ふえていくのではないかとこのように期待をいたしてゐる次第でございます。

○奥村展三君 ぜび今お述べになったような方向づけがなされるように期待をいたしたいと思ひます。

○奥村展三君 ぜび今お述べになったような方向づけがなされるように期待をいたしたいと思ひます。私は新党さきがけでございますが、最近地元へ帰りますと、さきがけは公共事業に反対をしているのかというようなことを言われるんですが、私は公共事業イコール悪ではない、本場に地域のバランス、社会資本の整備、これはもう当然基本であります。ここにやはり限られた国土の中で土地をいかに有効利用していくか、そうしたことを踏まえながら公共事業も進めていっていただきたい。そして一番大事なことは、国土の均衡ある発展という言葉をよく使われますが、本場に私たち地方を考えたときに、本場にこれで均衡ある発展ができていくのかというのを思わざるを得ません。そうしたときに、特にマンネリ化した箇所づけ、あるいはその積算単価あるいはまた見積もり単価を見ましても、通り一遍の従来の方式が常にとられておる。いかにそれを消化していくかというところで、市町村等は必死になって努力をいたしておると思ふんです。

考えてみますと、そういう中でぜびひとつ先ほど申し上げました公共事業、めり張りをつけた、総花的ではない、集中的に橋梁なりあるいは道路なりあるいは住宅なり、本場にそういう意気込みを持って私はやっていただきたい。その中で節減はできないか、あるいはコストダウンができないか、マンネリ化しているところの見直しができないかということをおもひながら申し上げておるんである。決して基本的な考えは与党の一員として間違っていないというのを思つております。その点につきまして、大臣の所見をお伺いしておきたいと思ひます。

○国務大臣(亀井静香君) 委員の極めて見識の高い御質問を受けて、私も安心をいたしました。さきがけがそういう政策方針でおられるというところでありますので、連立三党、橋本政権を建設行政の面でもきっちりお支えいただけるんじゃないかというところで、本場に今安心をいたしました。

これはもう委員の御指摘のとおりでございます。北海道につきましても、昨年の末、国幹審で高速道路建設整備計画に長距離、御承知のように格上げをいたしましたけれども、これなんかもう北海道にそんなものをつくって、クマしか通らぬじゃないかという強い私は批判の声を耳にしたわけでありまして、やはり私はそれは違ふと。今、東京、大阪中心に発展をしている日本でありましても、これは時代とともに変わっていくわけでありまして、歴史的にこれは考えていかなきゃいかぬ。

今のうちから時代を見据えてそうしたものは整備をしていく必要があるというところで、相当異論もあつたわけでありまして、あの長距離、私が格上げしたわけでございますが、このことは全国あらゆるところについて言えるわけでございます。今、今更かり通つておる議論は、現在繁栄しておるところ、そこをいかに整備するか、もうこれ大丈夫じゃないか、だからもう公共投資はいいんだとか、そういう議論がまかり通つておるわけでありまして、(「それは見識だ」と呼ぶ者あり) ありがとうございます。

そのように考えておりますので、委員のお考えと私も全く同じでございます。つきましては、党内でぜびそういう御意見を、党の意見として表に出るようにはひとつ御尽力を賜りたいと思ひます。

○奥村展三君 基本的にはこういう議論の中で進めておりますから、御安心をいただきたいと思ひます。

なお、私もお手伝いをさせていただいて、今月末に出てようかと思ひますが、全国の三千三百の市町村の財政担当課長さんには実は与党三党で今アンケートを出させていたございました。そして、これを踏まえまして来月になりますと、私もびっくりしたんですが、この調査が面白いといひます。ここには千七百名の課長さんのおいでになるようでございます。合わせますと約五千名、この方々には実はアンケート調査をさせていただくというところで、与党三党で現在取り進めております。

ぜび、このアンケート結果を私は大きな期待を持って見守つておるわけでございますが、建設省におかれましては公共事業の配分、あるいは今申し上げました、マンネリ化していない姿で今後取り組んでいただきますことを希望申し上げまして、質問を終わります。ありがとうございます。

○委員長(鴻池祥肇君) 他に御発言もないようです。本場に対する質疑は終局したものと認めます。

これより討論に入ります。御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願ひます。

○緒方靖夫君 私は、日本共産党を代表して、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案に反対の討論を行います。

一九九四年に制定された不動産特定共同事業法に対して、我が党は、不動産共同投資事業にお墨つきを与え、都市開発プロジェクト等に新たな資金調達の道を拡大する、この事業の拡大は国民の貴重な資源である都市の土地を投機の対象とする風潮を助長する、市町村や住民の意向に基づいた計画的な都市整備に重大な障害をもたらす、悪質な投資被害から投資家を保護する面が不十分で一般投資家の新たな被害の拡大が懸念されるという理由を挙げ、反対しました。その後の事態は、不動産市況の低迷などによって業界の意図どおりにこの事業での小口商品の販売が進んでいないものの、業界が大手によって再編され、都市再開発などにこの事業を活用しようとする要求が強く出されるに至つております。

今回の改正は、こうした財界、不動産業界の要求にこたえて、担保、生保などの機関投資家が不動産特定共同事業へ投資しやすくし、大手ディベロッパーの都市再開発等の資金調達を助けるためのものです。また、金融機関が抱えている不良債権担保土地等の流動化を進め、金融機関の救済を図ろうとするものです。

事実、改正内容は、大手不動産会社が結成した不動産シンジケート・ション協議会や都市銀行などの要望に忠実に沿つたものであり、そこでは、現在の不動産特定共同事業法に規定されている規制は円滑な事業の推進を妨げるおそれがありますので撤廃もしくは緩和を要求しています。具体的には、投資のプロが不動産特定共同事業へ投資しやすい環境整備を図るために、事業実施の時期に関する制限の撤廃、不当な勧誘等の禁止の解除、金銭等の貸し付けの禁止の解除、対象不動産は単一のものに限定せず複数でも可能な規制緩和、再開発等の土地有効利用の推進を図るなどです。

健全な都市の発展に活用すべき不動産を投機の対象とする道を開くものです。さらに、住み続けたいと願う住民を追い出すような都市再開発に活を入れるてこになります。

日本共産党は、都市開発や国民の健全な不動産投資を否定するものではありません。しかし、今回の改正は、住民の反対やちゅうちょを無視した強引な市街地再開発、健全な都市整備の阻害、多数の投資被害を招くおそれがある不動産共同投資事業をさらに推進するためのものであり到底賛成できないことを表明して、反対討論を終わります。

○委員長(鴻池祥肇君) 他に御意見もないようです。討論は終局したものと認めます。これより採決に入ります。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(鴻池祥肇君) 多数と認めます。よって、本案は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

この際、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。亀井建設大臣。

○国務大臣(亀井静香君) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま可決されましたことを深く感謝を申し上げます。

審議中における委員各位の御高説につきまして、今後その趣旨を生かすよう努め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。

○委員長(鴻池祥肇君) なお、審査報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(鴻池祥肇君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(鴻池祥肇君) 次に、治山治水緊急措置法の一部を改正する法律案を議題といたします。政府から趣旨説明を聴取いたします。亀井建設大臣。

○国務大臣(亀井静香君) ただいま議題となりました治山治水緊急措置法の一部を改正する法律案につきまして、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

政府におきましては、これまで現行の治山事業五カ年計画及び治水事業五カ年計画に基づき、治山治水事業の計画的な実施を進めてまいりました。しかしながら、依然として我が国の国土は災害

に対して脆弱であり、山地及び河川流域においてしばしば激甚な災害が発生するとともに、各種用水の不足はなお深刻であり、治山治水事業を一層強力に推進する必要があると見ております。

この法律案は、このような状況にかんがみ、現行の五カ年計画に引き続き、平成九年度を初年度とする治山事業五カ年計画及び治水事業五カ年計画を策定することにより、これらの事業を緊急かつ計画的に実施して国土の保全と開発を図るための所要の改正を行うものであります。

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。

○委員長(鴻池祥肇君) 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いたします。本日はこれにて散会いたします。

午後五時四十七分散会

三月十三日本委員会に左の案件が付託された。

一、治山治水緊急措置法の一部を改正する法律案

治山治水緊急措置法の一部を改正する法律案

治山治水緊急措置法(昭和三十五年法律第二十一号)の一部を次のように改正する。

第三条第一項中「平成四年度を」平成九年度に改める。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から施行する。

2 国有林野事業特別会計法の一部改正

第三十八号の一部を次のように改正する。

附則第十二条の二の次に次の一条を加える。

第十二条の三 治山治水緊急措置法の一部を改正する法律(平成九年法律第 号)による

改正前の治山治水緊急措置法第三条に規定する治山事業五箇年計画に係る直轄治山事業で既に施行したもの又は当該計画に係る同法第二条の治山事業で都道府県若しくは都道府県知事が施行するものに要する費用について国が既に交付の決定をした補助金等の交付(平成八年度以前の年度のこの会計の予算で平成九年度以後の年度に繰り越したものにより施行する直轄治山事業又は当該繰り越した予算による補助金等の交付を含む。)は、それぞれ第一条第三項第一号に規定する直轄治山事業又は同項第二号に規定する補助金等の交付に含まれるものとする。

3 (治水特別会計法の一部改正)

治水特別会計法(昭和三十五年法律第四十号)の一部を次のように改正する。

附則第三十一項を附則第三十二項とし、附則第三十項を附則第三十一項とし、附則第二十九項中「附則第三十項を」附則第三十一項に改め、同項を附則第三十項とし、附則第二十八項を附則第二十九項とし、附則第二十七項の次に次の一項を加える。

28 治山治水緊急措置法の一部を改正する法律(平成九年法律第 号)による改正前の治山治水緊急措置法第三条に規定する治水事業五箇年計画に係る直轄治水事業及び多目的ダム建設工事に既に施行したもの(平成八年度以前の年度のこの会計の予算で平成九年度以後の年度に繰り越したものにより施行する直轄治水事業及び多目的ダム建設工事を含む。)は、それぞれ第一条第一項に規定する直轄治水事業及び多目的ダム建設工事に含まれるものとする。

三月十四日本委員会に左の案件が付託された。

一、地元労働力確保のための公共事業の切替えに関する請願(第四一六号)

第四一六号 平成九年三月三日受理  
地元労働力確保のための公共事業の切替えに関する請願

請願者 北海道広尾郡忠類村字東宝二二七 浜野俊雄外六千三十五名

紹介議員 吉川 春子君

北海道には約二十万人の季節労働者がいるが、冬期は厳しい自然条件に失業を余儀なくされている。多くの労働者が冬の仕事と生活を雇用保険の短期特例給付金(五十日分)と冬の冬期援護制度に頼らざるを得ないのが実情であるが、冬期援護制度のうち「冬期雇用安定奨励金制度」と「冬期技能講習助成給付金制度」は平成九年度までの期限措置となっており、改善を求める。また、大手ゼネコン中心型の公共事業では地元への受注機会の確保や雇用の安定につながらない。生活関連の基盤整備や除排雪・交通安全対策、防災対策の強化など、地元中小業者が受注できる公共事業を大幅に増やし、労働者が年間を通じて地元で働けるよう求める。ついては、次の事項について実現を図りたい。

一、大手ゼネコン中心型の公共事業から、生活基盤整備や防災対策中心の公共事業に切り替えて、地元中小業者への受注を確保すること。



平成九年三月二十八日印刷

平成九年三月三十一日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局