

○荒井委員 民主党の荒井聰でございます。

きょうは、一般質疑ですので、大臣と一般的な議論をしたいというふうに思っております。

私は、民主党政権時代に、成長戦略づくりの責任者、担当官をやりました。そのときに議論があったんですけども、新しい概念、理念というものを、これからの日本の成長にとってこういう考え方が必要なのではないかということとを導入しました。

一つは、それまで成長戦略とは思われないような、医療でありますとか、介護でありますとか、あるいは農業でありますとか、これは伸ばせば伸ばすほど財政負担が伴うので、成長戦略ではないというふうに自民政権時代には言われていたんですけども、いや、それは違々と。これからその分野に多くの民間企業がつくられてきて、成長戦略の一翼を担うものだというところで、それを一つの柱にいたしました。この考え方は、今でも自民党の新しい成長戦略でも引き継がれているというふうに思います。

もう一つの大きな柱が、社会資本のストックマネジメントという概念を成長戦略の中に取り入れました。これはなぜかというと、この間、中村委員が議論しておりましたけれども、今、

日本の全体の国債残高は恐らく一千兆円に近いんだと思うんですけども、そのうちの四〇％、四割ぐらいの四百兆円ぐらいが建設国債と言われているものの残存価格だと思います。

確かに、借金という意味では赤字国債も建設国債も同じなんですけれども、しかし、建設国債四百兆円の意味というのは何かというと、これが五十年で償却するとすると、年間八兆円ずつの償却が生じていって、それを補っていかないと過去に投資した社会資本が維持できないということの意味しているわけです。

八兆円というのは、国費で八兆円ですから、今の国交省の公共事業を全部投入しても間に合わないぐらい、それが将来生ずるだろうと。ここの部分はどうしてもやらないといけないわけですから、その部分を、しっかりと光を当てて、どういう手法で、どういうふうにそれをマネージしていくのかということとは十分成長戦略になり得るということで、下水道でありますとか、道路でありますとか、そういうもののストックマネジメントをその中で少し書き込んだんです。

きょうは、ストックマネジメントの話、公共事業ではインフラのマネジメントなんですけど

れども、民間部門では中古住宅がそれに該当するだろうと私は思います。全体的な概念として、こういう社会インフラのストックマネジメントというものについて、大臣は今、どんなふう認識をされ、お考えなのか、お聞かせいただければと思います。

○太田国務大臣 極めて重要だというふうに思っております。私も、一番最初にこの職になりましたとき、ちょうど笹子トンネルの崩落事故等の直後でありましたものですから、インフラの老朽化対策や、あるいはそこでの、具体的に、図面自体がなかなか今、昔の橋梁であれ、また昔の建築の方でも建物の図面がないなんということが随分あるんですが、カルテをやりつくっておかなくちゃいけないというようなことも思いました。

戦略的なストックマネジメント、戦略的な維持管理・更新システム、そして長寿命化を図っていくということが大事で、今先生がおっしゃったように、毎年八兆というように五十一年ということになりますと、これはなかなかうまくいかない。

そういうことからいきますと、点検、修理、修繕、情報のデータベース化というのを行って、

カルテをつくってメンテナンスサイクルを回すということ、そして、新技術の開発導入や予防保全の考え方に基づいて長寿命化を図って、できるだけこの山を延ばして、そして同時に、技術革新によって山を低くする。ある意味では、メンテナンス工学、メンテナンスエンジニアリングというような、インフラドクターがそれをやって、単打で打音というようなことで検査をするということを超えて、世界の最先端のメンテナンス技術工学というものをつくり上げていく。

これはできると思うんですけども、先日、下水道のことで私が大げさにこう言いましたら、帯だということ、先生からありましたが、ああしたことも含めてすっかりやって、このメンテナンスをしっかりとやるという以上に、その技術自体が世界に輸出できるというようなどころまで持っていくことが急務である、このように思っています。

○荒井委員 同じ考えを共有させていただいております。ありがとうございます。

塩野七生の「ローマ人の物語」という、全二十巻ぐらいですか、その中で、ローマ人が道路を非常に大切にしました。道路だけではなくてイン

フラ。ローマが衰亡していくのは社会インフラが衰亡していくその歴史と同じだということ、彼女はずっとそれを言い続けていました。私もそうだと思います。

国の衰亡というのは何なのかというと、先輩たちがつくり上げていったそういうものがちやんと管理ができなくなったという、それは多分、財政的な面もありますし、人の面もありまし、あるいはそういう技術がなくなっていくということもあるんでしょうけれども、国家の衰亡というものはそういうものなんだろうなというふうに思います。

また、私は若いころ、開発途上国の大使館で勤務をしていたんですけども、開発途上国と先進国の違いは何かという、つくり上げたものをちゃんと管理できているかどうかというところに大きなギャップがあるなというふうに思ったことがございます。

ただ、きょうは中古住宅の話をしたと思いますので、この社会インフラ全体の話はまたの機会にしたいと思えます。

その前に、皆さんのお手元に新聞記事が行っていると思うんですけども、「地権者の半数「不明」、これは福島民友という福島の大き

な新聞ですけども、その中で、中間貯蔵予定地一千二百人分、よくわからないと。全部で二千四百人の地権者がいるんだけども、一千二百人分わからない。したがって、買収せざるを得ない土地の三割から四割ぐらいは本当に買収できるんだろうかというような記事であります。地権者の中には江戸時代に生まれた人が入っているというようなことさえ書いてあります。

私は、国土交通省という役所の基本は、国土というものをしっかりと捉える、あるいは国土の形がどうなっているのかということをしつかり捉えるということが国土交通省の基本的な役割だということに思うんですね。そういう意味からいくと、この地権者の話、それから、後で話をしたいと思えますけれども、地籍の話、これは基本的なものなんですけれども、かなりおろそかにと言うと語弊がありますけれども、しっかりと進められていないのではないかと思います。

この地権者の半数不明だという記事について、きょう環境省が来ていると思うんですが、環境省、これは本当なのかどうか、ちょっとお答え願えますか。

○三好政府参考人 お答え申し上げます。

先生お尋ねの記事に関してでございますけれども、中間貯蔵にかかわります地権者の方々の総数は登記簿上は約二千四百人でございます。そして、その約半数について連絡先を把握しておりますけれども、他方で、残り半数の方につきましては、地権者としての特定ができていないということも事実でございます。

把握できていない方々につきましては、登記記録に記載されている住居地の市町村に對しまして戸籍簿等の照会をして、地権者の方が存命なのかお亡くなりになっているのかを確認して、お亡くなりになっている場合には、さらにその相続人の戸籍簿等の確認作業を進めているところでございます。

○荒井委員 これは一般的な災害の場合もよく生じていて、災害復旧のときに、その地域の地権者が確定しない、あるいは地籍が確定していないということで工事がなかなか進まない。

今度の東北大震災なんかでも高台移転がなかなか進まないのは、高台移転にかかわる地権者が確定をしていないということ、あるいは地籍が、岩手県なんかはかなり地籍がはっきりしているらしいですけれども、宮城、福島はかな

りそこが整備されていないということから、復興の障害になっているというふうに言われているんですけれども、きょう復興庁は来ていますか。復興庁、ちよつとその状況をお知らせください。

○菱田政府参考人 お答え申し上げます。

東日本大震災の被災地におけます防災集団移転促進事業等の高台移転先の用地取得に当たりまして、所有者不明の土地などの取得に時間がかかった事例が一定数あったというふうに承知しております。

このような課題に對しまして、地方公共団体の負担の軽減、もしくは用地取得手続の期間短縮のための加速化措置を累次にわたって講じてきたところでございます。

例えば、相続登記未了などの土地の権利者調査に係る地方公共団体職員の負担を軽減するため、法律や登記、戸籍に関する知識に精通した司法書士を復興庁で採用して、市町村で業務に当たっていただいております。

また、所有者の所在が不明な土地につきましては、家庭裁判所によりまして財産管理人を選任してもらうことで取得可能となりますけれど

ども、この手続には全体で半年以上かかるというふうな地方公共団体の方で懸念されておりましたが、裁判所に取り組みをいただきまして、書類がそろっている場合には最短で三週間程度で審理が可能ということなど、いろいろな迅速化、柔軟化を図っていただいたところでございます。

さらには、このような措置が市町村の現場で円滑に活用されますよう、関係府省と連携しまして、専門の職員を直接派遣して個別に相談に応じるなど、きめ細かな支援を実施しているところでございます。

これらの取り組みによりまして、本年二月末時点で防災集団移転促進事業の用地取得率は九四％となっております。

今後とも、地方公共団体や関係府省と一体となつて用地取得に努めてまいりたいと思っております。

○荒井委員 そこで、地籍調査が一番基本だと思うんですね。ところが、地籍調査、例えば東京では、港区だとかあるいは渋谷区などというのはほとんど進んでいないんですね。六本木ヒルズという大きな再開発のビルが、あれは港区かな、つくられましたけれども、あれは権利関

係を調整するだけで四年から五年かかっているんですね。あれだけ大きな、森ビルという大きな資本を使っても、そのぐらいかかっている。

一方、江戸川区だとかそっち側の方は、そこを整理されているんですね。一体誰が整理したのかというと、後藤新平なんです。後藤新平が東京の市長だったときに、あそこが震災で火事になりましたので、そのところを全部、六千ヘクタールぐらい区画整理をやっているんです。そういうことが行われたので、あっち側の再開発というのは比較的スムーズだというふうに言われていますけれども、これから、港区だとか中央区だとかそっち側の方に東京の再開発というのは必要性が出てくるんだろうと思うんですけれども、その基盤部分がほとんど整備されていないというのが実態なんですね。

日本は、地籍、それから所有権の部門、それから土地取引の部門という、この三つのそれぞれの役所が別々な登記関係があつて複雑に交錯している。それから、住民からいけば、登記をしてどんなメ리트があるのか、大したメ리트はないじゃないかということで、そのままほっぽらかしておくというのが実態なんです

ね。これでは、日本の国は一体どうなっているのか、こう単純な、シンプルな質問をされたときに答えられない。私は、答えるべき責務を負っているのは国交省だというふうに思うんですね。

その意味で、太田大臣に、この地籍関係がなかなか進まない、いろいろな新しいプロジェクトを進めるために私はぜひ必要だと思うんですけれども、これらについての見解、どうでしょうか。

○太田国務大臣 地籍の調査、確定というのは、もう二十年ぐらい前から、これが大事だなというのを当時の私たちの仲間同士で言ったりして、動きを開始したりしたんですけれども、なかなかこれは難しく、今日に至っているという状況ではあります。

しかし、先生おっしゃるとおり、地籍調査の実施によって土地の境界を明確にするということは、これは全ての基本であり、土地取引の円滑化あるいはまちづくりの推進、被災後の復旧復興の迅速化においても、あらゆる点で極めて重要だということは認識されると思います。また、南海トラフや首都直下地震等の大規模災害ということがありますと、事前防災の観点か

ら、地籍調査の重要性はますます高まっているという認識をしています。

特に東日本大震災の被災地では、岩手県が九〇%、宮城県が八八%、福島県が六一%と、地籍調査が他地域より進捗していたということがございまして、これによって、高台の移転先の方はなかなか難しかったんですが、津波で流された方は案外これができていたということもありまして、土地取得が迅速に進んでいく、あるいは地籍調査の有効性が再認識をされたというように思っています。

現在、全国平均で五一%、五年前が四九%、十年前が四六%でありましたが、徐々に進んでいますけれども、まだ五一%。東京では二二%、大阪では一〇%というような段階であります。

このような状況を踏まえて、大規模な災害の想定地域において重点的に地籍の整備を推進するなど、自治体とともに地籍調査のさらなる推進に努めるということが大事だと思います。

他方、所有者が判明しない土地についても、国交省を事務局にして検討会を設置したところでありまして、関係省庁の協力を得て、所有者を探索するノウハウの取りまとめなどにつ

いて総合的に検討したいというふうに思っています。粘り強くやっていく決意です。

○荒井委員 ぜひ粘り強く、しかし着実にやるべきだというふうに思います。

この問題に詳しい方というのはそんなにたくさんいるわけじゃないんですけども、東京財団で吉原祥子さんという研究員がおられます。その方は、日本には確立された土地情報基盤がない、人口減少に伴う土地の管理放棄などが拡大し、今後、所有権の把握はさらに難しくなるだろうということを警告しております。

その警告を受けた形で、国交省は、四月の十五日ですか、今大臣がおっしゃったように、省内の中に、関係省庁を入れた、所有権の把握をする手法を確立する、そういう研究会を設けたということですので、まさしく遅きに失しているかもしれないけれども、その問題意識を共有しているんだなというふうに思いますので、ぜひその部分というのをお進め願いたいなというふうに思います。

さて、そこで、本番の中古住宅の話をさせていただきます。

中古住宅というのは、私は、成長戦略をつくるときに、どういう産業をつくるのかというよりも、どういうマーケットをつくるのかということが成長にとって最も大事なことだということを持ちました。

これは、今からもう二十年ほど前になるんですけども、当時、介護保険という保険制度をつくることに携わったことがございます。介護保険という保険制度を官が導入したわけですが、それでも、それを導入することによって、当時、医療保険の中で対応していたものが、外出しをしてちゃんとした制度につくりかえることによつて、今や十兆円近いマーケットに成長しているはずであります。こういうものを例えれば十ぐらい見つけて、それを成長戦略と位置づけるべきだというのが私の考えでありまして、その中に、先ほどのインフラのマネジメントの話でありますとか、それから、民間の場合には中古住宅が一番大きな可能性を持っているのではないだろうか。

というのは、中古住宅の研究をしていきますと、二つの大きなサジェスチョンがあります。

一つは、先ほどのこのペーパーの二枚目なんですけれども、この二枚目に中古住宅シェアの

国際比較というのを掲げ、これは国交省の資料なんですけれども、中古住宅のシェアというのは、日本がわずか一四・七％と書いてありますが、アメリカの場合には八九％、それからイギリスの場合にも八八％、フランスの場合だと六八％。住宅関係全体で、中古住宅の占めるシェアというのが新築よりも多いんですね。特に、アメリカなどでは景気の指標になっているぐらいなんです。景気の指標を見るのに、中古住宅と雇用状況、これがアメリカ経済を見る指標になっているんですね。しかし、日本では、中古住宅市場というのがさっぱり伸びません。

幾つかの原因があるんだというふうに思います。まず、これによく似ている現象というのは、自動車の産業が、かつては、中古自動車というのはなかなか売れない、あるいは中古自動車が売れば新しい自動車が売れないだろうということ、メーカーが非常にネガティブな態度をしたということもあるんじゃないけれども、しかし、あるときから一気に伸び出すんですね。新規の車も伸びるし、中古の車も伸びる、そういう経緯をたどっております。

このあたり、中古自動車の担当をしております経産省はきょう来ていますか。ちよつと経産

省から、この伸び方、伸びる経緯というか、それを全体的に御説明願えますか。

○黒田政府参考人 お答え申し上げます。

我が国の中古自動車販売は、モーターリゼーションの進展などを背景として、六〇年代以降、自動車販売の拡大と相まって拡大してまいりました。九七年にピークを迎えておりまして、八百二十四万台、これは過去最高でございます。ちなみに、新車の方は大体五百五十万台程度でございますので、これを超えて一・二倍ぐらいのマーケットになってございます。

ブレークスルーと先生おっしゃいましたけれども、これは、ある一時点でブレークスルーがあったというよりは、数々の問題を乗り越えてここまで来たということだと思っております。

まず、中古車の仕入れにおいて、いかにして正確、適正な査定、値づけが行われるかという問題がございます。また、販売において、いかにその状態がきちんと消費者に情報提供されるかという問題がございます。

前者の査定につきましては、特に六〇年代から走行メーターを巻き戻す問題が起きまして、

これを何とかしたいということで、走行メーター管理システムの普及がまず行われました。次に、中古車価格、機能を公正に評価する自動車査定士制度ができました。また、買い取りの専門店の適正化を進めるために、業界団体、自動車購入協会も、二〇一四年になりますが、設立されました。

逐次こういういろいろな対策をとって、だんだんこの市場がきちんと形成されていった、こういう経緯がございます。

○荒井委員 今経産省からの説明がありましたけれども、中古自動車市場というのも簡単に単純に伸びていったわけではなくて、いろいろな紆余曲折があって、その障害を乗り越えていったんですね。私は、今の説明の中で一番何が大事だったかという、優良な業者といたしますか、良心的な業者が残るようなシステムをちゃんとつくっていったということに尽きるんだろうと思うんです。

そういう意味で、中古自動車の査定のシステムが一番効果が高かったんだろうと思うんですけれども、このようなことが今の中古住宅市場の中でしっかりと制度設計の中で組み入れ

られているのかどうか、そのところは、住宅局、どうですか。

○橋本政府参考人 お答え申し上げます。

やはり、中古住宅市場活性化の阻害要因として三つほど考えられると思います。

まず一つ目が、消費者が中古住宅の質に不安をお持ちであること、二つ目として、中古住宅を適正に評価しない取引慣行が存在すること、三つ目が、やはり市場の透明性が低いことが考えられると考えています。

この対策といたしましては、やはり、まず中古住宅の質を向上させること、二つ目に、中古住宅の適切な建物評価を行うこと、三つ目として、安心して取引できる環境整備を図ることが必要であるというふうに考えています。

具体的にこれらの対策につきましては、例えば中古住宅の質の向上を図るためには、平成二十六年補正予算として省エネ住宅に関するポイント制度を実施し、特にエコリフォームを推進する等も取り組んでおります。

また、きちんと手をかけた建物が適切に評価されるよう、不動産鑑定評価等を行う上でのル

ールの見直しに係る検討を現在行っておりません。

また、安心して取引できる環境づくりのために、中古住宅を買う場合に、その住宅の情報や適切な判断基準が得られるよう、住宅の履歴情報を蓄積し、活用する取り組みを推進しております。これにあわせて、建物検査、いわゆるインスペクション、あるいは性能表示制度の普及、定着を図っておるところでございます。

このような取り組みを続けまして、引き続き中古住宅市場の活性化に取り組んでまいり所存でございます。

○荒井委員 二〇一三年ごろから、住宅局を中心に、中古住宅市場に関するいろいろな検討が具体的に進み出したというふうに私は思います。ただ、まだまだ弱いんじゃないか、もっと強力に進める必要があるのではないか、特にインスペクション、中古住宅に関するインスペクションの制度が非常に弱いんじゃないだろうかというふうに思います。

その中で、なぜインスペクションが弱くなっていくかという点、どうも一戸建ての木造住宅の耐用年数が余りにも短過ぎるのではないかと。これは、日本は二十年ちよつとなんですね。

ところが、アメリカは六十年から七十年ぐらい、イギリスだと八十年以上、そのぐらいの耐用年数ですから、財産として大事に使うとか、あるいは修理をしていこうという意識が働きます。あるいは、今自分の住んでいる住宅がどのぐらいの価値があるのかということを決えず意識しながら、必要に応じてそういう検査をする機会に検査してもらおうというインセンティブが働くんだと思うんですけども、今の耐用年数二十年では、二十年住んだらもう建物の価値はないんだから、取り壊して新しいのをつくっちゃった方が早いや、あるいは、住宅メーカーも、直すよりも新しいのをつくった方がいいですよ、そういうことを言うことになるかと思うんですよ。

ここはとても大きなポイントになっていると思うんですけども、住宅局とそれから、きょうは財務省もいるのかな、財務省、それぞれお答え願えますか。

○藤井政府参考人 お答え申し上げます。

税制におきます耐用年数につきましては、課税所得を計算する際の適正な費用配分を行う、こういう観点から、原則といたしまして、資産本来の用途、用法により使用できる年数とする

という考え方、それから費用配分の期間として余り長期になり過ぎない、こういう観点から決定されておりまして、あくまでも税制上の見地から設定するもの、こういうふうに考えてございます。

建物本来の用途、用法で使用できる年数がどの程度かという点がポイントと考えられますが、例えば国土交通省の推計におきましては、木造、非木造、両方を含めたベースで、取り壊しなどに至った住宅の平均築年数はおおむね三十年前後とされているもの、こういうふうに承知しております。したがって、木造住宅に限りまして、これよりも短くなる可能性もあると考えております。

これまでの経緯を申し上げますと、税制上の木造住宅の耐用年数につきましては、かつては三十年とされていたものでございますが、昭和四十一年度及び平成十年度の税制改正におきまして、建物全般の耐用年数について税制上の費用配分の期間として余りに長期に過ぎないように短縮するという点で、木造住宅については二十二年に短縮されたものでありまして、適切な年数ではなからうか、かように考えておる次第でございます。

○橋本政府参考人 中古住宅を活用するためには、委員御指摘のとおり、やはりいいものをつくって、メンテナンスをして長く使う、何年で価値がなくなるといことではなくて、ちゃんと維持管理をされたいいものについては長く価値が評価をされるという仕組みが必要だと思っております。

まず、私どもとしましては、住宅税制等においては、例えば長期優良住宅に関しては、新築をする場合に、例えばローン減税の最大控除額を拡充する等、いいものに対するまず支援を行った上で、さらに中古住宅の流通を促進するという観点から、住宅金融支援機構が供給するフラット35におきまして、今年度から新たに中古住宅の取得費用とリフォーム費用を一体的に融資する、あるいは、住宅ストックの質の向上を図るため、一定の耐震改修等のリフォーム工事を行った場合に工事費用相当額の一部を所得税額から控除するなどの特例を設けて、まず建物をリフォームして維持管理を正しくしていただく、その場合に税制あるいは融資等のメリットをつけておるところでございます。

加えて、先ほど申し上げましたけれども、インスペクション、あるいはインスペクションを活用した既存住宅の瑕疵に関する保険とをう

まく活用して、安心をして中古住宅を国民の皆様にお買いいただける環境を整えることよって、例えば三十年で価値がゼロではなくて、より長く住宅の価値が評価されるように、また中古住宅の市場が活性化するように取り組んでまいり所存でございます。

○荒井委員 私は、財務省の考え方は今の時代から離れていると思いますよ。もう少しちゃんと考えた方がいいと思いますよ。財務省としても、中古住宅市場が大きくなって、その流通が大きくなれば、それだけ税収入が入りますよ。そっち側の方がずっと大きいというふうに思います。私の試算では、中古住宅市場は今、全体で十兆円ぐらいだと思いますけれども、もっと小さいのかな、倍から三倍ぐらいにはなるんじゃないでしょうか。そのぐらいのマーケットが見込まれると私は思います。

そのための障害になっているのが、この二十年ちよつと。二十年だと、中古住宅を十年たつて買おうとしても、あと十年しか残存価値がないんだといったら、銀行はお金を貸さないでしょう。きょう、金融庁か、あるいは住宅局はいますか。十年しかないといったら、いや、十年で返してくればいいですよ、だけれども、十年で返せる、それだけの能力のある人というの

はなかなか難しいでしょうから、それはちよつと、金融という意味からいくと、もつと何らかの対応措置が必要なんじゃないかな。何かあるかな。

○橋本政府参考人 個別の金融機関の融資に関することについて、個別には申し上げられませんが、実際に、例えば、大手ハウスメーカーが、築後二十年のものを、自分がかつて供給したものを買い取って完全にリフォームをして売り出すと、新築価格の半分以上の価格で売り出して、それにはちゃんと融資がつくという事例もございました、やはり建物の価値を正しく評価して融資をするという金融機関もあるのではないかと考えております。

○荒井委員 そうなんですよね。だから、この中古住宅市場の伸びる大きな原因の一つに、融資とか、あるいは瑕疵保険の話は余りしませんでしたけれども、瑕疵保険という、そちら側の、消費者サイドの方のいろいろな対応策というのも必要だと思っております。

どうも政府なり国の方は、供給サイド、つまりメーカーサイドとか、あるいは売り主側のことを考えるんですけれども、先ほどの中古自動車のところでも、売る業者とそれから買う業者、



それから消費者に売る業者。中古車は、集める業者と、それから、それを全部インスペクトして、評価をして価格をつける、それで消費者に売る業者というのはだんだん分かれていつているんですね。私は、中古住宅市場というのもそういうことなんだろうと思うんです。

そういう意味では、中古住宅をずっと集めていく健全な業者が育っていき、そして、その中をオークションみたいなので自分の手元に売却するというこの流れが中古住宅市場の場合には整備されていないのではないかと、そこが大きな原因なのではないかというふうに思うんですけれども、もう一度、住宅局長、どうですか。

○橋本政府参考人 繰り返しになりますけれども、やはりちゃんとメンテナンスをして履歴も残っている住宅については、市場においてもその価値を正しく評価するという動きがだんだん出てきていると思います。

私どもとしても、そのような活動あるいはそういう動きを応援しながら、中古住宅市場の活性化に努めてまいりたいと考えます。

○荒井委員 この中古住宅市場をちゃんとつくっていくためには、金融庁やあるいは財務省、それから、もちろん国交省が中心になって、そちらの方の協力も得ながら、まさしく成長戦略として、私は民主党ですけれども、別に安倍さんの第三の矢を支援するということではないですけれども、国としては、やはりそういうものをしっかりとくり上げていくということが必要だと思いますので、ぜひそこはやっていただきたいというふうに思います。

その際、一番重要になるのは、インスペクションや検査なんですね。その住宅の価値がどのぐらいの価値があるのか。ハウスメーカーがリフォームに入った場合には、ハウスメーカーはよく知っていますからその評価はできやすいんではないかと、そうすると、ハウスメーカーのものしか中古住宅市場には流れないということになりますね。だけれども、それでは中古住宅市場というのはちゃんと健全に育たないし、大きくならないと思うんです。

その意味で、インスペクション、あるいは、ちゃんと検査をする人、価値を決める人、そういう人たちの存在が絶対必要だと思うんです。そういう業界を育てることが大事だ

と思うんです。そこは、今の状況はどうなっていますか、住宅局長。

○橋本政府参考人 実は、インスペクションの推進につきましては、基礎的なインスペクションに関して共通して実施することが望ましいということで、平成二十五年六月に既存住宅インスペクション・ガイドラインというのを取りまとめられておりまして、これに基づいて、民間においてインスペクションの実施者を育成する講習会が開催をされております。

また、長期優良住宅化リフォーム推進事業という、既存住宅をリフォームして長期優良住宅の基準に合わせるものについても、これらインスペクションをうまく活用するようにしておるところでございます。

これらインスペクションを活用することによって、人材の育成あるいは今後の業界の発展ということに我々も努めてまいりたいと考えております。

○荒井委員 私は、相当進み出したな、その芽は非常に大きくなっているなというふうに評価をするんですけども、ある昔の財務省の高官がこの話を聞いて、三十年前もこの議論をしたよなと言われまして愕然としたんですけれど

ども、なかなか、手を抜くと結局はできないということになるんだろうというふうに思います。

そういう意味では、業者間の連携のシステムをつくって、全国で十四の協議会をつくったんですか。その協議会をしっかりと育てていく。その中で、インスペクションの組織でありますとか、あるいはローンの組織でありますとか、そういうものも巻き込んでいくということが必要なんだろうと思いますよね。

その予算がちゃんとあるとき、あるときというか、去年までちゃんとついていたのに、ことし相当削ったんですね。これはちよつと私は解せないというか、どうしたのかなというふうに思うんですけども、このあたりを含めて、大臣、お答えいただけますか。いいですか。

○太田国務大臣 住宅の価値を正しく評価することなしに中古住宅市場は活性化しない、私も本当にそう思っています。

安全、安心な中古住宅取引を実現するために、建物検査や評価等の専門家と宅建業者の連携を図ることが重要だと思えます。

このため、平成二十四年度より、十四の連携協議会の設立と消費者へのワンストップサービスの提供の取り組みを支援してきました。

今年度より、宅建の主任者は宅地建物取引士ということにさせていただいてスタートを切ることにいたしました。

国の予算による各協議会への直接の支援は昨年度で終了したわけでありますが、引き続き、公益財団法人不動産流通推進センターから各協議会に対してこれまでと同様の支援を行うことするとともに、国においては、今までの十四団体の運営の支援をしてきたわけですが、新たに、関係者の連携による中古住宅の標準的な取引モデルの創設と普及、ここに力を入れるということにしています。

したがって、今までの十四団体への支援とともに、そうした標準約款を作成するという、これで費用負担のあり方を決めていくということにさせていただきたいと思っております。

○荒井委員 大臣、ありがとうございます。

ところで、昨年十一月だったでしょうか、国会の最終日だったですね、空き家法案を超党

派の議員立法で通しました。当時、共産党さんまで理解を示していただいて賛成をしていたんだんですけども、私はあの法案は絶対必要だと思っておりましたけれども、そのほかに、空き家全体で八百万戸あるという話でした。あの法案が直接関係するのは、そのうちの百万戸の特定空き家と言われているものでしたね。

特定空き家だけでなく、残りの七百万戸をこの中古住宅市場の中で上手に活用するということがうまくできれば、中古住宅の活性化とすることはできるはずなんです。七百万戸の空き家をどういうふうに、リフォームだとかそういうものも含めながら、中古住宅市場の中に組み入れていくのか。これは国交省の知恵の出どころ、住宅局の知恵の出どころだと思います。

最後に、時間になりますので、あの空き家住宅のときに、特定空き家のガイドラインをつくるというお話がございましたね。そのガイドラインの作成状況は今どうなっているのかということを含めて、私が先ほど言いました七百万戸のこの市場、この戸数をどういうふうに扱おうとされているのかということについて御説明願えますか。

○橋本政府参考人 お答え申し上げます。

特定空き家等に関するガイドラインにつきましましては、四月十三日から五月十二日までの三十日間、パブリックコメントを行っておるとおりでございます。

御指摘のとおり、ガイドラインでは、市町村が特定空き家等の判断の参考となる基準等及び特定空き家等に対する措置に係る手続について参考となる考え方を示しておりまして、具体的には、例えば、特定空き家等の判断の参考となる基準として、建築物に著しい傾斜、例えば二十分の一以上傾いているということがないように、あるいは、シロアリ被害によって土台に大きな断面欠損がある場合等を例示しておるところでございます。

このパブリックコメントの結果を踏まえまして、五月二十六日の同法の全面施行に合わせガイドラインとして策定をする予定でございます。

また、御指摘の、空き家も含めて中古住宅をいかにしていくかということでございます。八百二十万戸の空き家のうち、四百六十万戸が賃貸用または売却用の住宅とされておりまして、ただ、この中でどの程度が居住可能であるかと

いうことは、残念ながらデータとして私どもは今持ち合わせておりませんが、これら使える空き家も含めて中古住宅市場を活性化するというところで、例えば、住生活基本計画においては、既存住宅の流通シェア、先ほど議員は一四・七％と御指摘をいただきましたけれども、平成三十二年までにこれを二五％、約倍増させるということで取り組んでおります。

空き家も含めて中古住宅市場の活性化に引き続き取り組んでまいりたいと思っております。

○荒井委員 大臣、今お聞きになったように、中古住宅市場というのは大きな可能性があるだろうと僕は思っています。

そのための動きも具体的になりつつあるんじゃないかと思っておりますけれども、しかし、障害は大変大きいものがございます。各省庁との折衝あるいは調整も非常に大きなものがあると思っておりますので、これはやはり政治の力が必要だと思っております。ぜひ大臣のお力でこのあたりをクリアしていただきますように要望いたします。終わります。

ありがとうございました。