

◇この議事速報は、正規の会議録が発行されるまでの間、審議の参考に供するための未定稿版で、一般への公開用ではありません。

◇後刻速記録を調査して処置することとされた発言、理事会で協議することとされた発言等は、原発言のまま掲載しています。

◇今後、訂正、削除が行われる場合がありますので、審議の際の引用に当たっては正規の会議録と受け取られることのないようお願いいたします。

○谷委員長 次に、荒井聰君。

○荒井委員 民進党の荒井聰でございます。

きょうは、宅建業法の改正について。

私は、ずっと不動産業あるいは中古住宅について関心を持っておりまして、私が大臣時代にも、中古住宅の流通の促進策というのはいもつと工夫の余地があるだろうということで、政府内で検討したことがございました。

今ここに来て、やっとな宅建業法の改正、その中の一つの大きな要素であるインスペクションについて国交省が一步踏み出したな、そういう感じがありますけれども、まだまだ不動産業界の多くの抱えている課題を抜本的に解決するところまでは至っていないのではないかなというふうに思います。

皆さんのお手元に、宅地建物取引業者のこの十年間の推移の表をお渡ししました。

大臣免許と知事免許に分けてありますけれども、大臣免許の方はふえているところが多いんですけども、ただ、十件が二十件になったとか、二十件が三十件になった、そういう意味であって、知事免許という、地方を支えている不動産業者の数は激減しているんですね。この十年間で二〇%以上減っているところというのはたくさんあるというの、この表でわかると思います。知事免許のところでもふえているのが東京と沖縄ぐらいなもので、あとほとんどの地域が激減しているという状況であります。

私は、日本という国をしっかりと支えているのはやはり地域だと思っております、地方だと思っております。その地方を支えているある種のインフラのようなものがどんどん崩壊をしつつある。その一つが、この不動産業者の数が激減しているということ。このほかにも、電器店が激減しているとか、あるいは郵便局が減っているとか。かつて日本のよさというか、あるいは粘り強さというか、強さを支えていたものが少しずつ崩壊をしているという象徴が、この宅建業者の数が減っていることではないかなというふうに思います。

それはどういうところに出てきているのかという、一昨年、空き家法の議員立法を行いました。この法案は、当時、宮路さんという自民党の先生が必死になって議員立法として唱えて動き回ったわけです。ただ、議員立法ですから、全党一致でなければ、国会会期末、特にあれは解散の直前でしたので、会期末に委員長提案でなければ難しいという法案になりました。そこで、空き家法案と

いうのは、ある意味では私権を制限する、本来、民法上の規定からいっても大変難しい法律であったわけですが、共産党さんを含む全ての政党がこの法案に賛成をしてくれて、成立をいたしました。

ただ、どうしてこの空き家法案が必要になってきたのか、あるいは空き家という現象が出てきているのか。これははっきりしているんですね。

日本にある住宅の件数は六千万戸、世帯数は五千万戸弱だと思います。つまり、需給のギャップが生じているんですね。かつ、中古住宅がどんどんふえているにもかかわらず新規の住宅をどんどんつくっている、国交省は新規の住宅政策から転換できないでいるということから、明らかに空き家住宅というのは当然出てくるんです。この空き家住宅の発生は、特に地域で、地方で出てくるんだというふうに思います。

せっかくの私の数字でありますから、国交省の政府参考人から、今の空き家法の施行以降、どんな動きが地方に出てきたのか、あるいは、これにかかわって、宅建業者が空き家対策についてどのような姿勢をとろうとしているのかというようなことをお聞かせ願いたいと思います。

○由木政府参考人 お答えいたします。

今委員お話しいただきました、流通空き家等を除きます、いわゆるその他空き家というものは三百十八万戸あるというふうに推計されております。このうち、本当にどのぐらいが居住可能な空き家なのかという実態そのものを詳細に把握しているわけではございませんけれども、このうちの約七

五％はやはり旧耐震のもとで建設をされておりまして、そのうちの約六割は耐震性がないのではないかと、このように推計しております。

したがって、耐震の観点からも、安心して居住できる空き家というのは、やはり百五十万戸程度になってしまふんじゃないかというふうに思っております。

こうした空き家については、利活用を図っていくやり方といたしまして、当然、住宅として賃貸をしたり売却するという方法がございます一方で、介護や福祉、あるいは子育て支援施設等の他用途へ転換をしていくというやり方で利用していくというやり方もあるかというふうに思っております。

こうした双方の取り組みを支援する仕組みといたしまして、委員御指摘いただきました空き家法が施行され、これに基づく空家等対策計画に基づいて、こうした取り組みを市町村が行っていくということができるようになったところでございます。現在、三月の末時点で申し上げますと、この法律に基づきます空家等対策計画は、群馬県の前橋市、あるいは富山県の立山市など六十三の市町村で策定をされているところでございます。

国交省といたしましては、この計画に沿って、空き家の活用などに関する市区町村の取り組みを支援いたしますために、今年度の予算におきまして、従来型の社会資本整備総合交付金を使いますやり方とは別枠で、空き家対策総合支援事業というものを創設させていただきました。この新しい事業に基づきまして、市区町村による空き家対策

を積極的に支援してまいりたいと思っております。また、税制改正におきまして、空き家の発生を抑制する観点から、相続により生じた古い空き家を譲渡した場合の所得税等の特例制度を創設いたしております。

特に宅建業者の方々からも、市町村に対しまして、空き家の利活用、有効活用を図っていくのに協力をしていきたいということで、大変熱心な申し出があるというふうに聞いております。地元で市町村を中心に協議会などもつくる制度もこの法律にございますので、そういった中にも入っていただいて、空き家計画に基づいて、積極的に利活用を図っていただきたいというふうに思っております。

特にこの税制改正のメニューは流通を促進するメニューでございますので、こういった宅建業者のお力も大いにおかりをしながら、有効利用が図られるものというふうに考えております。

私どももいたしましたが、こうした支援制度を通じまして、空き家の有効活用を促進してまいりたいというふうに考えております。

○荒井委員 ぜひ地方の宅建業界の方々にも協力を得て空き家の活用というのを積極的に進めるように、そこが新築政策から中古住宅政策へ大きく切りかえられる一つの側面だ、切り口だというふうにも思います。

大臣、日本は、この二十年、三十年ぐらいかな、今までずっと新築住宅で投資していた資産額が約五百兆円損失したというふうに言われています。それは、売却しようとしても土地の値段でしか査

定はされないということがあって、せっかく二千万、三千万かけて建てた、あるいは買ったマンションの価値が二十年たつとほとんどなくなってしまう。

普通、住宅というのは、消費財ではないですよ、本来は資産ですよ。ところが、日本の経済では、それが資産として評価されていないということから、そうですね、消費税がかかっていると今話がありましたが、そのとおりなんです。世界じゅうで住宅に消費税をかけているのは本当に少ないんですよ。

私は、国交省はここをもっと頑張るべきだったんじゃないかなというふうに思うんですけども、この資産という側面をもっと国交省の政策の中で打ち出さないと、私は中古住宅市場の抜本改革あるいは住宅政策の抜本改革というのにはできないのではないかと。常に新築の住宅、つまり新築の住宅ということは、片一方で空き家をどんどんふやしているということなんです。そして空き家をふやしているということは、資産をどんどん償却しているということなんです。日本の経済にとつて極めてマインナスな要因を国交省みずから行っているというふうに言われても仕方がないのではないかとこのように思います。

そこで、中古住宅のマーケットの活性化なんですけれども、日本の経済のこれからの活力の源というのは外需ではなくて内需なんです。これはずっと言われ続けているんですけども、輸出産業というのは日本全体のGDPの約二割ぐらいだと思えます。あとは全部内需なんです。内需の

一番大きな柱はやはり住宅なんです。その住宅市場に目を向けた内需政策、つまりリフォーム市場とか、そういうものを活性化することが一番大事だと思っただけでも、この基本的な考え方について、大臣はどういうお考えですか。

○石井国務大臣 既存住宅流通市場の活性化やリフォーム市場の拡大は、無理のない負担で住宅を取得できるようにすること、持ち家の資産価値が向上すること等により新たな消費、投資の喚起につながり、経済全体の底上げに資するものであると認識をしております。

特に、委員先ほど御指摘いただいたように、現状では、建築後二十年から二十五年程度で市場価値が上物についてはゼロになるわけですけれども、それが適切に評価されるといふことになりまして、特に高齢者にとっては資産がきちんと手元にあるということになりますので、ある意味で、老後のいろいろな経済的な不安というのがそこで一定程度緩和される可能性が出てくるというところは、私は高齢者の方の非常に大きな消費、投資の拡大につながる可能性も導き出してくるのではないかな、こんなふうを考えております。

既存住宅流通市場の活性化等のためには、まず住宅が長く使われるように質の向上を図ることが必要であります。そのため、長寿命化や耐震化、省エネ性能の向上などを図るリフォームに対して補助、税制での支援をしていきたいと思っております。

また、適正な価格で売却できるようにするため、宅建業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の

普及、定着を進め、建物の性能やリフォームの状況が評価に適切に反映されるように取り組んでまいります。

また、住宅を安心して取引できる環境を整備するために、既存住宅の性能表示制度の普及を図るとともに、宅建業者間の物件探索システムであるレインズの利用ルールや機能の改善を行いまして、また今回の法改正によりまして、インスペクションの活用によって情報提供の充実等を図ってまいりたいと考えております。

既存住宅流通リフォーム市場の活性化につきましては、先月閣議決定をいたしました住生活基本計画におきましても、今後十年の住宅政策の中心をなす目標として位置づけられておりまして、より一層積極的に取り組んでまいりたいと存じます。

○荒井委員 日本経済の活性化のために内需を拡大することが必要だ。その担い手は、むしろ資産をお持ちのお年寄りが積極的に日本の内需の中に参加をする、そういう仕組みをつくるのが大事なんじゃないかと思うんですね。

先ほど大臣おっしゃったように、資産価値がふえてくればお年寄りの安心というものは上回ってくるだろうというお話で、そのとおりだと思うんです。その安心があれば、旅行に行ったり、あるいは便利なものを買ったりという消費活動にもまた向いてくる、余裕が出てくるんだろうというふうに思います。

大体お年寄りは、新築の住宅をつくらう、そこまでは進まないですよ。また二十年、二十五年のローンを組もうなどというふうには思わないです

よ。でも、今住んでいるところをもっと快適な住宅にしたいよなと思うお年寄りはたくさんいると思っただけでも、それに応えるのが中古住宅市場の拡大ということだと思っただけです。

その意味では、お年寄りに老後の安心で快適な生活を保障する、提供するという意味からも、そしてそれが結果的には内需の拡大につながっていくということからも、ぜひ中古住宅については国交省として重点的に取り組んでほしいというふうに思っただけです。

その際にネックになってくるのが、住宅関係の不動産業界の古い体質、これは不動産業界だけではなくて、私は国交省関係の業界に、そういう古い体質があちこちに残っているんじゃないかと。例えば、この間軽井沢で事故を起こしたバスの運行業者、バス業界では、下請ですとかあるいは強い立場を利用して価格を交渉していくといったようなことが何の不思議もなく横行しているというようなことが出ましたし、さらには、旭化成のくい打ち事件に見る多重下請の構造で、どこに責任者がいるのかわからないといったようなことも明らかになっていったわけですね。

こういうようなことが不動産業界にもあるのではないかと。よく言われているのが、これは自民党の鶴保議員が中心になって、不動産業界の業界体質、あるいはそれを改善して、少しでも中古住宅のマーケットを拡大しようという研究をなさった。私は、よくやられたな、与党の方としてよくあれだけのことをやられたなというふうには評価をしますけれども、その中で言われていたのが、囲

い込みあるいは両手取引という慣行であります。

両手取引が多くの問題の根幹になっているのではないかと私は思うんですけども、この両手取引というのは、買い手と売り手、双方のあっせんをして、双方から取引料というかあっせん料をもらう、そういう慣習であります。この慣習は、ある意味では利益相反性があるのではないかと弁護士などが指摘することが多いんですけども、実際にアメリカなどでは、州によって違いますけれども、法律によってこの両手取引を禁止しているところがたくさんあるんですね、一般的と言っているところもありません。ところが、日本では両手取引が一般的であります。

この両手取引のゆえに、囲い込みという現象が業界の中で、横行と言ったらおかしいんですけども、そういう状況が出てきているのではないだろうかというふうには私は思うんですけども、このあたり、不動産業界の透明性、公平性というものを一段と進めていくためには、さらなる国交省のこの業界に対する考え方、抜本的な対策というものが必要なのではないかと思っていますけれども、これはいかがですか、大臣。

○石井国務大臣 消費者が安心して不動産取引を行える市場環境を整備していく上では、取引の透明性や公平性の担保を図ることは極めて重要であると考えております。

まず、宅建業者が故意に物件の情報を隠すような、いわゆる囲い込み行為については、本年一月に宅建業者間の物件探索システムであるレインズの機能改善を行って、例えば売り主がみずか

らの物件情報を確認できる、また買い主側の宅建業者が売り出し物件の探索、取引状況の確認を可能にする、こういった改善を行ったほか、今回の法案におきましても、媒介依頼者に対する取引状況の報告を義務づけることとしておりまして、取引の透明性の向上が図られるよう取り組んでいるところでございます。

また、買い主が物件の質に関する十分な情報を得られるようにすることは、情報の非対称性を解消し、既存住宅の流通を活性化するために重要でありまして、このために、本法案に物件の質を明らかにするための建物状況調査を盛り込み、その活用を推進していくこと、このようにしております。

取引の透明性や公平性を確保するとともに、不動産流通市場の活性化が図られるよう、今回の法改正を契機により一層積極的に取り組んでいきたいと思っております。

○荒井委員 もう一つ、不動産業界の特色が情報の非対称性というふうに言われることなんです。難しい言い方になりますけれども、結果的には、買い主がよく物件の全体像がつかめない、業者の言いなりになってしまわざるを得ない。それはそうですね、一年に一回買うかどうかぐらいの、そういうものでありますから、そういう状況に陥りがちだというのはよくわかりますよね。

しかし、これで、結果的には囲い込みですとか、あるいは消費者に対する不利益をこうむるような状況が多々生まれてしまう。そういうことを宅建業者の方みずからも理解していて、今回の研修あ

るいは業界の体質改革に取り組もうという動きになったんだらうというふうには思っています。

情報の非対称性というのは極めて重たいこと、大きいことだというふうに思います。それは、情報が公開されていないからなんです。

私は、約三十年ほど前に北海道庁で知事室長をやっていたことがあったんですけども、そのときいろいろな業界からお話を聞かせてもらいましたけれども、その中で、不動産業界の中で優良な企業が集まったリスティング協会という協会がありました。

リスティング協会というのは何なんだいと言ったら、リストすると言います。何をリストするんだいと言ったら、不動産の建物の売却の希望リストを並べて、誰でもが見られるようにするんだと。そういうことができる業者というのは少ないのかいと言ったら、少ないと言っています。

つまり、売る優良な物件はみんな、さっきちょっと囲い込みと言いましたけれども、そういうことがあって、世の中に公開するような、そういう行為はまだまだ小さかったです、三十年前ですけども、それがやっとなら、新聞紙上だとか、あるいは、きょうも私が、この囲い込みの話というのは私ぐらいしかやらないかもしれませんけれども、そういう話として出てきた。

情報の非対称性についてもっと本格的な議論をするべきだというふうには私は思います。その際に、インスピレーションの持っている意味というのはとても大きいと思います。

それともう一つは、住宅金融公庫を廃止したの

はすぐ大きくですね、マイナスの意味で。住宅金融公庫があれば、あるいは取引に公的な融資が付随するような仕掛けをつくっておけば、インスペクションをかなりの強制力でできたと思っ

今のことだと、インスペクションをやる業者、売り主、買い主、決して余り伸びないと思っ

○谷脇政府参考人 今御指摘ございました情報の非対称性を解消していくことは非常に重要な課題だというふうに考えておるところでございまして、先ほど大臣からも答弁ございましたように、囲い込みの防止を図るといような観点から、レインズの仕組みの改善を図りましたり、あるいはこの法案におきましても、その媒介の依頼者に申し込みがあったことをしっかり知らせるとい

たような取り組みを進めたり、さまざまな取り組みをしているところでございます。そういう中で、今回インスペクションの制度を法律上しっかりと位置づけるということで、これの普及を図るといこと、非対称性の解消に努めていきたいというふうに考えているところでござ

います。ただ、今御指摘ございましたように、一気にイ

ンスペクションを義務づけるとい点につきま

ては、やはり流通しております住宅というのもさまざまなものがあるわけでございまして、非常に古いものもあれば新しいものもある、さまざまなものがございまして、一律に義務づけを行うとい

うことは、少し過剰な負担を強いるということにもなるのではないかと

いうこと、少し過剰な負担を強いるということにもなるのではないかと

○石井国務大臣 宅建業者が受けることのできる報酬、いわゆる仲介手数料に係る規制は、消費者の不動産取引に関する知識、経験が乏しいことに乗じて不当に高額な報酬を請求することがないよう、消費者保護及び取引の公正の確保を目的として設定をされております。

一方、既存住宅市場の活性化のためには、新たな売買取引需要を創出することが重要であり、地方部においては、物件の調査など媒介の労力に見合った報酬が得られないという声もござ

います。しかしながら、手数料の料率の見直しは、消費者の負担に直結するものでもございまして、不動産取引全体に与える影響も大きいと考えられるため、慎重な検討が必要であると考えております。一方、地方部における不動産流通も含めた既存住宅市場の活性化のためには、住宅のストックの質を向上することに合わせて、取引において、個々の住宅の使用価値に応じて適正に評価される環境の整備も重要でござ

います。考え方としては、取引料率というよりも、不動産価格を適正に評価することによって同じ料率でも取引手数料が多く入る、そういう方向に促すこ

とが重要なのではないかなど。

こういった取り組みも含めまして、既存住宅が市場で流通しやすくなるよう取り組んでいきたいと考えております。

○荒井委員 一方、古い業界体質に反旗を翻すように、いろいろな業界が参入しようとしております。私は、この業界の体質改革、あるいは活性化のためには、そういう人たちが新規に参入してくるといふのはむしろウエルカムなんじゃないかというふうにも思います。

かつて、黒野さんという国交省の名事務次官がおられましたけれども、その方が、日本航空の体質改革をするためにいろいろなことをやりましたけれども、結局できなかった、最後に残ったのは、新しい業者を業界に参入させることだと言って、エア・ドゥとか、結果的にはだめになりましたけれども、第三者の航空会社を参入させる、そういう道を選んだんですね。私は、古い業界というのは、そういう形で新しく生まれ変わる側面というものはあるのではないかなというふうに思います。

IT業界で、ITのクラウドの情報を使ったり、あるいは人工知能の情報とか技術を使ってこの業界に参入しようと虎視眈眈と狙っているというふうに使われております。私はこれを利用したらいい、活用したらいいというふうに思います。ここはどうですか。

○谷脇政府参考人 宅地建物取引の世界にも、今御指摘ございましたように、いろいろな形態、従来なかったような形態での取引というものが生まれてきているところでございますので、今御指摘

にございましたいろいろな形態、そういうものも踏まえながら、不動産業界がさらに活性化していくように、いろいろなことを考えていきたいというふうに使っております。

○荒井委員 戦後、住宅政策について似たような政策をずっとやってきたのがドイツなんですよね。ドイツも住宅が爆撃によってやられて、戦後すぐ住宅が不足をしたということから、新規住宅の政策に特化した住宅政策を行っていったんですけれども、あるところで人口がそんなに伸びない、耐用年数の長い優良な住宅をつくっていけば、新規の住宅をつくるのには限度があるということを理解して、新規住宅政策から中古住宅政策に大胆に切りかえたんです、ドイツは。そういうことが日本ではできなかった。

これだけ住宅問題について、需要がどのぐらいで、それに関与する業界の体質がこうでということとが全て大体明らかになったにもかかわらず、私は一番変わらなきゃならないのは国交省だと思いますよ。新規住宅政策から大胆に中古住宅流通の政策に切りかわらなければならぬ。国交省が変わればこの業界は変わりますよ。変われば、内需拡大にもっと大きな、そして地方の宅建業界に活力をもたらす、そういうきっかけになると私は思います。

最後に、大臣、私の今の見解について御感想をお述べいただければと思います。

○石井国務大臣 新規の住宅のニーズはやはりございますので、そのニーズにしっかりと応えるということは重要かと思いますが、国交省としては、

新規住宅のみならず、中古住宅の流通施策もこれまで以上にしっかりと取り組んでいきたい、このように考えております。

○荒井委員 終わります。ありがとうございます。