

衆議院国土交通委員会ニュース

平成 28. 4. 27 第 190 回国会第 11 号

4 月 27 日（水）、第 11 回の委員会が開かれました。

1 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案（内閣提出第 34 号）

- ・石井国土交通大臣、山本国土交通副大臣、高木内閣府大臣政務官及び政府参考人に対し質疑を行い、質疑を終局しました。
- ・採決を行った結果、全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと決しました。
（賛成—自民、民進、公明、共産、おおさか、野間健君（無））

（質疑者及び主な質疑内容）

小島敏文君（自民）

- ・建物状況調査（インスペクション）の実施は、既存住宅流通市場の活性化が目的であると思うが、その意義について大臣の考えを伺いたい。
- ・日本において既存住宅の流通が進まない理由として、質の問題の他に何があるのか。またその問題に対しどのような取組を行っているのか。
- ・営業保証金制度と弁済業務保証金制度はどのくらい利用されているのか。また、当該保証金制度において弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外することにより、消費者はどのくらい弁済を受けることができるようになるのか。

津村啓介君（民進）

- ・今回の改正は、既存住宅の流通促進を目的とするものであるが、既存住宅流通市場が拡大すると新規着工数が減少し、GDPが減少することとなる。今回の改正で、GDPはどの程度減少することが見込まれるか。
- ・GDPを減少させないで、既存住宅の流通促進を図るためには、住宅の「回転率」を上げることが必要であると考えるが、そのために、どういった施策が必要と考えるか。
- ・建物状況調査の利用実態を、サンプル数が 300 件程度で、参加者が首都圏に偏っているような調査で十分に把握できていると考えるのか。今後は、月次や年次できちんと実態を把握していくことが必要であると考えるが、そうした考えはあるか。

小宮山泰子君（民進）

- ・平成 28 年熊本地震による被災者の応急仮設住宅を確保するために、木造仮設住宅の建設や、また、民間賃貸住宅の空き室の利用（みなし仮設住宅）や 2 階建ての仮設住宅の建設に向けて、内閣府と連携すべきではないか。
- ・既存住宅インスペクション・ガイドラインでは、検査結果について、瑕疵が無いことを保証するものではない、また、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないなどの留意事項を定めているが、今回の改正案による調査はどのような内容を想定しているのか、その内容で十分か。
- ・新たな「住生活基本計画（全国計画）」においては、既存住宅流通の市場規模を平成 25 年の 4 兆円から平成 37 年には 8 兆円に、建物状況調査を受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合を平成 26 年の 5%から平成 37 年には 20%にする成果目標を定めている。建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険が活用されれば、既存住宅市場の活性化につながると思うが、大臣の見解を伺いたい。

荒井聰君（民進）

- ・住宅取引の透明性・公平性を確保するため、国は故意に情報を隠す囲い込みや、買い手と売り手の双方のあっせんを行う両手取引といった業界の慣行に対策を講ずるべきと考えるが大臣の見解を伺いたい。
- ・住宅取引における情報の非対称性を解消するため、建物状況調査を義務化するか、融資に付随する形にすべきと考えるが見解を伺いたい。
- ・不動産業界の体質改善のために IT や AI を駆使した事業者などの新規参入を促すべきではないか。
- ・住宅政策の対象を新築住宅から既存住宅中心に切り替えることで、既存住宅の市場が活性化し内需が増え、その結果地方が活性化すると考えるが、大臣の見解を伺いたい。

本 村 伸 子 君 (共産)

- ・平成 28 年熊本地震で被災した住宅被害の認定調査について、調査の開始時期と実際に誰が調査を行うのか、調査の信頼性はどのように確保するのか。また、被災者生活再建支援法に基づく支援金の限度額を引き上げる必要があるのではないか。
- ・今回の改正で導入される建物状況調査について、どのような調査が行われ、誰が実際の調査を行うのか、さらに調査結果が取引価格に影響を及ぼすことはないのか、また、調査の中立性はどのように担保されるのか。
- ・調査対象にマンションが含まれるのかどうか、含まれる場合には共用部分も調査対象となり得るのか。
- ・障がい者が安全に暮らせる住宅確保のために事業者等に対する教育研修等総合的な支援策やバリアフリー住宅の建設及び既存住宅のバリアフリー改修が通常の住宅並みの価格で行えるようにするための助成制度が必要ではないか。

権 木 保 君 (おおさか)

- ・平成 23 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、言わば新築住宅至上主義を改め、既存住宅の流通を促すような社会環境を整えるべく政策転換が図られた。しかしながら、既存住宅の流通は思ったほど進んでいないのが現状である。既存住宅の流通が進まない原因は何か。また、政府は、既存住宅の流通やリフォーム市場の活性化に向け、これまでどのような取組を行ってきたか伺いたい。
- ・現在、既存住宅に対する建物状況調査はどの程度行われているか。また、建物状況調査の時間、費用等を見ると調査が簡易過ぎるのではないかと懸念するが見解を伺いたい。
- ・既存住宅売買瑕疵保険の加入者の状況についてお聞きしたい。また、同保険の普及に向けてどのような取組を考えているか、伺いたい。