

社会資本整備審議会

第2回産業分科会

議 事 録

社会資本整備審議会 第2回産業分科会 議事次第

日 時 平成17年10月24日(月) 13:30~14:00
場 所 国土交通省4階特別会議室

1. 開 会

2. 議 事 等

- (1) 北側国土交通大臣あいさつ
- (2) 諮問の手交
- (3) 不動産部会の設置
- (4) 不動産部会長の互選
- (5) 建設業をめぐる最近の動きについて
- (6) その他

3. 閉 会

○松脇課長 それでは、定刻になりましたので、只今から社会資本整備審議会産業分科会を開催いたします。

私は、事務局の総合政策局不動産課長の松脇達朗でございます。本日の会議の本題に入るまでの間の進行を務めさせていただきます。

初めに、総合政策局長、竹歳誠よりごあいさつを申し上げます。

○竹歳総合政策局長 総合政策局長の竹歳でございます。

本日は、平井先生を初め委員の先生方におかれましては、大変お忙しい中この分科会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。申すまでもございませんけれども、建設業、不動産は国民の皆様にとって非常に生活に密着したものでございます。また、それだけに非常に関心の高い産業分野であると思っております。国土交通省としては、これらの産業の在り方に関しまして、委員の皆様方の幅広い御意見をいただきながら、今後の政策の展開を進めていきたいと考えております。

特に、今日は、不動産市場の在り方に関しまして、後ほど北側国土交通大臣の方から本分科会に諮問をさせていただきます。この課題は現在、政府部内で検討が進められている非常に重要な課題でございます。集中的かつ機動的にスピードが大事だというふうになっておりますので、是非スピーディーに御審議を賜りますようお願いを申し上げます。

簡単でございますけれども、今後ともよろしく御指導のほどお願いしたいと思います。

○松脇課長 続きまして、本日御出席の委員の皆様を 50 音順で御紹介申し上げます。

成蹊大学教授、井出多加子委員でございます。

三井不動産株式会社代表取締役社長、岩沙弘道委員でございます。

社団法人日本建設業団体連合会会長、梅田貞夫委員でございます。

専修大学法科大学院長、平井宜雄委員でございます。

続きまして、本日付で社会資本整備審議会の臨時委員に任命され、産業分科会の臨時委員に指名されました本日御出席の皆様を御紹介申し上げます。

みずほ証券株式会社チーフ不動産アナリスト、石澤卓志委員でございます。

株式会社ザイマックス専務取締役、伊藤和博委員でございます。

住友信託銀行株式会社取締役専務執行役員、渋谷正雄委員でございます。

公認会計士の杉本茂委員でございます。

弁護士の田村幸太郎委員でございます。

社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会消費生活研究所主任研究員、土田あつ子委員でございます。

企業年金連合会年金運用部長、濱口大輔委員でございます。

なお、臨時委員につきましては、このほかに任命されておる委員がございますが、今日御都合により御欠席でございます。お名前を御紹介させていただきます。

東京大学大学院教授、岩原紳作委員。

社団法人全国宅地建物取引業協会専務理事、福士正委員でございます。

続きまして、事務局幹部を御紹介申し上げます。

まず、竹歳総合政策局長でございます。

川本大臣官房審議官でございます。

大森大臣官房審議官でございます。

内田総合政策局総務課長でございます。

続きまして、お手元にお配りしております資料の確認をお願いしたいと存じます。お手元の資料を番号でお読みいたしますので、御確認をお願いいたします。

まず、第2回産業分科会資料、配付資料一覧。

資料－1 第2回産業分科会議事次第。

資料－2、産業分科会委員・臨時委員名簿。

資料－3、諮問書写。

資料－4、諮問の付託書。

資料－5 「不動産部会の設置について（案）」。

資料－6 「建設産業をめぐる最近の動きについて」。

資料－7 「社会資本整備審議会関係参考資料」。

それから、併せまして、第1回不動産部会の配付資料は、資料－1、不動産部会委員・臨時委員名簿。

資料－2 「不動産投資市場に関する政策課題」。

資料－3 「投資家が安心して参加できる不動産市場について」。

以上でございますが、欠落がございましたら、事務局までお申し出ください。よろしいでしょうか。

本日の委員及び臨時委員の出席につきましては、定足数に達しておりますことから、本分科会が成立しておりますことを、まずもって御報告申し上げます。

本日の分科会開催は第2回となりますが、第1回開催が平成15年10月30日であり、この間、委員の改選がございました。そこで本日の会議の開催前に社会資本整備審議会令第6条第3項の規定に基づき、委員の皆様により分科会長の互選をいただきましたところ、

引き続き金本委員に分科会長に御就任いただくことになりました。また、金本分科会長の指名により、引き続き平井委員が分科会長代理に御就任されました。これは既に各委員の皆様には御案内させていただいたところでございます。残念ながら本日、金本分科会長におかれましては、日程の折り合いがつかない状況から欠席されていらっしゃいますので、金本分科会長の御了解のもと、本日の議事の運営は平井分科会長代理にお願い申し上げたいと存じます。

それでは、議事に入らせていただきますので、議事進行につきましては、平井分科会長代理にお願い申し上げたいと存じます。平井分科会長代理、よろしくお願い申し上げます。
○平井分科会長代理 非力ではございますが御指名ということでございますので、議事進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいいたします。

それでは、ただいまから社会資本整備審議会第2回産業分科会を開催いたします。

本日は、北側国土交通大臣から社会資本整備審議会に対しまして、新たな諮問がございます。それに先立ちまして、大臣からごあいさつをいただきたいと存じます。よろしくお願いいいたします。

○北側国土交通大臣 皆さんこんにちは。国土交通大臣の北側でございます。

大変お忙しい中、委員の皆様におかれましては、この分科会に御参加いただきまして本当にありがとうございます。この社会資本整備審議会産業分科会は、建設業並びに不動産業に関する重要事項の調査審議という役割を担っておるところでございます。特に、新しい時代に対応しました不動産市場の在り方について、集中的な御審議をお願いしたいと考えております。御承知のとおり、現在我が国の不動産市場は証券化の活用等により資本市場からの資金流入が急速に拡大するという大きな転換期を迎えていると考えております。質の高い不動産ストックの形成は、都市の再生、地域の再生の推進にとりまして非常に大事な基盤になるものでございます。今後とも市場への継続的かつ安定的な資金循環が確保されまして、国民の住生活や経済活動基盤の整備が図られるようにしていくことが大切な課題であると考えているところでございます。

このようなことから、本分科会におきましては、今後の不動産市場の在り方に関しまして、投資家の皆様が安心して参加できるルールの構築などの諸課題を御審議いただきますようお願いを申し上げます。委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中恐縮でございますが、今後とも一層の御指導、御鞭撻を賜りますこと、そして、この分科会におきまして取りまとめをお願いすることを心からお願ひ申し上げまして、私のごあいさつとさせていただきます。どうかよろしくお願ひいたします。

○平井分科会長代理 ありがとうございます。

それでは、事務局から諮問書の朗読をお願いいたします。

○松脇課長 本日、北側国土交通大臣より社会資本整備審議会に諮られます諮問を朗読させていただきます。

(諮問書朗読)

それでは、大臣からの諮問書を平井分科会長代理にお受け取りいただきたいと存じます。

○北側国土交通大臣 それでは、よろしくをお願いいたします。

○平井分科会長代理 確かに承りました。

(北側国土交通大臣から平井分科会長代理へ諮問書手交)

○平井分科会長代理 ただいま、諮問書をいただきました。当該諮問事項につきましては、社会資本整備審議会会長より本分科会に付託されておりますので、今後皆様に御審議をお願いする次第でございます。

なお、北側国土交通大臣におかれましては、国会会期中のためにここで御退席になられるということでございます。お忙しい中御出席いただきまして、ありがとうございます。

○北側国土交通大臣 では、どうかよろしくお願い申し上げます。

(北側国土交通大臣、退室)

○平井分科会長代理 それでは、次に、不動産部会の設置についてお諮りをいたします。部会の設置等につきましては、社会資本整備審議会第7条第1項の規定がありまして、それによりますと本分科会の議決によることとされております。そこで、設置について御審議をいただくわけでございますが、不動産部会の設置趣旨につきましては、諮問の内容と関係しておりますので、諮問の趣旨を含めまして事務局より説明をお願いいたします。

○松脇課長 それでは、産業分科会の資料-3、諮問書の写しと資料-5「不動産部会の設置について(案)」に基づきまして、簡潔に御説明申し上げたいと思います。

資料-3、諮問の趣旨でございますが、1ページ目は先ほど大臣からお渡しいただきました諮問文であります。

2ページに諮問理由がございます。現在、我が国の不動産市場は証券化手法の活用等により資本市場から資金が直接導入され、新しい形態の不動産事業が急速に展開しております。その背景といたしましては、バブル崩壊以降のデフレ経済の中で、不動産のビジネスモデルの変革が進んでいるということがあろうかと思いますが、その影響といたしましては、アセットマネジメント、プロパティマネジメントなどの不動産事業の高度化・専門化がもたらされつつあると。それから、個々の不動産の価値創造が実現する、更にそれを通

じまして、都市再生や地域再生などのプロジェクトに民間資金の流入が促されて、都市地域経営の基盤が整備されつつあるというような意義があるものと考えられます。

したがって、このような新たな不動産事業が健全に発展することが重要なことであるという認識のもとに、不動産の価値創造を実現するための不動産政策の方向やあるいは不動産への継続的かつ安定的な資金の循環を実現するための投資家保護の枠組みなど、不動産市場の在り方について検討する必要があるということが今回の諮問の趣旨でございます。

続きまして、資料－５に基づきまして、不動産部会の設置について趣旨及び主な検討課題、スケジュール等を御説明いたします。

資料－５、１の設置趣旨のところでございますが、ただいま御説明申し上げました趣旨の諮問が本産業分科会に付託されましたことを受けまして、この問題についての専門的調査審議が必要であることから、分科会として不動産部会の設置を御決定いただくということがその趣旨でございます。

２としまして、部会における主な検討課題であります。大きく２つの柱、１本目が投資家が安心して参加できる不動産市場の在り方、投資家保護の枠組みということで、不動産投資固有のリスクについて、その所在と把握。更に、その金融商品とは異なるリスクを踏まえた情報開示あるいは説明の在り方について。それから、不動産はその収益が利回りの根源となるわけでございますので、投資不動産の適正管理の枠組みの在り方。更に、プロとアマチュアなど投資家特性に応じた投資家保護の枠組みの在り方。更に、今後多様化すると予想される投資家ニーズに応じた不動産投資の関連サービスの在り方について、御検討、御議論いただければと思います。

２番目の柱は、こういう魅力的な都市・地域の良質な資産を生み出す不動産市場の在り方ということで、例えば、良質なストック形成のための公的支援・誘導策の在り方。あるいはマンション住宅等も含めました不動産ストックの維持の在り方。それから、市場ルールに反するなど不良不適格業者の取扱いについて御検討いただければと考えております。

次のページにまいりまして、スケジュールでございます。今申し上げました上記の２の検討課題につきまして、来年の夏ごろをめどに部会としての報告をまとめていただければと思っております。なお、年内にも資本市場に関する投資家保護制度の見直しということで、現在、金融審議会では投資サービス等の検討が行われておりますが、その動きとも歩調を合わせまして、先ほど言いました(1)の大きな柱の方の投資家保護の制度に関するものについては、年内にも中間的な整理をいただければと考えております。

３ページが今のスケジュールの具体的な案でございますけれども、本日の第１回に引き

続きまして、11月中ごろに第2回の部会、12月上旬に第3回の部会ということで、ここで中間整理をおまとめいただければと考えております。

年が明けまして3月以降、月1回ぐらいのペースで4回ほど部会を開催していただきまして、残りの(2)の課題について御検討いただきまして、来年の夏ごろをめどに産業分科会に対しまして部会の報告をしていただければと考えております。

なお、不動産部会の設置が議決された場合には、本日の諮問は更に産業分科会から部会に付託することとすることについて、社会資本整備審議会運営規則第10条の規定に基づきまして、あらかじめ金本分科会長の御判断をいただいておりますことを御報告させていただきます。

○平井分科会長代理 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、御質問・御意見等がございましたら、御自由に御発言ください。いかがでございましょうか。特によろしゅうございましょうか。

それでは、特に御質問・御意見ないように思われますので、本分科会に新たに不動産部会を設置することにしたいと考えますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」と声あり)

○平井分科会長代理 ありがとうございます。

それでは、御異議ないということでございますので、不動産部会を設置することとさせていただきます。

それでは、次の議事に移らせていただきまして、建設業をめぐる最近の動きにつきまして、事務局より説明をお願いしたいと思います。

○吉田課長 それでは、建設業課長の吉田でございます。お手元の資料-6に基づきまして、建設業をめぐる最近の動きにつきまして、御説明させていただきます。

表紙を1枚はねていただきますと、1ページでございます。建設業の現状でございます。棒グラフが建設投資の推移を示してございます。右ほど平成17年度で建設投資総額51.3兆円でございます。平成4年が建設投資のピークでございましたが84兆円。これに比較いたしますと、38.9%の減ということで4割弱の大幅な減となっているところでございます。

一方、建設業者数の推移でございます。ブルーの折れ線グラフで示してございます。平成16年で業者数56万3,000業者ということでございます。ピーク時の平成11年が60万でございました。若干の減少傾向ということでございます。

また、赤の折れ線グラフ、就業者数でございますが、これも平成9年のピーク時685万

人から漸減してございまして、平成 16 年で 584 万人という状況でございます。業者数、就業者数ともに減少傾向にございますが、それを上回る建設投資の大幅な落ち込みということで、総体といたしまして供給過剰の状況が続いているという状況でございます。

もう 1 枚おめくりいただきまして 2 ページでございます。建設業の倒産の状況でございます。棒グラフ平成 16 年で 4,093 件ということでございます。平成 12 年から平成 14 年は 6,000 件弱で推移してございました。それに比較いたしまして若干の減少傾向にあるということで、近年の景気の回復等々を反映した数字になっていようかと考えてございますけれども、依然として高水準ということでございます。

下の方に全産業に占める割合がございましてけれども、平成 16 年でも建設業は倒産件数の 3 割弱ということで、建設業の脆弱な経営基盤等々、建設業の産業構造の特殊性を反映して全産業に占める 3 割ぐらいの倒産件数を占めるといった状況でございます。

3 ページでございます。建設業の利益率の推移でございます。「■」の折れ線グラフが建設業の営業利益の推移でございますが、平成 16 年度で 1.7 ということで、ここ数年これも改善傾向にはございますが、全産業の平均利益率 3.1%と比較いたしますとその半分強ということで、バブル期にはかなり高い 4%程度の利益率を計上しておりましたが、現在依然として厳しい状況が続いているという状況かと考えてございます。

4 ページ目でございます。こうした状況の中で、建設業に対しましてどういった施策展開をしているかということをもとめたものでございます。背景・課題にございます今御説明いたしましたように、急速な投資の減少による深刻な過剰供給行動の顕在化ということに加えまして、談合事件、悪質リフォーム、また、環境関係ではアスベスト等の諸問題がございまして、これに対しまして、その下に幾つか「●」で書いてございますが、大手・準大手ゼネコンは既に再編が促進とございますが、これは近年の日本経済全体の回復ですとか、金融機関の不良債権処理の進展等々と相まって、大手のゼネコンにつきましては一定程度再編が進行しているかと考えてございます。

その下、中小・中堅建設業は再編・淘汰が避けられない厳しい経営環境ということで、特に地場の建設業につきましては、地域経済が建設投資あるいは公共投資への依存度が高いといった部分の投資が非常に落ち込んでいるといった中で、大変厳しい経営環境にあると認識してございます。そのような中で、ダンピングの横行ですとか談合問題等々の問題が発生しておるということでございます。加えまして、最近話題になっておりますアスベストへの対応ですとか、建設廃材のリサイクル等々といった課題に対応していく必要があるということでございます。

右側は施策の方向性ということで、何点かに整理させていただいております。基本は市場における淘汰・再編の促進ということでございます。加えて、特に中堅・中小の建設業につきましては、経営基盤の強化に向けた経営革新の取り組みの促進というようなこと。加えまして、建設等投資の中で4割を公共投資が占めてございます。そういった中で、入札契約制度の改革等によります公正な市場環境の確保の促進、加えて、適正な建設工事の実施の確保といったようなことが方向性かと考えてございます。

その下、市場機能を発揮することにより、過剰供給構造を是正、その過程において技術と経営にすぐれた企業が生き残り、伸びることができる競争環境を整備ということを大きな柱と据えて諸施策の展開を図っているところでございます。

その下に4つほど大きくくくってございます。1点目は、市場における淘汰・再編の促進ということでございます。

2点目は、経営革新の取り組みの促進ということで、その下3つ目の「●」にございますように、これまで培った技術・ノウハウを生かした農業、福祉、環境等の新分野への進出ですとか、合併や協業組合の設立などの経営統合といったようなことで、地場の中堅・中小企業に対しまして、こういった支援策を講じておるということでございます。

中ほど、公正な市場環境の整備の促進ということで、入札契約制度の改革の推進、公共工事の品質確保の促進、入札談合の再発防止、いずれも入札契約関係でございますが、後ほど簡単に御説明させていただきますが、こういった入札契約制度の改革に取り組んでいるところでございます。

そのほか悪質リフォームの排除への取り組み、更に、談合・ダンピング、不良・不適格業者の排除の徹底等に努めているところでございます。

適正な建設工事の実施の確保につきましては、建設リサイクルの促進ですとかアスベスト、今後、解体作業が本格化してくるわけでございますが、そういったものへの対応等々に取り組んでいるということでございます。

5ページ以降、入札契約に関しまして、この1年で幾つか大きな流れがございました。入札契約関係の動きにつきまして御説明させていただきます。

1点目は、5ページにございます公共工事の品質確保の促進に関する法律ということで、さきの通常国会で議員立法の形で、この法律が成立してございます。「基本理念」の中ほど②にございますが、この法律では建設工事の特性、目的物が使用されて初めてその品質を確認できること、その品質は受注者の技術的能力に負うところが大きいこと等にかんがみ、経済性に配慮しつつ、価格以外の多様な要素をも考慮し、価格と品質が総合的にすぐれた

内容の契約をするということでございます。

公共工事につきましても、会計法等に基づきまして、これまで基本的に価格のみによる競争が中心であったわけでございますが、こういった建設工事の特性を踏まえて価格以外の要素も含めまして、今後も取り組んでいくといったような大きな方向性が示されているということでございます。

以下、6ページ、7ページは省略させていただきます。

8ページでございます。もう一方で、入札談合の再発防止対策ということで、橋梁談合等々の問題を受けまして、先般、再発防止策といったようなことを国土交通省として取りまとめてございます。大きく7つほどにくくってございますが、左上、1つは一般競争方式の拡大ということで、従来7億3,000万円以上の工事を対象としておりましたものを2億円以上の工事まで大幅に拡大する。併せて、今申し上げました品格法等の趣旨を受けまして、総合評価方式の拡大ということで、価格のみでなく技術力等も加味しての総合評価方式を平成18年度中には5割まで拡大するといったようなことで、入札契約制度の改革に取り組んでおるということでございます。

9ページは、一方で独禁法が改正され、これが来年1月から施行されます。「課徴金制度の見直し」というところがございますように、例えば、談合等を行った場合の課徴金が従来の大企業で言えば6%が10%というような形で大幅に引き上げられるといったようなことで、こういったペナルティの強化といったようなことが併せて来年から進められるというようなことでございます。

現在、こういった入札契約制度の改革につきましては、別途、中央建設業審議会の方でいろいろ御議論いただいております。また、そういった検討成果も適宜、この分科会の方にも御報告させていただきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○平井分科会長代理 ありがとうございます。何か御意見・御質問等ございましたら、どうぞ御自由に。

○石澤委員 質問なのでございますけれども、建設投資額に関しましては、御指摘のとおり投資額全体はかなり減少しているかと思うんですが、これは最近、不動産投資等の影響でもって取引の件数あるいは物件の着工の個数等は増加しているという感覚を当方では持っておるわけなんです。不動産の単価の価格の低下あるいは工事の単価の低下、それと件数の減少、どちらがより大きく投資額の減少の方に影響しておりますでしょうか。

それから、また、都市部、大都市圏ではかなり不動産投資の影響もございまして、不動

産の投資額が増えているという印象をこちらは持つておるんですが、そういう地域的な偏在につきましてはどのような状況でございましょうか。

以上でございます。

○吉田課長 すみません、詳細なデータはただいま持ち合わせてございせんけれども、総体的に見ますとこういう形で投資が減少してきているということで、直近では、例えば不動産投資の活発化ですとか、一部住宅投資の若干の持ち直しみたいなマンション部分等含めましてあろうかと思えます。あと、建設投資と申しますと、民事では民間の設備投資の影響を受けます。設備投資も一部持ち直してきているというような状況かと思えますが、一方で公共投資の方は引き続き削減ということで、国もそうでございますが、特に公共団体の方では財政が厳しいといったようなこともございまして、直近の状況はつぶさには承知してございせんが、投資額といたしましてはこのような状況になっておるといふ状況でございます。

○平井分科会長代理 よろしゅうございますか。ほかに御質問・御意見等がございましたら。よろしゅうございますか。

今日の議事次第のうちで(4)を飛ばしまして(5)まで行かまして、(6)のその他というのは特に予定されていないようでございますので、これで産業分科会の議事は全部終了したということになりますが、閉会をさせていただいてよろしゅうございましょうか。

それでは、産業分科会の方は閉会をするということにいたします。どうもありがとうございました。

○松脇課長 それでは、引き続き第1回の不動産部会を開催させていただきます。準備が整うまでの間、少々お待ちください。なお、梅田委員におかれましては、ここで御退席されます。お忙しい中御出席を賜りまして、誠にありがとうございました。