

第12回 官業民営化等WG 議事録(国土交通省ヒアリング)

1. 日時：平成16年10月8日(金) 11:00～12:00
2. 場所：永田町合同庁舎1階第1会議室
3. 項目：自動車道等の検査
宅地建物取引業者免許の審査
4. 出席：規制改革・民間開放推進会議
鈴木主査、白石委員、安念専門委員、大橋専門委員、福井専門委員
国土交通省
自動車道等の検査
自動車交通局総務課 企画室長 坂野 公治
(以下「坂野企画室長」という)
企画室 課長補佐 清水 一郎
専門官 早船 文久
専門官 根田 雅秀
係長 島添 英博
(以下「島添係長」という)
宅地建物取引業者免許の審査
総合政策局 不動産課長 桑田 俊一
(以下「桑田不動産課長」という)
不動産課 不動産流通適正化推進室長 岩城 豊
(以下「岩城不動産流通適正化推進室長」という)
不動産課 企画専門官 岸 毅明

白石委員 よろしいですか。長らくお待たせいたしました。

それでは、ただいまより「自動車道の検査」についてのヒアリングに入ってまいりたいと思います。

冒頭に自動車道の検査とはどういうものかということ。それに続いて、こちらが既に御質問を差し上げています事項について、恐縮ですが7、8分程度で御説明をいただきまして、その後、意見交換をさせていただきたいと思います。

坂野企画室長 それでは、国土交通省自動車交通局の企画室長の坂野でございます。よろしく申し上げます。

それでは、お手元に調査票以下、3枚資料お出ししていますが、その調査票を中心に御説明したいと思います。

まず、自動車道についてちょっと簡単に御紹介させていただきたいと思いますが、自動車道というのは、専ら自動車の交通の用に供することを目的とされた道でありまして、た

だ、道路法に基づく道路以外のものをいうというものでございます。道路と違いますのは、道路の場合、公物として建設、管理され、無料開放というのが原則でございますけれども、自動車道はそういった道路法の道路とは異なりまして、自動車道を通行する自動車から料金を徴収して、民間事業として経営されるものということでございます。言ってみれば、この自動車道事業というのは、民間事業者がその採算性を自ら考えて、建設、管理、運営するといった制度になっておりまして、言わば積極的な民間事業者の参入、取り組みを促して、一種の社会資本の形成に役立てようといったことで設けられている制度ということでございます。

この自動車道事業の実態でございますが、現在全国で31事業者、40路線でございます。東京近郊で例を申し上げますと、伊豆スカイライン、あるいは芦ノ湖スカイラインといったものが、この自動車道事業に該当するということでございます。

次に自動車道の検査でございます。調査票の6の「事業の内容」にも書いてございますが、自動車道の検査、大きく分けて制度上は3つございます。

自動車道の工事が完成したとき、あるいは災害等で休止されていた自動車道を再開するといったときなどに、あらかじめ認可を受けた工事方法に合致しているか、また、その自動車道の幅員とか勾配とか見通し距離、あるいは設計速度、この技術上の基準ということで省令で定めているわけでございますけれども、こういった技術基準や事業計画に適合しているかどうかというものを、その現地へ行ってチェックをして確認をするといった業務ということでございます。

この検査制度の趣旨でございますけれども、不特定多数の利用者が自動車道を利用するわけでございますけれども、言わば一般のドライバーが通常の道路と同様に安全に通行できる構造及び設備であることが必要であるということでございまして、そういった構造の欠陥等によって一たび事故が発生した場合には、多大な被害が生じる恐れがありますし、また、社会的影響も非常に大きいということから、自動車道の供用に当たって、自動車道の構造及び設備の安全性を確保するために、国において検査を行っているというものでございます。

最後に自動車道の検査の民間開放についての私どもの考え方というのを御説明したいと思います。自動車道の検査業務につきましては、以下に申し上げます2つの理由によって、引き続き国が主体となって実施することが効率的、合理的ではないかというふうに考えております。

1つ目の理由でございますけれども、自動車道の検査に際しましては、先ほど申し上げたとおり、自動車道の構造及び設備があらかじめ一連の行政手続の中で認可を受けた工事方法に合致し、かつ事業計画やその事業計画ごとに適用される技術基準に適合しているかということをチェックしているということでございます。

具体的に申し上げますと、自動車数の車線数であるとか、設計速度、設計重量など自動車道事業がどういう規格であるのかを定めた事業計画の審査、あるいは、自動車道の幅員

とか路面の構造、勾配といった具体的な自動車道の設計を定める工事方法の審査というのを検査に先立ってやっているわけですが、こういった一連の行政手続の過程において得られた自動車道に関する具体的な計画及びその具体的な計画に応じて適用される技術基準というのを、その現場でチェックをしていくというものでございます。

例えば、設計速度が違いますと、それに応じて車線とか、あるいは幅員、曲線半径といった基準がそれぞれ異なるわけですが、この辺のことを、こういった検査業務をやはり効率的に実施するためには、やはり一連の行政手続で私も国の方で知り得る立場にあるわけですが、そういった手続と一体的に行った方が検査だけ切り離してほかの主体に行わせるというよりも効率的ではないかといったことが1つございます。

また、自動車道事業は、先ほど31事業者、40路線と申し上げましたけれども、非常に大規模な投資を伴うものでございまして、路線数が少なくても結果的に検査業務の業務量というのも非常に限られておるわけですが、仮に検査業務量が多い場合には、その検査業務を切り離して、言わばアウトソーシングして、民間活力等を活用して、その定型的、効率的に行うメリットがあるのではないかと考えておるわけですが、検査業務については、お手元資料の3枚目でございますが、過去10年間の検査実績をお示ししてございますけれども、過去5年間は0、それから10年間をとって見ても完成検査は3件、再開検査3件ということで、非常に業務量は少ないのが実態でございまして、そういたしますと、やはり国においてほかの行政手続と一体的に検査をやった方が効率的ではないかというふうに私も考えているということでございます。

また、2点目の理由としまして、仮に検査をアウトソーシング、民間開放した場合であっても、その検査が適正に行われているかどうか、何らかの形で国が事後的に確認をする必要が出てまいるわけですが、その場合に、自動車道の検査そのもののコストに加えて、国の方が検査主体に対して何らかの確認行為を行うといったコストも生じるわけですが、検査業務量が多い場合には、国が検査主体に対して行う間接的なチェックのコストを含めても、トータルの検査制度に関わる業務というのは、効率的、減少するということが考えられるわけですが、先ほど申し上げたような検査業務の実態でございまして、かえってアウトソーシングした場合には、検査のトータルのコストが増大するのではないかと考えております。

以上申し上げたとおり、検査業務の効率性という観点から、この自動車道の検査業務の実態に照らしますと、民間開放するというのは効率的ではないのではないかと考えているということでございます。

以上でございます。

白石委員 ありがとうございます。

それでは、委員の方から御質問ございましたら、お願いいたします。

福井専門委員 この認可なんですけど、最近の認可はいつごろあったんでしょうか。新設認可ですが。

坂野企画室長 平成6年でございます。

福井専門委員 これは完成検査の「1」と出ているのに対応しているんですか。

坂野企画室長 そうです。

福井専門委員 それ以前ですと、更に10年ぐらいたかのぼると、そういう状況でしょうか。後ほど教えていただけますか。

坂野企画室長 わかりました。

福井専門委員 そうすると、認可数自体も非常に少ないですね。ちなみに、これは平成8年に2件とありますけれども、完成検査が認可とは連動していないんですか。

坂野企画室長 これは、構造設備を部分的に、新規に参入したということではなくて、一部施設を変更したことに伴う工事の完成検査ということでございます。

福井専門委員 そうしますと、認可が非常に少ないわけですが、この1つ目の理由でおっしゃるような認可と検査が一気通貫だから、一体的な方が効率的だというのは、これだけまばらだったとしても言えないのではないですか。めったにやらないわけですね、認可というのは。検査も余りやらないですけれども。一体性と言う以上は、両方頻繁に起こっていて、それを例えば同じ担当者とかが両方見れるから効率的だというならわかるんですけれども、そういう状況ではないですね。

坂野企画室長 ただ、新規に参入があって、あるいは工事が変更されて、先にここをまず認可手続というのがあるわけですが、そこから一气通貫で検査に至るというわけでございます。その部分だけとらえれば一体的に行って、効率的にできるのではないかという趣旨でございます。

福井専門委員 新設認可で完成検査をやるような場合に限ってはということですか。

坂野企画室長 限ってというか、新設ないしは設備を変更した場合でも、その工事方法の変更認可というのがあるわけでございますけれども、そういった場合であっても当てはまるのではないかと考えております。

福井専門委員 あと、これは實際上、例えば直轄の国道とか、あるいは道路公団の有料道路なんかでつくられるものと基本的には同等の安全基準になるようにされるという考えでよろしいわけですか。

坂野企画室長 はい、同等の安全基準を定めております。

福井専門委員 そうすると、恐らく直轄とかですと、自らやっているんでしょうね。

坂野企画室長 すみません。私は所管外ですから、ちょっと直轄国道がどのような制度がちょっと承知していないんですけれども。

福井専門委員 同じ国土省なんで、是非もうちょっと横を見ていただきたいと思うんですけれども。

道路局では自前でやっているわけですね、恐らく。だったら、民間のものだって、許認可も検査も含めて同じような知見を持っているところが集約してやった方がいいというのが御趣旨だったら、なおさら民営化以前の問題として道路行政の一環として、こういうも

のもくっ付けてしまった方が、どうせ一緒になられたんだから、はるかに効率的なのではないですか。

坂野企画室長 道路行政と異なり、あくまで民間の事業者がまず設備の設置と管理をされるわけございまして、それを別の主体が事後的に安全性をチェックをするという仕組みでございまして。

福井専門委員 でき上がるものの安全性は、やはり同等でない困りますね。ドライバーとしてはやはり同じように安全な道を走れないと困るわけで、目指しているもの同じであって、しかも、直轄道路というのは、もっと山のようにたくさん工事しているわけですから、もっとノウハウが集積しているわけです。多分、このお二人の方もめったに仕事がないから、全然ノウハウも集積しないのではないですか。

坂野企画室長 ですから、そこは同じ国土交通省が業務をやっているわけございまして、国がどういう。

福井専門委員 全体でやっているけれども、今、まさに道路局では何やっているかわからないとおっしゃったとおり、全然連絡がないわけですね。だったら、余り意味がないです。

坂野企画室長 制度のことを私申し上げたわけございまして。

福井専門委員 では、この2人の方は、道路工事事務所なんかについて、直轄のこともやったりというような人事派遣とか、交流とか、あるいは研修に行ったりしているんですか。

坂野企画室長 そういったことは実態としてはやっておりますが。

福井専門委員 この2人は、ちなみに何職の方ですか。

坂野企画室長 技官でございます。

福井専門委員 土木職の方ですか。

坂野企画室長 建築職でございます。

福井専門委員 建築職の方が土木工事の検査ができるんですか。

島添係長 機械です。

福井専門委員 機械ですか。そうすると、ますます専門から遠いのではないですか。

坂野企画室長 そこは、まさしく今、申し上げたような。

福井専門委員 だって、これは土木事業ですね。

坂野企画室長 今、申し上げたような、検査業務量が少ないというような実態でございまして、この職員は、ここに兼任と書いてございます。ほかの業務も併せ持って。

福井専門委員 ほかに何をやってみえるんですか。

坂野企画室長 これは、例えば自動車道に関わる料金の関係の業務であるとか。

福井専門委員 それは、大分違いますね、安全性とは。

坂野企画室長 違います。

それと、自動車ターミナルの関係の業務というのを。

福井専門委員 ターミナルのどういう業務ですか。

坂野企画室長 やはり自動車道と同様でございます、一連の参入ないしその検査の業務ということがございます。

福井専門委員 ますますだったら一緒にやってもらえば、もっと効率化して、多分その2人の方がもし料金とかやってみえるのだったら、そっちの方に特化して、ますます効率化するということになりますね。別にやっていること自体が極めて奇異に感じるんですけども。同じような品質のものを確保するという目的ですから。

白石委員 すみません。お示しいただきました資料の中で、自動車道事業とは、構造設備、安全性が非常に重要だと。したがって、国が主体となって実施することが効率的かつ合理的ということなんですけれども、国が最終責任を持てばいいわけで、検査業務を民間に委ねることによって、どうして効率性・合理性が低下していくのか、ここの根拠を少しお示しいただければと思います。

坂野企画室長 制度論として、私ども国が制度的に必然的に、安全性だから国が行わなければならないということを申し上げているわけではなくて、ちょっと繰り返しになりますが、検査に先立って事業計画であるとか、工事方法を、こういったことを書面でございますけれども、審査をして行政手続を踏んでいるわけでございます。

そこで、当然、内容について行政側、国の方が事前にわかっているわけでございます。検査を行うに当たっては、実際の工事計画であるとか、事業計画、あるいは工事方法と基準に照らし合わせて、言わばチェックリスト、マニュアルみたいなものをつくって、それで現場での検査に臨むわけでございます、検査だけ切り離してほかの主体にお任せするということになる、そういった事業計画と工事方法について、ある意味で初めから勉強をして、準備をしていくということになるわけでございます、したがって、それよりはもう一気通貫で一体的にやった方が効率的ではないかというふうに考えるということでございます。

白石委員 従事していらっしゃる2人の方も、工事が発注されたときの状況を御存じない方が一から勉強をされて、検査をされるわけですね。ずっと、その当時からの職に従事されていた方ではないわけですね。

坂野企画室長 人事異動があれば、そういうことになるのではないかと思います。

白石委員 実際、人事異動はありますね。

坂野企画室長 それは何年かに1回かはあります。

白石委員 1から勉強して情報収集するという点では、何ら今の御説明からは差異は伺えないんですが。

坂野企画室長 そこは、担当者というよりは組織として蓄積が。

福井専門委員 でも、書類を残してあるだけではないですか、実際は。書類をつづって残しておいて引き継ぎするだけです。役所の引き継ぎといたって。その場で臨場感持って聞いていた人がやるわけではないから、それはやはりちょっと飛躍ですね。

鈴木主査 いいですか。さっきのお話で、検査が少ないという問題あるけれども、国土交通省としてのものの考え方、あるいは普通に、次官その他局長から受けている業務指導というものの考え方についてちょっとお伺いしたいのだけれども、非常にさっきいいこと言われて、検査が多い場合には切り離して定型的にやれるものの方が効率的に思うがと、こういうふうにおっしゃった。それは、もう国土交通省の中で一般的に上からも指示され、そして根づいておる1つの思想だというふうに私は理解したけれども、それでよいのでしようね。

坂野企画室長 本件に先立って、当然私ども上司と考え方について議論をしたわけでございますけれども、自動車道の検査についてそういった説明振りをするということについては、私だけではなくて、私ども幹部を含めて同じ考え方ということですよ。

鈴木主査 では、次の宅建のときにも同じような返事がきてくれると深く期待しておきましょう。

安念専門委員 今日は、とてもよいお話を承ったなという気がいたします。この自動車道だけの検査では、他の業務との兼任ということでまとまった仕事は少なくとも定期にはないということであったわけです。

そして、工事完成検査というのは、そのだれの道路、国の道路であろうが民間の道路であろうが、それは等しい基準が設定されなければ、これは当たり前の話です。ドライバーはどこが何の道路なのかわからないで走っているわけですから、これは当たり前の話。

となれば、工事完成検査は全部一元化して、それを民間に切り出せばよいということは今、承ったような気がします。

福井専門委員 他局にも波及すると思いますが、まさにそれが今のお話の重大な結論だったと思いますので、御検討いただけますでしょうか。

白石委員 これは、2次ヒアリングに入れますか。では、また追加的に他局と調整の上で、お出ましいただくことがあろうかと思いますが。

坂野企画室長 それは、ちょっと、自動車道以外のいわゆる道についての。

福井専門委員 道路の安全性の検査業務を国土省で一元化するのがまず大事です。一元化した上で、民間に包括的に委託すれば、まさに件数は増えるし、定型的処理ができる。その方向で御検討いただけませんかという趣旨です。

坂野企画室長 わかりました。持ち帰りさせていただきます。

大橋専門委員 よろしいですか。民間開放と直接関係ないので申し訳ありませんが、道路運送法に自動車道というものが位置づけられてもう大分経っていると思うんですが、極めて自動車道の建設というのが低調だというその理由というのは何なのかということと、それから今後の建設の見通し、この2つについてちょっとお話いただければと思います。

坂野企画室長 まず、前段でございますけれども、非常にこれいわゆる一種の装置産業みたいなものでございまして、非常に莫大な投資を要するわけです。ある意味で、道路と同じような構造のものを民間が整備をするということですから、非常に莫大な投資を要す

ると、その割にやはり、通行料金は必然的に低く抑えざるを得ないわけでございます。その辺の収支がやはりあい償えないような状況になっているのではないかと。

かつて、幾つか参入があったんですが、比較的自動車道の整備と併せて周辺の開発を、特に観光開発を中心に一体となってやることによって、相対的に見れば、事業体としては採算がとれるという判断で行われてきたのではないかと考えておまして、そういった時代は昨今の経済情勢からすると、ちょっと今の経済状況からするとなかなか手を出しにくいような状況にあるのではないかというのが私どもの認識でございます。

それから、今後の見通しでございますが、具体的に新たに何か参入をしたいといったようなお話は今のところ承知をしておりません。むしろ、非常に維持管理費すらなかなか賄えないというような事業者さんもいらっしゃるようでございまして、退出の方が最近が多いというような状況でございます。

大橋専門委員 現在、今おっしゃったけれども、供用されている自動車道の収支状況について後ほどで結構ですけれども、データを御提出いただきたいと思えます。

坂野企画室長 はい。

福井専門委員 あと、過去のものが、例えば固定費、用地費とか工事費の償還が終わっているのかどうか、どれぐらいの期間で償還したか、その辺りも後ほど御参考までに教えていただけますか。

坂野企画室長 わかる範囲で。

白石委員 よろしいでしょうか。では、ありがとうございました。

(国土交通省自動車交通局関係者退室)

(国土交通省総合政策局関係者入室)

白石委員 お待たせいたしました。

それでは、ただいまから「宅地建物取引業者免許の審査」に関するヒアリングに入ってまいりたいと思えます。冒頭に「宅地建物取引業者免許の審査」とはどのようなものかということと、更にこちら側が質問として投げかけさせていただいております項目に関して御質問、御回答を含めて10分弱ぐらいで御説明をいただければと思えます。

桑田不動産課長 よろしく願いいたします。

それでは、お手元の資料に基づきまして、御説明させていただきたいと思えます。まず宅建の免許とは何か、その流れでございます。それについてお手元にフローチャートをお配りしておりますので、まずそこから御説明させていただきたいと思えます。

ざっと言いますと、これは大臣免許の場合でございますけれども、申請者の方は、これは都道府県担当課を経由するということになっておりますので、それを經由した上で地方整備局の業務になっておりますので、地方整備局の担当課にそれが回ってまいります。その地方整備局の担当課で審査するわけですけれども、その審査する際の主な項目、ポイントとなる項目をそこで整理しております。

大きく幾つかのカテゴリーに分けておりますけれども、1番目のカテゴリーとして、要

は「申請者に関する事項」ということで、まさに申請者、例えば法人の役員等の個人の適格性といいますか、そういったものを審査するということがところどころで結構大きな項目があります。

幾つか がありますけれども、一つひとつ読み上げませんけれども、後でまたちょっと御議論になるかなと思う点をちょっと言いますと、例えば5つ目の でございますけれども要は禁錮以上の刑、あるいは宅建業法その他法律に違反したことによる罰金の刑に処される云々とか書いてございます、この5つ目の でございますが、ここについては、例えばそういった犯歴に関する照会、審査と、そういった過程が含まれてまいります。ここは1つの論点になるのかなと思います。

実際、これはそういった調査というのは、市町村長に照会して、回答をもらうというプロセスになるわけで、時間的なことを申し上げますと、どうも関東に聞いたところによると、市町村によって早いところでは2週間ぐらいでリターンくれるところもあるんですが、どうも1か月ぐらいリターンにかかるところもあるということで、結構その辺りのやりとりが一定の免許に至るまでの期間を制約するボトルネック的な要因になっている部分もあるのかなというふうには思っております。

それから、その次の 2つ、つまり最初の箱の下2つの でございますけれども、ここは、例えば、著しく不正だとか、あるいは不誠実な行為と、そういったことが裁量的にどうしても判断せざるを得ない部分があるのではないかとということで、そういった項目が盛り込まれているというふうなところが論点になるのかなと思います。

その次の2番目の箱でございますけれども、これは各事務所ごとに取引主任者を設置なさいということになっていまして、その要件を満たすかどうかというふうな審査でございますけれども、ここでは2つ が書いてありますが特に論点になる可能性が大きいかなというのが最初の でございます。取引主任者の専任性が確保されていることとありますが、実際にその専任性が確保されているかどうかというふうな判断をどのようにするかといったところでまたあとで論点を御紹介したいと思っております。

後は「その他確認を必要とする事項」ということでございまして、1つは取締役等以外に取締役等と同等の支配力を有する者についてとありますが、これは要は、例えば個人の大株主がいたと、かつその個人の大株主が役員になってないというそういった大株主が仮にいた場合に、そういった人というのは会社に対して一定の支配力を有するだろうと、そうするとやっぱりそういった人がいる場合には、さきほどの審査の1つ目の箱ですね、申請者に関する事項と同等のチェックをする必要があると、そういうのが1つ目の でございます。

それから、2つ目の でございますが、これはそもそも営業を営む前提とした事務所を設置することが必要なわけでございますが、その事務所自体がきちっと継続的にきちっと業務を行うに足るようなそういったきちとした事務所がどうかといったことを一応確認、審査することになっておりますということでこの辺りも実際に、その辺の継続的に業務を

行うことが可能かどうかといった判断をどうするか、といったところが1つの論点になるかと思っております。

以上こういった審査を行った上で免許を拒否する場合には拒否するし、免許をするときには免許する旨を通知を出した上で後はそういった業者さんの方で、例えば、供託するだとか、そういった所定の手続きを経ていただいてそれが確認できれば、免許を交付するとそういうふうな流れになっております。これが、大きな流れでございます。

それで続きまして、実際に我々が民間開放についてどう考えているのかあるいは、我々がやる政策目的はどういうふうに考えているのかというそういった部分でございますが、まずその前にざっと様式の上の方で何点か申し上げます。様式を見ていただきますと、1、2、3はいいんですが4番目に「従事者数」とあります。ここを御紹介します。

国、これは基本的に地方整備局、それから北海道開発局、沖縄総合事務局とこの3つで実際の免許審査に係る業務を担っておりますけれども、それを合計すると18名ということでございます。ただ括弧書きにも書いていますが、恐らくはそういった方々、この場合係長と係員をピックアップしておりますけれども、これだけをやっているというケースは多分なくて、ほかの不動産業に係る業務と併せてそのうちの一部としてこれを担っているというケースの方がむしろ多いと思います。

それから都道府県については249名ということでございますが、これも同様で他の業務との兼任を含むというふうな数字でございます。都道府県についても基本的には係長、係員のイメージで教えていただいております。

それから「予算額」については、これに関する予算の特定が難しいのでちょっと空欄にさせていただいておりますが、「事業の内容」というのは説明するまでもないと思います。

あと7番目の「民間移管の具体的内容」というところでございまして、これは実際現段階でも一連の審査の過程の中で、例えば、非常に形式的にあるいは、定型的に処理できる部分といったものがないわけではないので、そういった非常に形式的な部分について地方整備局において委託していくケースもあれば、あと自治体においては、そういった同様に窓口手続き業務等を定型的な業務について委託していると、そういった部分については民間委託が進んでいる部分があるといった、現状は既にそうなっているということを申し上げます。

あと続きまして、別紙としてお付けしておりますけれども、「更なる民間開放についての見解」といったところで、我々の考え方を述べておりますので、ざっとこれに沿って御説明したいと思います。

まず、一番最初の方に触れてございますのは、政策目的に関する部分でございますけれども、これは、1つはやはり非常に重要なのは、宅建業の特質といったところが極めて前提として重要なのかなど。宅建業の特質といったものを考えた場合に、1つは宅建業者の方に着目しますと、やはり宅建業というのは、特にそのために多額の機械を購入する等の設備投資が必要だというふうなことではない分野だと思いますし、そういった意味で非常

に入りやすい部分だし、かつ、一たん大きな案件をとりまとめますと、1つの案件で結構大きな利益が出る、そういった分野であると思います。そういった意味で非常に業者にとっては、魅力的と言いますか、非常にそういった分野ではないかと思えます。

片や消費者の立場に立ってどうかと言いますと、やはり消費者の立場に立ってみると、実際にそういった不動産の取引といったものを、そんなに何回も不動産売買というのは、一生に何回も経験するような、そういった話では普通はないと思えます。そういった取引経験が少ない人が多い、かつ情報についても十分持っていないといったことが現状としてあると思えます。かつ一たびそういった被害にあったときには、その被害の額というのは、消費者にとって非常に多額の被害をこうむると。そういった特質がある分野ではないかと思えます。

そういったことから、要はこの分野というのは、非常に消費者保護という政策目的を達成することが、とても強く求められる分野の1つではないかというふうに我々は考えております。

こうしたことから、まさに宅建業法については、消費者保護を図るというふうな観点から、悪質業者の排除等々のためのさまざまな規定を置いているということでございます。

ちなみに、これまでの法律の沿革を振り返ってみますと、ここでは昭和27年制定当時からということを書いてございますが、戦前はどうかということを追加的に若干申し上げますと、戦前については紹介営業取締規則という規則がございまして、これについてはこういった不動産の紹介だけではなくて、例えば、風俗営業関係の従業員の紹介等と併せて、この規則の下で所轄の警察署長の許可を得て行うことができるというのが戦前の規則としてございましたが、戦後その規則が廃止されまして、一時何の規則もなかった時代があるんですけれども、案の定そういった期間に非常に問題が多発いたしまして、やはりきちっと法制度を整備する必要があるということから、27年に登録制という形で宅建業法ができたということでございますが、その後、状況がすぐ改善するというのではなくて、むしろいろいろと紛争が多発したということから、登録制では足りないということで昭和39年に免許制に規制強化されております。

その39年以降も逐次、例えば、よく言われているので、例えば重要事項説明でございませうとか、あるいは誇大広告の禁止だとか、そういったさまざまな言わば消費者保護の観点からの規制を次々と追加するというふうな形で今日に至っているというのが、その制度の沿革でございます。

そういうことで、消費者の信頼にきちっと応えるというか、そういった消費者保護の観点から、宅建業法が制定され、その中で免許事務という形でこれは公的機関、国ないし地方公共団体がきちっと行うという、そういった公的な免許制度になっていると。それは、やはり必要であろうというふうに考えているところでございますが、それでは、まさに今回の論点となる免許はそうとして、では、具体的な審査事務についてどうなんだろうかとこのところで、次にちょっと記述しております。

ちょっと私どもの1つの頭の整理として、議論しやすいようにというふうな整理の観点で申し上げますと、1つは我々が先ほどちょっと。

白石委員 すみません。残り1分ぐらいでお願いします。

桑田不動産課長 残り1分。これからというときですけれども、わかりました。

それでは、2つあって、1つはさっき言いました非常に裁量性がどうしても求められる部分、なかなかマニュアル化にはなじまない部分というのが1つのカテゴリーとしてあると思います。

それから、もう一つのカテゴリーとして、要は客観的な事実さえ見れば、白黒は割とわかる。そうは言っても、その白黒を判断するための客観的な事実を入手するということに着目した場合に、なかなか民間では入手できないのではないかとというふうな部分がもう一つあるというのが大きな論点でございます。

最初に書いてあるのがさっきの犯歴照会の部分でございますけれども、犯歴照会については、さっき言った2つのうちの2番目のカテゴリーでございますして、犯歴さえ見つかればそれは、すぐ白黒判断つくわけでございますが、その犯歴を市町村長が果たして出してくれるかといったときに、そこはこれまでの最高裁の補足意見等もありますけれども、どうも市町村長はなかなか民間がそれを出してくれといっても出せない。そこはハードルが極めて高いのではないかとというのがその部分でございます。

あと次にいわゆる著しく不当な行為だとか、不誠実条項でございますけれども、実はこれにつきましても、その過程においてやはり不誠実な行為をした経歴でございますとか、あるいは更に言えば実際に暴力団の構成員であるかどうかといったことも実は関係機関について、具体的には警察などと協定を結びまして、例えば、そういったものを情報を紹介して、それでそういったチェックをかけていくということも実際やっております。そういったものというのは、民間機関でそういったことをやろうとしても例えば警察がわかりますということになるかということ、そこも極めてハードルが高いのではないかとというふうに思います。

もう一つ、仮にそういった情報があったとして、その情報を基に的確性を判断するときには、これはやはりマニュアル的にこれとこれとこれというのをマニュアル化して、これだったらいい、これだったらだめというふうなことを言うのではなくて、やはりそこではさまざまな状況を総合的に判断して、免許をしていいかどうか決めなければいけないという部分が残る、ここはそういった意味でマニュアル化にはなじまない部分だと思います。

白石委員 ありがとうございます。いいですか。

桑田不動産課長 それで、あと1分というか、あと次の2点はいずれもマニュアル化に関する部分ということで、これは議論をすればいいと思いますけれども、実際に事務所がきちっと事務所として機能するかどうかというところが1つ。

それから、その次に書いてありますけれども、実際の専任性の解釈。専任性があるかどうかというふうな判断する部分でマニュアル化はなじまないのではないかと。

それから、あと1点で終わりますけれども、一番最後に書いてある部分でございますけれども、もう一つ宅建業法の3条の2で免許をするに際して、必要な条件を付けることができるというふうな規定がありまして、まさにこれはこういった条件を付けることが必要かというのは、非常に裁量的な行為であるし、そういった付けるべき条件を吟味するためにも、きちっと審査から一体で判断しなければ、そういった適正な条件は付けられないというのが私どもの考えでございます。

以上でございます。すみません。

白石委員 ありがとうございます。

それでは、質疑に入らせていただきたいと思います。どうぞ。

福井専門委員 一番最後の「必要な条件」というのは、例えばどういう条件でしょうか。

桑田不動産課長 例えば、その前に例えば専任性の要件みたいなものを申し上げましたけれども、例えば、どうも主任者の住所を見るとこの住所だと。しかるに、その事務所というのは、どうも通勤すると随分時間がかかるのではないかといったときに、本当に通勤できるのだろうか、疑義があるといったときに、例えば、向こう1年間の出勤簿を見せてくれとか、3か月間の出勤簿を見せてくれと、そういった条件を付けて、その部分を担保するといった例がございます。

福井専門委員 偽造しないという保証はあるんですか。

桑田不動産課長 そこは、ですから、それを見た上でそれ自体が怪しいと思われれば、そこはそこでまた議論することになるんだと思うんです。

白石委員 御説明の中でこの業務は、一定の裁量権、総合的な見地とか、一連の判断、適切に執行する能力とか書いていただいているわけですが、マニュアルにはなじまない、それをひっくるめて考えますと、今、国で18名、都道府県で249名。では、この人たちが独自の判断基準を持ってやっているという考え方でいいわけですか。

桑田不動産課長 そこは、法令を解釈する上での解釈の仕方みたいなものについては、ガイドライン、通達ですね、それを出して、ここの部分についてはこういうふうに解釈して運用してくださいといった、そういったガイドラインを出しています。

確かに、御指摘のようにそれぞれは全くばらばらでということは、それは決して望ましいこととは思いませんので、そこはガイドラインという形で措置しているし、必要があればそれは措置しているということだと思います。

白石委員 その他の御心配の点、いろいろおありになるわけですが、では民間開放するに当たって、そのガイドライン的なものは存在するというふうに認識をしてよろしいわけですね。

桑田不動産課長 法令の解釈についてのガイドラインというのは、それは通達で公表されていますので、それはもうあります。ただ、そこでどこまでいわゆるマニュアル的なものかということ、そこは結構ギャップがあるとは思いますが。

岩城不動産流通適正化推進室長 具体的には、宅建業法の条文の中で「宅地建物取引業

に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者」という条文がございまして、そこが裁量と言いましょうか、判断が要る部分でございまして。その解釈として、例えば、暴力団員であるということについては、将来不誠実な行為をする恐れがある者というふうな解釈で運用していると。ただし、暴力団だけではなくて、過去の紛争事例とか、トラブルの状況とか、そういうことも踏まえて判断しているということでございます。

福井専門委員 暴力団には、絶対に免許を出さないという意味ですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 暴力団員が構成員になっている場合です。

福井専門委員 なっている場合は出さないということは、徹底されているわけですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 先ほど、課長が言いましたガイドラインの中で書いてございます。

福井専門委員 今のお話ですと、例えば、暴力団員であるかどうかの情報収集はどういうふうにするんでしょうか。

桑田不動産課長 例えば、これは国の大臣免許の場合ですけれども、それぞれ地方整備局と、それから担当の警察部局で協定書を結びまして、要はそれと違ったら役員の名簿だとか、そういったものを向こうに情報提供しますと。それに基づいて、向こうの警察部局はチェックをかけてくれて、その情報をリターンしてくれると。そういうのを実は協定ベースでやっております。

福井専門委員 警察は、そこは特にちゅうちょなく出してくれるわけですか。プライバシーや個人情報だということにはならないんですか。

桑田不動産課長 それは、そういうふうに理解しております。

福井専門委員 この記述は「暴力団員がどうかは重大なプライバシーに属し」と書かれていますが。

桑田不動産課長 そこは、同じ行政機関の中でというのとか、例えば、ちょっと議論が違うかも知りませんが、個人情報保護法の世界でも、今、論点になっているのは、そういった取り扱い事業者がいわゆるブラックリストを共有することがどうかというのは1つの論点らしいですけれども、これはブラックリストとは言いませんけれども、結構それに近い部分で、そこはやはり公益を確保する上で必要だというふうに向こうも解釈してくれているのではないかと理解しております。

福井専門委員 犯罪歴の方は市町村に照会されるということでしたが、そうすると市町村は必ず出す義務があるということになるのでしょうか。

桑田不動産課長 そうです。市町村長はその照会に対して、一応出してくれるということになっています。

福井専門委員 説明資料の中の最後の方に、最高裁の補足意見で、法令上の官公署の照会であっても、必ずしも出す必要はない、とあります。例えば、こういう見解をたてにあって出さない市町村は出てこないのでしょうか。

岩城不動産流通適正化推進室長 先ほどの先生の義務があるかという観点につきまして

は、法律上の義務はございません。その個々の法律の中で犯罪歴があったときに、例えば、資格が与えられないとか、そういうような根拠のあるものについて答えるということについては問題ないという運用でございます。だから、照会があったときに、必ず回答しなければならないというような仕組みにはなってございません。

福井専門委員 この免許の判断事項に係るようなことで、市町村が事実上拒否したという事例は今までに1件もないという理解でよろしいですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 宅建業法についてはございません。

福井専門委員 ということは、この書き方、「罰金の刑に処せられ、刑の執行が終わり5年を経過しない者でないこと」ということについて言うと、これに当たるか当たらないかだけがくるのでしょうか。それとも、いつ犯歴があって、それで例えば収監されたとか、罰金が幾らだったとか、そういう情報もくるのでしょうか。

桑田不動産課長 具体的な情報の聞き方みたいなものは。

福井専門委員 要するに、要件の該当の有無だけが返ってくるのか、それとも具体的な犯罪リストのようなものが返ってくるのかということなんですが、後ほどで結構なんですが、教えていただけますか。

桑田不動産課長 わかりました。

福井専門委員 今のことに関連するんですが、そうしますと、市町村長は、必ず知り得る建前になっているのでしょうか。

岩城不動産流通適正化推進室長 法務局、具体的には検察官と言いましょか、検事さんの方から、そういう犯罪歴についてのデータの送付があるというふうに聞いてございます。

福井専門委員 市町村に対して必ず送付があるわけですか。本籍地の市町村か何かですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 要するに、選挙権という視点で、かなり古くからそういう仕組みをとっているということであるらしくて、そういう意味ではそういうリストがあると。それを使わせていただいて、私どもはお願いしているということでございます。

福井専門委員 検察庁から市町村に選挙の関係で必ず回る建前になっていて、それを使わせていただいているということですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 はい。そういうことです。

福井専門委員 漏れなくすべてがやってくるのでしょうか。検察から市町村、そこは漏れないということなんですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 だと思います。

白石委員 大橋委員、鈴木主査いかがですか。

大橋専門委員 そういう犯歴情報なんかが、民間にやらせると入手できないのではないかという点はちょっと別にしておいて、おっしゃった論点の中のもう一つが、専任性と言いますか、専任性の確保というのが免許要件になっていて、その免許要件を審査する上で、

民間にやらせるとこの審査というのがなかなか難しいというのが御主張だろうと思うんですけども、私は全くそう思わないんです。今、課長がおっしゃったような審査のやり方をして、例えば、1年間の出勤簿を見せてくれというようなことを通じて、その専任性というものをチェックするとするならば、そんなことは民間でも十分できることなのではないのでしょうか。そういう点で、専任性の審査という御主張というのは、成り立ち得ないのではないかなというふうに思いますが、いかがでございましょうか。

桑田不動産課長 私どもの考え方としては、民間ではそもそもそういったことができないということというよりは、むしろ今の犯歴調査みたいな話というよりは、むしろマニュアル化することは非常に難しいのではないかと。

例えば、専任性の1つの要件として、要は専ら宅建業に従事しているものであるということを確認しなさいというふうな部分があるんです。そのときに、専ら宅建業に従事していることの確認といったときに、例えば、よくあるのは宅建業者さんのまさに取引主任者が行政書士を兼ねているといったようなものがあるんですけども、そういったときに例えば行政書士、ほとんど半分以上だと行政書士だと。これはもう専任性はだめだということで、割と明らかにわかりやすい場合はあるかもわかりませんが、少なくとも行政書士の仕事を少しでもやっていたら、それでもうすぐだめかということにはならず、そこは実際に業務の進め方だとか、そういったことも1つの要因として、いろいろと判断するという部分があって、そこは例えば何%以上がどうかとか、あるいはそれだけに着目してどうかとか、なかなかマニュアル化は難しい部分ではないかと我々はそう考えていて、そこでなかなか難しい部分があるのではないかなというのが私どもの考え方です。

大橋専門委員 今、おっしゃったガイドラインというものの、ガイドラインの中に、つまり通達の中に、専任性を判断するための要素としては、こういうことをやりなさいという、言わば例示的にでも書いてないんですか。すべてについてマニュアル化できるとは思わないですけども、例示でもいいけれども、何か書いてあるのではないですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 今、課長が申しましたほかの業種と兼業している場合についてというところの解釈として、ガイドラインの中身はありますし、専任の取引主任者、専任性とは何かというようなことの定義と言いましょうか、考え方の整理をしているところがございます。

大橋専門委員 後ほど、そのガイドラインの写しを事務局の方に提出してください。

岩城不動産流通適正化推進室長 わかりました。

福井専門委員 ガイドラインは公表されているんですか。

桑田不動産課長 公表されています。

福井専門委員 ということは、免許を受ける立場の方もそれも見て、自分はこういうことを言われそうかということは予想できるわけですね。

桑田不動産課長 そうです。

鈴木主査 そうするとさっきの話、ちょっと確認したいんですがガイドラインの中には、

例えば、不正または不誠実などは暴力団員を含むと、こういうふうにガイドラインは書いてあるんですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 書かれています。

鈴木主査 それは、公表されているわけですね。

岩城不動産流通適正化推進室長 はい。

鈴木主査 この論旨を読みますと、ガイドラインはあって、それもかなり暴力団というスペシフィックな名前まで入っておるわけです。しかし、いろんなところでマニュアル化といっておられるが、まずマニュアル化ができるならば、あとでマニュアルとは何だという議論をしますけれども、それがマニュアル化できるのだったら、これは包括的な外部委託をすることができるけれども、残念だけれども、マニュアル化はできないと。こういうふうに読んでいいですね。

桑田不動産課長 そうです。

鈴木主査 そういうことですね。

岩城不動産流通適正化推進室長 いや、その前にマニュアル化と同時に、暴力団員であるという情報の入手とか、それから犯罪歴の入手とか、そういうものについてはマニュアル化プラス民間には任せられない分野だと。

鈴木主査 いや、しかし、それを民間に任せていけない理由はあるんですか。例えば、その権限を民間にそういうことをやる際にはチェックするために、本当に暴力団かどうかというものを私立探偵を雇ってやるという方法もあるだろうけれども、そうではなくて警察から入手するという事も、その業者に対して、そういう権限を法的に与えればできるはずですね。

岩城不動産流通適正化推進室長 これは、法的なやりとりではなくて、私どもと警察との間の協定と言いましょうか。

鈴木主査 それだったら民間の企業も警察と協定をすればいいはずですよ。

桑田不動産課長 ですから、その点について言いますと、あくまでもこちらは情報提供をお願いする立場なわけです。だから、こういったものについて情報提供していいかどうかというのは、我々が最終的に判断するというのではなくて、警察だとか市町村長が判断するわけで、最終的にはだから向こうがそれでイエスと言えるかどうかというところだと思うんですけれども。

鈴木主査 情報は、国家の中だったらたらい回ししてもよいけれども、民間に対してはたらい回ししてはいけないというのは、いかがなものかと思うけれども、でも、それはちょっと別に、それらを手に入れる方法は別にあるはずだと。

そのマニュアルですけれども、例えば、専任性の問題だというときに、通勤可能とはというのでは、何キロ以上は通勤可能だとか、何キロ以下は通勤不可能であるというところぐらいまで書かないと、専任性が判断できないとでも、そういうところまで微に入り細をうがったマニュアルが必要だという、そういう御主張なのですか。

桑田不動産課長 ですから、そういったことで幾つか、例えば、例示は書けるかもわからないし、例示は現に幾つか書いているわけです。そういった意味で、では、例示を充実させればいいではないかと。どんどん例示をつくっていけばいいのではないかというふうな御議論もあろうかと思いますが、仮に例示をどんどん追加していったら、世の中の動きがどんどん変わる中で、事前に網羅的に十分だというだけの例示を網羅的に列挙できるかという、そこは事実的に。

鈴木主査 それはだれもできないです。おたくの方だって追加、どんどん新しいものが出てくるために追加していくわけで、予想できないことは後で対処するしかないわけで、だから、そういうふうに考えていったら、このマニュアルというのとは一体何なんだと。さっき言ったガイドラインの類、プラスアルファがそんなにかけ離れているのか。そのガイドラインイコールマニュアルだというふうに考えたら、もはやマニュアル条件というの、満たしているのではないかと。逆な言葉で言ったら、ガイドラインをもう少し詳しくしたという問題で、だから、マニュアル化になじまないとおっしゃるけれども、実はもうマニュアルはできているのではありませんかというふうに私には聞こえるのですが。

桑田不動産課長 そこは、ちょっと私が思うのは、そこはよくわからないんですけども、私の理解としては、そもそもマニュアルが何のためのマニュアルかというか、このコンテキストでは、そのマニュアルを見ることによって、言わば裁量余地が全く排除されるというか、ほとんどき束性、まさにだれが見てもマニュアルに従ってやれば、白は白と出る、黒は黒と出るというところまできちっと整理がされたものがマニュアルだというふうに理解していましたので、そういったものをこの場合、つくるのは難しいのではないかと。

鈴木主査 それは、100点満点は不可能です。また、100点のマニュアルに従った判断が正しいとは必ずしも限らないのであって、そこは1つの常識的な判断というのが、最終的にあるはずであって、その常識の共有度というようなものは、官と実際にそれを責任を持って委託させられた民との間で、やっておればそう大きな違いが出てくる問題ではないと思います。

例えば、大阪から毎日通勤していますと、新幹線のお金を払ってといたら、だれだって不思議だと思うでしょう。それは、官だから不思議と思い、民だったら不思議ではないと思うかというのは、そんなことはないでしょう。

桑田不動産課長 今回のケースはそれに近い部分があるかも知れませんが、そういったケースだけではなくて、さっきの不誠実条項だとか、そういったものというのは、今のケースよりはもっと多分判断しづらい部分だと思うんです、常識的に。

福井専門委員 それもただ、過去の免許なり監督の過程でのいろんな記録がちゃんとデータベース化されていて、それを言わば監督部局の人が官であろうと民であろうと共有しているようにすれば解決できるような問題のように思います。

桑田不動産課長 だから、そこである程度解決できて、それで、何%解決できるかと

いう部分がどうしても残るのではないかと。そこはちょっと見方の違いかも知れませんが、

白石委員 これは、事務所付近の地図及び事務所の写真の添付ということなんですが、写真だけを見て判断をされるんですか。現場確認ですか。

桑田不動産課長 それは、写真を見て、やはりこれは現場を確認しなければ、どんなことでも実際に現場に行きます。そこで、いろいろなものを見て、これは総合的に か×かと。そういうのは実際やっております。

白石委員 では、その現場をごらんになっての判断基準みたいなものは先ほどのガイドラインに入っているわけですか。例えば、開口部がきちんとした道路に面していること、面積が1人当たりどれぐらいとか、その耐火、耐震とかそういうことについて細かくガイドラインには入っているわけですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 そこは、入っておったと思いますが、ちょっと確認はする必要があります。例えば、マンションの一室ではいけませんとか、そういうのだったら間仕切りはしっかりしなさいとか、そういうものを入れておったかと思いますが。

白石委員 そういう目視作業が必要なことにコストの高い公務員が従事するというのは、いかなものなんでしょう。こういうことはきちんとガイドライン、マニュアルさえあれば、民間の人でも十分に効率的になし得ると思うんですが、そこについてのお考えはいかがでしょう。

岩城不動産流通適正化推進室長 1点、若干ちょっと話そらして申し訳ありませんけれども、見る相手によっても違うんです。すなわち、先ほど言われたように日々苦情処理の作業で膨大な、先ほど言いました人数、同じ人が苦情処理をしているわけです。そういう中で、この業者さんの苦情が非常に多いなという知識というのは、免許事務をやると同時に苦情処理をやっている人が持っている情報なんです。その場合には、この観点でのものはしっかり見ましょと。

白石委員 その苦情処理に関してですが、国の18名、都道府県の249名で、これまで審査においてどのような苦情があって、どんな問題が起きているかということは情報共有されているんでしょうか。

岩城不動産流通適正化推進室長 情報共有とはどういう意味でしょうか。

白石委員 例えば、過去申請があったもので、目視、現場確認をせずに受理してしまったけれども、実際開けてみるとマンションの一室で住居と一緒に事務所を開設していたと。そういうことがあったので問題だから、きちんとマンションの一室から申請があった場合には、目視をしに現場に確認に出かけて行こうというような情報共有が、この18名と249名の間でできているかどうかということなんです。

岩城不動産流通適正化推進室長 反対です。そういうトラブルと言いましょとか、苦情が多い業者さんについては、その審査基準の個々のについてということではなくて、業務をする中で苦情の多い業者さんについてはしっかりとその書面を見るということです。だ

から、マンションの一室について苦情があったから、マンションの次回の更新のときに見に行ったという、そういうふうなものはあるかもしれませんが、そこまでの情報というのは、把握しておりません。

福井専門委員 その場合も苦情が多いとかという情報をちゃんと免許部局で共有できていけばいい話です。共有できるかどうかというのは、先ほどの話にも関わりますが、いろんな付随情報を把握ちゃんとできているかどうかということと、把握できるがゆえにその人が公務員でないといけないかどうかというのは、別問題ですね。

岩城不動産流通適正化推進室長 47都道府県と各地整全部という意味ですか。

福井専門委員 いえ、そういうのもありますが、少なくともということで申し上げれば、免許と苦情処理との間の共有ということも重要な要素です。

岩城不動産流通適正化推進室長 それは同一人物がやっているんです。

福井専門委員 それを同一人物がやるにしても人事異動もあるでしょうから、まただれかに引き継ぐということになったときに、やはり共有するわけでしょう。同じような意味です。

岩城不動産流通適正化推進室長 電話での苦情処理というのは膨大な数があるので、そこまでメモ処理はしておりませんが、場合によっては相談者に来てもらって、相談メモをつくって、人が代わろうと、そのメモはチェックできるわけです。

福井専門委員 苦情処理の人が仮に独立にいるとしても、場合によったら一緒に民営化という選択肢もあるのかかもしれませんが、仮に独立に公務員でいるとしても、それを免許する人が別の人格だとして、ちゃんとわかるようになっていけば済む話かもしれないということですが。

岩城不動産流通適正化推進室長 そこは、さっき言われた、今の個人情報とか。

福井専門委員 それは、別問題です。マニュアル性とか、裁量性、き束性の問題です。

個人情報について、お聞きしたかったんですが、これはさっきも話題になったかもしれませんが、市町村とか警察が嫌だと言ったら法的担保がないわけですね。そうすると、もともと免許要件にこれだけ明確に書いてあって、あと、暴力団についてもガイドラインにこれだけ明確に書いてあって、事実上の協定とか、あるいは紳士協定、ないしは運用上の配慮に頼っているというのも非常に不安定な仕組みのような気がするんですが、そうであれば、むしろこういう情報について、確実に取り得るような法的な担保等の必要性というのは、感じておられないのかどうかというのはどうなんでしょうか。

岩城不動産流通適正化推進室長 現在までのところ、そこでの出していないということでの苦労したという話は聞いておりませんので、つまり必要性は感じておりません。

福井専門委員 今でも十分に流通しているということですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 はい。

福井専門委員 とすると、プライバシーとか個人情報の問題になるというのは、免許部局がどこかの官公署に聞くときに個人情報を求めざるを得ないという側面の問題ですね。

暴力団の犯歴もそうですが。そうすると、これは法令の枠組み次第なんですけど、本人に対して、私は犯罪歴、こういう要件に該当する犯罪歴はありません、という書類を官公署、例えば警察から、あるいは検察から書類をもらってこさせることということにして、それを提出してもらうことにすれば、あとは、それが偽造でないかどうかだけチェックすればいいわけです。暴力団だって同じですね。警察に私は何とか法に基づく構成員ではありませんということについての証明をもらってこいという。そういう枠組みをつくってしまえば、要するに、審査者の方で当人のプライバシーをどこか他官庁と接触して、収集するという必要性は全くなくなりますね。そうしたら、プライバシーとの関係で言えば、審査者の方はきわめて楽な立場に立つという枠組みもあり得るのではないのでしょうか。

桑田不動産課長 そのときに、本当に私が暴力団ではないですねというふうなことを警察に言って、警察が自分のリストと照らして、そうですとかそうでないかというの、なかなかいえないのではないかと思います。これは、ちょっと。

福井専門委員 でも、免許権者に言えるのであれば、本人が聞いてきたときに私は潔白だと、証明出してくれといったときに、潔白でない者に証明を出すということにはならないですね。これは、法の仕組み方の問題ですから、そう組んでしまえばそうなるという実定法の問題ですから。

桑田不動産課長 ただ、一般的に例えばある企業に対して、個人が私がお客さんですけれども、ブラックリストに載っていますか、載っていませんかと聞いたときに、載っていますとか載っていませんと答えることが多分ないので、それと。

福井専門委員 これはそのような企業と同様ではないのです。これはまさに過去にいった問題が起こったような業者がいた、という認識なわけです。監督されて、こうやって厳しくしてこられたというのは。そのために、暴力団員、あるいは犯歴についても厳格に免許要件としているのであれば、まさにそれを知ることは免許権者の公益です。公益であるのであれば、その達成にはいろんなやり方があるわけです。例えば、官公署から強制的にとれるということを書き入れるというやり方もあるけれども、それは事実上支障がないとおっしゃるから、必要ないのかもしれませんが、しかし、その部分がまさに民営化とかとの議論で障害になっているのであれば、それは官公署たる免許権者が聞くから問題になるわけであって、本人の申告に基づいて、それを単に偽造かどうかだけチェックするという仕組みに変えてしまえば、ちゃんと犯歴もわかるし、暴力団歴もわかる。免許も適正に処理できる。こういう仕組み方の問題として、どちらの方が合理的でしょうかという問題です。

桑田不動産課長 だから、そこは基本的に私どもの立場からすれば、それを知ることが私どもにとっての公益なんですけど、これはだからまさにそういった情報を出していいかどうかという、その部分での公益はどうかというのは、それは我々が判断することではなくて、例えば警察なら警察が判断するわけでありまして、そこでちょっと仮定の議論でよくわかりませんが、警察にとって、ある人が私が暴力団のリストに入っている

ますかどうかと聞いてきて、それを入っていますと言ったことを、情報を提供すること自体が警察にとって、それは公益になじむかなじまないかというふうな判断があると思うんです。

鈴木主査 一般的に普通の私人が警察に行き、あの人暴力団かどうか教えてくださいというのとわけが違います。要するに、国土交通省から委託を受けて包括契約を結んで、あなたはこういう宅建業者の審査をしてくださいという権限の移譲を受けておる人です。その人が受けておる人なんだから、契約の中には国土交通省が今まで受けたすべての諸官庁からの権益についても、貴方に移譲するとでも書いておいて、それを持っていけばよい話であって、そここのところは余り警察が普通の話に対して応じるだろうかという議論をするのはちょっとおかしいのではないのでしょうか。そういう前提の中で審査業務というところ、あるいはそういう暴力団の摘発ということについてインフォメーションを受けるというのは全然違う話なんですから。

桑田不動産課長 ですから、今、私が申し上げたのは、さっきの福井先生とのやりとりの中で、情報を求めていくのは本人が求めに行ったらどうかというふうな議論だったので、その流れの中で警察がそういった情報を、機関ではないですよ、本人に対して言うことかどうかというのは、警察がどう判断するかは知りませんが、そこら辺のハードルは高いのではないかと危惧されるというのを申し上げたかったんです。

鈴木主査 だったら、それは警察に対してあなたの方が、今後はこういうシステムに変えたのだから、よろしく願いますというふうに言うべきです。

岩城不動産流通適正化推進室長 しかし、それは民にとって、申請者にとってえらい負担ではないですか。

福井専門委員 本人の利益ではないですか。免許はだれのためかということ、免許申請者に対する受益処分です。

岩城不動産流通適正化推進室長 それは違います。現在の仕組みであれば、そこまでの負担がないのにわざわざ本人が。

福井専門委員 何が違うんですか。免許が行政法の講学上の免許処分だということを申し上げただけです。

岩城不動産流通適正化推進室長 私が言っているのは、現在であれば私どもが警察の方に、あるいは首長等に照会をして。

福井専門委員 違うとおっしゃった対象を明らかにしてください。受益処分だと申し上げたのですが違いますか。

安念専門委員 おっしゃる意味は、今は官庁間の情報のやりとりをしているから、そういう私人、申請者の方が何かをしなければならぬというわけではなく、今の話題になっている話をする、自分で警察なり何なりに行き情報収集し、紙をもらっていかなければならぬから、その分大変だと。こういう御趣旨でしょう。

岩城不動産流通適正化推進室長 そうです。

福井専門委員 それでは、どうして官公署がその人のために、受益処分のために調べてあげないのかいけないのかという問題も出てきます。もともと免許を得るということは業者にとっての利益です。そのためのコストは手数料として普通、徴収しているわけですから、それをだれに負担させるのが公平・合理的かという問題です。負担が増えるからというのだったら、それはだれのための利益なんだろうかとということの原点から議論していただかないとおかしい。

安念専門委員 同じことです。だって、1号の要件は身分証明書を出させるわけでしょう。

岩城不動産流通適正化推進室長 これは会社に対する利益ではないんです。要するに、国民とか不動産取引についての公益性です。

安念専門委員 それはいいんだけど、負担のことを言えば、破産者で復権を得ない者とか、成年被後見人でない者というのは市町村長の発行する身分証明書を出させるわけでしょう。

桑田不動産課長 これはそうです。それは淡々と判断できるものであると考えています。

安念専門委員 そういう意味では、同じことです。

福井専門委員 ちょっとわけのわからない話で、何でこれは公益なんですか。室長にお聞きしたいんですが、公益というのは、受益処分たる免許を出すときに、免許という権限を与えて悪いことをされたら困るからチェックするという意味での公益です。免許処分が受益処分ということに関しては何の疑いもないではないですか。そういう混乱させるようなことをおっしゃるのはやめていただきたいんです。

岩城不動産流通適正化推進室長 そうではなくて、先生言われているのは。

福井専門委員 私が申し上げているのは、受益処分だということは出発点です。その前提を、余りにも明らかなことを違うとおっしゃって議論するのは混線のもとだからおやめいただきたいんです。

岩城不動産流通適正化推進室長 訂正します。要するに、一般禁止をしている中で、その者について許可をしているという意味であって、特許ではないです。私が言っているのはそういう意味です。

福井専門委員 そんな議論はしていません。受益か不利益かということをおっしゃっているんです。受益処分ですから、基本的にこれは手数料として本人負担で負担していただくということでも別に立法政策としては何の問題もないです。

例えば、御参考までに申し上げますと、生活保護があるんですが、生活保護についても、受益処分の典型例ですけれども、こういう給付行政とか受益処分の領域で言うと、まさに受益が欲しければこうこうこうということが満たされないとだめだと仕組んであるものは、この宅建業法同様、ほかの法令の仕組みでもいっぱいあるわけです。その法令の仕組みで、まさに本人の負担で証拠を提出させることには何の問題もない。例えば、生活保護ですと

ほかに資産を持っていたら交付されないわけです。だから、資産調査に同意する書類を提出させて、大丈夫だという証明が出れば給付するということになっているんです。嫌ならもらわなければいいというシステムです。

これも同じです。自分に犯罪歴もないということも証明できないような業者に対して、何で免許を与えないといけないのかという、当たり前の常識で物事を考えていただきたいと思います。

桑田不動産課長 ですから、自分で犯罪歴がないというふうな客観的な、だれでも、あるいは本人が確実に知り得る事実であればあるかもわからないけれども、例えば、自分が暴力団員として警察にマークされているかどうかというのは本人も多分知り得ないんだと思うんです。

福井専門委員 それは、捜査情報として警察が本人にそれをまさに与えることが警察の犯罪捜査上まずいかどうかという、警察側の公益の判断はあります。それはいいんです。そこはおっしゃることはわかりますが、本人にその程度の挙証責任を課するということが本人の負担だなどというのは極めて異常な価値判断だということをくれぐれもくぎを刺しておきたいと思います。

白石委員 どうぞ。

大橋専門委員 ちょっと別のお話なんですけど、市町村に対してこちらの方から犯歴照会をしたときに、市町村がその犯歴照会に回答する。つまり連絡するというのは、本来ならばこれは極めてセンシティブ性の強い個人情報ですから、これを第三者に提供するというのは本人の同意が必要なわけです、法律の仕組みは。そういう仕組みの中で、市町村が現在、こちらの方の紹介に対して回答している法的根拠は何ですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 今の状態ですね。個人情報保護法が施行されていない状態での話ですね。

大橋専門委員 はい。

岩城不動産流通適正化推進室長 それは内務省時代の通達です。

福井専門委員 相当危ないのではないですか。法令上、ぎりぎり詰めれば、法的根拠がないのに勝手に取っているということを正面切って議論して、今の御時勢で通用するかどうか。それ自体が極めて危険なことではないですか。

岩城不動産流通適正化推進室長 ですけども、個人情報保護法の施行までという話を申し上げたんです。

福井専門委員 だって、今もやっているんでしょう。

岩城不動産流通適正化推進室長 そうです。

福井専門委員 今は、個人情報保護法や保護条例が施行されているのではないですか。

大橋専門委員 市町村の個人情報保護条例が根拠になっていると思うんです。その市町村の個人情報保護法条例の中で、第三者への個人情報の提供は原則は本人同意でなければだめだけれども、こうこうこういう場合はいいですと書いておるはずなんです。そのどれ

に該当するかと聞いているわけです。

岩城不動産流通適正化推進室長 法令に基づく場合です。

桑田不動産課長 例えば、基本的に八王子市の個人情報保護条例というふうなものが手元にあるんですが、それについて、要は本人の同意があるとき、または本人が提供するときという次に、法令等に定めがあるときということで書いています。

大橋専門委員 法令で定められているんですか。

桑田不動産課長 これは八王子市の例です。

福井専門委員 定められているというのは、本人の同意なく提供してもいいということが定められている場合というのが普通の解釈論の読み方ではないですか。ここはあくまでも免許基準に書いてあるだけで、免許権者が市町村から本人の同意なく取ってきていいということを明確に言っているわけではないのです。本当に大丈夫なんですか。

白石委員 それと併せて、1年か2年で結構です。どういう市町村から具体的に個人情報が提供されたかという件数などを把握することは可能ですか。

桑田不動産課長 それはすべて照会していただいている。

岩城不動産流通適正化推進室長 すべてです。

白石委員 すべてですか。

桑田不動産課長 はい。

大橋専門委員 ちなみに、この審査事務というのを民間委託しても、個人情報保護法上は恐らくは問題ないのではないかと思う規定があるんです。つまり、来年4月1日から施行が予定されている個人情報保護法の何条だったか、第三者提供について、勿論、先ほどおっしゃったように法令に定める場合、それから、人の生命とかそういうものに関係する場合とか。3項でしたか。それにこういう規定があるんです。

わかりやすく言えば、国とか地方公共団体の行政機関から、その業務に関連して協力要請があったときには個人情報を持っている機関は第三者提供ができると書いてあるんです。そして、それに追加して大事なことが、国又は地方公共団体の委託を受けた者から、例えば、市町村に犯歴証明出してくださいと言った場合でも、市町村が第三者提供することについてはできると、道が開かれていますという規定が個人情報保護法に書いてあるんです。

したがって、私が何を言いたいかというと、民間に開放しても犯歴情報というのは、事実上の話は別として、制度上は市町村は出し得ると。

桑田不動産課長 その点について言えば、これはさっきも申し上げましたけれども、要は我々は情報提供をお願いする立場でありまして、最終的に市町村が、例えば、そういったところが来て出していいと判断すれば、そんな判断してもらったら市町村長困りますなんていう立場ではないですから、そういった可能性は決して否定するものでもありません。

ただし、本当に市町村長がわかりました、あなただったら出していいですよというふう

な判断をするだけの仕組みというか、制度を構築する必要が多分、前提としてあるんだと思うんですけども、恐らく制度の構築というのは結構、国民的な議論を踏まえてやらなければならないと思うし、そういった犯歴照会というのは宅建業法だけではなくて、多分、ほかにもあるのではないかと思うんです。

しかし、我々の立場でその制度を構築するというのは我々の手に余る、率直に言って大きな課題かなという気もちょっとしていて、そこはただ、社会全体のコンセンサスの中で何かそういった制度ができましたということであれば、我々もそれを活用してやっていくということを検討することはあり得るように思います。

福井専門委員 例えば、民間徴収権と正面切ってそういう権利なり法令上の義務を求めるかどうかというのは、確かに少々大きな議論が必要かもしれませんが、さっき申し上げたように、むしろ本人に申告義務なり証明義務を課してしまえば、すなわち拳証責任を転換してしまえば、さっきから繰り返し申し上げていますように、何の問題もなくなりますね。そういうふうなことも含めて、前広に考えられませんかでしょうか。

白石委員 これはいかがでしょうか。議論は後を尽きないようですけども、追加的に再度検討させていただくことにして、一旦、今回はこれで終わらせていただきたいと思います。昼からの予定もございますので、途中で恐縮でございますが、また追加的にお尋ねして質問を投げかけさせていただくこともあろうかと思いますが、よろしく願いいたします。