

◇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。

○西銘委員長 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、不動産特定事業法の一部を改正する法律について御質問させていただきます。

地域振興とか本格的な景気回復というのには、地域の不動産あるいは住宅に本格的に火がつくかどうかということが、地域振興が本格化するかどうかということの大きなメルクマールだというふうに思います。その意味では、この法案は、ある意味では時宜を得ているのかなというふうに思います。

一方で、この法案の抱える問題点というのは、不動産関係の証券化というのは、サブプライムローンに代表されるような、ともすると悪徳業者に利用されていくといったようなことから、大きな社会的影響を与える事例もあるわけですから、そこをちゃんと法律上担保しているのかどうかとい

うことが大事だと思いますので、その点について議論をさせていただきたいと思えます。

まず、不動産関係の証券化ということでは、中心は今、J-REITだと思うんですね。そのJ-REITの流れを私はもつと大きくしていくべきだと思えますけれども、それに一般の投資家が参加できるような不動産特定共同事業というものを新たに制度化していったわけですけれども、先ほどの局長の御説明で、大きな不動産業界の全体の3%ぐらいしかこれを利用していないという説明がございまして、これでは、本来の不動産の証券化、あるいは不動産を本当に動かしていくという、それについてまだまだ工夫の余地がある。

そういう状況の中で、今度は、小規模な不動産業者、宅建業者にこの手法を援用させていくというのには、どこか無理があるのではないだろうか、あるいは、大規模な不動産業者がなせもつと参加しないのだろうか、そここの分析なりなんなりが今度の小規模に反映されているんだらうか、そこはどうかということについて、まず、この小規模不動産特定事業の制度創設に当たっての一番根幹の部分でありますので、大臣から御説明いただきたいと思えます。

○谷協政府参考人 今御指摘ございました不動産の証券化の手法は、多岐にわたっているわけでございます。御指摘がございましたREIT、これは非常に大きいわけでございますし、あるいは、不動産特定共同事業は、REITと比べますと全体の市場規模は小さいわけでございますけれども、それぞれの特色に応じまして市場の中で活用され

ているというふうに考えております。

そういう意味で、J-REITと不動産特定共同事業、いずれも不動産を小口化して投資対象とする手法ということではございますけれども、今申し上げましたように、根拠とする制度とか募集の方法、対象とする不動産の規模、こういったものが違うというふうに考えてございます。

ちよつと説明させていただきますと、J-REITは、投信法に基づきまして、上場市場で不特定多数の一般投資家から資金を集めるための制度ということでございます。こういう制度でございますので、上場のためのコストが高い、大規模なおフィスビルなどが主な対象ということでございます。テナントというようにございまして、テナントの退去を伴う大規模な改修、こういったものは制限をされている、こういうものでございます。

一方、不動産特定共同事業でございますけれども、これは、本法に基づきまして、投資家が組合形式で出資して共同事業を行う、こういう制度になってございます。そういう制度でございますので、商品の組成に係る事務コストが比較的低い中小規模の不動産が主な対象となるほか、建てかえでございますとか改修、こういったようなものも再生事業にも活用されている。

こういう特色がございまして、投資の規模からいきますと、J-REITと不特事業というのはかなり差があるわけでございますけれども、こういう特色によるものかというふうに思っております。

今回の法律の改正でございませけれども、規模不動産特定共同事業を創設するという、この背景でございませ。

これは、先ほど来御指摘ございませけれども、全国で空き家、空き店舗というものが増加する中で、民間の意欲ある事業者が再生、活用する取り組みが拡大しつつある、こういう状況でございませけれども、出資金を用いて不動産取引を行う場合、この不動産特定共同事業に該当する。先ほど御指摘ございませました、これは、資本金が一億円以上ということになってございませ。

一億円以上ということになりますと、地方の不動産会社はほとんど参入できない。現在の既存のシステムがそうなっておるものですから、事実上、地方の会社はできていないということでございませが、地方での空き家とか空き店舗の再生の取り組みにこういう事業を活用したいという声が出てきています。実際に、不特事業を使わないで苦労しながら資金集めをしている、こういう実態もあるということとございませましたので、この小規模の事業をつくりたいということと考えているわけとございませ。

この不特事業の特性に応じた形での活用を地方に広げていきたい、こういう趣旨でございませ。

○荒井委員 今の局長の説明で、私が指摘した、今の一般の不動産特定事業で、今、三%しか適用されていらないというか要望がない。今度の法案改正はこれをもっと拡大するということですから、三%しか適用されていらないところをさらに下限を広げていくということは、私は、手が挙がって

る率というのはそんなに高くない。

先ほど一・五%と言いましたけれども、まずやるべきことは、その三%の部分を一〇%とか十五%、最低そこぐらいまで引き上げるということの努力をまずされて、その過程の中で、資本金の小さい方も手がたくさん挙がってくるということとで小さい方の今の法律改正をするというのが普通は順序だと思ふんですね。

それが、三%にとどまっているのに、そのところは仕方ないやということとにおいておくというのは、私は、行政としてちよつとどうかということとに思ふんだけれども、どうですか。

○谷脇政府参考人 済みませせん、ちよつと答弁が不十分でございませましたが、全体といたしまして、不動産の証券化の市場を拡大していくということと大きな目標に掲げてございませ。その中で、この不動産特定共同事業の活用、これも拡大していく必要があるということと、この点につきましては、さまざまな活動、取り組みを通じまして、今後、御指摘がございましたような、そもそも従来不動産特定共同事業の拡大にも取り組んでまいりたいということとに思っております。

そういう意味で、今回、小規模不動産特定共同事業の改正とあわせまして、この法律の中で、投資家保護にも配慮しつつ、従来の不動産特定共同事業の活用がより円滑に行われるようにという措置も若干盛り込ませていただいているところとございませ。

○荒井委員 不十分ですけれども、ここところはむしろ頑張ってください。

そうすると、この種の証券化あるいは商品化といたのが進んでいくと、もともとこの種の制度の整備をしようとしたのは、平成三年から四年ぐらいいですか、不動産の小口化、商品化によって悪徳業者が相当出てきてしまつて、消費者、投資家が相当なダメージを食らつたということから、法律化あるいは規制化が始まつたんだらうということとに思ふんですね。

今回は、一千万に資本金を下げるわけですから、その種の、悪徳業者と言つていいのかわかりませけれども、投資家に迷惑をかけるような、そういう新規参入者がかなり入ってくるということとを想定しないとだめだということとに思ひませ。そのあたりはどのような担保をとっているんではないかと。

○谷脇政府参考人 不動産特定共同事業を営む者につきましては、現在の措置といたしまして、幾つかの措置を講じてございませまして、まず、宅地建物取引業の免許が必要である、先ほど来申してございませが、一定の資本金が必要であるということと、さらに、不当な勧誘の禁止等の行為規制を課してございませ。さらに、定期的な業務報告や立入検査等の監督、こういった規定がございませ。こういうものを通じて、その業務の適正な運営を全体として確保しているところとございませ。

今回、小規模不動産特定共同事業者につきましては、これらの措置に加えて、投資家ごとの出資額の上限を定めることとございませまして、個人の場合は百万円という上限を定めることを考えてございませ。

また、事業者が投資家から集めることのできる出資総額の上限を一億円と定めることを考えてございます。

さらに、登録制度を導入するわけでございますけれども、五年ごとの登録更新を通じて不適格者を排除するといったようなことで、投資家保護を図っていききたいと考えております。

○荒井委員 そういう業者に対する罰則というのは、今、説明は余りなかったように思うんですけども、ありますか。

○谷脇政府参考人 行為の違反の類型によりまして、罰則の規定が用意されてございます。

○荒井委員 あと、もう一つ、今度の場合にはクラウドファンディングという新しい手法が法制化されるというか、私は、時代の流れですから、クラウドファンディングというのをどんどん利用する流れは、それはそれでいいと思うんですけども、しかし逆に、クラウドファンディングというのは、相対ではありませんから、投資家の顔も見えなければ、投資された組合の方の顔も見えない、しかもそれをウェブ上の世界だけで決済していくという、新しい商慣習といえますか、そういうものがつくられていくわけですね。

そういうところでのコンプライアンスといいますが、そういうものというのは極めて難しいんじゃないかというふうに思うんですけども、そのあたりはどうお考えですか。

○谷脇政府参考人 クラウドファンディングにつきましては、今回の改正で措置をさせていただきたいと考えているわけでございますけれども、この

中で、インターネット上で契約の締結を行うクラウドファンディング事業者に対しまして、まず、許可申請の審査に当たりまして、事業者の財務状況や実施中の事業の状況などを投資家がインターネットを通じて適切に閲覧できる措置をとることを求めることとしております。

さらに、オンラインで契約手続を完結できるというクラウドファンディングの特性に対応いたしまして、契約の代理を行うクラウドファンディング事業者が存在するわけでございますけれども、このクラウドファンディング事業者に対しまして、募集される事業の計画に関する適切な審査を行うための措置をとることなどを義務づけることとしてございます。

また、今回の改正に合わせまして、事業者に対する監督指針、これは現在、不動産特定共同事業者に対する監督上の留意事項、こういう監督指針があるわけでございますけれども、これの大幅な充実にしたいと思います。

事業リスクの説明を徹底すること、あるいは、高齢者か否か、投資経験がどれぐらいあるかなど顧客属性に応じた適切な勧誘、販売体制の確保、あるいはインターネット上の広告や契約内容の説明のあり方などについて、具体的な指針を示すこととしてございます。

このような規定、指針に基づく監督などを通じて、投資家保護に万全を期していきたいと考えております。

○荒井委員 この小規模の不動産特定共同事業は、ほとんどが都道府県単位になると思うんですね。

そうすると、指導監督するのは都道府県だろうと思います。ところが、都道府県は、この種の、クラウドファンディングを使ったようなそういう投資について指導できるのだろうか、そういうことのできるような人材が果たしているのだろうかとなる、大変心もとない限りでありますね。そのあたりはどうなのか。

それからもう一つは、この共同事業体の核となる地方の人たち、これは宅建業界の人たちを念頭に考えているんだろうと思うんですけども、実際、地方でこういう新しい試みに対して新しい感性を持つている人たちは、むしろ、まちづくりのNPOの人たちに多いんですね。そういう人たちが上手にこの人材育成の中に組み込まれていくような仕組みにはちよつとなっていないような気がするんですけども、そういう人づくりの点について、どうお考えですか。

○谷脇政府参考人 まず、指導監督の点でございますけれども、これまでの不動産特定共同事業の許可を受けた事業者は大規模な事業者が中心となつてございまして、国土交通省の本省を中心に事業者に対する指導監督等の事業を行っておりますので、本省におきまして、こういう指導監督等の経験はかなり蓄積しているところでございます。

一方、地方整備局、都道府県におきましては、現在でも、宅地建物取引業法に基づく指導監督というところで、不動産業者に対する指導監督等を日々行っているところでございます。地域の不動産事業者に対する指導監督等の経験が蓄積されてございます。

今回の改正によりまして、地域の不動産事業者による小規模不動産特定共同事業への参入を見込んでいくわけでございます。本省に蓄積されておりますノウハウ、これが全国の地方整備局、都道府県に浸透して、それぞれのノウハウがしっかりと共有されるように取り組んでいきたいというふうに考えてございます。

また、今後、小規模不動産特定共同事業の普及拡大に合わせまして、必要な体制がとれるよう、関係機関とも調整を図っていききたいと考えてございます。

また、二点目の人材についてでございますけれども、御指摘のように、地方における事業の担い手、人材の確保が大変必要でございます。

その際に、地元の市区町村との連携ということもございまして、まちづくり会社でございますとか、あるいはまちづくりのNPO、こういうようなところに企画力があるところがあるわけでございますので、そういったような企画力のある事業者との連携、一方で、地元の宅建業者の皆様は、地域の実情、どこに空き家があつて、どういう人が持っているのか、どういう意向なのかということに精通しているわけでございますので、そういう不動産会社としてのノウハウ、地元との密着度、それと、まちづくりNPOなどの企画力、あるいは市区町村などのまちづくりの考え方、こういったようなものがうまく連携をとれるように、その中で人材も育っていく、こういうふうな取り組みを地方で進められるように、我々も必要な支援などをしていきたいというふうに考えております。

す。

○荒井委員 きょうは住宅局長も来られていますよね。私は、三年前に、空き家対策、議員立法のときの中心メンバーの一人にさせていただいたんですけれども、既に三年間たちました。今の状況はどうなのかということと、それから、小規模の不動産特定共同事業というのが空き家対策上極めて有効な手段ではないかというふうに思われます。そういう意味で、住宅局としてどうお考えなのか、それをお聞かせください。

○由木政府参考人 お答えいたします。

いわゆる空き家法でございますが、全面施行が二十七年の五月でございましたので、全面施行から約二年が経過しているということでございます。この法律に基づきまして、市町村が空き家計画をつくりまして、これに基づいて、利用それから除却、全般にわたりますして空き家対策を進める枠組みが整備をされたところでございます。

現在の状況でございますが、まだ集計中で確定値ではございませんけれども、平成二十九年三月末時点で、三百三十一の市区町村でこの計画が策定済みというふうになっております。今年度中に策定予定であるというふうに戻りたいた市区町村が五百四十ございますので、今年度末には、さらに倍以上の市区町村で計画が策定されることになるものというふうに想定をしております。

また一方で、この法律に基づきまして、周辺に悪影響を及ぼす空き家につきましての助言、指導あるいは勧告、命令、代執行という仕組みが整備され、可能になりました。これにつきましても、

まだ確定値ではございませんが、三月末時点では、助言、指導の件数が六千四百五十六件、勧告が二百六十五件、命令が二十三件、代執行が四十五件という実績が上がっているところでございます。

この法律の施行後に、予算措置や税制上の措置も講じさせていただきます。

予算措置につきましては、従来から社会資本整備総合交付金で支援してまいっておりますが、それとは別枠で、二十八年度から新しい補助事業を創設いたしましたして、市区町村による空き家の利用や解体、除却の支援を行っております。

また、昨年度、二十八年度の税制改正におきまして、空き家発生抑制という観点から、相続により生じた古い空き家を除却等いたしましたして譲渡した場合の所得税の特例措置を創設いたしております。

こういった措置をフルに活用していただいて、空き家の除却あるいは利活用を進めてまいりたいというふうに思っております。

市区町村における関心は非常に高くなってきているというふうに思っております。今後は、この関心を、特に利活用の面で実際の動きにどう結びつけていくかということが重要だというふうに思っております。その面では、今回、御提案しておりますこの不動産特定共同事業の活用というののも大変大きな意味を持つ、原動力になるものになるのではないかとこのように考えているところでございます。

○荒井委員 時間が来ましたのでこれでやめますけれども、せっかく大臣がおられますので、最後

に、感想も含めて、国としてこの事業を進めていくことが、不動産の展開、地方の景気の回復、そして空き家の対策、そういうものにつながっていくと思います。そのためには、国として積極的な支援策というものが必要なだろうというふうに思います。そのあたりも含めて、大臣の御感想をいただければと思います。

○石井国務大臣 委員御指摘いただいたとおり、今回の法改正につきましては、全国で増加しております空き家、空き店舗等の再生の取り組みを加速し、地方創生の実現に貢献することを主な目的としてございます。

今後、この法律を成立させていただければ、セミナー等の実施により制度の普及啓発を進めるとともに、地方公共団体や事業者等のネットワークづくりや優良事例の横展開を積極的に進めてまいります。空き家対策を含め、地域のまちづくりと一体となって今回の小規模不動産特定共同事業がしつかりと取り組まれるように、積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

○荒井委員 終わります。