

# 衆議院国土交通委員会ニュース

平成 29. 5. 24 第 193 回国会第 19 号

5 月 24 日（水）、第 19 回の委員会が開かれました。

## 1 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案（内閣提出第 44 号）（参議院送付）

- ・石井国土交通大臣、根本国土交通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。
- ・清水忠史君（共産）が討論を行いました。
- ・採決を行った結果、賛成多数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、維新、野間健君（無） 反対－共産）

（質疑者及び主な質疑内容）

### 鈴木 憲和君（自民）

- ・全国的に増加する空き家・空き店舗の現状認識と地域別傾向について見解を伺いたい。また、地域別の空き家率の差については分析が必要だと考えるが、大臣の見解を伺いたい。
- ・中古住宅市場の活性化や訪日外国人増加による新たなニーズへの対応が必要とされる中、本改正案の提出の経緯と目的、不動産政策における位置付けについて伺いたい。
- ・本改正の目標及び効果である、地方の不動産会社等 800 社の新たな参入と、空き家等の再生による 500 億円の新たな投資の妥当性について伺いたい。

### 伊佐 進一君（公明）

- ・地方において不動産証券化事業を進めるには、投資についての知識・ノウハウを持つ人材の育成が必要だと考えるが、今後どのような取組を進めるのか。
- ・空家対策特別措置法は、長屋（近畿地方のいわゆる文化住宅）の場合、全てが空き室となっていないと空き家に認定されず、行政の対応ができないが、適用条件の見直しについて見解を伺いたい。
- ・プロ投資家に限定していた特例事業について事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大した趣旨は何か。また、誰が事業のリスク判断をするのか。

### 松原 仁君（民進）

- ・地域の不動産会社への改正内容のアピールが足りないと考えるが、国土交通省が全国で開催したセミナーの内容や今後における全宅連、全日等不動産関係組織との共同セミナー等の開催の有無について伺いたい。
- ・小規模不動産特定共同事業により中心市街地活性化等を図るため、国土交通省が中心となり事業者と地方自治体との連携を取る必要があると考えるが、いかがか。

- ・小規模不動産特定共同事業の展開のための地方自治体、事業者等のネットワーク作りにおける地方整備局の活用について見解を伺いたい。

### 荒井 聰君（民進）

- ・現行法の資本金要件を満たす宅地建物取引業者のうち 3%の業者しか不動産特定共同事業に参入していない理由は何か。現行法上要件を満たす業者の参入促進を図った上で小規模不動産特定共同事業制度を導入すべきではないか。
- ・小規模不動産特定共同事業における資本金要件の緩和により悪質事業者の参入も想定されるが、法律上の担保はどのようなものか。
- ・空家対策特別措置法施行後の今の状況及び小規模不動産特定共同事業の空き家対策への有効性について見解を伺いたい。

### 小宮山 泰子君（民進）

- ・小規模不動産特定共同事業の創設は、利用されていない土地や空き家を魅力あるものとして利用するためのきっかけとなるか。
- ・投資家保護の観点から米国の訴訟におけるディスカバリーを参考とした証拠開示の制度の整備が必要であると考えられるが、いかがか。
- ・一般の方が関係してくる仕組みであるからこそ、その保護を一層整える必要があると考えるが、改正案が投資家保護の観点から健全に運用されることについての大臣の決意を伺いたい。

### 清水 忠史君（共産）

- ・小規模不動産特定共同事業を創設し、事業者の資本金を大幅に引き下げ、更に許可制から登録制へとするが、規

制緩和する理由は何か。

- ・悪質事業者の参入排除のためにどのような法的担保がなされているのか。
- ・これまで不動産特定共同事業は本省中心に指導監督が行われてきた。小規模不動産特定共同事業への中小事業者の参入が見込まれるが、都道府県等において十分な指導監督体制がとれるのか。

### **本 村 伸 子 君（共産）**

- ・大手賃貸住宅サブリース事業者は、オーナーとの間で家賃保証契約等をめぐりトラブルとなっているが、同社は、そもそも賃貸住宅管理業者登録制度に登録しているのか。していないのであれば、登録させる必要があるのではないか。
- ・賃貸住宅のサブリース事業者については、事業者登録の義務付けや不正な行為に対する規制制度を法制化する必要があるのではないか。サブリース事業者を規制する制度を検討しているとのことだが、スピードアップを図る必要があるのではないか。

### **椎 木 保 君（維新）**

- ・小規模不動産特定共同事業への参入が想定される事業者の数はどの程度か。空き家等の再生において不動産特定共同事業を活用するメリットは何か。
- ・小規模不動産特定共同事業は、地域の活性化の観点からも、経済的な利益のみを求めるものではなく地域に根付いた志ある資金を活用する仕組みであることが望ましいと考えるがこれに対する見解を伺いたい。
- ・地方における不動産証券化事業推進のため、人材の育成及び活用への取組について大臣の決意を伺いたい。