

衆議院国土交通委員会ニュース

平成 25. 5. 22 第 183 回国会第 13 号

5 月 22 日（水）、第 13 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 40 号）

- ・太田国土交通大臣、鶴保国土交通副大臣、松下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。
- ・穀田恵二君（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。
（賛成一自民、民主、維新、公明、みんな 反対一共産）
- ・望月義夫君外 4 名（自民、民主、維新、公明、みんな）から提出された附帯決議案について、三日月大造君（民主）から趣旨説明を聴取しました。
- ・採決を行った結果、賛成多数をもってこれを付することに決しました。
（賛成一自民、民主、維新、公明、みんな 反対一共産）

（質疑者及び主な質疑内容）

寺 島 義 幸君（民主）

- ・改正案により、不動産特定共同事業の実施に関して、どのような効果が期待できるか。また、倒産隔離が図られていないために、事業者の経営破綻が投資家の債権回収に影響を与えた事例があったのか。
- ・改正案によって今後 10 年間で、約 5 兆円の新たな投資が行われ、8 兆円の生産波及効果等があるとされているが、その根拠は何か。また、投資家の資金が集まる見込みはあるのか。
- ・利益が得にくい地域への投資が滞れば、国土の均衡ある発展が難しくなると考える。その実現のためにも、行政としての支援が必要と考えるが、大臣の所見を伺いたい。

若 井 康 彦君（民主）

- ・改正案によって、老朽化したホテル等が再生されることが期待されるが、具体的な事例としてどのようなものを想定しているのか。
- ・Jリートなどの不動産投資は東京に集中しており、特例事業を地方にも波及させるための工夫が必要と考えるが、いかがか。
- ・地方のまち再生ということであればすでに民間都市開発推進機構が関与しているプロジェクトも多いと考えられるが、特例事業と同機構のすみわけについてどのように考えているか。

齋 藤 洋 明君（自民）

- ・不動産証券化の意義は何か。我が国の不動産証券化スキ

ーム（Jリート、TMK、GK-TK、不動産特定共同事業）はそれぞれどのような特徴があり、中でも不動産特定共同事業の利用が少ない理由は何か。

- ・改正案により新たに追加される倒産隔離型の不動産特定共同事業の仕組みにおいて、特例事業者（SPC）の設立を届出制に緩和する一方で、SPCから業務を受託する不動産特定共同事業者については許可制を維持することとしている理由は何か。
- ・個人による中古住宅の取得等も含め、広く不動産ストックを活用することも重要と思うが、既存不動産ストックの有効活用に関して、政府においてどのような取組をしているのか。

三 宅 博君（維新）

- ・不動産を証券化して投資を誘発する仕組みが、なぜ必要なのか。また、昨年国会にも不動産特定共同事業法改正案が提出されていたが（衆議院解散により廃案）、今回の改正案は、どのような点が変わったのか。
- ・改正案では、建築物の耐震化や老朽施設の再生への活用を想定している。例えば、耐用年数 50 年のうち 40 年が経過しているビルを、特例事業を活用して大規模改修した場合、税法上、当該ビルの減価償却期間はどのように算定されることになるのか。
- ・国土交通省の説明によれば、特例事業は、地方の物件や小規模な不動産の再生に活用され地域経済を活性化することが期待されているが、例えば地方では駅前がシャッター通り化し、オフィスの空室が多いなど、大都市圏とは違って建物の保有コストが大きい。今回の法改正が、本当に期待通りの地域経済を刺激する効果をもたらす

のか。

杉本 かずみ君（みんな）

- ・改正案の狙いである建築物の耐震化や老朽施設の再生の趣旨は、改正案のどの規定により読み取れるのか。
- ・不動産証券化実績の推移を見ると、リーマンショック後に大きく減っているが、近年は持ち直してきている。自然に任せていてもリーマンショック前に戻るのではないかと思うが、なぜ今あえて法改正が必要なのか。
- ・改正案では、SPCについて、許可制から届出制に緩和することとしているが、緩和により悪質業者が介在する懸念はないのか。

穀田 恵二君（共産）

- ・改正案では、SPCについて、許可制から届出制に緩和することとしているが、なぜ緩和するのか。
- ・法改正により利益を受けるのは、大手デベロッパーや銀行等の大企業だけではないかと考えるがいかがか。また、法改正の検討に当たり、大手企業の意見ばかりが大きく反映されたのではないか。
- ・政府が不動産投資市場の活性化を促進することにより、不動産が投機の対象となり不動産バブルが再燃し、市民生活等に大きな影響を与えることが懸念されるがいかがか。

2 民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する法律案（内閣提出第46号）

- ・太田国土交通大臣から提案理由の説明を聴取しました。