

衆議院国土交通委員会ニュース

【第 201 回国会】令和 2 年 5 月 22 日（金）、第 14 回の委員会が開かれました。

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案（内閣提出第 44 号）

- ・赤羽国土交通大臣及び政府参考人に質疑を行い、質疑を終局しました。
- ・採決を行った結果、全会一致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、立国社、公明、共産、維新）
- ・小里泰弘君外 4 名（自民、立国社、公明、共産、維新）から提出された附帯決議案について、矢上雅義君（立国社）から趣旨説明を聴取しました。
- ・採決を行った結果、全会一致をもってこれを付することに決しました。
（賛成－自民、立国社、公明、共産、維新）
（質疑者）小田原潔君（自民）、岡本三成君（公明）、中島克仁君（立国社）、伊藤俊輔君（立国社）、
矢上雅義君（立国社）、高橋千鶴子君（共産）、井上英孝君（維新）

（質疑者及び主な質疑内容）

小田原潔君（自民）

- （1） 賃貸住宅管理業者登録制度を法制化することの効果
- （2） 管理業務の適正化のための優良業者の育成・誘導策
- （3） オーナーとサブリース業者を含む管理業者との間のトラブル発生を現状の 46% から令和 11 年度に 15% にするという本法案の目標の根拠及び算出過程
- （4） オーナーになる人への投資家教育・啓発の必要性

岡本三成君（公明）

- （1） サブリースをめぐる問題の種類と傾向、賃貸住宅管理業に係る登録制度の義務化に至るまでの経緯及び現状の問題点の分析状況
- （2） スマートデイズ社の女性用シェアハウス「かぼちゃの馬車」向け融資におけるスルガ銀行の債権解消手続の進捗状況
- （3） 金融庁が金融機関の投資用不動産向け融資を適切に監督する必要性
- （4） 省令の制定に当たりサブリース等のリスクをわかりやすく示す必要性

中島克仁君（立国社）

- （1） 本法案のポイントがサブリース契約の適正化であることの確認
- （2） 山梨県においてサブリース業者である新日本通産（株）が運営していたサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の廃業
 - ア 住宅金融支援機構のオーナーへの融資に係る調査結果が融資の適正性等を明らかにしているか否かに関する大臣の見解
 - イ 新日本通産の運営能力を十分調査せず融資契約を結んだとして、オーナーが住宅金融支援機構に対して申し立てた支払停止の調停に対する認識
 - ウ 同社の運営によるサ高住のうち廃業に伴い賃料が入ってこないオーナーに対する現在の対応
 - エ 昨年 1 月の就業規則違反に伴う住宅金融支援機構職員の処分案件が、同社がサブリース業者として関係する埼玉県の高住建設融資に係るものであること及び他の案件に不適切な行為がなかったかの確認
 - オ 同社によって偽造されたサブリース契約の件数

- カ 住宅金融支援機構がオーナーから調停を申し立てられ、同社からは損害賠償を求められている現状を、同機構を所管する国土交通省が国民に説明する必要性
- キ サ高住を国策として推進している国が本件について主体的に取り組む必要性

伊藤俊輔君（立国社）

- (1) 30年間家賃保証というビジネスモデルについての見解
- (2) サブリース業者の経営状況等に関する実態調査の実施状況及び定期的に実態調査を行う必要性
- (3) サブリースの運用の部分だけで利益を出せるような業態になっているかについての見解
- (4) サブリース契約が現状はオーナー側に不利となっていることの問題意識
- (5) サブリース契約が解除になった場合等においてオーナーが自主管理等への切替えができる仕組みを整備する必要性
- (6) サブリース向け融資における審査内容についての金融庁の対応状況及び国土交通省と金融庁の連携状況
- (7) 30年間家賃保証などの表現が誇大広告に該当するか否かについての見解

矢上雅義君（立国社）

- (1) 「かぼちゃの馬車」の事案に関し、被害者訴訟に関する現状認識及び本法により現在進行中の類似訴訟事案に手当てができる可能性
- (2) 「かぼちゃの馬車」事案で提案された救済スキームを活用した上で、関係省庁と連携し過去の被害事案等の蓄積・活用を行う必要性
- (3) サブリース業者に対する借地借家法第32条（借賃増減請求権）の適用の可否についての見解
- (4) 厳格かつ適切な指導を前提にサブリース事業を産業として育成する考えの有無
- (5) 契約期間中に約定金額で全室を一括借り上げするサブリース契約において、家賃保証や空室保証といった用語がどのような使われ方をしたら誇大広告として規制の対象となるのかの確認
- (6) 入居者に対する管理業務内容の事前説明義務を管理業者や家主に義務付ける必要性
- (7) 新法として立案する必要性、宅建業法等の既存の法体系との関係性及び憲法第22条で保障される営業の自由にも照らし必要最小限の規制であることの担保
- (8) 本法を実効性あるものとするための具体的なガイドライン策定に関する基本的な方針
- (9) サブリース業者と勧誘者との関係性を客観的に判断できるよう明確化する必要性

高橋千鶴子君（共産）

- (1) 民間賃貸住宅におけるサブリース契約の主流化についての認識
- (2) コロナ禍でのサブリース契約における家賃支援の在り方
- (3) 賃貸住宅管理業者に課せられる重要事項説明の内容及び定期報告の頻度
- (4) 家賃の減額リスクを説明しないことは誇大広告に該当するかの確認
- (5) 契約後に家主が不実の説明があることに気付いた場合の救済策
- (6) サブリース契約締結前にオーナーが相談できる体制を整備する必要性
- (7) 借地借家法第32条の適用について、サブリース業者と一般の賃借人で区別する必要性
- (8) 平成31年3月に金融庁が公表した「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査」のポイント、並びに金融庁の問題意識及び対応
- (9) 投資用不動産向け融資に関し、金融庁を含めた業界全体として融資拡大に前のめりになっていたことに対する金融庁の見解
- (10) 平成30年に発覚したレオパレス21の施工不備問題について、本年末までに完了予定とされていた

改修工事の期限が守られない事態となったことの受止め

井上英孝君（維新）

- (1) 賃貸住宅管理業者に係るこれまでの任意の登録制度に対する評価と法制化する理由
- (2) 令和元年に実施された「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」の結果の本法案への反映状況
- (3) サブリース契約の適正化
 - ア サブリース事業の問題点についての現状認識
 - イ 本法案によるサブリース問題に対する措置及び期待される効果
 - ウ 勧誘者が違反行為を行った場合におけるサブリース業者への処分の有無
 - エ サブリース業者に対する措置の実効性の確保策
 - オ 消費者行政としてのこれまでの取組及び今後の対応
 - カ 消費者庁、金融庁の関係省庁と連携した継続的な取組によるサブリース問題解決に向けた大臣の決意