

◇この議事速報（未定稿）は、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。

○浦野委員長 次に、尾辻かな子君。

○尾辻委員 おはようございます。立憲民主党の
尾辻かな子です。

先ほどの大西委員に引き続き、私も不動産特定
共同事業法についてお聞きをしてみたいと思
います。

私、この問題は、今国会、予算委員会の分科会、
国土交通委員会でも質問し、今回三回目となりま
す。そして、やっと国交省の方では検討会が始ま
りました。この検討会のゴールについてもお聞き
したいと思いますが、まずは、一般投資家の参加
拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方につ
いての検討会、この内容についてお聞きをしてま
いりたいと思います。

四月二十二日に行われた第一回の検討会の議事
概要を見ますと、「総論」として、「一般投資家
の参画が増える中、いわゆる「破綻必至商法」を
どのように防ぐのかという観点も重要である。」
と記されています。僅か二ページの議事概要に破
綻必至商法という言葉が二度も出てくる。

そこで、お聞きいたします。
破綻必至商法とは、国交省は何を指しているん
でしょうか。

○堤政府参考人 お答えいたします。

御指摘の破綻必至商法とは、令和五年八月に消
費者委員会から提出された多数消費者被害に係る
消費者問題に関する意見における破綻必至商法を
指すものと理解しております。

この消費者委員会の意見におきまして、破綻必
至商法とは、事業の実体がないにもかかわらず、
金銭出資等をすれば事業の収益により一定期間経
過後に金銭その他の経済的利益の配当等を行う旨
を示して消費者を勧誘し、多数の消費者に金銭出
資等をさせ、そのため、新たな消費者を勧誘して
金銭出資等をさせ、当該金銭出資等を原資として
先行の出資者への配当等を継続的に行わざるを得
ないスキームとされているものと承知しておりま
す。

○尾辻委員 ポンジ・スキームということですよ
ね。要は、実体がなく、出資者からお金を募つ
て、それを配当金として配っているというような
ことを、結局どこかで行き詰まるので破綻必至だ
と言っているわけです。

そこで、お聞きします。

この議事概要にこの言葉が出てくるということ
は、国交省は、不動産特定共同事業において破綻
必至商法があるという認識があるのかどうか。も
うこれは私は何度も質問して、分別管理の在り方
とかさんざん聞いておりますので、あるかないか
ということを簡潔にお答えいただきたいと思いま

す。委員長、よろしくお願いいたします。

○浦野委員長 堤大臣官房審議官、簡潔にお願
いします。

○堤政府参考人 お答えいたします。

先ほど破綻必至商法のスキームについてお答え
する中で、事業の実体がないという点について触
れましたが、これまで、不動産特定共同事業にお
いて、事業の実体がない場合についての処分事例
は承知しておりません。

なお、仮に事業の実体がないことなどが疑われ
る商品がある場合には、報告徴収や立入検査など
を行うことになるものと考えておりまして、実際
にそのような対応を行ったことはございません。

○尾辻委員 今、ちょっと何かすれ違いになつて
いて、事業の実体がないというところはないうん
だと言っているんですけれども、類似のやり方とい
うのはあるわけですね。

じゃ、ちよつとこれはまた聞いていきますので、
次の質問の方に移りたいと思いますけれども。

実は、一般社団法人不動産クラウドファンディ
ング協会の理事の一人であるシーラテクノロジ
ーズ代表取締役会長の杉本宏之氏が、ダイヤモン
ド・オンラインでインタビューに答えておられる
のがあるんですね。今年の五月十五日付の記事で
す。

ここで、杉本氏は、例えば原野商法、原野など
の価値のない土地をだまして売りつける悪徳商法
のようなことをやっている業者やガバナンスに問
題を抱える業者とおっしゃっておられますし、さ
らに、その中で、余りにもおかしい計画は審査に

かけ、必要に応じて勧告するなどの措置が取れれば、あからさまなポンジ・スキーム案件はなくなっていくと思いますと。

これは、クラウドファンディング協会の理事の方が、ポンジ・スキーム案件はなくなっていく、つまり、今あるんだということを自らおっしゃっているわけですが、事業者側がこのような認識でいるのに、国交省側は、何か、今の形でいうと、実体がないというのではないんじゃないですかみたいなことを言っているというの、私はこれはちょっとおかしいんじゃないですかというんですね。私は、やはり、国交省がポンジ・スキームができる制度をつくってしまった、それを何とか今ごまかそうとしているというふうには見えません。

聞きますけれども、複数の不特法の事業者で、先ほども言った、明らかに実体がないように見えるもの、あるんですよ、あるんですよ。緒方委員も、バナナの生産がないということもおっしゃっていましたし、私も確認しましたけれども、本当にここにデータセンターがあるんですかということとか、海外のホテル事業、海外のデータセンター事業、住宅事業、いろいろあるんですよ。

これは、確認するすが実は都道府県などにはありません。そんな海外に誰が行くんですかというところで、見えないわけです。国交省は、いつも都道府県です都道府県ですと逃げていた、今回の検討会でも都道府県のことばかり言っているわけですが、本当は国交省として確認する手段を持っておかなきゃいけないんじゃないでしょうか。いかがですか。

○堤政府参考人 お答えいたします。

個別の商品を念頭に置いてということではなく、あくまで一般論になりますけれども、国土交通省としては、自ら許可した事業者については、監督権者として報告徴収や立入検査を実施して事実関係の把握を行うこととなります。

都道府県が許可した事業者につきましても、同様に、都道府県が報告徴収や立入検査を通じて事実関係の把握を行うこととなりますが、その際、国から能動的に情報提供や助言を行うなどの対応を積極的に行うこととしております。

○尾辻委員 じゃ、私は大阪府庁でも話を聞きましたけれども、大阪府庁の宅建の職員が海外に行くんですか、成田空港に行くんですか、カザフスタンのホテルとかどうやって見に行くんですか。

国交省、本当にこれは無責任なんです。無責任な制度をつくったのは国交省で、ポンジ・スキームを許しているのも国交省なんです。これを私は国交大臣に問うたときに、投資は自己責任だとおっしゃったんです。これも本当にあり得ない言葉だということをお聞きしたいと思いません。

じゃ、この検討会、今二回までされたわけですが、けれども、大体いつ頃までに取りまとめるのか。そして、ちょっと質問をまとめますが、この検討会は不動産特定共同事業法の法改正も視野に入れるのか、お聞かせください。

○堤政府参考人 お答えいたします。検討会の取りまとめにつきましては、今後、夏頃をめどに中間整理を取りまとめられるよう進め

ていきたいと考えております。

それから、現在検討会で議論されております契約締結前書面の説明項目の充実ですとか業界団体との連携などについては法律改正を要する事項ではないというふうには理解しておりますが、いずれにせよ、関係法令の見直しを含めて、どのような形で制度の充実を図るかについては中間整理の内容を踏まえて適切に検討してまいります。

○尾辻委員 私は、法改正しなきゃ、これは防げないと思いますよ。例えば業界団体の自主規制とか、そういうことではこれはどうにもなりません。しっかりと責任を持って法改正をしていただきたいと思えます。

ちょっと質問の順番を変えまして、成田空港の土地問題のことをお聞かせいただきたいと思えます。

今、成田空港の隣のところで不動産特定共同事業によるスキーム、開発がされていますけれども、私、前回聞いたときに、工事の進捗状況を聞いたときに、ちょっとごまかされてしまいました、それなのでもう一度お聞かせいただきたいと思えます。

土木工事ですね、土木工事が終わって建築工事が始まる、この土木工事の進捗状況、過去三年間、数字だけで結構です、お聞かせください。

○秋田政府参考人 お答えをさせていただきます。令和七年一月時点におけます土木工事の進捗率は七八%、それから令和六年一月の進捗率につきましては六九%、一昨年になります、令和五年一月の進捗率につきましては六〇%との報告を成

田空港会社が賃借人より受けているということを知り承知しております。

○尾辻委員 これは、聞くところによつと進んでいる感じがすると思いますよ。九%ずつ進んでいてと思うでしょう。ただ、建築工事を含めた全体の進捗状況でいうと、実は、一年に九%土木工事が進んだら、全体でいうと〇・二六%進みます。土木工事が、じゃ、九%ずついくとしたら、来年、再来年ぐらいに何とかいくのかもしれませんが、じゃ、来年、再来年に土木工事が一〇〇%になったときに、全体の工事計画に対する進捗度は何%になるのかというと、私、計算しましたら、二・八九です。土木工事を全部やっても三%いかないんですよ。一年間に〇・二六%しか進まないということになると、これは自動的に計算すると三百七十三年かかると。

三百七十三年かかるその事業に、国交省は土地を貸しているんですよ。いや、これは四月で終わりというのを十一月まで半年だけ延長しましたと言っていますけれども、半年延長した上で、どうにもできるようなものじゃないんですよ。

だから、一体、こういうことに土地を貸している、これは騒特法で国が元々買った土地ですから、そこを貸しているというのはどういうことなのか、建築工事に向けて今契約はどういうふうになっているのか、お聞かせください。

○秋田政府参考人 お答えをさせていただきます。現時点におきましては、賃借人の方から成田空港株式会社に対しまして建築工事に係る申出というものはなされておられないということでござい

まして、交渉は実施されていない、このように承知しているところでございます。

○尾辻委員 今日、消費者特ですから、皆さん、お聞きください。土木工事の賃貸借契約はしているけれども、建築の賃貸借工事は私たち知りませんという、そんな土地の貸し方がありますか。むちゃくちゃだと思えます。ということをやちゃんと指摘をして、そして、私は、これはやはり法改正が必要だということは何度も申し上げておきたいと思えます。

不特法は、更にいろいろな問題もあります。これは不特法でないこともあるんですけれども、障害者グループホーム事業、これを、小口出資を募って、一〇%以上の配当がありますよ、国の補助金が出ますよ、不労所得になるとインターネット上で宣伝している事業が見受けられます。

障害者グループホームを投資として広く募って配当を約束するかの様に扱う事業は、私は問題があるのではないかと思います、厚労省、いかがでしょうか。

○野村政府参考人 お答え申し上げます。

なかなか不動産事業関係であるとか出資あるいは預り金などの金融関係法規の立場からお答えできる立場ではありませんので、あくまで福祉関係という立場からでございますけれども、障害者グループホームに関しまして、一部の企業、その一部の企業の中には自らグループホームをやるわけではない企業、そういったところにおいて、委員御指摘のように、障害福祉サービス報酬による収入があるということを理由として、利益率が高い

ということをうたつて広告をしているところがあるというところは承知しております。

障害者総合支援法におきまして、グループホームの設置者以外の者がそうした広告を行うことについて規制があるわけではございませんが、ただ、障害者グループホームといえますものは、障害のある方の希望に応じて、地域で安心した暮らしができるように必要な支援を行うことが目的でございますし、障害福祉サービス報酬というものは、障害者へのサービス提供に対する対価として、事業者に対して、つまりそのグループホームの設置者に対して支払われているものでございます。

これまでも、社会保障審議会の障害者部会の中でも、障害者グループホームにつきまして、障害福祉サービスの実績や経験が余りない事業者が参入してきて支援の質の低下が懸念される旨の指摘などもなされておりまして、障害者グループホームの質の確保に取り組む必要があると考えてございます。

このようなことから、障害者グループホームに関しましては、先般の障害福祉報酬改定の中で、事業者による地域連携推進会議というものを設置して外部の目を入れて中身の透明性を確保するということ、あるいは、サービスの質を評価するガイドラインの策定であるとか、管理者、従事者などに対する資格要件とか研修の導入について、今検討しているところでございます。

厚労省といたしましては、議員御指摘のような事業の動向についても注視しながら、障害者グループホームの質の確保に取り組んでいかねばなら

令和七年六月五日

【衆議院】消費者問題に関する特別委員会議事速報（未定稿）

ないと考えております。

○尾辻委員 ありがとうございます。

実は、後で調べて、私、不特法でもやはりグループホーム物件への投資がありました。国交省、これも注視していただきたいと思えます。

ちよつと大臣に質問できませんでしたが、破綻必至商法、しっかりと見ていただきたいと思います。

以上で終わります。ありがとうございます。