

◇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。

○井上委員長 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。

今回、一般質問の機会をいただきまして、ありがとうございます。

時間も短いので早速行きたいと思いますが、私は今日は不動産特定共同事業法についてお聞きをしてまいりたいと思います。

実は、今国会、私、不動産特定共同事業法の質問をするのは四回目になります。やはりこれは非常に課題があるというふうに思っていますので、今日も順次お聞きしてまいりたいというふうに思っています。

まず、金融庁に確認をしておきたいと思います。金融サービス提供法改正、これが行われまして、顧客の最善の利益配慮義務というのが法定をされたかと思えます。これは不動産特定共同事業も含むということでしょうか、確認いたします。

○八幡政府参考人 お答え申し上げます。
金融サービス提供法におきましては、金融事業

者等による主体的な創意工夫に基づく顧客本位の業務運営に向けた取組の一層の定着、底上げを図るため、委員御指摘の最善利益勘案義務を規定しているところでございます。

本義務は幅広い金融事業者等を対象としておりまして、お尋ねの不動産特定共同事業者につきましても本義務の対象となっており、ところでございます。

○尾辻委員 これは昨年のたしか十一月の施行というところでよろしいでしょうか。はい。

これは新誠実公正義務とも言われていますけれども、国交省も、不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項についてというところで、顧客の最善の利益を勘案した誠実公正義務ということと触れられているところであります。

それでは、この誠実公正義務が本当に果たされているのかという観点でお聞きをしてまいりたいと思います。

本年の六月八日付で、不動産情報を扱う楽待編集部がウェブ記事を掲載いたしました。四十億円集めた戸建て七十戸計画、実は更地のままだった、不動産クラフアンの謎と見出しにあります。一〇%の利回りをうたって投資家から資金を集めた不動産開発プロジェクトで、実は建物が建設されていなかった、それにもかかわらず、想定どおりの利息をつけて投資家に元本が戻された。

私、四回の質問の間、この間、本当に実体があるのか、そして、実体があるのをどうやって監督するのかという疑問を投げかけてきました。

この楽待の記事によると、カザフスタンのファ

ンドで計十四件、そのうち、現地調査、これは編集部の関係者の方が現地に行かれてみたところ、建物があつたのは三件で、残り十一件は建物が建っていないかった。そして、事業者は、建物が建設が完了したと投資家に報告をされています。そして、完了したという投資家へのレポートは記載ミスだったというふうに会社はおっしゃっております。

まず、この指摘の記事について、国交省として承知しているかどうか、お聞きいたします。

○平田政府参考人 お答えいたします。

記事については承知をしております。

○尾辻委員 それでは、一般的に、投資の募集が住宅建設とされているところに住宅が建設されなかったにもかかわらず、投資家向けの運用レポートに建築工事が全て完了したと報告されている場合、これは不実告知に当たるとは思いませんか。

○平田政府参考人 お答えいたします。

一般論としてお答えを申し上げます。

こうした委員御指摘のような場合には、二つの論点があるかと思えます。

まず、募集時に説明された事業が行われなかった場合、不動産特定共同事業法において、不動産特定共同事業者が、契約の勧誘時、投資家の判断に影響を及ぼすこととなる重要な契約事項について、不実のことを告げる行為をしてはならないとしている規定等との関係、これがまず一点、論点になろうかと思えます。

また、不動産特定共同事業法は、運用中の商品について、事業者が毎年、不動産特定共同事業契

約に係る財産の状況に関する一定の事項を記載した財産管理報告書、これを投資家へ交付することを義務づけておりまして、この報告書の内容に虚偽があるかどうかについても論点になると考えられます。

実際にこれらの規定に抵触しているか否かにつきましては、個別の商品の内容などにもよりますることから、事業者を監督する行政庁において判断することになると考えております。

○尾辻委員 何か今、論点整理だけされて、何も答えておられないように思うわけですけれども、ちよつと聞きますけれども、では、二つ目の、財産管理報告書の記載の事実と現地の事実が違った場合、これはどうなるんですか。

○平田政府参考人 お答えいたします。現地の状況が記載の状況と異なった場合、その状況、事情、経緯等を勘案して判断することになるかと思ひます。

○尾辻委員 判断するということですけども、これはどうやって許可権者は判断をするんでしょうか。

○平田政府参考人 お答えいたします。事業の実体がないことが疑われるような情報に接した場合、あるいは、予定された建築等の工事が完了せず投資家から苦情が上がっているような場合、こういった場合に、事業者を監督する行政庁が、必要に応じて、事業者に対する報告徴収あるいは立入検査等を実施しまして、建築工事の進捗など、事実関係の把握を行うことになるものと考えております。

こうした事実関係の把握と、実際の記載等を照らして判断することになるかと思ひます。

○尾辻委員 今回、実はこれは、編集部の関係の方が現地に行ったから分かったわけなんです。不特法自身には、こういった、現地の実態と違う場合に許可権者がそれをどうやって知るのかというところについて、やはり何も担保されていないんじゃないかということなんですよね、一つは。

だから、こうして一つ一つ、誰かが、第三者が物件を見に行かないと実体がないかどうか分からないような、そんな事業のスキーム、本当にいいんですかということなんです。今から中間取りまとめの中で、財産報告に進捗状況を掲載してくださいということこれからお願いするんだと言っていますけれども、それが現地の事実と合っているのかどうかは、一体誰が、どのようにして把握をするんですかということ。そして、例えば、今、都道府県が許可権者になっている場合が多いわけですね。今回のずっと議論の中でも、これは許可権者ですということでは、都道府県が見に行くんですかということでは、神奈川県が建物をやっている県の職員がカザフスタンに見に行くんですか。では、その予算はどうやって取るんですか。ほかにあります、スリランカだってあるし、モンゴルだってあるし、アメリカだってあります。大阪の事業者だったら韓国を持っていきます。

先ほどから制度の話をされていますけれども、実体はどうやって許可権者は把握できるんですか。○平田政府参考人 お答えいたします。

事業の実体の把握でございませけれども、まずは、監督行政庁が事業者に対して報告徴収あるいは立入検査等を実施することが基本になると考えておりまして、これらによって事実関係の把握を行っていくこととございませ。

その上で、都道府県が担当しております案件についてのお尋ねがございましたけれども、都道府県のみ対応では難しい案件につきましては、事案の内容に応じて、国としても、立入検査の合同実施ですとかあるいは技術的助言の積極的な実施など、必要な協力を行ってまいりたいと考えております。

○尾辻委員 いつも定型的な答えですけども、ここまで事実が明らかになつて、何も調査をしないとか、何も立入検査がないとか、そういうことは私はあり得ないと思ひますので、まずはそこはしっかり取り組む必要があるかと思ひます。

そして、もう一つ、いろいろな問題があるんです。要は、海外の土地なんて、例えば、カザフスタンなんかは土地の所有は国ですから、そうしたら借地権ですよ。借地権がどうやったのか、建築工事がどう確認されたかなんて、どうやって日本で確認できるんですかということ。それをこうして不動産クラファンにできてしまう制度をつくつた。国交省、本当にこれは危機意識を持つてください。

さらに、今回の場合は、建物が建たなくても売却が成立したことで、配当金が支払えた。この報道では、仕入価格の十倍以上の値段で売却がされています。その償還金はどこから来たのかと指摘

されているわけですが、こうした取引の妥当性は、投資家はどのように判断するのか。その材料は投資家に提示されていると言えるでしょうか。

○平田政府参考人 個別の案件についての答弁は控えていただきますけれども、不動産特定共同事業の商品で設定される不動産の価格がどのように説明されるのか、また、その情報を基にどのように投資判断すべきかということにつきまして、一般論としてお答え申し上げます。

御指摘のありましたようなことにつきましては、一般論で申し上げますと、まず、不動産特定共同事業法では、事業者に対して、契約が成立するまでの間に、運用対象となる不動産の価格及びその算定方法、鑑定評価の有無等を記載した書面を投資家に交付することを義務づけております。

また、運用期間中に不動産特定共同事業契約に係る不動産取引が行われた場合には、その不動産取引から生じた収益又は利益、損失の状況、運用の経過について、財産管理報告書に記載され、投資家に情報提供されることとなります。

投資家におきましては、これらの書面に記載される情報も踏まえて、不動産価格の妥当性について各自判断されるものと考えております。

○尾辻委員 今聞いていただいている皆さん、どう思われますか。海外の事業で建物を建てるというお金を集めて、そしてその建物が建ちませんでした、でも、その分はしっかりと十倍の利益を出して、ちゃんとお金を返して、十倍の値段で売却されている。これはどうやって、誰が、妥当かどうか、投資家として判断するのか。

これは不特法の抜け穴がやはりあるんだということだと私は思います。ずっと言っています。金融商品取引法に比べて、この不特法は甘過ぎるんじゃないですか、そして、その抜け穴の中で投資家保護がされていませんよねということをずっと申し上げてきました。しかし、今返ってくる答えは、制度の説明しか返ってこないわけです。

大臣にお聞きしたいと思いますが、私、今日取り上げた事例は大問題だと思います。大臣、これは課題だというふうに、問題だというふうに思われますか。

○中野国務大臣 個別の事案についてのお答えは差し控えていただきますが、一般的な対応としてどういうことをするのかというのは、先ほど局長が申し上げたとおりだというふうに思っております。

いずれにしても、問題がある事業者がある場合には監督行政庁において必要な監督を行うということは当然のことであるというふうに認識をしております。

○尾辻委員 私は神奈川県にも聞きましたけれども、まだそういう調査には入っておられないということでした。もちろん個別のことですけれども、ここまでの問題が起きているんです。

中間取りまとめ、今、在り方検討会をやられていますけれども、法改正から逃げようとかばかりしているわけです。事業者のガイドライン、事業者が自分たちでやつたら大丈夫でしょうとか、とにかく、法改正をせずに何とか穴を埋めようとしています。私はこれはもう無理だと思います。

ここはしっかりと、今、投資家被害がここまです出かけているような状況を見ると、やはり法改正を検討すべきである。例えば、金商法と同じように、善管注意義務とか忠実義務とか、これをしっかりとまず明記すべきだというふうに思いますけれども、大臣、いかがですか。

○中野国務大臣 金融商品取引業者は、金融商品取引法においては、その業務について、顧客のために忠実に業務を行うとともに、顧客に対して善良な管理者の注意をもって行わなければならないとされており。

他方で、不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業法におきまして、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされていることに加え、民法の一般原則に従い、投資家との契約に基づく業務の実施に当たっては、善良な管理者の注意をもって行うということが求められております。

これらの規定について、金商法と比して財産管理や顧客への対応という観点で欠けているものではないというふうに認識をしておりますけれども、先ほど御指摘ありました不動産特定共同事業への一般投資家の参加が増加をしているという環境変化を踏まえまして、本年三月に、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を設置をし、これは制度面での議論を進めていただいているというところでございますので、この夏に取りまとめを予定しております中間整理を踏まえまして、必要な制度の充実に取り組んでまいりたいというふうに考えております。

令和七年六月十七日

【衆議院】国土交通委員会議事速報（未定稿）

ます。

○尾辻委員 それでは不十分だということを申し

上げて、質問を終わりたいと思います。

ありがとうございます。