

◇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。

○長坂委員長 次に、緒方林太郎君。

○緒方委員 よろしくお願いいたします。

まず、農林水産省に御質問させていただきたい  
と思います。

福岡県北九州市及び水巻町におけるバナナ又は  
バナナの苗の生産、出荷状況について、農林水産  
省が把握をしている数字についてお聞かせいただ  
ければと思います。農林水産省。

○松本政府参考人 お答えいたします。

国内におきまして、鹿児島県や沖縄県において、  
少量ながらバナナの生産が行われております。ま  
た、他地域におきましても、希少性を訴えて生産  
に取り組まれていることは承知しております。

このような中、統計上、福岡県のバナナの出荷  
実績はなく、農林水産省といたしまして、福岡県  
北九州市及び水巻町におけるバナナの生産、出荷  
状況は把握しておりません。承知しておりません。  
○緒方委員 もう一つだけ。バナナの苗の生産も  
ないということでしょうか。

○松本政府参考人 お答えいたします。

同様に、バナナの苗の生産も承知はしておりま  
せん。

○緒方委員 続きまして、消費者庁にお伺いをし  
たいと思います。

一部の調査会社におけるナンバーワンランキン  
グ、何とかがナンバーワンですというふうになっ  
ているあれですね。あれが、事実上、誤認表示の  
外注になっているのではないかと懸念を持っ  
ています。

景品表示法において、このようなランキングを  
使う事業者に対する措置が取られていることにつ  
いては承知をいたしておりますが、このような粗  
製ランキングを販売している調査会社に対する規  
制をかける必要があるのではないかとこのように  
思います。消費者庁、いかがでしょうか。

○真淵政府参考人 お答えを申し上げます。

消費者庁が所管しております景品表示法ですけ  
れども、委員御指摘のように、優良誤認表示など  
の不当表示を禁止しております。これまでも、  
ナンバーワン表示などに対しまして様々な行政処  
分を行っているところでございます。ナンバーワ  
ン表示につきましては消費者庁が令和五年度に行政  
処分を行った事業者は、十四社ということになっ  
ております。

調査会社に対して何か措置を取れないのかとい  
う点につきましては、景品表示法では、自己の供  
給する商品、役務を提供する事業者の不当表示を  
禁止しておりますので、そうした商品、サービス  
を提供していない調査会社に対して措置を取るこ  
とは、現行では難しいと考えております。

ただ、先ほど申しましたような、昨年度だけで  
十四社に対して行政処分をしておりますので、私  
どもの方で、ナンバーワン表示に関する実態調査  
を先月から開始したところでございます。

具体的には、調査会社などへのヒアリング調査  
のほか、実際のナンバーワン表示広告に関する実  
態の調査、商品やサービスの利用者においてナン  
バーワン表示をどの程度参考にするかといった消  
費者への意識調査、こういったものを行うことを  
予定しております。

調査結果は本年秋頃に取りまとめる予定でござ  
いますけれども、調査報告書につきましては、広  
告主や消費者、あるいは調査会社にとって参考と  
なるようなものにしていきたいと考えております。  
○緒方委員 答弁、短くお願いいたします。

今、紅こうじの件で、機能性表示食品の關係の  
広告とかでも、この話、出てくると思うんですけ  
れども、調査会社と事業者が一体化しているケ  
ースについては調査会社に対しても規制を入れるべ  
きだと思えますが、消費者庁、いかがでしょうか。

○真淵政府参考人 お答えを申し上げます。

法律上は先ほど申し上げたような形になります  
けれども、個別具体の事案によつては、調査会社  
と広告主が一体として不当な表示を行っているこ  
とでなければ、景品表示法上の措置が全く不  
可能ではないというふうには考えているところで  
ございます。

○緒方委員 それでは、質問を移していきたいと  
思います。

国土交通省の航空局の方にお伺いをしたいと思います。

います。

騒特法の下、成田空港株式会社保有する土地を貸し付ける際に、定期借地権を設定する可能性はあるのか。定期借地権を設定した後、その事業者そのものが外資に売却される可能性も含めて、それを念頭に置いた上で答弁いただければと思います。国土交通省。

○平岡政府参考人 お答えをいたします。

一般論として申し上げますが、騒特法に基づいて成田空港会社取得し所有する土地について、建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約を締結する場合には、定期借地権を設定することは否定されておられません。

しかしながら、騒特法に基づき成田空港会社は所有する土地の賃貸借に当たりましては、航空機の騒音により生ずる障害を防止し、適正かつ合理的な土地利用を図るといふ騒特法の趣旨、目的に照らし、個別事例ごとに契約の相手方や賃貸借の期間や手法などが適切なものとなるよう、同社において対応しているものと承知しております。

○緒方委員 仮に、定期借地権を設定した際に、その事業者が外資に渡るといふ可能性について、そこまで念頭に置いた上でどう思われますか、局長。

○平岡政府参考人 お答えをいたします。

繰り返しになりますが、騒特法の趣旨、目的に照らし、個別事例ごとに契約の相手方、あるいは賃貸借の期間、手法などが適切なものとなるよう、同社において適切に対応するというふうに考えております。

○緒方委員 それでは、不動産特定共同事業法について御質問させていただければと思います。

令和三年に、これは消費者庁の方ですけれども、預託法というものを改正をいたしまして、販売預託の仕組みが禁じられました。安愚楽牧場とか、ああいった類いの話があったことを踏まえてだと思えますが、一方、当時も少し議論になったんですけれども、この不動産特定共同事業法の枠組みでも販売委託に非常に類似した手法を取ることが可能だと思えます。預託法改正時、この販売預託類似の行為を不動産特定共同事業法改正で手当てしなかったのはなぜでしょうか、塩見局長。

○塩見政府参考人 お答え申し上げます。

先生御指摘の、令和三年の預託法の改正でございますけれども、これは、消費者から預かったとされる物品が実際にはないとか、あるいはほとんどない、そういう問題に対応するための規制強化がされたというふうに承知しております。

この改正の内容について議論がされました有識者会議の報告書では、金融商品取引法など他法令による規制が行われている場合に預託法は適用しないという方向性が示されたというふうに承知をしております。また、その報告書の取りまとめの過程における議論として、消費者が購入した物がなくない場合に比べますと、所有権の移動が不動産移転登記等ではつきり裏づけられる、こういう議論もあつたというふうに承知しております。

その上で、不動産特定共同事業法における規制を見ますと、許可なしでは不動産特定共同事業を行ってはならない、こういう強い規制を課した上

で、預託法と同種類別の各種の規制を設けております。これは、広告や勧誘の規制でありますとか契約締結時の書面の交付、説明の規制、それからクーリングオフの制度、さらには業務の状況についての書類の作成、備置き、監督処分などの制度でございます。

こういった同種類別の規制制度が置かれているということをお察ししまして、当時、預託法の対象とはされず、また、不動産特定共同事業法の方でもその改正が行われなかったというふうに認識をしております。

○緒方委員 若干、違和感がある答弁でしたが、議事録をよく後で精査したいと思います。

不動産特定共同事業法において、この事業を行う者と不動産を所有している者が同一資本の下にある場合又は何らかの強い関係を有する場合、利益のつけ替えとか利益の相反とかいったことが生じるおそれがございます。

先日、私、この件を予算委員会の分科会で質問した際も、局長の方からあつた答弁は、契約時の書面の交付時にその旨の説明をするよう求めているとの答弁がございました。しかしながら、この不動産特定共同事業をやる際に、不動産を持つている人間とこの事業をやる人間をそもそも完全に切り離すことを法令上求めるべきではないかというふうに思いますが、塩見局長。

○塩見政府参考人 お答え申し上げます。

先生御指摘のとおり、前回の予算委員会の分科会におきまして、利害関係人から保有している資産を購入をして対象不動産とするというような場

合には、投資家に対しまして特段の注意喚起を促す必要があるという認識を申し上げさせていただきます。以上で、その契約などの際に、利害関係人との関係などの情報を丁寧に書類に記載した上で説明をする、こういう仕組みについて御答弁を申し上げます。

この仕組みによりまして、利害関係人でない場合に比べますと、利害関係人との取引がある場合については投資家に対して手厚い情報提供がされているということございまして、投資家の方でそういった開示される情報を適切に判断していただいて投資をしていただく必要があるというふうに思っております。

その上で、完全に切り離す必要があるのではないかとこの点につきましては、これまで、不動産特定共同事業では、地域の不動産ストックの更新といったような非常に意義のある事業も行われておりまして、その中で、例えば、子会社がマンションのリノベーションを行いました、そしてその中古のマンションを親会社であります不動産特定共同事業者が購入をして不動産特定事業として第三者に賃貸をして運用する、こういう商品が現に販売されており、地域の再生にも非常に役立っているという面がございます。

したがって、利害関係者との取引についてはやはり特段の注意を要する必要があるということかと存じますけれども、一律に禁ずるということにつきましては慎重でなければいけないとも思っております。現在の規制上は、丁寧な説明を投資家に対してさせていただくという仕組みにな

つているところでございます。

○緒方委員 なかなか、高齢者の方々とかが出資する際に、その説明で十分に納得できるかということについては甚だ疑問が残るところであります。この件、何か法的な、法技術論的に対応できる場所があるのではないかとこのことを指摘した上で、次の質問に移りたいと思います。

この不動産特定共同事業法において、分別管理された事業で、それぞれ区分経理的なことをやっていくわけですが、外部から業務委託等によって資金を受け入れることで、利払いとかをした後でも、帳簿上は収支が均衡又は黒字になっている状態を取り繕うこと、これはこの法律上問題がないということでしょうか、塩見局長。

○塩見政府参考人 お答え申し上げます。

まず、先生御指摘の分別管理でございますけれども、これは自分の財産とも分別しなければなりませんし、他の不動産特定事業契約の財産とも分別しないといけないということでございますが、その分別の方法につきましては、契約ごとに不動産の取引から生ずる利益などの明細書を帳簿に作成するということになっております。したがって、対象不動産からの利益分につきましては必ず書面に残るといふ形の仕組みになっております。

加えまして、投資家に定期的に投資の運用状況の報告をする財産管理報告書というものを作成、交付する必要がありますけれども、その報告書の中でも、不動産の取引から生じた利益について記載をしなければいけないということにしており

まして、この仕組みによりまして、投資家の方が不動産取引からの利益を確認できる制度としておりますので、仮に先生御指摘のような不動産取引以外の何らかの利益が混じっているということだとしましても、その不動産取引分の利益ということとと区別できなくなるということはない仕組みにしているところでございます。

ただ、先生が今、取り繕うというお言葉もお使いになられましたけれども、実際の不動産取引では損失が生じてしまっているという場合に、ほかの理由で利益が生じて、トータルで見れば損失がないような商品があった場合に、それを不動産の取引で黒字になったんだというような説明を商品の広告などですることについては、これは事実に対する説明ということになりますので、広告の規制等に違反するということでございます。

○緒方委員 質問を続けたいと思います。

この不動産特定共同事業において、事業が現在まで約束した利回りをきちんと保証していることそのものは、将来の事業の健全性の証明になるといふふうに思われますでしょうか、局長。

○塩見政府参考人 お答え申し上げます。

同一の事業者が過去に不動産特定事業を行って、その際、契約前の広告とか勧誘のときに配当の見込みの額を示して、実際にもその見込額どおりの配当を行った、そういう実績が仮にあったというふうにいたしましたとしても、新たに募集しようとする不動産特定事業の商品、これは過去とは対象の不動産がまず異なります。また、不動産をめぐる市場の環境も過去と同じということはなかなか考え

にくいところがございます。

不動産取引からどれぐらいの利益が生じるかというものは、やはり、対象不動産の特性とか市場の環境などに応じて個別に判断をする必要がございます。そういう意味では、過去の類似商品における運用の実績というものは参考指標の一つにすぎないというふうに理解すべきものと思います。

○緒方委員 質問を続けます。

事業運営上、利払いを含む債務の弁済において、優先劣後のシステムを取り入れて、事業者の出資を劣後させ、個人出資者に優先的に弁済すること、これ自体は事業の健全性の証明になるというふうに思われますか、局長。

○塩見政府参考人 お答え申し上げます。

不動産特定共同事業の商品には、収益の還元を優先的に受けられる優先出資部分を一般の投資家の方に販売をする、そして、残りの劣後して収益の還元を受ける劣後出資部分、これを不動産特定共同事業者自らが引き受ける、こういういわゆる優先劣後の構造になっているものが存在するというふうに承知しております。

こういった仕組みによります商品の場合でございますけれども、一般の投資家の方は、元本あるいは配当の支払いというものを不動産特定事業者の出資分よりも優先的に受けられるという意味では、一般投資家の方が負うことになりまして投資リスクが一定程度軽減をされるといことは申し上げられると思います。

しかしながら、生じた損失が非常に多額の場合には、劣後出資部分、不動産特定事業者が出資

した部分はもとよりでございますけれども、優先出資部分に投資した一般投資家につきましても元本や配当が支払われないということも、当然、おそれとしてはあるわけでございます。

したがいまして、優先劣後構造があるということのみをもちまして、一般投資家に対する元本とか配当の支払いが確実になされるということまで言うことはできないというふうに考えております。

○緒方委員 最後の質問にしたいと思います。

斉藤大臣、予算委員会の分科会と今日の質疑を聞いて、明らかに私はちよつとおかしなところがあるのではないかとこのように思いますし、大臣もそう気づいていただけたのではないかなというふうに期待をいたしております。法改正に踏み込むべきではないかというふうに思いますが、斉藤大臣の答弁を求めたいと思います。

○斉藤（鉄）国務大臣 不動産特定共同事業は、地域の核となる複合施設や、介護施設、保育園の整備、古民家の再生など、多様なプロジェクトを実現する事業スキームとして有効に機能してまいりました。不動産の証券化手法を用いた事業の資産総額を二〇三〇年頃までに約四十兆円とする目標に向けて、引き続き、不動産投資市場の健全な発展を推進してまいりたいと思っております。

さきの分科会と今日、委員からは、投資家保護の観点から様々な質疑をいただきました。

現行の不動産特定共同事業法は、金融商品取引法などと同様に、広告時における誇大広告や勧誘時における不適切な勧誘行為を規制するとともに、投資家に対し、契約に際しての情報提供義務や運

用開始後の情報提供などの仕組みを備えており、これらによって投資家保護を図っております。投資家の皆さんには、事業者から提供される情報を十分に吟味し、適切な注意を払って慎重に投資判断をしていただく必要があります、改めて、制度の周知啓発が重要だ、このように感じました。

また、事業者には、法令に基づくルールを遵守し、投資家保護や適切な事業運営を確保いただく必要があります、国土交通省としても、投資家保護などを徹底するとの決意を新たにいたしましたところでございます。

国土交通省としましては、本日御指摘のあった点を十分に踏まえながら、法令の的確な運用を更に徹底し、不動産特定共同事業の健全な発展を図ってまいりたいと存じます。

○緒方委員 終わります。