

## 衆議院予算委員会第一分科会の会議録議事録 《平成25年4月15日》

○宮本分科員 日本共産党の宮本岳志です。

今お話があったように、最後の質問者ですので、大臣、どうぞよろしく願いをいたします。

不動産賃貸でのいわゆるサブリース契約について、きょうは質問したいと思うんです。

サブリース契約とは、主には、アパート建設会社やその関連会社であるサブリース業者が、アパートオーナーから物件を一括して借り上げる契約を結び、それを第三者に転貸する契約形態のことで、入居者の募集から賃料の回収、アパートの管理、メンテナンスを一括してサブリース業者が請け負うというものであります。アパートの空室状況にかかわらず、サブリース業者の管理報酬を差し引いた固定賃料を安定的、固定的に長期的に確保できることから、サブリースが広がっているというふう聞いております。

既存のアパートをサブリースするだけでなく、大東建託、レオパレス 21、積水ハウス、大和ハウス工業などのサブリース業者は、この契約のメリットをセールストークに、土地所有者に自社または関連建設会社のアパート建設を促す商法を一つのビジネスモデルとして確立してまいりました。

そこで、まず、国土交通省にお伺いしますけれども、不動産賃貸でサブリースの形態がこのように広く行われるようになったのはいつからで、この間、どれぐらい広がっているか、お答えいただけますか。

○日原政府参考人 お答えいたします。

詳細については承知しておりませんが、大手業者に確認いたしましたところ、サブリース事業は、遅くとも昭和六十年前後には始まったものというふうに認識しております。

また、業界紙の二〇一二年管理戸数ランキングによりますと、上位十社のサブリース戸数を足し算いたしますと、おおよそ二百二十万戸程度に上るということで、相当数の賃貸住宅がサブリースによって運営されているという実態がございます。

○宮本分科員 二百二十万戸、やはり相当数のサブリースがやられているということですね。

ちなみに、この不動産賃貸業、サブリース業に対して、何らかの規制というものはあるのでしょうか、国土交通省。

○日原政府参考人 お答えいたします。

サブリース事業は、オーナーから借り受けた賃貸住宅をさらに貸し主として転貸するものであるため、宅建業法の適用はございません。

サブリース業を営む賃貸住宅管理業に一定のルールを設け、それを普及させることによって、賃貸人及び賃借人の利益保護を図るということを目的にいたしまして、一昨年、平成二十三年の十二月に国土交通大臣の告示を定めまして、国への登録制度というものを創設いたしましたところでございます。登録を受けた事業者につきましては、業務処理準則の遵守を求めているところでございます。

○宮本分科員 事前に説明をいただきまして、賃貸住宅管理業者登録規程と処理準則というものが定められております。

これは、なぜこのような登録制度をつくったのか、国土交通省、もう一度お答えいただけますか。

○日原政府参考人 お答えいたします。

賃貸住宅をめぐるしましては、退去時の原状回復あるいは敷金返還に関するものを初めといたしまして、さまざまなトラブルが年々増加傾向をたどっていたところでございます。

このため、管理業の適正化を図るとともに、賃貸人及び賃借人の利益を保護するため、社会資本整備審議会不動産部会における議論も踏まえまして、国土交通大臣告示による登録制度を実施し、管理業者を把握するとともに、管理業の業務に関しルールを定めて、登録業者にその遵守を求めることとしたものでございます。

○宮本分科員 やはりトラブルが多いということからこういう登録制度をつくったという御答弁でありました。

この間、サブリース契約をめぐるっては、さまざまなトラブル、さらには訴訟に発展するケースが報告されております。きょうは、典型的なサブリース事業者であり、トラブルが急増しているレオパレス 21 について聞きたいと思えます。

国交省にこれまたお伺いしますが、二〇一二年三月末時点で、レオパレス 21 は、管理戸数はどれだけで、シェアの順位は何位で、うち、サブリース割合はどれだけを占めているか、お答えいただけますか。

○日原政府参考人 お答えいたします。

レオパレス 21 につきましては、管理戸数ランキング、先ほど申し上げた業界紙の調査によりますけれども、第二位でございます。管理戸数が五十五万六千二百七戸、サブリース戸数がそのうち五十四万八千二百三十二戸でございます。割合としては九八・五％ということでございます。

○宮本分科員 業界二位ですね。そして、サブリース割合は、大手十社中トップの九八・五七％。専らサブリース事業をやっている業者だと言わなければなりません。

次に、消費者庁に聞くんですけれども、このレオパレス 21 に関する相談は、国民生活センターや消費生活センターなどにどれだけの件数が寄せられているか、直近の六年間の数字を答えていただきたい。

また、サブリースを含む一括借り上げシステムに関する主な相談事例にはどのようなものがあるかをお答えいただけますか。

○松田政府参考人 お答え申し上げます。

全国の消費生活センターに寄せられましたレオパレス 21 に関する消費生活相談は、平成十九年度九百四十二件、二十年度九百三十九件、二十一年度千二百二十五件、二十二年度八百一件、二十三年度六百八十一件、二十四年度五百二件となっております。

レオパレス 21 に限らない整理ではございますけれども、一括借り上げシステムあるいはサブリースに関する相談でございますけれども、事例といたしまして、三十年一括借り上げて家賃保証するというのでアパート建設の契約をしたが、調べたら説明と違うので解約したいというものや、十年間家賃を保証する契約なのに家賃減額の要請を受け納得できないといったものが寄せられておるところでございます。

○宮本分科員 全てがレオパレス 21 には限らないけれども、サブリース契約をめぐってはさまざまなトラブルが消費生活相談の窓口にもこうして寄せられているという御答弁でありました。

そこで、具体的に何か消費者庁は対応しておりますか、その相談に対して。

○**松田政府参考人** 今申し上げたところ、要するに、相談の整理といたしまして、一括借り上げシステムとかサブリースに関する相談という形ではこういう形で整理をいたしておるんですけども、レオパレス 21 の個別の相談内容というのではちょっと整理をいたしておりませんので、御理解いただきたいと存じます。申しわけございません。

○**宮本分科員** つまり、このサブリース契約に伴うトラブルについて、消費者庁においては何らかの対応をしておりますか、こうお尋ねしたんですが。

○**松田政府参考人** 特段、対応といたしますか、相談を受けておるという実態はございますけれども、対応として具体的に申し上げられるものは、今、定かではございません。申しわけございません。

○**宮本分科員** 大臣、これはいかがでしょうかね。今具体的な対応がなかなかされていないということですが、これはなぜか、大臣の方からもお答えいただけますか、どう受けとめておられるか。

○**森国務大臣** お答え申し上げます。

賃貸住宅の経営に関して、入居者への転貸借を前提に事業者がオーナーから建物を一括借り上げするいわゆるサブリース契約については、一般論として申し上げれば、事業者間の契約というふうになります。

しかしながら、この一括借り上げ、サブリースの問題については、国民生活センターや全国の消費生活センターに相談が寄せられている、その数も一定のものがあるということも事実でございます。それを消費者庁として、では何かしらの対策が打てるかというふうに申しますと、これはなかなか難しいと思います。

ただ、政府全体でいえば、一国民が被害に遭う、または苦情を申し出ているということですので、どこかの省庁できちっと引き受けなければならない、救済しなければならない問題であると認識しております。

消費者庁としては、国民生活センターや消費生活センターに相談が来ましたら、これは所管の国土交通省にしっかり相談情報をお伝えすると同時に、私から、今後どうするかということも国

土交通省ときっちり協議をして、被害をなくしていきたいと思います。

また、消費者庁でぎりぎりできることがあるとすれば、有利な投資を勧誘するという消費者被害に非常に類似した側面もございますので、もうけ話に注意というような、さまざまな消費者被害の注意喚起をいたしておりますので、その中の一環として、一例として取り上げまして、消費生活センターなどの広報、啓蒙活動の一つに加えていくということも前向きに検討してまいりたいと思います。

○宮本分科員 きょうの結論をもう先に答弁されたという、そういう中身について、きょうはもう一步掘り下げて大臣と少しやりとりをしたいと思うんですね。

実は、事前のレクでも事業者対事業者の関係だという話も聞いたんですが、なかなか、現場で起こっていることはそんな生易しい話ではないんです。

事前に資料もお渡ししましたが、これは個人名のところは消して渡したはずですが、私の地元、大阪府岸和田市のレオパレス 21 の事例であります。

資金計画概算計画書と書いておりますけれども、レオパレス 21 は、このオーナーに対して、建築工事費総合計が約二億四千八百万円で、一K五十四戸、駐車場九台のアパートを建設することを提案してまいりました。その費用二億五千万円を金利六%で金融機関から借りて二十五年ローンで返済しても、返済月額は百六十一万余りになる。一方、レオパレス 21 が、アパートを三十年一括借上げすることによって、家賃は月額二百六十万円ほどになるので、ローンを返した上に、あなたの毎月の手取り収入は九十八万円になりますよ、手取り収入月額九十八万何がし、ここまで書き込んでこのオーナーに話を持ちかけました。計画書です。

オーナーは、この話を信用して、一九九六年に借金をしてアパートを建てましたが、レオパレス 21 は、三十年一括借上げシステムなどと言いながら、その十六年後の昨年には、ことし二〇一三年五月末をもって契約を終了したいという申し出を行い、二十五年計画との関係で一括借上げの期間は二〇二一年までのはずだ、こうオーナーが言いますと、本契約は二年ごとの更新だと主張して、これは終了通知であって、受け入れるかどうか検討する余地はないとまでレオパレスの側は言ってきた、こういう事例。

これは個別事例ですけれども、こういうことがやられているんですね。

だから、いわば、そういう融資の計画から家賃収入まで含めてパッケージで、そして、必ず損をすることはないんだ、手元にむしろ百万円入るんだというようなことを持ちかけて、借金をさ

せてアパートを次々建てさせている、こういう話なんですよ。

国土交通省にまた聞きますけれども、レオパレス 21 が各地でこのようなアパートオーナーとのトラブルを引き起こし、訴訟にまで至っているという現状については、国交省も承知しておりますね。

○日原政府参考人 お答え申し上げます。

そういったトラブルがあるということにつきましては、国民生活センターの資料とか、あるいは報道記事等により承知しております。

○宮本分科員 全国の法律家や不動産流通にかかわる各分野の専門団体で形成されている民間ADR機構の日本不動産仲裁機構には、サブリース契約をめぐって、一年半足らずで百件を超える相談が寄せられております。そのほとんどはレオパレス 21 だということですね。

レオパレス 21 は、リーマン・ショック後、管理する物件での空室がふえたことを背景に、アパートオーナーに突然解約や賃料の減額交渉を迫るなど、会社を挙げて、終了プロジェクトと名前までつけて進めている。この終了プロジェクトの存在は、レオパレス側もはっきり認めております。

終了プロジェクトが功を奏して、この間、レオパレス 21 は、管理物件を大きく減らしてまいりました。

これも国交省に聞きますが、レオパレス 21 は、平成二十三年三月末以降二十四年九月末までの一年半に管理戸数をどれだけ減らしておりますか。

○日原政府参考人 お答えいたします。

さきにレオパレス 21 から報告を受けたところでは、同社の管理戸数は、平成二十三年三月末に五十七万一千六百五十六戸でしたが、平成二十四年九月末時点では五十五万一千二百八十七戸となっており、この一年半の間で二万三百六十九戸減らしております。

○宮本分科員 一年半で二万户減らしているわけですね。

この終了プロジェクトの内容たるや、すさまじいものです。十年を超えた案件は、基本的に解約を前提とした交渉を行う。オーナーから解約の話が出なければ、ローン返済ができないような

大幅減額を提示して、相手から解約を申し出るようにしむける。十年未満の物件についても、賃料減額を目指すよう指示をしております。

とりわけ、レオパレス 21 の物件は、テレビ、冷蔵庫、洗濯機などの家財道具が全てリース物件として備えつけられておりまして、サブリース契約が解除となれば、リース物件も返却されるため、入居者は、今言ったテレビ、冷蔵庫、洗濯機など一式を失うことになります。このため、レオパレス 21 が入居者に近隣のレオパレス物件を紹介することで、契約解除時にはアパートは全部全室空っぽにしてオーナーに返すという事態が多発しております。

こんなやり方は、大臣、これは信義則に照らしても到底認められないと私は思いますけれども、大臣の御所見をお伺いしたいと思います。

○**森国務大臣** 個別の事案にはお答えできないんですが、一般的に申し上げますと、そういったサブリース契約をする際の当初の契約内容の説明に相手を欺罔するような行為があったり、また、相手の錯誤に乗じて契約をさせるということがあった場合には、民法上、詐欺による取り消し、または錯誤による無効を主張できる問題だというふうに思います。

先生が今お話しになった事案が個別の事案でございますので、私は詳細は存じ上げませんが、仮にそのような悪質な、契約当事者間の詐欺のような行為があった場合には、もちろん信義則上も許されるものではないし、私法上も、契約が解除ないし無効になるものだと思います。

しかし、それを私ども消費者庁で所管できるとなると、またこれは論点が別になると思います。

悪質な事例を、それによって被害を受けている国民は、これは国が救済をし、または、そのような事例が多発しないように防止をしていかなければならないのは当然のことでございます。

ですので、私も今までずっと弁護士としてそのような詐欺事件を取り扱ってまいりましたので、詐欺になる事案もあるとは思いますが、消費者庁が取り扱えるとなると、これはまた、消費者が被害者になった場合に限られますので、非常に難しい問題であるなというふうに思いながら伺っております。

ただ、当初、先ほどの答弁でも申しましたように、そのような悪質な事例があるとすれば、政府全体として何らかの解決に向かって進まなければなりませんので、所管の国土交通省としっかり協議をしてみたいというふうに思います。

○**宮本分科員** 個別のものについては、それは定かかどうか確認した上になるけれども、もし

詐欺に当たるようなことがあればというお話でありました。

早い話が、これはレオパレス 21 のパンフレットでありまして、これも実は事前に参考までにお渡しをしてあるんですね。

めくっていただいたら、もうこれははっきりしておりまして、この三ページ、四ページのところをあけていただいたら、「オーナー様を三十年間、支え続ける。共に歩む。それがレオパレス 21 「三十年一括借上げシステム」です。」あるいは四ページのところには、「三十年に渡り、オーナー様のアパートを丸ごと借上げ、その手を煩わせることなく管理・運営を完全サポート。一括借上げ賃料は、空室の有無に関わらずお支払いいたします。」と。

こういうパンフレットで勧誘している。これは私が国土交通省からいただきましたから、これを使ってやっているわけですよ、役所にレオパレスから提出されたものですから。本当にはっきりしているわけなんですね。

国土交通省に聞きますけれども、先ほど賃貸住宅管理業者登録ということがございましたが、これに基づいて何らかの対策をとっておりますか。

○日原政府参考人 登録制度につきましては、先ほど申しましたが、準則に基づきまして運用していただくことにしております。

先ほど森大臣からもお話ございましたけれども、やはりきちんとした、契約の中身を確定すること、あるいはその中身についてよく説明することが重要だと思っておりますので、そういうことを指導してまいりたいと思っております。

○宮本分科員 レオパレス 21 はその準則に反していると思うんですけれども、レオパレスに対して何らかの指導や対策はとっておられますか。

○日原政府参考人 レオパレス 21 につきましては、まだ登録対象業者となっておりませんので、登録を進めていただくよう働きかけているところでございます。

○宮本分科員 結局、大臣、登録制度をつくったといっても、任意の登録制度ですから。レオパレス 21 はこれに入っていないですから。業界一の大東建託というのは入っているんですけれども、二位のレオパレスは入っていないわけですよ。

登録されていなければどうしようもないです、あくまで大臣告示ですから。例えば、登録され



て初めて、大臣の指導、助言あるいは勧告、さらには登録の抹消、抹消された場合には、会社名の公表はありますよ、登録されれば。しかし、法律ではないのでそこまであって、罰則というものはございません。

ですから、やはり現行のやり方だけでは限界がある。だから、先ほど来大臣は、国交省とも協議して、どの役所がやるかはともかくとして、きちっと対策したいといったときに、やはりこの登録制度だけでは不十分だと私は思うんですね。

それで、そもそも消費者庁は、情報、知識、交渉力といった点で消費者と事業者の間には大きな格差が存在しているということ、したがって、真に対等な関係のもとでの消費者の自由な意思形成がなされないままに契約が締結されてしまうことがあること、その結果、契約締結過程や契約内容におけるトラブルが大幅に増加していることを受けて設置をされたと理解をしております。

その点で、このサブリース業者とアパートオーナーの関係を見たときに、サブリース業者の側が、巨大な経済力と組織を持つ一流企業であって、先ほど申し上げた情報、知識、交渉力という点でも断然強者なわけですね。一方、多くの場合、不動産所有者の方は契約弱者なわけです。

だから、借地借家法なんかで考えると、借りている方が弱くて大家の側が強い、こうなるんですが、これは全然違うんですよ。逆に、オーナーの側が非常に弱い立場なわけですね。

ですから、実は、私も幾つか研究させていただいて、判例タイムズに載せられた鼎談、京都大学の松岡久和先生がゲストで招かれた鼎談などを読みますと、松岡先生はこういう指摘をされておられます。サブリース業者は、巨大な経済力と組織を持つ一流企業であり、多くの場合、不動産所有者との力関係を考えると、消費者問題と類似する構造すら存在するという指摘があるわけですよ。

だから、先ほどから答弁に何度も出ているように、これが消費者問題と言えるか、アパートオーナーが消費者と言えるかということで別に厳密な議論をするつもりはないんですけども、この構図全体は、まさに消費者庁が、このまま放置できないという形で頑張っていただいている構図が、ここにやはり横たわっているんじゃないか、こういうふうに思いますけれども、大臣のお考えをぜひお聞かせいただきたいと思います。

○**森国務大臣** おっしゃることは理解はできるんですけども、情報、知識、交渉力で弱い消費者を業者から保護、救済する、または、そういった消費者を教育して自立した消費者にしていく、これが消費者庁の役割でございますけれども、それは消費者という切り口で言っているのであっ

て、前段の部分の、情報、知識、交渉力で弱いという点だけで共通項を取り出していくと、消費者庁じゃなくなっちゃうんです。

つまり、いろいろな事業者がございまして、事業者は大企業と中小零細で取引をして、自分のところのものを買ってもらったり、売ったりしているわけでございます。また、海外と輸出、輸入する場合も同じでございます。そのときは、企業対企業であっても、一方が情報、知識、交渉力が弱い例というのはたくさんあるのでございます。

私の地元でも、私が議員のときに金融庁に質問しましたけれども、私の地元の福島県の田舎の方に大きな銀行が来て、中小零細企業にお金を貸すのでございます。そういうときに、一方的に不利益な金銭消費貸借契約を押しつけるんです。これは、まさに消費者問題に類似してはおりますけれども、やはり消費者庁で助けるわけにはいかない。金融庁がここはきちっと目を光らせるところです。

この御指摘の不動産の部分においては、国土交通省が、そのような弱い事業者を、しっかり目を光らせる問題、または、先ほどのような商品の卸のようなものと、今度は中小企業庁がしっかりと零細企業を守っていくという話で、これが全て消費者庁がやらなきゃならないということになると、全ての省庁が要らないということになってしまいますので、ここは、先生のお気持ちは大変よくわかるんですけれども、消費者庁、消費者問題に類似しているというところで、私も国土交通省に御意見を申し上げまして、あとは委員から、今度は国土交通大臣にも質問していただけのことを御期待申し上げまして、答弁にさせていただきたいと思います。

○**宮本分科員** おっしゃるとおりで、消費者庁のホームページによると、消費者庁の役割として、「必要に応じて各省庁を動かすとともに、どの省庁も対応しないいわゆる「すき間事案」については、自ら事業者に対する措置をとる」と書いておられます。ですから、ぜひ、国土交通省としっかりと連携して進めていただきたいのです。

最後に、国土交通省、こういう話でありますから、しっかり検討、研究してこういう問題を何とかするという点で、ぜひ決意を語っていただきたいと思います。

○**日原政府参考人** お答えいたします。

先ほど、登録制度では弱いのではないかというお話もいただきましたけれども、まだ制度発足から一年ちょっとでございますので、そういったものの運用状況を見ながら、しっかりと、適正な運用に努めてまいりたいと思います。

また、事案等をよく勉強いたしまして、消費者庁とも連携をとって、さらに検討を進めてまいりたいと思います。

○**宮本分科員** 以上で終わらせていただきます。ありがとうございました。

○**岩屋主査** これにて宮本岳志君の質疑は終了いたしました。大変お疲れさまでございました。

これにて本分科会の審査は全て終了いたしました。

この際、一言御挨拶申し上げます。

分科員各位、特に、衛藤先生、船田先生、それから宮本先生、そして大塚先生、長い時間御協力をいただきまして、本分科会の議事を終了することができました。ここに厚く御礼を申し上げます。

これにて散会いたします。

午後八時十八分散会