

# 規制の事後評価書

法律又は政令の名称：宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 56 号）

規制の名称：（1）【規制の拡充】既存の建物の取引における情報提供の充実（第 34 条の 2、第 35 条及び第 37 条関係）

（2）【規制の新設】売買等の申込みがあった場合の依頼者への報告の義務付け（第 34 条の 2 関係）

（3）【規制の緩和】宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化（第 35 条関係）

（4）【規制の新設】営業保証金制度等の改善（第 27 条及び第 64 条の 8 関係）

規制の区分：（新設）改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：不動産・建設経済局不動産業課

評価実施時期：令和 4 年 1 月 6 日

## 1 事前評価時の想定との比較

- ① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

（1）事前評価時点（平成 28 年 2 月）には、我が国が本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎える中、住宅ストックの有効活用を図ることは、極めて重要な政策課題となっていたことから、既存住宅の流通シェアの向上のため、既存の建物の品質に関する正確な情報を消費者に提供し、取引の不安を解消することが必要であったところ、当該情勢に特段の変化はない。

（2）事前評価時点には、媒介の契約の依頼者が当該媒介の契約に係る物件の取引状況を把握しづらい状況にあったことから、取引状況に関する情報が依頼者に確実に伝達されるようにし、取引の透明性を高くする必要があったところ、当該状況に特段の変化はない。

（3）事前評価時点には、宅地建物取引業者間の取引においても重要事項の説明が要求されており、取引の負担となっていたため、重要事項の説明を簡素化し、宅地建物取引業者の負担を軽減する必要があったところ、当該状況に特段の変化はない。

（4）事前評価時点には、営業保証金制度等について、情報優位にある宅地建物取引業者が一般消費者に先んじて弁済の請求を行い、一般消費者が救済を受けられない場合があったことから、制度の改善をはかり、一般消費者の保護を優先する必要があったところ、当該状況に特段の変化はない。

## ② 事前評価時におけるベースラインの検証

(1) 事前評価時点では、規制が拡充されなかった場合のベースラインとして、既存の建物の品質に関する正確な情報が消費者に提供されないことで、既存の建物の取引の不安を解消することができず、既存建物の流通が活発化しないことが想定されていたが、事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

(2) 事前評価時点では、規制が新設されなかった場合のベースラインとして、宅地建物取引業者から媒介の契約の依頼者に対し取引状況に関する情報が確実に伝達されず、物件の流通が活発化しないことが想定されていたが、事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

(3) 事前評価時点では、規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、重要事項の数が増加していく中、宅地建物取引業者間の取引であっても、一般消費者との取引と同様に重要事項の説明を行うこととしたままにすると、宅地建物取引業者の負担が増加することが想定されていたが、事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

(4) 事前評価時点では、規制が新設されなかった場合のベースラインとして、営業保証金制度及び弁済業務保証金制度を通じた一般消費者の保護が満足に図られないという事態が生じることが想定されていたが、事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

## ③ 必要性の検証

規制の事前評価後、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響又は想定しなかった影響の発現はなかった。少子高齢化・世帯減少の中、住宅ストックの有効活用のため、既存住宅の流通を活発化させていくことに加え、不動産取引の円滑化・透明性の向上及び消費者の保護を図っていくことが現時点においても極めて重要であることから、(1)～(4)の各規制の導入又は緩和の合理性は、引き続き認められる。

## 2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

### ④ 「遵守費用」の把握

(1)～(4)について、業界団体に聞き取ったおおよその傾向から、以下のとおり費用を推定する。

(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

規制を導入する際に想定されていた「遵守費用」は、

- ・ 宅地建物取引業者が取引の際に用いている契約書等の様式を改める費用 ……A
- ・ 宅地建物取引業者が建物状況調査の実施状況に関する情報収集に要する費用…B
- ・ 宅地建物取引業者が建物状況調査の結果の概要を説明する費用 ……C
- ・ 宅地建物取引業者が、当事者が確認した事項を書面化するための費用 ……D

であるが、事前評価後もその想定と乖離はない。

Aについては、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、国が標準的に定めている媒介契約書の様式を利用している業者がほとんどであり、特段追加の「遵守費用」は発生しなかった。

Bについては、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、宅地建物取引業者が売主に対して取引対象物件に建物状況調査が行われているか確認する費用が発生すると考えられるが、当該費用は軽微であり、定量化に適さないものであった。

Cについては、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、建物状況調査の結果の概要の説明については、すでに行うこととされている重要事項説明に説明事項が追加されるのみであるため、特段追加の「遵守費用」は発生しなかった。

Dについては、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、宅地建物取引業者は契約締結時に交付する書面に当事者が確認した事項を記載することとされ、当該内容の記載に係る費用が発生するものと考えられるところ、記載項目も多くないことから、その費用は軽微であり、定量化に適さないものであった。

## (2) 売買等の申込みがあった場合の依頼者への報告の義務付け

規制を導入する際に想定されていた「遵守費用」は、宅地建物取引業者が売買等の申込みがあった都度依頼者へ報告する費用であるが、事前評価後もその想定と乖離はない。

事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、特段報告の手段については法令で規定されておらず、追加の「遵守費用」は軽微であり、定量化に適さないものであった。

## (3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化

規制の緩和であることから、想定されていた「遵守費用」は特になく、事前評価後もその想定と乖離はない。

## (4) 営業保証金制度等の改善

規制を導入する際に想定されていた「遵守費用」は取引におけるリスクを宅地建物取引業者自らが負担する費用であるが、事前評価後もその想定と乖離はない。

事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできないが、宅地建物取引業者間の取引では、従前より相手方の信用度等を慎重に検討していることが多く、宅地建物取引業者が取引のリスクを負ったケースはなかったことから、追加の「遵守費用」は発生していない。

## ⑤ 「行政費用」の把握

(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

(2) 売買等の申込みがあった場合の依頼者への報告の義務付け

(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化

上記各規制の導入又は緩和をする際に想定されていた「行政費用」は特になく、事前評価後もその想定と乖離はない。

(4) 営業保証金制度等の改善

規制を導入する際に想定されていた「行政費用」は、弁済の請求があった場合に請求者が宅地建物取引業者でないことを確認する費用であるが、既存の宅地建物取引業者を検索するシステムにより、容易に確認ができるため、計上する必要のある費用は発生していない。

## ⑥ 効果（定量化）の把握

(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

事前評価時には、建物状況調査を取引過程に位置付ける等により消費者が既存の建物に関する情報を得やすくなることで、消費者が安心して取引できる流通環境が整備され、既存住宅に係る不動産流通市場が活性化することが見込まれており、当該効果が発現していると考えられるところ、どれだけ不動産流通市場の活性化したかについては、宅地建物取引業法の改正以外の外的要因によるものが多く、定量的に把握することは困難である。

(2) 売買等の申込みがあった場合の依頼者への報告の義務付け

事前評価時には、媒介契約の依頼者が取引状況を適切に把握できるようになり、取引の透明性が向上するとともに、依頼者利益の充実が図られると見込まれており、当該効果が発現していると考えられるところ、どれだけ取引の透明性が向上し、依頼者利益の充実が図られたかについては、宅地建物取引業法の改正以外の外的要因によるものが多く、定量的に把握することは困難である。

(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化

事前評価時には、宅地建物取引業者同士の取引における説明を行うことが不要になり負担が軽減されることにより、取引の円滑化が見込まれており、当該効果が発現していると考えられるところ、どれだけ取引が円滑になったかについては、宅地建物取引業法の改正以外の外的要因によるものが多く、定量的に把握することは困難であるが、業界団体を通じて複数の事業者に聞き取りを行ったところ、当該規制が緩和されたことにより、取引対象物件の性質や取引相手との関係性をはじめとする個別事情の関係で一律な定量化は困難であるものの、実質的にも感覚的にも一定程度の必要時間が減少しており、その結果として必要となる人件費も減少していることが分かった。

(4) 営業保証金制度等の改善

事前評価時には、営業保証金等により弁済を受けることができる対象から宅地建物取引業者を除外することで消費者がより弁済を受けやすくなり、取引の安全性が向上することが見込まれており、当該効果が発現していると考えられるところ、どれだけ取引が安全になったかについては、宅地建物取引業法の改正以外の外的要因によるものが多く、定量的に把握することは困難である。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

(1) ~ (4)

上記のとおり、当該規制の効果について定量的に把握することは困難であり、そのため金銭価値化も困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

(1) ~ (4)

各規制の導入又は緩和による副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

### 3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

(1)(2)の各規制の導入により、遵守費用として一定の費用が生じているが、いずれも軽微である一方で、行政費用は見受けられず、また、既存建物流通の活性化や一般消費者の安心な取引につながるなど効果が発生している。

(3)の規制の緩和により、遵守費用、行政費用はともに見受けられないが、宅地建物取引業者間の取引の円滑化が図られるという効果が発生している。

(4)の規制の導入により、遵守費用、行政費用はともに見受けられないが、取引の活性化や一般消費者の安心な取引につながるなど効果が発生している。

以上により、(1) ~ (4)の各措置は、引き続き、継続することが妥当である。