

## 規制の事後評価書(要旨)

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)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)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)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)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	(1)拡充、(2)新設、(3)緩和、(4)新設
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
事前評価時の想定との比較	事前評価時点(平成28年2月)には、 (1)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おり、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。 (2)媒介の契約の依頼者にとって物件の取引状況が把握しづらく、依頼者に取引状況が確実に伝達されることにより、取引の透明性を高くする必要があった。 (3)宅地建物取引業者間の取引においても重要事項説明が必要で、取引の負担となっており、重要事項説明の簡素化により、宅地建物取引業者の負担を軽減する必要があった。 (4)営業保証金制度等について、宅地建物取引業者がその情報優位性から弁済の請求を先行し、一般消費者が救済を受けられない場合があったため、制度を改善し、一般消費者の保護を優先する必要があった。  規制の事前評価後、これらの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。
費用、効果(便益)及び間接的な影響の把握	
(遵守費用)	(1)で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、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、建物状況調査の結果の概要を説明する費用、そして、当事者が確認した事項を書面化するための費用であったが、いずれも、特段追加の費用は発生しないか、又は追加の費用が発生しても軽微であり、定量化に適さないものであった。 (2)で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、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)の遵守費用は、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)で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、追加の遵守費用は発生していない。
(行政費用)	(1)～(3)の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)の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。
(効果)	(1)により、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。 (2)により、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。 (3)により、宅地建物取引業者に対する重要事項の説明を省略することにより、実質的に人件費が減少した。 (4)により、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。
(便益(金銭価値化))	(1)～(4)について、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。
(副次的な影響及び波及的な影響)	(1)～(4)について、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。
考察	(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。
備考	