

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案
規制の名称	宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限の追加(宅地建物取引業法施行令第3条第1項及び第2項関係)
規制の区分	改正(拡充)
担当部局	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
評価実施時期	令和3年8月23日
規制の目的、内容及び必要性等	<p>(課題及びその発生原因)</p> <p>現行制度では、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律(以下、「改正法」という。)により新設された長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の許可に係る宅地建物の購入者等が、当該許可について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性がある。その原因は、当該許可について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に位置付ける規制を実施していないことによる。</p> <p>(規制拡充の内容)</p> <p>当該許可について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加する。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、改正法により新設された許可があるかについて建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁に確認するための費用及び宅地建物取引士が宅地建物の購入者等に対して、上記制限について説明する費用が発生する。
(行政費用)	当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、免許の取消しの各監督処分を課すための費用が発生する。
直接的な効果(便益)の把握	本規制の拡充により、法令上の制限である、改正法により新設された許可に関する情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	本規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	本規制の拡充により、宅地建物取引業者において、一定の遵守費用が発生するが、費用は大きな負担とはならないと考えられる。行政費用は発生するが軽微である。一方、改正法により新設された許可について事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となるという効果が見込まれる。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の拡充は妥当である。
代替案との比較	宅地建物取引業者に対し、改正法により新設された許可について、契約締結時に交付する書面に記載する義務を課すことを代替案とすることが考えられるが、代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、宅地建物の購入者等が、必ずしも書面の記載事項を詳細に確認し、制限の内容を正確に把握できるとは限らず、実際には上記制限について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、規制案が妥当である。
その他関連事項	特になし。
事後評価の実施時期等	改正法施行5年後。
備考	

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案
規制の名称	宅地建物の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分の追加(宅地建物取引業法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法施行令第7条関係)
規制の区分	改正(拡充)
担当部局	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課・不動産市場整備課
評価実施時期	令和3年8月23日
規制の目的、内容及び必要性等	<p>(課題及びその発生原因)</p> <p>現行制度では、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)により新設された長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の許可を受けることを前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合に、宅地建物の購入者、あるいは不動産特定共同事業における投資家が損害を被る可能性がある。その原因は、改正法により新設された許可について、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分に含まれていないことによる。</p> <p>(規制拡充の内容)</p> <p>改正法により新設された許可に係る規定について、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の宅地建物の広告や契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加する。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、改正法により新設された許可を得る前に広告、契約締結等を行うことができなくなることに伴い、本規制がなければ本来締結できたはずの契約を締結できないという機会損失に係る一定の遵守費用が発生する。
(行政費用)	当該規制に係る宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、宅地建物取引業者にあつては免許の取消し、不動産特定共同事業者にあつては許可等の取消しの各監督処分を課すための費用が発生する。
直接的な効果(便益)の把握	本規制拡充措置により、改正法により新設された許可を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することができる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	本規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	本規制の拡充により、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者において、一定の遵守費用が発生する。行政費用は発生するが軽微である。一方、改正法により新設された許可を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することが可能となるという効果が見込まれる。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の拡充は妥当である。
代替案との比較	宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者に対し、改正法により新設された許可について、当該許可をまだ受けていない旨を広告や契約締結時に交付する書面において表示する義務を課すことを代替案とすることが考えられるが、代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、購入者等にとっては、当該許可を受けられる見込みの確実性について判断するための情報がないことから、当該許可を受けられず、現実に完成した建物の形状等が購入者等の想定するものと大きく異なってしまう等、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、規制案が妥当である。
その他関連事項	特になし。
事後評価の実施時期等	改正法施行5年後。
備考	