

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行令案

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・建設経済局不動産課

評価実施時期：令和4年7月25日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

令和3年6月23日に公布された重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号。以下「重要土地等調査法」という。）は、近年、我が国を取り巻く安全保障をめぐる環境が不確実性を増している状況に鑑み、我が国の安全保障等に寄与することを目的として制定された。重要土地等調査法では、

- ① 重要施設（防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設）の周辺の区域及び国境離島等の区域のうち、当該重要施設等が有する機能を維持するため、その区域内の土地等が当該施設等の機能を阻害する行為（以下「機能阻害行為」という。）の用に供されることを特に防止する必要があるものを注視区域として指定することができ、当該区域内にある土地等の利用者が当該土地等を機能阻害行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認められる場合には、当該土地等の利用者に対し、当該土地等を機能阻害行為の用に供しないことその他必要な措置をとるべきことを勧告し、正当な理由がなく当該勧告に従わない場合には、当該勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる
- ② 特定重要施設の機能又は特定国境離島等の機能を維持するため、注視区域のうち、その区域内の土地等が機能阻害行為の用に供されることを特に防止する必要があると認められるものを特別注視区域として指定することができ、当該区域内にある一定面積以上の土地等の所有権等の移転等の契約の当事者に、原則として、内閣総理大臣への事前届出を義務付けることとされている。

他方、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項第2号では、宅地建物の使用等について公法上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅建業者が相手方に対し法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要を説明するよう義務付け、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第3条において当該法令に基づく制限を規定している。

重要土地等調査法第13条第1項に関して、当事者は特別注視区域内の土地等について土地等

売買等契約を締結する場合に、あらかじめ、一定の事項を内閣総理大臣に届け出なければならないとされていることを踏まえると、宅地建物取引業者への規制の拡充を行わない場合、宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限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。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

(課題及びその発生原因)

現行制度では、重要土地等調査法第 13 条第 1 項の制限に係る宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限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、重要土地等調査法により新設された制限について、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に基づく制限に位置付けられていないことによる。

(規制以外の政策手段の内容)

宅地建物の取引等に際し、重要土地等調査法により新設された制限について、宅地建物の購入者等に対して説明するように、国がガイドラインを定めるとともに国から宅地建物取引業者に遵守を要請することが考えられる。

しかし、宅地建物取引業者にはガイドラインを遵守する義務はなく、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引した場合に発生する不測の損害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

(規制拡充の内容)

新設された重要土地等調査法第 13 条第 1 項の制限について、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に基づく制限に追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化(少なくとも定量化は必須)

当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等に際し、上記制限があるかについて国に確認するための費用が発生する。

また、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。

上記の確認業務については、宅地建物取引業者においては、これまでも国の機関等に出向き確認を行っている他の都市計画法等の制限と併せて確認するものであり、また、上記の説明業務についても同様に、これまでも宅地建物の購入者等に対して説明を行っている他の重要説明事項と併せて説明を行うものであるため、本規制拡充措置に係る追加の費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、上記の確認業務及び説明業務を他の業務と併せて行った場合に発生する追加の費用は、

宅地建物取引業者が手掛ける案件数や、個々の事業に係る国の機関等まで移動するのに要する時間といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1件あたり約1,352円と推定される。

※宅地建物取引業者が国に制限の内容を確認するために要する費用

当該作業を処理する担当者を1名とし、当該規制に係る内容の確認に追加で10分要するものと仮定すると、確認1件あたり451円の費用が生じる（平均給与額は「令和2年分民間給与実態統計調査」（国税庁）、年間総労働時間は「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）を参照。数値はいずれも令和2年のもの。）。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝確認者の時給

$4,555,000 \div 1,685 \div 2,703.26 \div 2,703$ 円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{分} / 60 \text{分} \times 1 \times 2,703 \div 450.5 \div 451$ 円

※宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して説明するために要する費用

当該作業を処理する担当者を1名とし、当該規制に係る内容の説明及び説明の準備それぞれ10分要するものと仮定すると、説明1件あたり901円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝説明者の時給

$4,555,000 \div 1,685 \div 2,703.26 \div 2,703$ 円

（準備時間＋説明時間）×人数×説明者の時給＝説明に要する費用

$(10 \text{分} + 10 \text{分}) / 60 \text{分} \times 1 \times 2,703 = 901$ 円

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

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、免許の取消しのための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許した国土交通大臣又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制拡充措置により、重要土地等調査法により新設された制限に係る情報について、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、届出をせず取引をして罰則の対象になりうるといった不測の損害を被る事態を防止することに寄与する。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、届出の対象となる個々の取引に応じて異なり得ることや、必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素があることから、定量的に把握することは困難である。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

当該規制強化の効果については、⑤に記載のとおり、定量化することは困難であり、したがって、金銭価値化して便益を把握することも困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

該当なし。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、重要土地等調査法により新設された制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該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、効果（便益）として、本規制拡充措置により、重要土地等調査法により新設された制限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に寄与することから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、重要土地等調査法により新設された制限について、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。

（費用）

・ 遵守費用

遵守費用は、規制案と比べ説明の義務がなくなるため、規制案と比べ減少する。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

（効果）

仮に契約締結時に交付する書面への記載義務を課したとしても、宅地建物の購入者等が、上記制限について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性を排除できないことから、効果は限定的である。

（副次的な影響及び波及的な影響）

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

（規制案と代替案の比較）

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、実際には上記制限について知らずに取引し、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。

7 その他の関連事項

- ⑪ 評価の活用状況等の明記

令和3年6月に通常国会において成立した重要土地等調査法に係る内容については、国土利用の実態把握等に関する有識者会議において検討が行われた（本規制拡充措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行令案の本則部分に係る事後評価とあわせて、事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

宅地建物取引業者への聞き取り等によって、本規制が宅地建物取引業者に過重な負担を課していないか等を把握し、事後評価を行う。