

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	宅地建物取引業法の一部を改正する法律案			
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産業課	電話番号: 03-5253-8111 e-mail: hqt-itjs001@ml.mlit.go.jp		
評価実施時期	平成28年2月25日			
規制の目的、内容及び必要性等	<p>既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図ることを目的とする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">法令の名称・関連条項とその内容</td> <td> <p>【法令案の名称】 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】 (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)</p> </td> </tr> </table>		法令の名称・関連条項とその内容	<p>【法令案の名称】 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】 (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)</p>
法令の名称・関連条項とその内容	<p>【法令案の名称】 宅地建物取引業法の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】 (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)</p>			
想定される代替案	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 既存の建物の取引時に一律に建物状況調査の実施を義務付け、その結果の概要を重要事項の説明における説明事項に加えるとともに、当該契約の各当事者に交付する書面にその結果の概要を記載するものとする。</p> <p>(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 宅地建物取引業者は、売買等の申込みの有無にかかわらず、媒介契約の有効期間は、毎日依頼者に申込みの状況を報告しなければならないこととする。</p> <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 宅地建物取引業者同士の取引については、重要事項の説明及び書面の交付を行わなくてよいものとする。</p> <p>(4) 営業保証金制度等の改善 供託しなければならない営業保証金等の額を引き上げ、消費者の保護の強化を図る。</p>			
規制の費用	費用の要素	代替案の場合		
(遵守費用)	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(4) 営業保証金制度等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約当事者が既存の建物に関する全ての取引において建物状況調査を行う費用 ・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 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者が毎日依頼者へ連絡する費用 <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(4) 営業保証金制度等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者が営業保証金等を追加して供託する費用 		
(行政費用)	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(4) 営業保証金制度等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>(4) 営業保証金制度等の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者からの供託を受理する費用 		

	<p>(その他の社会的費用)</p> <p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 ・特になし</p> <p>(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 ・特になし</p> <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 ・特になし</p> <p>(4) 営業保証金制度等の改善 ・特になし</p>	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 ・特になし</p> <p>(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 ・特になし</p> <p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 ・特になし</p> <p>(4) 営業保証金制度等の改善 ・特になし</p>
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 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、不動産流通市場が活性化することが見込まれる。</p>	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 建物状況調査を取引に義務付けることで、リフォーム等による建物の質の維持向上が市場価格に反映されやすくなり、売主は当該建物をより高い価格で売却することができるようになる。一方、既存の建物の取引に一方的に建物状況調査を義務付けることは費用も含め売主に大きな負担となり、かえって円滑かつ活発な取引を阻害する場合も考えられる。</p>
	<p>(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 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。</p>	<p>(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 宅地建物取引業者に対して、売買等の申込みの有無にかかわらず依頼者に申込みの状況を毎日報告しなければならないこととすると、媒介の依頼者は、より確実に物件の取引の状況に関する情報を得やすくなることで取引への安心が増すことが考えられる。一方で、不動産取引に関して毎日宅地建物取引業者と媒介の依頼者が連絡をとることは、双方にとって大きな負担となることが考えられる。</p>
	<p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 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る。</p>	<p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 重要事項の説明・書面の交付をともに省略することにより、宅地建物取引業者間の取引に対する規制が大幅に緩和されることとなり、特に売主等となる宅地建物取引業者にとって手続上の費用が軽減され、取引の円滑化に資すると考えられる。一方で、買主等となる宅地建物取引業者は売主等に比して物件に関する情報に乏しいため、その取得しようとしている物件についての調査を全て自ら行う必要があり、かえって宅地建物取引業者にとって負担となり、円滑な取引を阻害すると考えられる。</p>
	<p>(4) 営業保証金制度等の改善 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。</p>	<p>(4) 営業保証金制度等の改善 営業保証金等の供託額が増加することで、営業保証金等による弁済を受けられる総枠が拡大することにより、より多くの消費者が救済される可能性が増すとともに、弁済によって救済される損害の額も増加すると考えられる。一方で、営業保証金等の供託額の増額は宅地建物取引業者にとって大きな負担であるほか、先に宅地建物取引業者が弁済を受けてしまうことにより後から消費者は弁済を受けられなくなる可能性は残ることとなる。</p>
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実 当該規制においては一定の遵守費用が生じるものの、建物状況調査が既存の建物の取引過程に位置付けられることにより、買主等が建物に関する情報を入手しやすくすることで、消費者が安心して取引を行える市場環境の整備が図られ、不動産流通市場の活性化が見込まれる。 他方、代替案については、建物状況調査を取引に義務付けることで建物に関する情報を消費者が確実に入手できるようになるものの、建物状況調査を義務付けることにより売主等に負担が掛かるなど、かえって円滑な取引を阻害することとなるため、これを採用することは適切ではない。</p>	

	<p>(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 当該規制においては一定の遵守費用が生じるものの、取引の状況に関する情報の開示が促進され、市場の透明性が向上し取引に対する消費者の信頼が増すことにより、不動産流通市場の活性化が見込まれる。 他方、代替案については、毎日の報告には宅地建物取引業者・依頼者双方に相当の費用と手間がかかるなど便益を上回る費用が発生することから、これを採用することは適切ではない。</p>
	<p>(3) 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化 当該規制の緩和により、宅地建物取引業者同士の取引においては書面交付にて足りることとされるため、従来取引に要していた費用が軽減され、取引の円滑化が見込まれる。また、宅地建物取引業者は不動産取引について専門的知識と経験を十分に有していることから、重要事項が記載された書面を確認することのみで取引物件や取引条件を十分に理解することができるため、重要事項説明を省略しても特段取引紛争は生じないと考えられる。 他方、代替案については、物件に関する情報を有している売主等ではない買主等となる宅地建物取引業者に物件を調査する費用が生じるため非効率であり、かえって取引の安定性を阻害するため、これを採用することは適切ではない。</p>
	<p>(4) 営業保証金制度等の改善 当該規制により、宅地建物取引業者は取引上のリスクについて営業保証金等による担保を受けられなくなるが、不動産取引について専門知識や経験を有し適切な判断を行うことができる宅地建物取引業者が不動産取引において不測の損害を被る可能性は低く、過度な負担とは言えない。また、当該規制により消費者が救済を受けられる可能性が高まることにより、取引の安全が一層図られることから、当該規制の便益は規制の費用を上回ると言える。 他方、代替案については、先に宅地建物取引業者が弁済を受けてしまうと後から消費者は弁済を受けられなくなる事態は変わらず消費者の救済としては不十分である一方で、営業保証金等の供託額の増額は特に中小の宅地建物取引業者にとって大きな負担であり、当該代替案の費用は便益を上回るため、これを採用することは適切ではない。</p>
<p>有識者の見解その他関連事項</p>	<p>○ 日本再興戦略(平成27年6月30日閣議決定)(抄) 「また、不動産に係る総合情報システムの整備や、次期通常国会を目途にした取引時におけるインスペクション(検査)の活用等を促進するための宅地建物取引業法改正による流通環境の整備、中古住宅の長期優良化支援等により質の不安を解消し、我が国の中古住宅・リフォーム市場の拡大を図ることとし、2020年には同市場の規模を20兆円とする。」</p> <p>○ まち・ひと・しごと創生総合戦略(2015改訂版)(抄) (平成27年12月24日閣議決定) 「また、地方では賃貸や売却予定のない長期不在の空き家の割合が増加し、老朽化や危険性の観点から除却が求められる空き家も存在している。一方で、我が国では中古住宅の流通が欧米に比して非常に低水準にあり、物理的な住宅ストックがあるにもかかわらず、まちづくりでの活用や住み替えの受け皿になっていないという指摘もある。 このような状況を踏まえ、2015年5月に全面施行した空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき空家対策を推進するとともに、空き家の利活用や、空き家物件に関する円滑な流通・マッチングを促進する。加えて、不動産取引の信頼性・安全性の向上、中古住宅の品質の向上・可視化、次期通常国会を目途にした取引時におけるインスペクションの活用等を促進するための宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の改正、リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用など、中古住宅流通を促進する市場整備を進める。」</p>
<p>レビューを行う時期又は条件</p>	<p>本法案においては、見直し条項を設けており、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況等について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとしていることから、平成33年度に政策チェックアップにより事後評価を実施する。</p>
<p>備考</p>	