

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案	
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課	電話番号： 03-5253-8382 e-mail: fushi@mlit.go.jp
	平成25年3月28日	
規制の目的、内容及び必要性等	<p>【目的】 民間施設の整備や建築物の耐震化など都市機能の更新に民間資金の導入を促進することを目的として、不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号。以下「法」という。)の見直しを行う。</p> <p>【内容】 規制の緩和。現行では許可を受けなければ不特事業を営むことができないが、不特事業の活用を一層推進するため、一定の要件を満たす者が届出により特定の不特事業を営むことを可能とする(以下、当該不特事業を「特例事業」といい、特例事業を営む者を「特例事業者」という。)。特例事業を営む要件のひとつとして、特例事業者は、特定の不特事業者に、業務を委託しなければならないこととし、それに伴って、委託を受ける不特事業者について必要な規制を行う等の措置を講じるほか、併せて一層の業務の適正な運営を確保するため、不特事業者の取引先等を報告聴取・立入検査の対象に追加する等の措置を講ずる。</p> <p>【必要性等】 ・我が国には耐震性の劣る建築物などが多数存在(※法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは33.6%(出典「平成20年 法人建物調査」国土交通省)しており、それらを再生し、都市機能の更新を図っていくことが必要。また、資産デフレを脱却し、更なる成長力強化のためには、不動産市場の活性化が必要である。 ・耐震改修・耐震建替、介護施設の整備、地方の物件、小規模物件や、物件を順次取得していくケース等、既存の不動産証券化スキームでは対応が困難な場合が存在する。 ・不動産にリスクが限定された倒産隔離型、かつ、耐震改修・耐震建替、介護施設の整備、地方の物件、小規模物件や、物件を順次取得していくケース等に対応できる不動産証券化スキームがないことがひとつの原因と考えられる。 ・よって、倒産隔離型の不特事業を可能とすべく、以下の要件のいずれにも該当する法人にあつては、法第3条第1項の許可を不要として、届出をもって足りることとし、法第7条の許可の基準を適用しない。 (ア)不特事業を専ら行うことを目的とするものであること。 (イ)許可を受けた不特事業者に不動産取引に係る業務及び不特事業契約の締結の勧誘の業務を委託していること。 (ウ)事業参加者を不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者等に限定すること。 (エ)その他事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件に適合すること。 なお、届出をした特例事業者には、主務大臣による、特例事業に該当しなくなったときの措置命令に応じる等の義務が生じる。 また、特例事業者より委託を受ける不特事業者に関する許可制度を設けるとともに、当該不特事業者においては、業務を委託する特例事業者との間での自己取引等(ただし、事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合を除く。)及び委託された業務の全部の再委託を禁止し、事業参加者保護を図るものとする。加えて、主務大臣又は都道府県知事が報告又は資料の提出を命ずることができる対象に、不特事業者と取引する者及び不特事業者から業務の委託を受けた者を追加するとともに、立入検査の対象に、業務委託先を追加する等の所要の措置を講じる。</p>	
	法令の名称・関連条項とその内容	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律 第40条 立入検査等 第40条の2 特例事業については、第3条第1項の規定は、適用しない。
想定される代替案	代替案： 参入規制を緩和し、一定の要件を満たす特例事業者に特定の事業を可能とするが、届出制ではなく許可制(許可基準は改正法第2条第6項)にする。また、従来通りの方法により、不特事業者に対する監督を行う。	
規制の費用	費用の要素	代替案1の場合
(遵守費用)	特例事業者の届出に要する事務費用、増加が見込まれる新規参入不特事業者の許可申請及び不特事業者の立入検査等の対応に要する事務費用が増加。	特例事業者の許可申請に要する事務費用及び一定程度の増加が見込まれる新規参入不特事業者の許可申請に要する事務費用が増加。
(行政費用)	現行と比較し、新規参入不特事業者が増加することが見込まれることによる主務大臣等の許可及び不特事業者の立入検査等の対応に係る審査事務費用が増加。	特例事業者及び一定程度の新規参入不特事業者が増加することが見込まれることによる主務大臣等の許可に係る審査事務費用が増加。
(その他の社会的費用)	特段発生しない。	特段発生しない。

規制の便益	便益の要素	代替案1の場合
	倒産隔離型の不特事業の実施が可能となり、民間資金の導入が促進されることで、民間施設の整備や建築物の耐震化など都市機能の更新が行われ、その結果、不動産取引の活性化や優良な都市ストックの形成に資するとともに、より一層の事業参加者保護が図られる。	倒産隔離型の不特事業の実施は可能となるが、届出制ではなく許可制とすることで、本規制案に比べると民間資金の導入の促進が進まず、また、事業参加者保護の観点から十分な対応を行うことができない。
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<p>以上を基に、当該規制案、代替案についてそれぞれ費用と便益の関係を分析する。</p> <p>①本規制案 この当該規制案によると、現行、不特事業を営むことのできない法人であっても、一定の要件に該当する場合に当該事業を営むことが可能となり、従前では事業の対象とならなかった不動産（耐震性の劣る建物等）及び建物の開発事業等も事業対象とする事業者の参入が可能となる。その結果、民間資金の導入が促進され、民間施設の整備や建築物の耐震化が行われることで都市機能の更新が見込まれる。加えて、より一層の事業参加者保護を図ることができ、以上により、規制の目的を達成しうる便益が発生する。一方で、費用については、現行不特事業を行う者は許可が必要であるのに対し、届出をもって事業を営むことができるため、事業者の負担は小さくなる。届出に要する費用は発生するものの事業者の負担はわずかである。また、その他の費用についても、現行の事務費用と比較して過大の追加負担となる事項はない。よって、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>②代替案 この規制案によると、現行と比較して、倒産隔離型の不特事業は可能となるが、許可を受けた不特事業者に不動産取引に係る業務を委託すること等を条件とするなど事業参加者の保護を図っている上に、更に特例事業者に許可を求めることは過度に事業者の負担を求めることとなるため、参入事業者は限定され、その結果、民間資金の導入の促進は限定的なものとなり、便益も限定されたものとなる。その他の費用については、現行の事務費用と比較して過大の追加負担となることはない。</p> <p>③本規制案と代替案との比較 ①②より、民間資金の導入の促進による都市機能等の更新の観点からは、本規制案の方が、代替案より効率性が高く、優れている。</p>	
有識者の見解その他関連事項	<ul style="list-style-type: none"> ○国土交通省政策集2010(平成22年6月) ○不動産投資市場戦略会議報告書(平成22年12月) ○投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム(平成23年3月) 	
レビューを行う時期又は条件	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度までに政策チェックアップにより事後検証を実施するとともに、平成35年度に事後検証シートによりどの程度の新たな投資が行われたか等について検証する。また、事後検証までの時間を分析対象期間とする。 ・法附則第5条において、法律の施行後5年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずることとしている。 	
備考		