

規制の事前評価書

評価実施日：平成28年2月25日

政策	宅地建物取引業法の一部を改正する法律案		
担当課	土地・建設産業局不動産課	担当課長名	長橋 和久
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容</p> <p>(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）</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（第34条の2関係）</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（第35条関係）</p> <p>(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> <p>② 規制の目的</p> <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ため、既存の建物の取引時の情報提供の充実を図るとともに、宅地又は建物の取引により損害を被った消費者の救済を図る。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p>a 関連する政策目標</p> <p>1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p>2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する</p> <p>3 1 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p>7 既存住宅の流通シェア</p> <p>1 4 2 指定流通機構（レインズ）における売却物件に係る各年度の成約報告件数</p> <p>1 4 4 宅地建物取引業免許行政庁における相談件数</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p>7 20%（平成27年）</p> <p>1 4 2 165千件（平成28年度）</p> <p>1 4 4 1290件（平成30年度）</p> <p>e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>(1) 【規制の拡充】既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <p>ア 媒介契約書面への記載事項の追加</p> <p>宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査（※）を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならないこととする。</p> <p>（※）建物状況調査</p> <p>建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況に関する調査。</p> <p>イ 重要事項の説明における説明事項の追加</p> <p>宅地建物取引業者は、既存の建物の取得者又は借主となる者に対</p>		

して、当該建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要等について記載した書面を交付して説明をさせなければならないこととする。

ウ 契約の各当事者に交付する書面の記載事項の追加

宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を当事者に交付しなければならないこととする。

(2) 【規制の創設】 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

媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該物件について売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、媒介契約の依頼者に報告しなければならないこととする。

(3) 【規制の緩和】 宅地建物取引業者に対する重要事項の説明の簡素化

宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとする。

(4) 【規制の創設】 営業保証金制度等の改善

宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権（※1）に関し、営業保証金又は弁済業務保証金（※2）について弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除くものとする。

（※1） 宅地建物取引業に関する取引により生じた債権

買主となる宅地建物取引業者が売主となる宅地建物取引業者に支払った手付金や売買代金の返還請求権等。

（※2） 営業保証金・弁済業務保証金

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の支払を担保するために、その事業を開始する前に、供託所に供託（営業保証金）又は宅地建物取引業保証協会に納付（弁済業務保証金）しなければならないこととされている金銭等。

⑤ 規制の必要性

(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

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いる。しかしながら、我が国における全住宅流通量に占める既存住宅の割合は14.7%（平成25年時点）であり、7割～9割程度を既存住宅が占める欧米諸国と比べて極めて低い状況にある。（＝目標と現状のギャップ）

これは、売主・買主間に既存の建物の品質に関する情報の非対称性が存在することにより、市場の透明性が低く、既存の建物の取引に対して消費者が躊躇してしまうこと等によるものである。（＝原因分析）

このため、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、既存の建物の取引の不安を解消することが有効であると考えられる。（＝課題の特定）

具体的には、宅地建物取引業者に対して、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を媒介契約書面に記載すること、建物状況調査の結果の概要等を記載した書面を買主等へ交付して説明すること、契約の各当事者に交付する書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者が確認した事項を記載することを義務付ける。（＝規制の具体的内容）

(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

媒介の契約の依頼者が当該媒介の契約に係る物件の取引状況を把握しづ

	<p>らいことがあり、取引の透明性が高いとは必ずしも言えない状態にある。 (＝目標と現状のギャップ)</p> <p>これは、媒介の契約の依頼者が、当該媒介の契約に係る物件の取引状況に関する情報を適時適切に入手する手段が限られているためである。(＝原因分析)</p> <p>このため、宅地建物取引業者から媒介の契約の依頼者に対し取引状況に関する情報が確実に伝達されるようにする必要がある。(＝課題の特定)</p> <p>具体的には、媒介の契約を締結した宅地建物取引業者は、当該物件について売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、媒介の契約の依頼者に報告することとする。(＝規制の具体的内容)</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</p> <p>宅地建物取引業者間の取引であっても、一般消費者との取引と同様に重要事項の説明を行わなければならないため、取引の負担となっている。(＝目標と現状のギャップ)</p> <p>これは、宅地建物取引業者は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、仮に取引物件や取引条件等について詳細な説明を受けなくとも契約締結の意思決定が可能であるにもかかわらず、宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者と取引を行う場合であっても、一般消費者との取引の場合と同様の義務が課せられているためである。(＝原因分析)</p> <p>このため、宅地建物取引業者が買主等の場合には、重要事項の説明に係る手続の簡素化を図る必要がある。(＝課題の特定)</p> <p>具体的には、宅地建物取引業者同士の取引における重要事項の説明については、説明を要せず、書面を交付すれば足りるものとする。(＝規制の具体的内容)</p> <p>(4) 営業保証金制度等の改善</p> <p>営業保証金制度及び弁済業務保証金制度は、取引を通じて消費者が経済的に不測の損害を被る等の事故が生じた際の消費者の被害を最小限に食い止められるようにするために設けられたものであるが、情報優位にある宅地建物取引業者が一般消費者より先に弁済の請求を行い、一般消費者が救済を受けられないという事態が生じることもある。(＝目標と現状のギャップ)</p> <p>これは、営業保証金又は弁済業務保証金による弁済を受けることができる対象者に宅地建物取引業者が含まれているためである。(＝原因分析)</p> <p>このため、宅地建物取引業者は、営業保証金及び弁済業務保証金による弁済を受けられないようにし、取引における消費者保護の強化を図る必要がある。(＝課題の特定)</p> <p>具体的には、宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金による弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除くものとする。(＝規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <p>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</p> <p>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</p>

	<p>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>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <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书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>b 行政費用</p> <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>c 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</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"> ・ 特になし

	<p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <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 <p>b 行政費用</p> <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>c 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</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"> ・特になし
<p>規制の便益</p>	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実</p> <p>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>(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> <p>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>(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> <p>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>(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>② 代替案における便益の要素</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 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 重要事項の説明・書面の交付をと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が受けられなくなる可能性は残ることとなる。</p>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<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</p>

	<p>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>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</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</p>

	実施する。
その他 (規制の有効性等)	本法案は、既存の建物に関して消費者が質を把握しやすく、安心して取引できる環境を整備することにより、不動産流通市場の活性化に寄与するものであり、有効なものである。