

# 規制の事前評価書

法律又は政令の名称：特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案

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：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・建設経済局不動産業課

評価実施時期：令和3年9月17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）

「規制の新設又は改廃を行わない場合に生じると予測される状況」について、明確かつ簡潔に記載する。なお、この「予測される状況」は5～10年後のことを想定しているが、課題によっては、現状をベースラインとすることもあり得るので、課題ごとに判断すること。（現状をベースラインとする理由も明記）

第204回国会において、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年法律第31号。以下「改正法」という。）が成立した。改正法による特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号。以下「特定都市河川法」という。）の改正には以下3点の内容を含むところ。

- ① 地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るため、特定都市河川流域内に存する認定計画に基づき設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができ（第19条第1項）、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされた（第24条）。
- ② 洪水や雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県知事等は、当該土地の区域のうち都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機能保全区域として指定することができる（第53条第1項）、貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置等を実施しようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所等の事項を都道府県知事等に届け出なければならないこととされた（第55条第1項）。
- ③ 高齢者等の要配慮者をはじめとする人の生命・身体を保護するため、洪水又は雨水出水が発生した場合に著しい危害が生ずるおそれがある区域を浸水被害防止区域として指定することができることとし（第56条第1項）、都道府県知事等の許可を受けなければ一定の

開発行為及び建築行為ができないものとする、開発規制（第 57 条第 1 項及び第 62 条第 1 項）及び建築規制（第 66 条及び第 71 条第 1 項）を措置することができるとされた。

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。

改正法により新設された上記①～③に関して、①特定都市河川法第 24 条において雨水貯留浸透施設の管理協定の効力は承継効を有するとされたこと、②同法第 55 条第 1 項において、貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置等を実施しようとする者に対する都道府県知事等への届出の義務が課されたこと、③同法第 57 条第 1 項、第 62 条第 1 項、第 66 条及び第 71 条第 1 項において、浸水被害防止区域内にあつては、都道府県知事等の許可を受けなければ一定の開発行為及び建築行為ができないものとされたことを踏まえると、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、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）

課題は何か。課題の原因は何か。課題を解決するため「規制」手段を選択した経緯（効果的、合理的手段として、「規制」「非規制」の政策手段をそれぞれ比較検討した結果、「規制」手段を選択したこと）を明確かつ簡潔に記載する。

### （課題及びその発生原因）

現行制度では、改正法により新設された特定都市河川法第 24 条、第 55 条第 1 項、第 57 条第 1 項、第 62 条第 1 項、第 66 条及び第 71 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、改正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る規制を実施していないことによる。

### （規制以外の政策手段の内容）

宅地建物の取引等の際し、改正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、ガイドラインを定めるとともに市町村から宅地建物取引業者に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者が、ガイドラインや市町村からの要請に応じる義務はなく、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）

改正法により新設された特定都市河川法第 24 条、第 55 条第 1 項、第 57 条第 1 項、第 62 条第 1 項、第 66 条及び第 71 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）

「遵守費用」、「行政費用」について、それぞれ定量化又は金銭価値化した上で推計することが求められる。しかし、全てにおいて金銭価値化するなどは困難なことから、規制を導入した場合に、国民が当該規制を遵守するため負担することとなる「遵守費用」については、特別な理由がない限り金銭価値化を行い、少なくとも定量化して明示する。

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都道府県等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、これまでも都道府県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、個々の事業に係る都道府県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 3,115 円と推定される。

※宅地建物取引業者が都道府県等に出向き、当該都道府県等による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 445 円の費用が生じる（平均給与額は「令和元年分民間給与実態統計調査」（国税庁）、年間総労働時間は「労働統計要覧」（厚生労働省）を参照。数値はいずれも令和元年度のもの。）。

※宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項に追加する特定都市河川法の制限は、条文単位では 6 であるが、当該制限に係る都道府県等の担当者は同一であると想定されるため、1 件分とする。

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

$4,631,000 \div 1,734 = 2,670.70 \approx 2,671$  円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{分} / 60 \text{分} \times 1 \times 2,671 \approx 445$  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 890 円の費用が生じる。

※宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項に追加する特定都市河川法の制限は、条文単位では 6 であるが、当該制限に係る管理協定や区域指定は 1 ①に示すとおり 3 種類であるため、3 件分とする。

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

$4,631,000 \div 1,734 = 2,670.70 \approx 2,671$  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

$(10 \text{分} + 10 \text{分}) / 60 \text{分} \times 1 \times 2,671 \times 3 = 2,670$  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

規制緩和については、単に「緩和することで費用が発生しない」とするのではなく、緩和したことで悪影響が発生していないか等の観点から、行政としてモニタリングを行う必要が生じる場合があることから、当該規制緩和を検証し、必要に応じ「行政費用」として記載することが求められる。

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

規制の導入に伴い発生する費用を正当化するために効果を把握することは必須である。定性的に記載することは最低限であるが、可能な限り、規制により「何がどの程度どうなるのか」、つまり定量的に記載することが求められる。

本規制拡充措置により、改正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取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。

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、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、建物の建築を目的に、建設業者が、改正法により新設された許可に係る制限の存在を知らないまま、宅地建物取引業者の仲介により1,000万円で土地を購入したが、都道府県知事等から許可を得られなかったため本来の目的として使用することができず、宅地建物取引業者の仲介により再度その土地を売却した場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約40万円（※）が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。

（※）昭和45年建設省告示第1552号（宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額）において規定される、売買又は交換の媒介に関する報酬の額の上限額

#### ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

把握（推定）された効果について、可能な場合は金銭価値化して「便益」を把握することが望ましい。

便益（金銭価値化）については、上記⑤に記載。

#### 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

規制の導入に伴い要していた遵守費用は、緩和により消滅又は低減されると思われるが、これは緩和によりもたらされる結果（効果）であることから、緩和により削減される遵守費用額は便益として推計する必要がある。また、緩和の場合、規制が導入され事実が発生していることから、費用については定性的ではなく金銭価値化しての把握が強く求められている。

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

副次的な影響及び波及的な影響を把握し、記載する。

※ 波及的な影響のうち競争状況への影響については、「競争評価チェックリスト」の結果を活用して把握する。

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

上記2～4を踏まえ、費用と効果（便益）の関係を分析し、記載する。分析方法は以下のとおり。

- ① 効果（便益）が複数案間でほぼ同一と予測される場合や、明らかに効果（便益）の方が費用より大きい場合等に、効果（便益）の詳細な分析を行わず、費用の大きさ及び負担先を中心に分析する費用分析
- ② 一定の定量化された効果を達成するために必要な費用を推計して、費用と効果の関係を分析する費用効果分析
- ③ 金銭価値化した費用と便益を推計して、費用と便益の関係を分析する費用便益分析

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、改正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、改正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が可能となることから、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

代替案とは、「非規制手段」や現状を指すものではなく、規制内容のオプション（度合い）を差し、そのオプションとの比較により導入しようとする規制案の妥当性を説明する。

規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、改正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、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、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。

## 7 その他の関連事項

## ⑪ 評価の活用状況等の明記

規制の検討段階やコンサルテーション段階で、事前評価を実施し、審議会や利害関係者からの情報収集などで当該評価を利用した場合は、その内容や結果について記載する。また、評価に用いたデータや文献等に関する情報について記載する。

本年4月に通常国会において成立した改正法に係る内容については、社会資本整備審議会河川分科会気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会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

事後評価については、規制導入から一定期間経過後に、行われることが望ましい。導入した規制について、費用、効果（便益）及び間接的な影響の面から検証する時期を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。

なお、実施時期については、規制改革実施計画（平成26年6月24日閣議決定）を踏まえることとする。

改正法に関する規制の事後評価とあわせて、改正法の施行から5年を経過した時点において、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。

事後評価の際、どのように費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するのか、その把握に当たって必要となる指標を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。規制内容によっては、事後評価までの間、モニタリングを行い、その結果を基に事後評価を行うことが必要となるものもあることに留意が必要

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。



# 規制の事前評価書

法律又は政令の名称：特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案

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：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・不動産市場整備課

評価実施時期：令和3年9月17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）

「規制の新設又は改廃を行わない場合に生じると予測される状況」について、明確かつ簡潔に記載する。なお、この「予測される状況」は5～10年後のことを想定しているが、課題によっては、現状をベースラインとすることもあり得るので、課題ごとに判断すること。（現状をベースラインとする理由も明記）

第204回国会において、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年法律第31号。以下「改正法」という。）が成立した。改正法により特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号。以下「特定都市河川法」という。）の「第3章 第5節 浸水被害防止区域」を新設し、高齢者等の要配慮者の方をはじめとする人の生命・身体を保護するため、洪水又は雨水出水が発生した場合に著しい危害が生ずるおそれがある区域を、都道府県知事が市町村長からの意見聴取等を実施した上で（特定都市河川法第56条第5項）、「浸水被害防止区域」として指定し（同条第1項）、都道府県知事等の許可を受けなければ一定の開発行為及び建築行為ができないものとする、開発規制（第57条第1項及び第62条第1項）及び建築規制（第66条及び第71条第1項）を措置することができるとした。

他方、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条及び第36条では、宅地建物の取引に際し、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じること等を防止するため、宅地建物取引業者が工事完了前に広告を行う等の場合、政令で定める行政処分の後に行うべきものとし、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第2条の5において当該行政処分を列挙している。

改正法により新設された特定都市河川法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の規制については、都道府県知事等の許可を受けなければ一定の開発行為及び建築行為ができないものとされているところ、この許可を前提として広告等がなされた建物について、実際には許可を受けることができない場合には、建物の完成が事実上不可能となり、宅地建物取引業

者に対する規制の拡充を行わない場合、当該建物の購入者等が建物の受け渡しを受けられないこととなり、不測の損害を被る可能性がある。

また、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第18条第1項及び第19条においても、投資家保護の観点から、広告の規制や事業実施の時期に関する制限が規定されているところであり、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第7条に列挙する行政処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地建物について、不動産特定共同事業の広告及び事業実施は禁止されている。改正法により新設された特定都市河川法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の許可について、規制の拡充を行わない場合、当該許可を受けることを前提に広告や契約締結が行わ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、事実上建物が完成しないこととなり、投資家が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）

課題は何か。課題の原因は何か。課題を解決するため「規制」手段を選択した経緯（効果的、合理的な手段として、「規制」「非規制」の政策手段をそれぞれ比較検討した結果、「規制」手段を選択したこと）を明確かつ簡潔に記載する。

### （課題及びその発生原因）

現行制度では、改正法により新設された特定都市河川法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の許可を受けることを前提に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。

### （規制以外の政策手段の内容）

宅地建物の取引等に際し、改正法により新設された許可を受ける前に広告や契約締結をしないように、ガイドラインを定めるとともに市町村から宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者等に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、ガイドラインや市町村からの要請に応じる義務はなく、実際には上記許可を受けることができない場合に発生する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）

改正法により新設された特定都市河川法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の許可について、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）

「遵守費用」、「行政費用」について、それぞれ定量化又は金銭価値化した上で推計することが求められる。しかし、全てにおいて金銭価値化するなどは困難なことから、規制を導入した場合に、国民が当該規制を遵守するため負担することとなる「遵守費用」については、特別な理由がない限り金銭価値化を行い、少なくとも定量化して明示する。

当該規制に係る遵守費用として、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及び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費用が発生する。

なお、当該費用は、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が手掛ける個別の案件毎の事業規模、締結する個々の契約金額、その時々における宅地建物や不動産投資に対する消費者ニーズの多寡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、例えば、宅地建物取引業者が1戸あたり予想利益100万円の宅地建物100戸を未完成段階で分譲販売する事業案件について、

- ・ 契約締結数は広告・販売期間の長さに比例する
  - ・ 本規制がない場合、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に全戸販売が完了する
  - ・ 本規制の導入により、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの期間が、規制がない場合と比べ10%短くなり、販売戸数のうちの10%は宅地造成・建物完成までに販売が完了しない
  - ・ 広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に販売が完了しなかった住戸は販売促進のために10%の販売価格の割引が必要となり、予想利益も1戸あたり90万円に減少する
- ものと仮定して試算した場合、当該事例における機会損失に係る費用は、100万円と推定される。

建物完成後に販売する場合の1戸あたり予想利益の減少額×建物完成後に販売する分譲戸数  
＝（従来の1戸あたり予想利益×規制導入に伴う割引率）×（分譲戸数×規制導入に伴う広告・販売期間の短縮率）＝機会損失額

$$(100 \text{ 万円} \times 0.1) \times (100 \text{ 戸} \times 0.1) = 100 \text{ 万円}$$

### 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

規制緩和については、単に「緩和することで費用が発生しない」とするのではなく、緩和したことで悪影響が発生していないか等の観点から、行政としてモニタリングを行う必要が生じる場合があることから、当該規制緩和を検証し、必要に応じ「行政費用」として記載することが求められる。

当該規制に係る行政費用として、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、又は不動産特定共同事業者を許可等した国土交通大臣・金融庁長官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

規制の導入に伴い発生する費用を正当化するために効果を把握することは必須である。定性的に記載することは最低限であるが、可能な限り、規制により「何がどの程度どうなるのか」、つまり定量的に記載することが求められる。

本規制拡充措置により、改正法により新設された規制に係る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。

なお、本規制拡充措置の効果である排除可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、未完成段階で分譲販売された戸建て住宅の購入契約を3,000万円で締結した購入者が手付金として100万円を支払ったが、当該分譲住宅を販売する宅地建物取引業者が、本規制に係る許可を得られず、分譲宅地を完成させることができず、宅地建物取引業者にも請求できないケースにおいては、手付金100万円が返還されないという損害が発生するが、本規制拡充措置により100万円の損害発生を未然に防止することが可能になるという効果が発生する。

#### ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

把握（推定）された効果について、可能な場合は金銭価値化して「便益」を把握することが望ましい。

便益（金銭価値化）については、上記⑤に記載。

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

規制の導入に伴い要していた遵守費用は、緩和により消滅又は低減されると思われるが、これは緩和によりもたらされる結果（効果）であることから、緩和により削減される遵守費用額は便益として推計する必要がある。また、緩和の場合、規制が導入され事実が発生していることから、費用については定性的ではなく金銭価値化しての把握が強く求められている。

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

副次的な影響及び波及的な影響を把握し、記載する。

※ 波及的な影響のうち競争状況への影響については、「競争評価チェックリスト」の結果を活用して把握する。

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

上記2～4を踏まえ、費用と効果（便益）の関係を分析し、記載する。分析方法は以下のとおり。

① 効果（便益）が複数案間でほぼ同一と予測される場合や、明らかに効果（便益）の方が費用より大きい場合等に、効果（便益）の詳細な分析を行わず、費用の大きさ及び負担先を中心に分析する費用分析

② 一定の定量化された効果を達成するために必要な費用を推計して、費用と効果の関係を分析する費用効果分析

③ 金銭価値化した費用と便益を推計して、費用と便益の関係を分析する費用便益分析

本規制について、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が許可を受ける前に広告等を行うことができなくなることに伴う機会損失に係る遵守費用が一定程度発生する。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、改正法により新設された規制に係る許可

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

代替案とは、「非規制手段」や現状を指すものではなく、規制内容のオプション（度合い）を差し、そのオプションとの比較により導入しようとする規制案の妥当性を説明する。

規制案に代えて、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。

（費用）

・ 遵守費用

遵守費用は、機会損失がなくなるため、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）

仮に表示義務を課したとしても、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、仮に当該許可を受けられなかった場合、事実上建物が完成しない等、宅地建物の購入者等に損害を与え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。

（費用と効果の把握）

代替案は、遵守費用は減少し、行政費用は変わらない。効果については、限定的である。また、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、当該許可を受けられず、事実上建物が完成しない等、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。

## 7 その他の関連事項

### ⑪ 評価の活用状況等の明記

規制の検討段階やコンサルテーション段階で、事前評価を実施し、審議会や利害関係者からの情報収集などで当該評価を利用した場合は、その内容や結果について記載する。また、評価に用いたデータや文献等に関する情報について記載する。

本年4月に通常国会において成立した改正法に係る内容については、社会資本整備審議会河川分科会気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会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

事後評価については、規制導入から一定期間経過後に、行われることが望ましい。導入した規制について、費用、効果（便益）及び間接的な影響の面から検証する時期を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。

なお、実施時期については、規制改革実施計画（平成26年6月24日閣議決定）を踏まえることとする。

改正法に関する規制の事後評価とあわせて、改正法の施行から5年を経過した時点において、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。

事後評価の際、どのように費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するのか、その把握に当たって必要となる指標を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。規制内容によっては、事後評価までの間、モニタリングを行い、その結果を基に事後評価を行うことが必要となるものもあることに留意が必要

宅地建物取引業者及び不動産特定共同事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及び不動産特定共同事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。