規制の事後評価書

法令の名称：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成 30 年政令第 298 号）

規制の名称：（1）ホテル等の車椅子利用者用客室の設置基準の見直し
（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 15 条関係）
（2）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限
（宅地建物取引業法施行令第 3 条関係）

規制導入時の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省 総合政策局バリアフリー政策課、住宅局建築指導課

評価実施時期：令和 7 年 3 月 31 日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

【規制の拡充関係】

（1）ホテル等の車椅子利用者用客室の設置基準の見直し（第15条関係）

2000 m²以上のホテル等の建築をしようとする場合に、建築する客室の総数が 50 以上のときは、車椅子使用者が円滑に利用できる客室を 1 以上設けることとする基準を見直し、当該客室総数の 100 分の 1 以上設けなければならないこととする。

（2）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限（第 3 条関係）

移動等円滑化施設協定の承継効に係る規定について、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上の制限に追加することとする。

<今後の対応>

そのまま継続 拡充して継続 緩和して継続 廃止

<課題の解消・予防の概況>

おおむね想定どおり

想定を下回るが、対応の変更は不要

想定を下回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

おおむね想定どおり

想定を上回るが、対応の変更は不要

想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

おおむね想定どおり

想定を上回るが、対応の変更は不要

想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>		算出方法と数値
(1)による、ホテル等における車椅子使用者用客室の増加	事前評価時	—
	事後評価時	<p>延べ床面積ごとの宿泊施設着工数に係る公的統計が整備されていないため、ホテル等の宿泊施設における車椅子使用者用客室数を網羅的に把握することは困難であるものの、延べ床面積が2,000㎡以上である場合が多いと考えられる「法人による宿泊施設」の着工数※が近年増加傾向にあり、こうした宿泊施設の新築又は増築等によって、車椅子使用者用客室数が増加していると考えられる。</p> <p>※法人による宿泊施設着工数（出典：建築着工統計調査）</p> <p>令和2年 1,331件 令和3年 1,183件 令和4年 2,128件 令和5年 1,919件</p>
(2)による、移動等円滑化施設協定の承継効の存在不承知による土地購入者への不測の損害の回避	事前評価時	—
	事後評価時	<p>相談窓口である地方運輸局交通政策部バリアフリー推進課等に特段の問い合わせ等がなかったことから、本規制が適用される取引は僅少もしくは実績がなかったと推測されるほか、効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難であるが、移動等円滑化施設協定の承継効について宅地建物の購入者等が事前に説明を受けることにより、取引目的に応じた宅地建物の利用ができない等の不測の損害の防止、宅地建物の購入者等が安心して不動産を取得できる環境整備等、不動産取引の安全性の確保と円滑化に貢献することができたと考えられる。</p>

<負担>

■ 遵守費用（新設・拡充のみ）

<負担>		算出方法と数値
(1)による、車椅子使用者用客室の整備に伴う建築・維持費用	事前評価時	—
	事後評価時	<p>当該遵守費用は、対象となるホテル等の規模や構造方法等により異なり、また、ホテル等の宿泊施設における車椅子使用者用客室数を網羅的に把握することは困難である。他方で、アンケート等の調査により傾向を把握することは可能であるところ、調査の実施に時間を要するため、現時点での記載は困難である。</p>
(2)による、宅地建物	事前評価時	—

取引士による重要事項説明の実施及びその準備行為に要する費用	時	<p>宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等の際し、上記制限があるかについて市町村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、当該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、これまでも確認を行っている他の法令に基づく制限と併せて市町村等に出向き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僅少である。</p> <p>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、個々の事業に係る特定行政庁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 1,333 円と推定される。</p> <p>※宅地建物取引業者が市町村等に出向き、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444円の費用が生じる（平均給与額は「令和5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5年のもの。</p> <p>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 $4,600,000 \div 1,725 = 2,666.66 \dots \approx 2,667$ 円</p> <p>確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用 $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,667 \approx 444.44 \dots \approx 444$ 円</p> <p>※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の準備及び説明に追加でそれぞれ10分要するものと仮定すると、説明1件あたり889円の費用が生じる。</p> <p>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 $4,580,000 \div 1,718 = 2,666.66 \dots \approx 2,667$ 円</p> <p>（準備時間＋説明時間）×人数×説明者の時給＝説明に要する費用</p>
	事後評価時	

		<p>(10 分+10 分) /60 分× 1 ×2, 666=888. 6≒889 円</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定流通機構に対する不動産業者の成約件数の報告によれば、全国での令和 4 年度の宅地建物取引業者による宅地建物の成約件数は 17 万 4 千件程度であるところ、費用の総額は約 2.3 億円と推定される。
--	--	--

■行政費用

		算出方法と数値
(1)による、建築確認に要する費用	事前評価時	建築確認の際に本規制に関する申請書類等の確認を行うこととなるが、各処分庁が建築確認業務を実施する際の作業の一部として実施されるものであるため、発生する費用は極めて軽微である。
	事後評価時	建築確認業務を実施する際の一部として作業されるものであるため、発生する費用は極めて軽微であった。
(2)による、宅地建物取引士の法令遵守の監督費用	事前評価時	—
	事後評価時	当該制限に係る法令遵守の監督事務については、それのみによって人員の増強等の必要が生ずる程度のもではなく、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。

3 考察

- 事前評価書に対しては、総務省から効果及び遵守費用の定量化について指摘を受けている。
- (1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直しについては、対象となる宿泊施設を直接的に把握することは困難であったが、一定の規模以上の宿泊施設に該当する可能性が高いと考えられる「法人による宿泊施設」の着工数を示すことで、当該宿泊施設の新築等に伴って車椅子使用者用客室が増加したことを一定程度定量的に把握する対応を採ることとした。また、遵守費用については、一定の規模以上の宿泊施設であれば、通常の客室とは異なる規制がかかる車椅子使用者用客室を設けなければならないとされたことによって、建築主にかかる建築費用の負担が増加したと考えられるものの、対象となる宿泊施設の規模や構造等によりその負担は異なるため、定量的に示すことは困難であるが、アンケート等の調査により傾向を把握することは可能であるところ、調査の実施に時間を要するため、現時点での記載は困難である。
- (2) 宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限については、取引される不動産の個別性、取引の内容・目的、取引当事者の特性等によって宅地建物取引業者が自治体での確認作業・購入者への説明作業に要する負担は変動するため、定量化することは困難であるが、一定の仮定を置いた推計を行い、1 件あたり遵守費用を記載する対応を採っている。
- これらの規制等に関して、効果・費用は想定通りであることを確認しており、また、副次的な影響又は波及的な影響の発生は確認されていない。

- ・結論として、これらの規制等については、事前評価時の判断に影響を及ぼす差異が生じていないことから、継続することが適当である。