

規制の事前評価書

評価実施日：平成 24 年 2 月 27 日

政策	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案		
担当課	不動産市場整備課	担当課長名	石川 卓弥
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>【法案等の名称】 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】 特例事業者（下記「④規制の内容」参照。）が不動産特定共同事業（以下「不特事業」という。）を営む際の届出制度の創設及びそれに伴う許可制度の創設</p> <p>② 規制の目的 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>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p>a 関連する政策目標 「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 「34 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 (183) 不動産証券化実績総額</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度 66 兆円（平成 23 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 同上</p> <p>④ 規制の内容 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として、特例事業者は、許可を受けた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。</p> <p>⑤ 規制の必要性</p> <p>・目標と現状のギャップ 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））となっており、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である。</p> <p>・原因分析 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。</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> ・課題の特定 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。 ・規制の具体的内容 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っては、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。 <ul style="list-style-type: none"> (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。 <p>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。</p> <p>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。</p>
想定される代替案	<p>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。</p>
規制の費用	<ul style="list-style-type: none"> ① 本規制案における費用の要素 <ul style="list-style-type: none"> a 遵守費用 特例事業者の届出に関する事務費用及び増加が見込まれる新規参入不特事業者の許可申請に関する事務費用が増加。 b 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に係る審査事務費用が増加。 c その他の社会的費用 特段発生しない。 ② 代替案における費用の要素 <ul style="list-style-type: none"> a 遵守費用 特例事業者の許可申請に関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関する事務費用が増加。 b 行政費用 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。 c その他の社会的費用 特段発生しない。
規制の便益	<ul style="list-style-type: none"> ① 本規制案における便益の要素 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。 ② 代替案における便益の要素 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ない。

<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<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 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。それゆえ、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。届出に関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>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>① 国土交通省政策集 2010（平成 22 年 6 月） ② 不動産投資市場戦略会議報告書（平成 22 年 12 月） ③ 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） ④ <u>日本再生の基本戦略（平成 23 年 12 月 24 日閣議決定）（抄）</u> 各分野において当面、重点的に取り組む施策 （1）更なる成長力強化のための取組（経済のフロンティアの開拓） ③ <u>新たな資金循環による金融資本市場の活性化</u> ○ <u>不動産投資市場の活性化による資産デフレの脱却</u> 不動産投資市場に資金を呼び込み、取引の流動性を高めて不動産価値、さらには都市機能の向上を図るため、市場の透明性の向上、J-REIT 市場の活性化や<u>不動産証券化手法の拡充のための制度の整備を推進する。</u></p>
<p>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</p>	<p>・平成 29 年度までに政策チェックアップにより事後検証を実施。また、事後検証までの時間を分析対象期間とする。</p> <p>・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。</p>
<p>その他 (規制の有効性等)</p>	<p>① 規制の有効性 本規制案により、不動産証券化市場に民間資金の導入が促進される結果もたらされる、不動産取引の活性化や優良な都市ストックの形成により、市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護（政策目標 9）の達成に大きく貢献する。</p>