

点検結果表（規制の事前評価）

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	府省名	国土交通省
根拠となる法令	<input checked="" type="checkbox"/> 法律 <input type="checkbox"/> 政令 <input type="checkbox"/> 府省令 <input type="checkbox"/> 告示 <input type="checkbox"/> その他		
	不動産特定共同事業法		
規制の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 新設等 <input checked="" type="checkbox"/> 緩和 <input type="checkbox"/> 廃止		

点検項目		評価の実施状況				課題
①	規制の目的、内容及び必要性	<input checked="" type="checkbox"/> 説明あり <input type="checkbox"/> 説明なし				
費用の分析	② 遵守費用	<input type="checkbox"/> 金銭価値化 <input type="checkbox"/> 定量化 <input checked="" type="checkbox"/> 定性的記述 <input type="checkbox"/> 負担なし <input type="checkbox"/> 分析なし				※
	③ 行政費用	<input type="checkbox"/> 金銭価値化 <input type="checkbox"/> 定量化 <input checked="" type="checkbox"/> 定性的記述 <input type="checkbox"/> 負担なし <input type="checkbox"/> 分析なし				
	④ その他の社会的費用	<input type="checkbox"/> 金銭価値化 <input type="checkbox"/> 定量化 <input type="checkbox"/> 定性的記述 <input checked="" type="checkbox"/> 負担なし <input type="checkbox"/> 分析なし				
⑤	便益の分析	<input type="checkbox"/> 金銭価値化 <input type="checkbox"/> 定量化 <input checked="" type="checkbox"/> 定性的記述 <input type="checkbox"/> 分析なし				
⑥	費用と便益の関係の分析	<input type="checkbox"/> 費用便益分析 <input type="checkbox"/> 費用効果分析 <input type="checkbox"/> 費用分析 <input checked="" type="checkbox"/> 定性的な分析 <input type="checkbox"/> 分析なし				※
代替案	⑦ 代替案の設定	<input checked="" type="checkbox"/> 設定あり <input type="checkbox"/> 想定される代替案なし <input type="checkbox"/> 設定なし				
	⑧ 代替案との比較	<input checked="" type="checkbox"/> 費用・便益で比較 <input type="checkbox"/> 費用で比較 <input type="checkbox"/> 便益で比較 <input type="checkbox"/> 比較なし				
⑨	レビューを行う時期又は条件	<input checked="" type="checkbox"/> 設定あり <input type="checkbox"/> 設定なし				
【課題の説明】						

- 「○」：評価書の分析・説明に課題（疑問点・問題点等）があるもの。  
 「※」：点検過程における各府省からの補足説明（＜点検結果表の別紙＞参照）により課題が解消したもの。  
 「◎」：点検過程における各府省からの補足説明（＜点検結果表の別紙＞参照）により課題の一部が解消したもの（なお、「評価の実施状況」欄には評価書を踏まえた区分を、次の【課題の説明】欄には、評価書及び補足説明を踏まえた課題内容を記載していることから、両者の内容が一致しない場合がある。）。

## 【点検結果表の別紙】

### 《規制の影響が及ぶ範囲等に係る参考情報》

#### ○ 当省の照会

規制の影響が及ぶ範囲を示す情報として、不特事業者の数が分かれば、御教示ください。

#### ○ 国土交通省の説明

不動産特定共同事業法に基づく許可業者一覧(平成25年3月31日現在)：金融庁長官・国土交通大臣許可24社、都道府県知事許可56社の計80社。

### 《規制の目的、内容及び必要性に係る参考情報》

#### ○ 当省の照会

規制の必要性について、「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。」と記載しているが、特定目的会社(TMK)、投資法人(Jリート)等の活用等、現在の不動産証券化スキームでは対応できないとする理由について示されたい。

#### ○ 国土交通省の説明

不動産特定共同事業以外のスキームは、投資家保護の観点から大規模修繕・改修等が制限されていること、事務コストが高く小規模案件への適用が難しいこと、耐震性の劣る建築物の信託受益権化が困難であることなどから、不動産の再生への対応が難しいものとなっている。

一方、不動産特定共同事業は、不動産の再生に活用可能ですが、事業者が他の事業も行うため、投資対象不動産が生み出す収益のみに着目して投資を行いたい投資家にとって使いづらい制度であるという課題がある。

このように、現行の不動産証券化の仕組みでは、不動産の再生が進みにくいという現状がある。

### 《遵守費用等に係る補足説明》

#### ○ 当省の照会

遵守費用について、「特例事業者の届出に関する事務費用、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関する事務費用が増加。」と記載しているが、費用として発生又は増減することが見込まれる具体的な要素を可能な限り列举し、説明することが必要である。具体的には、「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」ことにより、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の立入検査等の対応に関する事務費用が発生することが想定される。

#### ○ 国土交通省の説明

ご指摘の費用については、「不特事業者の立入検査等の対応に関する事務費用」に含まれるものとして、分析を行ったところである。なお、業務委託先については、当該委託先において不特事業に関する広告や対象不動産のテナント管理など不特事業に係る業務を実施しており、当該委託先の業務の実施内容・体制等を検査する必要があることから立入検査の対象として追加する一方、不特事業者と取引する者については、業務委託先と比較して不特事業者からの独立性が高い場合が多いと考えられ、仮に立入検査を認めた場合にはその業務等に関する過度の干渉となることから、報告又は資料の提出を命じることに留めるなど、事務費用が必要十分となるよう配慮しているが、事務費用は発生する。

### 《行政費用に係る参考情報》

#### ○ 当省の照会

行政費用について、「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」と記載していますが、「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」ことにより、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の立入検査等の対応に係る審査事務費用が発生しないか御教示ください。

○ 国土交通省の説明

ご指摘の費用については、「不特事業者の立入検査等の対応に関する事務費用」に含まれるものとして、分析を行ったところである。なお、不特事業者の業務の適正な運営確保を目的に「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」している。不特事業者を介さず直接委託先や取引先に資料請求、委託先については立入検査まで行えることから、むしろ検査の効率化が図られ、かつ実効性が備わるものと考えており、新たな審査事務費用は軽減、または増加したとしても軽微と考えられる。

《費用と便益の関係の分析に係る参考情報》

○ 当省の照会

規制の緩和による便益を示す情報として、「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」について、現在の参入者数と将来の推計が分かれば、それぞれの算定根拠と共に御教示ください。

○ 国土交通省の説明

現在の参入者数については建物の開発等を対象とした事業を行うことが出来る国土交通大臣許可業者は8社。将来の推計については、調査・推計はしていない。

《費用と便益の関係の分析に係る補足説明》

○ 当省の照会

費用と便益の関係の分析について、「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。」と記載しているが、「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」ことにより、遵守費用について、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の立入検査等の対応に関する事務費用が発生するものと考えられることから、この点を踏まえて本件規制の緩和によって得られる便益が費用を正当化できるかどうかを適切に明示する必要がある。

○ 国土交通省の説明

本評価書では、ご指摘の遵守費用及び事務費用の増分を踏まえてなお、「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」ものと分析したところである。具体的には、「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」ことから、事務費用は増加することが見込まれる。しかし、不特事業者を介さず直接委託先や取引先に資料請求、委託先については立入検査まで行えることから、不特事業者の監督により一層の実効性が備わるものと考えている。不特事業において適正な運営が確保されているかを確認し、市場の透明性を高め、新たに投資家を呼び込むことで費用を上回る便益を得られると考えている。