

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案

規制の名称：(1) 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）

(2) 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：住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和4年9月30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）

(1) 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

第208回国会において成立した、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号。以下「改正法」という。）により、住宅又は老人ホーム等に設ける一定の機械室等で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積については、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする規定（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第6項第3号）が新設されたところ。また、改正法により、建築物のエネルギー消費性能の向上等のため必要な外壁・屋根に関する工事等を行う構造上やむを得ない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上、衛生上等の観点から支障がないと認めて許可したものについて、その許可の範囲内で容積率、建蔽率及び高さの限度を超えることができることとする規定（法第52条第14項第3号、第53条第5項第4号、第55条第3項及び第58条第2項）が新設されたところである。

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建築基準法に基づく許可・認定については、建築基準法に基づく容積率制限等を緩和することができることとされているところ、当該許可・認定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・認定を受けることができない場合には、現実に完成した建

物の形状等と大きく異なることとなり、規制の拡充を行わない場合、当該建物の購入者等がこれらの制限等について事前に知らないこととなり、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建築基準法に基づく許可・認定について規制の拡充を行わない場合、当該許可・認定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・認定を受けることができない場合において、広告等に表示されたものと現実にはできあがった建物の形状等が大きく異なることとなり、投資家が不測の損害を被る可能性がある。

（2）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

上記のとおり、改正法により、建築基準法に基づく許可・認定が新設されたところ。

他方、宅地建物取引業法第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、宅地建物取引業者が相手方に対し、都市計画法、建築基準法その他の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建築基準法に基づく許可・認定について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）

（1）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

[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建築基準法に基づく許可・認定を受けることを前提に広告や契約締結等がなされた宅地建物について、実際には当該許可・認定を受けることができない場合には、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当該許可・認定について、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建築基準法に基づく許可・認定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、実際には当該許可・認定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。

[規制の内容]

改正法により新設された建築基準法に基づく許可・認定について、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) 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

[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建築基準法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建築基準法に基づく制限について、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上の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]

宅地建物の取引等に際し、改正法により新設された建築基準法に基づく制限について、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、宅地建物取引業者には、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。

[規制の内容]

改正法により新設された建築基準法に基づく許可・認定について、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。

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）

(1) 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

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建築基準法に基づく許可・認定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、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10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、10万円と推定される。

$$\begin{aligned} & \text{建物完成後に販売する場合の1戸あたり予想利益の減少額} \times \text{建物完成後に販売する分譲戸数} \\ & (\text{従来の1戸あたり予想利益} \times \text{規制導入に伴う割引率}) \times (\text{分譲戸数} \times \text{規制導入に伴う広告・} \\ & \text{販売期間の短縮率}) = \text{機会損失額} \\ & (100 \text{ 万円} \times 0.1) \times 10 \text{ 戸} \times 0.1 = 10 \text{ 万円} \end{aligned}$$

(2) 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

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建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁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、これまでも特定行政庁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1,352円と推定される。

※宅地建物取引業者が特定行政庁等に出向き、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451円の費用が生じる（平均給与額は「令和2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2年のもの。

$$\begin{aligned} & \text{平均給与額（年間）} \div \text{年間総労働時間（事業所規模30人以上）} = \text{確認者の時給} \\ & 4,555,000 \div 1,685 = 2,703.26 \div 2,703 \text{ 円} \\ & \text{確認時間} \times \text{人数} \times \text{確認者の時給} = \text{確認に要する費用} \\ & 10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,703 = 450.5 \div 451 \text{ 円} \end{aligned}$$

※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 901 円の費用が生じる。

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

$4,555,000 \div 1,685 = 2,703.26 \approx 2,703$ 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

$(10 \text{ 分} + 10 \text{ 分}) / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,703 = 901$ 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

（１）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

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。

（２）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

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

（１）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

本規制拡充措置により、改正法により新設された建築基準法に基づく許可・認定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・認定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・認定を得られず、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。

(2) 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

本規制拡充措置により、改正法により新設された建築基準法に基づく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建築基準法に基づく許可・認定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 万円で購入したが、特定行政庁から許可・認定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

(1) 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

便益(金銭価値化)については、⑤に記載のとおり。

(2) 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

便益(金銭価値化)については、⑤に記載のとおり。

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

—

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

（１）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

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・認定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。また、副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

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建築基準法に基づく許可・認定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・認定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。

（２）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

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許可・認定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。また、副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。

一方、効果（便益）として、本規制拡充措置により、当該許可・認定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

（１）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

[代替案の内容]

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建築基準法に基づく許可・認定について、当該許可・認定をまだ受けていない旨を広告や契約締結時等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（便益）]

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・認定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・認定を受けられなかった場合、現実に完成した建物の形状等が購入者等の想定するものと大きく異なってしまう等、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（便益）の比較]

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。

[規制案と代替案との比較]

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・認定を受けられず、現実に完成した建物の形状等が購入者等の想定するものと大きく異なってしまう等、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。

(2) 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

[代替案の内容]

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建築基準法に基づく制限について、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（便益）]

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、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。

[費用と効果（便益）の比較]

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。

[規制案と代替案との比較]

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

第 208 回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建築分科会において、規制（緩和）内容について検討が行われた（令和 4 年 2 月 1 日今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申））
ただし、本規制に関する措置については、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

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（令和 10 年）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。

（1）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。

（2）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。