

規制の事前評価書

法令案の名称：港湾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に基づく制限の追加（宅地建物取引業法施行令第3条関係）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

評価実施時期：令和7年8月1日

1 規制の必要性・有効性

【新設・拡充】

＜法令案の要旨＞

- 第217回国会において成立した、港湾法等の一部を改正する法律（令和7年法律第25号）の施行に伴い、港湾法施行令（昭和26年政令第4号）、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）及び公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和47年政令第284号）について所要の改正を行うものである。

＜規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因＞

- 港湾法（昭和25年法律第218号。以下「法」という。）第51条の9第1項において、法第51条の6第8項前段の規定により公表された協働防護計画（以下「公表協働防護計画」という。）に定められた最適化事業の実施主体は、公表協働防護計画に係る港湾管理者の認可を受けて、協働防護協定を締結することができることとされた。
- 協働防護協定制度では、協定の公示後に協定特定港湾施設等の所有者等となった者に対する承継効が規定されている（法第51条の13）。
- また、法第55条の4の2第1項において、港湾管理者は、その管理する港湾施設について、災害時における緊急輸送の確保その他の災害応急対策の拠点としての機能の確保を図るため必要があると認めるときは、荷さばき地、上屋その他災害応急対策に必要なものとして国土交通省令で定める港湾施設（港湾施設用地を除く。以下「災害応急対策港湾施設」という。）を所有する者又は当該災害応急対策港湾施設の敷地である土地の所有者若しくは当該土地の使用及び収益を目的とする権利（臨時設備その他一時的に使用する施設のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者であって港湾管理者以外の者との間において、協定（以下「災害応急対策港湾施設使用協定」という。）を締結して、災害時において当該災害応急対策港湾施設を使用することができることとされた。
- 災害応急対策港湾施設使用協定制度においても、協定の公示後に災害応急対策港湾施設等の所有者等に対する承継効が規定されている（法第55条の4の4）。
- 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法令に基づく制限がある場合に、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ところ、法第51条の13及び法第55条の4の4の規定により、協働防護協定及び災害応急対策港湾施設使用協定の効力は承継効を有することから、本協定の効力が及ぶ建物等の購入等をしようとしている者にとって、当該協定の有無は契約の意思決定を大きく左右し得るものであり、知らずに契約した場合には不測の損害を被る可能性がある。

- ・ 以上を踏まえ、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明等を行う対象を定める宅地建物取引業法施行令を改正し、協働防護協定及び災害応急対策港湾施設使用協定に関する規定を追加する必要がある。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

- ・ 法第51条の13の規定による協働防護協定及び法第55条の4の4の規定による災害応急対策港湾施設使用協定の承継効に基づく建物等に関する権利の制限について、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。(宅地建物取引業法施行令第3条第1項第23号)

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

【新設・拡充】

<その他の規制手段の検討状況>

■検討した □検討しなかった

(検討した内容・結果又は検討しなかった理由)

- ・ 本規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、法第51条の13の規定による協働防護協定及び法第55条の4の4の規定による災害応急対策港湾施設使用協定の承継効に基づく建物等に関する権利の制限について、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検討したが、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、当該規制措置の目的を達成するためには、本規制案が妥当である。

<その他非規制手段の検討状況>

□検討した ■検討しなかった

(検討した内容・結果又は検討しなかった理由、既に導入済みの非規制手段の内容)

- ・ 宅地建物の取引等に際し、法第51条の13及び法第55条の4の4の規定による承継効に基づく建物等に関する権利の制限について、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国及び都道府県から宅地建物取引業者に要請するという案が考えられる（この案については、過去における宅地建物取引業法上の法令に基づく制限の追加に際しても検討を行っていた）。
- ・ しかし、宅地建物取引業者にはガイドラインや国及び都道府県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、本規制案の採用が妥当である。

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

- ・ 本規制案により、法第 51 条の 13 の規定による協働防護協定及び法第 55 条の 4 の 4 の規定による災害応急対策港湾施設使用協定の承継効に基づく建物等に関する権利の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、当該法令に基づく制限に係る情報を知らずに取引し、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事態を防止することができる。
- ・ 本規制案の効果である防止可能となる不測の損害額は、どの地域において当該協定が締結されるか、また、その協定に係る宅地建物を宅建業者が取引するか否かという経営判断によるため、一律に定量化することは困難である。一方で、一定の仮定に基づく推計を行うと、例えば、建物の建築を目的に、建設業者が、法第 51 条の 13 の規定による協働防護協定及び法第 55 条の 4 の 4 の規定による災害応急対策港湾施設使用協定の承継効に基づく建物等に関する権利の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 万円で建物を購入したが、当該建物の権利の制限を受け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建物を売却した場合、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。さらに、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 6 年度の宅地建物取引業者による宅地建物の成約件数は 19 万 2 千件程度ある。上記を踏まえると、幅を持たせた計算となるが、不測の損害額の総額は 0 円（協定に係る宅地建物の取引が発生しなかったと仮定した場合）から 768 億円（1 年間に発生する取引全てが協定に係る宅地建物だったと仮定した場合）となる。本規制案により、不測の損害を被る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

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

- ・ 本規制案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、これまでも確認を行っている他の法令に基づく制限と併せて都道府県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大きな負担とはならないと考えられる。
- ・ 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 1,399 円（※）と推定される。

※本規制拡充措置に係る追加費用の推計

①宅地建物取引業者が都道府県等に出向き、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 466 円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間＝確認者の時給

$5,036,066 \div 1,800.1 = 2,797.66 \approx 2,798$ 円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,798 \approx 466.33 \approx 466$ 円

②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 933 円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間＝説明者の時給

$5,036,066 \div 1,800.1 = 2,797.66 \approx 2,798$ 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

$(10 \text{ 分} + 10 \text{ 分}) / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,798 = 932.66 \approx 933$ 円

①＋②≈1399 円

※平均給与額（年間）、年間総労働時間はいずれも「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）を参照。

※平均給与額（年間）は、月間現金給与額（事業所規模 5 人以上）のうち、就業形態計（不動産・物品賃貸業）の令和 6 年 1～12 月確報の数値の和。

※年間総労働時間は、月間実労働時間（事業所規模 5 人以上）のうち、就業形態計（不動産・物品賃貸業）の令和 6 年 1～12 月確報の数値の和。

- ・ 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 6 年度の宅地建物取引業者による宅地建物の成約件数は 19 万 2 千件程度であるところ、費用の総額は最大で約 2.7 億円（1 年間に発生する取引全てが協定に係る宅地建物だったと仮定した場合）と推定される。

<行政費用>

- ・ 本規制案は、宅地建物取引業者が重要事項として説明すべき法令に基づく制限を追加するという規制であるところ、新たな行政費用は想定されない。

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

■意見聴取した □意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考にしている
- その他

(具体の理由：)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

- ・特になし

<関連する会合の名称、開催日>

- ・令和7年7月に不動産業界団体(※)に対して、周知等行った。(※)一般社団法人 不動産協会、一般社団法人 不動産流通経営協会、公益社団法人 全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会、一般社団法人全国住宅産業協会

<関連する会合の議事録の公表>

- ・なし

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

- ・ 本規制案については、本政令案の施行後5年を目途に事後評価を実施する。