

# 規制の事前評価書

法令案の名称：地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関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・建設経済局不動産課

評価実施時期：令和6年10月18日

## 1 規制の必要性・有効性

### 【新設・拡充】

#### <法令案の要旨>

- ・ 第213回国会において成立した、地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律（令和6年法律第18号。以下「法」という。）の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）及び合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律第六条第二項第二号の情報を定める政令（令和5年政令第342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>

- ・ 法第22条第1項において、認定連携市町村（法第12条第1項に規定する認定連携市町村をいう。）は、認定連携増進活動実施計画（法第12条第3項に規定する認定連携増進活動実施計画をいう。以下同じ。）の実施のため必要があると認めるときは、認定連携活動実施者（法第15条第1項に規定する認定連携活動実施者をいう。）及びその認定連携増進活動実施計画に係る第11条第2項第2号の規定による連携地域生物多様性増進活動の区域（海域を除き、生物の多様性が維持されている区域に限る。）内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（臨時設備その他一時使用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（以下「土地の所有者等」と総称する。）と生物多様性維持協定（以下「生物協定」と総称する。）を締結することができることとされた。
- ・ 法第22条第1項の規定により、生物協定には、生物協定の区域内での活動に関する事項及び本協定に違反した場合の措置等を定めることとされた。具体的には、
  - ① 生物協定の区域内の活動に関する事項については、協定区域における管理行為に加え、協定締結の関係者間の情報共有等をどのように図るか等の事項
  - ② 生物協定に違反した場合の措置については、協定の有効期間内における土地の所有者等の正当な事由のない土地の返還の申出又は管理行為の不履行等の違反行為に対する、協定に定められた義務の履行、原状回復、違約金の請求等に関する事項を定めることが考えられるところ、これらは協定区域の土地の所有者等が当該土地等に関する権利の制限を受けることとなるものである。

- ・ この生物協定は、法第 26 条において、協定を締結した際の公告のあった後において土地の所有者等となった者に対しても効力があるとされており、協定期間内は、その協定の内容によっては土地の利用等が制限されることとなる。
- ・ 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 26 条の規定により生物協定の効力は承継効を有することから、本協定区域内の宅地建物の購入者等が協定内容及び違反した場合の措置等を事前に知り得ない場合、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。
- ・ 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、生物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 26 条の規定による生物協定の承継効に基づく土地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を追加する。

## 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 26 条の規定による承継効に基づく土地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>

□ 非規制手段を全く導入しておらず、今回初めて検討した

■ 非規制手段を全く導入しておらず、今回も検討しなかった

□ 非規制手段を既に導入しているが、別途の非規制手段も検討した

□ 非規制手段を既に導入しているため、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）

- ・ 宅地建物の取引等に際し、法第 26 条の規定による承継効に基づく土地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 26 条の規定による生物協定の承継効に基づく土地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、市町村がどの地域に当該協定区域を指定するか、また、その区域に入ってい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 26 条の規定による生物協定の承継効に基づく土地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 万円で土地を購入したが、当該土地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。また、一律の定量化は困難であるが、前述の土地の再度の売却に際し、当該土地の取得から再売却までに長期間を要する場合、前述の手数料のほか、当該土地の保有に係る費用（当該土地に係る管理費用、公租公課等）の負担が必要になる。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 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（協定区域内で取引が発生しなかったと仮定した場合）から 700 億円（1 年間に発生する取引全てが協定区域内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、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1,333円と推定される。

※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4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4年のもの。

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

$4,580,000 \div 1,718 = 2,665.89 \approx 2,666$  円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{分} / 60 \text{分} \times 1 \times 2,666 \approx 444.3 \approx 444$  円

※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。

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

$4,580,000 \div 1,718 = 2,665.89 \approx 2,666$  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

$(10 \text{分} + 10 \text{分}) / 60 \text{分} \times 1 \times 2,666 = 888.6 \approx 889$  円

- ・ 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>

- ・ 本規制案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、本規制案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。

## 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6年10月上旬に不動産業界団体（※）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】

### ＜見直し条項がある法令案＞

- ・ 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。