

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 56 号）

規制の名称：倒産隔離型スキーム（特例事業）の追加

規制の区分：新設、改正（拡充、**緩和**）、廃止

担当部局：不動産・建設経済局不動産市場整備課

評価実施時期：令和 6 年 3 月 29 日

1 事前評価時の想定との比較

- ① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

事前評価時点では、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））しており、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ったところ、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「FTK法」という。）の見直しを行い、専ら不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを目的とする等の要件を満たす事業者（いわゆる SPG を想定している。以下「特例事業者」という。）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い特例事業者の委託を受けて業務を行う不特事業者（以下「第 3 号・第 4 号事業者」という。）の許可制度の創設を行った。

本制度の適用により、令和 4 年度末時点で第 3 号・第 4 号事業者数は 64 事業者となり、平成 25 年 12 月から令和 4 年度末まで第 3 号・第 4 号事業者における特例事業の案件総数は 200 件、取得総額 4,882 億円、出資総額 2,232 億円と民間資金の導入が促進されている。

事前評価時点から現在に至るまで、耐震性の劣る建築物などは、事前評価時よりも割合が減少している（※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 23.3%であり、平成 20 年の 33.6%から 10.3%減少している（出典「平成 30 年 法人建物調査」国土交通省））ものの、現在も多数存在しているところ、課題を取り巻く社会経済情勢に変化はなく、また、科学技術の変化による影響及び想定外の影響も発現しておらず、引き続き都市機能の更新を図る必要がある。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時点ではベースラインとして、規制緩和前のFTK法では、倒産隔離型の事業（特例事業）を事実上実施できず、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対する民間資金の導入の促進が進まないことに加え、事業参加者保護の観点から十分な対応を行うことができないことが設定されていた。

上記①において記載のとおり、耐震性の劣る建築物は依然として多数存在しており、引き続き耐震化等を進める必要がある状況に変化はなく、大幅な社会経済情勢等の変化による影響もない。従って、ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

本制度により可能となった倒産隔離型の事業が実施されることにより、事業参加者の保護が図られつつ、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対する民間資金の導入が着実に進んでおり、本制度の必要性は引き続き認められる。

2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

④ 「遵守費用」の把握

事前評価時に想定されていた遵守費用は、特例事業者の届出及び第3号・第4号事業者の許可申請に関する費用並びに立入検査等に係る事業者側の対応に関する費用である。

本改正法が施行された平成25年12月から令和4年度末までにおいて、238件の特例事業者の届出及び64件の第3号・第4号事業者に係る新規許可申請並びに8件の第3号・第4号事業者に対する立入検査等が行われ、これらに関する費用が発生しており、事前評価時の想定と乖離はない。

これらの費用については、事業形態や従業員数等の事業規模が事業者ごとに異なるため、事前評価時点と同様、定量的に把握することは困難である。

⑤ 「行政費用」の把握

事前評価時に想定されていた行政費用は、第3号・第4号事業者の許可申請書類の審査に係る費用及び立入検査等の実施に係る費用である。

本改正法が施行された平成25年12月から令和4年度末までにおいて、64件の第3号・第4号事業者の許可申請書類の審査及び8件の第3号・第4号事業者への立入検査等が行われ、これらに関する費用が発生しており、事前評価時の想定と乖離はない。

これらの費用については、事業内容に応じて審査に要する時間等が左右され一律に評価できないことから、事前評価時点と同様、定量的に把握することは困難である。

⑥ 効果（定量化）の把握

平成 25 年 12 月から令和 4 年度末までにおける特例事業の案件総数は 200 件、取得総額 4,882 億円（1 件あたり約 24 億円）、出資総額 2,232 億円と本制度の適用により民間資金が導入されており、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図られている。

本制度の適用により、倒産隔離型の不特事業の実施が可能となったことで、より一層の事業参加者保護が図られた上で、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が促進されていることから、事前評価時に想定された便益が生じている。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

上記の通り、本規制緩和により一定の民間資金が導入され、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図られ、不動産取引の活性化や優良な都市ストックの形成といった効果は生じているものの、その程度は事業内容によって異なることから、規制の緩和に係る効果について定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は見受けられなかった。

3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

本制度の適用に伴い、特例事業者の届出及び第 3 号・第 4 号事業者の許可並びに立入検査等の対応に関する遵守費用、第 3 号・第 4 号事業者の許可申請書類の審査及び立入検査等の対応に係る行政費用が発生しているものの、当初想定された以外の遵守費用及び行政費用は生じていない。

一方、効果については耐震性の劣る建築物等及び建築物の開発事業等も事業対象とする事業者の参入が容易になったため、200 件の事業において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実現しており、また、より一層の事業参加者保護を図ることが可能となっている。

上記の費用及び効果に鑑みれば、本制度の適用による費用は想定されていた許可申請・立入検査等に関連する費用である一方、効果として民間資金の導入が拡大し、民間施設の整備や建築物の耐震化による都市機能の更新が実現しており、また、規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は見受けられないことから、本制度は、引き続き継続することが妥当である。

※ 当該規制に係る規制の事前評価書を添付すること。