

規制の事後評価書

法 令 の 名 称 : 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成30年政令第298号）

規 制 の 名 称 : (1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し
(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第16条関係)
(2) 宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限
(宅地建物取引業法施行令第3条関係)

規制導入時の区分 : 新設 拡充 緩和 廃止

担 当 部 局 : 国土交通省総合政策局バリアフリー政策課、住宅局建築指導課・参事官（建築企画担当）
付

評 価 実 施 時 期 : 令和7年3月31日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

【規制の拡充関係】

(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し (第16条第1項関係)

2000 m²以上のホテル等の建築をしようとする場合に、建築する客室の総数が50以上のときは、車椅子使用者が円滑に利用できる客室を1以上設けることとする基準を見直し、当該客室総数の100分の1以上設けなければならないこととする。

(2) 宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限 (第3条関係)

移動等円滑化施設協定の承継効力に係る規定について、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こととする。

<今後の対応>

そのまま継続 拡充して継続 緩和して継続 廃止

<課題の解消・予防の概況>

おおむね想定どおり

想定を下回るが、対応の変更は不要

想定を下回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

おおむね想定どおり

想定を上回るが、対応の変更は不要

想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

■おおむね想定どおり

想定を上回るが、対応の変更は不要

想定を上回り、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

| | | 算出方法と数値 |
|---|-------|--|
| | 事前評価時 | — |
| (1)による、ホテル等における車椅子使用者用客室の増加 | 事後評価時 | <p>延べ床面積ごとの宿泊施設着工数に係る公的統計が整備されていないため、ホテル等の宿泊施設における車椅子使用者用客室数を網羅的に把握することは困難であるが、調査により全体の傾向を推計することは可能である。</p> <p>住宅局参事官（建築企画担当）付において、基準改正前の平成29年に実施した宿泊施設のバリアフリー化に関する調査では、回答のあった606の宿泊施設の総客室数102,766室のうち、車椅子使用者用客室数は368室（全体の約0.4%）であった。</p> <p>一方、令和7年に実施した同調査では、回答のあった545の宿泊施設の総客室数63,560室のうち、車椅子使用者用客室数は1,092室（全体の約1.7%）であり、総客室数に占める割合が増加していることがわかる。</p> |
| | 事前評価時 | — |
| (2)による、移動等円滑化施設協定の承継効の存在不承知による土地購入者への不測の損害の回避 | 事後評価時 | <p>相談窓口である地方運輸局交通政策部バリアフリー推進課等に特段の問い合わせ等がなかったことから、本規制が適用される取引は僅少もしくは実績がなかったと推測されるほか、効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難であるが、移動等円滑化施設協定の承継効について宅地建物の購入者等が事前に説明を受けることにより、取引目的に応じた宅地建物の利用ができない等の不測の損害の防止、宅地建物の購入者等が安心して不動産を取得できる環境整備等、不動産取引の安全性の確保と円滑化に貢献することができたと考えられる。</p> |
| | 事前評価時 | — |

<負担>

■遵守費用（新設・拡充のみ）

| | | 算出方法と数値 |
|----------------------------|-------|---|
| | 事前評価時 | — |
| (1)による、車椅子使用者用客室の整備に伴う建築費用 | 事後評価時 | <p>当該遵守費用は対象となるホテル等の規模や構造方法等により異なるため一律に示すことは不可能であるが、車椅子使用者用客室と一般客室の整備差額は、単位面積あたりのホテル等の工事費用を基に計算すると、1室あたり約452万円（※）と推計される。</p> <p>※車椅子使用者用客室と一般客室の整備差額の推計</p> |
| | 事前評価時 | — |

| | | |
|--|-------|---|
| | | <p>① 同一宿泊施設の車椅子使用者用客室と一般客室（ともに定員2名）の床面積：令和7年の調査より、車椅子使用者用客室の方が一般客室よりも約7.8m²広いと推計</p> <p>② ホテルのm²あたりの建築費を、約58万円/m²（＊）と仮定 ※建築着工統計（2024年第21表より、宿泊業用建築物の工事費予定額92,694,550万円を、新築の床面積合計1,597,784m²で除して算出）</p> <p>③ 整備差額は床面積の差から、 58万円/m²×7.8m²=約452万円と推計される。</p> <p>なお、車椅子使用者用客室にかかる設備費用（車椅子使用者用便房、車椅子使用者用浴室に設ける手すり等）は、メーカーにヒアリングしたところ、約40万円前後と推計されるため、当該費用を含んだ場合、約492万円と推計される。</p> |
| | 事前評価時 | — |
| (2)による、宅地建物取引士による重要事項説明の実施及びその準備行為に要する費用 | 事後評価時 | <p>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、当該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僅少である。</p> <p>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1,333円と推定される。</p> <p>※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は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5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5年のもの）。</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>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</p> $4,600,000 \div 1,725 = 2,666.66 \cdots \approx 2,667 \text{ 円}$ <p>確認時間 × 人数 × 確認者の時給 = 確認に要する費用</p> $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,667 \approx 444.44 \cdots \approx 444 \text{ 円}$ <p>※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。</p> <p>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</p> $4,580,000 \div 1,718 = 2,666.66 \cdots \approx 2,667 \text{ 円}$ <p>(準備時間 + 説明時間) × 人数 × 説明者の時給 = 説明に要する費用</p> $(10 \text{ 分} + 10 \text{ 分}) / 60 \text{ 分} \times 1 \times 2,666 = 888.6 \approx 889 \text{ 円}$ <ul style="list-style-type: none"> • 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

| | | 算出方法と数値 |
|--------------------------|-------|--|
| (1)による、建築確認に要する費用 | 事前評価時 | 建築確認の際に本規制に関する申請書類等の確認を行うこととなるが、各処分庁が建築確認業務を実施する際の作業の一部として実施されるものであるため、発生する費用は極めて軽微である。 |
| | 事後評価時 | 建築確認業務を実施する際の一部として作業されるものであるため、発生する費用は極めて軽微であった。 |
| (2)による、宅地建物取引士の法令遵守の監督費用 | 事前評価時 | — |
| | 事後評価時 | 当該制限に係る法令遵守の監督事務については、それのみによって人員の増強等の必要が生ず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。 |

3 考察

- ・事前評価書に対しては、総務省から効果及び遵守費用の定量化について指摘を受けている。
- ・(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直しについては、対象となる宿泊施設を全て把握することは困難であったが、平成 29 年及び令和 7 年の調査結果を比較することで、宿泊施設の客室全体に占める車椅子使用者用客室の割合が増加していると推計した。また、遵守費用は、車椅子使用者用客室の整備費用と一般客室の整備費用の差額として表すことができ、単位面積あたりのホテル等の工事費用を基に計算すると、その推計値は約 452 万円である。
- ・(2) 宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限については、取引される不動産の個別性、取引の内容・目的、取引当事者の特性等によって宅地建物取引業者が自治体での確認作業・購入者への説明作業に要する負担は変動するため、定量化することは困難であるが、一定の仮定を置いた推計を行い、1 件あたり遵守費用を記載する対応を探っている。
- ・これらの規制等に関して、効果・費用は想定通りであることを確認しており、また、副次的な影響又は波及的な影響の発生は確認されていない。
- ・結論として、これらの規制等については、事前評価時の判断に影響を及ぼす差異が生じていないことから、継続することが適当である。