

規制の事前評価書

評価実施日：平成21年6月25日

政策	都市再生特別措置法施行令及び都市開発資金の貸付けに関する法律施行令の一部を改正する政令案		
担当課	都市・地域整備局 まちづくり推進課	担当課長名	佐々木 晶二
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容 【関連条項】 宅地建物取引業法第35条第1項 宅地建物取引業法施行令第3条</p> <p>【内容】 宅地建物取引業者が、宅地建物の購入者等に対して、取引主任者をして説明すべき重要事項として、都市再生歩行者経路協定及び都市再生整備歩行者経路協定（以下「歩行者ネットワーク協定」）に係る承継効（※）の規定を追加することとする。</p> <p>※ 承継効とは、売買等により土地所有者等がかわっても、従後の土地所有者等に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。</p> <p>② 規制の目的 宅地建物の購入者等が、歩行者ネットワーク協定の承継効に基づく土地に係る義務について、事前に知らない場合に被る不測の損害を回避する。</p> <p>③ 規制の目的に係る目標</p> <p>a 関連する政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>b 関連する施策目標 34 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する。</p> <p>c 関連する業績指標 193 宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者数に対する弁済を受けるための宅地建物取引業保証協会の認証件数の割合の推移</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度 0.3%（平成19年度～平成23年度の5年間平均）</p> <p>④ 規制の内容 「規制の拡充」 宅地建物取引業者は、宅地建物の購入者等に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている（宅地建物取引業法第35条第1項）。 今般、都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律により、歩行者ネットワーク協定が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として同法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、当該協定の承継効に関する規定を追加することとする。</p> <p>⑤ 規制の必要性 歩行者ネットワーク協定の区域内の土地所有者等は、当該協定に定め</p>		

	<p>られた経路の整備又は管理に関する基準にしたがって経路の整備又は管理を行うことが求められ、これらの実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、これらの土地や建物の購入者等が承継効について事前に知らない場合、不測の損害を被る可能性がある。（＝目標と現状のギャップ）</p> <p>こうした不測の損害は、歩行者ネットワーク協定の区域内の土地や建物の購入者等が、承継効に基づく当該土地や建物に係る義務を購入時に知らなかったことにより生じるものである。（＝原因分析）</p> <p>歩行者ネットワーク協定の区域内の土地や建物の購入者等に対して、こうした承継効に基づく義務を事前に知らせることができれば、当該購入者等は不測の損害を被ることを回避することができる。（＝課題の特定）</p> <p>このため、宅地建物取引業者に対して、歩行者ネットワーク協定の承継効に関する宅地建物の購入者等への事前説明を義務づけることにより、当該購入者等が承継効に係る義務について事前に知ることができるよう措置することが必要である。（＝規制の具体的内容）</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>宅地建物取引業法施行令第3条第1項に、歩行者ネットワーク協定の承継効に係る規定を追加しない。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用 宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が歩行者ネットワーク協定の区域内にあるかについて、認可された協定が縦覧されている市町村まで行って確認した上で、当該協定に基づく承継効に係る義務について、宅地建物取引主任者をして購入者等に対して説明させなければならなくなる。 （ただし、宅地建物取引業者は他の説明事項に係る確認のため、いずれにしても市町村に行かなくてはならず、歩行者ネットワーク協定に係る確認をしなくてはならなくなったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。）</p> <p>b 行政費用 特になし。</p> <p>c その他の社会的費用 特になし。</p> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用 特になし。</p> <p>b 行政費用 特になし。</p> <p>c その他の社会的費用 宅地建物の購入者等は、購入等に際し、当該宅地建物が歩行者ネットワーク協定の区域内にあるかについて、認可された協定が縦覧されている市町村まで行って確認しなければならないことになる。 （他の法令上の行為制限については、宅地建物取引主任者が事前に説明</p>

	してくれることから、購入者等自ら市町村に確認に行く必要がない。)
規制の便益	<p>① 当該規制案における便益の要素 宅地建物の購入者等が、歩行者ネットワーク協定の承継効に基づく土地に係る義務について、事前に知らない場合に被る不測の損害が回避される。</p> <p>② 代替案における便益の要素 宅地建物取引業者は、歩行者ネットワーク協定に係る承継効について、取引主任者をして説明させる必要がなくなる。</p>
規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)	<p>歩行者ネットワーク協定の承継効に関する説明を宅地建物取引業者に対して義務づけたとしても、もともと宅地建物取引業者は他の説明事項に係る確認のため、市町村に行かなくてはならないことから、特に大きな負担とはならないと考えられる。</p> <p>一方で、宅地建物取引主任者により、当該説明が行われた場合、宅地建物の購入者等が、歩行者ネットワーク協定の承継効に基づく土地に係る義務について、事前に市町村に確認に行く必要がなくなり、かつ、知らない場合に被る不測の損害が回避されることとなる。</p> <p>このため、規制による便益は、規制による費用を大きく上回ると言えることから、当該規制案は、規制をしないという代替案よりも優れていると考えられる。</p>
有識者の見解、 その他関連事項	特になし。
事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期	平成 23 年度政策チェックアップにおいて事後検証を実施。
その他 (規制の有効性等)	宅地建物の購入者等が、歩行者ネットワーク協定の承継効に基づく土地に係る義務について、事前に知らない場合に被る不測の損害が回避されることにより、目標である消費者保護が図られるため、当該規制は有効である。