

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	マンションの建替えの円滑化等に関する法律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	
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課	電話番号: 03-5253-8515 e-mail: shigaichi@mlit.go.jp
評価実施時期	平成26年6月18日	
規制の目的、内容及び必要性等	<p>【規制の目的】 (1) 宅地建物の取引に際し、法令等に基づく当該建築物に係る制限をしらぬままに取引し、不測の損害を被ることを防止するため。 (2) 宅地建物の取引等に際し、広告で表示した宅地建物や契約の内容とされた宅地建物と現実に完成した物件の形状等と大きく異なることを防止し、消費者利益を保護するため。</p> <p>【規制の内容】 (1) 改正後のマンション建替え法第105条第1項に基づく容積率の特例に係る特定行政庁の許可について、宅建業法上の重要事項説明に追加することとする。 (2) 改正後のマンション建替え法第105条第1項に基づく容積率の特例に係る特定行政庁の許可を、宅建業法及び不特業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に係る行政処分を追加することとする。</p>	
	法令の名称・関連条項とその内容	(1) 宅地建物取引業法上の重要事項に関する事項の追加 ⇒ 宅地建物取引業法第35条第1項、同法施行令第3条第1項 (2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加 ⇒ 宅地建物取引業法第33条及び第36条、同法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法第18条第1項及び第19条、同法施行令第6条
想定される代替案	(1) 宅地建物の取引等に際し、改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可について、当該マンションの購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請する。 (2) 宅地建物の取引等に際し、改正後のマンション建替え法第105条第1項の特定行政庁の許可を受ける前に広告等をしないように行政庁から宅地建物取引業者等に要請する。	
規制の費用	費用の要素	代替案の場合
(遵守費用)	(1) 宅地建物取引業者がマンションの売買等に際し、当該マンションが改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可を受けたか確認する費用や当該マンションの購入者等にそれを説明する費用。(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マンション建替え法第105条第1項の許可に係る確認をしなくてはならなかったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。) (2) 宅地建物取引業者等が改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可の有無を確認する費用。(極めて少ない)	(1) 宅地建物取引業者がマンションの売買等に際し、当該マンションが改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可を受けたか確認する費用や当該マンションの購入者等にそれを説明する費用。(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マンション建替え法第105条第1項の許可に係る確認をしなくてはならなかったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。)(当該規制案より少ない) (2) 宅地建物取引業者等が特定行政庁による許可の有無を確認する費用。(当該規制案より少ない)
(行政費用)	(1) 特になし。 (2) 特になし。	(1) 行政庁が宅地建物取引業者に対して要請するための費用。 (2) 行政庁が宅地建物取引業者等に対して要請するための費用。
(その他の社会的費用)	(1) 特になし。 (2) 特になし。	(1) 特になし。 (2) 特になし。
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	(1) 改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可について重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害を防止することができる。 (2) 容積率の特例に係る許可の有無に係る不確実性により生ずる不測の損害を防止することができる。	(1) 改正後のマンション建替え法第105条第1項の許可について重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害を一部防止することができるが、宅地建物取引業者に説明義務がないため、不確実性が大きく便益は限定的である。 (2) 容積率の特例に係る許可の有無に係る不確実性により生ずる不測の損害を一部防止することができるが、宅地建物取引業者等に遵守義務がないため、不確実性が大きく便益は限定的である。

<p>政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)</p>	<p>(1)本規制案では、宅地建物取引業者がマンションの売買等の際し、当該宅マンションが改正後のマンション建替法第105条第1項の許可の対象となるか確認する費用やマンションの購入者等に説明する費用が生ずるが、既存制度においても宅地建物取引業者は一定の事項を重要事項として説明すべき義務を負っているため、新たに特段の費用が生ずるものではない。一方、改正後のマンション建替法第105条第1項について事前に重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害は重大であることから、規制による便益は、規制による費用を大きく上回ると考えられる。 また、代替案の場合、本規制案に比べて行政費用がより多く発生するとともに、発生する便益も限定的であることから、本規制案の方が効率的である。</p> <p>(2)本規制案では、宅地建物取引業者等が特定行政庁による許可の有無を確認する費用が生ずるが、当該許可の有無は容易に確認することができることから、極めて費用が少ないものである。他方、容積率の特例に係る特定行政庁の許可の有無に係る不確実性により生ずる不測の損害は重大であることから、規制による便益は、規制による費用を大きく上回ると考えられる。 また、代替案の場合、本規制案に比べて行政費用がより多く発生するとともに、発生する便益も限定的であることから、本規制案の方が効率的である。</p>
<p>有識者の見解その他関連事項</p>	<p>—</p>
<p>レビューを行う時期又は条件</p>	<p>政策チェックアップにより検証する。</p>
<p>備考</p>	<p>本改正により、耐震性不足のマンションの除却が促進され、将来的に発生することが予測されている南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震等の巨大地震発生の際に、多くの国民の生命、身体をより確実に保護することができるため、有効なものである。</p>