

## 規制の事後評価書

法律又は政令の名称：港湾法施行令の一部を改正する政令（平成 25 年政令第 323 号）  
規制の名称：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  
規制の区分：新設、改正（**拡充**、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。  
担当部署：港湾局産業港湾課  
評価実施時期：平成 31 年 3 月 27 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

宅地建物取引業者は、宅地建物を購入等しようとしている者に対して、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）。

本規制については、平成 25 年に港湾法の一部を改正する法律により、輸入ばら積み貨物の荷さばき等の共同化を促進するために必要な港湾施設の所有者等の全員の合意により当該施設の整備又は管理に関して締結する協定（共同化促進施設協定）が創設され当該協定に承継効が設けられたことに伴い、説明すべき重要事項として宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項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したものである。

事前評価時点では、宅地建物の購入者等が共同化促進施設協定の承継効に基づく土地及び建物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ことが求められていたが、現在もそのことに変わりはない。また、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は特にない。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時は、当該規制の拡充が行われなかった場合のベースラインとして、宅地建物取引業者が共同化促進施設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行わず、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ないことを想定していた。規制の事前評価後、大幅な社会情勢等の変化による影響は特になく、現在もベースラインに変化は生じていない。

### ③ 必要性の検証

共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地の所有者等は、当該協定に定められた内容に従うことが求められ、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。

こうした不測の損害は、共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地の購入者等が、承継効に基づく当該土地及び建物に係る義務を購入時に知らないことにより生じるものである。

共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地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。

このため、宅地建物取引業者に対して、引き続き、共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地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。

なお、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又は想定していなかった影響の発現は特にはない。

## 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、遵守費用として、宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が共同化促進施設協定の対象となる施設又は土地であるかについて、認可された協定が縦覧されている港湾管理者に確認した上で、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、当該宅地建物を購入等しようとしている者に対して説明させなければならなくなるのが想定されていた。

（ただし、宅地建物取引業者はいずれにしても他の説明事項について港湾管理者へ確認に行かなくてはならず、共同化促進施設協定に係る確認をしなくてはならなくなったとしても、追加的な負担はないと考えられる。）

なお、現時点で港湾法第 50 条の 9 に定める共同化促進施設協定について締結した例はなく、承継効に基づく義務のかかった土地及び建物の取引例はない。

⑤ 「行政費用」の把握

事前評価時、行政費用は特に想定されておらず、事後評価時においても行政費用の発生は想定されず、事前評価時とかい離はない。

⑥ 効果（定量化）の把握

現時点で港湾法第 50 条の 9 に定める共同化促進施設協定について締結した例はなく、承継効に基づく義務のかかった土地及び建物の取引例はないため、効果は発生していない。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

効果は発生していないため、便益についても発生していない。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

副次的な影響及び波及的な影響は特にない。

### 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

当該規制の拡充について、現時点で港湾法第 50 条の 9 に定める共同化促進施設協定を締結した例はなく、承継効に基づく義務のかかった土地及び建物の取引例はないため、効果は発生していない。また、副次的な影響及び波及的な影響も特段見受けられなかった。

当該規制の拡充は、港湾法の規定が存在する限り、今後、共同化促進施設協定が締結される可能性があることを考慮すると、宅地建物取引業者を介した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に不測の損害を被ることを回避するために必要であり、今後、適用が見込まれることから、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。