

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	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	
担当部局	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課	電話番号：03-5253-8406 e-mail: amikura-t2wi@mlit.go.jp
評価実施時期	平成21年6月25日	
規制の目的、内容及び必要性等	<p>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ため、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…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>	
	法令の名称・関連条項とその内容	<p>【法令の名称・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>【規制の内容】 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、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>
想定される代替案	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。	
規制の費用	費用の要素	代替案の場合
(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い。 (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かったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。)	特になし。
(行政費用)	特になし。	特になし。
(その他の社会的費用)	特になし。	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	便益の要素	代替案の場合
	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、事前に知らない場合に被る不測の損害が回避される。	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。
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<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考えられる。</p>	
有識者の見解その他関連事項	特になし。	
レビューを行う時期又は条件	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。	
備考	特になし。	