

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	港湾法施行令の一部を改正する政令案	
担当部局	国土交通省港湾局産業港湾課 電話番号: 03-5253-8673	e-mail: abe-r26a@milit.go.jp
評価実施時期	平成25年10月23日	
規制の目的、内容及び必要性等	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ため、宅地建物取引業者が、宅地建物の購入等しようとしている者に対して、宅地建物取引主任者をして説明すべき重要事項として、共同化促進施設協定に係る承継効(※)の規定を追加することとする。	
	法令の名称・関連条項とその内容	<p>※ 承継効とは、売買等により土地所有者等が代わっても、その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>【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条第1項</p> <p>【内容】  宅地建物取引業者が、宅地建物の購入等しようとしている者に対して、宅地建物取引主任者をして説明すべき重要事項として、共同化促進施設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	特になし。	
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、共同化促進施設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。その際、当該宅地建物が当該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に行く必要がある。(ただし、宅地建物取引業者はいずれにしても港湾法におけるその他の説明事項について港湾管理者に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。)	
(行政費用)	特になし。	
(その他の社会的費用)	特になし。	
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	本規制案が導入されない場合に発生する宅地建物の購入等しようとしている者の負担(※)が回避される。	
	※ 本規制案が導入されない場合、宅地建物の購入等しようとしている者は、購入等に際し、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を知るためには、認可された協定が縦覧されている港湾管理者に確認に行かなくてはならないことになる。さもなければ、知らない場合に被る不測の損害が発生することになる。(なお、港湾法におけるその他の行為制限については、宅地建物取引主任者から事前に説明があるため、購入等しようとしている者自ら港湾管理者に確認に行く必要がない。)	
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	共同化促進施設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付けたとしても、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、港湾管理者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。 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、宅地建物の購入等しようとしている者が、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、事前に港湾管理者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。 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。	
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30年度末までにRIA事後検証シートにより事後検証を実施。 また、事後検証までの期間を分析対象期間とする。	
備考	特になし。	