

規制の事前評価書

評価実施日：平成26年6月18日

政策	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		
担当課	住宅局市街地建築課	担当課長名	杉藤 崇
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</p> <p>【政令案の名称】 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</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <p>(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(以下、宅建業法。)第35条第1項、同法施行令第3条第1項)</p> <p>(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（宅建業法)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(以下、不特業法。)第18条第1項及び第19条、同法施行令第6条)</p> <p>② 規制の目的</p> <p>(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。</p> <p>(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>③ 規制の目的に係る目標</p> <p>a 関連する政策目標</p> <p>4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p>11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p>平成26年度国土交通省事後評価実施計画業績指標</p> <p>56 多数の者が利用する一定の建築物及び住宅の耐震化率（①建築物、②住宅）</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p>①90%（平成27年度）</p> <p>②90%（平成27年度）</p> <p>e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標</p> <p>—</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>		

	<p>の制限及び契約締結等の時期の制限等に係る行政処分に追加することとする。</p> <p>⑤ 規制の必要性</p> <p>(1) 宅地建物取引業法上の重要事項に関する事項の追加</p> <p>耐震性不足マンションに係る特定行政庁の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションについて、当該マンションが容積率の特例に係る特定行政庁の許可(改正後のマンション建替法第105条第1項)を受けた場合には、建築基準法に基づく容積率制限を超えることができることとされているところ、当該マンションはこの許可の範囲内で存することが義務付けられることから、この制限を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、当該マンションの購入者等が、容積率緩和の特例に係る許可を取引時に知らなかったことにより生ずるものである。(=原因分析)</p> <p>これらのマンションの購入者等が、容積率緩和の特例に係る許可の存在を知っていれば、不測の損害を被ることを防止することができる。(=課題の特定)</p> <p>このため、宅地建物取引業者に対して、改正後のマンション建替法第105条第1項の許可について当該マンションの取引をしようとする者への事前説明を義務付けることにより、不測の損害を防止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>(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</p> <p>耐震性不足マンションに係る特定行政庁の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションについて、当該マンションが容積率の特例に係る特定行政庁の許可(改正後のマンション建替法第105条第1項)を受けた場合には、建築基準法に基づく容積率制限を超えることができることとされているところ、この許可を前提として広告等がなされたマンションについて、実際には許可を受けることができない場合には、現実に完成した建物の形状等と大きく異なることとなり、当該宅地建物の購入者等がこれらの制限等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、改正後のマンション建替法第105条第1項の許可の有無が不確実な時点で広告等がなされることにより生ずるものである。(=原因分析)</p> <p>改正後のマンション建替法第105条第1項の許可の有無が確実になった時点以後に広告等を行えば、不測の損害を被ることを防止することができる。(=課題の特定)</p> <p>このため、改正後のマンション建替法第105条第1項の特定行政庁の許可について、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に追加することとする。(=規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>(1) 宅地建物の取引等に際し、改正後のマンション建替法第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。</p> <p>(2) 宅地建物の取引等に際し、改正後のマンション建替法第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。</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</p> <p>(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。)</p> <p>(2) 宅地建物取引業者等が改正後のマンション建替法第105条第1項の許可の有無を確認する費用。(極めて少ない)</p> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 特になし。</p> <p>(2) 特になし。</p> <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1) 特になし。</p> <p>(2) 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</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p> <p>b 行政費用</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1) 特になし。</p> <p>(2) 特になし。</p>
<p>規制の便益</p>	<p>① 本規制案における便益の要素</p> <p>(1) 改正後のマンション建替法第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。</p> <p>(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。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>(1) 改正後のマンション建替法第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。</p> <p>(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</p>

	<p>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>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</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に際し、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。</p> <p>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。</p> <p>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>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</p>	<p>政策チェックアップにより検証する。</p>
<p>その他 (規制の有効性等)</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>