

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法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（平成24年政令第178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。

担当部局：都市局まちづくり推進課

評価実施時期：平成30年3月29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

事前評価時点では、宅地建物の購入者等が退避経路協定、退避施設協定及び管理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はない。

- 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退避経路協定、退避施設協定及び管理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

退避経路協定又は退避施設協定の区域内の土地所有者等及び管理協定の目的となる備蓄倉庫の所有者等は、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、退避経路協定又は退避施設協定の区域内の土地や建物及び管理協定の目的となる備蓄倉庫の購入者等が、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かったことにより生じるものである。

退避経路協定又は退避施設協定の区域内の土地や建物及び管理協定の目的となる備蓄倉庫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、退避経路協定、退避施設協定及び管理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しておくことが必要である。

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、当該宅地建物が退避経路協定又は退避施設協定の区域内にあるか、及び管理協定の目的となる備蓄倉庫に係るものであるかについて、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、宅地建物取引士をして購入者等に対して説明させなければならなくなることが想定されていた。

（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、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る確認をしなくてはならなくなつたとしても、大きな負担とはならないと考えられる。）

なお、費用は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化又は金銭価値化することは困難であるが、事前評価時から遵守費用の内容等について特段の変化・変更はない。また、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かった。

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いなかった。また、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く、その他の行政費用の発生は確認されていないため、事前評価時とかい離はない。

⑥ 効果（定量化）の把握

平成 29 年 10 月時点において、都市再生特別措置法第 45 条の 13 に定める退避経路協定、第 45 条の 14 に定める退避施設協定について締結例はなく、第 45 条の 15 に定める管理協定の締結例は 1 例であるが、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。

事前評価時は、宅地建物の購入者等が、退避経路協定、退避施設協定及び管理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、知らない場合に被る不測の損害が回避されることを規制の効果として見込んでいたが、事後評価の時点で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く、承継効が存在することに関して宅地建物取引業法第三十五条第一項第二号に基づき重要事項の説明等がなされた実績はないため、効果は未だ発現していない。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

効果の定量化が困難であるため、便益についても定量化が困難である。

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想定されない。

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

前述したように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ものの、都市再生特別措置法の規定が存在する限り、今後新たに退避経路協定、退避施設協定及び管理協定が締結される可能性があることを考慮すると、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は、本規制は継続することが妥当と考える。