

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等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

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（宅地建物取引業法施行令第 3 条関係）

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：都市局都市計画課

評価実施時期：平成 30 年 5 月 17 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

立地誘導促進施設協定（※ 1）の承継効（※ 2）に係る規定について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加する。

本規制の拡充を行わない場合、立地誘導促進施設協定の区域内の宅地建物の購入者等が、承継効の存在について知らぬままに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性がある。

※ 1 立地誘導促進施設協定とは、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で管理する施設についての地権者による協定である。

※ 2 承継効とは、売買等により地権者が代わっても、その地権者に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

[課題及びその発生原因]

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、新たに都市再生特別措置法に承継効付きの立地誘導促進施設協定制度を創設することとした。

本規制の拡充を行わない場合、立地誘導促進施設協定の区域内の宅地建物の購入者等が、承継効について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性がある。

[規制以外の政策手段の内容]

宅地建物の取引等に際し、都市再生特別措置法に基づく立地誘導促進施設協定に係る承継効の規定について、宅地建物の購入者等に対して説明するように市町村から宅地建物取引業者に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者に説明義務がなく、市町村からの要請にどの程度対応するかが不確実であるため、効果は限定的である。また、現行の宅地建物取引業法において、都市再生特別措置法に基づく各種協定の承継効を含む法令に基づく制限を重要事項として宅地建物取引業者に説明を義務付けているため、立地誘導促進施設協定の承継効に係る規定について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加し、規制の手段を採用することが妥当である。

[規制拡充の内容]

立地誘導促進施設協定の承継効に係る規定について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

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、当該宅地建物が立地誘導促進施設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、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の役所に行かなくてはならず、立地誘導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、大きな負担とはならないと考えられる。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

行政費用は特に想定されない。

3 直接的な効果（便益）の把握

- ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制の拡充により、宅地建物の購入者等が、立地誘導促進施設協定の承継効に係る規定について、知らぬままに取引し、不測の損害を被ることを防止することができる。なお、効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難である。

- ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記⑤のとおり、効果を定量的に把握することが困難であるから、効果の金銭価値化も困難である。

- ⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

特になし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

本規制について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等の際し、当該宅地建物が立地誘導促進施設協定の区域内にあるか確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、宅地建物取引業者にとって大きな負担とはならないと考えられる。一方、立地誘導促進施設協定の承継効に係る規定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損害は重大であることから、規制による効果は、規制による費用を大きく上回ると考えられる。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

宅地建物の購入者等から当該宅地建物が立地誘導促進施設協定の対象となるか確認を求められた場合に宅地建物取引業者が立地誘導促進施設協定の承継効に係る規定について説明しなければならないこととする代替案が考えられる。

[費用]

・ 遵守費用

宅地建物の購入者等から確認を求められた場合のみ、宅地建物取引業者が、当該宅地建物が立地誘導促進施設協定の対象となるか確認する費用や、宅地建物の購入者等に説明する費用が想定される。

・ 行政費用

行政費用は特に想定されない。

[効果]

宅地建物の購入者等が不測の損害を被る可能性を減少させることができるが、宅地建物の購入者等が必ずしも当該宅地建物が立地誘導促進施設協定の区域内にあるか確認を求めるとは限らないため、効果は限定的であり、購入者等に重大な損害が生じる可能性がある。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果の把握]

遵守費用は規制案と比べて若干軽減する一方、宅地建物の購入者等が必ずしも当該宅地建物が立地誘導促進施設協定の区域内にあるか確認を求めるとは限らないため、効果は限定的であり、購入者等に生じる損害を防止できない。

[規制案と代替案の比較]

遵守費用は若干軽減するが、発生する効果も限定的であるため、規制案の方が効率的である。

7 その他の関連事項

- ⑪ 評価の活用状況等の明記

特になし

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

立地誘導促進施設協定の区域内の宅地建物の購入者等が不測の損害を被っていないか、本規制が宅地建物取引業者に過重な負担を課していないかという観点から事後評価を行う。