

規制の事前評価書

評価実施日：平成25年10月23日

政策	港湾法施行令の一部を改正する政令案		
担当課	港湾局産業港湾課	担当課長名	高田 昌行
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>【関連条項】</p> <p style="padding-left: 20px;">宅地建物取引業法第35条第1項</p> <p style="padding-left: 20px;">宅地建物取引業法施行令第3条第1項</p> <p>【内容】</p> <p>宅地建物取引業者が、宅地建物を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> <p>※ 承継効とは、売買等により施設所有者等が代わっても、その後の施設所有者等に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。</p> <p>② 規制の目的</p> <p>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。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p>a 関連する政策目標</p> <p style="padding-left: 20px;">9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p style="padding-left: 20px;">31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する。</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p style="padding-left: 20px;">—</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p style="padding-left: 20px;">—</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 style="padding-left: 20px;">宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者数に対する弁済を受けるための宅地建物取引業保証協会の認証件数の割合の推移（※）</p> <p style="padding-left: 40px;">0.20%（平成26年度～平成30年度の5年間平均）</p> <p>※ 宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者との取引により損害を受けた者は、宅地建物取引業保証協会の認証により一定額の保証金の還付を受けることができるため、当該認証件数が不動産取引における紛争の一定数を表している。</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>「規制の拡充」</p> <p>宅地建物取引業者は、宅地建物を購入等しようとしている者に対して、</p>		

	<p>当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に宅地建物取引主任者に説明させなければならないこととされている（宅地建物取引業法第35条第1項）。</p> <p>今般、港湾法の一部を改正する法律により、共同化促進施設協定が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅地建物取引業法施行令第3条第1項に列挙されている法令上の制限に、当該協定の承継効に関する規定を追加することとする。</p> <p>⑤ 規制の必要性</p> <p>共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地の所有者等は、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。（＝目標と現状のギャップ）</p> <p>こうした不測の損害は、共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地の購入者等が、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いことにより生じるものである。（＝原因分析）</p> <p>共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地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。（＝課題の特定）</p> <p>このため、宅地建物取引業者に対して、共同化促進施設協定の対象施設及びその敷地である土地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することが必要である。（＝規制の具体的内容）</p>
<p>想定される代替案 1</p>	<p>特になし。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>a 遵守費用</p> <p>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。</p> <p>（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。）</p> <p>b 行政費用</p> <p>特になし。</p> <p>c その他の社会的費用</p> <p>特になし。</p>
<p>規制の便益</p>	<p>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。</p> <p>※ 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</p>

	<p>は、購入等の際し、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。さもない場合、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。)</p>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<p>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ついて港湾管理者に確認に行かなくてはならないことから、追加的な負担はないと考えられる。</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。</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>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>特になし。</p>
<p>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</p>	<p>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。</p>
<p>その他 (規制の有効性等)</p>	<p>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が回避されることにより、目標である消費者保護が図られるため、当該規制は有効である。</p>