

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案
規制の名称	(1) 宅地建物の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分の追加(宅地建物取引業法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法施行令第7条関係) (2) 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の追加(宅地建物取引業法施行令第3条関係)
規制の区分	規制の拡充
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課
評価実施時期	令和4年9月30日
規制の目的、内容及び必要性等	(1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第69号。以下「改正法」という。)により、新設された建築基準法に基づく許可・認定について、宅地建物の購入者等が不測の損害を被ることを防止する観点から、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加する。 (2) 改正法により、新設された建築基準法に基づく許可・認定について、宅地建物の購入者等が不測の損害を被ることを防止する観点から、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。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	(1) 本規制がなければ本来締結できたはずの契約を締結できないという機会損失に係る一定の費用が発生し、当該費用については締結する契約金額等個々の事情により異なり、一律の標準的な費用算定は困難である。 (2) 宅地建物取引業者が特定行政庁に制限の内容について確認する費用及び宅地建物取引士が宅地建物の購入者等に対し説明するための費用が発生するが、本規制拡充措置に係る追加の費用は大きな負担とはならないと想定される。
(行政費用)	現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微である。
直接的な効果(便益)の把握	(1) 改正法により新設された建築基準法に基づく許可・認定を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可・認定を受けることができない場合において、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除できる。 (2) 宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	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(便益)の関係	以下のとおり、当該規制案は妥当である。 (1) 行政費用は発生するが軽微であり、遵守費用については本規制がないことによる機会損失が一定程度発生する一方、効果として宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することが可能となり、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる (2) 遵守費用・行政費用ともに発生するものの大きな負担にはならない一方で、効果(便益)として当該許可・認定について事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。
代替案との比較	以下のとおり、代替案よりも当該規制案が妥当である。 (1) 代替案として、許可・認定をまだ受けていない旨を広告や契約締結時等に交付する書面において表示する義務を課すことが考えられるが、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除できないことから、規制案に比べて効果は限定的である。 (2) 代替案として、改正法により新設された建築基準法に基づく制限について、契約締結時に交付する書面に記載する義務を課すことが考えられるが、宅地建物の購入者等が、上記制限について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性を排除できないことから、規制案に比べて効果は限定的である
その他関連事項	第208回国会において成立した改正法に係る内容については、社会資本整備審議会建築分科会において、規制(緩和)内容について検討が行われた(令和4年2月1日今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申))ただし、本規制に関する措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない。
事後評価の実施時期等	施行から5年後に事後評価を実施する。
備考	