

規制の事前評価書

評価実施日：平成24年5月14日

政策	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案		
担当課	都市局まちづくり推進課	担当課長名	清瀬 和彦
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 【関連条項】 宅地建物取引業法第35条第1項 宅地建物取引業法施行令第3条第1項</p> <p>【内容】 宅地建物取引業者が、宅地建物の購入者等に対して、取引主任者をして説明すべき重要事項として、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る承継効（※）の規定を追加することとする。</p> <p>※ 承継効とは、売買等により土地所有者等が代わっても、従後の土地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 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。</p> <p>③ 規制の目的に係る目標</p> <p style="margin-left: 20px;">a 関連する政策目標 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 style="margin-left: 20px;">b 関連する施策目標 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 style="margin-left: 20px;">c 関連する業績指標 175 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="margin-left: 20px;">d 業績指標の目標値及び目標年度 0.30%（平成19年度～平成23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もの。</p> <p>④ 規制の内容 「規制の拡充」 宅地建物取引業者は、宅地建物の購入者等に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に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）。 今般、都市再生特別措置法の一部を改正する法律により、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項</p>		

	<p>として同法施行令第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>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。(＝目標と現状のギャップ)</p> <p>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。(＝原因分析)</p> <p>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。(＝課題の特定)</p> <p>このため、宅地建物取引業者に対して、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行う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</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、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、宅地建物取引主任者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。</p> <p>(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>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者等の負担(※)が回避される。</p> <p>※ 本規制案が導入されない場合、宅地建物の購入者等は、購入等に際し、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</p>

	<p>た協定が縦覧されている市町村まで行って確認しなければならないことになる。（さもなければ、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、他の法令上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、購入者等自ら市町村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>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係る確認のため、市町村に行かなくてはならないことから、特に大きな負担とはならないと考えられる。</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、事前に市町村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29年度末までにRIA事後検証シートにより事後検証を実施 （「規制の目的、内容、必要性等」欄③cの指標が業績指標として設定された場合は、平成28年度政策チェックアップ（平成29年度実施）において事後評価を実施。）</p> <p>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、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>