

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（平成30年政令第202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（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：令和6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

事前評価時において、本規制の拡充を行わない場合、立地誘導促進施設協定（※1）の区域内の宅地建物の購入者等が、承継効（※2）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った。このため、立地誘導促進施設協定の承継効に係る事項を、宅地建物取引業法において宅地の売買等の契約の成立までに説明しなければならない重要事項に追加することとした。

事後評価時において、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は生じておらず、規制の事前評価時には想定していなかった影響も発現していない。

※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 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時においては、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で使用できない等の不測の損害を被る可能性があることをベースラインとして想定していた。

事前評価後、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は生じていないため、ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

事後評価時において、事前評価時における課題は継続している。また、事前評価後、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は発生しておらず、規制の事前評価時には想定しなかった影響も発現していない。従って、本規制の必要性は引き続き認められる。

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

事前評価時において、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を想定していたところ、事後評価時において、事前評価時における想定とのかい離はない。

なお、費用は個別のケースによって異なるため、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、大きな負担とはならない。

⑤ 「行政費用」の把握

事前評価時では、行政費用を想定していなかったところ、事後評価時においても、事前評価時の想定とのかい離はない。

⑥ 効果（定量化）の把握

事前評価時では、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という効果を想定していたところ、実際にその効果が発現していると考えられるが、効果の定量化については、個別のケースによって異なるため、定量化することは困難である。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

上記⑥のとおり、効果を定量的に把握することが困難であるため、効果の金銭価値化も困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

本規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は見受けられない。

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

本規制により、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という効果が発現している。

費用については、宅地建物取引業者が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確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する遵守費用が生ずるが、他の説明事項についても同様に確認し、説明する必要があるため、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、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。

また、本規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は見受けられない。
従って、本規制を継続することが妥当である。