

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 28 年政令第 288 号）

規制の名称：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 2 条の 5、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：都市局まちづくり推進課・市街地整備課、住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 4 年 3 月 1 0 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

平成 28 年に、都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、都市再生特別措置法等が改正され、（1）非常用電気等供給施設協定の承継効に係る規定（都市再生特別措置法第 45 条の 11（同法第 45 条の 21 第 3 項で準用））、（2）都市再開発法に基づく個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定（都市再開発法第 95 条の 2）、（3）特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の規定（建築基準法第 60 条の 3 第 1 項）が創設されたところである。

宅地の購入者等にとっては、当該宅地等がこれら規定の適用される区域内にあるか否かは、意思決定を左右する重要な情報であることから、事前評価時点においては、宅地の購入者等がこれらの情報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ため、これら規定を、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加えることが必要であった。事前評価後、現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化及び想定外の影響は生じていない。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時点においては、規制が導入されなかった場合のベースラインとして、宅地の購入者等が宅地建物取引業者によって①（1）～（3）の規定にかかる法令上の制限について説明されないことで、不測の損害を被る可能性があることが想定されていたが、事前評価後現在まで、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ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

規制の事前評価後、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又は想定しなかった影響の発現はなかった。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を追加するという当該規制の必要性は、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

事前評価時に想定されていた遵守費用は、①（１）～（３）の規定に係る制限が取引対象の宅地等にかかっているかを都道府県等に確認し、当該宅地の購入者等に説明するために要する費用であり、事後評価時点において想定される費用についても、事前評価時と特段の乖離はない。

なお、令和３年３月３１日時点において、（１）～（３）の制限がかかる宅地等の取引が発生しておらず（※）、それらの説明に係る遵守費用は発生していないため、費用について事前評価時と具体的に比較することは困難である。

※（１）～（３）の施行状況とそれに伴う宅地等の取引の実績についてであるが、（１）非常用電気等供給施設協定は令和３年３月３１日時点で締結されておらず、当該協定の承継効を伴う宅地等の取引は行われていない。また、（２）都市再開発法に基づく個別利用区については令和３年３月３１日時点で１件のみ事業が完了しているが、当該地区内の宅地の使用収益の停止が適用された事例はない。さらに、令和３年３月３１日時点で、（３）特定用途誘導地区に関する都市計画が定められた事例は令和３年３月３１日時点で３件あったが、当該事例において建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度は定められていない。

上記の確認業務については、宅地建物取引業者においては、これまでも都道府県等に出向き確認を行っている他の都市計画法等の制限と併せて確認するものであるため、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考えられるが、業界団体を通じて聞き取った結果、（１）～（３）が重要事項に追加されたことに伴い追加で発生する確認に係る費用は特にないのことであった。

⑤ 「行政費用」の把握

事前評価時、行政費用は特に想定されていなかったところ、事後評価時点においても、④に記載の通り、（１）～（３）の制限がかかる宅地等の取引が発生しておらず、本規制に係る事務に関して人員の増強等が必要なものではなく、また、その他の行政費用の発生も確認されていないため、事前評価時の想定と乖離はない。

⑥ 効果（定量化）の把握

事前評価時点には、本規制拡充措置により、新設された規定に係る情報について、宅地の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、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かと想定されていた。

事後評価時点においては、④のとおり、(1)～(3)の制限がかかる宅地等の取引が発生していないが、今後、それらの取引が発生する場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

⑥のとおり、これまでに本規制が適用された実績がないため、その効果について、金銭価値化して便益を把握することは困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

当該規制の導入による副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

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

④のとおり、事後評価時点において、(1)～(3)の制限がかかった宅地等の取引例はないため、遵守費用について事後評価することはできないものの、①～③のとおり社会経済情勢等の変化による影響等は生じておらず、今後想定される遵守費用について事前評価時と特段の乖離はない。また、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。一方で、都市再生特別措置法等の規定が存在する限り、今後新たに上記取引が行われる可能性があることを考慮すると、宅地の購入者等が上記制限について事前に知らない場合に不測の損害を被ることを回避するという効果は、引き続き期待できるため、本規制は継続することが妥当である。