

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：都市緑地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等に関する政令（平成 29 年政令第 156 号）

規制の名称：宅地建物取引業法並びに不動産特定共同事業法における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並びに宅地建物取引業法における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 及び第 3 条並びに不動産特定共同事業法施行令第 7 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、住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 4 年 12 月 14 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 29 年に、都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資するため、都市緑地法等が改正され、（１）都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）において、新たな用途地域の類型として、田園住居地域が創設され、同法第 52 条第 1 項により、田園住居地域内の農地の区域内においては、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならないとされ、また、（２）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 8 項において、田園住居地域内においては、特定行政庁が許可した場合でなければ、建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない等とされた。

他方、宅地建物の取引や不動産特定共同事業契約に際し、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じる等により、宅地の購入者となろうとする者や投資家等が不測の損害を被ることを防止するため、事前評価時点においては、（１）及び（２）の規定の許可を宅地建物取引業法施行令（昭和 39 年政令第 383 号）第 2 条の 5 及び不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号）第 7 条の政令で定める許可等の処分に加えることが必要であった。

また、宅地の購入者等にとっては、当該宅地等が（１）及び（２）の適用される田園住居地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、(1)及び(2)の許可がなされる前に宅地建物の取引や不動産特定共同事業契約がなされることで、宅地の購入者になろうとする者や投資家等が不測の損害を被る可能性があることや、宅地の購入者等が宅地建物取引業者によって(1)及び(2)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。(1)及び(2)の許可を、宅地建物取引業法並びに不動産特定共同事業法における広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分として追加し、これらの許可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として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

宅地建物取引業法並びに不動産特定共同事業法における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

事前評価時に想定されていた遵守費用は、宅地建物取引業者等が(1)及び(2)の許可を受ける前に広告等を行うことができなくなる費用であり、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4年4月時点において、(1)及び(2)の許可が必要となる田園住居地域の適用実績がないことから、上記の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。

宅地建物取引業法における重要事項として説明すべき法令上の制限の追加

事前評価時に想定されていた遵守費用は、(1)及び(2)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。

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) 及び (2) 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とのことであった。

また、令和4年4月時点において、田園住居地域の適用実績がないことから、(1) 及び (2) 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。

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) 並びに (2) の許可及び制限に係る田園住居地域の適用実績がないことから、本規制に係る事務に関して人員の増強等が必要となる事情は発生しておらず、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、宅地の購入者になろうとする者や投資家等が、新設された規定に係る許可等の処分があった後に広告等が行われることによる不測の損害を被る事態を防止すること、また、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) 並びに (2) の許可及び制限に係る田園住居地域の適用実績はないが、今後、田園住居地域が存在することとなる場合には、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）並びに（２）の許可及び制限に係る田園住居地域の適用実績がないため、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、都市計画法等の規定が存在する限り、今後新たに田園住居地域における宅地等の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等は、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。