

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：港湾法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 188 号)

規制の名称：宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、官民連携国際旅客船受入促進協定及び特定港湾情報提供施設協定に係る承継効の規定を追加（、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項第 1 3 号（現行法第 3 条第 1 項第 2 3 号））

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：港湾局産業港湾課

評価実施時期：令和 5 年 3 月 2 9 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 年に港湾法が改正され、官民連携国際旅客受入促進協定制度（国際旅客船拠点として国が指定した港湾において民間による受入施設整備を促す制度）及び特定港湾情報施設協定制度（見学施設や展示施設等、民間事業者が整備した港湾情報提供施設（特定港湾情報提供施設）について、港湾管理者が管理できることとするための制度）が創設された。

官民連携国際旅客船受入促進協定等の対象施設及びその敷地である土地の所有者等は、当該協定に定められた内容に従うことが求められ、官民連携国際旅客船受入促進協定の対象施設の一般公衆への供用の義務等や、特定港湾情報提供施設協定の対象施設の管理上の制限が課される場合があることから、これらの土地や建物の購入者等が承継効について知らずに取引した場合、当該土地や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る。このことから、事前評価時点（平成 29 年 5 月）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、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化は生じていない。

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、これらの土地や建物の購入者等が承継効について知らずに取引した場合、当該土地や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ることが想定されていたが、事前評価後、課題を取り巻く社会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おらず、「宅地建物の購入者等が官民連携国際旅客船受入促進協定等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

事前評価時に想定されていた遵守費用は、宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が官民連携国際旅客船受入促進協定等の対象となるか確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用であり、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、本規制の適用実績はないため、遵守費用は発生していない。

⑤ 「行政費用」の把握

事前評価時に行政費用は想定しておらず、事後評価時点においても事前評価時と特段の乖離はない。また、本規制の適用実績はないため、当該規制の導入による行政費用は発生していない。

⑥ 効果（定量化）の把握

事前評価時点では、本規制拡充措置により、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な取引を行うことができるようになるため、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。

官民連携国際旅客船受入促進協定については、当該協定に基づく旅客施設等の売買が行われた事例はなく、本規制による効果を把握することは困難である。また、特定港湾情報提供施設協定については、令和4年11月時点で協定が締結された特定港湾情報提供施設の実例が無いことから、本規制による効果を把握することは困難である。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

上記⑥に記載のとおり、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

当該規制の拡充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

事前評価時に想定した課題は現在も継続しており、ベースラインについても変化はないため、規制措置の必要性に変化はない。

事前評価後、当該規制が適用された事例はなく遵守費用、行政費用ともに発生していないが、今後、協定に基づき宅地建物の売買が行われる事例が発生した際に、「当該施設等の購入者等が、協定に基づく承継効の義務について知らぬまま取引し、不測の損害を被ることを防止する」効果が発生すると考えられるため、便益は規制による費用を大きく上回ると考えられる。なお、副次的な影響又は波及的な影響の発生は確認されていない。

以上により、当該措置は、引き続き継続することが妥当である。