

第201回国会（常会・令和2年1月20日～令和2年6月17日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律

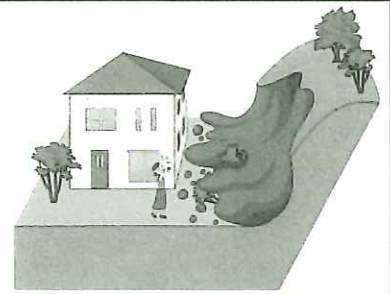
法律名	所管	成立日	公布日	施行日	概要	参考資料
土地基本法等の一部を改正する法律案	国土交通省	令和2年3月27日	令和2年3月31日	令和2年4月1日から施行（ただし一部を除く）	所有者不明土地の増加や自然災害の頻発等により、適正な土地の管理の重要性が増大していることに鑑み、適正な土地の管理についての基本理念、土地所有者等の責務等を明らかにし、政府による土地基本方針の策定等について定めるとともに、同基本方針に即した国土調査の促進を図るため、令和2年度を初年度とする国土調査事業十箇年計画を策定し、あわせて、街区境界調査成果の取扱い及び地方公共団体による筆界特定申請について定める等の措置を講ずる必要	資料A
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案	国土交通省	令和2年6月3日	令和2年6月10日	公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行（ただし、一部を除く）	都市の魅力及び防災機能を高め、都市の再生を図るため、滞在快適性等向上区域が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例を設けるとともに、立地適正化計画の記載事項への都市の防災に関する機能の確保に関する指針の追加、災害危険区域等に係る開発許可の基準の見直し等の措置を講ずる必要がある。	資料B
マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案	国土交通省	令和2年6月2日		公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日（ただし、一部を除く）	マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成、マンションの除却の必要性に係る認定の対象の拡充、団地内の要除却認定マンションの敷地の分割を多数決により行うことを可能とする制度の創設等の措置を講ずる必要がある。	資料C
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案	国土交通省	令和2年6月12日		公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日（ただし、一部を除く）	社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、賃貸住宅管理業務を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずる必要がある。	資料D
個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律案	内閣府	令和2年6月5日	令和2年6月12日	公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日（ただし、一部を除く）	個人情報の保護及び有用性の確保に資するため、個人情報の漏えい等が生じた場合における報告及び本人への通知を義務付け、個人情報等の外国における取扱いに対する個人情報の保護に関する法律の適用範囲を拡大するとともに、個人情報に含まれる記述等の削除等により他の情報と照合しないうり特定の個人を識別することができないように加工した仮名加工情報の取扱い	資料E

●土地基本法等の一部を改正する法律案

＜日切れ扱い、予算関連法律案＞

背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地や管理不全の土地が増加**。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築**するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである**地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について**2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。**

法案の概要

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築：**法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)**で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
 - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
 - **地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等**を図る取組を加速

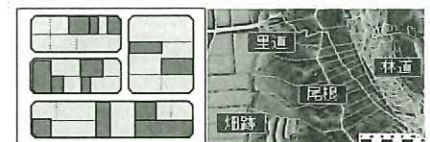
地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域*での進捗率は約78%(対象地域全体では約52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)



官民境界調査 リモートセンシングデータ(航空写真等)

▲効率的な調査手法のイメージ

② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部:道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部:リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し

【目標・効果】

- ・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法案の概要

安全なまちづくり

〔都市計画法、都市再生特別措置法〕

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成

〔(予算)防災集団移転の戸数要件の緩和(10戸→5戸)など住宅、病院等の移転に対する支援〕

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

⇒ 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

＜災害レッドゾーン＞

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

＜災害イエローゾーン＞

災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）

魅力的なまちづくり

〔都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法〕

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画*に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進

*都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画



車道中心の駅前広場

駅前のトランジットモール化、広場整備など歩行者空間の創出

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
- 例) 公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供

〔(予算)公共空間リノベーションへの交付金等による支援
(税制)公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減〕

-まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- 都市再生推進法人*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人（市町村が指定）

〔(予算)官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
(予算)都市再生推進法人への低利貸付による支援〕

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ

⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等

【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現

（KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）

（2021年～2025年 [2021年:100件 ↗ 2025年:600件]）

- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現

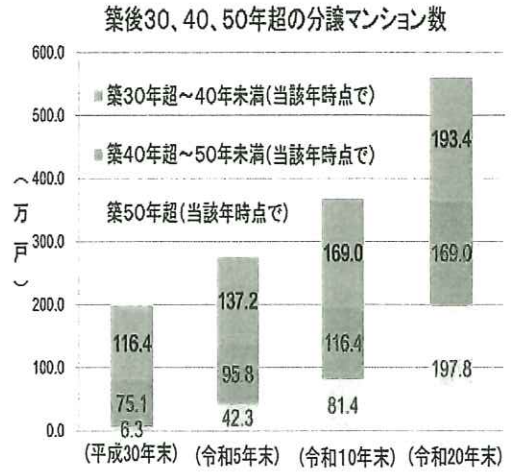
（KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

●マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

「成長戦略フォローアップ」(令和元年6月21日閣議決定)(抄)
 6.(2) i) ⑤都市の競争力の向上
 ・マンションストックやその敷地の有効活用のため、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや建替え・売却による更新を円滑化する仕組み等を検討し、方向性を2019年中にとりまとめ、所要の制度的措置を講ずる。



法案の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定

○管理適正化のための指導・助言等

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

○管理計画認定制度

適切な管理計画を有するマンションを認定

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



【目標・効果】

管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。

(KPI) ○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：約54%(H30)→70%(R7)

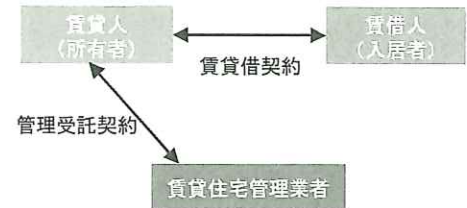
○マンションの建替え等の件数(S50からの累計)：325件(H30)→約500件(R7)

●賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案

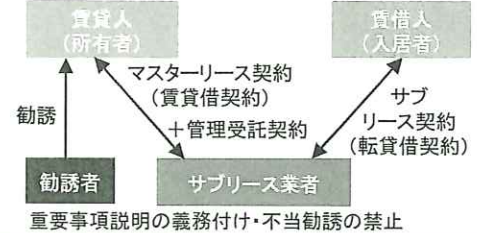
背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。
特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。

【受託管理のみ】



【サブリース方式】



法案の概要

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
 - (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
 - (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設
 - (1) 賃貸住宅管理業の登録
委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外
 - (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け
 - ① 業務管理者の配置
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
 - ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
 - ③ 財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
 - ④ 定期報告
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

【目標・効果】賃貸住宅管理におけるサブリース業者を含む管理業者とのトラブル防止
(KPI) アンケートにおいて、管理業者との間でトラブルが発生したと回答したオーナーの割合
約46% (令和元年度^(※)) → 15% (約1/3) (令和11年度)

※国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(家主)」(令和元年度)

個人情報保護の保護に関する法律等の一部を改正する法律案（概要）

- 平成27年改正個人情報保護法に設けられた「いわゆる3年ごと見直し」に関する規定（附則第12条）に基づき、個人情報保護委員会において、関係団体・有識者からのヒアリング等を行い、実態把握や論点整理等を実施。
- 自身の個人情報に対する意識の高まり、技術革新を踏まえた保護と利活用のバランス、越境データの流通増大に伴う新たなリスクへの対応等の観点から、今般、個人情報保護法の改正を行い、以下の措置を講ずることとしたもの。

改正法案の内容

1. 個人の権利の在り方

- 利用停止・消去等の個人の請求権について、不正取得等の一部の法違反の場合に加えて、個人の権利又は正当な利益が害されるおそれがある場合にも要件を緩和する。
- 保有個人情報の開示方法（※）について、電磁的記録の提供を含め、本人が指示できるようにする。

（※）現行は、原則として、書面の交付による方法とされている。

- 個人情報の授受に関する第三者提供記録について、本人が開示請求できるようにする。
- 6ヶ月以内に消去する短期保存データについて、保有個人情報データに含めることとし、開示、利用停止等の対象とする。
- オプトアウト規定（※）により第三者に提供できる個人情報の範囲を限定し、①不正取得された個人情報、②オプトアウト規定により提供された個人情報データについても対象外とする。

（※）本人の求めがあれば事務的に停止することを前提に、提供する個人情報データの項目等を公表した上で、本人の同意なく第三者に個人情報データを提供できる制度。

2. 事業者の守るべき責務の在り方

- 漏えい等が発生し、個人の権利利益を害するおそれがある場合（※）に、委員会への報告及び本人への通知を義務化する。
- 違反又は不当な行為を助長する等の不適正な方法により個人情報を利用してはならない旨を明確化する。

（※）一定数以上の個人情報データの漏えい、一定の種類に該当する場合に限定。

3. 事業者による自主的な取組を促す仕組みの在り方

- 認定団体制度について、現行制度（※）に加え、企業の特定分野(部門)を対象とする団体を認定できるようにする。

（※）現行の認定団体は、対象事業者のすべての分野(部門)を対象とする。

4. データ利活用に関する施策の在り方

- インバウンドを促進する観点から、氏名等を削除した「仮名加工情報」を創設し、内部分析に限定する等を条件に、開示・利用停止請求への対応等の義務を緩和する。
- 提供元では個人情報データに該当しないものの、提供先において個人情報となることが想定される情報の第三者提供について、本人同意が得られていること等の確認を義務付ける。

5. パナルティの在り方

- 委員会による命令違反・委員会に対する虚偽報告等の法定刑を引き上げる。
 (※) 命令違反: 6月以下の懲役又は30万円以下の罰金
 → 1年以下の懲役又は100万円以下の罰金
 虚偽報告等: 30万円以下の罰金 → 50万円以下の罰金

- データベース等不正提供罪、委員会による命令違反の罰金について、法人と個人の資力格差等を勘案して、法人に対しては行為者よりも罰金刑の最高額を引き上げる（法人重科）。

（※）個人と同額の罰金（50万円又は30万円以下の罰金） → 1億円以下の罰金

6. 法の域外適用・越境移転の在り方

- 日本国内にある者に係る個人情報等を取り扱う外国事業者を、罰則によって担保された報告徴収・命令の対象とする。
- 外国にある第三者への個人情報データの提供時に、移転先事業者における個人情報の取扱いに関する本人への情報提供の充実等を求める。

※ その他、本改正に伴い、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」及び「医療分野の研究開発に資するための匿名加工医療情報に関する法律」においても、一括法として所要の措置（漏えい等報告、法定刑の引上げ等）を講ずる。