

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2026. 3. 1（日）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 …… 住所等変更登記の義務化(令和8年4月1日より)の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第128回講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き …… 不動産特定共同事業の手法と実践的コンプライアンス  
全国ウェビナー開催
- ◆ 最近の裁判例から …… 売買契約違約金
- ◆ マーケットの動き …… 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP …… 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

---

## ★☆☆《住所等変更登記の義務化(令和8年4月1日より)の概要》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

ご案内かもしれませんが、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）により不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）が改正されており、令和8年4月1日より、氏名若しくは名称又は住所（以下住所等）についての変更の登記（以下住所等変更登記）が義務化されます。

本稿では、これに至った背景、住所等変更登記の義務化の概要を紹介します。

### 1. 住所等変更登記の義務化に至った背景

我が国においては、人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれています。

所有者不明土地については、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害原因となったり、土地が管理されず、放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州の大きさに匹敵するともいわれており、今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化する恐れがあり、その解決は喫緊の課題となっています。

そこで、所有者不明土地の主な発生原因である相続登記の未了及び住所等変更登記の未了に対応するため、令和3年に法が改正されました。令和4年には所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部も改正されています。そして、これまで任意だった相続登記の申請の義務化は令和6年4月1日より実施されており、住所等変更登記の申請の義務化も本年4月1日より実施されるものです。

### 2. 住所等変更登記の義務化の概要

不動産の所有者（所有権の登記名義人）は、住所等について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられます（法第76条の5）。

この住所等変更登記の義務化の施行日は令和8年4月1日ですが、施行日より前に住所等を変更した場合であっても、住所等変更登記をしていない場合には義務の対象となりますが、2年間の猶予期間中に住所等変更登記を行えば、過料の適用対象とはなりません。

### 3. 登記官の職権による住所等変更登記(スマート変更登記)

住所等変更登記の義務を履行するための簡便な方策として、個人の場合は検索用情報（氏名、住所、生年月日、メールアドレス）の申出、法人の場合は会社法人等番号の登記をすれば、登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で所有権の登記名義人の住所等変更登記をすることができる仕組みが新設されています（法第76条の6）。

この変更登記の登録免許税は非課税とされています。

所有権の登記名義人は、上記の仕組みにより住所等変更登記がされれば、義務を履行したものと扱われます。

登記官の職権による住所等変更登記は、住所等変更登記の義務化に合わせ、令和8年4月1日から施行されます。

#### 4. 義務違反と過料

住所等変更登記の義務を負う者自身に重病等の事情がある場合等正当な理由がないのに住所等変更登記の義務を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となります（法第164条第2項）。

ただし、登記官が義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）を行うこととはしません。登記官が過料通知を行うのは、義務に違反した者に対し、相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その期間内に申請・申出がされないときに限られます。

以上、住所等変更登記の義務化の概要をご紹介させていただきました。取組の詳細は、下記の法務省のプレスリリース等でご確認ください。

住所等変更登記の義務化の関係資料(フライヤー) 令和7年3月28日 法務省

<https://www.moj.go.jp/content/001435685.pdf>

住所等変更登記の義務化について 令和7年10月30日 法務省

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00693.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00693.html)

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 令和7年8月版 法務省

<https://www.moj.go.jp/content/001444016.pdf>

当機構では、このメールマガジンを通じて、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する情報発信を続けてまいりますのでよろしくお願いいたします。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

## ★☆☆《第128回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします。

### 1. 演 題 「なぜ紛争・クレームは起きるのか」

～業者側の理由と背景、顧客の心理・要望など～

本講演では、“消費者（お客様）相談”、“個人情報保護”“コンプライアンス推進”など、それらの言葉が社会で使われるようになった当初から、不動産流通の frontline に立って携わってこられた橋本氏に、お客様要望の変化、紛争処理に当たって企業はどう動くべきか、今、自分たちに出来ること、不動産流通業界が目指すべき方向等について、ご講演いただきます。（講演時間 約 120 分）

### 2. 講 師 東急リバブル株式会社 顧問

橋本不動産コンプライアンス研究所 代表 橋本明浩氏

### 3. 日 時 令和8年3月19日（木）14時～16時

### 4. 会 場 住宅金融支援機構 本店1階 “すまい・るホール”

東京都文京区後楽1丁目4番10号

### 5. 聴講料 5,500円／1名 ＊消費税込です。

### 6. 申込期限 令和8年3月11日（水）

但し、定員（200名）になり次第締め切らせていただきます。

### 7. 申込方法

- （1）当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込（一般の方）」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。
- （2）申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。
- （3）聴講券は、聴講料入金確認次第、お申し込み時に登録いただいたメールにお送りします。

## ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

機関紙RETIO140号（2026年冬号）好評発売中！

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

## ★☆☆《不動産特定共同事業の手法と実践的コンプライアンス 全国ウェビナー開催》☆☆★

人口減少・高齢化による空き家・空き店舗等の遊休不動産の増加が大きな社会課題となっているなか、不動産証券化や、その手法の一つである不動産特定共同事業を用いて民間資金を広く募り、地域の社会課題解決を目指す取組に注目が集まっています。

国土交通省では、不特事業の概要を紹介するとともに、不特事業に関わりのある弁護士の先生からコンプライアンス上の留意点について基調講演をいただき、不特事業を行う際に大事なポイントについて理解を深めていただけるウェビナーを3月9日に開催します。

参加費は無料です。3月5日（木）17時まで事務局にお申込みください。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

**【売買契約違約金】**

建築基準法43条許可が得られない物件であったとして残金支払いを拒んだ買主業者に対する売主の違約金請求が認容された事例（東京地判 令5・6・1 2023WLJPCA06018008）

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、令和4年2月6日、買主業者Y（被告）との間で媒介業者A（訴外）の媒介により、以下の約定で本件土地につき売買契約を締結した。

① 売買代金 1400万円（手付金 50万円）

残金 1350万円（令和4年4月8日支払）

② 違約金 280万円（売買代金の20%）

Aが作成した重要事項説明書には、本件土地の接道の状況につき、幅員約3.56mの私道と接道していること、本件私道は建築基準法42条の道路に該当せず、原則として建築不可であることが記載されていた。また、販売チラシにも、「本物件は、建築基準法上の道路に接道していない為、原則建築不可。ただし、再建築の際は建築基準法43条1但し書きの許可を要します。」との記載があった。

Yは、本件売買契約の締結に先立ち、区役所に本件土地への建物建築の可否を確認したところ、区道から本件土地の隣接地まで道路協定書が存在し、ただし書道路として建築確認がされていることなどの説明を受けたが、実際に本件土地に建物が建てられるかどうかは、建築基準法第43条第2項第2号許可に係る事前相談票が提出されないと開示できないと回答されていた。

Yは本件売買契約締結後、本件土地に木造3建ての戸建て住宅を建築したい旨の事前相

談票を提出したところ、本件私道と接続する区道の幅員が6 m未満であるにもかかわらず、6 mと虚偽の記載により道路協定の申請がされており、区の基準によると幅員が6 m未満ではただし書道路の要件を満たさないのので、本件土地への建築確認は取得できないとの回答を受けた。(なお、Xはこの道路協定には参加・関与していなかった。)

これを知ったYが決済日直前になって白紙撤回を主張して残金支払いを拒否したため、Xは、本売買契約を債務不履行解除し、約定の違約金280万円と手付金50万円との差額230万円を請求する本件訴訟を提起した。

Yは、本売買契約の違約金条項にある「ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。」を根拠に違約金支払い義務はないと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xによる違約金請求を全額認容した。

本件売買契約16条2項は、「ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。」と規定するところ、上記「責めに帰することができない事由」とは、買主の場合には代金支払債務の履行を怠ったことについての帰責事由を意味するものである。

道路協定書添付の図面において、本件私道と東側で接道する区道の幅員につき、「6.0m」と記載されていたこと、Yは、区役所に対して事前相談票を提出したところ、本件私道と東側で接道する区道の幅員が現況5.8mであり、接道箇所の各角地につき隅切りの承諾がない限り43条許可が下りない旨の回答を得たことが認められるが、道路協定書添付の図面の記載に誤りがあることが本件売買契約締結後に判明し、本件土地にYの企図した建物を建築することができないとしても、それをもって当然に本件売買契約の効力が否定されるものではなく、Yは、本件売買契約に基づき、令和4年4月8日に残代金を支払う義務を負っていたのであって、Yの主張する事情をもって、代金支払債務の履行を怠ったことにつき、「責めに帰することができない事由」があるということとはできない。

その点をおくとしても、①本件売買契約の重要事項説明書や販売チラシにおいて、本件私道については、建築基準法42条の道路に該当せず、原則として建築不可であると明示されていたこと、②E区において、例外的に建築が可能となる場合の条件は開示されていなかったこと、③Xらが道路協定に参加していなかったこと、④買付証明書上、買主が決済前に建築に係る許認可業務を行うとされていたことに加え、Yが不動産の売買及び仲介業務等を目的とする株式会社であることも併せ考慮すれば、本件土地に建物の建築ができないという事態は十分に想定し得るものといえる。しかも、専門家であるYとしては、本件売買契約の締結に当たり、建物の建築ができない場合には解約を可能とする特約の追加を要望することも可能であったにもかかわらず、Yは、本件土地については事前に調査済みであり、建

物は建つから問題ない旨を述べ、そのような特約の追加を要望していない。

これらの事情に鑑みると、Yが一方的な白紙解約を主張して残代金の支払を免れることはできず、Yに、「責めに帰することができない事由」があったということとはできないから、Yは違約金の支払義務を免れない。

### 3 まとめ

本事例において、売買契約時点では43条許可が下りるという確証はなかったのであり、判旨のとおり、Yとしては、万一、建築不可が判明した場合に備えて白紙解約特約を入れておくべきであったと思われます。

なお、Yは本判決を不服として控訴し、「本件売買は建物を再建築できることが当然の前提となっていた契約であり、その認識が真実に反する錯誤がある」として錯誤による取消しを主張しましたが、控訴審裁判所は、「再建築不可物件で白紙解約条項が入らないことを知悉したうえで本件売買契約を締結した専門業者であるYにおいて、その企図した新建物の建築ができると認識したことに重過失があったというべきである。」としてYの控訴を棄却しています。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和8年2月号）（2月20日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年10月・令和7年第3四半期分）（1月30日公表）](#)

[令和7年第4四半期地価LOOKレポート（2月20日公表）](#)

#### ★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

[指定流通機構（レインズ）の物件動向1月分（2月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況1月分（2月20日公表）](#)

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数12月値（2月25日公表）](#)

#### ★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2026年2月号）（2月3日公表）](#)

[令和8年1月不動産業業況等調査結果（2月19日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2026年1月度（1月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026年1月度（2月19日公表）](#)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

[3/9（月）～3/22（日）動画講座：「事例で学ぶ最新の事業承継対策」受付中](#)

[講座が受け放題！「フォローアップカレッジ2026」申込受付開始](#)

[新人社員・中途採用社員向け「不動産オンライン基礎講座」](#)

[「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」改訂第5版を公開](#)

[価格査定マニュアル大改訂でより簡単に、より確実な査定可能に！](#)

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<https://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら](#) %url/https:ath:mailmagazine%

事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G\_mailmagazine%

にてお手続き下さい。