

各都道府県 不動産特定共同事業法 担当者 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

令和 8 年熊本地震による災害に伴う不動産特定共同事業法の特例措置について

令和 8 年熊本地震による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録の有効期間の延長、適格特例投資家の届出を行った場合の適格特例投資家に該当することとなる期間の延長及び不動産特定共同事業者等の変更の届出等の不履行の場合の免責について、下記のとおり措置されたので通知する。

記

I 小規模不動産特定共同事業の登録の有効期間の延長、適格特例投資家の届出を行った場合の適格特例投資家に該当することとなる期間の延長について

今般、「令和 8 年熊本地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」（令和 8 年政令第 260 号。以下「特定非常災害指定政令」という。）が公布・施行され、「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」（平成 8 年法律第 85 号。以下「特定非常災害特別措置法」という。）第 2 条第 1 項の特定非常災害として、令和 8 年熊本地震による災害が指定され、同法第 3 条の特定権利利益に係る満了日の延長に関する措置が指定された。これを受け、同条第 2 項の規定に基づく同年 8 月 7 日付け国土交通省告示第 1037 号（以下「国土交通省告示」という。）【別紙参照】により具体的な特定権利利益、対象者、延長後の満了日を指定し、以下の措置が講じられることとなった。

○特定被災地域内に主たる事務所等を有する者に係る以下のものについて、有効期間が令和 8 年 7 月 28 日以後に満了するものは、当該有効期間の満了日が一律に令和 9 年 1 月 27 日まで延長されることとなった。

- ・小規模不動産特定共同事業の登録
- ・適格特例投資家の届出を行った場合の適格特例投資家に該当することとなる期間

なお、上記の延長措置のほか、行政庁は、同条第 3 項の規定に基づき、特定非常災害の被害者であつて、その特定権利利益について保全又は回復を必要とする理由を記載した書面により満了日の延長の申出を行ったものについて、延長期日までの期日を指定してその満了日を延長することができることとなっている。

II 不動産特定共同事業者等の変更の届出等の不履行の場合の免責について

特定非常災害指定政令において、特定非常災害特別措置法第 4 条の特定義務の不履行についての免責に関する措置が指定され、免責期限が定められたことから、不動産特定共同事業者等の変更の届出

等、履行期限が設けられているものについて、不動産特定共同事業者等が令和8年熊本地震により当該期限までに義務の履行ができなかったと認められるときは、令和8年11月27日までに履行すれば、行政上及び刑事上の責任は問われないこととなった。

【特定被災地域内】

○令和8年熊本地震に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された市町村の区域（令和8年7月28日現在）

・熊本県 10市10町1村

※ 最新の適用区域は、内閣府（防災担当）のHPをご確認ください。

<http://www.bousai.go.jp/index.html>

○特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成八年法律第八十五号）（抄）

（特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定）

第二条 著しく異常かつ激甚な非常災害であつて、当該非常災害の被害者の行政上の権利利益の保全等を図り、又は当該非常災害により債務超過となった法人の存立、当該非常災害により相続の承認若しくは放棄をすべきか否かの判断を的確に行うことが困難となった者の保護、当該非常災害に起因する民事に関する紛争の迅速かつ円滑な解決若しくは当該非常災害に係る応急仮設住宅の入居者の居住の安定に資するための措置を講ずることが特に必要と認められるものが発生した場合には、当該非常災害を特定非常災害として政令で指定するものとする。この場合において、当該政令には、当該特定非常災害が発生した日を特定非常災害発生日として定めるものとする。

2 （略）

（行政上の権利利益に係る満了日の延長に関する措置）

第三条 次に掲げる権利利益（以下「特定権利利益」という。）に係る法律、政令又は内閣府設置法（平成十一年法律第八十九号） 第七条第三項若しくは第五十八条第四項（ 宮内庁法（昭和二十二年法律第七十号） 第十八条第一項において準用する場合を含む。） 若しくは国家行政組織法（昭和二十三年法律第百二十号） 第十二条第一項若しくは第十三条第一項の命令若しくは内閣府設置法第七条第五項若しくは第五十八条第六項若しくは宮内庁法第八条第五項若しくは国家行政組織法第十四条第一項の告示（以下「法令」という。） の施行に関する事務を所管する国の行政機関（内閣府、宮内庁並びに内閣府設置法第四十九条第一項及び第二項に規定する機関並びに国家行政組織法第三条第二項に規定する機関をいう。以下同じ。） の長（当該国の行政機関が内閣府設置法第四十九条第一項若しくは第二項又は国家行政組織法第三条第二項に規定する委員会である場合にあっては、当該委員会） は、特定非常災害の被害者の特定権利利益であつてその存続期間が満了前であるものを保全し、又は当該特定権利利益であつてその存続期間が既に満了したものを回復させるため必要があると認めるときは、特定非常災害発生日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日（以下「延長期日」という。） を限度として、これらの特定権利利益に係る満了日を延長する措置をとることができる。

一 法令に基づく行政庁の処分（特定非常災害発生日以前に行つたものに限る。）により付与された権利その他の利益であつて、その存続期間が特定非常災害発生日以後に満了するもの

二 法令に基づき何らかの利益を付与する処分その他の行為を当該行為に係る権限を有する行政機関（国の行政機関及びこれらに置かれる機関並びに地方公共団体の機関に限る。）に求めることができる権利であつて、その存続期間が特定非常災害発生日以後に満了するもの

2 前項の規定による延長の措置は、告示により、当該措置の対象となる特定権利利益の根拠となる法令の条項ごとに、地域を単位として、当該措置の対象者及び当該措置による延長後の満了日を指定して行うものとする。

3 第一項の規定による延長の措置のほか、同項第一号の行政庁又は同項第二号の行政機関（次項において「行政庁等」という。）は、特定非常災害の被害者であつて、その特定権利利益について保全又は回復を必要とする理由を記載した書面により満了日の延長の申出を行つたものについて、延長期日までの期日を指定してその満了日を延長することができる。

4・5 （略）

(期限内に履行されなかった義務に係る免責に関する措置)

第四条 特定非常災害発生日以後に法令に規定されている履行期限が到来する義務（以下「特定義務」という。）であって、特定非常災害により当該履行期限が到来するまでに履行されなかったものについて、その不履行に係る行政上及び刑事上の責任（過料に係るものを含む。以下単に「責任」という。）が問われることを猶予する必要があるときは、政令で、特定非常災害発生日から起算して四月を超えない範囲内において特定義務の不履行についての免責に係る期限（以下「免責期限」という。）を定めることができる。

2 免責期限が定められた場合において、免責期限が到来する日の前日までに履行期限が到来する特定義務が免責期限が到来する日までに履行されたときは、当該特定義務が特定非常災害により履行されなかったことについて、責任は問われないものとする。

3・4 (略)

○令和八年熊本地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令（令和八年政令第 260 号）（抄）

(特定非常災害の指定)

第一条 特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（以下「法」という。）第二条第一項の特定非常災害として令和八年熊本地震による災害を指定し、同年七月二十八日を同項の特定非常災害発生日として定める。

(特定非常災害に対し適用すべき措置の指定)

第二条 前条の特定非常災害に対し適用すべき措置として、法第三条から第七条までに規定する措置を指定する。

(行政上の権利利益に係る満了日の延長期日)

第三条 第一条の特定非常災害についての法第三条第一項の政令で定める日は、令和九年一月二十七日とする。

(特定義務の不履行についての免責に係る期限)

第四条 第一条の特定非常災害についての法第四条第一項の政令で定める特定義務の不履行についての免責に係る期限は、令和八年十一月二十七日とする。