

平成22年3月26日

国土交通省総合政策局不動産課長

平成22年1月22日付けをもって、照会のあった件について、下記のとおり回答します。

なお、本回答は、照会に係る法令の条項を所管する立場から、照会者から提示された事実のみを前提に、照会対象法令の条項との関係のみについて、現時点における見解を示すものであり、もとより、捜査機関の判断や罰則の適用を含めた司法判断を拘束するものではありません。

## 記

### 1 回答

照会のあった事実については、2(2)に該当する場合は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「法」という。)第3条第1項の適用対象とならないと考えられる。ただし、2(3)に該当する場合は、この限りではない。

### 2 当該回答の根拠

(1) 法に規定する「宅地建物取引業」とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものを行い(法第2条第2号)、これを営もうとする者は、法第3条第1項に規定する免許を受けなければならない。

また、法第2条第2号にいう「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、取引の対象者、取引の目的、取引対象物件の取得経緯、取引の態様、取引の反復継続性など諸要因を勘案して総合的に行われるものである(「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国土交通省総動発第3号))。

(2) (1)で述べた基準に照らし、Aが行う(ハ)の土地の売却について、照会書で提示されている事実について検討すると、以下のとおりである。

#### ①取引の対象者について

照会のあった事実によると、Aが行う(ハ)の土地の売却は、広く一般の者を対象に取引を行おうとするものであることから、事業性が高いといえる。

#### ②取引の目的について

照会のあった事実によると、Aが行う（ハ）の土地の売却は、相続税支払のための資金準備という特定の資金需要の充足を目的としているとのことから、事業性が低いといえる。

③取引対象物件の取得経緯について

照会のあった事実によると、（ハ）の土地はAが昭和35年に農地として使用するために取得し、Aが脳出血で倒れるまで農地として使用していたものであるとのことから、Aが行う（ハ）の土地の売却は、事業性が低いといえる。

④取引の態様について

照会のあった事実によると、Aが行う（ハ）の土地の売却は、自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものではなく、宅地建物取引業者に媒介を依頼し、又は宅地建物取引業者に対して売却しようとするものであるとのことから、事業性が高いとはいえない。

⑤取引の反復継続性について

照会のあった事実によると、Aは、既に（イ）及び（ロ）の土地を売却しており、今般（ハ）の土地についても売却する予定であるとのことから、必ずしも事業性が低いとはいえない。

以上を勘案して総合的に判断すると、Aが行う（ハ）の土地の売却は、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態とはいえないことから、法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に該当せず、Aは法第3条第1項にいう免許を受ける必要がないと考えられる。

(3) 一方、以下の要素等により、Aが行う（ハ）の土地の売却が、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態といえる場合には、法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に該当し、Aは法第3条第1項にいう免許を受ける必要があると考えられる。

①取引の目的について

照会のあった事実によると、現に相続は発生しておらず、（ハ）の土地の売却資金を他の目的に利用することが否定できないことから、（ハ）の土地の売却が利益を目的とするものに該当する場合は、事業性が高いといえる。

②取引対象物件の取得経緯について

照会のあった事実によると、Aが脳出血で倒れた平成9年から現在に至るまでの（ハ）の土地の状況は明らかでないことから、Aが脳出血で倒れた平成9年から現在に至るまで、（ハ）の土地を自ら農地として使用していない場合は、必ずしも事業性が低いとはいえない。

③取引の反復継続性について

照会のあった事実によると、Aが（イ）、（ロ）及び（ハ）以外の宅地又は建物を過去に取引しており、又は将来取引する可能性を否定できないことから、Aが（イ）、（ロ）

及び（ハ）以外の宅地又は建物を過去に取引しており、又は将来取引する場合は、事業性が高いといえる。