

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

令和8年3月3日

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課長 殿

照会者名 向井・竹内法律事務所弁護士 竹内 直久
住 所 大阪市北区天神橋1丁目19番8号
MF南森町3ビル2階

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあつては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

宅地建物取引業法第36条、第65条第2項第2号及び同条第4項第2号

2. 個別具体的な事実

(1) 宅地建物取引業者（以下「B」という）は、複数の土地を一体のものとして宅地造成して建物を建設する目的で、非宅地建物取引業者（以下「A」という）から売買により土地の所有権を取得しようとしている。AB間の売買契約は、宅地造成の対価（価値増加）は売買代金に反映されていない。また、開発許可の取得及び造成工事はBが行い、売買契約締結後、造成していない宅地をそのまま引き渡せば足りる契約である。

Bが計画する宅地造成は都市計画法第29条に定める開発許可の対象となることから、AB間の売買契約は、都市計画法第29条の開発許可が下りることを停止条件として、当該開発許可が下りる前に締結し、当該開発許可が下りた後に、BがAから所有権を取得し、Bにおいて宅地造成工事を行う予定である。

なお、都市計画法第29条の開発許可申請は、B名義で行うものとする。

(2) 上記(1)のケースで、Bは、宅地造成工事の前に、Cに転売することを考えている。具体的には、AB間（売主A、買主B）の売買契約締結と同時に、BC間（売主B、買主C）にて、AB間の売買契約と同様に都市計画法第29条の開発許可が下りることを停止条件とする売買契約（宅地建物取引業者間の他人物売買）を締結し、当該開発許可が下りた後、AB間、BC間の各売買契約に基づき、Cが所有権を取得し、Cにおいて宅地造成工事を行う予定である。AB間の売買契約と同様、BC間の売買契約も宅地造成の対価（価値増

加)は売買代金に反映されていない。また、開発許可の取得及び造成工事はCが行い、造成していない宅地をそのままの状態を引き渡せば足りる契約である。

なお、都市計画法第29条の開発許可申請は、B及びCの共同名義で行うものとする。本照会は、宅地建物取引業者が都市計画法第29条に定める開発行為を行うことを目的に土地を買い付けようとする場合において、宅地造成工事（開発行為）を実施するのが買主側であったとしても、開発許可が下りる前に、開発許可が下りることを停止条件として売買契約を締結することが、宅地建物取引業法第36条の「宅地の造成又は建物の建築に関する完了前」の「売買」にあたるとして同条に違反し、同法第65条第2項第2号、同条第4項第2号の適用を受けることになるのかについて、行うものである。

3. 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

本照会に関し、以下の理由により、上記（1）のAB間の契約、上記（2）のAB間及びBC間の各契約のいずれにおいても、宅地建物取引業法第36条に違反せず、同法第65条第2項、同条第4項第2号の適用は受けないと料する。

(その理由)

- ア. 本件土地は、都市計画法第29条の開発許可の対象となる宅地造成工事が実施される予定ではあるが、宅地造成工事を行うのは、上記（1）のケースではB、上記（2）のケースではC、つまり、売主側ではなく買主側である。したがって、AB間、BC間のいずれの契約においても、対象土地は宅地造成工事前の素地であり、宅地造成工事の対価（価格の増加）は代金に反映されていない。つまり、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を行うことを前提としない現況売買といえる。
- イ. 宅地建物取引業法第36条の趣旨は、いわゆる青田売りの結果、購入者が契約締結の後にいたって、行政上の許可が下りなかったり、実際に完成した宅地建物が契約図面と一致しなかったりすることにより、買主側に損害が発生することを防止するものである。
- しかし、本件取引の買主は対象土地の取得後に開発行為を行うことを目的（動機）にしているものの、売主はいわゆる素地を宅地建物取引業者である買主に売却するというもので、開発許可が下りなければ契約の効力が生じないだけである。
- 買主側において予想に反する損害が生じることはなく、仮に手付金が回収不能になっても、損失を被るのは開発行為を計画した宅地建物取引業者である。
- ウ. 仮に、宅地建物取引業者が開発行為を予定して土地を購入しようとする場合、都市計画法第29条の開発許可が下りるまで、条件付であっても売買契約を締結することができず、対象土地の確保が不確定なまま開発許可を申請せざるを得ず、開発計画が不安定なものとなり、開発許可を取得した後の計画の実施に支障を来すおそれがある。
- エ. 宅地利用を目的とした農地転用の許可を停止条件とする売買契約については、弁護士竹内直久（当職）を照会者とする平成19年9月10日付けの法令適用事前確認手続（照会書）及びこれに対する国土交通省総合政策局不動産課長の平成19年10月9日付回答書において「売買契約の目的物たる宅地は、工事により造成されるものではない」との理

由で、農地転用の許可前の宅地建物取引業法第36条の規定は適用されないとされている。

4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ） 希望しない。

5. 連絡先

〒530-0041

大阪市北区天神橋1丁目19番8号 MF南森町3ビル2階

向井・竹内法律事務所 弁護士 竹内直久

電話 06-6335-9788 FAX 06-6335-9789

E-mail takeuchi-law@mktk-lo.com