

令和8年3月31日

向井・竹内法律事務所
弁護士 竹内 直久 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

令和8年3月3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、原則として、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第65条第2項第2号及び第4項第2号の適用対象とならないと考えられる。

2 当該事実が照会法令の適用対象となることに関する見解及び根拠

[1] 法第36条は、「宅地建物取引業者は、宅地の造成……に関する工事の完了前においては、当該工事に必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可……があつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、またはその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。」と定め、契約締結等の時期を制限している。

[2] 照会のあった個別具体的な事実（1）については、宅地の売主である非宅地建物取引業者A（以下「A」という。）と宅地の買主である宅地建物取引業者B（以下「B」という。）が「宅地造成工事前の素地」を目的物として売買契約を締結するものであり、AB間の売買契約は、造成していない宅地をそのままの状態売却して引き渡せば足りる契約であるところ、これについては、法第36条が規制の対象とする「宅地の造成……に関する工事の完了前」における宅地の売買契約にあらず、法第65条第2項第2号及び第4項第2号の適用対象とならないと考えられる。

[3] 照会のあった個別具体的な事実（2）については、[2]のAB間の売買契約と同時に、Bと宅地建物取引業者C（以下「C」という。）が「宅地造成工事前の素地」を目的物として売買契約を締結するものであり、BC間の売買契約は、造成していない宅地をそのままの状態売却して引き渡せば足りる契約であるところ、これについては、法第

36 条が規制の対象とする「宅地の造成……に関する工事の完了前」における宅地の売買契約にあらず、法第 65 条第 2 項第 2 号及び第 4 項第 2 号の適用対象とならないと考えられる。