

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

令和8年6月17日

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課長 殿

照会者名 弁護士 金 原 一 樹
住所 名古屋市中村区名駅一丁目1番1号
JP タワー名古屋 23 階
弁護士法人しょうぶ法律事務所

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っては、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（以下「宅建業法」という。）法第36条、第65条第2項第2号及び同条第4項第2号

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

B（宅地建物取引業者）は、原所有者であるAら（非宅地建物取引業者）から取得した複数筆の対象地（非宅地）を一体のものとして宅地造成し、対象地上に事業用建物を建築しようとするC（宅地建物取引業者とは限らない）に取得させようとしている。この一連の開発行為（以下「本件開発行為」という）に伴う土地の取得は、2つの契約によって行うことを想定している。すなわち、Bは、Aらとの間で個別に売買契約を締結するが、その売買契約には、特約として、所有権をCに移転させることを定める（いわゆる三為契約。以下「第一契約」という）。次に、BとCとの間では、他人物売買として、各対象地の売買契約を締結する（以下「第二契約」という）。そして、各対象地の所有権移転登記は、一旦AからBへの仮登記を行うが、AからCへの本登記の際に、同仮登記は抹消する。また、開発許可等の必要な許認可の取得や宅地造成工事はBが行う。

上記の本件開発行為を実行する前に、BC間で、本件開発行為に関する基本的事項を定めた協定書（以下「本協定」という。添付資料。）を締結する。

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

本協定では、当事者であるB（本協定上の「甲」）とC（本協定上の「乙」）間の第二契約について、売買価格（本協定4条1項）や、面積その他の対象地（本協定上の「本件敷地」）の形質等

(同条2項)に関する定めを設けており、同第6条では第二契約の締結時期(同条1項)や、売買代金の支払方法(同条3項)、対象地所有権の移転時期及び引渡時期(同条5項)に関する定めを設けている。

しかし、以下の理由から、本協定の締結は、宅地建物取引業法第36条に抵触せず、同法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号の適用を受けるものではないと考える。

本協定を締結する趣旨は、本件開発行為遂行のための各当事者(B及びC)の業務内容(第3条)や、開発行為のおおよその手順・スケジュール(第5条～第7条、第8条2項)といった本件開発行為(本協定上の「本事業」)の基本的事項を定めるためであり、第二契約の締結を目的とするものではない(第2条)。第二契約自体は、本協定とは別に、契約書の作成と締結手続きを行う。

また、第二契約の具体的な売買条件も、本協定の定めによって確定されるわけではない。本協定では、売買対象地の単価設定を「想定」として定めており(本協定第4条2項)、この想定が変更された場合等には売買価格を再検討すると定めている(同条3項)。第2契約の実際の売買価格は、本件開発行為に着手した後に発生する事情を踏まえることを前提に、別途第二契約を締結する時までには確定すると定めている(本協定4条4項参照)。これは、本協定締結後から第二契約締結までに、対象地の売買条件について、BC間で交渉がなされることを前提としている

(本協定8条2項3号参照)。さらに、本協定第6条4項では、本件開発行為の目的を達成することができないとB及びCが判断した場合には、協議の上、本協定を解約することができるとし、その場合には両者は相手方に損害賠償等を請求することはできないと定めている。これは、本協定の締結が、第2契約の履行責任(債務不履行の場合の損害賠償請求等)を構成するものではないことを意味する。

以上の点を踏まえれば、本協定の締結は、宅地建物取引業法第36条に抵触せず、同法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号の適用を受けるものではないと考える。

4. 公表の延期の希望(希望する場合のみ)

なし

5. 連絡先

〒450-6323

名古屋市中村区名駅一丁目1番1号 JP タワー名古屋 23 階

弁護士法人しょうぶ法律事務所 弁護士 金 原 一 樹

電話 052-561-5550 FAX 052-561-7770