

令和8年7月16日

弁護士法人しょうぶ法律事務所

弁護士 金原 一樹 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

令和8年6月17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

法第36条は、宅地建物取引業者に対し、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について売買等の契約を締結し、又はその売買等の媒介をしてはならない旨を定めている。

照会書記載の事実関係によれば、本協定においては、第二契約に係る土地の単価は「想定」として定められており、当該想定が変更された場合等には売買価格を再検討することとされているほか、実際の売買価格は第二契約締結時までには別途確定することとされている。加えて、本協定は、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、協議の上で解約することができるものとされており、その場合には当事者双方が相手方に対して損害賠償等を請求することができないものとされている。

以上のような照会書記載の事実関係を前提とすれば、本協定は、第二契約に係る売買価格その他の重要条件についてなお協議及び確定の余地を残すものであり、第二契約に係る確定的な権利義務関係を発生させるものともされていないことから、法第36条に規定する売買契約には該当しないものと考えられる。したがって、本協定の締結は、法第65条第2項第2号及び第4項第2号の適用対象とはならないと考えられる。

なお、本回答は、本協定が第二契約に係る確定的な権利義務関係を発生させるものではな

く、第二契約の重要条件についてなお当事者間の協議及び確定を予定していることを前提とするものであり、本協定が実質的に売買の予約その他将来の売買契約の成立を法的に拘束する性質を有するものと認められる場合について判断するものではない。