

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

平成22年1月22日

国土交通省総合政策局不動産課長 殿

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、紹介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2条2号及び第3条

2. 将来自ら行おうとする行為に係る個別具体的な事実

《土地所有者：売主の状況》

土地所有者Aは、平成9年に高血圧を原因とする脳出血で倒れ、100日間入院、その後本人の食生活改善と薬により特に問題なく現在に至る。

Aの長男Bは、平成20年10月に浴室に於いて、くも膜下出血で倒れたが、Aの早期発見・緊急手術により後遺症もなく順調に回復し現在に至る。

このようなことがきっかけで、A・B共に相続に関する税の額及び相続争いの問題につき真剣に考えるようになり、相続をスムーズに行うための準備として何をしておくべきか相談を受けた。

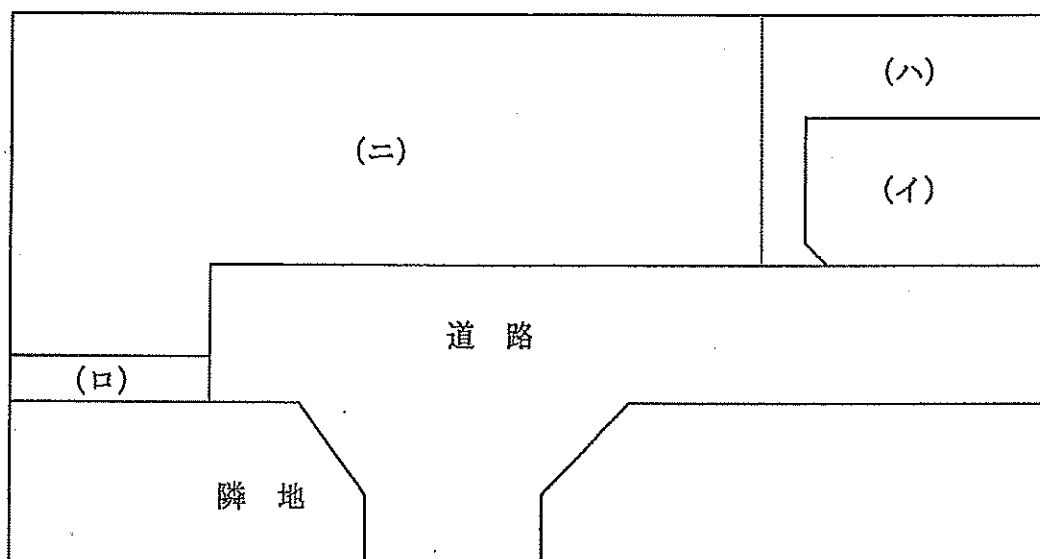
《当社の提案・実行》

相続税がどのくらい発生するのか、税理士に現時点でのシュミレーションをしてもらい相続税の額を算出し、相続人の関係・状況をお聞きし、相続発生時に相続争いとならないように財産の分け方を検討した結果、Aの財産の内下記更地[(イ)~(ニ)：相談時1筆の土地]に関し下記の提案をした。

① Aの介護等が発生した時の資金として、(イ)・(ロ)を売却現金化する。

(イ)を当社仲介にて売りに出す。(ロ)は、隣地の人が購入したい希望がある。

- ② (ハ) は、相続発生時に相続税支払のための資金として売却する（譲渡税がかからない分メリットがある）
- ③ (ニ) は、次男Cが相続するための土地とする。



\*以上の提案を承諾いただいて、(イ) 及び (ロ) の土地の売却を実行した。

#### 《売却後の希望》

(イ)・(ロ) の土地売却完了後、A・BがCの性格・状況を再度熟慮した結果、Cの相続予定(ニ)に隣接する(ハ)を相続税支払のための資金捻出のために残しておく、相続発生時に、Cが(ハ)を含めて相続したいと主張することが心配されるため、譲渡税が余分にかかっても現時点で売却して相続税支払のための資金として、現金化しておきたいとの希望となった。

この(ハ)を売却したいという希望に関し、土地所有者Aが行う行為が宅地建物取引業法第2条2号に定義する「宅地建物取引業」に該当し、同法第3条に定める宅地建物取引業の免許を必要とするものであるか否かについて確認し、当社が当該土地を購入又は媒介することは、宅地建物取引業法第2条第2号及び第3条の規定に関し問題が生じるか否かを確認したい。

#### 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、土地所有者Aは、宅地建物取引業法第2条2号に定義する「宅地建物取引業」にあらず、同法第3条に定める宅地建物取引業の免許を必要としないものと判断し、当社が当該土地を購入又は媒介することも宅地建物取引業法第2条第2号及び第3条の規定に関し問題が生じないと判断する。

(根拠)

イ. 取引の目的

相続税支払のための資金準備及び相続争いとならないための準備を目的とする財産処分である。

ロ. 取引対象物件の取得経緯

土地所有者Aが昭和35年に農地として使用する目的のために取得し、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り、転売するために取得した土地ではない。

4. 連絡先

以上