

相 談 事 例

ID : 04-07-017

相談タイトル

不動産業者の土地売買等に係るルールについて

Q：ご相談内容

特に市街化調整区域の土地について、「売地」や「管理地」等の広告表示の制限等は有るのか。「売地」や「管理地」という表現はどのような内容を示しているのか。媒介等を行う不動産業者には決まったルールのようなものがあるのか聞きたい。

A：回答

「売地」については、売りに出していることを示しているもので、「管理地」については、管理者名等が表示され、その者が管理をしている土地ということになると思います。

広告表示の制限と言うことだと、宅地建物取引業法に広告の開始時期の制限（33条）がありますので、特に市街化調整区域の土地と言うことだと、一般的には「開発行為の許可」を受けなければ宅地利用とするような開発行為が出来ませんので、法令上では「許可」を受けた土地でないと「広告」は出来ないこととされています。

実際には開発許可はその土地を買われる者個人が受けることとなりますので、売買契約を締結することには制限がかかり、広告時期との関係についても捉えが難しいものと考えます。