

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 1 回

第三者のためにする契約（三為取引）の仕組み

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 第三者のためにする契約とは
3. 三為取引の基本構造
4. 三為取引が活用される理由
5. 三為取引特有のリスクと注意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 第三者のためにする契約（三為取引）の法的構造を説明できる
- 三為取引が実務で活用される理由・メリットを理解する
- 三為取引特有のリスクと注意点を把握する

2. 第三者のためにする契約とは

民法 537 条に基づき、契約当事者の一方（諾約者）が第三者に対してある給付をすることを約する契約です。不動産取引では、売主 A と転売業者 B が売買契約を締結する際、所有権の移転先を『B ではなく、B が指定する第三者 C』とする形で用いられます。これが通称『三為取引（さんためとりひき）』です。

『三為（さんため）』は『第三者のためにする』の略称として業界で定着した通称であり、法律用語としては『第三者のためにする契約』が正式名称です。

3. 三為取引の基本構造

当事者	役割
A（売主）	元の所有者。B との間で売買契約を締結し、所有権の移転先を C と指定する
B（買主兼転売主）	A から物件を仕入れ、C に転売する事業者。所有権の登記名義を経由しない
C（エンドバイヤー）	最終的に所有権移転登記を受ける買主

A→B、B→C という 2 つの売買契約を締結しますが、所有権登記は A→C へ直接移転します（B を経由しない）。この点が、後述する中間省略登記との違いにつながります（第 2 回で詳述）。

4. 三為取引が活用される理由

- 転売業者（B）が、決済資金（現金）を用意せずに転売益を得られる（無資金での不動産転売が可能）
- A→C へ所有権が直接移転するため、B 名義での登記に伴う登録免許税・不動産取得税が発生しない（B のコスト削減）

- 競売・任意売却案件（第 2 章第 18 回参照）等、スピード重視の取引で活用されることが多い

EX 不動産のような競売・買取再販に強みを持つ事業者にとって、三為取引は資金効率を高める有力な手法です。ただし、後述のリスクを正しく理解した上で活用することが不可欠です。

5. 三為取引特有のリスクと注意点

- A・B 間の契約と B・C 間の契約、両方が有効に成立・履行されて初めて機能するスキームであり、いずれかの契約に問題があると全体が破綻するリスクがある
- B は登記名義を持たないため、A・C 間で直接のトラブル（A の契約不履行等）が生じた場合、B の立場が不安定になることがある
- 宅建業法上の 8 種制限（第 2 章第 3 回）は、B が『自ら売主』となる A・B 間の契約には適用されるが、B・C 間の契約（B も C 向けに売主的立場）にも別途適用される点に注意
- 融資を利用する C の金融機関が、三為取引という取引形態自体に慎重な姿勢を取ることがある

6. 実務で確認すべきポイント

- A・B 間、B・C 間、双方の契約書に『第三者のためにする契約』である旨、所有権移転の仕組みを正確に記載しているか
- A・B 間の契約が、B・C 間の契約成立・決済スケジュールと整合しているか
- C の融資金融機関が、三為取引スキームに対応可能か事前に確認したか
- B・C 間の契約でも、8 種制限（手付金上限・クーリングオフ等）を遵守しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：エンドバイヤー（C）に取引構造を説明するとき

「この物件は、いったん弊社が仕入れ、お客様に転売する形の取引ですが、登記は元の所有者様から直接お客様に移転する仕組みになっております。契約は 2 本立てですが、権利関係は明確に整理されておりますのでご安心ください。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 三為取引は違法ではないのですか？

A. 適法な取引形態です。民法 537 条に基づく契約類型であり、不動産業界でも広く活用されています。

Q. 中間省略登記と何が違うのですか？

A. 中間省略登記は、いったん B 名義で登記すべきところを省略して A→C へ直接登記する手法で、現行法上は原則として認められていません。三為取引は契約上そもそも B 名義での登記を予定しない仕組みであり、法的な扱いが異なります（第2回で詳述）。

Q. 三為取引だと融資が受けにくいと聞きましたが？

A. 金融機関により対応が分かります。事前取引スキームを説明し、対応可能な金融機関を確認しておくことが実務上重要です。

9. ケーススタディ

ケース：融資金融機関の理解不足で決済が遅延

状況：エンドバイヤーCの住宅ローン審査で、三為取引スキームへの理解が金融機関側で不十分だったため、追加資料の提出を求められ、決済が数週間遅延した。

原因：事前に金融機関へスキームの説明・資料提供を行っていなかった。

教訓：三為取引を伴う融資案件では、事前に金融機関へスキームを丁寧に説明し、必要書類（契約書写し等）を早期に準備しておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 三為取引の根拠となる民法の条文はどれか。 ①民法 537 条 ②民法 606 条 ③民法 96 条

問 2. 三為取引で所有権登記はどのように移転するか。 ①A→B→C の順に移転 ②A→C へ直接移転
③移転しない

問 3. 三為取引のメリットとして正しいものはどれか。 ①B の登記コスト削減 ②C の融資不要 ③A
の手数料免除

解答：問 1＝① 問 2＝② 問 3＝①

12. 今日のまとめ

- 三為取引（第三者のためにする契約）は民法 537 条に基づく適法なスキーム
- A→B→C の 2 契約で構成されるが、登記は A→C へ直接移転する
- 転売業者 B の資金効率向上・登記コスト削減が主なメリット
- 金融機関への事前説明、B・C 間契約での 8 種制限遵守が実務上の重要ポイント

次回予告：第 2 回「三為取引と中間省略登記の違い・実務上の注意点」－ 混同されがちな 2 つの手法を整理します。