



宅建業法に規定する 「事務所等」とは何を指すのか 教えてください。(その1)

Q&A

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、「宅建業法」）第31条の3、第37条の2及び第50条第1項においては、各条文にて「事務所等」という表現を用いていますが、

- ①専任の宅地建物取引士（以下、「専任宅建士」）の設置義務に関する規定（宅建業法第31条の3）及び宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」）が業務を行う場所ごとの標識掲示義務に関する規定（宅建業法第50条第1項）における「事務所等」
- ②宅地建物取引に係るクーリング・オフに関する規定（宅建業法第37条の2）における「事務所等」

は、異なる定義が用いられています。各条文において「事務所等」が何を表すのかは微妙に異なっており、宅建業法を勉強する上で分かりにくい部分となっておりますので、本稿では、上記①の「事務所等」の定義について解説します。

①の「事務所等」には「事務所（宅建業従事者の5分の1以上の数の専任宅建士の設置義務がある場所）」及び「国土交通省令で定める場所（1人以上の専任宅建士の設置義務がある場所）」が含まれていますが、この「国土交通省令で定める場所」は、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下、「施行規則」）第15条の5の2では、

1. 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの

2. 宅建業者が十区画以上の一団の宅地又は十戸以上の一団の建物の分譲（一団の宅地建物の分譲）を案内所を設置して行う場合の案内所
3. 他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合の案内所
4. 宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合の催しを実施する場所

としています（標識の掲示にあつては、事務所等以外の場所にも掲示が必要です）。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）では、宅建業法第31条の3に規定する専任宅建士を置くべき「事務所等」として、

1.については、事務所としての物的施設を有してはいるが、宅地建物取引業に係る契約締結権限を有する者が置かれない場所であり、特定の物件の契約又は申込みの受付等を行う場所、特定のプロジェクトを実施するための現地の出張所等が該当する

4.については、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買い換え・住み替えの相談会、一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる抽選会、売買契約の事務処理等を行う場所その他催しとして期間を限って開催されるもの等が該当する

としています。

〈文責：島田一輝〉