「月刊不動産流通」2025年1月号より転載

月刊不動産流通のお申し込みは

vol.504
国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課

関連法規

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2）

Q&A

本稿では、前号の続きとして、宅地建物取引に係るクーリング・オフに関する規定（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、「宅建業法」）第37条の2）における「事務所等」の定義について解説します。

宅建業法第37条の2では、宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」）が自ら売主となる宅地建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、当該宅地建物の売買契約を締結した買主等は、一定の場合を除き、申込みの撤回等を行うことができると規定しています。すなわち、宅建業法第37条の2における**「事務所等」は、クーリング・オフ制度の適用が除外される場所となります。**

この「事務所等」には「事務所」及び「国土交通省令・内閣府令で定める場所」が含まれていますが、後者については宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の5において以下の通り規定しています。

1.「事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの」、「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」等のうち、宅建業法第31条の3の規定により専任の宅地建物取引士（以下、「専任宅建士」）を置くべきもの
2.当該宅建業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあっては、その相手方の自宅又は勤務する場所

また、上記の「事務所等」での契約締結がクーリング・オフ制度の適用除外となっている理由については、

・「事務所」については、契約締結権限を有する者及び専任宅建士が置かれていること等から取引の状況が定型的に安定する場所と考えられるため
・「国土交通省令・内閣府令で定める場所」については、本制度が不安定な契約意思での取引について白紙還元の余地を認めたものであることを踏まえ、購入者の購入意思が安定する場所と定型的に判断できるため

であるとしています。

従って、**喫茶店やファミリーレストラン等で契約締結等を行った場合は、クーリング・オフ制度の適用があります。**また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任宅建士を設置しなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任宅建士がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か（宅建業法第50条第1項）、その旨の届出がなされているか否か（宅建業法第50条第2項）などによって区別されるものではありません。

〈文責：島田一輝〉