
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 事務所等 ■□■

(質問) 専任の取引士はテレワーク可能？

(回答) テレワーク可能となりました

(記事内容)

【ネットだけで宅建業は可能？】

インターネットが普及している現代では、実店舗を持たないネットショップも多くあります。しかし、宅建業はネット上だけで営むことはできず、ちゃんと事務所を構えなければなりません。

【本店は宅建業をしなくても事務所？】

そのとおりです。なお、事務所とは、宅建業者がその業務活動に供する施設もしくはその所在する場所をいい、①本店、②支店（宅建業を営む場合に限る）、③継続的に業務を行なうことができる一定の場所（営業所と略します）の3つに分けられます。

事務所になるかならないかは、免許権者（知事または国土交通大臣）が誰になるの

か、専任の宅地建物取引士（以下、取引士と略します。）を設置

するのか、クーリング・オフの適用があるのかなど多くの点に影響を与えます

【事務所には免許証を掲示するの？】

宅建業者は、公衆の見やすい場所に一定の事項（免許証番号・有効期間・商号又は名

称・代表者氏名・専任の取引士の氏名・主たる事務所の所在

地）が記載された標識（宅地建物取引業者票）を掲げなければなりません。免許証の

掲示義務はありません。

【事務所以外の場所にも標識が必要？】

次表の場所では、公衆の見やすい場所に標識を掲げなければなりません。

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場所

②一団の宅地・建物の分譲を案内所を設置して行う場合にあっては、その案内所

③他の宅建業者が行う一団の宅地・建物の分譲の代理または媒介を案内所を設置して

行う場合にあっては、その案内所

④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所

⑤分譲する一団の宅地・建物（売主業者の標識を設置します）

【事務所以外の場所にも専任の取引士を置くの？】

宅建業者は、宅地・建物の売買・交換の契約（予約を含む）、もしくは宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介の契約を締結し、またはこれらの契約の申込みを受ける前記①～④の場所には、専任の取引士を1名以上置かなければなりません。

標識と異なり、宅建業者が分譲する一団の宅地・建物には、専任の取引士の設置義務がありません。また、契約等を行う場所だけが設置の対象となっている点も標識との大きな違いです。

【複数の宅建業者が設置する案内所の場合は？】

同一の物件について、売主である宅建業者および媒介・代理を行う宅建業者が同一の場所において業務を行う場合には、いずれかの宅建業者が専任の取引士を1人以上置けばよいことになっています。

【専任の取引士を置く事務所以外の場所は届出もいるの？】

宅建業者は、前記①～④で専任の取引士を設置する義務のある場所について、その業務を開始する日の10日前までに、その所在地、業務内容、業務を行う期間および専任の取引士の氏名を、免許権者およびその案内所等を管轄する都

道府県知事に届け出なければなりません。

また、業務を行う期間は原則として最長1年となります。引き続き業務を行う場合は改めて届出を行う必要があります。

なお、国土交通大臣が免許権者の場合の届出は、案内所等の所在地を管轄する都道府県知事と同知事を経由して国土交通大臣に対して届出を行います。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。(2021年度問29)

1 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者の氏名、従業者証明書番号その他国土交通省令で定める事項を記載した従業者名簿を備えなければならないが、
当該名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合、その案内所には国土交通省令で定める標識を掲示しなくてもよい。

3 宅地建物取引業者が、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の

締結を行う場合、その案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を提示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であっても、契約（予約を含む。）を締結せず、かつ、その申し込みを受けない場合、当該場所に専任の宅地建物取引士を置く必要はない。

正解：4

1× 最終記載日から10年間保存しなければなりません。

2× 一団の宅地の分譲を行う案内所において、宅地の売買の契約の締結を行わない場合であっても、その案内所には国土交通省令で定める標識を掲示しなければなりません。

3× 案内所には報酬の額を提示する必要はありません。

4○ 契約行為等を行わない場合には、専任の取引士を置く必要がありません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

