

第3章 事務所・案内所

宅建業者が商売をおこなう場所として「事務所」「案内所」があります。
そこはこういった場所で、こういったものを備え付けておかないといけないのでしょうか。

1節 事務所

事務所とは**継続的に業務を行う施設**であり、
宅建業について契約締結の権限を有する使用人がおかれている場所です。
第2章の「免許」でやった「**本店・支店**」が事務所の代表例です。

宅建業法上、次の5つのモノを**事務所ごと**に備えておかねばなりません。

【宅建業法上の事務所に備えるもの】

- ① 標識
- ② 一定数の成年者である専任の宅建士
- ③ 従業者名簿
- ④ 帳簿
- ⑤ 報酬額の揭示

事務所「ごと」に備え付けです。本店だけに備え付ければいいものではないです。

1 標識

「私は免許をもらっている正規の業者ですよ」というのを示すために、
事務所の見やすいところに掲示します。標識には免許証に記載されていないことも書くので、
免許証を標識の代わりに掲示することはできないです。標識と免許証はベツモノです。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	〇〇知事(0)第12345号
免許有効期間	2025年〇月〇日から2030年〇月〇日まで
商号または名称	〇〇不動産株式会社
代表者氏名	宅建一郎
この事務所の代表者氏名	宅 建治
この事務所の専任の宅建士の数	3人
主たる事務所の所在地	〇〇県〇〇市1-2-3

※標識の掲示は義務ですが、免許証を掲示する義務はありません。

2 一定数の成年者である専任の宅建士

宅建業者はその**事務所ごと**に、従業員の**5人に1人以上**の割合で**成年者である専任の宅建士**を置かなければならないと規定されています。

例えば従業員が20人の事務所だったら4人以上の宅建士を置かなければいけないし、21人の事務所だったら5人以上の宅建士を置かないといけないということです。

宅建士が退職した場合、規定の人数に届かなくなる場合があるので、**欠員が出てから2週間以内**に補充しなければいけません。補充しないと業務停止処分になる場合があります。

また、役員が宅建士の場合は**当然に**専任の宅建士とみなされます。

一方、**監査役**は役員ですが**専任の宅建士にはなれません**。

3 従業者名簿

名簿と言っても紙である必要はなく、エクセル等で管理すればOKです。

名簿には従業者の①氏名(旧姓の併記可能)、②証明書番号、③主たる職務内容、⑤**宅建士であるか否か**、⑥従業員になった日、やめた日を記載しなければなりません。

個人情報保護の観点から、**住所は記載されない**ことに注意しましょう。

また、名簿は取引の関係者から**請求があったら開示し、閲覧**させなければいけません。

また名簿の保管期間は**最終の記載をした日から10年間**となっています。

4 帳簿 (ちょうぼ)

取引の都度、「誰と誰がどの物件を○年○月○日に○○円で取引した」という内容を記録します。もちろん紙でなく、エクセルなどの電子データでOKです。

帳簿はお客様の個人情報満載なので、請求があっても**開示する必要はありません**。

また帳簿の保管期間は**帳簿閉鎖後5年間**です。(自ら売り主となる新築住宅に係るものは10年)

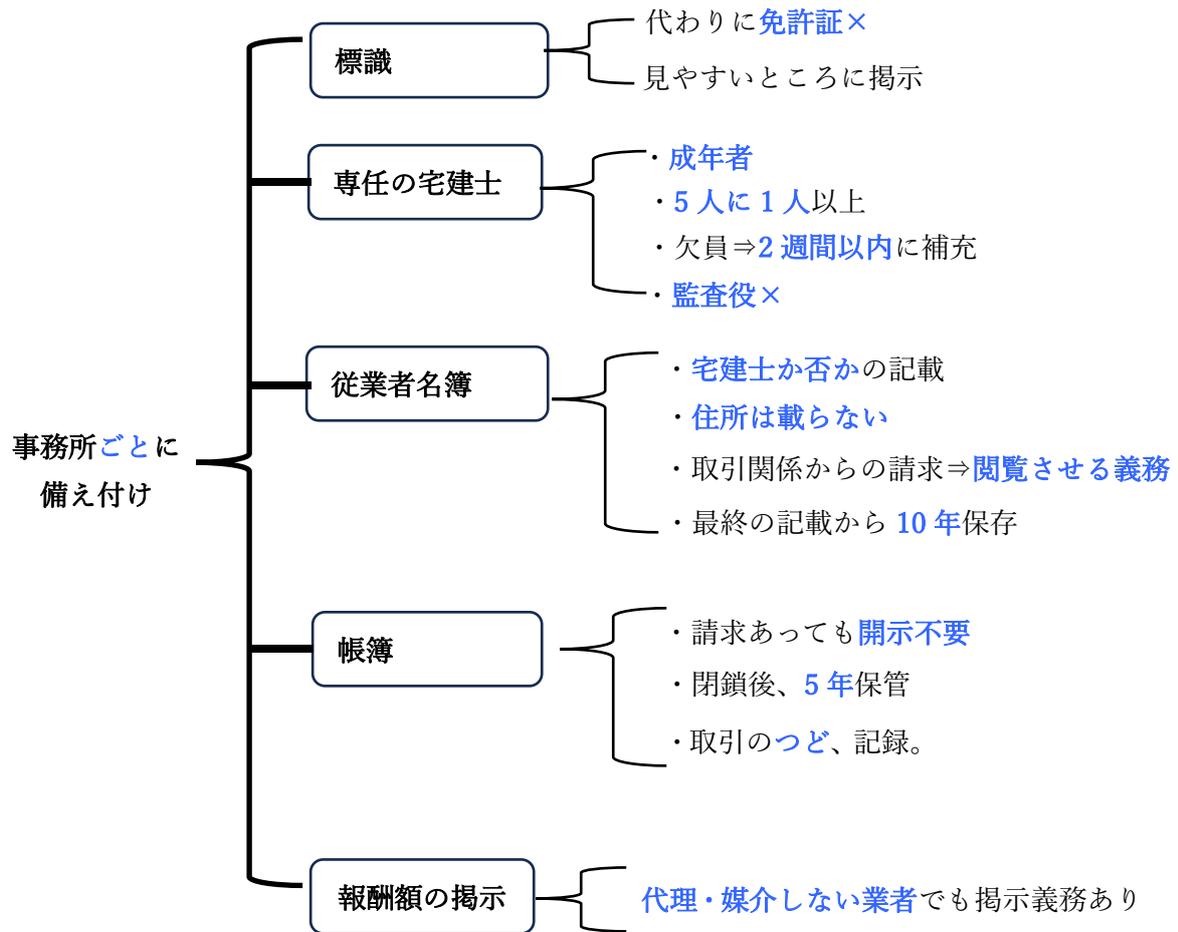
5 報酬額の揭示

報酬は物件の代理や媒介をした場合にお客さんから受け取ります。

報酬額の根拠を店に貼っておけ！ということです。(報酬額の計算はのちのち勉強します)

ウチの会社は**代理や媒介はしないという業者**でも、この報酬額の揭示は**省略してはいけません**。

【図で記憶】事務所ごとに備えるもの



2節 案内所等

事務所以外で営業活動を行うモデルルームや展示場、案内所をまとめて案内所「等」とします。継続的に業務を行う事務所と異なり、**一時的な施設**ですから、規制は事務所より少なくなります。とりあえず、案内所等に**いないもの**は次の3つです。

案内所等にいないもの

- ・ 従業者の名簿
- ・ 帳簿
- ・ 報酬額の掲示

必要なものは「契約をしない」案内所等と「契約をする」案内所等で変わってきます。

1 契約をしない案内所等

相談会などのブースを設けるときがこのケースです。

どこの業者が活動しているのかわかるように**標識だけ**掲示すればOKです。

2 契約をする案内所等

コチラの場合は、契約をするので縛りが増えます。

まず案内所等を設置する前の**届出**をし、案内所等に**標識**と**専任の宅建士**を置かなければいけません

① 案内所等についての届出

案内所等で契約や申し込みを行う宅建業者は、案内所での業務開始の**10日前**までに「**免許権者**（知事 or 大臣）」と「**設置する案内所等の所在地を管轄する知事**」の**2者**に対して、「案内所を設置するよ」と**届出**をしなければいけません。

② 専任の宅建士の設置

成年者である**専任の宅建士**を**1人以上**おこななければなりません。

（一方、事務所の場合は5人に1人以上の割合で設置しましたネ）

③ 標識の設置

ややこしいので事例で解説していきます。最初は、**自社の物件**を案内所で分譲する場合です。

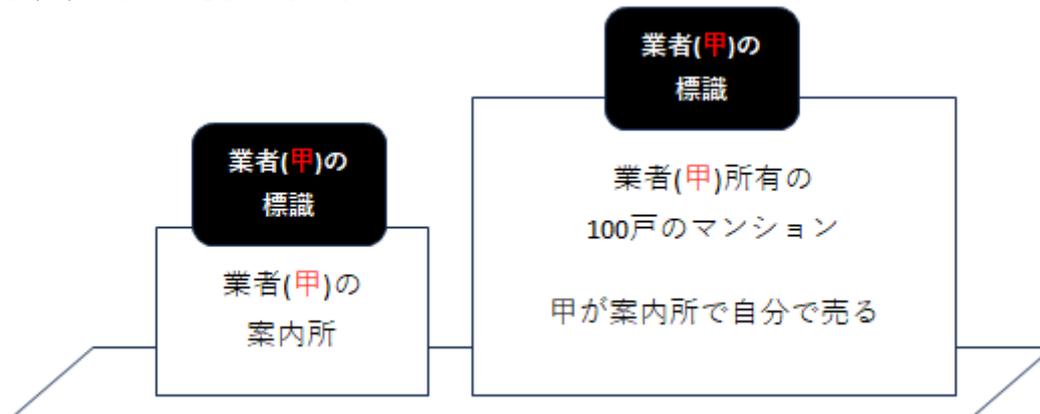
事例1

宅建業者(甲)が自己所有の100戸のマンションを、案内所を設けて分譲するとき

宅建業者が**一団の宅地建物の分譲**を行う場合、

案内所以外にその**不動産が存在する場所**にも標識が必要となります。

事例でいうと、「100戸のマンションが存在する場所(現地)」と「案内所」の2か所に宅建業者(甲)の標識が必要となります。



案内所に標識を掲げるのは当然ですが、分譲するマンションにも

「**どの業者が取り扱っているのかという責任を明確にする**」という意味合いで標識を掲げます。

次は**他社の物件**を媒介・代理をして案内所で分譲する場合です。

事例2

宅建業者(甲)が宅建業者(乙)の物件である100戸のマンションを、案内所を設けて代理や媒介で分譲するとき(乙の物件を甲が案内所で代わりに売ってあげるとき)

「100戸のマンションが存在する場所(現地)」にはマンションの所有者(乙)の標識が必要です。

「案内所」には、代理・媒介をする業者(甲)の標識(**標識にはBの商号・免許番号を書く**)

が必要となります。甲社の案内所で「分譲しているのは乙社の物件ですよ」と明確にするためです。



分譲 (ぶんじょう)

「分割譲渡」を短縮した言葉。つまり、土地や建物を**分割して「販売」**すること。

販売という意味が含まれているところがポイントです。

最後に案内所等のまとめをマインドマップで書き、この章を終わります。

