

「事務所」の定義と設置しなければならないもの

宅建業法における「事務所」とは、継続的に業務を行うことができる物理的実体を備えた施設を指します。

✔プレハブやテント等の仮設施設は該当しません。

1. 「本店」と「支店」の特殊な関係

本試験で最も狙われるのが、法人の本店と支店の扱いです。

- 【重要ルール】法人の「支店」で宅建業を営む場合、その法人の「本店」は、たとえ宅建業を一切行っていないくても、自動的に宅建業法上の「事務所」とみなされます。したがって、宅建業を行っていない本店も、営業保証金の供託や、代表者・専任の宅建士の設置義務が発生します。

2. 事務所に必ず備え付ける「5点セット」

宅建業者の事務所には、以下の5つを備え付ける法的な義務があります

1. 標識(業者票): 公衆の見やすい場所に掲示する義務があります。(※案内所等にも掲示が必要)
2. 報酬額の掲示: 顧客から受け取れる報酬の上限額を掲示します。(※案内所等には掲示不要)
✔自ら売買する事業者は報酬は無いが、掲示義務はある。
3. 帳簿: 取引実績を記録する書類。
✔各事業年度末に閉鎖し**5年間**(自ら売主となる新築住宅は10年間)保存します。
✔取引関係者から請求されても閲覧させる義務は無し。→帳簿は営業上の機密事項なので開示義務なし
4. 従業者名簿: 従業員の氏名等を記載したもの。
✔最終記載から**10年間**保存します。
✔取引関係者からの閲覧請求に応じる義務が**有** →氏名は営業上の機密事項といえるほどの秘匿性はないので開示義務あり。
5. 成年の専任の宅地建物取引士: 業務に従事する者「**5名**につき1名以上」の割合で常駐させる必要があります。(※案内所等は人数の規模に関わらず1名以上)
✔専任者の数: 業務従事者5名→1人 6名→2人 11名→3人 16名→4名
✔成年: 婚姻している未成年者の含まれる。→許可を受けた未成年 **×**
✔専任でなければならない。→掛け持ちやパートは **×**
✔監査役は専任の宅建士にはなれない。

3. 専任の宅建士が不足した場合の「2週間ルール」

退職などで専任の宅建士が欠員となり、上記の法定人数(5分の1以上)を満たさなくなった場合、**2週間**以内に新たな宅建士を補充するなどの必要な措置を講じなければなりません。

✔免許の変更届出(30日以内)と日数が混同しやすいため、明確に区別すること。