

【宅建業法】事務所・案内所について

1.事務所とは？

宅建業者の事務所と言えるには、以下の2つの要件を満たしている必要があります。

- ① 継続的に業務が行える施設
- ② 宅建業について契約締結権限を有する使用人が置かれている施設

継続して、業務が行える施設でなければ、事務所とは言えませんから、**移動が容易なテント張りの施設**などは、宅建業者の事務所ではないということになります。

また、「宅建業について契約締結権限を有する使用人」と言うのは、「宅建士」のことを言っているのではなく、「宅建業に関して一定の権限を持つ者」を言います。具体的には、「支店長」、「支配人」などの名称の方が、該当します。

□

2.本店と支店

宅建業の免許のところでお話しましたが、復習しますと、1つ都道府県に、本店と支店がある場合は、知事免許でした。これに対して、2つの都道府県に、本店と支店がまたがる場合は、大臣免許になります。

では、以下の例題を考えてみてください。

A株式会社は、
甲県に本店・・・建築業のみで宅建業はしていない
乙県に支店・・・建築業と宅建業を行っている
知事免許でしょうか？ 大臣免許でしょうか？
.....

答えは、大臣免許です。

と言うのも、本店は宅建業を行っていないなくても、支店で宅建業を行っていれば、本店も宅建業者の事務所となるためです。ですから、A株式会社は、甲県と乙県に事務所があるとされるため、大臣免許を受けなくてはならないとなるのです。

では、もう一つ！

A株式会社は、
甲県に本店・・・建築業のみで宅建業はしていない
甲県に支店1・・・建築業と宅建業を行っている
乙県に支店2・・・建築業のみで宅建業はしていない
知事免許でしょうか？ 大臣免許でしょうか？
.....

答えは、甲県知事免許です。

宅建業の事務所としてカウントされるのは、宅建業を行っている支店1と本店になります。支店2については、宅建業を行っていないため、事務所にはカウントされません。従って、甲県内のみならず、事務所がありませんから、甲県知事免許となります。

要暗記

*支店で宅建業をしていれば、宅建業していない本店も事務所となる。

*支店は、宅建業をしている場合のみ事務所となる。

□

3.各事務所ごとに備えておかなければならないもの

以下の5つは、各事業所に置いておかななくては、いけないものです。

本店に、一括して置いておくとはできません。

① 標識

宅建業者だということを明らかにするため、事務所の見やすい場所に国土交通省が定める標識を掲示しなければいけません。

標識に代えて、宅建業者の免許証を掲示できるなどと言った引っ掛け問題が出題がされますが、標識は必ず掲示しなくてははいけませんから、何かに代えることはできません。

□

② 成年である専任の宅建士

各事務所ごとに業務に従事する者5人に1人以上の割合で、成年である専任の宅建士を置かなければなりません。

□

③ 従業者名簿

宅建業者は、事務所ごとに従業者名簿を置かなければいけません。その名簿には、従業者一人一人について、一定事項が記載されます。また、取引の関係者から請求があった場合、従業者名簿を閲覧させなければいけません。この名簿の保存期間は、最終の記載をした日から**10年間**です。

ついでに覚えておいてほしいのですが、従業者名簿に基づいて、宅建業者は、各従業者に対して、**従業者証明書**を交付し、携帯させなければいけません。

この従業者証明書は、取引の関係者から請求があれば、掲示しなくてはならないことになっています。従業者証明証に代えて、宅建士証の掲示は×ですから注意してください。

□

④ 帳簿

一般的な、お金を出し入れする帳簿ではなく、宅建業で取引があった場合、その年月日や物件の所在、面積を記載するものとなります。この帳簿は、各事業年度の末日に閉鎖して、閉鎖後**5年間**保存しなくてはいけません。

⑤ 報酬額表

宅建業者に、いくら報酬を支払う必要があるのか、お客さんに安心して頂く意味で、報酬額表の掲示が義務付けられています。自ら売主として、マンションの販売しかしない宅建業者は媒介報酬を受けないため、その事務所に報酬額表を掲示しなくてもいいか？

答えは、×です。

宅建業を行っていない、本店の事務所でも同じです。報酬額表は、宅建業者の事務所に必ず掲示しなくてははいけません。例外はありません。

□

4.案内所

土地 10 区画以上、建物 10 戸以上の一団の宅地建物を、案内所を設けて、販売する場合、(他社物件の代理や媒介も含む) その案内所には、国土交通省が定める標識を設置しなければいけません。代理、媒介の場合の標識(売主の業者も記載事項となっている)

また、その案内所において、契約行為(申込も含む)をするような場合には、専任の宅建士を 1 名以上置かなくてははいけません。5 人に 1 人の割合でないことに注意。契約行為をしないのであれば、専任の宅建士の設置や届出は不要。

そして、業務開始の 10 日前までに、免許権者及び、案内所の所在地を管轄する都道府県知事に、その旨を届出しなくてははいけません。なお、免許権者が国土交通大臣の場合は、案内所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して届出ることになります。ついでに確認ですが、その案内所が土地に定着している場合には、クーリング・オフができない「事務所等」に該当します。逆に、テント張りの案内所はクーリング・オフができる。

事務所等に該当しない案内所の標識はクーリングオフが記載事項となっている。案内所は、事務所ではありませんから、従業者名簿、帳簿、報酬額表の設置義務はありません。

標識の掲示義務

どこの宅建業者が、そこでどういった営業を行っているのかを明示します。標識の掲示義務のある「事務所以外の場所」とは、以下の 5ヶ所です。

1. 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
2. 一団の宅地建物の分譲を行う案内所
3. 「他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲」の代理・媒介を行う案内所
4. 宅建業務に関する展示会などの催しを実施する場所
5. 一団の宅地建物の分譲をする際に、その宅地建物が所在する場所

少し細かいですが、この 5つは覚えておいてください。補足ですが、

1 番の「事務所以外の」とは、つまり契約締結権限を有する者が置かれていないということです。これで契約締結権限を有する者がいたら「事務所」ですからね。契約を行わない案内所等でも標識の掲示は必要となります。

2 番はいわゆる現地案内所です。ちなみに「一団」とは、10 区画以上の宅地または 10 戸以上の建物をいいます。3 番も現地案内所ですが、これは自社物件ではなく、他社物件の代理・媒介を行うケースです。

4 番は住宅フェアや相談会、5 番はそのまま宅地建物の所在地ですね。

もしかしたら試験に出るかも？というマメ知識を 1つ。上記 3 番の場合、標識に他社(売主)の商号または名称、免許証番号を記載する。これは覚えておいて損はないかもしれません。

平成 28 年度 問 29 宅建業法（業務上の規制）

宅地建物取引業者 A の業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア. A は、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、当該案内所に法第 50 条第 1 項に規定する標識を掲示しなかった。

イ. A は、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買は成立しなかった。

ウ. A は、法第 49 条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかった。

エ. A は、自ら売主となるマンションの割賦販売の契約について、宅地建物取引業者でない買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。

1. イ
2. ア,ウ
3. ア,イ,エ
4. イ,ウ,エ

ア. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否

宅建業法に違反する。案内所を設置して分譲を行う場合、契約の締結又は契約の申込みの受付（契約行為等）を行う場合でも、そうでない場合でも、いずれもその案内所には標識を掲示しなければならない。契約行為等を行うかどうかによって、義務の有無が決まるのは、専任宅建士の設置義務や業務場所の届出義務の有無。

イ. 宅地建物取引業法 47 条 3 号 手付貸与による契約誘引

宅建業法に違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」自体が禁止されている。

禁止行為は以下の 3 つ。

- ・手付けを貸し付けること
- ・後日支払いを認めること
- ・分割払いを認めること

本肢はそれ該当するため、宅建業法に違反する。売買が成立しなかったからといって、免責されるわけではない。

ウ. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け

宅建業法に違反しない。

確かに、宅建業者はその事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、必要事項を記載し、閉鎖後 5 年間（当該宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、10 年間）当該帳簿を保存しなければならないが、この帳簿を取引の関係者に閲覧させる必要はない。従業者名簿に関しては、取引の関係者から請求があつたときは、閲覧に供する義務がある。

エ. 宅地建物取引業法 42 条 1 項 割賦販売契約の解除等の制限

宅建業法に違反する。賦払金の支払の義務が履行されない場合でも、30 日以上相当の期間を定めて支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、

- (a). 契約を解除したり、
- (b). 支払時期の到来していない賦払金の支払を請求する

ことはできない。催告をすることもなく、「直ちに」契約を解除するのは、宅建業法に違反する。

平成 27 年度 問 44 宅建業法（案内所）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100 戸）を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A が宅地建物取引業者 B に販売の代理を依頼し、B が乙県内に案内所を設置する場合、A は、その案内所に、法第 50 条第 1 項の規定に基づく標識を掲げなければならない。
2. A が案内所を設置して分譲を行う場合において、契約の締結又は契約の申込みの受付を行うか否かにかかわらず、その案内所に法第 50 条第 1 項の規定に基づく標識を掲げなければならない。
3. A が宅地建物取引業者 C に販売の代理を依頼し、C が乙県内に案内所を設置して契約の締結業務を行う場合、A 又は C が専任の宅地建物取引士を置けばよいが、法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出は C がしなければならない。
4. A が甲県内に案内所を設置して分譲を行う場合において、A は甲県知事及び乙県知事に、業務を開始する日の 10 日前までに法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出をしなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、その他 標識の要否

誤り。案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所には、標識を掲示しなければならないが、この義務を負うのは、案内所を設置した B であって、A は標識掲示の義務を負わないので誤り。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、その他 標識の要否

正しい。案内所を設置して分譲を行う場合、契約の締結又は契約の申込みの受付を行う場合でも、そうでない場合でも、いずれも標識の掲示義務を負う。契約行為等を行うかどうかによって、義務の有無が決まるのは、専任の宅建士の設置。

3. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 条、その他 専任の宅建士が必要な場所、業務場所の届出

誤り。「A 又は C が」がダメ。宅建士の配置と届け出の義務を負うのは、案内所を設置した C であって、A にはない。

確かに、案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所で契約の締結又は契約の申込みの受付を行うときは、専任の宅地建物取引士を置かなければならない。また、案内所の設置については、業務開始の 10 日前までに、免許権者及び案内所所在地の知事に届け出る必要がある。

4. 宅地建物取引業法 50 条 2 項、その他 業務場所の届出

誤り。「甲県知事および乙県知事」がダメ。A の免許権者は甲県知事であり、案内所の設置場所を管轄する知事も甲県知事である。したがって、A は、甲県知事にのみ届出をすればよい。乙県知事に届け出る必要はない。確かに、案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所で契約の締結又は契約の申込みの受付を行うときは、業務開始の 10 日前までに、免許権者及び案内所所在地の知事に届け出る必要がある。

平成 26 年度 問 28 宅建業法（案内所・標識）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100 戸）の販売について、宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者 C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、B が当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、C が甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. B は国土交通大臣及び乙県知事に、C は甲県知事に、業務を開始する日の 10 日前までに法第 50 条第 2 項に定める届出をしなければならない。
2. A は、法第 50 条第 2 項に定める届出を甲県知事及び乙県知事へ届け出る必要はないが、当該マンションの所在する場所に法第 50 条第 1 項で定める標識を掲示しなければならない。
3. B は、その設置した案内所の業務に従事する者の数 5 人に対して 1 人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を当該案内所に置かなければならない。
4. A は、C が設置した案内所において C と共同して契約を締結する業務を行うこととなった。この場合、A が当該案内所に専任の宅地建物取引士を設置すれば、C は専任の宅地建物取引士を設置する必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法 50 条 2 項 業務場所の届出

正しい。B と C は、案内所を設置し、そこで売買契約の申込みを受けるといふのだから、免許権者と案内所の所在地を管轄する知事に届け出なければならない。具体的にいえば、B は国土交通大臣（免許権者）と乙県知事（業務地の知事）に、C は甲県知事（免許権者＝業務地の知事）に、業務場所の届出をする必要がある。届出期限は、業務開始日の 10 日前で正しい。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、その他 業務場所の届出

正しい。案内所の設置に関係のない A は、案内所の設置について届出をする必要はないが、物件の売主であるから、物件の所在場所について標識を掲示する義務を負う。案内所を設置して販売代理を行う B と C は事務所に、売主である A は物件に標識を掲示する義務がある。

3. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、その他 専任の宅建士が必要な場所、宅建士の必要人数

誤り。「従事する者の数 5 人に対して 1 人の割合」がダメ。10 戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所には、専任の宅建士を設置しなければならない。ただし、その人数は、1 人以上でよい。

4. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、その他 専任の宅建士が必要な場所、宅建士の必要人数

正しい。C が設置した案内所に専任の宅建士を設置する義務はあるが、その人数は 1 人でよい。だから A が専任の宅建士を設置すれば、それで人数は十分なので、C が専任の宅建士を設置する必要はない。

平成26年度 問41 宅建業法（宅建業者の規制）

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者が、他の宅地建物取引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で、その案内所が専任の宅地建物取引士を置くべき場所に該当しない場合は、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を表示した標識を掲げなければならない。
2. 宅地建物取引業者が、その従業者をして宅地の売買の勧誘を行わせたが、相手方が明確に買う意思がない旨を表明した場合、別の従業者をして、再度同じ相手方に勧誘を行わせることは法に違反しない。
3. 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅地建物取引業者へ報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延（法第44条）に該当する。
4. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。

解説

1. 宅地建物取引業法50条1項、その他 標識の要否と標識の記載事項

正しい。他の宅建業者の販売代理をする案内所には、専任の宅建士を置くべき必要がない場合であっても、**標識**を掲示する必要がある。この場合の標識の記載事項には、「クーリング・オフの適用がある旨」が含まれている。「専任の宅建士を置くべき場所に該当しない」とは、その案内所で買受の申し込みや契約の締結をしないということ。つまり、この案内所はクーリング・オフができる「宅建業者の事務所等」に当たらないということ。だから、仮にこの案内所で買受の申し込みをしても、クーリング・オフができるわけだ。でも、そんなこと宅建業者以外の一般のお客さんが知っているはずがないので、そのことをちゃんと表示しておいてね、ということ。ちなみに、案内所を設置したら契約等の行為をしようが、しまいが、それに関係なくその様な標識を掲げなくてはいけない。契約行為等の有無によって結論が異なるのは、専任の宅建士の設置や業務場所の届出の場合である。

2. 宅地建物取引業法47条の2第3項、その他 勧誘の規制

誤り。契約の締結を勧誘するとき、次のような行為をすることは禁止されている。

イ 宅地・建物の将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること

ロ 契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと

ハ 勧誘に先立って①宅建業者の商号又は名称、②勧誘を行う者の氏名、③勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと

ニ 「①契約を締結しない旨の意思」や「②勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思」を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること

ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話・訪問すること

ヘ 深夜・長時間の勧誘その他の私生活や業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること

設問の行為は（ニ）に該当するので、宅建業法に違反する。「宅建業者」が勧誘を継続することがダメ。

同じ宅建業者である以上、「別の従業者」に交代したからといって、許されるものではない。

3. 宅地建物取引業法44条 不当な履行遅延の禁止

誤り。「不当な履行遅延の禁止」の対象とされているのは、以下の行為だけ。

1. 宅地・建物の登記

2. 宅地・建物の引渡し

3. 取引に係る対価の支払

} を不当に遅延する行為

設問の「他の宅建業者に対し媒介報酬の支払いを拒む行為」は、規制の範囲外である。

4. 宅地建物取引業法48条3項、その他 従業者名簿の記載内容

誤り。従業者名簿に記載すべき事項は、以下の通り。

・従業者の氏名

・住所

・従業者証明書番号

・生年月日

・主たる職務内容

・宅建士であるか否かの別

・当該事務所の従業者となった年月日

・当該事務所の従業者でなくなった年月日

この様に、「従業者でなくなった日」も記載事項とされている。さらに、従業者名簿は最終の記載をした日から10年間保存されることになっているので、退職した従業者に関する事項も、かなり長期に渡って従業者名簿の記載され続ける。

平成 25 年度 問 41 宅建業法(従業者名簿/帳簿)

宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備えなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。
2. 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月 1 日までに、一定の事項を記載しなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が宅地建物取引士で宅地建物取引士証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

解説

1. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け

誤り。前半はその通り。でも「パソコンのハードディスクの記録を当該帳簿への記載に代えることができない」がダメ。「帳簿」は元々は紙の帳簿を意味していたけど、必要事項がコンピュータファイルとして記録され、必要なときに紙面に印刷できれば、紙じゃなくて電磁的方式によって帳簿を作成・保存することができる。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 免許証の掲示

業者免許証も掲げないといけないと思われがちですが、業法上、掲示義務は規定されていない。掲示義務があるのは、「国土交通省令で定める標識」で、具体的には「業者票」と「報酬額表」。

3. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け

誤り。帳簿の記載は、宅建業に関し取引のあった都度行わなければならない。翌月 1 日までに記載するのでは遅すぎる。

4. 宅地建物取引業法 48 条 1 項・2 項 従業者証明書の提示

誤り。宅建業者の従業者は、従業者証明書を常に携帯しなければならないが、また、取引関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示する必要がある。これを取引主任者証で代替することはできない。

平成 24 年度 問 40 宅建業法(業務規制)

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア. 不当な履行遅延の禁止（法第 44 条）は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象とするのみである。

イ. 宅地建物取引業者は、個人情報保護に関する法律第 2 条第 3 項に規定する個人情報取扱事業者に該当しない場合、業務上取り扱った個人情報について、正当な理由なく他に漏らしても、秘密を守る義務（法第 45 条）に違反しない。

ウ. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿については最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない。

エ. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備えなければならないが、帳簿の閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては 10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法 44 条 不当な履行遅延の禁止

正しい。宅建業者は、その業務に関してなすべき以下の行為につき、「不当に遅延する行為」をしてはならない。

- ・宅地・建物の登記
- ・宅地・建物の引渡し
- ・取引に係る対価の支払

試験問題で「のみである」は「すべてが」は間違っただけの特徴的な表現だけど、不当に遅延する行為に指定されているのはこの 3 つのみ。

イ. 宅地建物取引業法 45 条 建業者の守秘義務

誤り。宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。「正当な理由なく」なら良い訳がない。このことは、宅建業者が「個人情報取扱事業者」であろうとなかろうと関係がない。

ウ. 宅建業法施行規則 17 条の 2 第 4 項 従業者名簿の備付場所、保存期間

正しい。宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない。

エ. 宅建業法施行規則 18 条 3 項 帳簿の備付け

その通り。宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日で閉鎖して、閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものは 10 年間）その帳簿を保存しなければならない。

平成 24 年度 問 42 宅建業法(案内所)

宅地建物取引業者 A 社（国土交通大臣免許）が行う宅地建物取引業者 B 社（甲県知事免許）を**売主**とする分譲マンション（100 戸）に係る**販売代理**について、A 社が単独で当該マンションの所在する場所の隣地に**案内所**を設けて売買契約の締結をしようとする場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下 この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該マンション及び案内所は甲県内に所在するものとする。

ア. A 社は、**マンションの所在する場所**に法第 50 条第 1 項の規定に基づく**標識**を掲げなければならないが、B 社は、その必要がない。

イ. A 社が設置した**案内所**について、売主である B 社が法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出を行う場合、A 社は当該届出をする必要がないが、B 社による届出書については、A 社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

ウ. A 社は、成年者である専任の宅地建物取引士を**当該案内所**に置かななければならないが、B 社は、当該案内所に成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要がない。

エ. A 社は、当該案内所に法第 50 条第 1 項の規定に基づく**標識**を掲げなければならないが、当該標識へは、B 社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

販売代理業者 = A

売主（分譲業者） = B

ア、イ

イ、ウ

ウ、エ

ア、エ

解説

ア. 「A 社が行う B 社を売主とする物件に係る販売代理」とは「B 社が売主の物件を、A 社が販売を代理する」ということ。「係る」というのは「関連する」とか「関係する」の意味。マンションのある場所には分譲業者（売主）である B 社の標識を掲示する義務を負う。ちなみに、**実際に販売**を行う A 社の案内所には A 社の標識を掲示する義務がある。

イ. 宅地建物取引業法 50 条 2 項 業務場所の届出

誤り。「A 社が設置した案内所について、売主である B 社が法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出を行う場合」の条件文が間違っている。これはルール違反だね。A 社が案内所を作ってるのに B 社が届け出るって全く変。案内所を設置した A 社が届出義務を負う。

ウ. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、その他 専任の宅建士が必要な場所

正しい。「成年者である」は「未成年者」が出てこないので無視する。実際に販売を行う A 社は当然宅建士を案内所に置かないといけない。でも、A 社以外の宅建士がその案内所にも、やることがない。だから、A 社の案内所に B 社の宅建士は必要ない。

エ. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、その他 標識の要否及び標識の記載事項

正しい。案内所を設けて販売代理行為を行う A 社は、案内所に標識を掲示する義務を負う。そのとき、掲示する標識の記載事項の中には、売主 B 社の商号または名称と免許番号が含まれている。ちなみに、販売戸数が 10 戸未満の場合は、案内所にクーリング・オフが可能な旨の表示が必要。

売主（事業主・分譲業者）

「不動産会社」は、取り扱う物件の種類によって「売主（事業主）」「販売代理」「仲介（媒介）」に分類できる。

物件の売買は、「売主」が、「買主」と売買契約を結び、代金の支払いを受けて物件を引き渡すことで成立するが、実際には、第三者が間に入り、「買主」を探したり、契約に関わる手続きなどを行うことも多い。不動産広告で見かける「会社名」に併記される、「売主（事業主）」「販売代理」「仲介（媒介）」という表示は、以下のような取引形態によって決まってくるのだ。

【売主】

不動産業者が不動産を仕入れ、販売する形態。不動産所有者と売主の間に他業者が介在しないので、買主には仲介手数料が発生しない。主に新築分譲マンションや分譲地の取引形態。

【代理】

不動産を販売しようとしている売主が、不動産業者に販売を依頼し、その不動産業者が販売活動から契約の手続きまで行う形態。取引成立の場合、**売主**からは**不動産業者**に対して**手数料**が支払われるが、**買主**に**仲介手数料**は発生しない。

【媒介（仲介）】

売主と買主の仲介をする取引態様。**売主**、**買主**双方に**仲介手数料**が発生する。「専任媒介」「専属専任媒介」「一般媒介」に分類できる。

平成 23 年度 問 42 宅建業法（案内所）

宅地建物取引業者 A 社（甲県知事免許）がマンション（100 戸）を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア. A 社が宅地建物取引業者 B 社にマンションの**販売代理**を一括して依頼する場合、B 社が設置する案内所について、A 社は法第 50 条第 2 項の規定に基づく**業務を行う場所の届出**を行わなければならない。
イ. A 社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、法第 50 条第 1 項に規定する標識を掲示する必要はない。

ウ. A 社がマンションの分譲のために案内所を乙県に設置する場合には、業務を開始する日の 10 日前までに、乙県知事に法第 50 条第 2 項の規定に基づく**業務を行う場所の届出**を行わなければならない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

解説

ア. 宅地建物取引業法 50 条 2 項 業務場所の届出

誤り。案内所を設置するのは B 社なのだから、**業務を行う場所の届出**義務を負うのも B 社。だから、A 社は届出をする必要がない。

イ. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否

誤り。売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所であっても、**標識**は掲示しなければならない。

ウ. 宅地建物取引業法 50 条 2 項 業務場所の届出、業務場所の届出期限

正しい。分譲のための案内所を設置するのだから、免許権者と案内所所在地の都道府県知事に**業務場所の届出**が必要。届出は業務を開始する日の 10 日前までに。

平成 21 年度 問 42 宅建業法（案内所）

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。なお、この問において、契約行為等とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けることをいう。

1. 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契約行為等を行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた**報酬の額**を掲示しなければならない。

2. 他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために、案内所を設置する宅地建物取引業者は、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める**標識**を掲示しなければならない。

3. 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においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の宅地建物取引士を 1 人以上置くとともに国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

4. 宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合、当該展示会場の従業者数 5 人に対して 1 人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 46 条 4 項 報酬額の掲示

誤り。報酬の額を掲示しなければならない場所は宅建業者の事務所で、案内所には掲示する必要がない。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否、標識の記載事項

正しい。標識の掲示が必要とされているのは、事務所等（A+B）及び事務所等以外の国土交通省令で定める場所（C）である。つまり、表の（A）～（C）全ての場所に標識を掲示する必要がある。このうち、本肢で問われている「他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行う設置する案内所」に掲示する標識には、**売主の商号又は名称、免許証番号**等を記載する必要がある。

標識が必要な場所

	報酬の掲示 営業保証金の供託 免許の種類	専任宅建士の設置	業務場所の届出	標識の掲示
(A) 事務所 本店または支店	○	○ 5 人につき 1 人以上	× 変更の届出	○
(B) 事務所等 契約行為等を行う (1) 継続的業務場所 (2) 分譲案内所 (3) 代理媒介案内所 (4) 展示会	×	○ 1 人以上	○	○
(C) その他 (a) 契約行為を行わない (1)～(4) (b) 物件所在地	×	×	×	○

3. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項 専任の宅建士が必要な場所

誤り。専任の宅建士を設置することが求められるのは、契約行為等を行う場所に限られる。つまり、上の表の（A）（B）のことである。設問には「契約行為等を行わないというのだから、専任の宅建士の設置は不要である。ちなみに、標識を掲示しなければならないは正しい。

4. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項 専任の宅建士が必要な場所、宅建士の必要人数

誤り。展示会を実施し、その場所で契約行為等を行うのだから、その場所は、「事務所等」に該当する。だから、専任の宅建士を設置する必要があるが、設置すべき取引主任者の人数は 1 人以上でよい。

平成 21 年度 問 43 宅建業法（業務）

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。

1. 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で**従業者証明書**の提示を求められたときは、この証明書に代えて**従業者名簿**又は**宅地建物取引士証**を提示することで足りる。
2. 宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える**従業者名簿**には、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りる。
3. 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を**案内所**を設置して行う場合、業務を開始する日の 10 日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。
4. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する**帳簿**を備え、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月 10 日までに、一定の事項を記載しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 48 条 2 項 従業者証明書の提示

誤り。宅建業者の従業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。従業者名簿や宅建士証を提示することで、この義務を代替することはできない。

2. 宅地建物取引業法 48 条 3 項、その他 従業者名簿の記載内容

誤り。従業者名簿に記載すべき事項は次の 8 つ。

- ・従業者の氏名
- ・住所
- ・従業者証明書番号
- ・生年月日
- ・主たる職務内容
- ・宅建士であるか否かの別
- ・当該事務所の従業者となった年月日
- ・当該事務所の従業者でなくなった年月日

設問にはこの内の 4 つしかないのでダメ。「～でこと足りる」の表現を怪しいと思うべし。

3. 宅地建物取引業法 50 条 2 項、その他 業務場所の届出と場所の届出期限

正しい。一団の宅地の分譲を行う為の案内所を設置するときには、届出が必要。この届出は業務を開始する日の 10 日前までにしなければならない。甲県知事免許の宅建業者が乙県内で案内所等を設けて業務を開始するときは、甲県・乙県それぞれの知事に直接届出をする。国土交通大臣免許の宅建業者については、業務地の知事への届出は直接するが、免許権者である国土交通大臣への届出は、業務地の知事を経由してしなければならない。

4. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け

誤り。帳簿の記載は、宅建業に関し取引のあったつど行わなければならない。

1 か月分をまとめて翌月 10 日までに記載するのでは遅すぎる。ちなみに、帳簿の保存期間は閉鎖後 5 年間（当該宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、10 年間）。

平成 16 年度 問 43 宅建業法（標識/案内所）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が甲県に建築した一棟 100 戸建てのマンションを、宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）に販売代理を依頼し、B が当該マンションの隣地（甲県内）に**案内所**を設置して契約を締結する場合、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1. A 及び B は当該マンションの所在する場所について、法第 50 条第 1 項に規定する**標識**をそれぞれ掲示しなければならない。
2. A 及び B はその**案内所**について、それぞれの法第 50 条第 1 項に規定する**標識**に専任の宅地建物取引士の氏名を記載しなければならない。
3. B はその案内所に、業務に従事する者 5 人につき、専任の宅地建物取引士を 1 人置かなければならない。
4. B は法第 50 条第 2 項で定める**届出**を、その案内所の所在地を管轄する甲県知事及び甲県知事を経由して国土交通大臣に、業務を開始する 10 日前までにしなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、その他 標識の要否

誤り。宅建業者が標識を掲げる理由は、そこで仕事をしている場合に、お客さんが来て、どこの業者かわかるようにするため。だから、販売するマンション所在地に B の案内所があるわけではないので、B は標識を設置する義務はない。マンションの所在地には売主 A が標識を設置すればよいので、誤り。事務所のある場所に注意すること。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項、他 標識の要否と標識の記載事項

誤り。標識の設置義務があるのは、その場所で案内所を置いて業務を行う B だけだから、B には標識設置義務がある。でも、A はそこで業務は行わないので、標識は不要。そして、標識には他社（売主）の①免許証番号、②免許証有効期間、③商号、④代表者氏名、⑤主たる事務所の所在地を記載するのであって、専任の宅建士の名前じゃない。

3. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、その他 専任の宅建士が必要な場所と宅建士の必要人数

誤り。案内所には、業務に従事する者の人数に関係なく専任の宅建士が 1 人いればいい。ちなみに、本店または支店の事務所には宅建業従事者 5 人につき 1 人の専任の宅建士が必要。

4. 宅地建物取引業法 50 条 2 項、その他 業務場所の届出及び業務場所の届出期限

その通り。契約、申込を受ける案内所等を設置した業者は、免許権者（国土交通大臣）および所在地を管轄する知事に対して、その旨の届出をしなければならない。国土交通大臣に対する届出は、所在地管轄の知事を経由して行う。また、この届出は業務開始の 10 日前までに行わなければならない。

平成16年度 問44 宅建業法（宅建業者に関する規制）

宅地建物取引業A社の行う業務について、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. A社は、自ら建築工事完了前のマンションの売主となるときは、代金の一部が当該物件の売買価格の1/10以下で、かつ、1,000万円以下であれば、**保全措置**をしなくてもよい。
2. A社は、その相手方等に対して契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境等について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止されているが、過失によって当該断定的判断を提供してしまった場合でも免責されない。
3. A社は、その事務所に従業者名簿を備えることとされているが、取引の関係者から請求があった場合、当該名簿をその者に閲覧させなければならない。
4. A社は、その相手方等に対して契約に係る重要な事項について故意に事実を告げない行為は禁止されているが、法人たるA社の代表者が当該禁止行為を行った場合、当該代表者については懲役刑が科されることがあり、またA社に対しても罰金刑が科されることがある。

解説

1. 宅地建物取引業法41条 手付金等の保全措置：工事完了前の物件
誤り。手付金等の保全措置は、未完成物件の場合は「売買価格の5%以下」、または「1,000万円以下」であれば、保全措置を講じなくてよい。だから、問題文の「1/10」というのが誤り。完成物件（工事完了後）であれば1/10で正しい。
2. 宅地建物取引業法47条の2第3項、その他 勧誘の規制
正しい。誤解させるべき断定的判断を提供してしまったら、過失の有無に関わらず、免責されることはない。
3. 宅地建物取引業法48条3項、その他 従業者名簿の閲覧
その通り。宅建業者は事務所ごとに従業者名簿を備え付けなければならない。取引の関係者から請求があったときは閲覧させなければならない。
4. 宅地建物取引業法47条1号 重要事項不告知の禁止
その通り。重要な事項について、故意に事実を告げない行為は禁止されている。これに違反した者は刑罰（2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれらを併科[へいか=同時に2つの刑に処すこと]）の対象となる。また、法人も罰金刑を科されることがある。

手付金等の保全措置

物件の引渡し前に買主が支払う金銭（手付金・内金・中間金）について、売主が物件を引き渡せない不測の事態が生じた場合に、手付金を買主に確実に返還する措置。

- 1) 工事完了前の宅地または建物の売買の場合
「手付金等の合計が代金の5%を超えるとき」または「手付金等の合計が1,000万円を超えるとき」には、保全措置を講じなければならない。
- 2) 工事完了後の宅地または建物の売買の場合
「手付金等の合計が代金の額の10%を超えるとき」または「手付金等の合計が1,000万円を超えるとき」には、保全措置を講じなければならない。

平成15年度 問40 宅建業法（帳簿/従業者証明書/従業者名簿/標識）

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。

1. 宅地建物取引業者は、その業務に関して、国土交通省令に定める事項を記載した**帳簿**を一括して主たる事務所に備え付けなければならない。
2. 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から**従業者証明書**の提示を求められたときは、この証明書に代えて宅地建物取引士証を提示すればよい。
3. 宅地建物取引業者は、国土交通省令に定める事項を記載した**従業者名簿**を、最終の記載をした日から5年間保存すればよい。
4. 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に宅地建物取引業者**免許証**を掲げなくとも、国土交通省令に定める**標識**を掲げなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法49条 帳簿の備付け
帳簿は、各事務所ごとに備えて、取引があった都度、記入しなくてはならない。なお、保存期間は閉鎖後5年間。
2. 宅地建物取引業法48条2項 従業者証明書の提示
誤り。宅建業者の従業者である取引主任者は、取引関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、従業者証明書を提示する必要がある。これを宅地建物取引主任者証で代替することはできない。従業者証明書は、宅建業者AならAの社員だということを証明するためのもの。だから、従業者証明書と宅建士証は全く別物。
3. 宅地建物取引業法48条3項 従業者名簿の保存期間
誤り。従業者名簿の保存期間は最終の記載をした日から10年。帳簿が閉鎖後5年。
4. 宅地建物取引業法50条1項 免許証の掲示
その通り。宅建業者は、その主たる事務所の公衆の見やすい場所に、国土交通省令に定める標識を掲げなければならないが、宅建業者の免許証については、掲示の義務はない。

平成14年度 問36 宅建業法（事務所）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する「事務所」に関する次の記述のうち、法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 「事務所」とは、本店又は支店やその他の政令で定めるものを指すものであるが、宅地建物取引業を行わず他の兼業業務のみを行っている支店は「事務所」に含まれない。
2. 新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、**免許を受ける前に営業保証金**を主たる「事務所」のもよりの供託所に供託しなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、その「事務所」だけでなく国土交通省令で定める場所ごとに一定の専任の宅地建物取引士を置かなければならないが、これに抵触することとなった場合は、2週間以内に必要な措置を執らなければならない。
4. 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、当該宅地建物取引業者の「事務所」において契約の申込み及び締結をした買主は、法第37条の2の規定による売買契約の解除をすることはできない。

解説

1. 宅地建物取引業法3条1項 「事務所」とは
正しい。宅建業法では、本店は宅建業を行っていないなくても宅建業の「事務所」と扱われるが、支店は宅建業を行っていないければ、事務所として扱われない。
2. 宅地建物取引業法25条1項・5項 免許取得 or 支店新設→供託→届出→事業開始
誤り。「免許を受ける前に」ということは、免許がもらえるかどうか分からないということだから、そんな時にお金は出せないよね。営業保証金の供託は、免許を受けた後から営業を開始する前まで。
3. 宅地建物取引業法31条の3第1項 宅建士の人数が不足した場合
正しい。事務所には、専任の宅建士を5人に1人以上の割合でおく必要がある。また、事務所以外に契約行為等を行う出張所、案内所、展示場など、国土交通省令で定める場所には、専任の宅建士を1人以上おかなければならない。これに抵触すると、2週間以内に必要な措置をとらなければならない。
4. 宅地建物取引業法37条の2第1項 クーリング・オフ：事務所等
正しい。クーリング・オフの規定が適用されるのは、事務所等以外の場所で買受の申込みまたは売買契約の締結をした場合。でも、事務所で**買受の申込**をして、事務所等以外で**売買契約**を締結した場合はクーリング・オフができる。

平成14年度 問42 宅建業法（案内所）

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、売主である宅地建物取引業者B（甲県知事免許）から、120戸の分譲マンションの販売代理を一括して受け、**当該マンションの所在する場所以外の場所**にモデルルームを設けて、売買契約の申込みを受ける場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。なお、当該マンション及びモデルルームは甲県内に所在するものとする。

1. Aは、モデルルームに自己の**標識**を掲示する必要があるが、Bは、その必要はない。
 2. Aは、マンションの所在する場所に自己の標識を掲示する必要があるが、Bは、その必要はない。
 3. Aは、モデルルームの場所について、甲県知事に届け出る必要があるが、Bは、その必要はない。
 4. Aは、モデルルームに成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要があるが、Bは、その必要はない。
- A＝販売代理
B＝売主

解説

1. 宅地建物取引業法50条1項、他 標識の要否
正しい。10戸以上のマンション販売を目的とするモデルルーム等の案内所（**そこで契約行為等を行う場合に限る**）設置する場合は、設置しようとする宅建業者が、免許権者及びその案内所の所在地を管轄する都道府県知事に対して、営業を開始する10日前までに届出し、宅建業者の**標識**を掲げて営業しなくてはならない。設問では、「宅建業者Aが設置したモデルルーム」となっていて、売主である宅建業者Bが共同して設置したという件はないので、Aが単独で設置したことになり、売主Bはこのモデルルームとは一切関係がなく標識を掲げなくても良い。
2. 宅地建物取引業法50条1項、他 標識の要否
誤り。販売代理業者A社は、マンションの所在する場所以外の場所にモデルルーム（案内所）を設置しているので、マンションの所在する場所とは関係がない。だから、標識を掲げる必要があるのは売主（施工主・設置者）のB社
ということ。マンション所在地はその場所自体が案内所。だから所在地には標識が必要。
3. 宅地建物取引業法50条2項 業務場所の届出
正しい。1で説明した通りで、モデルルーム＝案内所（契約行為アリ）を設置するのは、販売代理業者のAだから、設置者であるA社が免許権者と所在地の都道府県知事に営業開始10日前までに設置の届け出をする必要がある。でも、売主B社はこのモデルルームと関係がないので、届け出の必要はない。設問では免許権者である甲県知事のことしか書いてないけど、「甲県知事に届け出る必要があるか？」と訊いてるだけだから「ある」が正解。
4. 宅地建物取引業法31条の3第1項、他 専任の宅建士が必要な場所
正しい。契約行為等を行う目的で設置された案内所には、1名以上の成年者の専任の宅建士を置く必要がある。設問のモデルルーム＝案内所は、宅建業者Aが契約行為等を行う目的で設置しているのだから、成年者である専任の宅建士を置く義務は販売代理のA社にある。一方、売主B社は契約行為は行わないので、宅建士は不要。

平成 13 年度 問 43 宅建業法（案内所・標識）

宅地建物取引業者 A が、自ら所有する土地を 20 区画の一団の宅地に造成し、これを分譲しようとしている。この場合、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1. A が、現地案内所を設置して、そこで法第 35 条の規定による重要事項の説明をさせようとするときは、その業務を行うのは、専任の宅地建物取引士でなければならない。
 2. A は、分譲の代理を、他の宅地建物取引業者 B に依頼した。B は単独でその分譲のために現地案内所を設置したが、A は、この案内所の場所について、法第 50 条第 2 項の規定による届出をしなければならない。
- A = 売主
B = 代理販売業者
3. A は、現地案内所を設置して、そこで分譲を行おうとしているが、当該案内所には、法第 50 条第 1 項による国土交通省令で定める標識（宅地建物取引業者票）を掲げなければならない。
 4. A が、法第 15 条第 1 項の規定により専任の宅地建物取引士を置いて現地案内所を設置している場合に、当該案内所で買受けの申込みをした者は、申込みの日から起算して 8 日以内であれば、無条件で申込みの撤回をすることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 35 条 1 項 重要事項の説明
誤り。重要事項説明は、宅建士が行えばよいのであって、「専任の」宅建士が行う必要はない。
2. 宅地建物取引業法 50 条 2 項 業務場所の届出
誤り。現地案内所は代理販売業者 B が単独で設置したものだから、売主 A とは無関係。だから、売主 A（施工主・設置者）が案内所を設置する必要はない。
3. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否
正しい。案内所には、そこで契約行為等を行うかどうかに関わらず、必ず宅建業者の標識を掲げなくてはならない。
4. 宅地建物取引業法 37 条の 2 第 1 項、他 クーリング・オフ：事務所、期間
誤り。クーリング・オフができる期間は、「申込日から起算して 8 日以内」ではなく「クーリング・オフができる旨及びその方法について書面で告げられた日から起算して 8 日以内」。ちなみに、この案内所が土地に定着している建物であれば、「専任の宅建士を置いて現地案内所を設置している」と言うのだから、そこで契約行為等（申し込みと契約締結）を行う案内所だと判断できる。つまり、宅建業者の「事務所等」に含まれる案内所だということになり、クーリング・オフができない場所となる。逆に、この案内所が土地に定着していない、テント張りのような案内所でしたら、専任の宅建士がいても、「クーリング・オフできる」場所となる。設問では「土地に定着している」かどうか分からない。

平成 12 年度 問 42 宅建業法（従業者名簿・帳簿）

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。

1. 宅地建物取引業者は、その業務に関する各事務所の帳簿を一括して主たる事務所に、従業者名簿を各事務所ごとに備えなければならない。
2. 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては 10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、アルバイトとして一時的に事務の補助をする者については、従業者名簿に記載する必要はない。
4. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 49 条の規定に違反して業務に関する帳簿を備え付けなかったときでも、罰金の刑に処せられることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け
誤り。帳簿も従業者名簿も各事務所ごとに備えなければならない。
2. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け
正しい。業務に関する帳簿は各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後 5 年間保存しなくてはならない。ちなみに、従業者名簿は最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない。
3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 従業者名簿に記載すべき「従業者」
誤り。従業者名簿に記載する理由は、その宅建業者にどのような人が働いているのかを見るためだから、代表者、役員その他の従業者（受付、秘書、運転手等の業務に従事する者も含む）すべてを記載する必要がある。ただし、一切宅建業に関係のない、事務所の掃除をしてもらうために臨時で雇ったと言うような人は記載する必要がない。選択肢では、臨時のアルバイトでも宅建業の事務を補助する仕事をしているのだから、従業者名簿に記載する必要がある。
4. 宅地建物取引業法 49 条 帳簿の備付け
誤り。宅建業者が帳簿備付義務（宅地建物取引業法 49 条）に違反した場合、指示処分の対象になるほか、50 万円以下の罰金に処せられる場合がある（宅地建物取引業法 83 条 4 号）。

平成 11 年度 問 43 宅建業法（標識）

宅地建物取引業法に規定する標識に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 複数の宅地建物取引業者が、業務に関し**展示会**を共同で実施する場合、その実施の場所に、すべての宅地建物取引業者が自己の**標識**を掲示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**で**契約の締結を行わない**場合、その案内所には**標識**を掲示しなくてもよい。
3. 宅地建物取引業者は、一団の建物の分譲を、**当該建物の所在する場所から約 800m 離れた駅前**に案内所を設置して行う場合で、当該建物の所在する場所に標識を掲示したとき、案内所には標識を掲示する必要はない。
4. 宅地建物取引業者の**標識の様式及び記載事項**は、その掲示する場所が契約の締結を行う案内所であれば、事務所と同一でなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否

正しい。展示会等の催しを実施する場合には、宅建業者は催しの実施場所に標識を掲示しなければならない。複数の宅建業者が展示会を共同で実施する場合、それぞれの宅建業者が自己の標識を掲示しなければならない。

2. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否

誤り。分譲業者が案内所を設置する場合、その案内所には、標識を掲示しなければならない。標識の掲示義務は、売買契約の締結や申込みの受付を行うかどうかとは無関係。どんなに小さな案内所でも、「〇〇不動産」の看板がなければ、誰もそこが案内所だと気が付かない。宅建業者の標識も同じ。だから、その案内所で契約締結をやるかどうかに関わらず、標識は設置しなくてはならない。

3. 宅地建物取引業法 50 条 1 項 標識の要否

誤り。物件の所在場所に標識を掲示する義務と案内所に標識を設置する義務はそれぞれ別々で両者は併存する。だから、物件の所在場所に標識を掲示した場合であっても、案内所にも標識を掲示しなければならない。

4. 標識の記載事項

誤り。標識の様式や記載事項は、掲示場所により異なっている。もちろん、事務所と契約締結を行う案内所では、様式・記載事項が異なる。事務所（本店・支店）には「免許証番号、免許有効期限、商号又は名称、代表者氏名など」、だけど、案内所なら最下段に「この場所における業務の内容、売主の商号又は名称や免許証番号」が記載されている。

標識が必要な場所

	報酬の掲示 営業保証金の供託 免許の種類	専任宅建士の設置	業務場所の届出	標識の掲示
(A) 事務所 本店または支店	○	○ 5人につき1人以上	× 変更の届出	○
(B) 事務所等 契約行為等を行う (1) 継続的業務場所 (2) 分譲案内所 (3) 代理媒介案内所 (4) 展示会	×	○ 1人以上	○	○
(C) その他 (a) 契約行為を行わない (1)～(4) (b) 物件所在地	×	×	×	○

平成9年度 問30 宅建業法（従業者名簿）

宅地建物取引業者の従業者名簿に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. 従業者名簿に、従業者の氏名、住所、生年月日及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引士であるか否かの別は記載しなかった。
2. 従業者名簿を、最終の記載をした日から5年間保存し、その後直ちに廃棄した。
3. 従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。
4. 取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。

解説

1. 宅地建物取引業法48条3項 従業者名簿の記載内容
違反する。従業者名簿の記載事項は

- ①従業者の氏名
- ②住所
- ③従業者証明書番号
- ④生年月日
- ⑤主たる職務内容

⑥宅建士であるか否かの別

⑦当該事務所の従業者となった年月日

⑧当該事務所の従業者でなくなった年月日

の8つ。設問の「従業者が宅建士であるか否かの別を記載は不要」がダメ。

2. 宅地建物取引業法48条3項 従業者名簿の保存期間

違反する。宅建業者はその事務所ごとに従業者名簿を備え、最終の記載日から10年間保存しなければならない。設問のように「5年間」保存するだけでは不十分。

3. 宅地建物取引業法48条3項 従業者名簿の備付場所

違反しない。主たる事務所も従たる事務所も、それぞれの事務所の従業者名簿を備えればいいのであって、主たる事務所にすべての事務所の名簿を備える必要はない。

4. 宅地建物取引業法48条4項 従業者名簿の閲覧

違反する。取引の関係者から請求があったときは閲覧させなければならない。守秘義務のある事柄は、業務上取り扱ったことについて知り得た情報であり、従業者名簿ではない。

平成9年度 問42 宅建業法（案内所）

宅地建物取引業者Aが一団の宅地建物の分譲を行う案内所に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約（予約を含む。）を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

1. Aは、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第50条に規定する標識（以下この問において「標識」という。）を掲げなければならない。

2. Aが、**契約行為等を行わない案内所**に置かなければならない成年者である専任の宅地建物取引士の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1名である。

3. 他の宅地建物取引業者Bが、**Aに対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼**した場合、Aが契約行為等を行う案内所に、Aの標識とともに、Bも、**自己の標識**を掲げなければならない。

4. Aは、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法50条1項 標識の要否

正しい。標識は店の看板と同じだから、どんな案内所でも掲示する必要がある。たとえ契約行為を行わない案内所でも掲示しなくてはならない。

2. 宅地建物取引業法15条1項 専任の宅建士が必要な場所

誤り。宅建士を設置しなければならないのは、「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」で、「契約行為等を行うもの」に限られる。設問の案内所は、「契約行為等を行わない」のだから、専任の宅建士の設置は不要。

3. 宅地建物取引業法50条1項 標識の要否

誤り。宅建業者Bは売主（分譲業者・事業主）であり、売主Bは宅建業者Aに物件の販売代理を一括して依頼している。つまり、設問の案内所は、宅建業者Aが設置したものであって、売主Bは関与していないのだから、標識掲示の義務を負うのはAのみ。

4. 宅地建物取引業法46条4項 報酬額の掲示

誤り。国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない場所は、宅建業者の事務所だけ。案内所には、報酬の額を掲示する必要がない。

標識が必要な場所

	報酬の揭示 営業保証金の供託 免許の種類	専任宅建士の設置	業務場所の届出	標識の揭示
(A) 事務所 本店または支店	○	○ 5人につき1人以上	× 変更の届出	○
(B) 事務所等 契約行為等を行う (1) 継続的業務場所 (2) 分譲案内所 (3) 代理媒介案内所 (4) 展示会	×	○ 1人以上	○	○
(C) その他 (a) 契約行為を行わない (1)～(4) (b) 物件所在地	×	×	×	○