

11 事務所以外の案内所等の届出について (宅建業法第50条第2項の届出)

(1) 概要

1 「事務所以外の案内所」(以下、「案内所等」という。)等の概要

宅建業者は、免許された事務所以外で宅地建物について「売買・交換」「売買、交換、賃貸の代理・媒介」の業務での「契約の締結」「契約の申込み・予約・登録等」を行う場合は、あらかじめその場所について免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及びその所在地のある都道府県知事に届け出る必要があります。

(1) 業務を行う場所

- 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について、案内所を設置して行う場合は、「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を代理又は媒介のため、案内所を設置して行う場合は、「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する場合は、「その催し場所」

※ これらの上記業務については、**特定の宅地建物の取引を対象としたもの**であり、この宅建業法第50条2項の届出は不特定の宅地建物での一般的な業務は対象とならず、認められません。この場合は「従たる事務所」の位置付けとなり、事務所新設の変更届が必要です。

なお、単なる「案内・広告・宣伝」のみの業務については届出を要しません。

※ 上記②③の場合、「一団」とは、「10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物」が対象であり、10区画に満たない場合には届出を要しません。

(2) 届出事項

- ①所在地 ②業務内容 ③業務期間 ④配置される専任の宅地建物取引士

(3) 提出書類

- ①宅建業法第50条第2項による業務場所等の「届出書」(様式第12号)

※業務場所及び物件の場所を示した「案内図」は大阪府内の場合は省略可。

(4) 届出の時期

当該業務場所で業務を開始する日の「**10日前まで**」に届出なければなりません。

※この届出にかかる「**10日前までに届出**」の取扱いについては、「案内所等」として営業する**予定日と届出日との間に「中10日間」以上あけなければなりません。**

<事例>

案内所等の営業を予定している日が10月30日の場合、10月19日以前に届出をする必要があります。

(5) 届出先・提出部数

【都道府県知事免許の場合】

当該業務場所の所在する都道府県知事に提出します。

ただし、免許権者と所在地の都道府県が異なる場合は、免許権者に対しても所在地の都道府県知事を**経由して**提出します。

◇免許権者と所在地の都道府県が同じ場合 正・副本 各1部

◇ " 異なる場合 正本2部・副本1部

【大臣免許の場合】

当該業務場所の所在する都道府県知事と、国土交通大臣(各地方整備局等)の**両方に直接**提出します。(正・副本 各1部)

2 届出の注意事項

(1) 専任の宅地建物取引士の設置

案内所等で業務を行う場合は、専任の宅地建物取引士を1名配置する必要があります。

- ①複数の業者が、同一物件について同一場所で共同して業務を行う場合は、いずれかの業者が1名を配置すれば要件を満たします。ただし、届出はそれぞれで行います。
- ②不動産フェア等での催しで複数の業者が、それぞれ異なる物件を取り扱う場合は、各業者ごとに配置する必要があります。
- ③「週末のみの営業」などの場合も、専任の宅地建物取引士の配置は必要です。

(2) 業務期間

業務の期間は最長1年間です。

(3) 契約の申込みについて

「契約の申込み」とは、契約の意思を表示することをいい、物件購入のための抽選の申し込み等、金銭の受け渡しを伴わないものも含まれます。

(4) 既に届け出た業務場所に係る新たな届出の取扱い

届出済の業務場所について変更事項が生じた場合は、同一様式にて変更のない部分も含めて記入し届出てください。

- ◇「業務を行う期間」を延長する場合。→新規又は変更
- ◇「業務の種別」又は「業務の態様」を変更する場合。→変更
- ◇ 専任の宅地建物取引士を変更する場合。→変更
- ◇「取り扱う宅地建物の内容等」の欄のうち、所在地の変更。→変更

※ 以下の変更については届出を要しません。

- ・「取り扱う宅地建物の内容等」のうち、「所在地」以外の項目の変更
(ただし、「所在地」の住居表示のみの変更については、届出は不要)
- ・届出業者の代表者のみの変更

※ 上記のうち「業務を行う期間」を延長する場合、対象となる物件が同一で変更後の業務を行う期間を含め1年以内の場合は変更届として取り扱います。
なお、変更後の業務を行う期間を含め1年を超える場合は、新規の届出として取り扱います。

※ 変更届出の場合、同一様式で変更のない部分を含めて記入して届出します。
また、変更があった事項には、上段に（ ）で既に届出している事項を記入するなど、変更前と変更後の内容を二段書きにして届出してください。