

## 専任の宅地建物取引士及び宅地建物取引業の事務所について

### ① 専任の宅地建物取引士

「専任の宅地建物取引士」とは、事務所に常勤して専ら宅地建物取引業に従事することができる状態にあることを要します。

常勤性：宅地建物取引士が当該事務所に常時勤務すること、若しくは常時勤務することができる状態にあることをいいます。また、常時勤務とは、宅地建物取引士と宅地建物取引業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所の営業時間に業務に従事する、若しくは従事することができる勤務形態であることをいいます。

専従性：宅地建物取引士が専ら当該事務所の宅地建物取引業務に従事する、若しくは従事することができる状態にあることをいいます。

\*専任の宅地建物取引士が不足した場合等、同法第31条の3第1項の設置要件を欠いた場合は、同法第31条の3第3項の規定により2週間以内に専任の宅地建物取引士を補充する等の必要な措置を執る必要があります。

\*この規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関し必要な措置を執らなかった場合、業務停止処分等の監督処分の対象となります。

### ② 宅地建物取引業の事務所

宅地建物取引業の事務所は、宅地建物取引業者がその業務を継続的に行い、かつ他の事業者の業務活動とは別個独立した人的、物的設備を保有し、社会通念上これらを明確に認識し得るものである必要があります。

\*宅地建物取引業の免許を取得した時点から大幅に当該事務所の形態を変更し、上記要件を満たさなくなった場合、行政指導の対象となります。

例えば、1つの空間（部屋）に宅地建物取引業者の事務所と別法人の事務所（業種を問わない）の2法人が同居・共同使用しており、当該事務所を間仕切り等で区切っていたがそれを取り壊し、事務所の独立性を欠くようなことになった場合等です。