

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局長 米 山 篤 史

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について(令和3年7月1日 国不動第35号)
(2) (別紙) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文
(3) (参考) 【業界向け】 宅建業法ガイドラインQ&A (テレワーク)
※(1)から(3)は全住協HPにも掲載。
2. 参 考 H P (1) 宅地建物取引業法法令改正・解釈について(国交省HP)
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
3. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

業界団体の長 あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた宅地建物取引業者の業務については、「新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について」（令和2年5月1日付け事務連絡）により、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務（テレワーク）をしている場合であっても、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱っているとされているところである。

今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記のとおり改正を行い、令和3年7月1日から施行することとしたので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（別紙参照）

ガイドライン第31条の3第1項関係3における「常勤」とは、ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合も含むものとする。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

(傍線の部分は改正部分)

改 正 案	現 行
<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。<u>ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。</u>）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。</p>	<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。</p>

【業界向け】宅建業法ガイドラインQ&A(テレワーク)

(参考)

NO	主な意見の概要	回答
1	「ITの活用により適切な業務ができる体制を確保した上で」とは、具体的にどのような体制が整備されていけばよいのか。	「ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で」の判断にあたっては、ITを利用した業務環境の整備状況等も考慮要素となり、どのような窓口・受付等の体制で業務を実施するか否か、テレワークを実施していたことが分かる勤怠管理の情報やテレワークを実施した日に作業や連絡をとったことが分かるメールや書類等、テレワーク等を実施したことが客観的に分かる資料等の書類の有無等も踏まえ、総合的に判断するものとします。
2	本改正により、「事務所」の定義に変更はないのか。	「事務所」の定義につきましては、宅地建物取引業法施行令第1条の2第2号及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第3条第1項関係2に規定のとおりであり、継続的に業務を行っている場所であっても接客や契約行為を行う「営業活動の場所」として認められない場合は、事務所とは見なされないこととなります。
3	本改正により、「常勤」の定義は変更はないか。	「常勤」とは、宅地建物取引業を営む事務所に通常の勤務時間を勤務することをいい、この定義に変更はございません。
4	専任の宅建士以外の宅地建物取引業に従事する者が全員事務所で業務を行い、専任の宅建士だけがテレワークを実施するということも可能か。	「ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で」であれば可能です。