

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 6 回

クーリングオフ制度

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. クーリングオフ制度とは
3. クーリングオフができない場所（事務所等）
4. クーリングオフができる期間
5. クーリングオフの効果
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 宅建業法上のクーリングオフの適用要件を説明できる
- 『事務所等』に該当する場所・しない場所を判断できる
- クーリングオフの告知義務と実務上の注意点を理解する

2. クーリングオフ制度とは

宅建業者が自ら売主となる取引において、買主が一定の場所以外で契約の申込み・締結をした場合、買主は一定期間内であれば書面により無条件で契約の解除（申込みの撤回）ができる制度です。第3回で扱った8種制限のひとつです。

媒介（仲介）取引にはクーリングオフの規定は適用されません。自ら売主となる取引特有の制度である点に注意してください。

3. クーリングオフができない場所（事務所等）

以下の場所で契約の申込み・締結をした場合は、クーリングオフの対象外となります。

- 宅建業者の事務所
- 事務所以外で、専任の宅地建物取引士を置くべき場所（案内所等で標識を掲示しているもの）
- 買主が自ら申し出た場合の、買主の自宅・勤務先
- 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所（一定の要件を満たすモデルルーム等）

『買主が自ら申し出て自宅で契約した』場合はクーリングオフの対象外になりますが、業者側から自宅への訪問を持ちかけて契約した場合は対象になり得ます。申し出の経緯を記録しておくことが実務上重要です。

4. クーリングオフができる期間

- 買主がクーリングオフについて書面で告げられた日から起算して8日間
- 8日間を経過するまでに、買主が書面により解除の意思表示を発信すれば有効（到達ではなく発信主義）
- 宅建業者からクーリングオフに関する告知がなされていない場合、8日間の起算が始まらず、買主はいつでも解除できる状態が続く

告知書面を交付していない、または告知内容に不備がある場合、買主はクーリングオフの権利を失わないままになります。告知は書面で行い、交付記録を必ず残すことが重要です。

5. クーリングオフの効果

- 買主は無条件で契約を解除でき、違約金・損害賠償を請求されない
- 既に受領した手付金等があれば、宅建業者は速やかに返還しなければならない
- 原状回復義務も、通常は買主に生じない

クーリングオフは買主に非常に強い保護を与える制度です。自ら売主となる案件では、契約場所・告知の有無を常に意識しておく必要があります。

6. 実務で確認すべきポイント

- 契約の申込み・締結場所が『事務所等』に該当するかを確認したか
- 案内所等で契約する場合、専任の宅建士を設置し、標識を掲示しているか
- クーリングオフに関する告知書面を交付し、交付日を記録しているか
- 買主の自宅等で契約する場合、買主からの自主的な申し出であることを記録に残しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：クーリングオフについて説明するとき

「本日は弊社事務所でのご契約となりますので、クーリングオフの対象外となります。もし案内所や、お客様のご自宅などでご契約いただく場合は、書面でクーリングオフについてご説明したうえで、8日間は無条件で解除できる権利がございます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 媒介物件でもクーリングオフはできますか？

A. 媒介取引にはクーリングオフの規定は適用されません。自ら売主となる取引（買取再販等）に限られる制度です。

Q. いったん事務所で契約したら、その後はクーリングオフできませんか？

A. 契約の申込み・締結の場所で判断されるため、事務所で契約した場合は原則としてクーリングオフの対象外です。

Q. 告知書面を渡し忘れた場合はどうなりますか？

A. 告知がなければ8日間のカウントが始まらないため、買主はいつまでもクーリングオフできる状態が続きます。必ず書面での告知と交付記録を残してください。

9. ケーススタディ

ケース：案内所での契約でクーリングオフ対応が必要に

状況：買取再販物件の販売イベントで設けた案内所（専任の宅建士を設置し標識掲示済み）で契約したにもかかわらず、契約書上『事務所等での契約』と誤って記載してしまい、後日買主からクーリングオフの可否について問い合わせがあった。

原因：案内所であっても専任宅建士設置・標識掲示の要件を満たしていればクーリングオフ対象外となる点の理解が曖昧だった。

教訓：契約場所ごとにクーリングオフの適用有無を正確に判定し、契約書・告知書面の記載を実態に即して正確に行う。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. クーリングオフが適用されるのはどの取引か。 ①媒介取引 ②宅建業者が自ら売主となる取引
③賃貸借取引

問2. クーリングオフができる期間はどれか。 ①8日間 ②14日間 ③30日間

問3. 告知書面を交付していない場合の効果はどれか。 ①8日間経過後に解除できなくなる ②告知がなければ期間の起算が始まらない ③クーリングオフの権利自体が消滅する

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- クーリングオフは宅建業者が自ら売主となる取引に限り適用される買主保護制度
- 事務所等（専任宅建士設置・標識掲示の案内所を含む）で契約すると対象外になる
- 告知から8日間、買主は書面で無条件解除でき、告知がなければ期間は起算されない
- 契約場所の判定と告知書面の交付記録が実務上の最重要ポイント

次回予告：第7回「契約不適合責任（旧・瑕疵担保責任）」－民法改正後の実務対応を扱います。